

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN  
(4)dlm.PTKP.369/108/2024/40)

Dalam Perkara Mengenal Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965;

ANTARA

RHB BANK BERHAD (NO. SYARIKAT : 6171-M)

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

NIRMALA A/P VELLIAN (NO. KAD PENGENALAN : 861007-59-5540)

... PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus yang diperbuat dalam perkara di atas pada 12/7/2024 adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus dengan dibantu oleh Pelelong sepertimana yang tersebut di bawah :

## AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 10HB OKTOBER, 2024 BERSAMAAN HARI KHAMIS BERMULA JAM 10.00 PAGI  
DI PERKARANGAN, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH, 72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL  
KHUSUS.

**NOTA :** Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Kuala Pilah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari lelongan.

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

NO. HAKMILIK	: GM 265 (dahulunya dikenali sebagai H.S.(M) 104).
NO. LOT	: Lot 20151, Seksyen 2, (dahulunya dikenali sebagai PT 5288).
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Kuala Pilah/Kuala Pilah/Negeri Sembilan.
PEGANGAN	: Selama-lamanya.
KELUASAN TANAH	: 153 meter persegi (1,647 kaki persegi)
CUKAI TAHUNAN	: RM79.00
PEMILIK BERDAFTAR	: NIRMALA A/P VELLIAN (1/1 BAHAGIAN)
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT-SYARAT NYATA	: "Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja".
SEKATAN KEPENTINGAN	: "Tiada".
BEBANAN	: Digadaikan kepada RHB Bank Berhad melalui No. Perserahan 621/2010, didaftarkan pada 23/4/2010.

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres satu tingkat lot tengah beralamat pos di No. 662/7, Taman Kian Guan, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.

### HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sediamana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM220,000-00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS DUA PULUH RIBU SAHAJA) dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani dan deposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Deraf sebanyak RM22,000-00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA PULUH DUA RIBU SAHAJA) atas nama RHB BANK BERHAD sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada RHB BANK BERHAD.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi dengan PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH atau penguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu TETUAN OTHMAN HASHIM & CO, beralamat di Tingkat 6, Wisma Kah Motor, 566, Batu 5 ½, Jalan Ipoh, 51200 Kuala Lumpur. (Tel : 03-62573399) (Ruj : LT/RHB-73179/OHC/CS/2023/e) atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

### M.ANBUCHELVAM ENTERPRISE

ANBU CHELVAM A/L MANIMUTHU (Pelelong Berlesen)  
F1-1, Tingkat 1, Bangunan Lucky Plaza, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan  
Tel : 019-9182309 (H/P) e-mail : anbuchelvam@ymail.com (Ruj : L/2282/MW)

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF THE CHARGE  
((4)d/m.PTKP.369/108/2024/40)

In The Matter Of Section 263 Of The National Land Code, 1965;

BETWEEN

RHB BANK BERHAD (COMPANY. NO : 6171-M)

... CHARGEE

AND

NIRMALA D/O VELLIAN (NRIC. NO : 8610027-59-5540)

... CHARGOR

In pursuance to the Order of the District Officer of Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus made herein on the above matter on the 12/7/2024, it is hereby proclaimed that the District Officer of Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus with the assistance of the under mentioned Auctioneer :

## WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 10<sup>TH</sup>. OCTOBER, 2024, STARTING AT 10.00 A.M  
AT THE VICINITY, LAND OFFICE OF KUALA PILAH, 72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

**NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Kuala Pilah Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.**

### PARTICULARS OF TITLE:-

TITLE NO	: GM 265 (formerly known as H.S.(M) 104).
LOT NO	: Lot 20151, Section 2, (formerly known as PT 5288)
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Kuala Pilah/Kuala Pilah.Negeri Sembilan
TENURE	: Freehold.
LAND AREA	: 153 square metres (1,647 square feet)
ANNUAL QUIT RENT	: RM79-00
REGISTERED OWNER	: NIRMALA D/O VELLIAN (1/1 SHARE)
CATEGORY OF LAND USE	: Building
EXPRESS CONDITION	: "Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja".
RESTRICTION-IN-INTEREST	: "Nil".
ENCUMBRANCES	: Charged to RHB Bank Berhad vide Presentation No. 621/2010, registered on 23/4/2010.

### LOCATION AND DETAILS OF PROPERTY:-

The subject property is an intermediate unit single storey terraced house bearing postal address at No. 662/7, Taman Kian Guan, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.

### RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold "as is where is" basis subject to a reserve price of **RM220,000-00 (RINGGIT MALAYSIA : TWO HUNDRED TWENTY TWO 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 reserve price equivalent to **RM22,0000-00 (RINGGIT MALAYSIA : TWENTY TWO THOUSAND ONLY)** by Bank Draft only, in favour of **RHB BANK BERHAD** before 9.30 am on the date of auction and the balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within One Hundred Twenty (120) days from the date of sale to **RHB BANK BERHAD**.

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH AND TANAH KUALA PILAH** or the Solicitors for the Chargee, **MESSRS OTHMAN HASHIM & CO**, at 6<sup>th</sup>. Floor, Wisma Kah Motor, 566, Batu 5 ½, Jalan Ipoh, 51200 Kuala Lumpur. (Tel : 03-82573399) (Re : **LT/RHB-73179/OHC/CS/2023/e**) or the under mentioned auctioneer.

### M.ANBUCHELVAM ENTERPRISE

**ANBU CHELVAM A/L MANIMUTHU** (Licensed Auctioneer)

F1-1, 1<sup>st</sup>. Floor, Bangunan Lucky Plaza, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan.

Tel : 019-9182309 (H/P) e-mail : **anbuchelvam@gmail.com** (Re : **L/2282/MW**)

# 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 hartanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B(4)KTN).
- iii. Seseorang yang telah diisytiharkan mufli tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika di dapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufli, 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 **RHB BANK BERHAD** pada hari lelongan kepada Pentadbir Tanah Kuala Pilah. (Seksyen 263(2)(e)KTN). Pendaftaran penawar/pembida akan tutup sepuluh (10) minit sebelum lelongan.
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perantikan kepada Pentadbir Tanah Kuala Pilah 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 di tandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah.
5. Bagi lelongan hakmilik Rizab Melayu atau Pemilikan Bumiputra, syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 serta siji kelahiran asal hendaklah dikemukakan semasa pendaftaran.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan serta Sijil Kelahiran Asal semasa pendaftaran.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Kuala Pilah 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini, maka Pentadbir Tanah Kuala Pilah pada bila-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 Tanah Kuala Pilah akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4)(d) KTN).
10. Pentadbir Tanah Kuala Pilah berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 265(1)(a)KTN).
11. Sebaik sahaja penukul djatuhkan, 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, tambahan deposit hendaklah dibuat pembayarannya mencukupi 10% dari nilai jualan (N.S.P.U 25(42)).
13. Wang deposit akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontak 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.
14. 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).
15. 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 267(A) 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) dan;
  - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan

16. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuala Pilah dan Peggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN).
17. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268(A)KTN)
18. Pemegang gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30)** hari setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3)KTN)
19. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismi, 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.
20. 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 setakat mana, tiada orang lain selain dari peggadai 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 Kuala Pilah** yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan, iaitu segala tungkapan 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 lelongan.
21. **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
22. 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.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan ( Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16Q KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** selewat-lewatnya **tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan sebanyak RM1000.00 (Ringgit Malaysia : Satu Ribu Sahaja). Borang 16Q KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh(7) hari sebelum tarikh lelongan** di **TOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
25. Di mana perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana hartanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 KTN).
26. Jika beriatu 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.

# KONTRAK

**MEMORANDUM** :- Dalam jualan secara Lelongan Awam pada 10HB, OKTOBER 2024 (Khamis) mengenai hartanah yang terkandung di dalam butir-butir yang tersebut di atas, **Geran Mukim 265, Lot 20151 (HS.(M) 104, PT 5288), Mukim Kuala Pilah, Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus dan beralamat di NO. 662/7, TAMAN KIAN GUAN, 72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.**

Maka dengan ini di isytiharan bahawa :

**NAMA** : \_\_\_\_\_  
**NO K/P** : \_\_\_\_\_  
**ALAMAT** : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**NO. TEL** : \_\_\_\_\_

adalah penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah **RM** \_\_\_\_\_ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian **RHB BANK BERHAD** sebanyak **RM** \_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum 6/2/2025 dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN OTHMAN HASHIM & CO** Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

**HARGA BELIAN** : RM \_\_\_\_\_  
**DEPOSIT** : RM \_\_\_\_\_  
**BAKI** : RM \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**PENTADBIR TANAH KUALA PILAH  
PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH**

\_\_\_\_\_  
**TETUAN OTHMAN HASHIM & CO KL  
PEGUAMBELA & PEGUAMCARA**

\_\_\_\_\_  
**PEMBELI / EJEN BERKUASA  
NAMA :  
NO. K/P :**

\_\_\_\_\_  
**ANBU CHELVAM A/L MANIMUTHU  
M.ANBUCHELVAM ENTERPRISE  
PELELONG BERLESEN**

**TARIKH LUPUT : 6/2/2025**