

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
[PTK.Lgt.H-4/42/4-2023]

DALAM PERKARA SEKSYEN 260 HINGGA SEKSYEN 269 KANUN TANAH NEGARA, 1965;
DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

MOHD RADI BIN MAT ZAIN (NO. K/P : 590526-10-5759 /5682329)

..... PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 21 DISEMBER 2023 adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat Selangor Darul Ehsan, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah :

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 21 MAC 2024 BERSAMAAN HARI KHAMIS BERMULA: 10.00 PAGI
DI PEJABAT TANAH KUALA LANGAT,
PERSIARAN SULTAN ABDUL AZIZ SHAH, KOTA SERI LANGAT (SG. SEDU)
42700 BANTING, KUALA LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat Carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Kuala Langat dan memeriksa Hartanah tersebut sebelum hari lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :

No. Hakmilik	:	PM2255
No. Lot	:	Lot 320
Bandar / Daerah / Negeri	:	Bandar Sijangkang / Kuala Langat / Selangor Darul Ehsan
Lokasi	:	Kg Medan II
Keluasan Tanah	:	111meter persegi
Cukai Tahunan	:	RM49.00
Pegangan	:	Pajakan 99 tahun, berakhir pada 13-02-2094
Pemilik Berdaftar	:	MOHD RADI BIN MAT ZAIN -1/1 bahagian
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Syarat-syarat Nyata	:	Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Bebanan	:	Digadai kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam, melalui No. Perserahan: 4077/1996 Jil. 115 Fol.16 didaftarkan pada 28-11-1996.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres pertengahan satu tingkat beralamat pos No. 53, Jalan Langsung 10, Taman Seri Medan, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB :

Harta tersebut akan dijual 'dalam keadaan sedia ada' tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM261,000.00 (Ringgit Malaysia : Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Sahaja) dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk BANK DRAF sebanyak RM26,100.00 (Ringgit Malaysia : Dua Puluh Enam Ribu Satu Ratus Sahaja) atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh Pembeli dalam tempoh Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.

Untuk keterangan lanjut, sila hubungi PEJABAT DAERAH TANAH KUALA LANGAT atau Peguam cara bagi pihak pemegang gadaian iaitu TETUAN ZULPADLI & EDHAM, yang beralamat di No. 24, Jalan Perumahan Gurney, 54000 Kuala Lumpur. No. Tel : 03-2694 6979. Rujukan [ZE/L/LPPSA(G)/1152/2020-ika] atau kepada Pelelong yang seperti mana yang tersebut:

ALI BIN OMAR-Petelong Berlesen
ANC ASSET SOLUTIONS
Blok A2-2, Level 11, Wisma Yakin
Jalan Masjid India, 50100 Kuala Lumpur.
Tel : 019-3648218
Ruj: ANC-PTKL21032024

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF THE CHARGE
[PTK.Lgt.H-4/42/4-2023]
IN THE MATTER OF SECTION 260 TO SECTION 269 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

BETWEEN
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAMCHARGE
AND
MOHD RADI BIN MAT ZIN (NRIC NO: 590526-10-5759 /5682329)CHARGOR

In the pursuant of the order of Land Administrator Of Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter on the 21 DECEMBER 2023 it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Kuala Langat Selangor Darul Ehsan, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY THE 21ST MARCH 2024, STARTING AT: 10.00 AM
AT THE VICINITY OF THE LAND OFFICE OF KUALA LANGAT,
PERSIARAN SULTAN ABDUL AZIZ SHAH, KOTA SERI LANGAT (SG: SEDU)
42700 BANTING, KUALA LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Kuala Langat Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE :

Title No.	:	PM2255
Lot No.	:	Lot 320
Town / District / State	:	Bandar Sijangkang / Kuala Langat / Selangor Darul Ehsan
Locality	:	Kg Medan II
Land Area	:	111 square metres
Quit Rent	:	RM49.00
Tenure	:	99 years ended 13-2-2094
Registered Owner	:	MOHD RADI BIN MAT ZIN-1/1 share
Category Land Use	:	Building
Express Conditions	:	Residential Building
Restriction In Interest	:	Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Encumbrances	:	Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam, vide Presentation No:4077/1996 Jil. 115 Fol.16 Registered on 28/11/1996.

