

**PERISYTIHARAN JUALAN**  
**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**  
**PTUS.7G/64/2016**

**DRAFT**

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

DI ANTARA

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

**PEMEGANG GADAIAN**

DAN

**1) AHMAD AMRAN BIN ISMAIL (NO. K/P: 770111-06-5095)**  
**2) NORHAMIZAH BINTI ABD HAMID (NO. K/P: 791017-05-5088)**

**PENGGADAI – 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 20.1.2017:**

<b>NO. HAKMILIK &amp; NO. LOT</b>	: H.S.(M) 5571 & PT 20054
<b>MUKIM / DAERAH / NEGERI</b>	: Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
<b>TEMPAT</b>	: Taman Serendah Makmur
<b>PEGANGAN</b>	: Pajakan selama 99-tahun dan tamat tempoh pada 27.02.2105.
<b>LUAS TANAH</b>	: 92 meter persegi / 990 kaki persegi
<b>CUKAI TAHUNAN</b>	: RM46.00
<b>KATEGORI KEGUNAAN TANAH</b>	: Bangunan
<b>PEMILIK BERDAFTAR</b>	: AHMAD AMRAN BIN ISMAIL – ½ bahagian & NORHAMIZAH BINTI ABD HAMID – ½ bahagian
<b>SYARAT NYATA</b>	: Bangunan Kediaman
<b>SEKATAN KEPENTINGAN</b>	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
<b>BEBANAN</b>	: Digadaikan kepada Malaysia Building Society Berhad melalui No. Perserahan 849/2010 bertarikh 17.5.2010.

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH**

Hartanah tersebut terletak di Taman Serendah Makmur, Serendah. Akses ke hartanah tersebut dari Bandar Rawang melalui Jalan Rawang – Tanjong Malim, Simpang Ladang Antara Gapi, Taman Serendah Makmur dan akhirnya Jalan Kekwa 3 dimana hartanah terletak. Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres dua tingkat unit pertengahan yang mempunyai alamat surat-menyurat di No. 21, Jalan Kekwa 3, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah, Selangor Darul Ehsan.

**HARGA RIZAB**

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada Syarat-syarat jualan yang dicetak 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: 05-546 7527 Fax: 05-545 7176 (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

**KENNETH LEONG KHENN CHOONG**

Pelelong Berlesen  
Ruj: LO/06/17/KKB/MBSB/(120)/H.1

**PROCLAMATION OF SALE**  
**ORDER FOR SALE AT THE REQUEST OF CHARGE**  
**PTUS.7G/64/2016**

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

BETWEEN

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

**CHARGE**

AND

**1) AHMAD AMRAN BIN ISMAIL (NRIC NO: 770111-06-5095)**  
**2) NORHAMIZAH BINTI ABD HAMID (NRIC NO: 791017-05-5088)**

**CHARGORS**

In the matter of an Order of Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan made herein on the 24th 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 12TH 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 20.1.2017:**

**TITLE NO. & LOT NO.** : H.S.(M) 5571 & PT 20054  
**MUKIM / DISTRICT / STATE** : Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan  
**TENURE** : Leasehold for 99-years and expiring on 27.02.2105.  
**LAND AREA** : 92 sq. metres / 990 sq. feet  
**ANNUAL RENT** : RM46.00  
**CATEGORY OF LAND USE** : Building  
**REGISTERED OWNERS** : **AHMAD AMRAN BIN ISMAIL** - ½ share &  
**NORHAMIZAH BINTI ABD HAMID** - ½ share  
**EXPRESS CONDITION** : Residential Building  
**RESTRICTION IN INTEREST** : Property cannot be transferred, leased or charged except with the consent from the State Authority  
**ENCUMBRANCES** : Charged to Malaysia Building Society Berhad vide Presentation No. 849/2010 dated 17.05.2010.

**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 – Tanjong Malim, Simpang Ladang Antara Gapi, Taman Serendah Makmur and finally Jalan Kekwa 3, where the subject property can be seen. The subject property is an intermediate unit double storey terrace house and bearing a postal address No. 21, Jalan Kekwa 3, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah, Selangor Darul Ehsan.

**RESERVE PRICE**

The subject property will be sold subject to a reserve price of **RM180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED EIGHTY 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: 05-546 7527 Fax: 05-545 7176 (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

**KENNETH LEONG KHENN CHOONG**

Licensed Auctioneer  
Member of NAA (USA)  
Ref: LO/06/17/KKB/MBSB/(120)/H.1

## 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 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 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 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.
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 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 dapati 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 Daerah/ Tanah Hulu Selangor** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah 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 penukul. (Seksyen 264(3) KTN).
11. Sebaik sahaja penukul diturunkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengar. (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 dibawah 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 kepada 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 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 dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267A KTN oleh pemegang Gadaian seperti berikut:-
  - i) Pertamaanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (a) (b) dan;
  - ii) Keduanya 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 terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 266 (1) KTN).



