

**DALAM PERKARA PEJABAT TANAH MUAR**  
**DALAM NEGERI JOHOR MALAYSIA**  
**PERMOHONAN PEMEGANG GADAIAN**  
**RUJ.: PTDM(LEL)5/2022**

Dalam perkara mengenai gadaian yang berdaftar atas No. Perserahan 3319/2011 bertarikh 20.06.2011 ke atas Hakmilik No. GM 3589 LOT 9692, MUKIM PARIT JAWA, DAERAH MUAR, JOHOR.

ANTARA  
**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** ..... **PEMEGANG GADAIAN**  
DAN  
**AZLIN BINTI SAPARON [NO.K/P : 830720-01-5802]** ..... **PENGGADAI**

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG**

**MENURUT PERINTAH PENTADBIR TANAH MUAR** bertarikh **28hb September, 2023** hartanah tak alih yang tersebut di bawah **AKAN DIJUAL SECARA LELONG AWAM** oleh Pentadbir Tanah Muar atau wakilnya yang diberi kuasa dan dibantu oleh Pelelong Berlesen:-

**PADA** : **29HB NOVEMBER, 2023 [ RABU ]**  
**MASA** : **10.00 PAGI**  
**TEMPAT** : **PEJABAT TANAH MUAR**  
**HARGA REZAB** : **RM245,700.00**

***Nota :** Bakal-bakal pembeli hendaklah membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah yang berkaitan, carian maklumat di Pihak Berkuasa Tempatan, memeriksa hartanah tersebut dan sebagainya sebelum jualan lelong. Pihak Pelelong serta wakilnya tidak akan dipertanggungjawabkan jika terdapat sebarang kesilapan atau ketidaktepatan maklumat berkenaan hartanah tersebut. Hartanah tersebut akan dijual atas dasar "keadaan sebagaimana sedia ada". Plaintif tidak akan bertanggungjawab dan tidak dapat membuat sebarang representasi berkenaan dengan sekatan kepentingan dan bebanan-bebanan lain berkenaan hartanah di dalam ini.*

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK :-**

No. Hakmilik & No. Lot : GM 3589 LOT 9692 (dahulunya dikenali sebagai HSM 1895 PTD 5840)  
Mukim/ Daerah/ Negeri : Parit Jawa / Muar / Johor  
Keluasan Tanah : 143.0706 Meter Persegi  
Kegunaan Tanah & Cukai Tanah : Bangunan & RM21.00  
Taraf Pegangan : Selama-lamanya  
Pemilik-Pemilik Berdaftar : **Azlin Binti Saparon – 1/1 Bahagian**  
Syarat-Syarat Nyata : i ) Tanah ini hendaklah digunakan untuk sebuah rumah kediaman teres kos mewah 1 tingkat, dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan yang berkenaan.  
ii) Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan/dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.  
iii) Segala dasar dan syarat yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh pihak berkuasa berkenaan hendaklah dipatuhi.  
Sekatan Kepentingan : Tiada dinyatakan  
Bebanan : Dicagarkan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA melalui No.Perserahan 3319/2011 didaftarkan pada 20hb Jun, 2011.  
Pengendorsan : i) Pindaan sewa melalui No.Perserahan 1336/2019 didaftarkan pada 22hb Oktober, 2019.  
ii) Kemasukan dalam Rezag Melayu melalui No.Perserahan 1816/2008 didaftarkan pada 13hb Ogos, 2008.

**LOKASI DAN KETERANGAN HARTANAH**

Hartanah merupakan sebuah rumah teres satu tingkat (lot Tengah) yang beralamat di No.21, Jalan Permai, Taman Bukit Mor Permai, 84150 Muar, Johor.

