

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTSEL/07/A/PPJ/2024/11

DALAM PERKARA SEKSYEN 257 & 263, KANUN TANAH NEGARA, 1965

ANTARA

AMBANK (M) BERHAD
(No Syarikat :8515-D)

PEMEGANG GADAIAN

DAN

RAPHAEL A/L A.ANTONIMUTHU
(No k/p: 391029-10-5019)

PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Daerah Tanah Ulu Selangor yang diperbuat bagi perkara di atas pada 28-05-2024 adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Daerah Tanah Ulu Selangor dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL

SECARA LELENGAN AWAM

PADA HARI RABU 04-09-2024 JAM 10.30 PAGI

DI UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT DAERAH/TANAH HULU SELANGOR

JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN

Nota: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat Carian Resmi Hakmilik d Pejabat Tanah Hulu Selangor dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari lelongan.

Butir-butir Hakmilik :

No. Hakmilik	: H.S.(M) 1016
No. Lot	: P.T No 233
Mukim/Daerah/Negeri	: Serendah / Ulu Selangor / Negeri Selangor
Tempat	: Bukit Munchung
Tempoh Pegangan Milik	: Pajakan 99 tahun tamat tempoh 12-01-2089
Keluasan Tanah	: 1 ekar (0.47 hektar)
Cukai Tanah	: RM 28.00
Pemilik Berdaftar	: RAPHAEL A/L A.ANTONIMUTHU - 1/1 bahagian
Syarat Nyata	: Tanaman getah
Sekatan Kepentingan	: Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan ap acara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Kategori Kegunaan Tanah	: Pertanian
Bebanan	: Digadaikan kepada AmBank (M) Berhad melalui No Perserahan 1375/1997 didaftarkan pada 18-09-1997.

LOKASI HARTANAH:

Hartanah tersebut sebidang tanah pertanian (zon untuk kediaman) terletak Lot PT 233, Mukim Serendah, Daerah Ulu Selangor, Selangor. Ianya boleh ditemui daripada Tol Bukit Beruntung membelok ke kanan melalui Jalan Persiaran Jenjarum, Persiaran Majlis, Persiaran As-Salam, Persiaran Automotif, Persiaran Seroja, Persiaran Kuala Kali dan kemudian dengan berjalan kaki ke hartanah subjek. Tanah ini rata dan di penuhi dengan semak samun.

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan sepertimana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM 110,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS SEPULUH PULUH RIBU SAHAJA) dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk BANK DERAJAT sebanyak RM 11,000.00 (RM: SEBELAS RIBU SAHAJA) atas nama AmBANK (M) BERHAD sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh Satu Ratus Dua Puluh (120) Hari dari tarikh jualan kepada AmBANK (M) BERHAD. Tiada lanjutan masa dibenarkan.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi PEJABAT DAERAH TANAH ULU SELANGOR atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian atau kepada PELELONG sepertimana yang tersebut.

Tetuan JS LING DIYANA & SINGH (KL)
Peguambela & Peguamcara,
Unit No J-03-10 Blok J,
No 2, Jalan Solaris,
Soalris Mont Kiara
50480 Kuala Lumpur.
Tel: 03-6203 0303 Fax: 03-6203 0393
Ruj: JLDS/SMK/HL/AMFB/405-13/G
Email: pramjtitrocket@hotmail.com
U/p: Ms Rozie

MUHAMMAD DIAH JANUN
Pelelong Berlesen
Jrai Management & Consultancy
36997, Jalan Tempayan Emas 2,
Paya Jaras Dalam, Seksyen U19,
40160 Shah Alam, Selangor
T/F: 03-6157 6930 H/P: 016-222 6021/330 1984
Email: jraigroup00@gmail.com
Ruj: JRai/Auc/Sel/PTUS-4-9-24- RAPHAEL

PROCLAMATION OF SALE
ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE
PTSEL/07/A/PPJ/2024/11

IN THE MATTER OF SECTION 257 & 263, OF THE NATIONAL LAND CODE, 1965
BETWEEN

AMBANK (M) BERHAD
(Company No: 8515-D)

CHARGE

AND

RAPHAELA/L.A.ANTONIMUTHU
(NRIC No: 391029-10-5019)

CHARGOR

In pursuance of the Order of the Land Administrator Of Ulu Selangor made herein on the above matter on 14-10-2021, it is hereby proclaimed that the Land Administrator Of Ulu Selangor with the assistance of the undermentioned Auctioneer

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY 04-09-2024, 10.30 A.M.

