

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTSEL/06/A/PPJ/2024/192
Dalam Perkara Seksyen 265 (2) Kanun Tanah Negara 1965

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAMPEMEGANG GADAIAN

DAN

1. EYAS BINTI HARUN (NO. K/P: 6124141).....PENGGADAI-PENGGADAI
2. IBRAHIM BIN ISMAIL (No. TENTERA: 1048567)

Menurut perintah Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan yang diperbuat dalam perkara di atas bertarikh 27hb Februari 2025, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:-

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 29HB MEI 2025, JAM 10.00 PAGI
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT, BANGUNAN SULTAN HISAMUDDIN ALAM SHAH,
PERSIARAN PUSAT BANDAR 1, SEKSYEN 9, 43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihalkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Hulu Langat sebelum lelong di buat.

BUTIR BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK	: PM 91
NO. LOT	: Lot 6818
TEMPAT	: Taman Seri Tanjung
BANDAR/DAERAH/NEGERI	: Pekan Semenyih / Ulu Langat / Selangor Darul Ehsan
LUAS TANAH	: 77 meter persegi (828.82 kaki persegi)
PEGANGAN	: Pajakan 99 tahun berakhir pada 20.11.2090
CUKAI TANAH	: RM53.00
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
PEMILIK BERDAFTAR	: 1. EYAS BINTI HARUN - 1/2 bahagian 2. IBRAHIM BIN ISMAIL - 1/2 bahagian
SYARAT-SYARAT NYATA	: Rumah Kediaman
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 061SC10259/1992 No. Jilid 445 No. Folio 91 didaftarkan pada 29.10.1992

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres dua tingkat unit tengah yang mempunyai alamat pos di No. 17, Jalan Sri Tanjung 3, Taman Sri Tanjung, 43500 Semenyih, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB: Hartanah tersebut akan dijual dengan harga rizab sebanyak RM285,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS LAPAN PULUH LIMA RIBU SAHAJA) tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang terdapat dalam Perisytiharan Jualan.

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab yang tersebut di atas dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak dalam Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab dalam bentuk draf bank di atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM pada hari lelongan awam dan baki wang pembelian hendaklah dibayar oleh pembeli kepada pemegang gadaian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan.

Untuk butiran selanjutnya, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat atau Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners, Peguambela dan Peguamcara bagi Pihak Plaintiff yang beralamat di Suite E-09-20, Amcorp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. No. Tel : 03-7960 0582, No. Faks : 03-7960 0587, [No. Ruj.: TBP/PJ/LPPSA/L/241552-24] atau kepada Pelelong yang tersebut dibawah.

PENTADBIR DAERAH DAN TANAH HULU LANGAT
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
Tel: 03-8911 9411 Fax: 03-8925 2137

ROSDI BIN MOHD AZLAN
[Pelelong Berlesen]
BULUH IMPIANA AUCTIONEERS
No. 22, Jalan Putra Impiana 6,
Taman Putra Impiana,
47100 Puchong, Selangor
Tel : 018-368 2372
Email: buluh.impiana.auctioneers@gmail.com
Ruj: BIA/25/16/PTHL/LPPSA/Eyas & Ibrahim

SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
 - (a) 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.
 - (b) 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)
 - (c) 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 Draft atas nama **'LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM'** sebelum 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Tanah Hulu Langat. (Seksyen 263(2)(e) KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perantikan kepada Pentadbir 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.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Articles 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. Salinan surat beranak bagi hartanah Rezab Melayu.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Hulu Langat 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-syarat jualan ini maka Pentadbir 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 Tanah Hulu Langat akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN)
10. Pentadbir Tanah Hulu Langat 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 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 dilolak 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. Dimana 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 dilucutkan 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 subseksyen (1) perenggan (a) (b); dan
 - (ii) keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegangmilik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e).
15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah Hulu Langat dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN)
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan harga belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada Pentadbir Tanah Hulu Langat bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268(3) KTN)
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada Pentadbir Tanah Hulu Langat tidak lewat daripada 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 dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengaktifikannya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihai khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
19. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut:- (Seksyen 268 KTN)
 - (a) Bayaran cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dan juga segala perbelanjaan lain yang merupakan kemudahan dan utiliti asas yang disediakan oleh agensi-agensi Pihak Berkuasa Negeri yang merangkumi tarif bekalan elektrik (TNB), tarif bekalan air (Air Selangor), tarif penyelenggaraan sistem kumbahan (IWK), cukai taksiran kepada Pihak Berkuasa Tempatan, kadar komisyen 2% dari jumlah wang jualan kepada Pelelong dan segala bil Pelelong yang disahkan oleh Pentadbir Tanah Hulu Langat, dan lunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata..
 - (b) 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.
 - (c) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
20. Pentadbir Tanah Hulu Langat 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 suralan Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah 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 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Hulu Langat **selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** beserta dengan sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja.) Borang 16O yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan di **TOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
24. Dimana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16i) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepinginan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai (Seksyen 301 KTN).
25. 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.