**CARA BAYARAN**

1. Sesiapa yang berminat untuk membuat tawaran mestilah menandatangani 10% dari harga rezab kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** melalui **PELELONG YANG DILANTIK OLEH PENTADBIR TANAH MUAR**. Pembida hendaklah mempunyai jumlah wang yang bersamaan dengan 10% harga rezab atau melalui Bank Draft atau Cashier's Order di atas nama Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** Setengah Jam (1/2) sebelum lelong awam bermula pada hari lelong awam diadakan.
2. Pembeli yang berjaya dalam lelongan tersebut mestilah membayar dengan serta-merta setelah lelongan ditamatkan baki 10% dari Harga Jualan setelah mengambil kira 10% dari Harga Rezab yang telah dibayar.
3. Baki 90% dari harga jualan hendaklah dibayar dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari **20.02.2024** dan tiada perlanjutan masa dibenarkan.
4. Sekiranya harga belian tidak dibayar sepenuhnya dalam masa yang telah ditetapkan maka, deposit akan dilucutkan dan dilupuskan mengikut Seksyen 267A Kanun Tanah Negara (KTN).
5. Pembeli yang Berjaya mempunyai kewajipan untuk menanggung apa-apa cukai kerajaan yang perlu dibayar (jika ada).

**UNTUK KETERANGAN LANJUT SILA HUBUNGI: TETUAN ZAINUL RIJAL TALHA & AMIR (PEGUAMCARA & PEGUAMBELA)** No.32-01 & 32-02, Jalan Molek 1/28, Taman Molek, 81100 Johor Bahru. Tel.: 07-3551105 Rujukan : ZRTA/LPPSA/HC/180/240519/khairul

**PN. NURUL AZEERA BINTI HAMDAN (PELELONG BERLESEN)** No.2, Lrg.10, Simpang Baba, Jln.Salleh, 84000 Muar, Johor. Tel. : 017-2516174 Rujukan : NR/LPPSA-ZRTA//291123-PTDM

**PROCLAMATION OF SALE  
IN THE MATTER OF MUAR LAND OFFICE, JOHOR  
FILE NO. : PTDM(LEL)5/2022**

In the Matter of Charges registered under Presentation No. 3319/2011 dated 20.06.2011 over the land GM 3589 LOT 9692, MUKIM PARIT JAWA, DISTRICT OF MUAR, STATE OF JOHOR DARUL TAKZIM.

Between  
**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** ..... CHARGE  
AND

**AZLIN BINTI SAPARON [NRIC NO. : 830720-01-5802]** .....CHARGOR

IN PURSUANCE OF THE ORDER by THE LAND ADMINISTRATOR MUAR, JOHOR dated 29<sup>th</sup> September, 2023, IT IS HEREBY PROCLAIMED that the immovable property described hereunder :-

**WILL BE SOLD BY WAY OF PUBLIC AUCTION**

**DATE** : 29<sup>TH</sup> NOVEMBER, 2023 (WEDNESDAY)  
**TIME** : 10.00 A.M  
**VENUE** : MUAR LAND OFFICE  
**RESERVE PRICE** : RM245,700.00

*NOTE : All intending bidders are advised to conduct a search on the said title at the Land Office Muar, Johor and inspect the subject property before the auction sale. The said property is sold on an "as is where is" basis. The Chargee will not be responsible or make any representation in respect of any restriction in the interest and other encumbrances of the property stated herein.*

**Particulars of Title :-**

Title No. & Lot No. : GM 3589 LOT 9692 (formerly known as HSM 1895 PTD 5840)  
Mukim /District/State : Parit Jawa / Muar / Johor  
Land Area : 143.0706 Square feet  
Annual Rent : RM21.00  
Category of land Use : Building  
Tenure : Freehold  
Registered Owners : **Azlin Binti Saparon – 1/1 Share**  
Express Conditions : i ) Tanah ini hendaklah digunakan untuk sebuah rumah kediaman teres kos mewah 1 tingkat, dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan yang berkenaan.  
ii) Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan/dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.  
iii) Segala dasar dan syarat yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh pihak berkuasa berkenaan hendaklah dipatuhi.  
Restriction in interest : NIL  
Encumbrances : Charged to MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYISA vide presentation number 3319/2011 registered on 20 June, 2011.  
Endorsement : i) Quit rent amendment vide presentation number 1336/2019 registered on 22 October, 2019.  
ii) Inclusion into the Malay Reserved vide presentation number 1816/2008 registered on 13 August, 2008.

**Location and Description :**

The subject property is An intermediate single storey terrace house identified as No.21, Jalan Permai, Taman Bukit Mor Permai, 84150 Muar, Johor.

