

**PERISYTIHARAN JUALAN**  
**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**  
**PTSEL/04/A/PPJ/2025/21**

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 257 Dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

ANTARA

HSBC BANK MALAYSIA BERHAD  
(No. Syarikat : 198401015221 (127776-V))

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

JOSHUA A/L ROBERT (No. K/P : 950904-10-5307)

... PENGGADAI

Menurut Perintah Jualan Pentadbir Tanah Kuala Selangor yang diperbuat pada 12hb Februari 2026 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuala Selangor dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:

**AKAN MENJUAL SECARA**  
**LELONGAN AWAM**  
**PADA HARI KHAMIS, 14HB MEI 2026, JAM 10.00 PAGI**  
**DI DEWAN DATO' PENGGAWA PERMATANG,**  
**PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA SELANGOR, JALAN SEMARAK,**  
**45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN.**

**NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah berkenaan dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.**

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK:**

No. Hakmilik : GM 1783  
No. Lot : Lot 5174  
Mukim/Daerah/Negeri : Ujong Permatang/Kuala Selangor/Selangor Darul Ehsan  
Tempat : Sungai Ular  
Pegangan : Selama-lamanya  
Keluasan Tanah : 132 meter persegi  
Cukai Tahunan : RM39.00  
Pemilik Berdaftar : Joshua A/L Robert – 1/1 bahagian  
Kategori Kegunaan Tanah : Bangunan  
Syarat Nyata : Bangunan kediaman  
Sekatan Kepentingan : Tiada  
Bebanan : Digadaikan kepada HSBC Bank Malaysia Berhad melalui No. Perserahan 041SC1177/2023 didaftarkan pada 24/05/2023.

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :**

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres kos rendah satu tingkat lot tengah yang beralamat di No. 14, Lorong Murni 4, Taman Murni, 45500 Tanjung Karang, Selangor Darul Ehsan.

**HARGA RIZAB:**

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM230,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS TIGA PULUH RIBU SAHAJA) dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk bank draf sebanyak RM23,000.00 (Ringgit Malaysia : Dua Puluh Tiga Ribu Sahaja) di atas nama HSBC BANK MALAYSIA BERHAD sebelum Jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar dalam bentuk bank draf dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada HSBC BANK MALAYSIA BERHAD.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila hubungi PENTADBIR TANAH KUALA SELANGOR atau TETUAN SHEARN DELAMORE & CO., Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di 7th Floor, Wisma Hamzah-Kwong Hing, No. 1 Leboh Ampang, 50100 Kuala Lumpur. Tel: 03-2027 2727 [Ruj: 5643663 Skd/sk] atau Pelelong yang tersebut di bawah.

TOO MANAGEMENT HOLDINGS SDN BHD  
Lot 57052 & 57054, Jalan Bukit Idaman,  
Bukit Idaman, 68100 Selayang,  
Selangor Darul Ehsan.

TOO SHEAU JIUN  
Pelelong Berlesen  
Tel : 03-6137 6188  
Fax : 03-6137 3677

**PROCLAMATION OF SALE**  
**ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF THE CHARGEЕ**  
**PTSEL/04/A/PPJ/2025/21**

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

BETWEEN

HSBC BANK MALAYSIA BERHAD  
(Company No. : 198401015221 (127776-V))

... CHARGEЕ

AND

JOSHUA A/L ROBERT (NRIC No.: 950904-10-5307)

... CHARGOR

In pursuant of the Order for Sale of the Pentadbir Tanah Kuala Selangor made herein on the above matter dated 12th February 2026, it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Kuala Selangor with the assistance of the undermentioned Auctioneer

WILL SELL BY

**PUBLIC AUCTION**

**ON THURSDAY, THE 14TH DAY OF MAY 2026, AT 10.00 A.M.**  
**AT DEWAN DATO' PENGGAWA PERMATANG,**  
**PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA SELANGOR, JALAN SEMARAK,**  
**45000 KUALA SELANGOR, 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.	: GM 1783
Lot No.	: Lot 5174
Mukim/District/State	: Ujong Permatang/Kuala Selangor/Selangor Darul Ehsan
Locality	: Sungai Ular
Tenure	: Freehold
Land Area	: 132 square metres
Annual Rent	: RM39.00
Registered Owner	: Joshua A/L Robert – 1/1 share
Category of Land Use	: Building
Express Condition	: "Bangunan kediaman"
Restriction-in-interest	: Nil
Encumbrances	: Charged to HSBC Bank Malaysia Berhad vide Presentation No. 041SC1177/2023 registered on 24/05/2023.

**LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY :**

The subject property is an intermediate lot single-storey low-cost terrace house bearing the postal address of No. 14, Lorong Murni 4, Taman Murni, 45500 Tanjung Karang, Selangor Darul Ehsan.

**RESERVE PRICE:**

The subject property will be sold subject to a reserve price of **RM230,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TWO HUNDRED THIRTY THOUSAND ONLY)** and subject to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders shall deposit **10% of the reserve price equivalent to RM23,000.00 (Ringgit Malaysia : Twenty Three Thousand Only)** by bank draft only, in favour of **HSBC BANK MALAYSIA BERHAD** before 9.30 a.m. on the day of auction sale and the balance of the purchase price is to be settled by bank draft within **one hundred and twenty (120) days** from the date of sale to **HSBC BANK MALAYSIA BERHAD**.

For further particulars, please apply to the **PENTADBIR TANAH KUALA SELANGOR** or **MESSRS SHEARN DELAMORE & CO.**, Solicitors for the Chargee herein at 7th Floor, Wisma Hamzah-Kwong Hing, No. 1 Leboh Ampang, 50100 Kuala Lumpur. Tel: 03-2027 2727 [Ref: 5643663 Skd/sk] or the undermentioned Auctioneer.

**TOO MANAGEMENT HOLDINGS SDN BHD**  
Lot 57052 & 57054, Jalan Bukit Idaman,  
Bukit Idaman, 68100 Selayang,  
Selangor Darul Ehsan.

**TOO SHEAU JIUN**  
Licensed Auctioneer  
Tel : 03-6137 6188  
Fax : 03-6137 3677

## **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 keatas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B(4) KTN)  
iii) Seseorang yang telah diisytiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah 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 **HSBC BANK MALAYSIA BERHAD** sebelum **Jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Kuala 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 Kuala Selangor** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang 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 agen/wakil.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu (NMB Bab 142).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan. (serta salinan Surat Beranak sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** 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 Tanah Kuala 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 Kuala Selangor** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN).
10. **Pentadbir Tanah Kuala 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 diatas 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 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 daripada **"SATU RATUS DUA PULUH (120) Hari"** daripada tarikh jualan 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 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 di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.
15. 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)

16. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN).
  17. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(1) KTN).
  18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30)** hari setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. (Seksyen 268A(3) KTN).
  19. 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 mengatakrihnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihail khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
  20. Keseluruhan wang belian yang diperolehi dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti Seksyen 268 KTN 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 yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan pelaksanaan, perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
    - iii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah 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 di dalamnya 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.
  21. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan – Seksyen 22 KTN.
  22. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana – Seksyen 22 KTN.
  23. 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 itu masing-masing.
  24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
  25. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** menerima bukti pembayaran **Keseluruhan Pinjaman / gadaian** tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah **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.
  26. 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).
  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.
-