

PERISYTIHARAN JUALAN

Bil (40) P.T.ROM 4/2/0012/2024

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN DIBAWAH
SEKSYEN 265(2) KANUN TANAH NEGARA 1965 (Akta 828)

DIANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

.....PEMEGANG
GADAIAN

DAN

1.HAFZAN SALINA BINTI SAZALI
(No. K/P : 820305-06-5176)

.....PENGGADAI

2.MOHD AFFERO BIN JAFFAR
(No. K/P : 820102-06-6005)

.....PENGGADAI

Dalam MENJALANKAN PERINTAH Pejabat Tanah, Rompin bertarikh 28^{hb} April, 2025 adalah dengan ini DIISYTIHARKAN bahawa Pentadbir Tanah,Rompin atau wakilnya dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah akan menjual secara :

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 30^{hb} OKTOBER, 2025
JAM 10.00 PAGI

BERTEMPAT DI LOBI PEJABAT DAERAH DAN TANAH ROMPIN,
PAHANG DARUL MAKMUR

NOTA : Bakal pembeli adalah dinasihatkan membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelongan dijalankan.

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah berkembar setingkat yang beralamat No.21, Lorong Impiana 6, Taman Impiana, 26800 Kuala Rompin, Pahang Darul Makmur.

BUTIR-BUTIR HARTANAH

No. Hakmilik	:	GM 1580
Lot No	:	Lot 6546
Mukim	:	Rompin
Daerah	:	Rompin
Negeri	:	Pahang Darul Makmur
Keluasan	:	278 meter persegi

Pegangan : selama-lamanya
 Cukai Tanah : RM45.00
 Pemilik Berdaftar : HAFZAN SALINA BINTI SAZALI - ½ bahagian
 MOHD AFFERO BIN JAFFAR – ½ bahagian
 Kegunaan Tanah : Bangunan
 Syaratnya : Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit
 Rumah Kediaman Berkembar sahaja.
 Sekatan Kepentingan : Tiada
 Bebanan : Digadai kepada Minister of Finance (incorporated)
 Malaysia melalui Perserahan No. 574/2014
 didaftarkan pada 08 Julai, 2014.

KEDUDUKAN DAN KETERANGAN HARTANAH

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah berkembar setingkat yang beralamat No.21, Lorong Impiana 6, Taman Impiana, 26800 Kuala Rompin, Pahang Darul Makmur.

Hartanah tersebut terletak lebih kurang 3.5 kilometer dari Kolej Komuniti Rompin dan Pusat Giat Mara Rompin. Ianya berdekatan dengan Taman Nusa Putri, Taman Idaman Jaya, Taman Puteri makmur, Perkampungan Sungai Puteri dan Felcra Tebing Kiri Perepat.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **Ringgit Malaysia : Dua Ratus Tujuh Puluh Ribu (RM270,000.00)** sahaja dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk bank draf diatas nama **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam** sebelum Jam 10.00 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah di bayar oleh pembeli dalam tempoh **Seratus Dua Puluh (120)** (26th Februari, 2026) hari dari tarikh jualan kepada Tetuan Raja Azhar & Husain Safri, Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian melalui Pentadbir Tanah dalam bentuk bank draf diatas nama **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (Pemegang Gadaian)**.

Untuk keterangan selanjutnya sila hubungi Pentadbir Tanah, Pejabat Daerah & Tanah Rompin, Blok A, 26800 Kuala Rompin, Pahang Darul Makmur. Tel : 09-4145205 atau

PEGUAMBELA PEMEGANG GADAIAN

Tetuan Raja Azhar & Husain Safri
 No.B-30, Tingkat 2
 Loron Tun Ismail 11, Jalan Tun Ismail
 25200 Kuantan
 Pahang Darul Makmur
 Tel : 09-5161812/ 5164822
 Ruj : RAZ/13825/22/LPPSA/cm/(ayu)

atau

PELELONG BERLESEN

Nadarajan a/l NK Chandrakasan
 No.B-3824, Tingkat 1
 Jalan Beserah
 25300 Kuantan
 Pahang Darul Makmur
 Tel : 019-9184092
 Email : koovee2000@yahoo.com

