

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTHS 7G/24/2023

Dalam perkara Seksyen 257 / 263 Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

[dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan
Perbendaharaan Malaysia]

.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

MOHD HAIZAN BIN MOHAMAD HASSAN

(NO. KP / NO. TENTERA: 820904-07-5675 / 1125176)

.....PENGGADAI

MENURUT SEBAGAIMANA PERINTAH Pentadbir Tanah Hulu Selangor bertarikh **25hb September 2024** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Hulu Selangor** dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah ini :-

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU, 20HB NOVEMBER 2024, JAM 10.30 PAGI

BERTEMPAT DI PEJABAT DAERAH/TANAH HULU SELANGOR

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

Nota: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah Hulu Selangor dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :-

No. Hakmilik / No. Lot : HSM 5305 / PT 19955
Mukim/ Daerah / Negeri : Serendah/Hulu Selangor/Selangor Darul Ehsan
Tempat : Taman Serendah Makmur
Pegangan : Pajak 99 Tahun (berakhir pada 2hb Januari 2105)
Anggaran Luas Tanah : 92 Meter Persegi (990 Kaki Persegi)
Cukai Tahunan : RM49.00
Kegunaan Tanah : Bangunan
Syarat Nyata : Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan : Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Pemilik Berdaftar : **MOHD HAIZAN BIN MOHAMAD HASSAN (1/1 BAHAGIAN)**
Bebanan : Dicagarkan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebagaimana No. Perserahan **2006/2007** bertarikh **4hb Disember 2007**

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini merupakan sebuah **Rumah Teres Dua Tingkat Lot Tengah** yang beralamat di **No. 15, Jalan Kekwa 6, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah, Selangor.**

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "**Sedia ada**" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS TUJUH PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki menyediakan deposit sebanyak **RM27,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA PULUH TUJUH RIBU SAHAJA)** iaitu 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** **SEBELUM JAM 9.30 PAGI** pada hari lelongan awam dijalankan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI** dari tarikh jualan iaitu **tidak lewat dari 20hb Mac 2025**. Tiada lanjutan masa dibenarkan. **Sekiranya harga belian tidak dibayar** sepenuhnya dalam masa yang ditetapkan maka **deposit akan dilucuthak dan dilupuskan** mengikut Seksyen 267, Kanun Tanah Negara 1965 (KTN).

UNTUK KETERANGAN LANJUT, sila hubungi **PENTADBIR TANAH HULU SELANGOR** atau Peguamcara dan Pelelong yang tersebut di bawah:

HJ. RAZALI BIN HJ. HUSSAIN

D/A RENTAS AUCTIONEER

No. 36997, Jalan Tempayan Emas 2,
Paya Jaras Dalam, Seksyen U19,
40160 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

Tel. : 012-271 0886

Ruj. : RA/RH/PTHS/MH(20.11)/zu

TETUAN AZHAR & WONG

Peguambela & Peguamcara

16-08 Level 16, Menara Centara,
360 Jalan Tuanku Abdul Rahman,
50100 Kuala Lumpur.

Tel. : 03-2602 3898

Ruj. : RL/LPPSA-LIT/12565-1040

kak nida .

mohon gubahan lnu put portal.

20/10/24

PROCLAMATION OF SALE
ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE
PTHS 7G/24/2023

In the Matter of Section 257/ 263 of the National Land Code, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

[formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan,
Perbendaharaan Malaysia]

.....**CHARGE**

AND

MOHD HAIZAN BIN MOHAMAD HASSAN

(NRIC NO. / NO. TENTERA.: 820904-07-5675 / T 1125176)

.....**CHARGOR**

IN PURSUANCE OF THE ORDER by the **Land Administrator of Hulu Selangor** made herein on the above matter dated on **25th September 2024**, it is hereby proclaimed that the said **Land Administrator of Hulu Selangor** with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION
ON WEDNESDAY, 20TH NOVEMBER 2024, AT 10.30 A.M
AT HULU SELANGOR LAND OFFICE
JALAN BUKIT KERAJAAN, 44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN.

