

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUAL ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

Bil(48) dlm. PTJL.369/11/2024/02

Dalam Perkara Seksyen 263, Kanun Tanah Negara, 1965

DIANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

PEMEGANG GADAIAN

DAN

MOHD SAIFUL BIN MOHD RIDUAN

PENGGADAI

(NO. KAD PENGENALAN : 841224-01-6885)

Menurut perintah Pentadbir Tanah Jempol yang diperbuat pada 18 Mac 2025, adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Jempol dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen akan menjual secara :-

## LELONGAN AWAM

PADA 24 APRIL 2025 BERSAMAAN HARI KHAMIS, JAM 11.00 PAGI,  
BERTEMPAT DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH JEMPOL,  
KOMPLEKS PENTADBIRAN KERAJAAN, 72120 BANDAR SERI JEMPOL,  
NEGERI SEMBILAN.

NOTA : Bakal-bakal pembeli dinasihatkan agar membuat carian rasmi hakmilik di Pejabat Tanah dan memeriksa sendiri hartanah tersebut sebelum menyertai jualan lelong.

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK :-

|                         |                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| No. Hakmilik            | : GM 3525 (DAHULUNYA DIKENALI SEBAGAI HS(M) 1795)                                                                    |
| No.Lot                  | : 21669 (DAHULUNYA DIKENALI SEBAGAI PT 2670)                                                                         |
| Mukim / Daerah / Negeri | : Kuala Jempol / Jempol / Negeri Sembilan                                                                            |
| Lokality                | : Bukit Gombang                                                                                                      |
| Cukai Tahunan           | : RM 26.00                                                                                                           |
| Pegangan                | : Selama-lamanya                                                                                                     |
| Kegunaan Tanah          | : Bangunan                                                                                                           |
| Keluasan Tanah          | : 130.0 Meter Persegi (1,399.31 Kaki Persegi)                                                                        |
| Kawasan Rezab           | : Tanah Simpanan Melayu                                                                                              |
| Sekatan kepentingan     | : Tiada                                                                                                              |
| Syarat-syarat nyata     | : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman (Rumah Teres Setingkat) sahaja.                              |
| Pemilik berdaftar       | : Mohd Saiful Bin Mohd Riduan - 1/1 bahagian                                                                         |
| Bebanan                 | : Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM melalui No. Perserahan 200/2020, bertarikh 14 Mei 2020. |

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :

Hartanah ini merupakan sebuah rumah teres satu tingkat unit tengah yang beralamat **NO. 146 (PT 2670), JALAN MUSYTARI 10, TAMAN MUSYTARI, 72200 BATU KIKIR, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.**

### HARGA REZAB :

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan sediaada tertakluk kepada satu harga rezab sebanyak **RM 180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA)** dan syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rezab didalam bentuk Bank Draf / Cashier Order diatas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 11.00 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120) hari** dari tarikh jualan, iaitu tidak lewat dari tarikh **21 Ogos 2025** kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Jempol atau kepada **TETUAN ZAIRINA LOH & WONG**, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian di alamat **NO. B-3A-10, MEGAN AVENUE II, NO. 12, JALAN YAP KWAN SENG, 50450, KUALA LUMPUR. TEL : 03-27108283 email : shima@zlw.com.my (Ruj: 40827/LPPSAi/HL/shi** atau kepada pelelong yang tersebut dibawah :-

INTELLECT AUCTIONEERS

NO. 763, PEKAN BARU JUASSEH  
72500 KUALA PILAH  
NEGERI SEMBILAN.

AEIDI AMIN BIN AHMAD

PELELONG BERLESEN  
(H/P : 012-2836135)

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF CHARGE  
Bil(31) dlm. PTJL.369/11/2024/02  
IN THE MATTER OF SECTION 263, THE NATIONAL LAND CODE, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

.....CHARGE

AND

MOHD SAIFUL BIN MOHD RIDUAN  
(NRIC NO : 841224-01-6885)

.....CHARGOR

In pursuance of the Order of the Pentadbir Tanah Jempol made herein on the above matter dated the **18 March 2025**, it is hereby Proclaimed that the Pentadbir Tanah Jempol with the assistance of the undermentioned Auctioneer will sell by :-

## PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 24<sup>TH</sup> APRIL 2025 AT 11.00 AM,  
AT THE PEJABAT DAERAH DAN TANAH JEMPOL,  
KOMPLEKS PENTADBIRAN KERAJAAN,  
72120 BANDAR SERI JEMPOL, NEGERI SEMBILAN.