PROCLAMATION OF SALE

Bil (25) P.T.ROM 4/2/0012/2024

NOTICE OF SALE BY REQUEST OF THE CHARGEES UNDER SECTION
265(2) OF THE NATIONAL LAND CODE ACT 1965 (Act 828)

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

.....CHARGEES

AND

1.HAFZAN SALINA BINTI SAZALI
(I/C No. : 820305-06-5176)

.....CHARGOR

2.MOHD AFFERO BIN JAFFAR
(I/C No. : 820102-06-6005)

.....CHARGOR

In Pursuance of the ORDER of the Land Office, Rompin made herein the above matter on the 28th day of April, 2025 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah, Rompin or his representative with the assistance of the under mentioned Auctioneer will sell by:

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, 30th DAY OF OCTOBER, 2025

AT 10.00 A.M.

AT THE LOBBY OF PEJABAT DAERAH DAN TANAH,
ROMPIN, PAHANG DARUL MAKMUR

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official Title search at the relevant land office and inspect all liabilities, burden as well as to identify exactly the subject property prior to the auction sale.

The subject property is a single storey semi detached house bearing No.21, Lorong Impiana 6, Taman Impiana, 26800 Kuala Rompin, Pahang Darul Makmur.

PARTICULARS

Title No	:	GM 1580
Lot No.	:	Lot 6546
Mukim	:	Rompin
District	:	Rompin
State	:	Pahang Darul Makmur
Land Area	:	278 square metres
Tenure	:	Freehold

Annual Rent : RM 45.00
Registered owners : HAFZAN SALINA BINTI SAZALI - ½ share
MOHD AFFERO BIN JAFFAR – ½ share
Category of Land : Building
Express Conditions : Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit
Rumah Kediaman Berkembar sahaja.
Restrictions In Interest : NIL
Encumbrances : Charged to Minister of Finance (incorporated) Malaysia
Vide Presentation No. 574/2014 registered on
08 July, 2014.

LOCATION & DESCRIPTION

The subject property is a single storey semi detached house bearing No.21, Lorong Impiana 6, Taman Impiana, 26800 Kuala Rompin, Pahang Darul Makmur.

The subject property is located 3.5 kilometres from Kolej Komuniti Rompin and Pusat Giat Mara Rompin. It is located nearby Taman Nusa Putri, Taman Idaman Jaya, Taman Puteri makmur, Perkampungan Sungai Puteri and Felcra Tebing Kiri Perepat.

RESERVE PRICE

The subject property will be sold at a reserve price of **Ringgit Malaysia : Two Hundred and Seventy Thousand (RM270,000.00)** only and subject to the conditions of sale attached herewith.

10% deposit to be paid in form of a Bank Draft in favour of **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (Chargee)** before 10.00 am on the auction date and the balance within **120 days** (26th February, 2026) from the date of sale to Messrs Raja Azhar & Husain Safri, Solicitors for the Chargee through Pentadbir Tanah in form of a Bank Draft in favour of **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam.**

For further particulars, please apply to the Pentadbir Tanah, Pejabat Daerah & Tanah Rompin, Blok A, 26800 Kuala Rompin, Pahang Darul Makmur. Tel : 09-4145205 or

SOLICITORS FOR THE CHARGE or
Tetuan Raja Azhar & Husain Safri
No.B-30, Tingkat 2
Loron Tun Ismail 11, Jalan Tun Ismail
25200 Kuantan
Pahang Darul Makmur
Tel : 09-5161812/ 5164822
Ruj : RAZ/13825/22/LPPSA/cm/(ayu)

LICENSED AUCTIONEER
Nadarajan a/l NK Chandrakasan
No.B-3824, Tingkat 1
Jalan Beserah
25300 Kuantan
Pahang Darul Makmur
Tel : 019-9184092
Email : koovee2000@yahoo.com

