

## PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTJL.369/12/2024/02

DALAM PERKARA SEKSYEN 263, KANUN TANAH NEGARA, 1965

DI ANTARA

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

**MUHAMMAD IZZUDIN BIN OTHMAN (No k/p: 900501-05-5653)..... PENGGAJAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Jempol, Negeri Sembilan Darul Khusus, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 18-03-2025, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Jempol, Negeri Sembilan Darul Khusus, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah :

### **AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM PADA HARI KHAMIS, 24hb APRIL 2025, JAM 11.30 PAGI DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH JEMPOL KOMPLEKS PENTADBIRAN KERAJAAN 72120 BANDAR SERI JEMPOL, NEGERI SEMBILAN**

**Nota :** Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat Carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Jempol dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari Lelongan.

#### **BUTIR-BUTIR HAKMILIK:**

|                         |                                                                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| No. Hakmilik            | : GM 3587                                                                                                                           |
| No. Lot                 | : LOT 21719                                                                                                                         |
| Mukim/Daerah/Negeri     | : Kuala Lempol / Jempol / Negeri Sembilan                                                                                           |
| Tempat                  | : Bukit Gombang                                                                                                                     |
| Keluasan Tanah          | : 121.00 m.p                                                                                                                        |
| Cukai Tahunan           | : RM26.00.                                                                                                                          |
| Pegangan                | : Selama-lamanya                                                                                                                    |
| Pemilik Berdaftar       | : MUHAMMAD IZZUDIN BIN OTHMAN – 1/1 bahagian                                                                                        |
| Kategori Kegunaan Tanah | : Bangunan                                                                                                                          |
| Syarat Nyata            | : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman<br>(Rumah Mampu Milik Type B Setingkat) sahaja.                             |
| Sekatan Kepentingan     | : Tiada                                                                                                                             |
| Bebanan                 | : Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) melalui<br>No. Perserahan 222/2020 didaftarkan pada 20-5-2020. |
| Endosan                 | : <b>TANAH SIMPANAN MELAYU.</b>                                                                                                     |

#### **LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :**

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres satu tingkat lot pertengahan beralamat pos **No 196, Jalan Musytari 11, Taman Musytari, 72200 Batu Kikir, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

#### **HARGA RIZAB :**

Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 180,000.00 (RM : SATU RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM18,000.00 (RM: LAPAN BELAS RIBU SAHAJA)** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebelum jam 11.30 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan iaitu **tidak lewat daripada 21-08-2025** kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT TANAH JEMPOL** atau Peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu atau kepada Pelelong seperti di bawah:-

**Tetuan ZAIRINA LOH & WONG**  
Peguambela & Peguamcara  
B-3A-10, Megan Avenue 11,  
12, Jalan Yap Kwan Seng,  
50450 Kuala Lumpur.  
Tel: 03-2710 8283 Fax: 03-2710 8281  
Email: shima@zlw.com.my  
U/p: Ms Faizatul Shima  
Ruj: 41021/LPPSA

**Muhammad Diah Janun**  
Pelelong Berlesen  
Jrai Management & Consultancy  
T69, Jalan Kenanga, Juasseh Hilir,  
72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan.  
H/P: 016-222 6021/ 016-330 1984  
Email: jraigroup00@gmail.com  
Ruj: JRAI/AUC/NS/PTJ-24-4-25-MUHAMMAD

# PROCLAMATION OF SALE

## ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTJL.369/12/2024/02

IN THE MATTER OF SECTION 260 TO SECTION 269 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

### BETWEEN

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

**MUHAMMAD IZZUDIN BIN OTHMAN (No k/p: 900501-05-5653).....CHARGOR**

In pursuance to the Order of the Land Administrator of Jempol, Negeri Sembilan Darul, made herein on the above matter on the 18-03-2025, it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Jempol, Negeri Sembilan Darul, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

## WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

**ON THURSDAY, THE 24<sup>TH</sup> APRIL, 2025, STARTING AT 11.30 A.M.**

**AT THE LAND OFFICE OF JEMPOL,  
72120 BANDAR SERI JEMPOL, NEGERI SEMBILAN**

**Note :** Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Jempol Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

