# PERISYTIHARAN JUALAN

**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTKP 369/111/2024/03**
**DALAM PERKARA PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG GADAIAN UNTUK PERINTAH JUAL OLEH PENTADBIR TANAH KUALA PILAH KEATAS TANAH DALAM GADAIAN**
**NO PERSERAHAN: 1328/2002 DIDAFTARKAN PADA 18/12/2002**

**ANTARA**

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** — **PEMEGANG GADAIAN**

**DAN**

**NOR ADIAZ BIN NORDIN (NO. K/P :740610-05-5177 / T1095771)** — **PENGGADAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kuala Pilah Negeri Sembilan Darul Khusus di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara bertarikh **12/09/2024** adalah dengan ini di isytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuala Pilah dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah ini

AKAN MENJUAL SECARA

# LELONGAN AWAM

**PADA HARI KHAMIS, 19HB DISEMBER, 2024, JAM: 10.30 PAGI**
**DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUALA PILAH**
**KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH,**
**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 25/06/2024)

| | | | |
|---|---|---|---|
| No. Hakmilik | : | GM 4471 (dahulu dikenali HS(M) 1589) | |
| No. Lot | : | Lot 7884 (dahulu dikenali PT 1782) | |
| Mukim / Daerah / Negeri | : | Ulu Muar/Kuala Pilah/Negeri Sembilan Darul Khusus | |
| Keluasan Tanah | : | 1,399.30 kaki persegi (130 meter persegi) | |
| Pegangan | : | Selama-lamanya | |
| Cukai Tanah | : | RM24.00 setahun | |
| Pemilik Berdaftar | : | Nor Adiaz Bin Nordin (No. K/P :740610-05-5177 / T1095771) | 1/1 Bahagian |
| Kegunaan Tanah | : | Bangunan | |
| Syarat Nyata | : | Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja. | |
| Sekatan Kepentingan | | Tidak dinyatakan | |
| Bebanan | : | Dicagarkan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**, melalui No. Perserahan **1328/2002** dan didaftarkan pada **18/12/2002.** | |
| **Nota** | : | **PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU** | |

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-**
Hartanah tersebut merupakan **sebuah rumah teres satu tingkat unit tengah** yang mempunyai alamat pos di **PT 1782, Jalan Jemapoh 5, Taman Jemapoh Indah, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.** Hartanah tersebut terletak di Taman Jemapoh Indah dan kira-kira 7.5 kilometer dari Bandar Kuala Pilah dan 11.8 kilometer dari Bandar Bahau. Kemudahan awam seperti bekalan air, elektrik, telefon telah sediada di kawasan sekitar dan boleh disambungkan ke lot subjek. Manakala pengangkutan awam boleh didapati di sepanjang jalan utama dikawasan tersebut.

**HARGA RIZAB:**
Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM110,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS SEPULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan 10 % daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum jam 9.30 pagi** pada hari Lelongan Awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120)** hari dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

Untuk butiran selanjutnya sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Kuala Pilah atau **Tetuan Nassir Hafiz Nazri & Rahim,** Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di No. 49A, Jalan Cempaka, Bandar Baru Ampangan, 70400 Seremban, Negeri Sembilan. Tel: 06-7640414, Faks: 06-7627445 (No Ruj: NHNR/SIV/LPPSA/023/06/2024-N) atau Pelelong tersebut dibawah ini.

**TETUAN ESZAM AUCTIONEER SDN. BHD. (760902-H)**
No. 14, Tingkat 1, Jalan Dato' Lee Fong Yee
70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
No. Tel: 06-7629786/018-6639786/016-6639786
No. Faks: 06-7616986
E-mail: eszamauctioneer@yahoo.com
Ruj kami: EZ/PTKP/LPPSA/004/2019/MNS/Nad

**MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK)**
**(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 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 **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, 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, Surat wakil hendaklah ditandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah

5. Bagi lelongan hakmilik Rizab Melayu atau pemilikan bumiputera, syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Articles of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang II serta sijil kelahiran asal hendaklah dikemukakan semasa pendaftaran.

6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal serta salinan dan sijil kelahiran asal serta 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 kepada Para 9, penawar yang tertinggal, 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 bercanggah 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 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 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 dilelong semula dan wang depositnya akan dilucutkan 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 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 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 dibawah 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 gadaian 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 16O 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 16O KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **Ditolak**. (Seksyen 264A KTN)

16. Hak pengadai: 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 (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 ujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifkanya dan tiada kesilapan, pertanyaan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada gantirugi 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 perlaksanaan perintah jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelong.

    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 berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.

    iii) 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 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. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana hendaklah untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut tidak digunapakai (Seksyen 301 KTN)

27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas- Bab 3- Remidi Pemegang Gadaian: Jualan Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini. **Keputusan Pentadbir Tanah Kuala Pilah adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.**

# KONTRAK

**MEMORANDUM**:-Dipenjualan Lelongan Awam pada **Hari Khamis, 19hb Disember, 2024** mengenai harta tanah yang terkandung didalam Perisytiharan Jualan butiran-butiran yang tersebut diatas iaitu **No. Hakmilik GM 4471 Lot 7884 (dahulu dikenali HS(M) 1589 PT 1782), Mukim Ulu Muar, Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.**
**(Hartanah : PT 1782, Jalan Jemapoh 5, Taman Jemapoh Indah, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus)**

**Nama** : ______________________________

**No. K/P** : ______________________________

**Alamat** : ______________________________

______________________________

**No.Tel** : ______________________________

Penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut bagi jumlah sebanyak **RM**__________________ telah membayar kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak **RM**__________________ sebagai wang deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan peguamcara bagi pihak **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** mengaku menerima wang deposit tersebut.

**Tarikh luput bayaran baki harga belian: 16hb April, 2025**

**Harga Belian** **RM**______________

**Deposit** **RM**______________

**Baki Harga Belian** **RM**______________

______________________________
**Tandatangan Pembeli/**
**Wakil Sah Pembeli**
**Nama:**
**No. K/P:**

______________________________
**Tandatangan**
**Pentadbir Tanah Kuala Pilah**

______________________________
**Tandatangan Peguamcara Pemegang Gadaian**
**B/p Tetuan Nassir Hafiz Nazri & Rahim**
**Nama:**

______________________________
**Tandatangan Pelelong Berlesen**
**Mohd Nizam Bin Mohd Sharif (PJK)**
**B/P Tetuan Eszam Auctioneer Sdn Bhd**