

# PERISYTIHARAAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

(51) dlm.PTDM(LEL)4/2023

DALAM PERKARA SEKSYEN 257 DAN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965;

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA).....PEMEGANG GADAIAN

DAN

MUHAMMAD SHAHRIN BIN HARON (NO. K/P: 761002-01-7049).....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah **Pentadbir Tanah Muar, Johor**, yang diperbuat dalam perkara di atas pada **2hb September 2024**, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor Darul Takzim**, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah :

## AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 27HB NOVEMBER 2024 BERSAMAAN HARI RABU JAM, 10.00 PAGI

DI HADAPANN PEJABAT TANAH MUAR, JALAM MERIAM, 84000 MUAR, JOHOR DARUL TA'ZIM.

NOTA: 1) Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah Muar dan memeriksa hartanah sebelum jualan lelong.

2) Hartanah dijual "Dalam Keadaan Sedia Ada"

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

NO. HAKMILIK	: HSM 12677
NO LOT	: PTD 20355
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Bandar / Muar / Johor Darul Takzim
KELUASAN TANAH	: 234.5982 Meter Persegi
PEGANGAN	: Selama-lamanya
CUKAI TANAH	: RM39.00
PEMILIK BERDAFTAR	: MUHAMMAD SHAHRIN BIN HARON (NO. K/P: 761002-01-7049) – 1/1 Bahagian
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT NYATA	: i) Tanah ini hendaklah digunakan untuk sebuah RUMAH KEDIAMAN BERBANDUNG 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 Berkenaan. iii) Segala dasar dan syarat yang ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Berkenaan hendaklah dipatuhi.
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tiada
BEBANAN	: Dicagarkan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) melalui Perserahan No. 1436/2018, didaftarkan pada 8hb April 2018 jam 10:36:28 pagi.
KAWASAN RIZAB	: PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah berkembar satu tingkat yang beralamat di No. 37, Jalan Melati Ria 2, Taman Melati, Jalan Abdul Rahman, 84000, Muar, Johor Darul Takzim.

### HARGA RIZAB:-

RM 315,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS LIMA BELAS RIBU SAHAJA)

#### CARA PEMBAYARAN:-

1. Sesiapa yang berminat untuk membuat tawaran MESTILAH MENDEPOSITKAN 10% DARI HARGA REZAB KEPADA LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) MELALUI PELELONG YANG DILANTIK oleh Pentadbir Tanah Muar. Pembida hendaklah mempunyai jumlah wang yang bersamaan dengan 10% harga rezab atau melalui bank draf atau cashier's order di atas nama Pemegang Gadaian LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) sebelum lelong awam bermula pada hari lelong awam diadakan.
2. Pembeli yang berjaya dalam lelongan tersebut mestilah membayar dengan sertamerta 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** dan tiada lanjutan tempoh masa dibenarkan.
4. Sekiranya **harga belian tidak dibayar** sepenuhnya dalam masa yang ditetapkan, **deposit akan dilucutkan dan dilupuskan** mengikut Seksyen 267 Kanun Tanah Negara (KTN).

**AKAN DIJUAL DENGAN CARA LELONGAN AWAM** oleh Pelelong Berlesen seperti tersebut di bawah pengawasan **Pentadbir Tanah Daerah Muar** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Khas Penjualan dan Syarat Penjualan Negeri Johor.

**UNTUK KETERANGAN LANJUT**, sila hubungi

**Nama pelelong** : Mohd Hairuddin Bin Sulaiman  
**Syarikat Pelelong** : MIR Auction Consult  
**Alamat** : No.13, Taman Rakyat,  
Jln Parit Semerah,  
82000 Pontian, Johor.  
**No. Telefon** : 03-42951286 / 017-2349407 ^  
**No. Fax** : 03-42919143  
**No. Rujukan** : PTDM/LPPSA/U/1378/2024

**Firma Guaman** :Tetuan Shahinuddin & Ranjit,  
**Alamat** : Pegumbela & Peguamcara,  
Level 3, Menara Perisind,  
No. 8, Jalan Bukit Timbalan,  
80000 Johor Bahru, Johor.  
**No. Telefon** : 07-221 6755  
**Fax** : 07-221 6766  
**No. Rujukan** : -

