PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGEE (PTKP 369/101/2025/01)
In the matter of Section 257 and 263 of the National Land Code, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM **(Chargee)**

AND

MUHAMMAD ASRI BIN HASNAN (NRIC NO: 950310-05-5525) **(Chargor)**

In pursuance of the Order of the Land Administrator of Kuala Pilah made herein on the above matter dated 22th September 2025 it is hereby proclaimed that the said Land Administrator with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION
ON THURSDAY, 13TH NOVEMBER 2025 AT 10.30 A.M,
"DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUALA PILAH,"
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH, 72000 KUALA
PILAH NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

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

DETAIL OF PROPERTY

TITLE NO.	:	GM 4495 (HSM 2508)
LOT NO.	:	Lot 20436 (PT 3422)
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Mukim of Ampang Tinggi, District of Kuala Pilah, State of Negeri Sembilan Darul Khusus
LOCATION	:	Bukit Jereh
TENURE	:	Freehold
LAND AREA	:	121 square metres (1,302 square fit)
QUIT RENT	:	RM 26.00 per annum.
RESERVED AREA	:	"PERISTIHARAN REZAB MELAYU"
REGISTERED PROPRIETOR	:	MUHAMMAD ASRI BIN HASNAN - 1/1 SHARE
CATEGORY OF LAND USE	:	Building
EXPRESS CONDITION	:	"Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja. (Rumah teres setingkat sahaja)"
RISTRICTION IN INTEREST	:	Nil
ENCUMBRANCES	:	Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide presentation No. 731/2021 registered on 2nd September 2021.

LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY.
The subject property is **A SINGLE STOREY TERACCE HOUSE** bearing address **NO.26, JALAN ILHAM BAIDURI 2, TAMAN ILHAM BAIDURI, 72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.**

RESERVED PRICE.
The property will be sold "as is where is" basis subject to a reserved price of **RM180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED AND EIGHTY THOUSAND ONLY)** and to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit with the Land Office **RM18,000.00 (Ringgit Malaysia: Eighteen Thousand Only)** equivalen to **10%** of the reserved price by **Bank Draft** only payable to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before **10.00 a.m** on the day of auction sale and the balance to be settled within one hundred and twenty (120) days from the date of the auction sale i.e not later than **13nd Mac 2026** to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.** This property will be sold subject to the terms & condition of sale printed in the declaration of Sale and displayed on the notice board of the Kuala Pilah District and Land Office and elsewhere.

For further particulars, please contact :-

SOLICITORS FOR CHARGEE
Tet. Zairina Loh & Wong
No 12, Jalan Yap Kwan Sang
50450 Kuala Lumpur
Tel: 03-27108283 Email: zlw@zlw@.com.my

LICENSED AUCTIONEER
Aslam Bin Nawabdin
Smart Auctioner
No.3, Rumah Kedai Taman Dusun Nyior
70100 Seremban, Negeri Sembilan
Tel: 013-6200022,
Email: smartmaju@yahoo.com

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN (PTKP 369/101/2025/01)
Dalam Perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM **(Pemegang Gadaian)**

DAN

MUHAMMAD ASRI BIN HASNAN (NO.K/P: 950310-05-5525) **(Penggadai)**

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Daerah dan Tanah Kuala Pilah yang diperbuat pada 22hb September 2025 adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Daerah dan Tanah Kuala Pilah dengan dibantu oleh Pelelong Awam Berlesen yang tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS BERSAMAAN 13HB NOVEMBER 2025, JAM 10.30 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUALA PILAH
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH, 72000 KUALA PILAH
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

NOTA: **Bakal-bakal pembeli dinasihatkan supaya membuat carian ke atas hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Pilah dan memeriksa sendiri hartanah tersebut sebelum menyertai jualan lelongan awam.**

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO.HAKMILIK	:	GM 4495 (HSM 2508)
NO. LOT	:	LOT 20436 (PT 3422)
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Mukim Ampang Tinggi, Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus
TEMPAT	:	Bukit Jereh
PEGANGAN	:	Selama-lamanya
KELUASAN TANAH	:	121 meter persegi (1,302 kaki persegi)
CUKAI TANAH	:	RM26.00 setahun
KELUASAN REZAB	:	PERISTIHARAN REZAB MELAYU (sila sertakan salinan surat beranak bakal pembeli dan wakil pembeli)
PEMILIK BERDAFTAR	:	MUHAMMAD ASRI BIN HASNAN - 1/1 BAHAGIAN
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan
SYARAT NYATA	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman.(Rumah teres setingkat sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tiada
BEBANAN	:	Digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui perserahan No. 731/2021 didaftarkan pada 2hb September 2021.

LOKASI & PERIHAL HARTANAH.

Harta tersebut adalah **SEBUAH RUMAH TERES SATU (1) TINGKAT** yang beralamat pos **NO. 26, JALAN ILHAM BAIDURI 2, TAMAN ILHAM BAIDURI, 72000 KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.**

HARGA RIZAB.

