

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
((PTSEL/07/A//PPJ/2024/10))

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

DI ANTARA

STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHADPEMEGANG GADAIAN
[No. Syarikat 198401003274 (115793-P)]

DAN

NURZALINA BINTI RAMLI (NRIC NO: 840704-08-6562).....PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Hulu Selangor yang telah diperbuat dalam perkara yang tersebut di atas pada 21/05/2024, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Selangor dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah.

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU, 13HB NOVEMBER 2024 PADA JAM 10.30 PAGI
DI UNIT PENDAFTARAN PEJABAT TANAH HULU SELANGOR,
JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU,
SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTA: Kami mengesyorkan supaya bakal pembeli membuat carian rasmi di pejabat tanah berkenaan mengenal pasti hartanah sebelum sebarang urusan/ transaksi atau membuat tawaran.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

NO. HAKMILIK	:	H.S(M) 815
NO. LOT	:	PT 212
TEMPAT	:	Ampang Pechah
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Ampang Pechah / Hulu Selangor / Selangor
PEGANGAN	:	Pajakan selama 99 tahun tempoh tamat pada 07/01/2086
KELUASAN TANAH	:	557.4 meter persegi (6,000 kaki persegi)
CUKAI TAHUNAN	:	RM57.00 setahun
KATEGORI KEGUNAAN	:	Bangunan
PEMILIK BERDAFTAR	:	NURZALINA BINTI RAMLI - 1/1 bahagian
SYARAT-SYARAT NYATA	:	Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN	:	"Tanah ini tidak boleh dijual dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
BEBANAN	:	Dicagarkan kepada Standard Chartered Bank Malaysia Berhad No. Perserahan 250/2020 didaftarkan pada 10/02/2020

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:

Harta tersebut adalah sebuah rumah sesebuah dua tingkat dengan reka bentuk yang beralamat di PT 212, Taman Ampang Indah, 44000 Kuala Kubu Bharu, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB: Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan sepertimana sedia ada tertakluk kepada harga rizab sebanyak **RM650,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ENAM RATUS DAN LIMA PULUH RIBU SAHAJA)**. Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada harga rizab yang tersebut di atas dan kepada syarat-syarat jualan yang terdapat di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk draf bank di atas nama STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD untuk (Nurzalina binti Ramli) sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang pembelian hendaklah dibayar oleh pembeli kepada STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD untuk (Nurzalina binti Ramli) dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa yang telah dibenarkan.

Untuk maklumat lanjut, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Hulu Selangor atau Tetuan Arifin & Partners, peguamcara kepada pengadai di E-11-06, Menara SUEZCAP 2, KL Gateway, 2, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur. (Tel: 03-79323202, Fax: 03-79319202, E-mail: APlaw@arifinpartners.com. Ref: 0020773/L/MM/jes) dan kepada Pelelong yang tersebut di bawah.

PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR

Pejabat Daerah / Tanah Hulu Selangor
44000 Kuala Kubu Bharu
Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-6064 1026
Fax : 03-6064 4886

MANEYMALA A/P KRISHNAN

(Licensed Auctioneers)
HMS AUCTIONEER ENTERPRISE
No.39-2-B (Tingkat 2) Wisma Mega
Jalan Miri, 41400 Klang
Selangor Darul Ehsan.
(Re:HMS/PTUS/SCBMB/JUL/0124)

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 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 Draf Bank atas nama **STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD** 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 pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** 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 & Article of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11, (Bagi pemilikan bumiputera)
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 Tanah Hulu Selangor** seperti dalam Perintah Jualan 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 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 perjualan 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 dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1) (a) KTN).
12. Selepas penukul dijatuhkan, tambahan deposit hendaklah dibuat pembayarannya mencukupi 10% dari nilai jualan atau dijelaskan bersama baki harga belian oleh pembeli dalam masa tidak boleh daripada "**SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI**" daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g) KTN).
13. Wang deposit 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 dilucut hak 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
14. Di mana 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 dilucut hak 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 (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 di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e) KTN

15. 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)
16. 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 268(3)KTN)
17. 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)
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 mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal 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)
 - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar 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, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) 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 gadaian – gadaian yang lain, jika ada.
 - iii. Baki, Jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
20. **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh pembeli sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan
21. **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
22. 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.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 160 KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Hulu Selangor selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan sebanyak RM3000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Borang 160 KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan **DITOLAK. (Seksyen 264A KTN).**
25. Di mana perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 KTN)
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas Bab3-Remedi Pemegang Gadaian : Jualan. Peruntukan – peruntukan dalam kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR

