

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTUS 7G/10/2022

Dalam perkara Seksyen 257 Dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

KHAIRUL AZHAR BIN MOHAMAD YUSOF (NO TENTERA : 831321).....PENGGAJAI
Menurut perintah Jualan Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor yang diperbuat dalam perkara di atas pada 4/4/2023 adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor dengan dibantu oleh pelelong yang tersebut dibawah:-

**AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA 24HB MEI 2023 BERSAMAAN HARI RABU
JAM 10.30 PAGI**

**DI RUANG LEGAR, PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR.
44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN**

NOTA : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong dan mendapatkan nasihat undang-undang berkenaan Syarat-Syarat Jualan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :

No.Hakmilik	:	HSM 5584
No. Lot	:	PT 20067
Mukim/Daerah/Negeri	:	Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
Keluasan Tanah	:	92 meter persegi
Cukai Tahunan	:	RM49.00
Pegangan	:	Pajakan selama 99 tahun tamat tempoh pada 27/2/2105
Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Pemilik Berdaftar	:	KHAIRUL AZHAR BIN MOHAMAD YUSOF (1/1 BAHAGIAN)
Syarat-Syarat Nyata	:	Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik,dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri
Bebanan	:	Digadaikan kepada Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia melalui No Perserahan 2412/2008 didaftarkan pada 10/12/2008

LOKASI & GAMBARAN HARTA: Hartanah ini adalah sebuah rumah teres dua tingkat yang beralamat NO 47,JALAN KEKWA 3, TAMAN SERENDAH MAKMUR, 48200 SERENDAH,SELANGOR DARUL EHSAN.

HARGA RIZAB: RM 186,300.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS LAPAN PULUH ENAM RIBU TIGA RATUS SAHAJA). Harta tersebut akan dijual dalam keadaan sedia ada tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Kesemua penawar dikehendaki menandatangani kepada dan atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** 10% dari harga rezab dalam bentuk **Bank Deraf**,sebelum jam 9.30 pagi, kepada Pembida yang berjaya baki 90% harga pembelian mestilah dibayar dalam masa **120 hari** dari tarikh lelongan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS** diSuite E-09-20,AMCorp Business Suite,Tingkat 9, Menara Melawangi,Jalan Persiaran Barat,46050 Petaling Jaya. Tel: 03-79600582 Fax : 03-79600587(Ruj: TBP/PJ/LPPSA/193145-19/ZR/215) atau kepada Pelelong **ABDUL LATIFF BIN MOHD ISMAIL** Nama Syarikat: **SETIA AUCTIONEERS** Alamat: No. 142-A, Jalan Kampung Pandan,55100 Kuala Lumpur. No Tel : Tel : 03 – 9286 2378 / Faks : 03 – 9286 3125. No H/P 016 2435151 (Ruj: SEA /PTHS / 1004/ 23)

PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR
PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR.
JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU,
SELANGOR DARUL EHSAN.TEL : 03-60641026 / FAKS : 03-60644886

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE
PTUS 7G/10/2022

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

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.....CHARGE

AND

KHAIRUL AZHAR BIN MOHAMAD YUSOF (NO TENTERA : 831321).....CHARGOR

In pursuance of the Order of the **Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor** made herein on the above matter dated 4/4/2023 it is hereby proclaimed that the **Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor** with the assistance of the undermentioned Auctioneer:-

**WILL SELL BY PUBLIC AUCTION
ON WEDNESDAY THE 24TH DAY OF MAY, 2023
AT 10.30 A.M**

**AT RUANG LEGAR, PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR.
44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN**

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the relevant Land Office and to inspect the subject property and to make the necessary enquiries prior to the auction and seek legal advice on the Condition of Sale.

PARTICULARS OF TITLE :

Title No.	:	HSM 5584
Lot No.	:	PT 20067
Mukim/District/State	:	Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
Land Area	:	92 square metre
Annual Rent	:	RM49.00
Tenure	:	Leasehold interest for 99 years expiring on 27/2/2105
Category of Land Use	:	Building
Registered Owner	:	KHAIRUL AZHAR BIN MOHAMAD YUSOF (1/1 SHARE)
Express Condition	:	Residential Building
Restriction In Interest	:	"Tanah ini tidak boleh dipindahmilik,dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri"
Encumbrance	:	Charged to Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia vide Presentation No 2412/2008 registered on 10/12/2008

LOCATION & DESCRIPTION OF PROPERTY : The subject property is a double storey terrace house bearing a postal address of NO 47,JALAN KEKWA 3, TAMAN SERENDAH MAKMUR, 48200 SERENDAH,SELANGOR DARUL EHSAN.

RESERVE PRICE: RM 186,300.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED EIGHTY SIX THOUSAND THREE HUNDRED ONLY). The subject property will be sold as is where is basis subject to the condition of sales as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders must deposit with and in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** a sum of 10% from the fixed reserved price by way of **Bank Draft**,before 9.30 am, for the successful Bidders and the balance of 90% to be settle within 120 days from the date of sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**

For further particulars, please contact **MESSRS TAWFEEK BADJENID & PARTNERS** at Suite E-09-20, AMCorp Business Suite,9th Floor, Menara Melawangi,Jalan Persiaran Barat,46050 Petaling Jaya. Tel: 03- 79600582 Fax : 03- 79600587(Ref: TBP/PJ/LPPSA/193145-19/ZR/215) or to the undermentioned auctioneer **ABDUL LATIFF BIN MOHD ISMAIL** Company Name: **SETIA AUCTIONEERS** Address at: No. 142-A, Jalan Kampung Pandan 55100 Kuala Lumpur. No Tel : Tel : 03 – 9286 2378 / Faks : 03 – 9286 3125. No H/P 016 2435151 (Ref: SEA /PTHS / 1004/ 23)

PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR
PEJABAT DAERAH / TANAH HULU SELANGOR.
JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU,
SELANGOR DARUL EHSAN.TEL : 03-60641026 / FAKS : 03-60644886

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 keatas 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 **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** pada hari lelongan kepada **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** . (Seksyen 263(2)(e)KTN)
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** 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. Bagi syarat Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai wakil/ejen.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan “Memorandum & Article of Association”, Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputra), sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rizab Melayu bukti syarikat tersenarai dalam jadual ketiga (seksyen 7) Enakmen Rizab Melayu perlu dikemukakan.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan “My Kad” asal dan salinan serta salinan Surat Beranak.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** 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 HULU SELANGOR** 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 TANAH HULU SELANGOR** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4)KTN)
10. **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Sekyen 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 diatas 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 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)

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 (a)(b) dan;
 - ii. **Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yangtelah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya.** Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c)(d)(e).
15. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN)
16. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Sekyen 268A(3) KTN)
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** tidak lewat daripaa **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3) KTN)
18. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan yang timbul untuk mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganturugi dibenarkan mengenainya.
19. 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 sekatan 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, dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
 - ii. Untuk membayar kepada p emegang 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.
20. **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
21. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dokumen munimen masing-masing.
22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16 O KTN hendaklah dikemukakan kepada **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak RM 3000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Borang 16 O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **di TOLAK**. (Seksyen 264A KTN).
24. 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 hendaklah tidak digunapakai. (Seksyen 301 KTN).
25. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukkan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3-Remedi Pemegang Gadaian : Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

