

PROCLAMATION OF SALE

IN THE LAND OFFICE HULU SELANGOR
ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE

In the matter of Sections 257 dan 263 of the National Land Code 1965
PTUS 7G/13/2023

BETWEEN
MAYBANK ISLAMIC BERHAD
(REGISTRATION NO:200701029411/787435-M).....CHARGE

AND
MOHD JUNAIDI BIN ANUAR (NO.K/P: 850317-14-5357).....CHARGOR

In pursuance of the order of the Land Administrator Hulu, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter dated 7.11.2023 and 17.05.2024 it is hereby proclaimed that the Land Administrator Hulu, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the under mentioned Auctioneer.

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY THE 31ST JULY 2024
AT 10.30 A.M IN THE MORNING
AT HULU SELANGOR LAND OFFICE, JALAN BUKIT KERAJAAN
44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR DARUL EHSAN

PARTICULARS OF TITLE

Title No : HS(M) 621
Lot No : PT 1019
Locality : Batu 24 Jalan Kuala Lumpur-Ipoh
Mukim/District/State : Serendah / Hulu/ Selangor Darul Ehsan
Category of land use : Bangunan
Land Area : 299,9741 Meter Persegi (3,229 Square Feet)
Tenure : Leasehold for a period of 99 years ends on 29.10.2086
Registered Owner : MOHD JUNAIDI BIN ANUAR
Express Condition : "Bangunan Kediaman"
Restriction In Interest : Nil
Encumbrances : Charged to Maybank Islamic Bank Berhad vide Presentation No. 1867/2012 registered on 27 September 2012

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the land Office and to check all the liabilities, encumbrances and to identify the subject property accurately prior to the auction sale.

LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is an individually designed Single storey detached house bearing the postal address **No.4, Jalan Melati ½ Kampung Seri Serendah, 48200 Serendah, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE

The property will be sold on "as is where is basis" subject to a **RESERVE PRICE of RM360,000.00 (RINGGIT MALAYSIA THREE HUNDRED SIXTY THOUSAND ONLY)** and subject to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the fixed reserve price for the said property by **BANK DRAFT** only made payable to **MAYBANK ISLAMIC BANK BERHAD** **before 9.30 am** on the day of the auction sale. The balance of the purchase price shall be paid by the purchaser to **MAYBANK ISLAMIC BANK BERHAD** within **One Hundred and Twenty (120) Days** from the date of sale.

For Further particulars, please call **MESSRS TK OOI & NADIRA** Solicitors for the charge herein at **Suite 5.01 5th Floor Wisma Maran, 28 Jalan Medan Pasar, 50050 Kuala Lumpur (Tel: 03- 2031 9988) (Fax:03 - 2031 3398)** or to the undermentioned Licensed Auctioneer.

NORTON ENTERPRISE (001561793-D)
NO. 3A-1, Jalan PJS 8/18,
DATARAN MENTARI, 46150 PETALING JAYA
TEL: 03-5613 2313/ H/P: 012 278 5717

OLIVER FELIX PEREIRA
[Licensed Auctioneer]

PERISYTIHARAN JUALAN

HULU SELANGOR

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
Dalam perkara seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara 1965
PTUS 7G/13/2023

ANTARA

MAYBANK ISLAMIC BERHAD

(NO.PENDAFTARAN: 200701029411/787435-M).....PEMEGANG
GADAIAN

DAN

MOHD JUNAIDI BIN ANUAR

(NO.K/P: 850317-14-5357)PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Hulu Selangor, Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara yang tersebut diatas bertarikh pada **7.11.2023** dan **17.05.2024** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah/Daerah Hulu Selangor, Hulu Selangor, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh pelelong yang tersebut dibawah.

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU 31 JULAI 2024

PADA JAM 10.30 PAGI

DI PEJABAT DAERAH/TANAH HULU SELANGOR

JALAN BUKIT KERAJAAN ,44000 KUALA KUBU BHARU, SELANGOR

BUTIR BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK	:HS(M) 612
NO. LOT	:PT 1019
TEMPAT	:Batu 24 Jalan Kuala Lumpur-Ipoh
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:Serendah / Hulu Selangor / Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN	:Pajakan untuk tempoh 99 tahun berakhir pada 29.10.2086
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
KELUASAN TANAH	: 299.9741 Meter Persegi (3,229 Kaki persegi)
PEMILIK BERDAFTAR	: Mohd Junaidi Bin Anuar
SYARAT- SYARAT NYATA	: "Bangunan Kediaman"
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tidak dinyatakan
BEBANAN	: Digadaikan kepada Maybank Islamic Berhad melalui No. Perserahan 1867/2012 pada 27 September 2012

