

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965, PTSEL/07/A/PPJ/2024/42
ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)PEMEGANG GADAIAN
DAN
AZLAN BIN DAUD (NO KP : 810901-01-6021 / 1126927).....PENGGAJAI

Menurut perintah **Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan** yang diperbuat dalam perkara diatas bertarikh **13hb Mei 2025**, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan** dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU, 26HB NOVEMBER 2025, JAM 10.30 PAGI
DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH HULU SELANGOR
JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000
KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN.

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

BUTIR BUTIR HAKMILIK

NO HAKMILIK	: HSM 5391
NO PT	: PT 19631
KELUASAN PETAK	: 101 meter persegi (1,087 kaki persegi)
CUKAI TAHUNAN	: RM49.00
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Serendah/ Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
TEMPAT	: TAMAN SERENDAH MAKMUR
PEGANGAN	: Pajak 99 tahun, tamat 06.02.2105
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
PEMILIK BERDAFTAR	: AZLAN BIN DAUD (810901-01-6021 / 1126927) - 1/1 bahagian
SYARAT-SYARAT NYATA	: Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
BEBANAN	: Digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui No Perserahan 071SC1088/2008 yang didaftarkan pada 29.05.2008.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres satu setengah tingkat (1 ½) unit pertengahan yang mempunyai alamat di **No. 21, Jalan Kekwa 16, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah, Selangor.**

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dengan harga rizab sebanyak **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA:**

DUA RATUS TUJUH PULUH RIBU SAHAJA) tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang terdapat dalam Perisytiharan Jualan.

Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sepertiimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS TUJUH PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat membuat tawaran adalah dikehendaki **mendepositkan sepuluh peratus (10%)** daripada harga rizab, sebanyak **RM27,000.00 (Dua Puluh Tujuh Ribu sahaja)** dalam bentuk draf bank di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum **jam 09.30 pagi** 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 iaitu **tidak lewat daripada 26 Mac 2026** dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan. Untuk butiran selanjutnya, sila berhubung dengan **Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor** atau **Tetuan Tan Norizan & Associates**, Peguambela dan Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di **A-1002 & A-902, Penthouse Office Suite, 10th & 9th Floor, Block A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26, Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor. Tel No: 03-7610 0170 [No. Ruj.: LPPSA.MOR.18K.174.11.174(LG8804)]** atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah:

PENTADBIR DAERAH DAN TANAH HULU SELANGOR

Pejabat Daerah Dan Tanah Hulu Selangor
Jalan Bukit Kerajaan,
44000 Kuala Kubu Bharu,
Selangor Darul Ehsan.

Tel: 03-60641026

MOHD ANUAR BIN ABDULLAH

[Pelelong Berlesen]

OPAL AUCTIONEERS

56-1-A, Jalan 7A/2,
Bandar Tasik Puteri,
48020 Rawang, Selangor.

Tel : 014-3012272 / 03-6087 2000

Ruj : OA/25/05

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF CHARGEES /

On the matter of section 263 of the National Land Code, 1965, PTSEL/07/A/PPJ/2024/42

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)CHARGEES
AND

AZLAN BIN DAUD (NRIC NO: 810901-01-6021 / 1126927).....CHARGOR

In pursuance to the Order of the **Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan** made herein on the above matter dated **13th May 2025**, it is hereby proclaimed that **Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan** with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY THE 26TH NOVEMBER 2025, AT 10.30 A.M

AT DISTRICT AND LAND OFFICE 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 Hulu Selangor Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO	: HSM 5391
PT NO	: PT 19631
PARCEL AREA	: 101 square metres (1,087 square feet)
ANNUAL RENT	: RM49.00
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Serendah / Hulu Selangor / Selangor
LOCATION	: TAMAN SERENDAH MAKMUR
TENURE	: Leasehold 99 years, expired on 06.02.2105
CATEGORY OF LAND USE	: "Bangunan"
REGISTERED OWNER	: AZLAN BIN DAUD (810901-01-6021 / 1126927) – 1/1 share
EXPRESS CONDITION	: "Bangunan Kediaman"
RESTRICTION IN INTEREST	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
ENCUMBRANCES	: Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide Presentation No.071SC1088/2008 registered on 29.05.2008

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is an intermediate one and half storey (1 ½) terrace house bearing address of No. 21, Jalan Kekwa 16, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah, Selangor.

