

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTS 369/010/24/01  
DALAM PERKARA PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG GADAIAN UNTUK PERINTAH JUAL OLEH  
PENTADBIR TANAH SEREMBAN KE ATAS TANAH DALAM GADAIAN NO. PERSERAHAN 538/2015 DIDAFTARKAN PADA 23/03/2015

ANTARA  
CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (NO. SYARIKAT: 671380-H) ...PEMEGANG GADAIAN  
DAN  
MOHD KAMARUZ BIN KAMARUDDIN (NO. K/P: 810708-05-5125) ...PENGGADAI  
NAZREEN BINTI ZAHARUDIN (NO. K/P: 801019-05-5360) -PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965 bertarikh 31/07/2024 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Seremban dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah ini:-

AKAN MENJUAL SECARA

## LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU, 18HB DISEMBER, 2024 JAM: 10.00 PAGI  
DI LOBI UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT TANAH SEREMBAN  
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN

JALAN S2 A2, SEREMBAN 2, 70300 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

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

### BUTIR-BUTIR HARTANAH/HAKMILIK:-

No. Hakmilik : Geran Mukim 2594  
No. Lot : Lot 36127  
Mukim/Daerah/Negeri : Ampangan / Seremban / Negeri Sembilan  
Tempat : Sungai Landak  
Keluasan Tanah : 336 meter persegi (3,617 kaki persegi)  
Pegangan : Selama-lamanya  
Pemilik Berdaftar : Mohd Kamaruz Bin Kamaruddin (No. K/P: 810708-05-5125) 1/2 Bahagian  
Nazreen Binti Zaharudin (No. K/P: 801019-05-5360) 1/2 Bahagian  
Kategori Kegunaan Tanah : Bangunan  
Syarat-Syarat Nyata : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja.  
Sekatan Kepentingan : Tiada  
Bebanan : Hartanah ini dicagarkan kepada **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** melalui No. Perserahan **538/2015** didaftarkan pada **23/03/2015**.  
Nota : **Pengisytiharan Rezab Melayu**

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut merupakan **sebuah rumah teres dua (2) tingkat unit sudut yang telah diubah suai** yang beralamat pos **No. 14, Jalan Desa Kenanga Indah 2, Taman Desa Kenanga Indah, 70450 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus**. Hartanah tersebut terletak di dalam Taman Desa Kenanga Indah, Seremban, Negeri Sembilan dalam kawasan Sungai Landak, Off Jalan Senawang-Paroi kira-kira 10 km dari tenggara Bandar Seremban.

### HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual "**Dalam Keadaan Sedia Ada**" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM650,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ENAM RATUS LIMA PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani **10 %** daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **CIMB ISLAMIC 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 kepada **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD**.

Untuk butiran selanjutnya sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Seremban atau **Tetuan Tan Norizan & Associates**, Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di A-1002, A9002 & A802, Penthouse Office Suite, Block A, Kelana Square, No 17, Jalan SS7/26 Kelana Jaya, 47301, Petaling Jaya, Selangor. No. Tel: 03-76100170, No. Fak: 03-78870853 (Ruj: 23I.CIMB1.NS.1734.LO.09.001(I)) 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 No. Fax: 06-7616986  
E-mail: eszamauctioneer@yahoo.com  
Ruj Kami: EZ/PTS/CIMB/703/2024/MNS/Nad  
Website: www.eszamauctioneer.com

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

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGEЕ PTS 369/010/24/01  
IN THE MATTER OF APPLICATION FROM THE CHARGEЕ FOR ORDER FOR SALE BY  
PENTADBIR TANAH SEREMBAN UNDER CHARGE PRESENTATION NO. 538/2015 REGISTERED ON 23/03/2015

BETWEEN

CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (COMPANY NO.: 671380-H)

...CHARGEЕ

AND

MOHD KAMARUZ BIN KAMARUDDIN (NRIC NO.: 810708-05-5125)

NAZREEN BINTI ZAHARUDIN (NRIC NO.: 801019-05-5360)

...CHARGORS

Pursuant to the Order of the Pentadbir Tanah Daerah Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus made under Section 263 National Land Code 1965 dated 31/07/2024 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Daerah Seremban with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

## PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY, 18TH DECEMBER, 2024 TIME: 10.00 A.M.  
AT THE LOBBY REGISTRATION UNIT OF PEJABAT TANAH SEREMBAN  
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN  
JALAN S2 A2, SEREMBAN 2, 70300 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

**NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office and to make relevant enquiry to Developer and to inspect the subject property prior to the auction sale and to obtain advice from solicitors on the registered owner and restriction.**

### PARTICULARS OF PROPERTY / TITLE:-

Title No	: Geran Mukim 2594	
Lot No	: Lot 36127	
Mukim / District / State	: Ampangan / Seremban / Negeri Sembilan	
Locality	: Sungai Landak	
Land Area	: 336 square metres (3,617 square feet)	
Tenure	: Freehold	
Registered Owner	Mohd Kamaruz Bin Kamaruddin (Nric No.: 810708-05-5125)	1/2 Share
	Nazreen Binti Zaharudin (Nric No.: 801019-05-5360)	1/2 Share
Category Of Land Use	: Building	
Express Condition	: "Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja."	
Restriction In Interest	: Nil	
Encumbrances	: Charged to <b>CIMB ISLAMIC BANK BERHAD</b> vide Presentation 538/2015 registered on 23/03/2015.	
Note	: <b>Malay Reservation</b>	

### LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is a **renovated corner double storey terrace house** bearing postal address **No. 14, Jalan Desa Kenanga Indah 2, Taman Desa Kenanga Indah, 70450 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus**. The subject property is located within Taman Desa Kenanga Indah, Seremban, Negeri Sembilan within an area generally known as Sungai Landak, Off the Senawang-Paroi road, approximately 10 km south-east of Seremban town centre.

**RESERVE PRICE: -** The property will be sold on "As Is Where Is" basis and subject to reserve price of **RM650,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SIX HUNDRED FIFTY 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 fixed reserve price by way of Bank Draft in favour **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** before **9.30 a.m** on the day of the Auction Sale. The balance of the purchase money shall be paid by the Purchaser within **ONE HUNDRED AND TWENTY (120)** days from the date of the sale to the **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD**.

For further particulars please apply to Pentadbir Tanah Daerah Seremban or **Messrs Tan Norizan & Associates**, Solicitors for the Chargee herein whose address for service is A-1002, A9002 & A802, Penthouse Office Suite, Block A, Kelana Square, No 17, Jalan SS7/26 Kelana Jaya, 47301, Petaling Jaya, Selangor. Tel No: 03-76100170, Fax No.: 03-78870853 (Ref: 23I.CIMB1.NS.1734.LO.09.001(I)) or the under mentioned Auctioneer.

### **MESSRS ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (760902-H)**

No. 14, 1<sup>st</sup> 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/PTS/CIMB/703/2024/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 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 **Bank Deraf** atas nama **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Seremban**. (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 Seremban** 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 Seremban** 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 Seremban** 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 Seremban** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Seremban** 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 dilucutkan 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 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 Seremban 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 Seremban** 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 Seremban** 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 Seremban** 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 Seremban** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Seremban** 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 Seremban adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.**