

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
Bil. (17)dlm. P.T.ROM:4/2/0013/2024

Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara dan dalam perkara gadaian ke atas pegangan No. Hakmilik PM 8, Lot 10222, Mukim Bebar, Daerah Rompin, Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) ...PEMEGANG GADAIAN
DAN
SHAIFUDDIN BIN MOHAMED ZAHELAN (NO. KP : 830323-06-5785) ...PENGGAJAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Rompin bertarikh 23hb Januari 2025 dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Rompin dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA 24 APRIL 2025 (HARI KHAMIS), MASA 10.00 PAGI
DI LOBI, PEJABAT DAERAH DAN TANAH ROMPIN
26800 KUALA ROMPIN, PAHANG DARUL MAKMUR

BUTIR BUTIR HAKMILIK

NO HAKMILIK	:	PM 8
NO. LOT	:	Lot 10222
TEMPAT	:	Muadzam Shah
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Mukim Bebar/ Rompin/ Pahang Darul Makmur
KELUASAN TANAH	:	121 meter persegi (1,302 kaki persegi)
PEGANGAN	:	Pajakan 99 tahun, tamat pada 04.10.2106
PEMILIK-BERDAFTAR	:	SHAIFUDDIN BIN MOHAMED ZAHELAN (NO. KP : 830323-06-5785) – 1/1 Bahagian
KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan (Kediaman)
CUKAI TANAH	:	RM 45.00
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.
SYARAT-SYARAT NYATA	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu rumah Kediaman Teres Kos Rendah sahaja.
BEBANAN	:	Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) melalui No. Perserahan 14/2016 didaftarkan pada 05.01.2016.

NOTA: Semua bakal pembeli adalah dinasihatkan supaya membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah Rompin dan Memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum Jualan Lelongan dijalankan.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres setingkat kos rendah beralamat di No. 6, Lorong Cempaka 1, Desa Cempaka, 26700 Muadzam Shah, Pahang Darul Makmur.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM130,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS TIGA PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetak di dalam Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** 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 (LPPSA)** iaitu tidak lewat dari 21hb Ogos 2025.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Daerah Rompin atau Tetuan Raja Azhar & Husain Safri, peguamcara bagi pihak Plaintiff yang beralamat di B-30, 2nd.Floor, Lorong Tun Ismail 11, Jalan Tun Ismail, 25200 Kuantan, Pahang. Tel: 09-518 1812 [No Ruj.: RAZ/14016/23/LPPSA/cm/(ayu)] atau Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah.

BULUH IMPIANA AUCTIONEERS
No. 24, Lorong IM 15/33, Taman Mutiara Mahkota,
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

ROSDI BIN MOHD AZLAN
[Pelelong Berlesen]
Tel : 018-3682372
Email : buluh.impiana.auctioneers@gmail.com
No. Ruj : BIA/25/09/PTRompin/LPPSA/Shaifuddin

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Penyertaan:

i. Lelongan awam ke atas 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 diisytiharkan 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 semula.

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 (LPPSA)** pada 9.30 pagi hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** semasa mendaftar (Seksyen 263(2)(e) KTN).

3. Ejen atau wakil bagi pihak perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perantaraan 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 sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil. Surat wakil hendaklah ditandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah.

5. Bagi lelongan hakmilik Rizab Melayu atau pemilikan bumiputra, syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Artikal 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. 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 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. Selapas penukul dijatuhkan, tambahan deposit hendaklah dibuat pembayarannya mencukupi 10% dari nilai jualan (N.S.P.U 25) (42).

13. Wang deposit akan dimasukkan ke akaun penggadaian dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Jualan 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.
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 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 penggadaian 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).
16. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** dan Penggadaian 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** 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 untuk mentarifikan dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini 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 penggadaian 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 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 pengguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui borang 160KTN 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 160 KTN yang diserahkan kurang dari tujuh (7) hari sebelum Tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK** (Seksyen 264A KTN).
 25. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 161) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak 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-remedi pemegang gadaian: jualan, peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.
-