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official Title search at the relevant Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

### PARTICULARS OF TITLE :-

Title No : GM 3525 (FORMERLY KNOWN AS HS(M) 1795)  
Lot No. : 21669 (FORMERLY KNOWN AS PT 2670)  
Mukim / District / State : Kuala Jempol / Jempol / Negeri Sembilan.  
Localiti : Bukit Gombang  
Annual Rent : RM 26.00  
Provisional land Area : 130.0 Sq Metre (1,399.31 Square Feet)  
Kawasan Rezab : Tanah Simpanan Melayu  
Category Of Land Use : Building  
Tenure : Interest in perpetuity  
Express Conditions : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman (Rumah Teres Setingkat) sahaja.  
Restriction In Interest : Nil  
Registered Owner : Mohd Saiful Bin Mohd Riduan - 1/1 share  
Emcumbrance : Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM vide Presentation No.200/2020, dated 14<sup>th</sup> May 2020.

### LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property comprises an intermediate single storey terraced house bearing address **NO. 146 (PT 2670), JALAN MUSYTARI 10, TAMAN MUSYTARI, 72200 BATU KIKIR, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.**

### RESERVE PRICE:-

The property will be sold subject to a reserve price of **RM 180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ONE HUNDRED EIGHTY THOUSAND ONLY)** and the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price for the said property by **Bank Draf / Cashier Order** only in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before 11.00 a.m on the auction date and the balance shall be settled by the Purchaser within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the sale, i.e not later than 21<sup>st</sup> August 2025 to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**.

For further particulars, please apply to Pentadbir Tanah Jempol or to **MESSRS ZAIRINA LOH & WONG**, Solicitor for the Chargee at **NO. B-3A-10, MEGAN AVENUE II, NO. 12, JALAN YAP KWAN SENG, 50450, KUALA LUMPUR.** TEL : 03-27108283 email : shima@zlw.com.my (REF: 40827/LPPSAi/HL/shi or the undermentioned Auctioneer.

**INTELLECT AUCTIONEERS**  
NO. 763, PEKAN BARU JUASSEH  
72500 KUALA PILAH  
NEGERI SEMBILAN.

**AEIDI AMIN BIN AHMAD**  
LICENSED AUCTIONEER  
(H/P : 012-2836135)

## SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
  - i. Lelongan awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara 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 tawaran pada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian atau Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 43B(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 Draf Bank atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Jempol** (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Jempol** 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 Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (bagi Pemilikan Bumiputra) dan carian SSM.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan beserta Salinan Sijil Kelahiran.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Jempol** 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 ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Jempol** 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 Jempol** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Jempol** 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 didengar. (Seksyen 265(1)(a)KTN)
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit 10% daripada harga belian 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 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.
13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa tidak lebih daripada "**SATU RATUS DUA PULUH (120) hari**" daripada tarikh jualan iaitu **tidak lewat dari tarikh 21 Ogos 2025** 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 dilucut 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) KTN dan;
  - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang miliki 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) KTN.
15. Hak Penggadai : Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 266(1) KTN)

16. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Jempol 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 mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Jempol** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(1)KTN)
18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Jempol** 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 diperihalkan 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 mentakrifkannya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
20. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut : (Seksyen 268 KTN)
  - ii. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau Pemberi Pajak 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 pelaksanaan 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 lelongan.
  - iii. 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.
  - iv. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
21. **Pentadbir Tanah Jempol** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
22. **Pentadbir Tanah Jempol** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
23. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
25. 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 Jempol** **selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak RM 1,000.00 (ringgit Malaysia : Satu Ribu Sahaja). Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari **tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan** hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
26. 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 memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 KTN)
27. 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. Keputusan **Pentadbir Tanah Jempol** adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.
28. Duti setem adalah tanggungjawab pembeli.

#####

# KONTRAK

**MEMORANDUM** : Dalam jualan dengan Lelongan awam pada **24 APRIL 2025** mengenai tanah yang terkandung dalam butir-butir tersebut diatas hartanah bernombor GM 3525 (DAHULUNYA DIKENALI SEBAGAI HS(M) 1795), NO. LOT : 21669 (DAHULUNYA DIKENALI SEBAGAI PT 2670), MUKIM KUALA JEMPOL, DAERAH JEMPOL, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS yang beralamat NO. 146 (PT 2670), JALAN MUSYTARI 10, TAMAN MUSYTARI, 72200 BATU KIKIR, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :-

Nama : .....

No. Kad Pengenalan : .....

Alamat : .....

: .....

: .....

No. Telefon : .....

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut dengan sejumlah RM..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak RM..... sebagai deposit dan setuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat - syarat jualan dan **TETUAN ZAIRINA LOH & WONG** peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

**HARGA BELIAN** : RM .....

**DEPOSIT DIBAYAR** : RM .....

**BAKI** : RM .....

\_\_\_\_\_  
(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

NAMA :

NO. K/P :

NO. TEL :

\_\_\_\_\_  
AEIDI AMIN BIN AHMAD

INTELLECT AUCTIONEERS

Pelelong Berlesen

\_\_\_\_\_  
PENTADBIR TANAH  
PEJABAT TANAH/ DAERAH JEMPOL

\_\_\_\_\_  
TETUAN ZAIRINA LOH & WONG  
Peguamcara Bagi Pihak Pemegang Gadaian