

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTPD 369/110/19/70(8)
DALAM PERKARA PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG GADAIAN UNTUK PERINTAH JUAL OLEH
PENTADBIR TANAH DAERAH PORT DICKSON KEATAS TANAH DALAM GADAIAN
NO PERSERAHAN: 941/2005 BERTARIKH PADA 30/11/2005

ANTARA

OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD (NO SYARIKAT: 295400-W)

.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

BALBIR KAUR I/K JENAL SINGH (NO K/P: 510926-71-5086)
SAMREET SINGH A/L SAMSAYSUI (NO K/P: 811026-05-5421)

.....PENGGADAI-PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Port Dickson Negeri Sembilan Darul Khusus di bawah Seksyen 257/263 Kanun Tanah Negara bertarikh 27/02/2020, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Port Dickson dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah ini:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 24HB SEPTEMBER, 2020 JAM: 11.00 PAGI
DI RUANG LEGAR (BERSEBELAHAN DEWAN AUDITORIUM) KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH,
PEJABAT DAERAH DAN TANAH PORT DICKSON
71009 PORT DICKSON, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

NOTA : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan serta mendapatkan nasihat daripada peguamcara mengenai pemilik sah, beban dan tanggungan.

BUTIR-BUTIR HARTANAH/HAKMILIK:-

(Butir-butir yang tersebut dibawah diperolehi daripada Laporan Penilaian bertarikh 08/08/2019)

No. Hakmilik	:	GM 2100 (dahulu dikenali sebagai HS(M) 3679)
No. Lot	:	Lot 15223 (dahulu dikenali sebagai PT 8346)
Mukim/Daerah/Negeri	:	Pekan Lukut / Port Dickson / Negeri Sembilan
Keluasan Tanah	:	Lebih kurang 631 meter persegi (6,792 kaki persegi)
Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Pegangan	:	Selama-lamanya
Pemilik Berdaftar	:	Balbir Kaur I/K Jenal Singh (No K/P: 510926-71-5086) 1/2 Bahagian Samreet Singh A/L Samsaysui (No K/P: 811026-05-5421) 1/2 Bahagian
Syarat-Syarat Nyata	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja.
Sekatan Kepentingan	:	Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Menteri Besar.
Bebanan	:	Hartanah ini dicagarkan kepada OCBC Bank (Malaysia) Berhad (No Syarikat: 295400-W) melalui No Perserahan 941/2005 didaftarkan pada 30/11/2005.
Pengendorsan	:	Kaveat Persendirian telah dimasukkan oleh Koh Pou Tian didaftarkan pada 17/05/2006.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut merupakan **sebuah rumah satu tingkat jenis berasingan** yang mempunyai alamat surat-menyurat di **No. 2, Taman Lukut Permai, Kg. Kuala Lukut, 71010 Lukut, Port Dickson, Negeri Sembilan Darul Khusus**. Hartanah tersebut terletak kira-kira 7 kilometer dari Bandar Port Dickson. Kemudahan bekalan air dan elektrik dan talian telefon ada disambungkan ke hartanah tersebut. Kemudahan pengangkutan awam seperti bas dan teksi juga ada terdapat di sepanjang jalan utama.

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual "**Dalam Keadaan Sedia Ada**" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM495,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : EMPAT RATUS DAN SEMBILAN PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani **10%** daripada harga rezab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD** sebelum jam **10.30** pagi pada hari Lelongan Awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120)** hari dari tarikh jualan kepada **OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD**.

Untuk butiran selanjutnya sila hubungi dengan Pentadbir Tanah Daerah Port Dickson atau **Tetuan Yong Dan Rakan-Rakan** Peguambela dan Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di No. 12-1, Tingkat 1, Jalan Tiara 2D/KU1, Bandar Baru Klang, 41150 Klang, Selangor. No. Tel: 03-33427207, No. Fak: 03-33414202 (Ruj: OCBC(COD)/SSS/31610/2019/G) atau Pelelong tersebut dibawah ini.

TETUAN ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (760902-H)

No. 14, Tingkat 1, Jalan Dato' Lee Fong Yee
70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
No. Tel: 06-7629786/018-6639786/016-6639786, No. Faks: 06-7616986
E-mail: eszamauctioneer@yahoo.com
Ruj kami: EZ/PTPD/OCBC/141/2020/MNS/Nad
Website: www.eszamauctioneer.com

MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK) (Pelelong Berlesen)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE PTPD 369/110/19/70(8)
IN THE MATTER OF APPLICATION FROM THE CHARGE FOR ORDER FOR SALE BY
PENTADBIR TANAH DAERAH PORT DICKSON UNDER CHARGED
PRESENTATION NO: 941/2005 REGISTERED ON 30/11/2005

BETWEEN

OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD (COMPANY NO: 295400-W)

.....CHARGE

AND

BALBIR KAUR I/K JENAL SINGH (NRIC NO: 510926-71-5086)
SAMREET SINGH A/L SAMSAYSUI (NRIC NO: 811026-05-5421)

.....CHARGORS

In pursuant to the Order of the Pentadbir Tanah Daerah Port Dickson Negeri Sembilan Darul Khusus made under Section 257/263 National Land herein the above matter dated 27/02/2020 respectively it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Daerah Port Dickson with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, 24TH SEPTEMBER, 2020 TIME: 11.00 A.M.
AT LOBBY (NEXT TO THE AUDITORIUM HALL) KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH,
PEJABAT DAERAH DAN TANAH PORT DICKSON,
71009 PORT DICKSON, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office to inspect the subject properties prior to the auction sale and obtain advice from the solicitor regarding the legal owner, the burden and liability.