RESERVE PRICE:

The subject property will be sold to a reserve price **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED SEVENTY 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 **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED SEVENTY THOUSAND ONLY)** 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, **RM27,000.00 (Twenty Seven Thousand only)** in a form of **BANK DRAFT** in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**, before **09.30 am** before the auction commence and the balance of selling price to be paid by purchaser within **one hundred and twenty (120) days** not later than **26th March 2026** 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 Selangor or Messrs Tan Norizan & Associates**, Solicitors for the above named Chargees herein whose address for services is at **A-1002 & A-902, Penthouse Office Suite, 10th & 9th Floor, Block A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26, Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor. Tel No: 03-7610 0170 [REF.: LPPSA.MOR.18K.174.11.174(LG8804)]** or to the under mentioned Auctioneer:-

PENTADBIR DAERAH DAN TANAH HULU SELANGOR

Pejabat Daerah Dan Tanah Hulu Selangor
Jalan Bukit Kerajaan,
44000 Kuala Kubu Bharu, Selangor.

Tel: 03-60641026

MOHD ANUAR BIN ABDULLAH

[Licensed Auctioneer]

OPAL AUCTIONEERS

56-1-A, Jalan 7A/2, Bandar Tasik Puteri,
48020 Rawang, Selangor.

Tel No : 014-3012272/ 03-6087 2000

Email : opalauctioneers@gmail.com

Ref : OA/25/05

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 diistiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, deposit 10% akan diJucut 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 **Draft Bank** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 9.30 pagi 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 perantikan kepada **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** semasa mendaftar.

4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontak 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 dan Borang 11 (bagi pemilikan bumiputra). Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, bukti syarikat tersenarai dalam Jadual Ketiga (Seksyen 7), Enakment Rizab Melayu perlu dikemukakan.

6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan. Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, sijil kelahiran asal atau sijil kelahiran yang telah diakui perlu dikemukakan.

7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang telah 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 ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi maka **Pentadbir 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 **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** pada bila-bila masa mempunyai 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)K TN)

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 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 iaitu **tidak lewat daripada 26hb Mac 2026** 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 dibawah 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 268(1)(a)(b) KTN dan

ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada yang dipegang miliki di bawah akaun penggadaai 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 (Borong 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borong 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam iaitu pada 19-11-2025 berserta dengan bayaran sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja). Mengikut Item 97 Kaedah 21 Seksyen P.U.5. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah DITOLAK. (Seksyen 264A KTN).

16. Hak Penggadaai : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadaai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan. (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN. Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari Pemegang Gadaian Bayaran RM 3,000.00 adalah dikecualikan

17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** dan penggadaai 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 pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** tidak lewat daripada **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 mengtakrifkannya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada gantirugi dibenarkan mengenainya.

21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut:mengikut Seksyen 268 KTN di antaranya:

i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadaai 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 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 gadatan-gadaian yang lain, jika ada.

iii) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadaai.

22. **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan

23. **Pentadbir 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 diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik hartanah tersebut atas 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. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borong 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadaai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut tidak digunapakai (Seksyen 301 KTN)

27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3-Remidi Pemegang Gadaian: Jualan peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM:- Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **26HB NOVEMBER 2025 (RABU)** mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas: **NO. HAKMILIK: HSM 5391 NO. PT : 19631, MUKIM SERENDAH, DAERAH HULU SELANGOR, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN**, beralamat di : **NO. 21, JALAN KEKWA 16, TAMAN SERENDAH MAKMUR, 48200 SERENDAH, SELANGOR**, 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 **26HB MAC 2026** dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa yang telah ditetapkan dan **TETUAN TAN NORIZAN & ASSOCIATES** , 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

PENDTADBIR TANAH
DAERAH HULU SELANGOR

PELELONG BERLESEN

BAYARAN DEPOSIT 10% SECARA
BANK DRAF _____ BERJUMLAH RM _____
DAN WANG TUNAI BERJUMLAH RM _____