**Terms of Payment :**

1. Any intended bidders are required to deposit 10% of the Reserve Price either by a local bank draft or cashier's order made in favor of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** at least half (1/2) an hour, before the auction starts, on the day of auction.
2. The full amount of the purchase price may be paid immediately after the fall of the hammer by the successful bidder to Chargee
3. Where the full amount of the purchase price is not paid after the fall of the hammer by the successful bidder :-
  - i) Then the sum specified in paragraph (a) shall be paid to the Chargee, and it shall be retained as a deposit until the full purchase price has been paid: and
  - ii) Pending the settlement of the balance of the purchase price, the sum specified in paragraph (i) shall be credited into the account of the Chargor for the purpose of reducing the amount due to the Chargee.
4. The balance of the purchase price shall be paid within a date not later than one hundred and twenty (120) days from the date of sale i.e. **20.02.2024** payable to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** and there shall be no extension of the period so specified.
5. If the full purchase price is not settled on or by the date specified in paragraph (4), the sum paid as deposit under paragraph (1) to the Chargee shall be forfeited and disposed of in the manner specified under Section 267, A National Land Code 1965.
6. The successful bidder is obliged to bear all government taxes payable (if any).

**WILL BE SOLD BY PUBLIC AUCTION** by the under mentioned Auctioneer under supervision of the Land Administrator Muar, Johor and subject to the Johor General and Special Condition of Sale. For full particulars, please contact :-

**TETUAN ZAINUL RIJAL TALHA & AMIR (ADVOCATES & SOLICITORS)** No.32-01 & 32-02, Jalan Molek 1/28, Taman Molek, 81100 Johor Bahru. Tel.: 07-3551105 Reference. : ZRTA/LPPSA/HC/180/240519/khairul

**PN.NURUL AZEERA BINTI HAMDAN (LICENSED AUCTIONEER)** No.2, Lrg.10,Simpang Baba, Jln.Salleh, 84000 Muar, Johor. Tel : 017-2516174 Reference.: NR/LPPSA-ZRTA//291123-PTDM

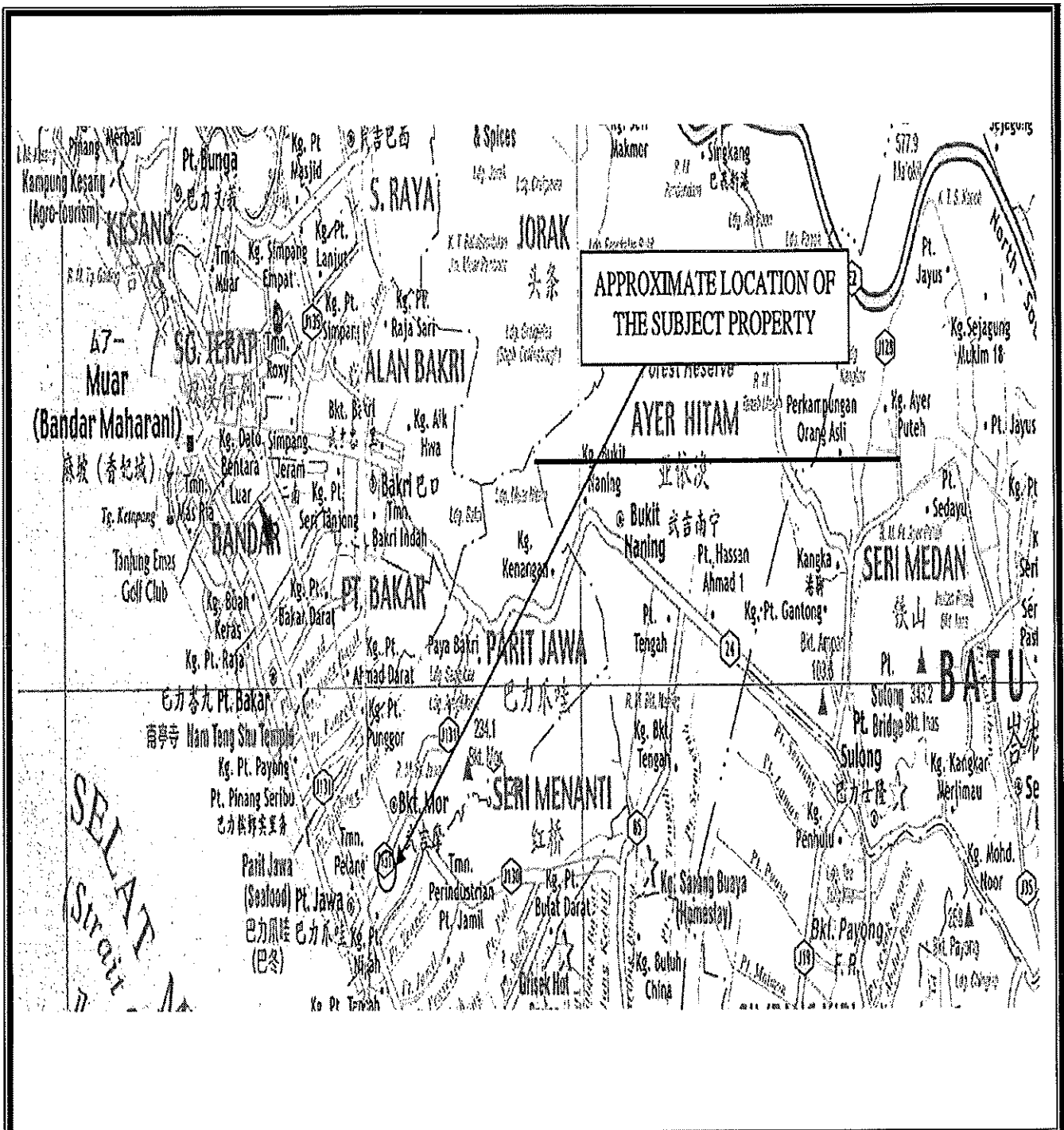
## **SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG**