NOTA: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah sebelum jualan lelong dijalankan.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan seunit rumah sesebuah satu tingkat yang beralamat di **No. 4, Jalan Melati 1/2, Kampung Seri Serendah, 48200 Serendah, Selangor Darul Ehsan.**

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM360,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS ENAM PULUH RIBU)** dan tertakluk kepada syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk bank draft atas nama **MAYBANK ISLAMIC BERHAD** pada hari lelongan awam sebelum jam 9.30 pagi dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **MAYBANK ISLAMIC BERHAD**

Untuk butir selanjutnya, sila berhubung dengan **PENTADBIR TANAH DAERAH HULU SELANGOR** atau **Tetuan TK OOI & NADIRA**, Peguambela dan Peguamcara bagi Pihak Plaintiff yang beralamat di **Suite 5.01 5th Floor Wisma Maran, 28 Jalan Medan Pasar, 50050 Kuala Lumpur. (Tel:03-2031 9988) (Fax:03-2031 3398)** atau kepada Peleong yang tersebut di bawah.

PEJABAT DAERAH/TANAH HULU SELANGOR

Jalan Bukit Kerajaan
44000 Kuala Kubu Bharu
Selangor Darul Ehsan

OLIVER FELIX PEREIRA

[Pelelong Berlesen]
NORTON ENTERPRISE (001561793-D)
No. 3A-1 Jalan PJS 8/18
Dataran Mentari
46150 Petaling Jaya
Tel: 012 2785717
Fax: 03 5613 2313
Email: petroleum.dexter@gmail.com

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. (a) 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.
(b) 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)
(c) Seseorang yang telah diisytiharkan mufliis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufliis, deposit 10% akan dilucuthak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh Pemegang Gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua Penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit serta jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Draf atas nama **MAYBANK ISLAMIC 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 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 & Articles of Association', Borang 24, Borang 49 dan 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 Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak 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-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 diijutahkan, nama dan alamat Pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. 9Seksyen 265(1)(a)KTN)
12. Selepas penukul diijutahkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti Para 2 di atas akan dimasukkan kedalam 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 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 dari Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g)KTN)
14. Dimana 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 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 di bawah seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (a) (b); dan
 - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegangmilik di bawah akaun Penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di Seksyen 268 subseksyen(i) perenggan (c) (d) (e).
15. 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)
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan harga belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 269(3)KTN)
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Selangor** tidak lewat dari Tiga Puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan harga belian. (Seksyen 268A (3)KTN)
18. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperlihatkan 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 boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.

19. Harga belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti :- (Seksyen 268 KTN)

(a) untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari Peggadai adalah bertanggung jawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain kena dibayar kepada 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, Air, Letrik, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.

(b) untuk membayar kepada Pemegang Gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah Gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah wang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.

(c) Baki , jika ada, dari harga belian hendaklah dibayar kepada peggadai.

20. **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.

21. 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 dokumen munimen itu masing-masing.

22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Pembeli.

23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam, maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah/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 16O yang diserahkan kurang dari Tujuh(7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah DITOLAK (Seksyen 264A KTN)

24. Dimana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak gunapakai. (Seksyen 301 KTN)

25. Jika perlu apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas -0Bab3- Remedi Pemegang Gadaian;Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

PENTADBIR DAERAH/TANAH HULU SELANGOR

KONTRAK JUALAN

MEMORANDUM:- Dalam jualan secara Lelongan Awam pada hari Rabu, **31 Julai 2024** mengenai hartanah yang terkandung di bawah **NO. HAKMILIK: HS(M)612, NO. LOT: PT 1019, Tempat: Batu 24, JALAN KUALA LUMPUR-IPOH**, yang beralamat di **No 4, Jalan Melati ½ Kampung Seri Serendah 48200 Serendah, Selangor** maka dengan ini diisytiharkan bahawa:-

Nama : _____

No. K/P : _____

Alamat : _____

No. Tel : _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut dengan sejumlah RM_____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **MAYBANK ISLAMIC BANK BERHAD** sebanyak RM_____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh hari (120) hari iaitu sebelum atau pada _____ dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat –syarat jualan dan TETUAN TK OOI & NADIRA Peguamcara bagi Pihak MAYBANK ISLAMIC BANK BERHAD mengakui menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

.....
PENTADBIR DAERAH TANAH HULU SELANGOR
Pejabat Daerah Tanah Hulu Selangor
Gadaian

.....
TETUAN TK OOI & NADIRA
Peguamcara bagi Pihak Pemegang

Nama:
No K/P:

.....
(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

Nama:
No K/P:

.....
NORTON ENTERPRISE
OLIVER FELIX PEREIRA
PELELONG BERLESEN