KONTRAK LELONGAN AWAM

MEMORANDUM:- Semasa jualan secara Lelongan Awam pada **24HB APRIL, 2025** mengenai hartanah yang terkandung di dalam Perisytiharan Jualan tersebut iaitu hartanah di bawah **NO HAKMILIK : PM 8, NO. LOT : LOT 10222, MUKIM BEBAR, DAERAH ROMPIN, PAHANG DARUL MAKMUR**, yang terletak di **NO. 6, LORONG CEMPAKA 1, DESA CEMPAKA, 26700 MUADZAM SHAH, PAHANG DARUL MAKMUR**, (penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut bagi jumlah sebanyak RM _____ (Ringgit Malaysia: _____) telah membayar kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**, sebanyak RM _____

sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut Syarat-Syarat Jualan dan **TETUAN RAJA AZHAR & HUSAIN SAFRI**, mengaku menerima wang deposit tersebut:-

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR: RM _____

BAKI : RM _____

TANDANGAN PEMBELI / EJEN

TANDATANGAN PELELONG BERLESEN

NAMA PEMBELI :

NO. K/P :

ALAMAT PEMBELI :

TANDATANGAN PENOLONG PENTADBIR
TANAH DAERAH ROMPIN

TANDATANGAN PEGUAM BAGI
PEMEGANG GADAIAN

TARIKH AKHIR BAYARAN PERLU
DIBUAT : 21/08/2025

TANDATANGAN PEMEGANG GADAIAN

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE

Bil. (17)dlm. P.T.ROM:4/2/0013/2024

In the matter of Section 263, National Land Code and in the matter of charge over land held under Title No. PM 8, Lot 10222, Mukim of Bebar, District of Rompin, Pahang Darul Makmur.

BETWEEN
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)
AND
SHAIFUDDIN BIN MOHAMED ZAHELAN (I/C NO.: 830323-06-5785)

...CHARGE

...CHARGOR

In pursuance of the order of the Pentadbir Tanah Rompin made on 23rd Januari 2025, it is hereby proclaimed Pentadbir Tanah Rompin with the assistant of the undermentioned Auctioneer:

WILL SELL BY
PUBLIC AUCTION

ON 24TH APRIL, 2025 (THURSDAY), TIME 10.00 A.M

AT LOBI, PEJABAT DAERAH DAN TANAH ROMPIN

26800 KUALA ROMPIN, PAHANG DARUL MAKMUR.

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO	:	PM 8
LOT NO	:	Lot 10222
LOCALITY	:	Muadzam Shah
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Mukim Bebar/ Rompin/ Pahang Darul Makmur
TENURE	:	Leasehold 99 years expiring on 04.10.2106
LAND AREA	:	121 square metres (1,302 square feet)
CATEGORY OF LAND USE	:	Bangunan (Kediaman)
QUIT RENT	:	RM 45.00
REGISTERED OWNER	:	SHAIFUDDIN BIN MOHAMED ZAHELAN (I/C NO.: 830323-06-5785) – 1/1 Share
RESTRICTION OF INTEREST	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.
EXPRESS CONDITION	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu rumah Kediaman Teres Kos Rendah sahaja.
ENCUMBRANCES	:	Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) vide Presentation No.14/2016 registered on 05.01.2016.

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct the title search at the Land Office Rompin and inspect all liability, burden as well as to identify exactly the subject property before auction sale.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is a **single storey low cost terrace house** bearing a postal address of **No. 6, Lorong Cempaka 1, Desa Cempaka, 26700 Muadzam Shah, Pahang Darul Makmur.**

RESERVE PRICE

The subject property will be sold subject to the reserve price of **RM130,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED THIRTY THOUSAND ONLY)** and the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the fixed reserve price in the form of **BANK DRAFT** in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** **before 9.30 am** prior to the auction sale and the balance of purchase price to be paid by purchaser within **one hundred and twenty (120) days** from the date of sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** that is not later than **21st August 2025.**

For further particulars please contact **Pentadbir Tanah Daerah Rompin** or **Messrs Raja Azhar & Husain Safri**, Solicitors for the Plaintiff at **B-30, 2nd.Floor, Lorong Tun Ismail 11, Jalan Tun Ismail, 25200 Kuantan, Pahang.** Tel: 09-518 1812 [Ref. No.: **RAZ/14016/23/LPPSA/cm/[ayu]**] or to the under mentioned **Licensed Auctioneer:-**

BULUH IMPIANA AUCTIONEERS

No. 24, Lorong IM 15/33, Taman Mutiara Mahkota,
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

ROSDI BIN MOHD AZLAN

[Licensed Auctioneer]

Tel :018-368 2372

Email:buluh.impiana.auctioneers@gmail.com

Ref.No. BIA/25/09/PTRompin/LPPSA/Shaufuddin