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. **Penyertaan :**
 - i. Lelongan awam keatas hartanah ini adalah terbuka kepada semua warga 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 pada jualan yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan pihak berkuasa negeri (Seksyen 433(4) KTN).
 - iii. Seseorang yang telah diisytihar muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen wakil yang dilantik adalah seorang muflis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semua.
2. Seorang 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 9.30 pagi hari lelongan kepada Pentadbir Daerah/Tanah Rompin semasa mendaftar (Seksyen 263(2)(e) KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada Pentadbir Daerah/Tanah Rompin semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama principalnya 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 & Article of Association, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11. Bagi individu, dokumen berkaitan hendaklah dikemukakan, Jadual Ketiga dalam Enakmen Tanah Rizab Melayu.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "Mykad" asal dan salinan, serta salinan surat beranak.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Daerah/Tanah Rompin seperti dalam perintah jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263 (2)(d) KTN).
8. Tertaluk 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 Daerah/ Tanah Rompin 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 Daerah/Tanah Rompin akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) (KTN).
10. Pentadbir Daerah/Tanah Rompin 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) KTN).
12. Selepas penukul dijatuhkan, tambahan deposit hendaklah dibuat pembayarannya mencukupi 10% dari nilai jualan (N.S.P.U. 25) (42).
13. Wang deposit akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum kontrak Jualan 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 menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
14. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa yang tidak lebih daripada "SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI" daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa masa tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263 (g) KTN).
15. Di mana seorang pembeli gagal menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan lucut 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) dan;
 - ii) Keduanya bagi pembayaran baki jika yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaanya. Seperti yang dinyatakan dibawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c)(d)(e).
16. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Daerah/tanah Rompin dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas Tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN).
17. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengaku secara bertulis kepada Pentadbir Daerah/Tanah Rompin bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A (1) KTN).

18. Pemegang gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang telah diterima dan telah dibayar kepada Pentadbir Daerah/Tanah Rompin tidak lewat daripada tiga puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan wang belian (Seksyen 268A (3) KTN).
19. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihal 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 mentakrifkan dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
20. 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 pembeli 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, berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan iaitu segala tunggakan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan.
21. Pentadbir Daerah/Tanah Rompin tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
22. Pembeli hendaklah mengaku hartanah yang dibelinya olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang gadaian sebagai suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan dibandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
23. Pemegang gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
24. 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 Daerah/Tanah Rompin selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum Tarikh lelongan awam beserta bayaran sebanyak RM100.00 (Ringgit Malaysia : Satu Ratus Sahaja). Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari tujuh (7) hari sebelum Tarikh lelongan hendaklah DITOLAK (Seksyen 264A KTN).
25. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah Pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai (Seksyen 310 KTN).
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat –syarat ini dengan peruntukan dalam bahagian Enam Belas bab 3- remedy pemegang gadaian, jualan, peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM : Dijualan Lelongan Awam pada 30^{hb} Oktober, 2025 mengenai harta yang terkandung di Perisytiharan Jualan tersebut iaitu No. Hakmilik GM 1580, No. Lot : 6546, Mukim Rompin, Daerah Rompin, Negeri Pahang Darul Makmur iaitu sebuah rumah berkembar setingkat yang beralamat No.21, Lorong Impiana 6, Taman Impiana, 26800 Kuala Rompin, Pahang Darul Makmur.

Nama Pembeli : _____

No. K/P : _____

Alamat Pembeli : _____

Dengan harga RM _____ dan telah membayar kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebanyak RM _____ sebagai wang deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan pelelong tersebut dengan ini mengesahkan pembelian tersebut dan LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM mengaku menerima wang deposit tersebut.

Harga Belian : RM _____

Wang Deposit : RM _____

Baki kena bayar : RM _____

Tamat Tempoh pada 26^{hb} Februari, 2026

**TANDATANGAN PEMBELI/
EJEN BERKUASA**

**TANDATANGAN PELELONG
NADARAJAN A/L NK
CHANDRAKASAN**

**TANDATANGAN
PENTADBIR TANAH DAERAH
ROMPIN**

**TANDATANGAN PEGUAM
TETUAN RAJA AZHAR &
HUSAIN SAFRI**

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