

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTT 369/03/2019/04
DALAM PERKARA SEKSYEN 265 (1) (A) KANUN TANAH NEGARA 1965 PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG
GADAIAN UNTUK PERINTAH JUAL OLEH PENTADBIR TANAH DAERAH TAMPIN KEATAS TANAH DALAM GADAIAN
NO. PERSERAHAN: 211/2015 DIDAFTARKAN PADA 29/04/2015

ANTARA
HONG LEONG BANK BERHAD (NO. SYARIKAT: 97141-X) PEMEGANG GADAIAN
DAN
MAZLAN BIN MUSLIM (SIMATI) (NO. K/P: 760913-12-5089) PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Tampin Negeri Sembilan Darul Khusus di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara bertarikh **25/09/2020** adalah dengan ini di isytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Tampin dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah ini.

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM KEDUA

PADA HARI RABU, 21HB OKTOBER, 2020 JAM : 10.30 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH TAMPIN
73000 TAMPIN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

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

BUTIR-BUTIR HARTANAH/HAKMILIK:-

(Butir-butir yang tersebut dibawah didapati daripada Laporan Penilaian bertarikh 12/10/2018)

No. Hakmilik : GM 5504 (dahulu dikenali sebagai HSM 3014)
No. Lot : LOT 40126 (dahulu dikenali sebagai No. PT 8040)
Mukim /Daerah/Negeri : Gemencheh / Tampin / Negeri Sembilan
Keluasan Tanah : 156 meter persegi (1,680 kaki persegi)
Kegunaan Tanah : Bangunan
Cukai : RM47.00 setahun
Pegangan : Selama - lamanya
Pemilik Berdaftar : Mazlan Bin Muslim (No. K/P: 760913-12-5089) 1/1 Bahagian
Syarat-Syarat Nyata : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja.
Sekatan Kepentingan : Tiada
Bebanan : Hartanah tersebut telah dicagarkan kepada Hong Leong Bank Berhad (No Syarikat: 97141-X), melalui No. Perserahan: 211/2015, didaftarkan pada 29/04/2015.
Pengendosan : Lot Untuk Bumiputra, didaftarkan pada 04/12/2012 dengan No. Perserahan 388/2012.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres dua tingkat unit tengah yang mempunyai alamat surat menyurat di **No. 25, Jalan Orkid 2/2, Taman Orkid 2, 73200 Gemencheh, Negeri Sembilan Darul Khusus**. Hartanah tersebut terletak kira-kira 26 kilometer dari pusat Bandar Tampin. Kemudahan bekalan air, elektrik dan talian telefon terdapat di hartanah tersebut. Kemudahan pengangkutan awam bas dan teksi terdapat di jalan utama di kawasan tersebut.

AKOMODASI:

Tingkat Bawah: Anjung kereta, ruang tamu, ruang makan, 1 bilik tidur, 1 bilik mandi/tandas, stor, halaman, dapur basah dan dapur kering

Tingkat Satu: Balkoni, 1 bilik tidur utama berserta bilik mandi/tandas, ruang keluarga dan 2 bilik tidur berserta bilik mandi/tandas.

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual "Dalam Keadaan Sedia Ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM367,200.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA RATUS ENAM PULUH TUJUH RIBU DAN DUA RATUS SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani **10% (bersamaan RM36,720.00 RINGGIT MALAYSIA : TIGA PULUH ENAM RIBU TUJUH RATUS DAN DUA PULUH SAHAJA)** daripada harga rezab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **HONG LEONG BANK BERHAD** sebelum jam **10.00 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 **HONG LEONG BANK BERHAD**. Harta ini akan dijual tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak dalam Perisytiharan Jualan serta dipamerkan dipapan kenyataan Pejabat Daerah Dan Tanah Tampin dan di tempat lain.

Untuk butir-butir lanjut, sila berhubung dengan Peguam atau Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah.

Nama Pelelong :	Mohd Nizam Bin Mohd Sharif	Firma Guaman :	Tetuan Tan Norizan & Associates
Nama Syarikat :	Tetuan Eszam Auctioneer Sdn Bhd	Alamat :	Peguambela & Peguamcara
Alamat :	No. 14, Tingkat 1, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.		A-1002 & A-902, Penthouse Office Suite, 10th & 9th Floor, Block A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26, Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor.
No. Tel :	06-7629786 / H/P : 018-6639786 / 016-6639786	No. Tel :	03-76100170
No. Faks :	06-7616986	No. Faks :	03-76100171
Email :	eszamauctioneer@yahoo.com	Rujukan :	HLBBI.MOR.NS.18H.356.08.011
Rujukan :	EZ/PTT/HLBB/196/2020/MNS/Nad		

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE PTT 369/03/2019/04
IN THE MATTER OF SECTION 265 (1) (A) OF NATIONAL LAND CODE 1965 APPLICATION FROM CHARGE FOR
ORDER FOR SALE BY TAMPIN LAND ADMINISTRATOR ON THE LAND UNDER CHARGED
PRESENTATION NO. 211/2015 REGISTERED 29/04/2015

BETWEEN

HONG LEONG BANK BERHAD (COMPANY NO.: 97141-X)

CHARGE

AND

MAZLAN BIN MUSLIM (DECEASED) (NRIC NO.: 760913-12-5089)

CHARGOR

In pursuant to the Order of the Tampin Land Administrator dated **25/09/2020** made in accordance with Section 263 National Land Code it is hereby proclaimed that Tampin Land Administrator with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

SECOND PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY THE 21ST DAY OF OCTOBER, 2020 TIME: 10.30 A.M.