Note: All intending bidders are advised to conduct a search on the said title at the Hulu Selangor Land Office and to inspect the subject property before the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE :-

Title No. / Lot No. : HSM 5305 / PT 19955
Mukim/District/State : Serendah/Hulu Selangor/Selangor Darul Ehsan
Locality : Taman Serendah Makmur
Tenure : Leasehold 99 years (expiring on 2nd January 2105)
Provisional Land Area : 92 Square Metres (990 Square Feet)
Annual Rent : RM49.00
Land of Use : Building
Express Condition : Residential Building
Restriction-In-Interest : Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Registered Owner : **MOHD HAIZAN BIN MOHAMAD HASSAN (1/1 BAHAGIAN)**
Encumbrances : Charged to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** vide Presentation No. **2006/2007** dated **4th December 2007**.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property comprises **An Intermediate Double Storey Terrace House** bearing postal addresses known as **No. 15, Jalan Kekwa 6, Taman Serendah Makmur, 48200 Serendah, Selangor.**

RESERVE PRICE

The property will be sold on an "as is where is" basis subject to a Reserve Price of **RM270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED SEVENTY THOUSAND ONLY)** and the conditions of sale as per attachment. All intending bidders are required to deposit with the Land Office **RM27,00.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWENTY SEVEN THOUSAND ONLY)** equivalent to 10% of the reserved price by Bank Draft only payable to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM BEFORE 9.30 AM** on the day of the public auction. Balance of the purchase price shall be paid within **ONE HUNDRED TWENTY (120) DAYS** from the date of sale **that is not later than 20th March 2025**. No extension of time allowed. If the **full purchase price is not settled** on or by the date specified the **sum paid as deposit shall be forfeited and disposed** of in the manner specified under Section 267, National Land Code 1965 (KTN).

FOR FURTHER PARTICULARS, please apply to the **HULU SELANGOR ADMINISTRATOR**, or Solicitors and Licensed Auctioneer under mentioned below:

HJ. RAZALI BIN HJ. HUSSAIN C/O

RENTAS AUCTIONEER

No. 36997, Jalan Tempayan Emas 2,
Paya Jaras Dalam, Seksyen U19,
40160 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

Tel : 012-271 0886

Ref : RA/RH/PTHS/MH(20.11)/zu

MESRSS AZHAR & WONG

Advocates & Solicitors

16-08 Level 16, Menara Centara,
360 Jalan Tuanku Abdul Rahman,
50100 Kuala Lumpur.