Hartanah ini akan dijual berpandukan "SYARAT-SYARAT PENJUALAN AM" yang dikenali sebagai "SYARAT-SYARAT PENJUALAN AM NEGERI JOHOR" di mana satu salinan boleh diperiksa pada bila-bila masa waktu pejabat di Pejabat Pelelong berkenaan tetapi syarat-syarat Penjualan tersebut adalah tertakluk dalam semua hal kepada "SYARAT-SYARAT PENJUALAN KHAS" sebagaimana butiran di bawah dan sekiranya berlaku sebarang perubahan atau konflik antara "SYARAT-SYARAT PENJUALAN KHAS" maka yang terkemudian hendaklah dipakai.

## **SYARAT-SYARAT PENJUALAN KHAS**

- 1) Penjualan hartanah tersebut adalah tertakluk kepada cukai tanah (sekiranya ada) ke atas dokumen hakmilik tersebut dan sebarang perjanjian serta syarat-syarat yang terkandung atau terlibat.
- 2) Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada Perintah Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor melalui surat bertarikh 28.09.2023 di bawah No. Rujukan PTDM(LEL)5/2022 dengan cara Lelong Awam yang akan dijalankan oleh Pelelong Berlesen yang berkenaan di bawah Penyeliaan Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor.
- 3) Hartanah tersebut akan dijual mengikut **Harga Rizab RM245,700.00 (Ringgit Malaysia: DUA RATUS EMPAT PULUH LIMA RIBU TUJUH RATUS SAHAJA)** yang telah ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor.
- 4) Penawar yang menawarkan harga tertinggi yang dibenarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor akan diisytiharkan sebagai Pembeli. Bagaimanapun, di mana Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor mempunyai kuasa menolak sebarang tawaran.
- 5) Tiada seseorang boleh, ketika tawaran, menawar dengan harga yang kurang daripada yang telah ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor ketika penjualan dan tiada tawaran yang boleh di tarik balik. Penawar tertinggi bagi hartanah tersebut adalah sebagai Pembeli dan sekiranya timbul sebarang pertelingkahan berkaitan dengan satu-satu tawaran, maka hartanah tersebut hendaklah ditawarkan semula pada harga yang terakhir sebelum pertelingkahan.
- 6) Pembeli hendaklah dengan segera, selepas penjualan, membayar wang deposit sebanyak **10% (Sepuluh Peratus)** daripada harga jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** yang akan menyerahkan satu resit atas kredit prosiding tersebut dan Pembeli hendaklah menandatangani satu kontrak tambahan yang dinamakan "**MEMORANDUM KONTRAK**" untuk melengkapi pembelian tersebut sesuai dengan syarat-syarat ini.
- 7) Baki harga belian hendaklah dibayar kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** atas kredit prosiding tersebut dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) Hari** dari tarikh pembelian sekiranya hari yang ke 120 jatuh pada hari cuti maka hari pertama selepas hari ke 120 itu dalam hal ini, tempoh adalah menjadi intipati pada kontrak ini.
- 8) Pembeli adalah tidak berhak pada satu pengeluaran hakmilik kecuali atas perbelanjaannya sendiri.
- 9) Hartanah tersebut dijual adalah tertakluk kepada semua hak lalulintas, air, sokongan atau perparitan atau lain-lain kemudahan yang menyentuh perkara yang sama, samada disebut dalam butiran atau tidak, dan kepada semua tanggungan menyelenggara atau membaiki atau memberi sumbangan membaiki semua pagar, dinding, jalan, parit dan lain-lain (sekiranya perlu) dan Pembeli adalah dianggap telah mengetahui sepenuhnya dan Penjual adalah tidak terikat untuk menerangkan atau menyatakan perkara tersebut.
- 10) Penjualan hartanah ini adalah tertakluk kepada semua pajakan, penyewaan, kaveat dan perihal menduduki hartanah dan juga hak atau tuntutan kepada sebarang penyewa atau orang yang menduduki hartanah tersebut dan Pembeli adalah dianggap mempunyai pengetahuan sepenuhnya ke atas keadaan dan syarat-syarat hartanah tersebut.
- 11) Pembeli, selepas pembayaran harga belian dengan sepenuhnya, adalah berhak memiliki dan menerima sewaan-sewaan, keuntungan dan perbelanjaan (sekiranya perlu) hendaklah diselaraskan dan amaun penyelarasan dibayar atau dibenarkan semasa penyempurnaan.

