

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTDHL.PPJ(PEND)700-6/3/59-2022

Dalam perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA
STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD
[198401003274 (115793-P)]

PEMBERI PINJAMAN / PEMEGANG GADAIAN

DAN
MUZAFFAR KAISAR BIN MOHAMAD ISHAK (NO.KP: 720802-14-5531)

PEMINJAM/PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara tersebut di atas bertarikh pada 20hb Oktober 2022, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah .

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIPERIHALKAN DI BAWAH

LELONGAN AWAM

**PADA HARI KHAMIS, 09HB FEBRUARI 2023, PADA JAM 10.00 PAGI,
DI PEJABAT DAERAH/TANAH HULU LANGAT, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT,
BANGUNAN SULTAN HISHAMUDDIN ALAM SHAH, PERSIARAN PUSAT BANDAR 1, SEKSYEN 9,
43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN.**

NOTA : Kami mengesyorkan supaya bakal pembeli membuat carian rasmi ke atas hakmilik hartanah di atas sebelum sebarang urusniaga / transaksi atau membuat tawaran.

BUTIR-BUTIR HARTANAH	:-
NO HAKMILIK	: H.S.(M) 23458
LOT NO	: PT 23401
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Mukim Empang / Hulu Langat / Selangor
PEGANGAN	: Pajak selama 99-tahun berakhir pada 14/05/2088
CUKAI TANAH	: RM 53.00
KELUASAN TANAH	: 241.2613 meter persegi (2,597 kaki persegi)
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: "Bangunan"
SYARAT NYATA	: "Rumah Kediaman"
PEMILIK BERDAFTAR	: Muzaffar Kaisar Bin Mohamad Ishak -1/1 bahagian
SEKATAN KEPENTINGAN	: "Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadaikan atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."
BEBANAN	: Dicagarkan kepada Standard Chartered Bank Malaysia Berhad melalui Perserahan No.2028/2002, Jilid No.-, Folio No.- bertarikh 08/03/2002

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH TERSEBUT BERDASARKAN DARIPADA LAPORAN PENILAIAN BERTARIKH 09.11.2021

Hartanah tersebut adalah sebuah **rumah teres satu tingkat unit sudut yang telah diubahsuai** yang mempunyai alamat surat-menyurat di **No. 2, Jalan Pandan Indah 6, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur.**

HARGA RIZAB : Hartanah ini akan dijual "**keadaan sepertimana sediaada**" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 600,000.00 (Ringgit Malaysia: Enam Ratus Ribu Sahaja)** dan kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetak pada Perisytiharan Jualan. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab iaitu **RM 60,000.00 (Ringgit Malaysia: Enam Puluh Ribu Sahaja)** dalam bentuk **BANK DRAF** di atas nama **STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD (Muzaffar Kaisar Bin Mohamad Ishak)** sebelum lelongan bermula dan baki wang belian hendaklah dibayar dalam tempoh **satu ratus dan dua puluh (120) hari** dari jualan kepada **STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD (Muzaffar Kaisar Bin Mohamad Ishak).**

Untuk maklumat lanjut, sila berhubung dengan **TETUAN SEOW & MEGAT**, peguamcara kepada pihak pemegang gadaian yang beralamat di Suite 17.03, Level 17 Wisma MCA, 163, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur. Tel:03-2166 3384 / Fax:03-2166 3385 (Ruj: **L.SCB.07667.18**) atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah.

RAJAN A/L GOVINDAN

H/P: 013-3040060 / 012-2738109

Pelelong Berlesen

**PENTADBIR TANAH HULU LANGAT,
Pejabat Daerah / Tanah Hulu Langat,
Kompleks Pentadbiran Daerah Hulu Langat,
Bangunan Sultan Hisamuddin Alam Shah,
Persiaran Pusat Bandar 1, Seksyen 9,
43650 Bandar Baru Bangi, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-8925 1992 / Fax: 03-8925 0092**

RAJAN AUCTIONEERS SDN. BHD.
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680
Ruj: RA/PTHL/SCBMB/SM/KL/0047-23(fz)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTDHL.PPJ(PEND)700-6/3/59-2022

In the matter of Section 257 and 263 of the National Land Code, 1965

BETWEEN

STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD [198401003274 (115793-P)]

FINANCIER/CHARGE

AND

MUZAFFAR KAISAR BIN MOHAMAD ISHAK (NRIC NO: 720802-14-5531)

BORROWER/CHARGOR

In pursuance of the Order of the Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter on 20th October 2022, it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer.

WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 09TH DAY OF FEBRUARY 2023 AT 10.00 A.M.