AT THE REGISTRATION UNIT, 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 to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE:-

Title No : H.S.(M) 1016
Lot No : P.T No 233
Mukim/District/State : Serendah / Ulu Selangor / Negeri Selangor
Locality : Bukit Munchung
Tenure : 99 yrs leasehold expiring on 12-01-2089
Land Area : 1 acre (0.47 hectare)
Annual Rent : RM 28.00 pa
Registered Owner : RAPHAELA/L.A.ANTONIMUTHU - 1/1 share
Express Condition ; Tanaman getah
Restriction in Interest : Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan ap acara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Category of Land Use : Agriculture
Encumbrances : Charged to AmBank (M) Berhad vide Presentation No 1375/1997 dated 18-09-1997.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:

The subject property is an agricultural land (zoning as residential) located at Lot PT 233, Mukim Of Serendah, District of Ulu Selangor, Selangor. It is accessible from Bukit Beruntung Tol tuning right onto Jalan Persiaran Jenjarum, Persiaran Majlis, Persiaran As-Salam, Persiaran Automotif, Persiaran Seroja, Persiaran Kuala Kali and another by footpath to the subject property. The land is overgrown with bushes.

RESERVE PRICE:

The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of RM 110,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ONE HUNDRED AND TEN THOUSAND ONLY) and to the conditions of sale as per printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price equivalent to RM 11,000 (RM: ELEVEN THOUSAND ONLY) by **BANK DRAFT** only, in favour of AmBANK (M) BERHAD before 9.30 a.m. on the date of auction and the balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within One Hundred and Twenty (120) days from the date of sale to AmBANK (M) BERHAD. **No extension of time shall be allowed.**

For further particulars, please apply to PEJABAT DAERAH TANAH ULU SELANGOR or the Solicitors for the Chargee, or the under-mentioned Auctioneer.

Messrs JS LING DIYANA & SINGH (KL) Advocates & Solicitors, Unit No J-03-10 Blok J, No 2, Jalan Solaris, Soalris Mont Kiara 50480 Kuala Lumpur. Tel: 03-6203 0303 Fax: 03-6203 0393 Ruj: JLDS/SMK/HL/AMFB/405-13/G Email: pramjitrocket@hotmail.com Attn: Ms Rozie	MUHAMMAD DIAH JANUN Auctioneer Jrai Management & Consultancy 36997, Jalan Tempayan Emas 2, Paya Jaras Dalam, Seksyen U19, 40160 Shah Alam, Selangor T/F: 03-6157 6930 H/P: 016-222 6021/330 1984 Email: jraigroup00@gmail.com Ruj: JRai/Auc/Sel/PTUS-4-9-24- RAPHAEL
--	---

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 termasuk Pemegang Gadaian seperti takrifan di dalam Seksyen 43 KTN. Walaubagaimanapun Penggadai adalah dilarang membuat tawaran. -Seksyen 253(3) KTN.
 - (ii) Seseorang yang bukan warganegara atau syarikat asing tidak berhak untuk membuat tawaran pada jualan di mana tanah itu 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% tersebut akan dilucuthak serta dirampas dan akan digunakan mengikut Seksyen 268 KTN dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
Semua penawar yang berminat dikehendaki mendaftar serta menyediakan suatu jumlah deposit yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Deraf atas nama bank: AmBANK (M) BERHAD selewat-lewatnya pada jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Tanah Hulu Selangor. -Seksyen 263(2)(e) KTN.
2. Jika seorang penawar itu bertindak sebagai ejen atau wakil bagi seorang penawar yang lain, badan berkanun atau syarikat, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan mengemukakan surat kuasa wakil atau perlantikan semasa mendaftar kepada Pentadbir Tanah Hulu Selangor. Jika gagal berbuat demikian, penawaran tersebut akan ditolak dan diisytihar tidak sah. Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
 3. Bagi Tanah Simpanan Melayu (TRM), hanya orang Melayu yang dibenarkan untuk menjadi penawar atau bertindak sebagai ejen atau wakil dan perlu sertakan salinan Surat Beranak yang disahkan. -Enakmen Rizab Melayu (NMB Bab 142). Manakala bagi syarikat yang berminat membuat tawaran bagi tanah berstatus TRM, dikehendaki menyertakan semasa penyerahan deposit dokumen-dokumen berikut; (i) Memorandum & Article of Association Borang 24, (ii) Borang 49, (iii) Resolusi Lembaga Pengarah, (iv) Bukti penyenaian nama syarikat di dalam Jadual Ketiga Enakmen Tanah Simpanan Melayu.
 4. Penawar perseorangan yang berminat dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan semasa mendaftar.
 5. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Hulu Selangor seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam (Borang 16H) seperti Seksyen 263 KTN dan tawaran yang dibuat adalah sah dan tidak boleh ditarik balik tanpa alasan yang munasabah.
 6. Tertakluk kepada Para 8, penawar yang menawarkan harga tertinggi, akan diisytiharkan sebagai penawar yang berjaya dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
 7. Jika didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka Pentadbir Tanah Hulu Selangor pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran yang telah dibuat semasa lelongan tersebut. Jika ada sebarang pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka Pentadbir Tanah Hulu Selangor akan memutuskan pertikaian tersebut mengikut kebijaksanaannya selaras dengan Seksyen 22 KTN atau hartanah tersebut boleh diisytihar untuk dilelong semula.
 8. Pentadbir Tanah Hulu Selangor berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul lelongan. -Seksyen 264(3) KTN dan Seksyen 264A KTN.
 9. Sebaik sahaja penukul lelongan dijatuhkan, nama penawar yang berjaya hendaklah diumumkan oleh pelelong dengan suara yang jelas dan dapat didengari oleh semua pihak terlibat semasa lelongan tersebut. -Seksyen 265(1) (a) KTN.
 10. Sebaik sahaja penukul lelongan dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti Para 2 akan didepositkan ke dalam akaun pinjaman Penggadai. Seterusnya penawar hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan ini. Jika penawar gagal berbuat demikian, hartanah tersebut hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak seterusnya akan digunakan untuk tujuan pembayaran hutang Penggadai yang tertunggak kepada Pemegang Gadaian setelah ditolak bil tuntutan perkhidmatan yang dituntut oleh pelelong.
 11. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh penawar 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.
 12. Sekiranya seorang penawar gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Jualan seperti 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 milik di bawah akaun Penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada Pemegang Gadaian mengikut susunan keutamaannya seperti yang dinyatakan dibawah Seksyen 268 (1) (c)(d)(e) KTN. 14