KONTRAK

MEMORANDUM: Jualan secara Lelong Awam pada 13HB NOVEMBER 2024 mengenai harta yang terkandung di dalam butir-butir yang beralamat **PT 212, Taman Ampang Indah, 44000 Kuala Kubu Bharu, Selangor Darul Ehsan.**

NAMA : _____

No. K/P : _____

ALAMAT : _____

NO TEL : _____

penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut bagi jumlah sebanyak RM _____

telah membayar kepada **STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD** sebanyak RM _____

sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga pembelian dalam tempoh **120 hari iaitu sebelum atau pada**

12hb Mac 2025 dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat- syarat jualan **STANDARD CHARTERED BANK**

MALAYSIA BERHAD dan mengaku menerima deposit tersebut.

**TANDATANGAN PEMBELI/
EJEN BERKUASA**

Wang Belian : RM _____

Wang Deposit : RM _____

Baki Wang Kena Bayar : RM _____

**PENTADBIR TANAH
DAERAH HULU SELANGOR**

**PEGUAMCARA BAGI
PEMEGANG GADAIAN**

PELELONG BERLESEN

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE
(PTSEL/07/A/PPJ/2024/10)

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

BETWEEN

STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD CHARGE
[Company No. 198401003274 (115793-P)]

AND

NURZALINA BINTI RAMLI (NRIC NO: 840704-08-6562)CHARGOR

In Pursuance of the Order of the Land Administrator of Hulu Selangor made herein on the above matter on 21/05/2024, it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Hulu Selangor with the assistance of the undermentioned Auctioneers.

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY, THE 13TH DAY OF NOVEMBER 2024 AT 10.30 A.M.
AT THE REGISTRATION UNIT OF PEJABAT TANAH HULU SELANGOR,
JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU,
SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTE: We recommend the intending purchaser/s or bidders to conduct an official title search at the relevant land office and to inspect the subject property before any dealing/transaction or bidding.

PARTICULARS OF TITLE:

TITLE NO	:	H.S(M) 815
LOT NO	:	PT 212
LOCALITY	:	Ampang Pechah
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Ampang Pechah / Hulu Selangor / Selangor
TENURE	:	Leasehold for 99 years expiring on 07/01/2086
LAND AREA	:	557.4 square metres (6,000 square feet)
QUIT RENT	:	RM57.00 per annum
CATEGORY OF LAND USE	:	Building
REGISTERED PROPRIETOR	:	NURZALINA BINTI RAMLI - 1/1 share
EXPRESS CONDITION	:	Residential Building
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 Standard Chartered Bank Malaysia Berhad Present Registered on 10/02/2020.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE SUBJECT PROPERTY:

The subject property is an individually designed double storey detached house bearing postal address of PT 212, Taman Ampang Indah, 44000 Kuala Kubu Bharu, Selangor Darul Ehsan.

RESERVE PRICE: The said property will be sold on an "as is where is" basis with a reserve price **RM650,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SIX HUNDRED AND FIFTY THOUSAND ONLY)**. Interested bidders required to deposit 10% from the reserve price by way of bank draft in favour of STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD for (Nurzalina binti Ramli) before 9.30 am on the auction day and the balance purchase price shall be paid by the purchaser to STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BERHAD for (Nurzalina binti Ramli) within one hundred twenty (120) days from the date of auction and there shall be no extension of period is allowed. The subject property will be sold subject to the condition of sales as printed in the Proclamation of Sale.

For further particulars, please apply to the Pentadbir Tanah Hulu Selangor or Messrs Arifin & Partners, solicitors for the chargee at E-11-06, Menara SUEZCAP 2, KL Gateway, 2, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur. (Tel: 03-79323202, Fax: 03-79319202, E-mail: APlaw@arifinpartners.com. Ref: 0020773/L/MM/jes) and to the undermentioned auctioneers:-

PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR

Pejabat Daerah / Tanah Hulu Selangor
44000 Kuala Kubu Bharu
Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-6064 1026
Fax : 03-6064 4886

MANEYMALA A/P KRISHNAN

(Licensed Auctioneers)
HMS AUCTIONEER ENTERPRISE
No.39-2-B (Tingkat 2) Wisma Mega
Jalan Miri, 41400 Klang
Selangor Darul Ehsan.
(Re:HMS/PTUS/SCBMB/JUL/0124)