PERISYTIHARAN JUALAN

DI PEJABAT DAERAH/TANAH HULU LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTSEL/06/A/PPJ/2024/112
Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

DI ANTARA

AFFIN BANK BERHAD (197501003274)………………………………………………………PEMEGANG GADAIAN

DAN

MUHAMAD IKHSAN BIN MOHAMED RADZI (NO. K/P : 780811-08-5707)……….……………………..PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah **Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor** yang diperbuat dalam perkara di atas pada **10 haribulan Oktober, 2024** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 28 HARIBULAN NOVEMBER, 2024, JAM 11.00 PAGI,
DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH HULU LANGAT,
BANGUNAN SULTAN HISAMUDDIN ALAM SHAH,
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT,
PERSIARAN PUSAT BANDAR, SEKSYEN 9,
43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTA : **Sebelum lelongan, semua Penawar adalah dinasihatkan memeriksa hartanah tersebut dan membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan/atau lain-lain pihak berkuasa yang berkenaan.**

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK STRATA	**:** Pajakan Mukim 939/M1/3/9
NO. PETAK	**:** 9
NO. TINGKAT	**:** 3
NO. BANGUNAN	**:** M1
NO. LOT INDUK	**:** 38619
MUKIM/DAERAH/NEGERI	**:** Bandar Ampang, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan.
LUAS LANTAI	**:** 90 meter persegi (969 kaki persegi)
PEGANGAN	**:** Pajakan 99 tahun berkahir pada 6 Jun 2093.
CUKAI TAHUNAN	**:** RM40.00
PEMILIK BERDAFTAR	**: MUHAMAD IKHSAN BIN MOHAMED RADZI – 1/1 bahagian**
KEGUNAAN TANAH	**:** Bangunan
JENIS PEMBANGUNAN	**:** Selain Kos Rendah
SYARAT NYATA	**:** Rumah Pangsa
SEKATAN KEPENTINGAN	**:** Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
BEBANAN	**:** Digadaikan kepada Affin Bank Berhad melalui No. Perserahan 4032-2021(GD) bertarikh pada 2 Disember, 2021.

LOKASI DAN KETERANGAN HARTANAH

Hartanah tersebut adalah sebuah **unit kondominium** yang beralamat di **Unit No. DT-B-8, Block DT, Le Jardine Deluxe, Jalan Pandan Indah 4/12, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur.**

HARGA RIZAB:

Harta tersebut akan dijual **dalam keadaan seperti mana sedia ada** dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM370,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS TUJUH PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang dicetakkan di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki **mendepositkan 10% daripada harga rizab** dalam bentuk **DRAF BANK** sebanyak **RM37,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Puluh Tujuh Ribu sahaja)** atas nama **Affin Bank Berhad sebelum jam 9.30 pagi** pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari tarikh **28 hb. Mac, 2025** kepada **Affin Bank Berhad.** Tiada sebarang lanjutan masa bagi tempoh tersebut.

Untuk keterangan selanjutnya**,** sila hubungi **PEJABAT DAERAH TANAH HULU LANGAT** atau Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian iaitu **Tetuan Manjit Singh Sachdev, Mohammad Radzi & Partners**, beralamat di **No. 79-1 & 79-2, Tingkat 1 & Tingkat 2, SS 15/8A Subang Jaya, 47500 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Tel No. : 03-5631 0415, Fax No. : 03-5631 0416 (Ruj No. MS/DIR/SL29723-23/ABB-HL/M)** atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut: -

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
HAH/0279/PTHL/AFB/SBH/24

SURANI BINTI HAMZAH
Pelelong Berlesen

PROCLAMATION OF SALE

AT THE LAND OFFICE OF HULU LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN
ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGEE
PTSEL/06/A/PPJ/2024/112
In The Matter of Section 263 of The National Land Code 1965

BETWEEN

AFFIN BANK BERHAD (197501003274)…..……………………………………………………………………CHARGEE

AND

MUHAMAD IKHSAN BIN MOHAMED RADZI (NRIC NO.: 780811-08-5707).....……………….………..……CHARGOR

In pursuance to the Order of the **Land Administrator of Hulu Langat, Selangor** made herein in on the above matter on the **10th October, 2024** it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 28TH DAY OF NOVEMBER 2024, AT 11.00 A.M. IN THE MORNING
AT THE PEJABAT DAERAH DAN TANAH HULU LANGAT,
BANGUNAN SULTAN HISAMUDDIN ALAM SHAH,
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT,
PERSIARAN PUSAT BANDAR, SEKSYEN 9,
43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTE: Prior to the auction sale, all intending bidders are advised to inspect the subject property and to conduct an official title search on the Master Title at the relevant Land Office and/or other relevant authorities.