### PARTICULARS OF TITLE:

|                          |                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Title No                 | : GM 3587                                                                                                    |
| Lot No                   | : LOT 21719                                                                                                  |
| Mukim / District / State | : Kuala Lempol / Jempol / Negeri Sembilan                                                                    |
| Locality                 | : Bukit Gombang                                                                                              |
| Land Area                | : 121.00 m.p                                                                                                 |
| Quit Rent                | : RM26.00.                                                                                                   |
| Tenure                   | : Freehold                                                                                                   |
| Registered Owner         | : MUHAMMAD IZZUDIN BIN OTHMAN – 1/1 share                                                                    |
| Category Land Use        | : Building                                                                                                   |
| Express Condition        | : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman (Rumah Mampu Milik Type B Setingkat) sahaja.         |
| Restriction In-Interest  | : Nil                                                                                                        |
| Encumbrances             | : Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) vide Presentation No 222/2020 dated 20-5-2020. |
| Endorsement              | : MALAY RESERVATION AREA.                                                                                    |

### LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:

The subject property is an intermediate single storey terraced house bearing postal address of **No 196, Jalan Musytari 11, Taman Musytari, 72200 Batu Kikir, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

### RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM 180,000.00 (RM : ONE HUNDRED EIGHTY THOUSAND ONLY)** and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price equivalent to **RM18,000.00 (RM: EIGHTEEN THOUSAND ONLY)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** before **11.30 am** on the date of auction and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within One Hundred Twenty (120) days **not later than 21-08-2025** from the date of sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**

For further particulars, please apply to **PEJABAT TANAH JEMPOL** or the Solicitors for the Chargee, or to the under mentioned auctioneer :

**Messrs ZAIRINA LOH & WONG**  
Advocates & Solicitors  
B-3A-10, Megan Avenue 11,  
12, Jalan Yap Kwan Seng,  
50450 Kuala Lumpur.  
Tel: 03-2710 8283 Fax: 03-2710 8281  
Email: shima@zlw.com.my  
Attn: Ms Faizatul Shima  
Ref: 41021/LPPSA

**MUHAMMAD DIAH JANUN**  
Auctioneer  
Jrai Management & Consultancy  
T69, Jalan Kenanga, Juasseh Hilir,  
72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan.  
H/P: 016-222 6021/ 016-330 1984  
Email: jraigroup00@gmail.com  
Ref: JRAI/AUC/NS/PTJ-24-4-25-MUHAMMAD

## **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 Penggadaai. 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 433B(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 Bank Draft atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebelum jam 11.30 pagi 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 Jualan 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 bumiputera). **Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, bukti Syarikat tersenarai dalam Jadual Ketiga(Seksyen 7), Enakmen Rezab Melayu perlu dikemukakan.**
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan. **Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, Sijil Kelahiran asal atau Salinan Sijil Kelahiran yang telah diakui sah perlu dikemukakan.**
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 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 didengari. (Seksyen 265(1)(a)KTN).
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaai 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 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 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) KTN.
15. 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 tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran yang telah ditetapkan. Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
16. **Hak Penggadaian** : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadaian membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. Bayaran **RM1,000.000** adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Jempol** dan **Penggadaian** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
18. 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)
19. 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)
20. 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 mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihai khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut Seksyen 268 KTN di antaranya :
- i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi 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 bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
- ii. 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.
- iii. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadaian.
22. **Pentadbir Tanah Jempol** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Jempol** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
24. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai surat Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
25. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
26. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadaikan 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.

# KONTRAK

**MEMORANDUM** : Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **24-4-2025 (Khamis)** mengenai hartanah **GM 3587, Lot 21719, Mukim Kuala Jempol, Daerah Jempol, Negeri Sembilan yang beralamat di No 196, Jalan Musytari 11, Taman Musytari, 72200 Batu Kikir, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama : \_\_\_\_\_  
 No. K/P : \_\_\_\_\_  
 Alamat : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 No. Tel : \_\_\_\_\_

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah RM\_\_\_\_\_ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebanyak RM\_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari iaitu tidak lewat daripada **21-08-2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN ZAIRINA LOH & WONG**, peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM\_\_\_\_\_

DEPOSIT DIBAYAR : RM\_\_\_\_\_

BAKI : RM\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**PENTADBIR TANAH**  
**DAERAH JEMPOL**  
 Pejabat Daerah Dan Tanah Jempol

\_\_\_\_\_  
**TETUAN ZAIRINA, LOH & WONG**  
 Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian  
**NAMA :**  
**NO. K/P :**

\_\_\_\_\_  
**(PEMBELI/EJEN BERKUASA)**  
**NAMA :**  
**NO. K/P :**

\_\_\_\_\_  
**MUHAMMAD DIAH BIN JANUN**  
 Jrai Mgmt & Consultancy  
 ( Pelelong Berlesen )

100

C

C