

**PERISYTIHARAN JUALAN**  
**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**  
**[PTSEL/04/A/PPJ/2025/22]**  
**DALAM PERKARA SEKSYEN 260 HINGGA SEKSYEN 269 KANUN TANAH NEGARA**

**ANTARA**

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.....PEMEGANG GADAIAN**  
**DAN**  
**ABD KARIM BIN AB. RAHMAN (No. K/P: 480901-10-6175).....PENGGADAI**  
**ROHANI BT SINON (No. K/P: 510726-08-5438)**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 11/11/2025, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah:

**AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM**

**PADA 14 MEI 2026 BERSAMAAN HARI KHAMIS BERMULA JAM 10.00 PAGI**

**DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA SELANGOR,**

**KOMPLEKS PEJABAT KERAJAAN DAERAH KUALA SELANGOR, 45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR**  
**DARUL EHSAN.**

**Nota :** Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat **Carian Rasmi Hakmilik** di Pejabat Tanah Kuala Selangor dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari lelongan.

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK:**

No. Hakmilik	: PM 1158
No. Lot	: Lot 2114 SEKSYEN 20
Mukim	: Bandar Kuala Selangor
Daerah/Negeri	: Kuala Selangor
Lokasi	: Bandar Baru Kuala Selangor
Keluasan Tanah	: 111 meter persegi.
Cukai Tahunan	: RM 39.00
Pegangan	: 26 September 2084
Pemilik Berdaftar	: <b>ABD KARIM BIN AB. RAHMAN - 1/2 bahagian</b> : <b>ROHANI BT SINON – 1/2 bahagian</b>
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan	: Tanah ini boleh dipindah milik, dipajak, atau digadai setelah mendapat kebenaran pihak berkuasa negeri.
Bebanan	: Digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui no. perserahan No. 041SC1592/1991 didaftarkan pada 10 Oktober 1991.
Kawasan Rizab	: Tiada

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :** Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres 1 tingkat beralamat pos **No.13, Lorong Teratai 2/16, Bandar Baru Kuala Selangor, 45000 Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan.**

**HARGA RIZAB :** Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM170,000.00 (Ringgit Malaysia : Seratus Tujuh Puluh Ribu Sahaja)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM17,000.00 (Ringgit Malaysia: Tujuh Belas Ribu Sahaja)** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam **9.30 pagi** pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari 12.08.2026 kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH TANAH KUALA SELANGOR** atau Peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TAWFEEK BADJENID & PARTNERS (PJ)** beralamat di SUITE E-09-20 AMCORP BUSINESS SUITE, 9<sup>TH</sup> Floor Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor. No. Tel: 03-79600582, No. Rujukan : [TBP/PJ/LPPSA/250938-25/ZR/48], atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

**Dato' Ragu Palanisamy**

No. 12, Tingkat 2, Jalan 52/4,  
New Town Centre, 46200 Petaling Jaya,  
Selangor Darul Ehsan  
Tel : 012-2120566 / 0129415226

**PROCLAMATION OF SALE**  
**ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE**  
**[PTSEL/04/A/PPJ/2025/22]**  
**IN THE MATTER OF SECTION 260 TO SECTION 269 OF THE NATIONAL LAND CODE**

**BETWEEN**  
**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.....CHARGE**  
**AND**  
**ABD KARIM BIN AB. RAHMAN (No. K/P: 480901-10-6175).....CHARGOR**  
**ROHANI BT SINON (No. K/P: 510726-08-5438)**

In pursuance to the Order of the **Land Administrator Of Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan**, made herein on the above matter on the 11/11/2025, it is hereby proclaimed that the **Land Administrator of Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan**, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

**WILL SELL BY PUBLIC AUCTION**  
**ON THURSDAY, 14<sup>th</sup> MAY 2026, STARTING AT 10.00 A.M.**  
**AT THE LAND OFFICE OF KUALA SELANGOR,**

**KOMPLEKS PEJABAT KERAJAAN DAERAH KUALA SELANGOR, 45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN.**

**Note:** Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the **Kuala Selangor Land Office** and to inspect the subject property prior to the auction sale.

**PARTICULARS OF TITLE:**

Title No	: PM 1158
Lot No	: LOT 2114 SEKSYEN 20
Mukim	: Bandar Kuala Selangor
District / State	: Kuala Selangor
Locality	: Bandar Baru Kuala Selangor
Land Area	: 111 Sq metres
Quit Rent	: RM39.00 per annum
Tenure	: 26 September 2084
Registered Owner	: <b>ABD KARIM BIN AB. RAHMAN - 1/2 share</b> : <b>ROHANI BT SINON – 1/2 share</b>
Category Land Use	: Building
Express Condition	: Residential Building
Restriction In-Interest	: This land may be transferred, leases, or mortgaged only with approval of the state authority.
Encumbrances	: Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide presentation No. 041SC1592/1991 registered on pada 10 <sup>th</sup> October 1991.
Reserve Land	: Not listed.

**LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY :-** The subject property is a parcel of terrace single storey house bearing postal address of **No.13, Lorong Teratai 2/16, Bandar Baru Kuala Selangor, 45000 Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan.**

**RESERVE PRICE:-** The subject property will be sold "as is where is" basis subject to a reserve price of **RM170,000.00 (Ringgit Malaysia : One Hundred Seventy Thousand Only)** and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price equivalent to **RM17,000.00 (Ringgit Malaysia : Seventeen Thousand Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before **9.30 am on the date of auction** and balance of the purchase price shall be paid by purchaser within **One Hundred Twenty (120) days** from the date of sale which is not later than 12.08.2026 to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH TANAH KUALA SELANGOR** or the Solicitors for the Chargee **TAWFEK BADJENID & PARTNERS (PJ)**, at SUITE E-09-20 AMCORP BUSINESS SUITE, 9TH Floor Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor. No. Tel: 03-79600582, : **[TBP/PJ/LPPSA/250938-25/ZR/48]** or to the under mentioned auctioneer.

**Dato' Ragu Palanisamy**  
No. 12, Tingkat 2, Jalan 52/4,  
New Town Centre, 46200 Petaling Jaya,  
Selangor Darul Ehsan  
Tel : 012-2120566 / 0129415226

## 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 43KTN 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 **PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** ( Seksyen 263 (2)(e) KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat dikehendaki mengemukakan surat perliantikan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, Beliau 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).
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 Tanah Kuala Selangor** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarikbalik ( 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 dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran 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 yang tidak lebih daripada "**SATU RATUS DUA PULUH HARI (120)**" daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263 (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 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 dibawah seksyen 268(i)(a)(b) 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 keutamaanya. Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e).
15. 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 ).
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. ( Seksyen 268A (1) KTN ).
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Kuala 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 mengaktifkan 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 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.
  - 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 berkata yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
  - iii. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
20. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
21. Pembeli hendaklah mengaku identity 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.
22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta 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 hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah di Tolak (Seksyen 264A KTN).
24. 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 ).
25. 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.

**PEJABAT TANAH KUALA SELANGOR**