- 12) Daripada waktu penjualan hartanah ini adalah dalam semua hal di dalam semua tanggungan Pembeli yang mana tidak akan dibayar sebarang pampasan daripada sebarang punca.
- 13) Pembeli selepas pembayaran baki harga jualan, hendaklah atas perbelanjaannya sendiri mengambil tindakan pemilikan hartanah tersebut tanpa obligasi di pihak Penjual atau pemegang gadaian untuk memberi pemilikan tanpa penghuni.
- 14) Pembeli hendaklah menerima kawasan sebagaimana yang ditunjukkan di dalam **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG**.
- 15) Semua keterangan hartanah tersebut yang terkandung butirannya di dalam **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG** adalah dipercayai dan dianggap semuanya betul dan Pembeli hendaklah mengakui akan identiti hartanah tersebut setelah dibandingkan dengan butiran-butiran dalam hakmilik yang boleh diperolehi daripada Rekod Kerajaan di Pejabat Tanah Daerah atau Pengarah Tanah dan Galian Johor.
- 16) Kekurangan kemampuan pemegang gadaian untuk menjawab atau kelambatan menjawab sebarang tuntutan tidak akan menjadi asas kepada Pembeli bagi menolak untuk menyempurnakan atau melambatkan Penyempurnaan sekiranya timbul kesukaran di pihak pemegang gadaian untuk mendapatkan infomasi daripada kerajaan atau Majlis Daerah/PerSungai Terapan/Sungai Terapaya atau sebarang Pihak Berkuasa Tempatan.
- 17) Sebarang pelan ataupun lukisan yang menunjukkan hartanah tersebut yang di dikeluarkan sewaktu penjualan atau menambah kepada atau dirujuk kepada butiran-butiran bagi syarat-syarat ini adalah hanya bertujuan untuk identifikasi sahaja.
- 18) Apa-apa tunggakan cukai pintu dan cukai tanah setakat tarikh lelong hendaklah dibayar dari harga pembelian. Lain-lain bayaran yang bersangkutan dengan pindahmilik selepas itu hendaklah ditanggung oleh pembeli berkenaan.
- 19) Dalam hal sebarang perbezaan, kenyataan salah atau kesilapan yang timbul dalam beberapa terjemahan butiran dan syarat-syarat penjualan, maka versi Bahasa Melayu hendaklah digunakan.
- 20) Sekiranya Pembeli gagal untuk mematuhi dan melaksanakan "**SYARAT-SYARAT KHAS PENJUALAN**" dan juga "**SYARAT-SYARAT AM PENJUALAN**" yang dikenali sebagai "**SYARAT-SYARAT PENJUALAN NEGERI JOHOR**" maka wang depositnya akan dirampas oleh Penjual dan hartanah tersebut akan dijual semula dan sebarang kekurangan harga, sekiranya ada, timbul daripada jualan semula tersebut dan juga semua perbelanjaan yang mungkin berlaku daripada penjualan atau penjualan semula atau percubaan menjual semula boleh/akan dituntut daripada Pembeli yang mungkir itu.
- 21) Keputusan Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.
- 22) Bagi hartanah yang mempunyai sekatan Rezab Melayu, wakil pembida juga hendaklah Orang Melayu sahaja yang dibenarkan.