PARTICULAR OF TITLE:-

(Information below were extracted from Valuation Report dated 08/08/2019)

Title No	:	GM 2100 (Formerly known as HS(M) 3679)
Lot No	:	Lot 15223 (Formerly known as PT 8346)
Mukim/District/State	:	Pekan Lukut / Port Dickson / Negeri Sembilan
Land Area	:	Approximately 631 square metre (6,792 square feet)
Category of Land Use	:	Building
Tenure	:	Freehold
Registered Owner	:	Balbir Kaur I/K Jenal Singh (Nric No: 510926-71-5086) 1/2 Share Samreet Singh A/L Samsaysui (Nric No: 811026-05-5421) 1/2 Share
Express Condition	:	"Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja."
Restrictions in Interest	:	"Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Menteri Besar."
Encumbrances	:	The subject property is charge to OCBC Bank (Malaysia) Berhad (Company No: 295400-W) vide Presentation No. 941/2005 registered on 30/11/2005.
Endorsement	:	Private Caveat has been entered by Koh Pou Tian, registered on 17/05/2006.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is a **single storey detached house** bearing postal address **No. 2, Taman Lukut Permai, Kg. Kuala Lukut, 71010 Lukut, Port Dickson, Negeri Sembilan Darul Khusus**. The subject property is located approximately 7 kilometers to Port Dickson town. Public utilities as mains water and electricity supplies and telephone lines are available and connected to the subject property. Public transportation in the form of taxis is available along main road.

RESERVE PRICE:-

The property will be sold "**As Is Where Is Basis**" and subject to reserve price of **RM495,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : FOUR HUNDRED AND NINETY FIVE THOUSAND ONLY)** and to the Condition of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the fixed reserve price by way of Bank **Draft** in favour of **OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD** before **10.30 a.m.** on the day of the Auction Sale. The balance of the purchase money shall be paid by the Purchaser within **ONE HUNDRED TWENTY (120)** days from the date of the sale to the **OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD**.

For further particulars please apply to Pentadbir Tanah Daerah Port Dickson or **Messrs Yong Dan Rakan-Rakan**, Solicitors for the Chargee herein whose address for service is at No. 12-1, Tingkat 1, Jalan Tiara 2D/KU1, Bandar Baru Klang, 41150 Klang, Selangor. No. Tel: 03-33427207, No. Fax: 03-33414202 (Ref: OCBC(COD)/SSS/31610/2019/G) or the under mentioned Auctioneer.

MESSRS ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (760902-H)

No. 14, 1st Floor, Jalan Dato' Lee Fong Yee,
70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
Tel No: 06-7629786/018-6639786, Fax No: 06-7616986
E-mail: eszamauctioneer@yahoo.com
Our Ref: EZ/PTPD/OCBC/141/2020/MNS/Nad
Website: www.eszamauctioneer.com

MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK) (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 layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadaai. 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 **Draf Bank** atas nama **OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Port Dickson**. (Seksyen 263(2)(e)KTN)
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Port Dickson** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia 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, Surat wakil hendaklah ditandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (bagi pemilikan bumiputra)
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Port Dickson** 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 tertinggal, 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 Port Dickson** 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 Port Dickson** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Port Dickson** 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 penggadaai 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 dilucutkan 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 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 dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
 - i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah seksyen 268 (1) (a) & (b)

dan;
 - ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada yang dipegang milik di bawah akaun penggadaai 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)

15. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 160 KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Port Dickson selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran yang ditetapkan. Borang 160 KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **Ditolak**. (Seksyen 264A KTN)
16. Hak pengadai: Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika pengadai 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 diatas** adalah **dikecualikan**.
17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Port Dickson** dan pengadai bagi semua bayaran 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 Port Dickson** 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 Port Dickson** 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 ujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifkannya dan tiada kesilapan, pertanyaan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada gantirugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN)
 - i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari pengadai 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, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelong.
 - 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 pengadai.
22. **Pentadbir Tanah Port Dickson** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Port Dickson** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
24. Pembeli hendaklah mengaku identity 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 menyerahkahn milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
26. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 161) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana hendaklah untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut tidak digunapakai (Seksyen 301 KTN)
27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas- Bab 3- Remidi Pemegang Gadaian: Jualan Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini. **Keputusan pentadbir tanahport dickson adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.**
28. **Duti setem adalah di bawah tanggungjawab pembeli.**