Bagi maksud lelongan ini hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada harga rizab sebanyak **RM180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah menyediakan depositkan sebanyak **RM18,000.00 (Ringgit Malaysia: Lapan Belas Ribu Sahaja)** iaitu 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam **10.00 pagi** pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya sepenuhnya dalam tempoh Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari **13hb Mac 2026** kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** Harta ini akan dijual tertakluk kepada Syarat-syarat jualan yang dicetak dalam Peristiharan Jualan serta dipamerkan dipapan kenyataan Pejabat Tanah dan Daerah Kuala Pilah dan di tempat lain.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

PEGUAM PEMEGANG GADAIAN
Tet. Zairina Loh & Wong
B-3a-10, Megan Avenue II
No 12, Jalan Yap Kwan Sang
50450 Kuala Lumpur
Tel: 03-27108283 Email: zlw@zlw@.com.my

PELELONG AWAM BERLESEN
Aslam Bin Nawabdin
Smart Auctioner
No. 3, Rumah Kedai Taman Dusun Nyior,
70100 Seremban, Negeri Sembilan
Tel : 013-6200022
Email:smartmaju@yahoo.com

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. i) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, Badan Berkanun dan syarikat 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 433B (4) KTN).

   iii) Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah 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 telah ditetapkan dalam bentuk **Bank Deraf** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah.** (Seksyen 263(2)(e)KTN). Pendaftaran penawar/pembida akan ditutup tiga puluh (30) minit sebelum lelongan .

3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, Badan Berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah semasa mendaftar.

4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorundam 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 bumiputra, syarikat dikehendaki menyertakan "Memorundum & Articles of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang II serta sijil kelahiran asal hendaklah dikemukan semasa pendaftaran.

6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan satu salinan. (serta salinan surat beranak pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu)

7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen263(2)(d)KTN).

8. Tertakluk kepada para 9, penawar yang tertinggi akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawaran adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.

9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi maka Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah 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 dan Daerah Kuala Pilah pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)

10. Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah berhak menarik balik atau menanguhkan 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 dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a)KTN).

SYARAT-SYARAT JUALAN

12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorundum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucutkan 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 dalam masa tidak lebih daipada "**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 bawahseksyen 263 KTN deposit tersebut akan dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut;-

i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah seksyen 268(1)(a)&(b). dan;

ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada yang dipegang milik 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).

15. Jika Pemegang Gadian 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 dan Daerah Kuala Pilah selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran yang ditetapkan (RM1,000.00) (Ringgit Malaysia: Satu Ribu Sahaja).** Borang 16O KTN yang disertakan kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah **ditolak**. (Seksyen 264A KTN)

16. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah dan pengadai bagi semua bayaran 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 dan Daerah Kuala Pilah 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 dan Daerah Kuala Pilah 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 ujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifkanya dan tiada kesilapan, pertanyaan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada gantirugi dibenarkan mengenainya.

SYARAT-SYARAT JUALAN

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 pemberi 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, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir tanah yang dibuat berhubung dengan perbuatan dan perlaksanaan perintah jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmataan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmataan pelelong sehingga tarikh lelong.

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 penggadai.

21. Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan.

22. Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.

23. Pembeli hendaklah mengaku identity 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.

24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawap untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli

25. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana hendaklah untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut tidak digunapakai (Seksyen 301 KTN).

26. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat jualan ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas Bab 3 Remidi Pemegang Gadaian: Jualan Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini. Keputusan Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM : Dalam jualan secara lelongan pada **hari Khamis, 13hb November 2025** mengenai harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut diatas No. hakmilik **GM 4495 (HSM 2508), Lot 20436 (PT 3422), Mukim Ampang Tinggi, Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan. Beralamat No. 26, Jalan Ilham Baiduri 2, Taman Ilham Baiduri, 72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

Nama ....

(No.K.P./ No. Syarikat:...) telah diisytiharkan sebagai Pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia:

....(RM.............................)

telah membayar kepad Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam sebanyak RM..sebagai wang deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam masa tidak lebih dari satu ratus dua puluh (120) hari dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam / Tetuan Zairina Loh & Wong Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

Harga belian : **RM** ____________________

Wang deposit 10% dibayar : **RM** ____________________

Baki harga belian : **RM** ____________________

Tarikh luput bayaran baki harga belian : 13hb Mac 2026

Tandatangan Penawar yang Berjaya. : ____________________

Nama penawar yang berjaya : ____

No. Kad Pengenalan : ____

Alamat : ____

____

____

No. Telefon : ____________________

Tandatangan Wakil (Jika berkaitan) : ____________________

Nama Wakil : ____________________

No. Kad Pengenalan : ____________________

Alamat : ____

____

No.Telefon : ____________________

Tandatangan Peguam Pemegang Gadaian : ____________________

Nama Peguam Pemegang Gadaian Tet. Zairina Loh & Wong : ____________________

____

Pelelong Awam Berlesen :
Aslam Bin Nawabdin
Smart Auctioner

Tandatangan Pentadbir Tanah dan Daerah Kuala Pilah : ____________________