**Nama Bank** : Tetuan Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA),  
**Alamat** : Aras 1, No. 9, Kompleks Kementerian Kewangan,  
Persiaran Perdana, Presint 2,  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,  
62593 W.P. Putrajaya.  
**No. Rujukan** : 00056401/2018/01

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

(51) dlm.PTDM(LEL)4/2023

IN THE MATTER OF SECTION 257 AND 263 OF THE NATIONAL LAND CODE, 1965;

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA).....CHARGE

AND

MUHAMMAD SHAHRIN BIN HARON (NRIC NO.: 761002-01-7049).....CHARGOR

In pursuance to the Order of the Land Administrator of Muar, Johor, made herein on the above matter on the 2<sup>nd</sup> September 2024, it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Muar, Johor, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

## WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY, THE 27<sup>TH</sup> NOVEMBER 2024, AT 10.00 A.M.

AT PEJABAT TANAH MUAR, JALAM MERIAM, 84000 MUAR, JOHOR DARUL TA'ZIM.

- Note: 1) All the intended bidders are advised to make an official title search at the Muar Land Office and inspect the subject property before the public auction  
2) The Property will be sold on a "as is where is" basis.

### PARTICULARS OF TITLE:-

TITLE NO. : HSM 12677  
LOT NO. : PTD 20355  
MUKIM/DISTRICT/STATE : Bandar / Muar / Johor Darul Takzim  
LAND AREA : 234.5982 Square Meters  
TENURE : Freehold  
REGISTERED OWNER : MUHAMMAD SHAHRIN BIN HARON (NRIC NO.: 761002-01-7049) – 1/1 Share  
ANNUAL RENT : RM39.00 per Annum  
CATEGORY LAND USE : Building  
EXPRESS CONDITION : i) Tanah ini hendaklah digunakan untuk sebuah RUMAH KEDIAMAN BERBANDUNG 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 Berkenaan.  
iii) Segala dasar dan syarat yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Berkenaan hendaklah dipatuhi.

RESTRICTION IN-INTEREST : -

ENCUMBRANCES : Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) vide Presentation No.1436/2018, dated 8<sup>th</sup> April 2018 at 10:36:28 a.m.

RESERVE AREA : MALAY RESERAVATION AREA

### LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:-

The subject property is a single-storey semi-detached house with bearing postal address No. 37, Jalan Melati Ria 2, Taman Melati, Jalan Abdul Rahman, 84000, Muar, Johor Darul Takzim.

### RESERVE PRICE:-

RM 315,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: THREE HUNDRED FIFTEEN THOUSAND ONLY)

**TERMS OF PAYMENT:-**

1. Those who are interested in bidding must deposit a 10% from reserve price to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** through **AUCTIONEER WHO HAS BEEN APPOINTED by Pentadbir Tanah Muar**. Bidder must have an amount of money that equal to 10% of reserve price or through bank draft or cashier's order under the name of charge **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** before the public auction started on the day of public auction.
2. A successful bidder in the auction must pay the remaining 10% of sale price after including the 10% from reserve price that has been paid.
3. The remaining 90% from sale price must be paid in **One Hundred Twenty (120)** days from the **date of sale** and no extension of time shall be allowed.
4. If sale price is not fully paid in the time given, the deposit money will be disposed under section 267 National Land Code.

**WILL BE SOLD BY PUBLIC AUCTION** by the undermentioned Auctioneer under the supervision of Land Administrator of Muar Land Office, Johor and subject to the Special Conditions of sale as the General Conditions of sale known as the Johor Conditions of Sale.

For further particulars please contact :-

**Auctioneer Name: Mohd Hairuddin Bin Sulaiman**

Company Name : MIR Auction Consult  
Address : No.13, Taman Rakyat,  
Jln Parit Semerah,  
82000 Pontian, Johor.  
Phone : 03-42951286 / 017-2349407  
Facsimile : 03-42919143  
Ref. No. : PTDM/LPPSA/U/1378/2024

**Lawyer Firm :Tetuan Shahinuddin & Ranjit,**

Address : Advocates & Solicitors,  
Level 3, Menara Perisind,  
No. 8, Jalan Bukit Timbalan,  
80000 Johor Bahru, Johor.  
Phone : 07-221 6755  
Facsimile : 07-221 6766  
Ref. No. : -