AT THE LOBBY OF TAMPIN LAND OFFICE
73000 TAMPIN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

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

PARTICULAR OF TITLE:-

(Information below were extracted from Valuation Report dated 12/10/2018)

Title No : GM 5504 (formally known as HSM 3014)
Lot No : LOT 40126 (formally known as No. PT 8040)
Mukim/District/State : Gemencheh / Tampin / Negeri Sembilan
Land Area : 156 square meters (1,680 square feet)
Category of Land Use : Building
Annual Rent : RM47.00 per year
Tenure : Freehold
Registered Owner : Mazlan Bin Muslim (NRIC No.: 760913-12-5089) 1/1 Bahagian
Express Condition : "Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja."
Restrictions in Interest : Nil
Encumbrances : The property has be charged to Hong Leong Bank Berhad (Company No.: 97141-X), vide Presentation No.: 211/2015, registered on 29/04/2015.
Endorsement : "Lot Untuk Bumiputra", registered on 04/12/2012 vide Presentation No.: 388/2012.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is an **intermediate double storey terrace house** bearing postal address **No. 25, Jalan Orkid 2/2, Taman Orkid 2, 73200 Gemencheh, Negeri Sembilan Darul Khusus**. The subject property approximately 26 kilometres Tampin town centre. Mains water, electricity supply and telephone lines are available within the vicinity. Public transportation in the form of buses and taxis is available along in the area.

ACCOMMODATION:

Ground Floor: Car Porch, living, dining, 1 others bedroom, 1 bathroom/wc, store, yard, wet kitchen dry kitchen and utility
First Floor: Balcony, 1 master bedroom, 1 master bathroom/wc, family area and 2 others bedroom.

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold on an "As Is Where Is" basis and subject to a reserve price of **RM367,200.00 (RINGGIT MALAYSIA : THREE HUNDRED SIXTY SEVEN THOUSAND AND TWO HUNDRED ONLY)** and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10% (equivalent to RM36,720.00 RINGGIT MALAYSIA: THIRTY SIX THOUSAND SEVEN HUNDRED AND TWENTY ONLY)** of the fixed reserve price by way of **Bank Draft** in favour of **HONG LEONG BANK BERHAD** before **10.00 a.m.** on the day of the Auction Sale. The balance of the purchase money shall be paid by the Purchaser within **ONE HUNDRED AND TWENTY (120)** days from the date of the sale to the **HONG LEONG BANK BERHAD**. This property will be sold subject to the conditions of sale printed in the Proclamation of Sale displayed on the board of the Tampin District and Land Office and elsewhere.

For further particulars, please contact the Solicitor or Licensed Auctioneer mentioned below.

Auctioneer Name	: Mohd Nizam Bin Mohd Sharif	Solicitors	: Messrs Tan Norizan & Associates
Company Name	: Tetuan Eszam Auctioneer Sdn. Bhd	Address	: Advocates & Solicitor
Address	: No. 14, 1st Floor, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.		: A-1002 & A-902, Penthouse Office Suite, 10th & 9th Floor, Block A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26, Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor.
Tel No.	: 06-7629786 / H/P : 018-6639786 / 016-6639786	Tel No	: 03-76100170
Fax No.	: 06-7616986	Fax No.	: 03-76100171
Email	: eszamauctioneer@yahoo.com	Reference	: HLBBI.MOR.NS.18H.356.08.011
Reference	: EZ/PTT/HLBB/196/2020/MNS/Nad		

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 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 Deraf** atas nama **Hong Leong Bank Berhad** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Tampin**. (Seksyen 263(2)(e)KTN). Pendaftaran penawar/pembida akan ditutup tiga puluh (30) minit sebelum lelongan.
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, Badan Berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Tampin** 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, Surat wakil hendaklah ditandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah
5. Bagi lelongan hakmilik Rizab Melayu atau pemilikan bumiputera, syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Articles of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang II serta sijil kelahiran asal hendaklah dikemukakan semasa pendaftaran.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan satu salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Tampin** 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 Tampin** 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 Tampin** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Tampin** 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 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) Pertama 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 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)

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 Tampin selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran yang ditetapkan (**RM1,000 (Ringgit Malaysia : Satu Ribu Sahaja)**). 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 Tampin** 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 Tampin** 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 Tampin** 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 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, 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 penggadai.
22. **Pentadbir Tanah Tampin** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Tampin** 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. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) 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 Tanah Tampin adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.**