

**DRAFT**

**PERISYTIHARAN JUALAN**  
**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**  
**PTUS.7G/62/2016**

Dalam perkara mengenai Seksyen 257 dan Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

DI ANTARA

**MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD (9417-K)**

**PEMEGANG GADAIAN**

DAN

**ZAINAL AKMA BIN ABDUL RAHMAN (NO. K/P: 770315-08-6525)**

**PENGGADAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan yang diperbuat pada 24hb Januari 2017 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah

**AKAN MENJUAL SECARA  
LELONGAN AWAM**  
**PADA HARI RABU 12HB APRIL 2017, JAM 10.30 PAGI**  
**DI PERKARANGAN PEJABAT DAERAH/TANAH HULU SELANGOR**  
**JALAN BUKIT KERAJAAN**  
**44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN**

**Nota: Bakal-bakal pembeli dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa harta tersebut sebelum jualan lelong.**

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK BERDASARKAN PADA LAPORAN PENILAIAN BERTARikh PADA 15.4.2015:**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| NO. HAKMILIK & NO. LOT  | : HS (M) 5510 & PT 19993   |
| MUKIM / DAERAH / NEGERI | : Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan  |
| PEGANGAN                | : Pajakan selarap 99-tahun dan tamat tempoh pada 27.02.2105.   |
| LUAS TANAH              | : 92 meter persegi / 990 kaki persegi  |
| CUKAI TAHUNAN           | : RM46.00  |
| KATEGORI KEGUNAAN TANAH | : Bangunan   |
| PEMILIK BERDAFTAR       | : ZAINAL AKMA BIN ABDUL RAHMAN – 1/1 Bahagian  |
| SYARAT NYATA            | : Bangunan Kediaman  |
| SEKATAN KEPENTINGAN     | : Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri |
| BEBANAN                 | : Digadai kepada Malaysia Building Society Berhad melalui No. Perserahan 1697/2009 bertarikh 29.9.2009       |

**LOKASI DAN PERIHAL HARTA TANAH**

Hartanah tersebut terletak di Taman Serendah Makmur, Serendah. Akses ke hartenah tersebut dari Bandar Rawang melalui Jalan Rawang – Tanjung Malim Simpang Ladang Antara Gapi, Taman Serendah Makmur dan Jalan Kekwa 4, dimana hartenah terletak. Hartanah tersebut adalah rupiah teres 1  $\frac{1}{2}$  tingkat unit pertengahan yang mempunyai alamat surat-menyurat di No. 7, Jalan Kekwa 4, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah Selangor Darul Ehsan.

**HARGA RIZAB**

Hartenah tersebut akan dijual tertakuk kepada satu harga rizab sebanyak RM150,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS LIMA PULUH RIBU SAHAJA) dan kepada Syarat-syarat jualan yang dicetakan di Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga jualan rizab dalam bentuk Bank Deraf di atas nama **MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD** sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian.

Untuk butir-butir lanjutnya, sila berhubung dengan **PENTADBIR TANAH DAERAH HULU SELANGOR** atau Peguamcara **TETUAN NICKY CHEN & PARTNERS**, di mana alamatnya di 142, Jalan Tambun, 31400 Ipoh Tel: 05-5467 527 Fax: 05-5467 176 (Ruj: PLEASE ADVISE) atau Pelelong yang tersebut di bawah.

**LEONG AUCTIONEER SDN BHD**

Suite 1009, Tingkat 10, Menara Amcorp  
Pusat Perdagangan Amcorp  
No. 18, Jalan Persiaran Barat  
46050 Petaling Jaya  
Tel: 03-795 83 795

**LEONG WYE HOONG**

Pelelong Berlesen  
Ruj: LO/07/17KKB/MBSB/(120)/G.1

**PROCLAMATION OF SALE**  
**ORDER FOR SALE AT THE REQUEST OF CHARGEES**  
**PTUS.7G/62/2016**

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

BETWEEN

**MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD (9417-K)**

**CHARGEES**

**ZAINAL AKMA BIN ABDUL RAHMAN (NRIC NO.: 770315-08-6525)**

**CHARGOR**

In the matter of an Order of Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan made herein on the 24<sup>th</sup> January 2017 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 12<sup>TH</sup> DAY OF APRIL 2017, AT 10.30 AM  
IN THE PERKARANGAN PEJABAT DAERAH/TANAH HULU SELANGOR  
JALAN BUKIT KERAJAAN  
44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN

**Note: All intending bidders are advised to conduct an official land search at the relevant Land Office and to inspect the subject property before the commencement of Auction Sale.**

**PARTICULARS OF TITLE ACCORDING TO THE VALUATION REPORT DATED 15.4.2015:**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>TITLE NO. &amp; LOT NO.</b> | : HS (M) 5510 & PT 19993   |
| <b>MUKIM/ DISTRICT/ STATE</b>  | : Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan  |
| <b>TENURE</b>                  | : Leasehold for 99 years and expiring on 27.02.2105  |
| <b>LAND AREA</b>               | : 92 sq metres / 990 sq feet   |
| <b>ANNUAL RENT</b>             | : RM46.00  |
| <b>CATEGORY OF LAND USE</b>    | : Building   |
| <b>REGISTERED OWNERS</b>       | : ZAINAL AKMA BIN ABDUL RAHMAN - 1/1 Share   |
| <b>EXPRESS CONDITION</b>       | : Residential Building   |
| <b>RESTRICTION IN INTEREST</b> | : Property cannot be transferred, leased or charged except with the consent from the State Authority |
| <b>ENCUMBRANCES</b>            | : Charged to Malaysia Building Society Berhad vide Presentation No. 1697/2009, dated 29.9.2009       |

**LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY**

The subject property is located within Taman Serendah Makmur, Serendah. Access to the subject property from Rawang Town via Jalan Rawang – Tanjung Malim, auction at Ladang Antara Gapi, Taman Serendah Makmur and Jalan Kekwa 4, where the subject property can be seen. The subject property is an intermediate unit one and a half storey terrace house bearing a postal address at No. 7, Jalan Kekwa 4, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah Selangor Darul Ehsan.

**RESERVE PRICE**

The subject property will be sold subject to a reserve price of RM150,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED FIFTY THOUSAND ONLY) and subject to the Conditions of Sale as mentioned in the Proclamation of Sale. All intending bidders shall deposit 10% of the reserve price in a form of bank draft made in favour of MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD before 9.30 a.m on the date of Auction and the balance of the purchase price shall be settled in full within one hundred and twenty (120) days from the date of sale to the Chargee.

For further particulars please apply to the PENTADBIR TANAH DAERAH HULU SELANGOR or to the Solicitors MESSRS NICKY CHEN & PARTNERS, whose address is at 142, Jalan Tambun, 31400 Ipoh Tel: 05-5467 527 Fax: 05-5457 176 (Ref: PLEASE ADVISE) and or the undermentioned Auctioneer.

**LEONG AUCTIONEER SDN BHD**  
Suite 1009, 10<sup>th</sup> Floor, Amcorp Tower  
Amcorp Trade Centre  
No. 18, Jalan Persiaran Barat  
46050 Petaling Jaya  
Tel: 03-795 83 795

**LEONG WYE HOONG**  
Licensed Auctioneer  
Member of NAA (USA)  
Ref: LO/07/17KKB/MBSB/(120)/G.1

## SYARAT-SYARAT JUALAN

1. i) Lelongan Awam ke atas harta tanah 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 diisyiharkan 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 harta tanah 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 Deraf atas nama **MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD** sebelum Jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Daerah/ 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 Daerah/ Tanah Hulu Selangor semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipal nya 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.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Daerah/ Tanah Hulu Selangor seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam (6H Seksyen 263) KTN dan tidak boleh ditarik balik. (Seksyen 263(2)(d)KTN).
8. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi akan diisyiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawaran nya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika didapati mana-mana senarai 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 Daerah/ Tanah Hulu Selangor akan memutuskan pertikaian tersebut atau harta tanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN).
10. Pentadbir Daerah/ Tanah Hulu Selangor berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukulan. (Seksyen 264(3) KTN).
11. Sebaik sahaja penukulan 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 penukulan 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 dibawah 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 kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan harta tanah 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 ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN).
14. Dimana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah untuk Jualan dibawah 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 dibawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (a) (b) dan;
  - ii) Kedua-duanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c)(d)(e).
15. Hak Penggadai: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatas 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 dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada Pentadbir Daerah/ Tanah Hulu Selangor bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(3) KTN).
- 18 Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu 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 pembelian. (Seksyen 268A(3) 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 diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengakrifiknya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganirugi dibenarkan mengenainya.
- 20 Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut:- (Seksyen 268 KTN)
- i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkusa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkusa Negeri atau mana-mana Pihak Berkusa Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung Cukai Taksiran, Air, Elektrik, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelengaraan Perbadanan Pergurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
  - ii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah wang yang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
  - iii) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
- 21 Pentadbir Daerah/ Tanah Hulu Selangor tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
- 22 Pentadbir Daerah/ Tanah Hulu Selangor tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
- 23 Pembeli hendaklah mengakui deititi hartaanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik hartaanah 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 harta 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 Hulu Selangor selewat-lewatnya tujuh(7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran RM 3000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu sahaja). Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah di **TOLAK**.
- 26 Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkusa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunakan. (Seksyen 301 KTN).
- 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.

XX

## KONTRAK

MEMORANDUM:- Dalam jualan secara Lelong Awam pada 12hb April 2017 mengenai harta tanah HS (M) 5510 & PT 19993 , Mukim Serendah , Daerah Hulu Selangor, Negeri Selangor Darul Ehsan yang beralamat di No. 7, Jalan Kekwa 4, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah Selangor Darul Ehsan :

Maka dengan ini diisyiharkan bahawa:

Nama : \_\_\_\_\_

No. K/P : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

adalah penawar tertinggi yang diisyiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut dengan sejumlah RM \_\_\_\_\_

dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD sebanyak RM \_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada 16hb Ogos 2017 dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan TETUAN NICKY CHEN & PARTNERS peguamcara 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 : \_\_\_\_\_

PENTABDIR TANAH  
DAERAH HULU SELANGOR

PEGUAM /  
PEMEGANG GADAIAN  
(NICKY CHEN & PARTNERS)

PELELONG BERLESEN