

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
Bil (13) dlm PTUS 7G/21/2023
Dalam perkara Seksyen 257 & 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

NOOR ROHAYA BINTI ISA (NO.K/P: 660502-08-6558)

.....PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Hulu Selangor yang diperbuat dalam perkara di atas bertarikh 17hb Mei 2024, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Selangor dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:-

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM (LELONGAN KEDUA)

PADA HARI RABU, 24 JULAI 2024, JAM 10.30 PAGI DI
PEJABAT DAERAH/TANAH HULU SELANGOR
JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTA: Bakal-bakal pembeli dinasihatkan supaya membuat carian ke atas hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah/Tanah Hulu Selangor dan memeriksa sendiri hartanah tersebut sebelum menyertai jualan lelongan awam tersebut.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

No. Hakmilik	: HSM 1504
No. Lot	: PT 803
Tempat/Daerah/Negeri	: Ampang Pechah/ Hulu Selangor/Selangor Darul Ehsan
Keluasan Tanah	: 372 meter persegi (4,004 kaki persegi)
Cukai Tanah	: RM49.00
Pegangan	: Pajak 99 tahun (Tarikh Luput 5 Jun 2093)
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat-syarat Nyata	: Bangunan Kediaman
Pemilik Berdaftar	: NOOR ROHAYA BINTI ISA (No: K/P: 660502-08-6558) (1/1 Bahagian)
Sekatan Kepentingan	: Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Bebanan	: Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM melalui No. Perserahan 1831/2001 dan 1174/2017 bertarikh pada 8hb Disember 2001 dan 9hb Ogos 2017

LOKASI DAN KETERANGAN HARTANAH :-

Hartanah tersebut merupakan sebuah Rumah Sesebuah Satu (1) Tingkat yang beralamat di No.7, Jalan Damai 11, Taman Damai Utama, 44000 Kuala Kubu Bharu, Selangor Darul Ehsan. HARGA RIZAB: Bagi maksud lelongan ini hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada harga rizab sebanyak RM378,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA RATUS TUJUH PULUH LAPAN RIBU SAHAJA) dan syarat-syarat jualan yang dicetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Semua penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rezab secara Bank Deraf kepada dan atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM pada / sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan bakinya hendaklah dijelaskan dalam masa seratus dua puluh (120) hari daripada tarikh lelongan. Untuk butir-butir lanjut, sila hubungi TETUAN AZHAR & WONG Peguambela dan Peguamcara, 16-08 Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tuanku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur (Tel: 03-26023898) (No.Ruj: RL/FS/LPPSA-LIT/12565-755 A) atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah.

JAAFAR BIN BUYONG

Pelelong Berlesen

No.29, Jalan Serambi U8/25

Seksyen U8, Bukit Jelutong

40150 Shah Alam, Selangor D.E.

Tel : 018-2443160

PEJABAT DAERAH /TANAH

HULU SELANGOR

Jalan Bukit Kerajaan

44000 Kuala Kubu Bharu,

Selangor Darul Ehsan

Tel No. 03-60641026

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF THE CHARGE

Bil (13) dlm PTUS 7G/21/2023

In the Matter of Section 257 & 263 of the National Land Code, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

.....CHARGE

AND

NOOR ROHAYA BINTI ISA (NO.I/C: 660502-08-6558)

.....CHARGOR

In pursuance of the order of Pentadbir Tanah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter on 17th May 2024, it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

(SECOND AUCTION)

ON WEDNESDAY, THE 24th JULY 2024, AT 10.30 AM

PEJABAT DAERAH/ TANAH HULU SELANGOR,

JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN.