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO.	: Pajakan Mukim 939/M1/3/9
PARCEL NO.	: 9
STOREY NO.	: 3
BUILDING NO.	: M1
LOT NO.	: 38619
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Town of Ampang, District of Hulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan.
FLOOR AREA	: 90 sq. metres (969 sq. ft.)
TENURE	: 99-years leasehold expiring on 6 June 2093.
ANNUAL RENT	: RM40.00
REGISTERED PROPRIETOR	: **MUHAMAD IKHSAN BIN MOHAMED RADZI – 1/1 part**
CATEGORY OF LAND USE	: "Bangunan"
DEVELOPMENT TYPE	: "Selain Kos Rendah"
EXPRESS CONDITION	: "Rumah Pangsa"
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 Affin Bank Berhad vide Presentation No. 4032/2021(GD) dated 2 December 2021.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:

The subject property is **a condominium unit** bearing postal address **Unit No. DT-B-8, Block DT, Le Jardine Deluxe, Jalan Pandan Indah 4/12, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur**.

RESERVE PRICE:

The property will be sold on an "**as is where is basis"** and subject to a reserve price of **RM370,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: THREE HUNDRED SEVENTY THOUSAND ONLY)** and subject to the Condition of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending Bidders are required to deposit **10%** of the reserved price equivalent to **RM37,000.00 (Ringgit Malaysia: Thirty Seven Thousand Only)** by **BANK DRAFT** in favour of the **Affin Bank Berhad before 9.30 am** on the date of Public Auction and the balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the sale which is before the date **28th March, 2025** to **Affin Bank Berhad.** There shall be no extension.

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH TANAH HULU LANGAT** or to the Solicitors for the Chargee, **Messrs. Manjit Singh Sachdev, Mohammad Radzi & Partners,** at **No. 79-1 & 79-2, 1st Floor & 2nd Floor, SS 15/8A Subang Jaya, 47500 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Tel No. : 03-5631 0415, Fax No. : 03-5631 0416 (Ref No. MS/DIR/SL29723-23/ABB-HL/M)** or to the under mentioned Auctioneer: -

HERITAGE AUCTION HOUSE ENTERPRISE (001269594-A)
Lot 2-14, 2nd Floor, PKNS Complex
40505 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-5518 1442 Fax: 03-5518 1443
HAH/0279/PTHL/AFB/SBH/24

SURANI BINTI HAMZAH
Licensed Auctioneer

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 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 Draf atas nama **AFFIN BANK BERHAD sebelum jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Hulu 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 Hulu 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 Hulu 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 Hulu 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 Hulu Langat** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)

10. **Pentadbir Tanah Hulu 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 Hulu Langat tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** iaitu pada **21 November, 2024** berserta dengan bayaran sebanyak **RM3, 000.00** (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 **RM3, 000.00** adalah **DIKECUALIKAN.**

17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Hulu 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 Hulu Langat** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN)

19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu penyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Hulu 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. Kadar komisyen 2 % dari jumlah wang kepada pelelong.

    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 Hulu Langat** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.

23. **Pentadbir Tanah Hulu 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.

PENTADBIR TANAH HULU LANGAT

KONTRAK

MEMORANDUM: Jualan Lelongan Awam pada **28 haribulan November, 2024** mengenai hartanah **Pajakan Mukim 939/M1/3/9, Petak 9, Tingkat 3, Bangunan M1**, **No. Lot 38619, Bandar Ampang, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang beralamat **di Unit No. DT-B-8, Block DT, Le Jardine Deluxe, Jalan Pandan Indah 4/12, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur** maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama :...

No. K/P :..

No. Tel. :..

Alamat :...

....

....

adalah Penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM________________________________ dan telah membayar kepada **AFFIN BANK BERHAD** sebanyak RM________________________________ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **AFFIN BANK BERHAD** mengaku menerima deposit tersebut.

HARGA PEMBELIAN : RM________________________

DEPOSIT : RM________________________

BAKI : RM________________________

____

TANDATANGAN PEMBELI/EJEN BERKUASA

____

PENTADBIR TANAH HULU LANGAT

____

TANDATANGAN PEGUAM
b/p TETUAN MANJIT SINGH SACHDEV,
MOHAMMAD RADZI & PARTNERS

____

TANDATANGAN PELELONG BERLESEN