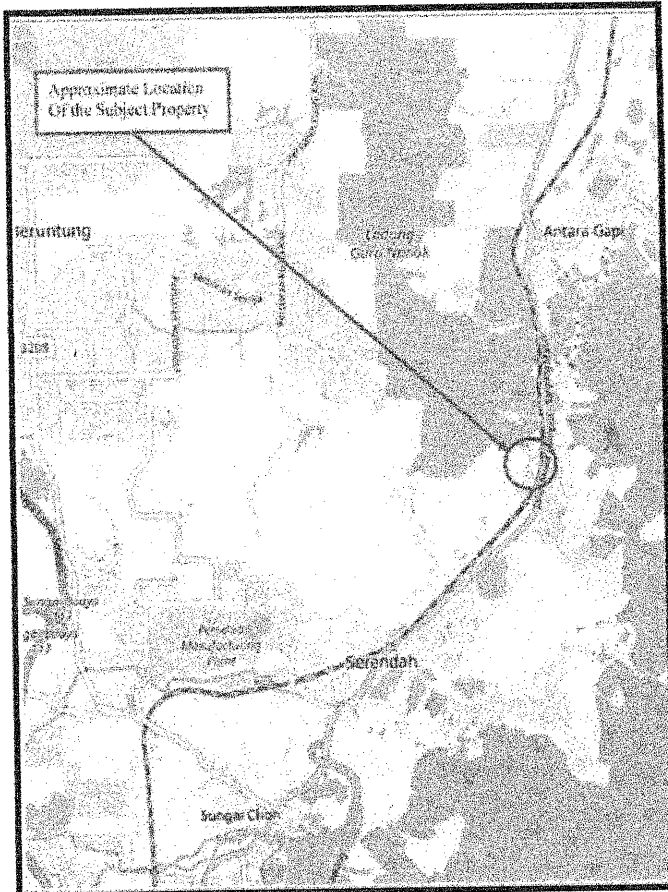
Tel : 03-2602 3898

Ref : RL/LPPSA-LIT/12565-1040

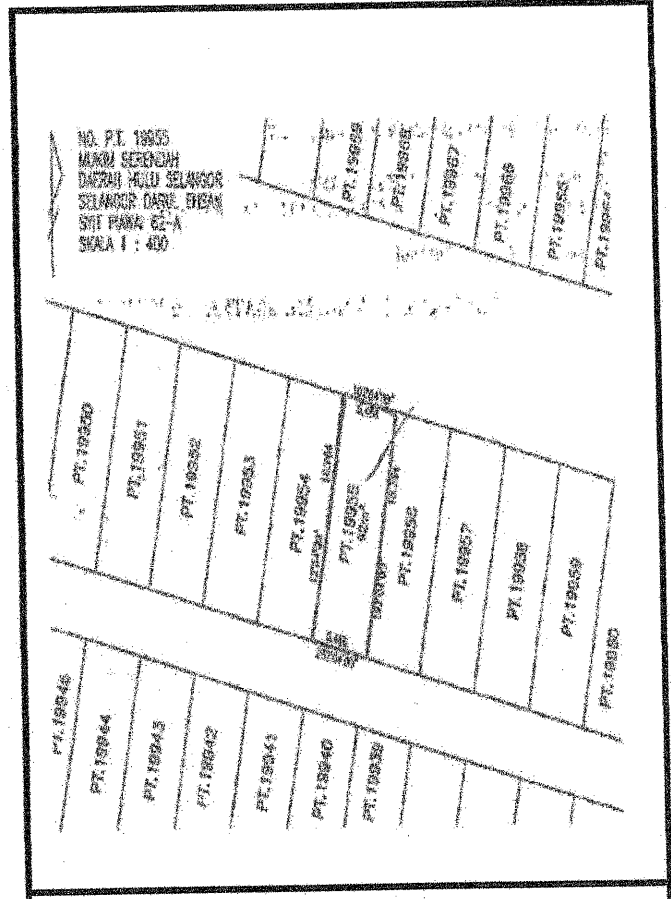
SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG

- 1) 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 Penggadaai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
 - a. 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)
 - b. 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 dilucutkan 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 **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** 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 perlantikan 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 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), Enakmen 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 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir 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 Tanah Hulu Selangor** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) 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) KTN)
- 12) Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaai 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 dilucutkan 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 dari **20HB MAC 2025** kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263 (2)(g) KTN)
- 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 dilucutkan dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut :
 - i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah digenapkan masa yang dinyatakan dibawah seksyen 268 (1) (a) (b) KTN **dan**;
 - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik 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) (c) (d) (e).