KONTRAK

MEMORANDUM:- Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **29HB MEI 2025 (KHAMIS)** mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas: **NO. HAKMILIK: PM 91, NO. LOT: LOT 6818, PEKAN SEMENYIH, DAERAH ULU LANGAT, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN**, yang beralamat di **NO. 17, JALAN SRI TANJUNG 3, TAMAN SRI TANJUNG, 43500 SEMENYIH, SELANGOR DARUL EHSAN**, maka dengan ini diisytiharkan bahawa:-

Nama : _____

No. K/P : _____

Alamat : _____

No. Tel : _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah

RM _____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN**

PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120)** hari dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari **25HB SEPTEMBER 2025** dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa yang telah ditetapkan dan **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS**, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

NAMA :

NO. K/P :

NO. TEL :

PEGUAM/
PEMEGANG GADAIAN

PENTADBIR TANAH
DAERAH HULU LANGAT

PELELONG BERLESEN

BAYARAN DEPOSIT 10% SECARA

BANK DRAF _____ BERJUMLAH RM _____ DAN WANG TUNAI BERJUMLAH RM _____

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE

PTSEL/06/A/PPJ/2024/192

On the matter of section 265 (2) of the National Land Code, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAMCHARGE

AND

1. EYAS BINTI HARUN (NRIC NO : 6124141).....CHARGORS

2. IBRAHIM BIN ISMAIL (No. TENTERA : 1048567)

In pursuance to the Order of the Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter on 27th February 2025, it is hereby proclaimed that Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY THE 29TH MAY 2025, AT 10.00 A.M

KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT, BANGUNAN SULTAN HISAMUDDIN ALAM SHAH
PERSIARAN PUSAT BANDAR 1, SEKSYEN 9, 43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN

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

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO.	: PM 91
LOT NO.	: Lot 6818
LOCALITY	: Taman Seri Tanjung
PEKAN/DISTRICT/STATE	: Pekan Semenyih / Ulu Langat / Selangor Darul Ehsan
PROVISIONAL LAND AREA	: 77 square meter (828.82 square feet)
TENURE	: Leasehold 99 years, expiring on 20.11.2090
ANNUAL RENT	: RM53.00
CATEGORY OF LAND USE	: "Bangunan"
REGISTERED OWNERS	: 1. EYAS BINTI HARUN (NRIC NO : 6124141) ~ 1/2 share 2. IBRAHIM BIN ISMAIL (No. TENTERA : 1048567)
EXPRESS CONDITION	: "Rumah Kediaman"
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. 061SC10259/1992 Volume 445 Folio 91 registered on 29.10.1992

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is an intermediate double storey unit terrace house bearing postal address of di No. 17, Jalan Sri Tanjung 3, Taman Sri Tanjung, 43500 Semenyih, Selangor Darul Ehsan.

RESERVE PRICE: The subject property will be sold to a reserve price RM285,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED EIGHTY FIVE THOUSAND ONLY) subject to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale.

The subject property will be sold subject to the above reserve price and also subject to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price in a form of **BANK DRAFT** in favour of LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM before the auction commence and the balance of selling price to be paid by purchaser within one hundred and twenty (120) days from the date selling date and no further extension of time will be granted upon the expiry of such date.

For further particulars please contact Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat or Messrs Tawfeek Badjenid & Partners, Solicitors for the above named Chargee herein whose address for services is at Suite E-09-20, Amcorp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Tel No. : 03-7960 0582, Fax No. : 03-7960 0587, [Ref. No.: TBP/PJ/LPPSA/L/241552-24] or to the under mentioned Auctioneer:-

PENTADBIR DAERAH DAN TANAH HULU LANGAT

Kompleks Pentadbiran Daerah Hulu Langat
Bangunan Sultan Hishamuddin Alam Shah
43650 Bandar Baru Bangi, Selangor
Tel: 03-8911 9411 Fax: 03-8925 2137

ROSDI BIN MOHD AZLAN

[Licensed Auctioneer]

BULUH IMPIANA AUCTIONEERS

No. 22, Jalan Putra Impiana 6,
Taman Putra Impiana,
47100 Puchong, Selangor
Tel No.: 018-368 2372
Email : buluh.impiana.auctioneers@gmail.com
Ref : BIA/25/16/PTHL/LPPSA/Eyas & Ibrahim