13. Penggadai berhak membuat bayaran – bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan iaitu sebelum penukul lelongan dijatuhkan. Jika ini berlaku, maka lelongan awa yang telah ditetapkan tersebut terbatal dengan sendirinya. – Seksyen 266 (1) KTN.
14. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah Hulu Selangor dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. -Seksyen 266A KTN.
15. Pemegang Gadaian hendaklah menggunakan wang belian tersebut mengikut susunan keutamaan seperti Seksyen 268 (1) (a) (b) KTN tidak kurang daripada empat belas (14) hari selepas tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut, dan juga menggunakan wang belian tersebut ini mengikut susunan keutamaan seperti Seksyen 268 (1)(c)(d)(e) KTN tidak kurang daripada dua puluh satu (21) hari selepas tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut. -Seksyen 268A (2) KTN.
16. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun pembayaran yang diterima dan telah dibayar mengikut peruntukan Seksyen 268A (2) KTN kepada Pentadbir Tanah Hulu Selangor tidak lewat daripada tiga puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. -Seksyen 268A (3) KTN
17. 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 yang boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
18. Keseluruhan wang belian yang diperoleh dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti Seksyen 268 KTN mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut:
 - (i) 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 penyenggaraan 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 Selangor; dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - (ii) Bayaran kepada Pemegang Gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
 - (iii) Baki, jika terdapat lebih hasil dari wang belian hendaklah diserahkan kepada Penggadai.
19. Pentadbir Tanah Hulu Selangor tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan. -Seksyen 22 KTN.
20. Pentadbir Tanah Hulu Selangor tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana. -Seksyen 22 KTN.
21. Penawar hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai surat hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen itu masing-masing.
22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada penawar.
23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan melalui lelongan awam maka suatu permohonan melalui Borang 160 hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Hulu Selangor SELEWAT-LEWATNYA SEBELUM TUJUH (7) HARI SEBELUM TARIKH LELONGAN AWAM berserta dengan bayaran RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu sahaja). Sekiranya Pentadbir Tanah Hulu Selangor menerima bukti Pembayaran Keseluruhan Pinjaman tersebut maka perintah lelongan tersebut diisytihar terbatal di bawah Seksyen 266 KTN tanpa perlunya Pemegang Gadaian dan Penggadai untuk memfailkan Borang 160 dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00 juga dikecualikan. Adalah diingatkan, tarikh Pentadbir Tanah Hulu Selangor menjatuhkan Perintah Jualan dan melantik pelelong untuk menjalankan tugas-tugas lelongan adalah sah dan berkuatkuasa serta-merta. Maka Pemegang Gadaian tidak boleh mengeneipkan bil tuntutan perkhidmatan yang dituntut oleh pelelong walaupun lelongan telah terbatal kemudiannya melalui penyerahan Borang 160 ataupun pembayaran keseluruhan pinjaman.
24. Sekiranya Perakuan Jualan Oleh Pentadbir Tanah Hulu Selangor menerusi Borang 161 telah lengkap dan layak untuk tujuan pendaftaran, maka sebarang kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. –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 (KTN) 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM : - Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **4-9-2024 (Rabu)** mengenai hartanah

No. Hakmilik

H.S.(M) 1016

No. Lot

P.T No 233

Mukim/Daerah/Negeri

Serendah / Ulu Selangor / Negeri 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 **AmBANK (M) BERHAD** sebanyak

RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum atau pada **01-01-2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **AmBANK (M) BERHAD** peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR: RM _____

BAKI : RM _____

PENTADBIR TANAH

PEJABAT DAERAH TANAH ULU SELANGOR

Tetuan B.H.GAN NOR & KIM

PEMBELI/EJEN BERKUASA

NAMA :

NO.K/P :

NO.TEL :

MUHAMMAD DIAH JANUN

PELELONG BERLESEN