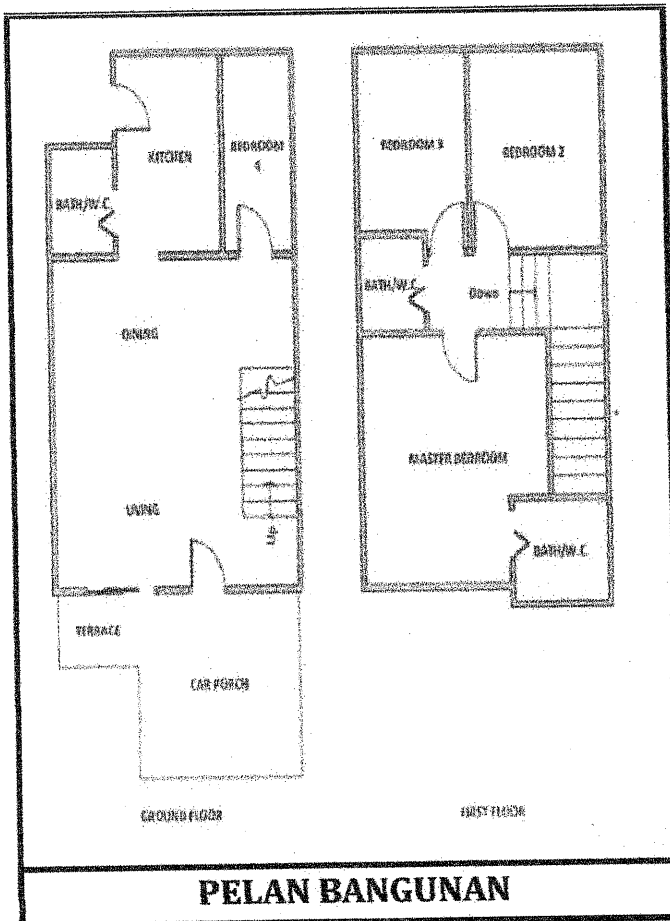
- 15) Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16 O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Hulu Selangor selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** beserta dengan bayaran sebanyak **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja)**. Borang 16 O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **di TOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
- 16) Hak Penggadai : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadai 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 RM3,000.00 adalah dikecualikan.
- 17) 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)
- 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 268(3) KTN)
- 19) Pemegang gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun pembayaran 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 mengtaksirnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
- 21) Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN)
 - i. Untuk membayar 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 pda 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.
- 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 yng 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 masing-masing.
- 25) Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
- 26) Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. (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.



PELAN LOKASI



PELAN KAWASAN



PELAN BANGUNAN

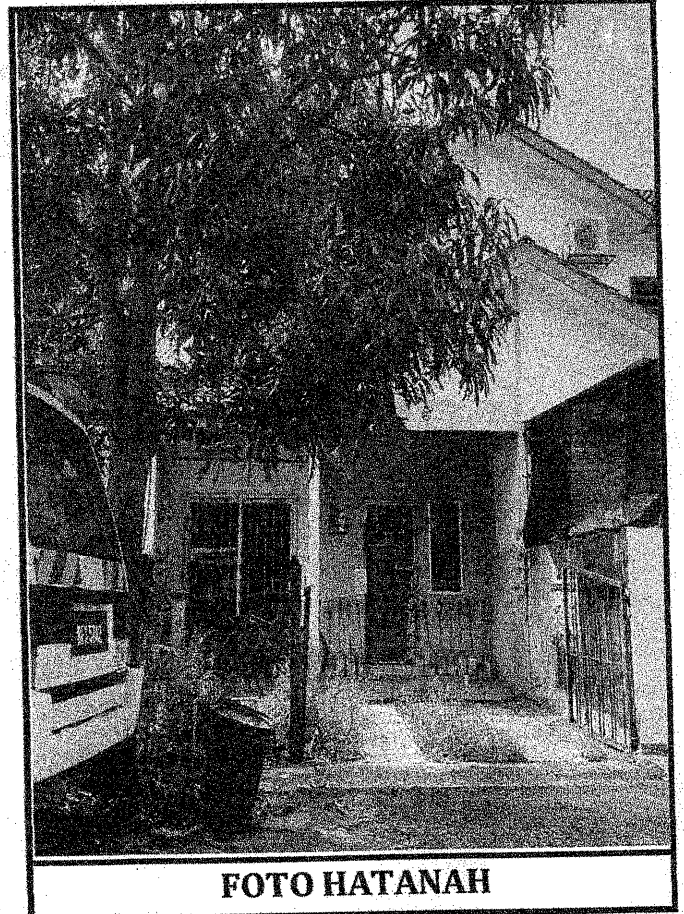


FOTO HATANAH