LOCATION AND DESCRIPTION PROPERTY:

The subject property is an intermediate unit single storey terrace house bearing postal address of No. 53, Jalan Langsat 10, Taman Seri Medan, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan.

RESERVE PRICE:

The subject property will be sold 'as is where is basis' subject to a reserve price of **RM261,000.00 (Ringgit Malaysia : Two Hundred Sixty One Thousand Only)** and to the Conditions Of Sale as printed in the Proclamation Of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price equivalent to **RM26,100.00 (Ringgit Malaysia : Twenty Six Thousand One Hundred Only)** by **BANK DRAFT** only in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before 9.30 a.m on the date of auction and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within **One Hundred Twenty (120)** days from the date of sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

For further particulars, please apply to PEJABAT DAERAH TANAH KUALA LANGAT or the Solicitors for the Chargee **MESSRS ZULPADLI & EDHAM**, at No. 24, Jalan Perumahan Gurney, 50400 Kuala Lumpur. Tel. No.: 03-2694 4679, Ref: [ZE/LPPSA(G)/1152/2020-ika] or to the under mentioned Auctioneer :

ALI BIN OMAR-Pelelong Berlesen
ANC ASSET SOLUTIONS
Blok A2-2, Level 11, Wisma Yakin
Jalan Masjid India, 50100 Kuala Lumpur.
Tel : 019-3648218
Ruj: ANC-PTKL21032024

SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
 - i. Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
 - ii. Seseorang yang Bukan Warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B(4)KTN).
 - iii. Seseorang yang telah diisytiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Draf Bank atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Tanah Kuala Langat. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada Pentadbir Tanah Kuala Langat semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputra). Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, bukti Syarikat tersenarai dalam Jadual Ketiga (Seksyen 7), Enakmen Rezab Melayu perlu dikemukakan.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan. Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, Sijil Kelahiran Asal atau Salinan Sijil Kelahiran yang telah diakui sah perlu dikemukakan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Kuala Langat seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d)KTN).
8. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar tertinggi, maka Pentadbir Tanah Kuala Langat akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat-syarat jualan ini maka Pentadbir Tanah Kuala Langat pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. Pentadbir Tanah Kuala Langat berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3)KTN).
11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a)KTN).
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa tidak lebih daripada "SATU RATUS DUA PULUH (120) hari" daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN).
14. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucut hak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
 - i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268(1)(a)(b) KTN dan;
 - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c)(d)(e) KTN.

15. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Kuala Langat tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam iaitu pada 12.03.2024 berserta dengan bayaran sebanyak RM 3000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja) mengikut item 97 Kaedah 21 SLR P.U.5. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
16. Hak Penggadai: Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. Bayaran RM 3000.00 adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah Kuala Langat dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN).
18. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada Pentadbir Tanah Kuala Langat bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN).
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada Pentadbir Tanah Kuala Langat tidak lewat daripada Tiga Puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3)KTN).
20. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifnya dan tiada kesiapan, pernyataan khilaf atau perihat khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut Seksyen 268 KTN di antaranya:
 - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
 - ii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
 - iii. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
22. Pentadbir Tanah Kuala Langat tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. Pentadbir Tanah Kuala Langat tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
24. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang gadaian sebagai surat Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
25. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
26. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301KTN)
27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3-Remedi Pemegang Gadaian : Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM : - Dalam jualan secara Lelongan Awam pada hari Khamis, 21hb Mac 2024 (KHAMIS), mengenai hartanah No. Hakmilik PM 2255, Lot 320, Bandar Sijangkang Daerah Kuala Langat Negeri Selangor Darul Ehsan yang beralamat di No. 53, Jalan Langsat 10, Taman Seri Medan, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan.

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

Nama: _____

No.K/P: _____

Alamat: _____

No. Tel: _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM _____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAN**, sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum atau pada **19hb Julai 2024** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Pihak **TETUAN ZULPADLI & EDHAM**, peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

PENTADBIR TANAH

DAERAH KUALA LANGAT

Pejabat Daerah Tanah Kuala Langat

TETUAN ZULPADLI & EDHAM

Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian

NAMA:

NO.K/P:

(PEMBELI /EJEN BERKUASA

NAMA :

NO. K/P: NO.

TEL:

ALI BIN OMAR

ANC ASSET SOLUTIONS

PELELONG BERLESEN