PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTDHL.PPJ(PEND)700-6/3/3-2023
Dalam perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA
HONG LEONG BANK BERHAD **PEMBERI PINJAMAN / PEMEGANG GADAIAN**

DAN
ABD RAHMAN BIN MUHAMAD **PEMINJAM/PENGGADAI**

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara tersebut di atas bertarikh pada 11hb Mei 2023, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah .

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIPERIHALKAN DI BAWAH

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 15HB JUN 2023, PADA JAM 10.00 PAGI,
DI PEJABAT DAERAH/TANAH HULU LANGAT, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT, BANGUNAN SULTAN HISAMUDDIN ALAM SHAH, PERSIARAN PUSAT BANDAR 1, SEKSYEN 9, 43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTA : Kami mengesyorkan supaya bakal pembeli membuat carian rasmi ke atas hakmilik hartanah di atas sebelum sebarang urusniaga / transaksi atau membuat tawaran.

BUTIR-BUTIR HARTANAH	**:-**	
NO HAKMILIK	:	PM 6095
LOT NO	:	Lot No.32738 Seksyen 15
BANDAR/DAERAH/NEGERI	:	Bandar Ampang / Hulu Langat / Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN	:	Pajakan selama 99-tahun berakhir pada 23/09/2092
CUKAI TANAH	:	RM 247.00
KELUASAN TANAH	:	216 meter persegi (2,325 kaki persegi)
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	"Bangunan"
SYARAT NYATA	:	"Rumah Kedai"
SEKATAN KEPENTINGAN	:	"Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."
PEMILIK BERDAFTAR	:	Abd Rahman Bin Muhamad -1/1 bahagian
BEBANAN	:	Dicagarkan kepada Hong Leong Bank Berhad melalui Perserahan No.780/2001, Jilid No.842, Folio No.93 bertarikh 08/02/2001

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH TERSEBUT BERDASARKAN DARIPADA LAPORAN PENILAIAN BERTARIKH 25.11.2022
Hartanah tersebut adalah sebuah **kedai teres satu tingkat unit sudut** yang mempunyai alamat surat-menyurat di **No. 10, Jalan 4/13, Kampung Tasek Tambahan, 68000 Ampang, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB : Hartanah ini akan dijual **"keadaan sepertimana sediada"** dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 800,000.00 (Ringgit Malaysia: Lapan Ratus Ribu Sahaja)** dan kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetakkan pada Perisytiharan Jualan. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab iaitu **RM 80,000.00 (Ringgit Malaysia: Lapan Puluh Ribu Sahaja)** dalam bentuk **BANK DRAF** di atas nama **HONG LEONG BANK BERHAD** sebelum lelongan bermula dan baki wang belian hendaklah dibayar dalam tempoh **satu ratus dan dua puluh (120) hari** dari jualan kepada **HONG LEONG BANK BERHAD.**

Untuk maklumat lanjut, sila berhubung dengan **TETUAN MAZLIFAH & PARTNERS,** peguamcara kepada pihak pemegang gadaian yang beralamat di No. 17A, 1st Floor, Jalan SS 24/8, Taman Megah, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Tel: 03-7806 2588/ Fax: 03-7806 1588 **(Ruj:MP/NE/NHLIB-H/CLO/8894/2017/ina)** atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah.

RAJAN A/L GOVINDAN
H/P: 013-3040060 / 012-2738109
Pelelong Berlesen

RRNK AUCTIONEER
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang,Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680
Ruj: RRNK/PTHL/HLBB/MP/PJ/0009-23(fz)

PENTADBIR TANAH HULU LANGAT,
Pejabat Daerah / Tanah Hulu Langat,
Kompleks Pentadbiran Daerah Hulu Langat,
Bangunan Sultan Hisamuddin Alam Shah,
Persiaran Pusat Bandar 1, Seksyen 9,
43650 Bandar Baru Bangi, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-8925 1992 / Fax: 03-8925 0092

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGEE
PTDHL.PPJ(PEND)700-6/3/59-2022
In the matter of Section 257 and 263 of the National Land Code, 1965

BETWEEN
HONG LEONG BANK BERHAD **FINANCIER/CHARGEE**

AND
ABD RAHMAN BIN MUHAMAD **BORROWER/CHARGOR**

In pursuance of the Order of the Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter on 11th May 2023 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer.

WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 15TH DAY OF JUNE 2023 AT 10.00 A.M.
AT PEJABAT DAERAH/TANAH HULU LANGAT, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH HULU LANGAT, BANGUNAN SULTAN HISAMUDDIN ALAM SHAH, PERSIARAN PUSAT BANDAR 1, SEKSYEN 9, 43650 BANDAR BARU BANGI, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTE : We would recommend the intending purchaser/s or bidders to carry out an official title search and to inspect on the subject property before any dealing / transaction or bidding.

