

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN  
PTKP.369/107/2024/78

Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM ..... PIHAK PEMEGANG GADAIAN  
ANTARA  
DAN

1.MAZLAN BIN OTHMAN (NO.KP:690304-05-5045)

2.ROZITA BINTI BORHAN (NO.KP:721206-01-5064/A2369587).....PIHAK PENGGADAI-PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kuala Pilah yang telah diperbuat dalam perkara tersebut di atas pada 19hb Jun 2024 dengan ini adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuala Pilah dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut :-

## LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 12HB SEPTEMBER 2024 JAM 10.00 PAGI,  
DI PEKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH  
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH,  
72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

**NOTA** : Bakal-bakal pembeli dinasihatkan agar membuat carian hakmilik serta carian rasmi di Pejabat Tanah dan pihak berkuasa yang lain memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK ADALAH SEPerti BERIKUT :-

#### PERIHAL HARTANAH :-

NO. HAKMILIK	:	GM 20
NO. LOT	:	LOT 5611
MUKIM / DAERAH / NEGERI	:	Pekan Melang/ Kuala Pilah / Negeri Sembilan
PEGANGAN	:	Selama-lamanya
KELUASAN TANAH	:	111 Meter Persegi
CUKAI TAHUNAN	:	RM 70.00
PEMILIK BERDAFTAR	:	1.Mazlan Bin Othman ½ bahagian 2. Rozita Binti Borhan ½ bahagian
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan
SYARAT-SYARAT NYATA	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tiada
BEBANAN	:	Dicagarkan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui No. Penserahan 1184/2004 didaftarkan pada 04/11/2004.
KAWASAN REZAB	:	Tiada.

**LOKASI KETERANGAN HARTA:** Hartanah ini merupakan sebuah rumah teres dua tingkat lot pertengahan yang beralamat di No. 12 Jalan 2,Taman Damai, 72000 Kuala Pilah,Negeri Sembilan Darul Khusus.Hartanah itu berdekatan dengan kemudahan seperti Uitm Kuala Pilah,kolej kejuruwatan Kuala Pilah, kolej Matrikulasi serta Hospital Kuala Pilah.

**HARGA RIZAB:** Harta ini akan dijual tertakluk kepada Harga Rizab sebanyak RM 225,000.00 (Ringgit Malaysia Dua Ratus Dua puluh Lima Ribu Sahaja). Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang boleh diperolehi daripada Pelelong yang tersebut di bawah. Kesemua penawar dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Derat kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 10.00 pagi pada hari lelongan awam dan baki harga pembelian mestilah dibayar dalam masa (120) seratus dua puluh hari daripada tarikh jualan iaitu pada/sebelum **09.01.2025** kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**.

Untuk keterangan lanjut, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah atau kepada Tetuan Hamidi & Farid di No 231-1A & 232-1A Jln Haruan 5/6,Pusat komersial Oakland 11,70300 Seremban,Negeri Sembilan. Tel. No. : 06-632 2141, atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah ini.

#### NURHAYAT ENTERPRISE

No.5169 Jalan Puteri 3,  
Taman Desa Puteri,  
72100 Bahau  
Negeri Sembilan.

Tel : 012-2217904,019-6607904

#### ROZILA BINTI ZAINAL

Pelelong Berlesen

## 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 mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang telah dilantik adalah seorang mufis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dijeilong 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** sebelum jam 10.00 pagi pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah**. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** 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 pemiilikan bumiputera).
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 Tanah Kuala Pilah** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d)KTN).
8. Tertakluk pada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercangkah dengan mana-mana Syarat-syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjuaian pada bila-bila masa sebelum jaluannya 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 penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah Syarat-Syarat Jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dijeilong semula dan wang depositnya akan dilucut hak 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 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 di bawah Seksyen 268 (1) (a) (b) KTN 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 Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e) KTN.

15. 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 Pilah tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** bersama dengan bayaran sebanyak **RM 1000.00** (Ringgit Malaysia : Satu Ribu Sahaja) mengikut item 97 Kaedah 21 SLR P.U.5. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari **tujuh (7) Hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**. (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.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuala Pilah dan Penggadai** bagi semua pembayaran yantelah 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 Kuala Pilah** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN)
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** 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 mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihai khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
21. 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; iaitu segala 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 tertutang di bawah gadaian pada 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, dan wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
22. **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** 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 yang 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 tergadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (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.

**KONTRAK**

**MEMORANDUM** : Dalam jualan secara Lelongan Awam pada 12 hb September 2024 (Khamis) mengenai hartanah No. 12 Jalan 2, Taman Damai, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama : .....  
No. K/P : .....  
Alamat : .....  
.....  
No. Tel : .....

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah **RM** ..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak **RM** ..... sebagai deposit dan bersejajar membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Tetuan Hamidi & Farid peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

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

**PENTADBIR TANAH  
DAERAH KUALA PILAH**

**TETUAN HAMIDI & FARID**  
Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian  
**NAMA :**  
**NO. K/P :**

**(PEMBELI / EJEN BERKUASA)**

**NAMA :**  
**NO. K/P :**  
**NO. TEL :**

**ROZILA ZAINAL  
NURHAYAT ENTERPRISE  
(Pelong Bertesen)**