

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN [PTSEL/07/A/PPJ/2024/33]

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

(Pemegang Gadaian)

DAN

MOHAMMAD NOR BIN JEMALI (NO. TENTERA: T 708997)

(Penggadai)

Menurut perintah Pentadbir Tanah yang diperbuat pada 27hb Mei 2025, adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Selangor dengan dibantu oleh Pelelong Awam Berlesen yang tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU BERSAMAAN 19HB NOVEMBER 2025 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 Tanah dan Pihak Berkuasa yang lain dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelongan awam.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

JENIS DAN NO. HAKMILIK : HSM 687.
NO. LOT : Lot 1153.
MUKIM /DAERAH/NEGERI : Ulu Yam / Ulu Selangor / Selangor Darul Ehsan.
TEMPAT : Ran. Per Awam Kos Rendah Bt 30, Ulu Yam.
PEGANGAN : Pajak selama 99 tahun, tempoh berakhir pada 20 Januari 2087.
KELUASAN TANAH : 108 meter persegi (1,162 kaki persegi).
CUKAI TANAH : RM49.00.
PEMILIK BERDAFTAR : **MOHAMMAD NOR BIN JEMALI (No. Tentera:T 708997) -1/1 BAHAGIAN.**
KATEGORI KEGUNAAN TANAH : Bangunan.
SYARAT NYATA : Bangunan kediaman.
SEKATAN KEPENTINGAN : Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
BEBANAN : Dicagarkan kepada Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia, melalui No. Perserahan 071SC947/1989 didaftarkan pada 4 Ogos 1989.

LOKASI & PERIHAL HARTANAH.

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres satu (1) tingkat lot tengah yang beralamat **No.20, Jalan 4, Taman Batu 30, Fasa 2, Ulu Yam Baru, 44300 Batang Kali, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB.

Bagi maksud lelongan ini hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sedia ada" tertakluk kepada harga rizab sebanyak **RM160,000.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU RATUS ENAM PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki menyediakan deposit sebanyak **RM16,000.00** iaitu 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf** di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** kepada Pentadbir Tanah Gombak **sebelum jam 9.30 pagi** lelongan dimulakan dan baki harga belian hendaklah dibayar sepenuhnya dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** daripada tarikh jualan, iaitu pada 19hb Mac 2026.

Untuk maklumat lanjut, sila hubungi Pentadbir Tanah Hulu Selangor atau **Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners (PJ)**, Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian beralamat di Suite E-09-20, Amcorp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor. Tel:03-79600582 Ruj:TBP/PJ/LPPSA/L/241557-24 atau Pelelong Berlesen di bawah:

AR RAYYAN AUCTION SERVICES

No.42, Jalan Dato Senu 11, Sentul 51000 Kuala Lumpur.
Tel: 016-3282610

NORISHA BINTI NORDIN

Pelelong Awam (Berlesen)

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 mufliis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufliis, 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 **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) sebelum Jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah & Tanah Hulu Selangor**. (Seksyen 263(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 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 Simpanan Melayu (NMB Bab 142).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan, serta salinan Surat Beranak sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah & Tanah Hulu Selangor** 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 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. (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 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 dilucuthak 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 (a) dan (b) di bawah subseksyen (1) Seksyen 268; **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 keutamannya. Seperti yang dinyatakan dibawah perenggan (c),(d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.
15. Hak 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).

16. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah & Tanah Hulu Selangor** dan **Penggadai** 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 Daerah & Tanah Hulu Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima.
18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah & Tanah Hulu Selangor** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(1) KTN).
19. 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.
20. Keseluruhan wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut:
 - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemegang gadaian dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Tempatan.
 - ii. Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyelenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - iii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan,
 - iv. Dalam satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk di dalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) Seksyen 242; dan
 - v. Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) Seksyen 339, dibayar Kepada penggadai.
21. **Pentadbir Daerah & Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan. Seksyen 22 KTN.
22. **Pentadbir Daerah & Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana. Seksyen 22 KTN.
23. 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 dan dokumen munimen itu masing-masing.
24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harata berkenaan kepada pembeli.
25. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah Tanah Gombak selewat-lewanya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** beserta dengan bayaran RM3000.00 (Ringgit Malaysia Tiga Ribu Sahaja). Sekiranya **Pentadbir Daerah & Tanah Hulu Selangor** menerima bukti pembayaran Keseluruhan Pinjaman / gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah **Seksyen 266 KTN** tanpa perlu untuk memfailkan Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari **Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan akan ditolak dan segala kos perbelanjaan hendaklah dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.
26. Di mana perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran **Pihak Berkuasa Negeri** berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. (Seksyen 301KTN).
27. Jika berlaku 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.

