

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTKP 369/109/2023/09
DALAM PERKARA PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG GADAIAN UNTUK PERINTAH JUAL OLEH
PENTADBIR TANAH KUALA PILAH KEATAS TANAH DALAM GADAIAN
NO. PERSERAHAN: 607/2006 & 973/2015 BERTARIKH: 13/06/2006 & 3/09/2015

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

PEMEGANG GADAIAN

DAN

AZIZ BIN TAIB (NO. K/P: 700504-05-5329)

NORLIMALA BINTI MOHAMAD ALWI (NO. K/P: 750928-08-6642)

PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus, dibawah seksyen 263 Kanun Tanah Negara bertarikh 09/07/2024 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuala Pilah dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah ini :-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 26HB SEPTEMBER, 2024 JAM 10.00 PAGI

DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUALA PILAH, KOMPLEKS PEJABAT-PEJABAT KERAJAAN
72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan serta mendapatkan nasihat daripada peguamcara mengenai pemilik sah, beban dan tanggungan.

BUTIR-BUTIR HARTANAH/HAKMILIK

(Butir-butir yang tersebut dibawah didapati daripada Laporan Penilaian bertarikh 12/07/2023)

NO HAKMILIK	:PM 249
LOT	:Lot 7080
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:Mukim Pilah / Kuala Pilah / Negeri Sembilan
PEGANGAN	:Pajakan 99 tahun, tarikh luput pajakan 6 September 2086
KELUASAN TANAH	:124 meter persegi
KEGUNAAN BANGUNAN	:Bangunan
CUKAI TAHUNAN	:RM 47.00
PEMILIK BERDAFTAR	:1. AZIZ BIN TAIB (NO. K/P: 700504-05-5329) (1/2 Bahagian) 2. NORLIMALA BINTI MOHAMAD ALWI (NO. K/P: 750928-08-6642) (1/2 Bahagian)
SYARAT-SYARAT NYATA	:Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman Rumah Kos Rendah sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	:Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.
BEBANAN	:Dicagarkan dua kali kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui Perserahan No. 607/2006 bertarikh 13/06/2006 & Perserahan No. 973/2015 bertarikh 3/09/2015

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres kos rendah satu tingkat pertengahan yang beralamat di No. 529, Taman Bukit Intan, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM 110,000-00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS DAN SEPULUH RIBU SAHAJA) dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi Penawar-penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab secara Bank Deraf atas nama Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam, sebelum jam 9.30 pagi pada hari Lelongan Awam dan baki harga belian 90% hendaklah dibayar sepenuhnya oleh Pembeli dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu tidak lewat dari tarikh 23HB JANUARI, 2025 kepada Pemegang Gadaian, Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam.

Untuk butir-butir lanjut sila berhubung dengan, Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian atau kepada Pelelong yang tersebut dibawah ini:-

Nama Pelelong	: MUSTAFA BIN OSMAN	Firma Guaman	: TETUAN HAMIDI & FARID
Syarikat Pelelong	: MUSTAFA BIN OSMAN	Alamat	: No. 231-A & 232-1A, Jalan Haruan 5/6, Pusat Komersil Oakland II, 70300 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
Alamat	: F1/1, Tingkat 1, Bangunan Lucky Plaza, Jalan Dato Lee Fong Yee, 70000 Seremban Negeri Sembilan Darul Khusus.	No. Telefon	: 06-632 2141
No. Telefon	: 06-762 5102 / 019-245 2851		
No. Rujukan	: HMO / PTKP / 0004 / 2024		
Email	: veerakcenterprise@yahoo.com		

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT THE INSTANCE OF THE CHARGEЕ PTKP 369/109/2023/09
IN THE MATTER OF APPEAL FROM THE CHARGEЕ FOR THE ORDER BY PENTADBIR TANAH KUALA PILAH
OVER THE LAND UNDER PRESENTATION NO CHARGE: 607/2006 & 973/2015 DATED: 13/06/2006 & 3/09/2015

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

CHARGEЕ

AND

AZIZ BIN TAIB (NRIC NO.: 700504-05-5329)

NORLIMALA BINTI MOHAMAD ALWI (NRIC. NO.: 750928-08-6642)

CHARGOR

Pursuant to an Order of Pentadbir Tanah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus under section 263 of National land code dated 09/07/2024, it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Kuala Pilah with the assistance of the undermentioned Auctioneer :-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 26th DAY OF SEPTEMBER, 2024 AT 10.00 A.M
IN THE PEJABAT TANAH KUALA PILAH, KOMPLEKS PEJABAT-PEJABAT KERAJAAN
72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official Title search on the Title at the relevant Land Office and to inspect the subject property and also seek legal advice on the conditions of sale and make necessary enquiries with the Developer prior to the auction sale.