AT PEJABAT DAERAH/TANAH HULU LANGAT, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT,
BANGUNAN SULTAN HISHAMUDDIN ALAM SHAH, PERSIARAN PUSAT BANDAR 1, SEKSYEN 9,
43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTE : We would recommend the intending purchaser/s or bidders to carry out an official title search and to inspect on the subject property before any dealing / transaction or bidding.

PARTICULARS OF SUBJECT PROPERTY :-

TITLE NO	:	H.S.(M) 23458
LOT NO	:	PT 23401
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Mukim Empang / Hulu Langat / Selangor
TENURE	:	Leasehold for 99-years expiring on 14/05/2088
QUIT RENT	:	RM 53.00
LAND AREA	:	241.2613 square metres (2,597 square feet)
CATEGORY OF LAND USE	:	"Bangunan"
EXPRESS CONDITION	:	"Rumah Kediaman"
REGISTERED PROPRIETOR	:	Muzaffar Kaisar Bin Mohamad Ishak -1/1 share
RESTRICTION-IN-INTEREST	:	"Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadaikan atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."
ENCUMBRANCES	:	Charged to Standard Chartered Bank Malaysia Berhad vide Presentation No.2028/2002, Volume No.-, Folio No.- dated on 08/03/2002

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE SUBJECT PROPERTY AS PER VALUATION REPORT DATED 09.11.2021

The subject property is an **extended and renovated single storey corner terraced house** which is bearing postal address at **No. 2, Jalan Pandan Indah 6, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur.**

RESERVE PRICE : The subject property will be sold "**as is where is**" basis subject to a reserve price of **RM 600,000.00 (Ringgit Malaysia : Six Hundred Thousand Only)** and to the conditions of sale as printed in Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price equivalent to **RM 60,000.00 (Ringgit Malaysia: Sixty Thousand Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD (Muzaffar Kaisar Bin Mohamad Ishak)** on the **date of auction** and the balance of the purchase price shall be paid within **one hundred twenty (120) days** from the date of sale to **STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD (Muzaffar Kaisar Bin Mohamad Ishak).**

For further particulars, kindly contact to **MESSRS SEOW & MEGAT**, solicitors for the chargee at Suite 17.03, Level 17 Wisma MCA, 163, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur. Tel:03-2166 3384 / Fax:03-2166 3385 (**Ref: L.SCB.07667.18**) or to the under mentioned Auctioneer :-

RAJAN A/L GOVINDAN

H/P: 013-3040060 / 012-2738109

Licensed Auctioneer

PENTADBIR TANAH HULU LANGAT,
Pejabat Daerah / Tanah Hulu Langat,
Kompleks Pentadbiran Daerah Hulu Langat,
Bangunan Sultan Hisamuddin Alam Shah,
Persiaran Pusat Bandar 1, Seksyen 9,
43650 Bandar Baru Bangi, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-8925 1992 / Fax: 03-8925 0092

RAJAN AUCTIONEERS SDN. BHD.
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680
Ref: RA/PHTL/SCMBM/SM/KL/0047-23(fz)

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 Deraf atas nama **Standard Chartered Bank Malaysia Berhad** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** (Seksyen 263(2)(e) KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** 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.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Article of Association', Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpan Melayu (NMB Bab 142).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "**My Kad**" asal dan salinan, (serta salinan Surat Beranak pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(2) KTN).
10. **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN)
11. 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 dibawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
12. 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 ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN).
13. Dimana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah Untuk Jualan dibawah Seksyen 257 atau 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; **dan**
 - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.
14. Hak Penggadai: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya (Seksyen 266 (1) KTN)

KONTRAK

MEMORANDUM: Jualan Secara Lelongan Awam pada **09hb Februari 2023 (Khamis)** mengenai hartanah di bawah No.

Hakmilik **H.S.(M) 23458, PT 23401, Mukim Empang, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang terletak di

No. 2, Jalan Pandan Indah 6, Pandan Indah, 55100 Kuala Lumpur.

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama :

No.K/P :

Alamat :

.....

.....

Telefon :

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah **RM**.....

dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD** sebanyak

RM.....sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh**

(120) hari iaitu sebelum **09hb Jun 2023** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN**

SEOW & MEGAT, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima Deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM.....

DEPOSIT DIBAYAR : RM.....

BAKI : RM.....

.....
(**PEMBELI/EJEN BERKUASA**)

NAMA :

NO.KP :

NO.TEL :

.....
**PEGUAMCARA BAGI
PIHAK PEMEGANG GADAIAN**

.....
**PENTADBIR DAERAH/TANAH
HULU LANGAT**

.....
PELELONG BERLESEN