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

PARTICULAR OF TITLE:-

Title No.	: HSM 1504
Lot No.	: PT 803
Tempat/District/State	: Ampang Pechah/ Hulu Selangor/Selangor Darul Ehsan
Land Area	: 372 square meters (4,004 square feet)
Annual Rent	: RM49.00
Tenure	: Leasehold (99 years expiring on 5 th June 2093)
Category of Land Use	: Building
Express Condition	: Residential Building
Registered Owner	: NOOR ROHAYA BINTI ISA (No: K/P: 660502-08-6558) (1/1 Share)
Restriction-In-Interest	: 'Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri'
Encumbrances	: Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM vide presentation No. 1831/2001 and 1174/2017 dated 8 th December 2001 and 9 th August 2017

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY :-

The subject property is a Single (1) Storey Detached house bearing postal address No.7, Jalan Damai 11, Taman Damai Utama, 44000 Kuala Kubu Bharu, Selangor Darul Ehsan

RESERVE PRICE: The property will be sold subject to a reserve price of **RM 378,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : THREE HUNDRED SEVENTY EIGHT THOUSAND ONLY)** and to the Conditions of Sale as printed in this Proclamation of Sale. All intending bidders must deposit in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**, a sum equivalent to **10%** of the reserve price by Bank Draft on / before 9.30AM prior to the auction sale and the balance of the purchase money to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of sale. For further particulars, please contact **M/S AZHAR & WONG**, Advocate & Solicitor, 16-08 Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tuanku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur (Tel: 03-26023898) (Ref No: RL/FS/LPPSA-LIT/12565-755 A) or to the under mentioned Auctioneer.

JAAFAR BIN BUYONG

Licensed Auctioneer

No.29, Jalan Serambi U8/25

Seksyen U8, Bukit Jelutong

40150 Shah Alam, Selangor D E

PEJABAT DAERAH/ TANAH

HULU SELANGOR

Jalan Bukit Kerajaan

44000 Kuala Kubu Bharu,

Selangor Darul Ehsan

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 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 rezab yang ditetapkan dalam bentuk **Draf Bank** atas nama **LEMBAGA PEMBIYAAAN 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 (dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya untuk orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil).
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilikan Bumiputra)
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rezab 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 rezab.
9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pejabat Daerah /Tanah Hulu Selangor** 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 **Pejabat Daerah/Tanah Hulu Selangor** pada bila masa punya kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan (Seksyen 263(f)KTN).
10. **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** 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 rezab 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 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 di bawah Seksyen 268(1)(a)(b)KTN 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)KTN.
15. 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** **tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** iaitu pada **17hb Julai 2024** berserta dengan bayaran yang ditetapkan sebanyak mengikut item 97 Kaedah 21 SLR P.U.5. Borang 16 O KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK** (Seksyen 264A KTN).

16. **Hak Penggadai** : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika Penggadai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akaun dan penyata bayaran dari Pemegang Gadaian. Bayaran **RM378,000.00** adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** dan **Penggadai** 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 Hulu Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(1) KTN).
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu penyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pejabat Daerah / Tanah Hulu Selangor** tidak lewat dari **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 wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut (Seksyen 268 KTN) diantaranya:
 - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negari 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 dan Cukai Taksiran dan Tuntutan Khidmat Pelelong sehingga tarikh lelongan.
 - 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. **Pejabat Daerah/Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau atau dibatalkan.
23. **Pejabat Daerah/ Tanah Hulu Selangor** 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 diberikan oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik hartanah tersebut atau 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. Di mana 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 Negari berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 KTN).
27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enambelas-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 Rabu **24hb Julai 2024**
mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir tersebut :

No. Hakmilik : HSM 1504
No. Lot : PT 803
Alamat : No. 7, Jalan Damai 11, Taman Damai Utama,
44000 Kuala Kubu Bharu, Selangor Darul Ehsan
Tempat/Daerah/Negeri : Ampang Pechah/Hulu Selangor/Selangor Darul Ehsan
Keluasan Tanah : 372 meter persegi (4004 kaki persegi)

Maka adalah dengan ini diisytiharkan bahawa

Nama :
No. K/P :
Alamat :

adalah Penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM.....
(RM.....) dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebanyak RM..... sebagai deposit 10% dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada **21hb November 2024** mengikut syarat-syarat jualan dan Pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut dengan disaksikan oleh Pentadbir Tanah Hulu Selangor.

HARGA BELIAN : RM.....
DEPOSIT DIBAYAR : RM.....
BAKI : RM.....

.....
PEMBELI/EJEN BERKUASA

.....
**PEGUAM/PEMEGANG GADAIAN
TETUAN AZHAR & WONG**

.....
**PENTADBIR TANAH
HULU SELANGOR**

.....
**JAAFAR BIN BUYONG
PELELONG BERLESEN**