

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

[PTK.Lgt. H-4 / 40 / 22-2023]

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

DI ANTARA

**CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (No. Sykt : 200401032872 (671380-H)).....PEMEGANG GADAIAN  
DAN**

**SRI DEVI A/P PERUMAL (No. K/P: 810720-10-5850).....PENGGADAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 20/02/2024, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan, dengan dibantu oleh Pelelong sepertimana yang tersebut di bawah :

## AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 26HB DISEMBER 2024 BERSAMAAN HARI KHAMIS BERMULA JAM 10.00 PAGI

DI PEJABAT DAERAH / TANAH KUALA LANGAT

PERSIARAN SULTAN ABDUL AZIZ SHAH, KOTA SERI LANGAT (SG SEDU)

42700 BANTING, 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            | : PM 8526   |
| No. Lot                 | : Lot 16060 Seksyen 2   |
| Bandar                  | : Bandar Banting  |
| Daerah/Negeri           | : Kuala Langat / Selangor Darul Ehsan   |
| Tempat                  | : Batu 1, Jalan Raba Banting  |
| Keluasan Tanah          | : 130 meter persegi   |
| Cukai Tahunan           | : RM49.00   |
| Pegangan                | : Pajak 99 tahun berakhir pada 25 September 2087  |
| Pemilik Berdaftar       | : <b>Sri Devi a/p Perumal - 1/1 bahagian</b>  |
| Kategori Kegunaan Tanah | : Bangunan  |
| 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                 | : Digadaikan kepada CIMB Islamic Bank Berhad melalui No. Perserahan 2395/2019 didaftarkan pada 24 Jun 2019                                      |
| Kawasan Rizab           | : Tiada   |

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :** Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres satu tingkat lot pertengahan yang telah ditambah dan diubahsuai beralamat pos **No. 28, Jalan Tilapia 1, Taman Seri Putera, 42700 Banting, Selangor Darul Ehsan.**

**HARGA RIZAB :** Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM214,650.00 (Ringgit Malaysia : Dua Ratus Empat Belas Ribu Dan Enam Ratus Lima Puluh Sahaja)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM 21,465.00 (Ringgit Malaysia : Dua Puluh Satu Ribu Dan Empat Ratus Enam Puluh Lima Sahaja)** atas nama **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** 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 **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD.**

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH TANAH KUALA LANGAT** atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN NIK HUSSAIN & PARTNERS** beralamat di Tingkat 27, Menara KH (dahulu Menara Promet), Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur. No. Tel: 03 – 2788 2888/ No. Faks: 03-2788 2800, No. Rujukan : **[TKT/711-488/2022/CIMB-i/LO]**, atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

**DATO MARIANI BINTI YAHYA**

Pelelong Berlesen

**HERITAGE AUCTION HOUSE ENTERPRISE (001269594-A)**

Lot 2-14, Tingkat 2, Kompleks PKNS

40505 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan

Tel: 03-5518 1442/ Fax: 03-5518 1443

Ruj kami: HAH/0280/PTK.Lgt/MBY/CIMBIslamic/2024

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGEЕ

[PTK.Lgt. H-4 / 40 /22-2023]

IN THE MATTER OF SECTION 260 TO SECTION 269 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

BETWEEN

**CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (No. Sykt : 200401032872 (671380-H)).....CHARGEЕ**

AND

**SRI DEVI A/P PERUMAL (NRIC : 810720-10-5850).....CHARGOR**

In pursuance to the Order of the **Land Administrator Of Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan**, made herein on the above matter on the **20/02/2024**, 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 26<sup>TH</sup> DECEMBER 2024, STARTING AT 10.00 A.M.

AT THE LAND OFFICE OF KUALA LANGAT,

PERSIARAN SULTAN ABDUL AZIZ SHAH,

KOTA SERI LANGAT (SG. SEDU) 42700 BANTING, 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                | : PM 8526  |
| Lot No                  | : Lot 16060 Seksyen 2  |
| Town                    | : Bandar Banting   |
| District / State        | : Kuala Langat / Selangor Darul Ehsan  |
| Locality                | : Batu 1, Jalan Raba Banting   |
| Land Area               | : 130 Sq Metres  |
| Quit Rent               | : RM 49.00 per annum   |
| Tenure                  | : 99 years lease ended 25 <sup>th</sup> September 2087   |
| Registered Owner        | : <b>Sri Devi a/p Perumal – 1/1 share</b>  |
| Category Land Use       | : Building   |
| Express Condition       | : 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 CIMB Islamic Bank Berhad vide Presentation No. 2395/2019, registered on 24 <sup>th</sup> June 2019                                  |
| Reservation Area        | : Nil  |

**LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:-** The subject property is an intermediate single Storey terraced house (extended and renovated) bearing postal address of **No. 28, Jalan Tilapia 1, Taman Seri Putera, 42700 Banting, Selangor Darul Ehsan.**

**RESERVE PRICE:-** The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM214,650.00. (Ringgit Malaysia : Two Hundred Fourteen Thousand And Six Hundred Fifty 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 **RM21,465.00 (Ringgit Malaysia: Twenty One Thousand And Four Hundred Sixty Five Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** before **9.30 am 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 **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD.**

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH TANAH KUALA LANGAT** or the Solicitors for the Chargee, **MESSRS NIK HUSSAIN & PARTNERS**, at 27<sup>th</sup> Floor, Menara KH (formerly Menara Promet) Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur. No. Tel: 03 – 2788 2888/ No. Faks: 03 – 2788 2800, Ref No. : **[TKT/711-488/2022/CIMB-i/LO]**, or to the under mentioned auctioneer :

**DATO MARIANI BINTI YAHYA**

Licensed Auctioneer

**HERITAGE AUCTION HOUSE ENTERPRISE (001269594-A)**

Lot 2-14, 2<sup>nd</sup> Floor, PKNS Complex

40505 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan

Tel: 03-5518 1442/ Fax: 03-5518 1443

Our Ref : HAH/0280/PTK.Lgt/MBY/CIMBIslamic/2024

## **SYARAT-SYARAT JUALAN**

- 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 muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, 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 Bank Draft atas nama **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** sebelum jam **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 bumiputera). **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 yang 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 sebanyak 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 **19/12/2024** 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 akaun dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. Bayaran **RM 3000.000** 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 kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
  21. Wang belian yang diperoleh 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 suratan 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 301 KTN).
  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 **26 DISEMBER 2024 (KHAMIS)** mengenai hartanah **No. PM 8526 Lot 16060 Seksyen 2, Bandar Banting, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang beralamat di **No. 28, Jalan Tilapia 1, Taman Seri Putera, 42700 Banting, 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 sejumlah **RM**\_\_\_\_\_ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** sebanyak **RM**\_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **seratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum atau pada **25 APRIL 2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **NIK HUSSAIN & PARTNERS**, 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 NIK HUSSAIN & PARTNERS  
Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian**

**NAMA** :

**NO. K/P** :

\_\_\_\_\_  
**(PEMBELI/EJEN BERKUASA)**  
**NAMA** :  
**NO. K/P** :

\_\_\_\_\_  
**DATO MARIANI BINTI YAHYA  
HERITAGE AUCTION HOUSE ENTERPRISE  
( Pelelong Berlesen )**