PARTICULARS OF SUBJECT PROPERTY :-

TITLE NO	:	PM 6095
LOT NO	:	Lot No.32738 Seksyen 15
TOWN/DISTRICT/STATE	:	Bandar Ampang / Hulu Langat / Selangor Darul Ehsan
TENURE	:	Leasehold for 99-years expiring on 23/09/2092
QUIT RENT	:	RM 247.00
LAND AREA	:	216 square metres (2,325 square feet)
CATEGORY OF LAND USE	:	"Bangunan"
EXPRESS CONDITION	:	"Rumah Kedai"
RESTRICTION-IN-INTEREST	:	"Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."
REGISTERED PROPRIETOR	:	Abd Rahman Bin Muhamad -1/1 share
ENCUMBRANCES	:	Charged to Hong Leong Bank Berhad vide Presentation No. 780/2001, Volume No.842, Folio No.93 dated on 08/02/2001

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE SUBJECT PROPERTY AS PER VALUATION REPORT DATED 25.11.2022

The subject property is a **single storey corner terraced shop** which is bearing postal address at **No. 10, Jalan 4/13, Kampung Tasek Tambahan, 68000 Ampang, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE : The subject property will be sold **"as is where is"** basis subject to a reserve price of **RM 800,000.00 (Ringgit Malaysia : Eight Hundred Thousand Only)** and to the conditions of sale as printed in Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price equivalent to **RM 80,000.00 (Ringgit Malaysia: Eighty Thousand Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **HONG LEONG BANK BERHAD on the date of auction** and the balance of the purchase price shall be paid within **one hundred twenty (120) days** from the date of sale to **HONG LEONG BANK BERHAD.**

For further particulars, kindly contact to **MESSRS MAZLIFAH & PARTNERS,** solicitors for the chargee at No. 17A, 1st Floor, Jalan SS 24/8, Taman Megah, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. Tel: 03-7806 2588/ Fax: 03-7806 1588 **(Ref: MP/NE/NHLIB-H/CLO/8894/2017/ina)** or to the under mentioned Auctioneer :-

RAJAN A/L GOVINDAN
H/P: 013-3040060 / 012-2738109
Licensed Auctioneer

RRNK AUCTIONEER.
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang,Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680
Ref: RRNK/PTHL/HLBB/MP/PJ/0009-23(fz)

PENTADBIR TANAH HULU LANGAT,
Pejabat Daerah / Tanah Hulu Langat,
Kompleks Pentadbiran Daerah Hulu Langat,
Bangunan Sultan Hisamuddin Alam Shah,
Persiaran Pusat Bandar 1, Seksyen 9,
43650 Bandar Baru Bangi, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-8925 1992 / Fax: 03-8925 0092

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 Bank Deraf atas nama **Hong Leong Bank Berhad** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** (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 Langat** semasa mendaftar.

4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipal nya 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, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpan Melayu (NMB Bab 142).

6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan **"My Kad"** asal dan salinan, (serta salinan Surat Beranak pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).

7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** 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 Langat** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(2) KTN).

10. **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN)

11. 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.

12. 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).

13. Dimana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah Untuk Jualan dibawah Seksyen 257 atau 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; **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 perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.

14. 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)

15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** 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 dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN).

17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian (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 diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.

19. Keseluruhan wang belian yang diperoleh dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti Seksyen 268KTN mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut:-

i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemegang gadaian dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan

ii Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan perlaksanaan, perintah jualan dan kadar komisyen 2% dari jumlah wang jualan kepada pelelong dan segala bil pelelong yang disahkan oleh **Pentadbir Tanah Hulu Langat** dan tunggakan akaun penyelenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.

iii Untuk membayar kepada Pemegang Gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan.

iv Dalam satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk didalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 242: dan

v. Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) Seksyen 339, dibayar kepada penggadai.

20. **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan- Seksyen 22 KTN.

21. **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana-Seksyen 22 KTN.

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 Daerah/Tanah Hulu Langat** **<u>selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam</u>** beserta dengan bayaran sebanyak **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja**). Sekiranya **Pentadbir Daerah/Tanah Hulu Langat** menerima bukti pembayaran **keseluruhan Pinjaman** / gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal dibawah **Seksyen 266 Kanun Tanah Negara** tanpa perlu untuk memfailkan Borang 16O (permohonan untuk Penangguhan @ Pembatalan perintah Jualan) dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00. Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan akan di **TOLAK** dan segala kos perbelanjaan hendak dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.

25. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, 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).

26. 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.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

KONTRAK

MEMORANDUM: Jualan Secara Lelongan Awam pada **15hb Jun 2023 (Khamis)** mengenai hartanah di bawah No. Hakmilik **PM 6095, Lot No.32738 Seksyen 15, Bandar Ampang, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang terletak di **No. 10, Jalan 4/13, Kampung Tasek Tambahan, 68000 Ampang, Selangor Darul Ehsan.**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama :.....

No.K/P :.....

Alamat :.....

.....

.....

Telefon :.....

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah **RM**..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **HONG LEONG BANK BERHAD** sebanyak **RM**.....sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum **12hb Oktober 2023** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN MAZLIFAH & PARTNERS**, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima Deposit tersebut.

HARGA BELIAN	**: RM.....**
DEPOSIT DIBAYAR	**: RM.....**
BAKI	**: RM.....**

.....
(PEMBELI / EJEN BERKUASA)

NAMA :

NO.KP :

NO.TEL :

.....	**.....**	**.....**
PEGUAMCARA BAGI PIHAK PEMEGANG GADAIAN	**PENTADBIR DAERAH/TANAH HULU LANGAT**	**PELELONG BERLESEN**