PARTICULARS OF THE TITLE (BASED ON VALUATION REPORT DATED 12/07/2023)

TITLE NO : PM 249
LOT NO : Lot 7080
MUKIM /DISTRICT/STATE : Mukim Pilah /Kuala Pilah / Negeri Sembilan
TENURE : Leasehold 99 years, expiring date on 6 September 2086
LAND AREA : 124 square metres
LAND USE : Building
ANNUAL RENT : RM 47.00
REGISTERED PROPRIETORS : 1. AZIZ BIN TAIB (NRIC NO.: 700504-05-5329) (1/2 Share)
2. NORLIMALA BINTI MOHAMAD ALWI (NRIC NO.: 750928-08-6642) (1/2 Share)
EXPRESS CONDITION : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman Rumah Kos Rendah sahaja
RESTRICTION-IN-INTEREST : Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.
ENCUMBRANCES : Charged twice to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide Presentation No. 607/2006 dated 13/06/2006 & Presentation No. 973/2015 dated 3/09/2015

DESCRIPTION & LOCATION

The subject property is an intermediate unit single storey low cost terrace house and bearing postal address as No. 529, Taman Bukit Intan, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.

RESERVED PRICE

The property will be sold on an "as is where is basis" subject to reserved price of RM110,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED AND TEN THOUSAND ONLY) and to the Condition of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price by bank draft payable to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam, before 9.30am on the day of the Public Auction and the balance purchase money of 90% to be paid by the Purchaser within One Hundred And Twenty (120) Days not later than 23rd JANUARY, 2024 to the Chargee, Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam.

For further particulars and condition of sale, kindly contact Solicitors for the Chargee herein or to the undermentioned Auctioneer:-

Auctioneer's Name : MUSTAFA BIN OSMAN
Company's Name : MUSTAFA BIN OSMAN
Address : F1/1, Tingkat 1, Bangunan Lucky Plaza,
Jalan Dato Lee Fong Yee, 70000 Seremban,
Negeri Sembilan Darul Khusus.
Telephone No : 06-762 5102 / 019-245 2851
Reference : HMO / PTKP / 0004 / 2024
Email : veerakcenterprise@yahoo.com

Solicitor's Firm : MESSRS HAMIDI & FARID
Address : No. 231-A & 232-A, Jalan Haruan 5/6,
Pusat Komersil Oakland II,
70300 Seremban,
Negeri Sembilan Darul Khusus.
Telephone No. : 06-632 2141

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 Penggadaai. 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 hartanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B (4) KTN).
 - iii. 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 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 **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah**. (Seksyen 263 (2) (e) KTN). Pendaftaran penawar/pembida akan ditutup tiga puluh (30) minit sebelum lelongan.
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** 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 dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai Ejen/Wakil. Surat wakil hendaklah di tandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah.
5. Bagi lelongan hakmilik Rizab Melayu atau Pemilikan Bumiputra, syarikat dikendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 serta sijil kelahiran asal hendaklah dikemukakan semasa pendaftaran.
6. Orang perseorangan dikendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan serta Sijil Kelahiran Asal semasa pendaftaran.
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 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 Pilah** pada bila-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 Pilah** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula (Seksyen 265(4)(d)KTN).
10. **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul (Seksyen 265(1)(a)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 penggadaai 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 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 267 A 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) 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 mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e).
15. 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 Tanah Kuala Pilah selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran yang ditetapkan (**RM1,000 (Ringgit Malaysia : Satu Ribu Sahaja)**). Borang 160 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 pengadai 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**. **Bayaran diatas adalah dikecualikan**.
17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** dan pengadai bagi semua bayaran yang telah 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 KTN).
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu penyata 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 mentakrifkannya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN).
- iii. 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.
- iv. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang berhutang 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.
- v. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
22. **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Kuala Pilah** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan 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 itu masing-masing.
25. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab atau 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 hartanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan di atas harta 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: Pada Jualan secara Lelongan Awam pada **26HB SEPTEMBER, 2024** mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas Perisytiharan Jualan iaitu, hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres kos rendah satu tingkat pertengahan yang beralamat di **No. 529, Taman Bukit Intan, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

NAMA : _____

ALAMAT : _____

NO.KAD PENGENALAN : _____

NO. TELEFON : _____

adalah penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM _____ telah membayar kepada **PEMEGANG GADAIAN, LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan setuju membayar baki harga belian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120)** hari daripada tarikh jualan iaitu tidak lewat dari tarikh **23HB JANUARI, 2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Peguam bagi pihak **PEMEGANG GADAIAN** mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

NO.BANK DERAJ : _____

DEPOSIT : RM _____

CAWANGAN : _____

BAKI : RM _____

WANG TUNAI : _____

TANDATANGAN PEMBELI / EJEN BERKUASA

PENTADBIR TANAH KUALA PILAH

TANDATANGAN PEGUAM
TETUAN HAMIDI & FARID

TANDATANGAN PELELONG
MUSTAFA BIN OSMAN