**Bank Name : M/s Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA),**

Address : Aras 1, No. 9, Kompleks Kementerian Kewangan,  
Persiaran Perdana, Presint 2,  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,  
62593 W.P. Putrajaya.  
Ref. No. : 00056401/2018/01

## MEMORANDUM JUALAN

Dalam Jualan secara lelongan awam pada hari **RABU**, bertarikh **27HB NOVEMBER 2024** mengenai harta seperti mana dalam butir-butir Perisytiharan Jualan (Nama: \_\_\_\_\_) (No. K/P: \_\_\_\_\_)

telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga **Ringgit Malaysia** \_\_\_\_\_

(RM \_\_\_\_\_). Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-Syarat Jualan. Timbalan Pendaftar / Penolong Kanan Pendaftar dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit 10 peratus oleh Plaintiff.

Harga belian : \_\_\_\_\_

Wang deposit 10% yang dibayar : \_\_\_\_\_

Baki harga belian : \_\_\_\_\_

Tarikh luput bayaran baki harga belian : **27HB MAC 2025**

Tandatangan Penawar yang Berjaya : \_\_\_\_\_

Nama Penawar yang Berjaya : \_\_\_\_\_

No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_

Tel. No. : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Tandatangan Wakil (jika berkaitan) : \_\_\_\_\_

Nama Wakil : \_\_\_\_\_

No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_

Tel. No. : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Tandatangan Pemegang Gadaian/

Peguam Pemegang Gadaian : \_\_\_\_\_

Nama : \_\_\_\_\_

Alamat : **Tetuan Shahinuddin & Ranjit,  
Level 3, Menara Perisind,  
No. 8, Jalan Bukit Timbalan,  
80000 Johor Bahru, Johor.**

Tandatangan Pentadbir Tanah/

Penolong Pentadbir Tanah : \_\_\_\_\_

Nama PT/PPT : \_\_\_\_\_

## SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG

Hartanah ini akan dijual berpandukan **SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN** sebagaimana di bawah, dan juga '**JOHOR CONDITIONS OF SALE**' di mana salinannya boleh diperiksa bila-bila masa waktu pejabat di Pejabat Pelelong berkenaan. Sekiranya berlaku sebarang perbezaan atau pertentangan antara kedua-dua syarat tersebut, maka **SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN** hendaklah digunakan.

### SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN

- 1) Hartanah tersebut akan dijual atas Perintah **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** yang diberi pada **2hb September 2024** sebagaimana (51) dlm.PTDM(LEL)4/2023 secara Lelongan Awam yang akan dijalankan oleh Pelelong Berlesen di bawah penyeliaan **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor**.
- 2) Hartanah tersebut akan dijual pada harga permulaan Harga Rizab sebanyak **RM315,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ratus Lima Belas Ribu Sahaja)** yang telah ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor**.
- 3) Semua penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki menyerahkan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** deposit 10% dari harga rizab yang ditetapkan untuk harta tersebut dengan bank draf tempatan atau cek jurubank tempatan atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**  $\frac{1}{2}$  jam sebelum lelong awam dimulakan. Cek Persendirian tidak diterima.
- 4) Sesiapa yang ingin membuat tawaran dalam lelongan awam bagi pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat kebenaran kepada **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** sebelum dimulakan lelongan awam yang menyatakan bahawa beliau mewakili orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat itu dan diberikuasa untuk menawar dan menandatangani semua dokumen. Bagi **Tanah Simpanan Melayu** hanya orang melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
- 5) Pihak pemegang gadaian adalah bebas untuk membuat tawaran dilelongan itu dan sekiranya ia menjadi Pembeli, harga belian akan dikreditkan dan ditolak dengan amaun yang terhutang atas gadaian tersebut pada tarikh jualan itu beserta dengan kos perbelanjaan jualan itu.
- 6) Tiada seorang pun ketika lelongan sedang berjalan boleh menawarkan harga yang lebih rendah dari Harga Rizab yang telah ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** dan tiada tawaran boleh ditarik balik. Sekiranya timbul sebarang pertelingkahan atau rebutan berkaitan dengan satu-satu tawaran harga, maka jualan lelong hendaklah disambung untuk tawaran semula pada harga terakhir sebelum terjadi pertelingkahan tersebut.
- 7) Penawar yang menawarkan harga tertinggi yang disetujui diterima oleh **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** akan diisytiharkan sebagai Pembeli. Walau bagaimanapun **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** mempunyai budi bicara dan kuasa menolak sebarang tawaran.
- 8) Jualan secara lelongan awam ini boleh dihentikan atas arahan **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** sebelum pembeli disahkan atau diisytiharkan sekiranya seluruh amaun pinjaman sepertimana yang termaktub di bawah seksyen 266 Kanun Tanah Negara, dijelaskan oleh Pihak Penggadai.
- 9) Urusan pembelian hendaklah disempurnakan di **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** dan baki harga belian hendaklah dibayar kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH HARI (120)** dari tarikh pembelian. Sekiranya hari terakhir tempoh bayaran jatuh pada hari cuti am atau cuti hujung minggu maka hari bekerja yang pertama berikutnya dikira hari terakhir pembayaran.
- 10) Pembeli dikehendaki mengganggu segala perbelanjaan bagi urusan pendaftaran pindahmilik. Apa-apa tunggakan cukai tanah dan cukai pintu setakat tarikh lelong awam hendaklah dibayar dari harga pembelian.