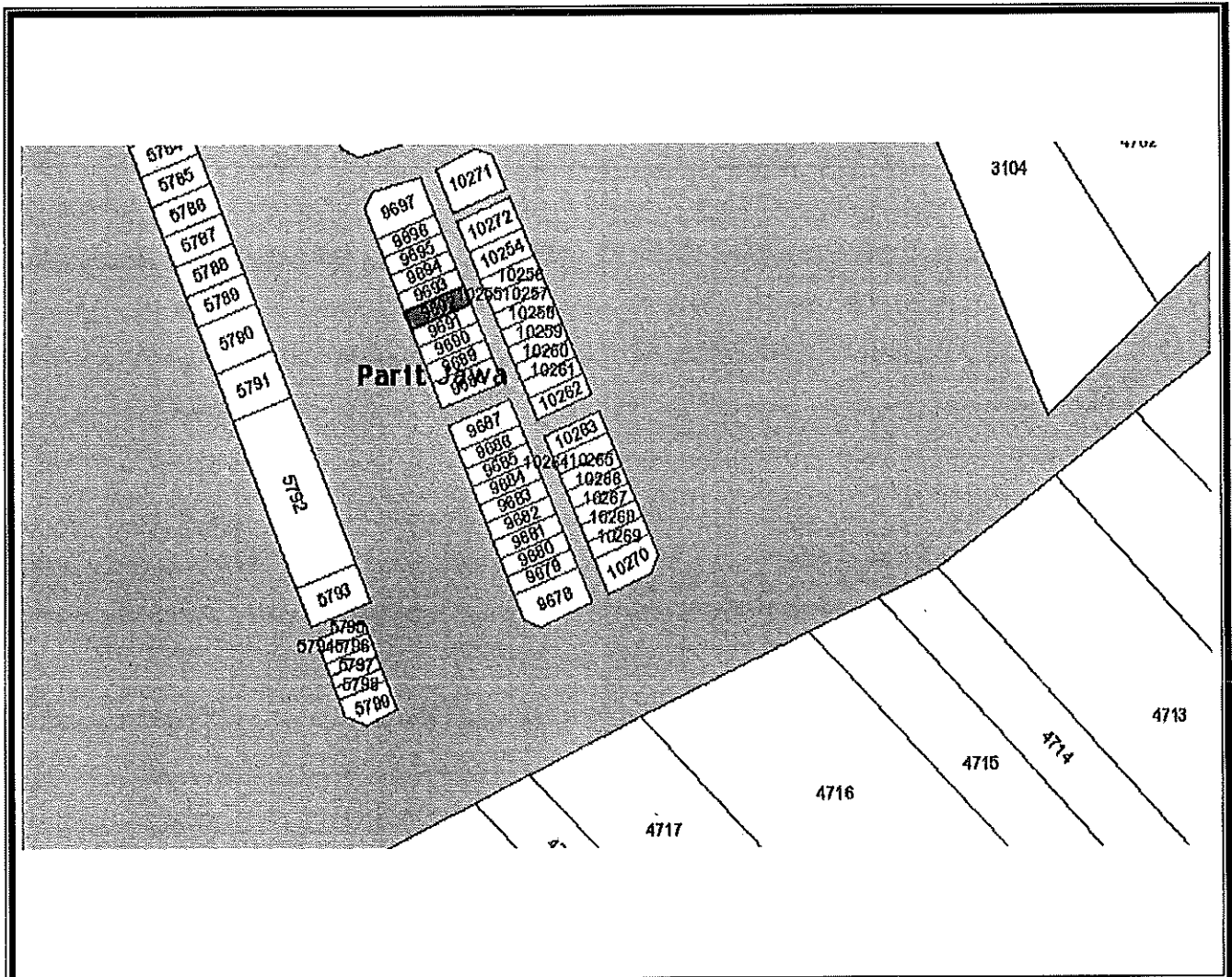
APPROXIMATE LOCATION OF  
THE SUBJECT PROPERTY