MEMORANDUM KONTRAK JUALAN LELONGAN AWAM

Dalam Jualan Lelongan Awam pada hari **Rabu**, Tarikh: **19hb November 2025** mengenai hartanah yang terkandung di dalam Perisytiharan Jualan:-

No. Hakmilik Strata: **HSM 687, LOT 1153, Mukim Ulu Yam, Daerah Ulu Selangor, Negeri Selangor Darul Ehsan.**
Alamat Hartanah: **No.20, Jalan 4, Taman Batu 30, Fasa 2, Ulu Yam Lama, 44300 Batang Kali, Selangor Darul Ehsan.**

kepada

Nama: _____

No.K/P: _____

Alamat: _____

No. Tel: _____

adalah penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli dengan harga belian sebanyak **RM** _____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebanyak **RM** _____ sebagai deposit 10% dan bersetuju membayar baki harga belian 90% dalam tempoh satu ratus dua puluh hari (**120**) hari kalender dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari **19hb Mac 2026** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS** peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN: **RM** _____

DEPOSIT 10%: **RM** _____

BAKI 90%: **RM** _____

.....
Tandatangan PEMBIDA / WAKIL PEMBIDA

(Butir-butir Wakil Pembida Sahaja)

Nama: _____

No. K/P: _____

Alamat: _____

No. Tel: _____

.....
TETUAN TAWFEEK BADJENID

& PARTNERS

Peguamcara Bagi Pihak Pemegang Gadaian

Nama: _____

No. K/P: _____

.....
PENTADBIR TANAH
DAERAH HULU SELANGOR

.....
NORISHA BINTI NORDIN
AR RAYYAN AUCTION SERVICES
Pelelong Berlesen

Bank Draf: No. _____ Jumlah: **RM** _____ Tarikh: _____

Bank: _____ Cawangan: _____

Wang Tunai **RM**: _____ (RINGGIT MALAYSIA.....)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGEЕ [PTSEL/07/A/PPJ/2024/33]

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

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

(Chargee)

AND

MOHAMMAD NOR BIN JEMALI (NO. TENTERA: T 708997)

(Chargor)

In pursuance of the Order of the Land Administrator of Hulu Selangor made herein on the above matter dated 27th May 2025, it is hereby proclaimed that the said Land Administrator with the assistance of the under mentioned Auctioneer will sell by:

PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY, 19TH DAY OF NOVEMBER 2025 AT 10.30 A.M.,

AT 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 relevant Land Office and other relevant authorities and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE:

TYPE AND TITLE NO.	: HSM 687.	
LOT/PT NO.	: PT 1153.	
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Ulu Yam / Ulu Selangor / Selangor Darul Ehsan.	
LOCALITY	: Ran. Per Awam Kos Rendah Bt 30, Ulu Yam.	
TENURE	: 99-year leasehold interest expiring on 20 th January 2087.	
FLOOR AREA	: 108 square metres (1,162 square feet).	
QUIT RENT	: RM49.00 per annum.	
REGISTERED PROPRIETOR	: MOHAMMAD NOR BIN JEMALI (No. Tentera:T 708997)	- 1/1 SHARE.
LAND CATEGORY	: Building.	
EXPRESS CONDITION	: Residential building.	
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 Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia, vide Presentation No. 071SC947/1989 registered on 4 th August 1989.	

LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY.

The subject property is an intermediate unit single storey terrace low cost terrace house. The subject property bearing postal addresses No.20, Jalan 4, Taman Batu 30, Fasa 2, Ulu Yam Baru, 44300 Batang Kali, Selangor Darul Ehsan.

RESERVE PRICE.

The property will be sold on an "as is where is basis" subject to a reserve price of **RM160,000.00 (RINGGIT MALAYSIA ONE HUNDRED SIXTY THOUSAND ONLY)** and to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit with the Land Office **RM16,000.00** equivalent to **10%** of the reserve price by **Bank Draft** only payable to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** before **9.30a.m.** prior to the auction sale and the balance to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the auction sale, i.e 19th March 2026.

For further particulars, please apply to the Hulu Selangor Land Administrator or **Messrs Tawfeek Badjenid & Partners (PJ)**, Solicitors for the Chargee herein at Suite E-09-20, Amcorp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor. Tel:03-79600582 Ref:TBP/PJ/LPPSA/L/241557-24, or the under mentioned Auctioneer:

AR RAYYAN AUCTION SERVICES

No. 42, Jalan Dato Senu 11, Sentul 51000 Kuala Lumpur.
Tel: 016-3282610

NORISHA BINTI NORDIN

Licensed Auctioneer