- 11) Penjualan hartanah ini adalah tertakluk kepada semua ismen, sewaan, kaveat dan pendudukan sedia ada dan juga hak atau tuntutan oleh sebarang penyewa atau orang yang menduduki hartanah tersebut dan Pembeli adalah dianggap mempunyai pengetahuan sepenuhnya mengenai keadaan hartanah tersebut.
- 12) Pembeli, selepas menjelaskan wang pembelian berhak memiliki dan menerima sewa atau keuntungan dari hartanah tersebut (sekiranya ada) amaun penyelarasan dibayar dan hendaklah diselaraskan atau dibenarkan semasa penyempurnaan jualan di **Pejabat Tanah dan Daerah Muar, Johor**.
- 13) Mulai tarikh dan waktu penjualan hartanah ini, Pembeli hendaklah mengambil dan menanggung segala risiko atas hartanah tersebut dan tiada sebarang pampasan akan dibayar atas apa-apa sebab musabab.
- 14) Pembeli selepas pembayaran baki harga jualan, hendaklah atas perbelanjaan sendiri mengambil tindakan pemilikan hartanah tersebut tanpa obligasi kepada pihak lain untuk memberi pemilikan kosong.
- 15) Pembeli hendaklah menerima kawasan tanah sebagaimana yang dibutirkan dalam notis **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG**.
- 16) Semua keterangan hartanah tersebut yang terkandung butirnya dalam notis **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG** adalah dipercayai dan dianggap benar dan Pembeli hendaklah mengakui akan identiti dan status tanah tersebut setelah dibandingkan dengan butiran-butiran dalam Dokumen Hakmilik Daftar yang boleh diperiksa di **Pejabat Tanah Daerah Muar, Johor**.
- 17) Sebarang pelan ataupun lukisan yang menunjukkan hartanah tersebut yang dikeluarkan sewaktu penjualan atau dilampirkan kepada syarat-syarat ini adalah hanya bertujuan untuk identifikasi sahaja.
- 18) Dalam hal sebarang perbezaan, kenyataan salah atau kesilapan yang timbul dalam beberapa terjemahan butiran dan syarat-syarat penjualan, maka versi Bahasa Melayu hendaklah digunapakai.
- 19) Sekiranya Pembeli gagal untuk mematuhi **SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN** dan juga "**JOHORE CONDITION OF SALE**" maka wang depositnya akan dirampas dan hartanah tersebut akan dilelong semula dan sebarang susutan harga, sekiranya ada, akibat jualan semula tersebut dan juga semua perbelanjaan yang terbit dari penjualan atau penjualan semula atau percubaan menjual semula, akan dituntut daripada Pembeli yang mungkir itu.
- 20) Apa-apa tunggakan cukai pintu dan cukai tanah yang perlu dibayar kepada pihak berkuasa sekiranya ada, setakat tarikh lelong hendaklah dibayar dari harga belian. Lain-lain bayaran seperti tunggakan bil-bil TNB, SAJ, TMB, IWK, Internet dan yang bersangkutan dengan proses Pindahmilik seperti yuran guaman, cukai setem dan pendaftaran selepas itu, hendaklah ditanggung oleh pembeli.
- 21) Keputusan **Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor** dalam semua hal yang tidak dinyatakan dalam **SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN** ini adalah dianggap muktamad.