## LOCATION PLAN

## Sayang Service & Management

Pelelong Berlesen \* Licensed Auctioneer

Tel.H/P: 017-2516174

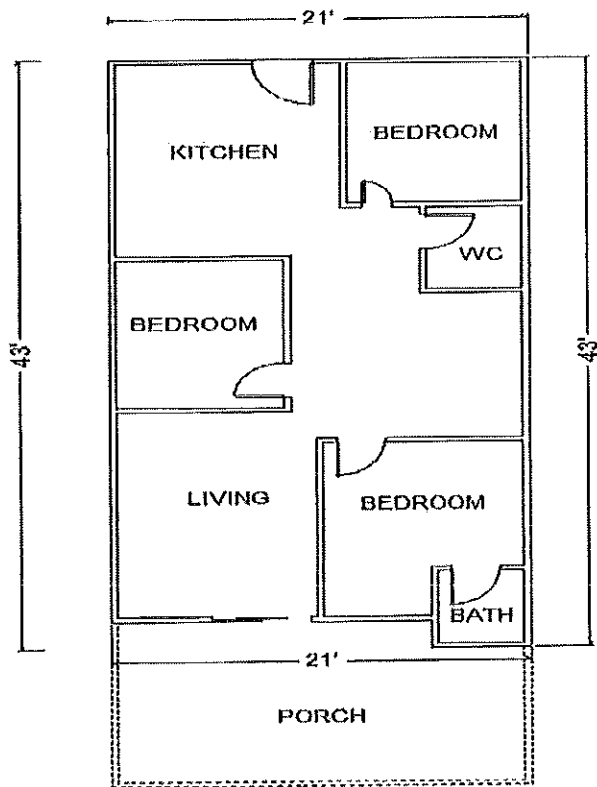


**SITE PLAN**

**Sayang Service & Management**

Pelelong Berlesen \* Licensed Auctioneer

Tel.H/P: 017-2516174

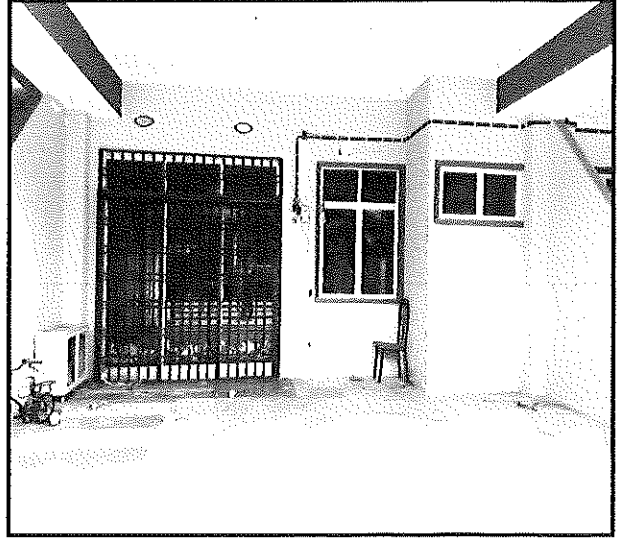


FLOOR PLAN

**Sayang Service &  
Management**

**Pelelong Berlesen \* Licensed  
Auctioneer**

**Tel.H/P: 017-2516174**



Hartanah merupakan sebuah rumah teres satu tingkat (lot Tengah) yang beralamat di No.21, Jalan Permai, Taman Bukit Mor Permai, 84150 Muar, Johor.

**GAMBAR  
(PHOTOGRAPH)**

**Sayang Service &  
Management**

**Pelolong Berlesen \* Licensed  
Auctioneer**

**Tel.H/P: 017-2516174**