PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTS 369/026/21/05
DALAM PERKARA SEKSYEN 257 DAN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965;

DI ANTARA
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)..PEMEGANG GADAIAN

DAN
SAFUAN SHAH BIN ABD WAHAB (NO.TENTERA: 1137800)...PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus,** yang diperbuat dalam perkara di atas pada **29hb April 2022**, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus,** dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut dibawah:

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIPERIHALKAN DI BAWAH

LELONGAN AWAM

PADA HARI SELASA, 09HB OGOS 2022, PADA JAM 10.00 PAGI,
DI LOBI UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT TANAH SEREMBAN,
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN, JALAN S2 A2, SEREMBAN 2,
70300 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

NOTA : Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat Carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Seremban dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :-

NO HAKMILIK	:	GM 2994
LOT NO	:	Lot No.32294
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Rantau / Seremban / Negeri Sembilan Darul Khusus
KELUASAN TANAH	:	195 meter persegi (2,099 kaki persegi)
CUKAI TAHUNAN	:	RM 58.00
PEGANGAN	:	Kekal
PEMILIK BERDAFTAR	:	Safuan Shah Bin Abd Wahab - 1/1 bahagian
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	"Bangunan"
SYARAT NYATA	:	"Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja"
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tiada
BEBANAN	:	Dicagarkan kepada Minister of Finance (Incorporation) Malaysia melalui Perserahan No.1976/2010 bertarikh 23/09/2010

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :
Hartanah tersebut adalah sebuah **rumah teres satu tingkat** yang mempunyai alamat surat-menyurat di **No.116, Taman Cempaka, 71200 Rantau, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

Akomodasi:-
Tempat letak kereta, ruang tamu, ruang makan merangkap ruang dapur, 1 bilik tidur utama berserta dengan 1 bilik mandi/tandas, 2 bilik tidur dan 1 bilik mandi/tandas.

HARGA RIZAB : Harta tersebut akan dijual **"dalam keadaan seperti mana sedia ada"** tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 135,000.00 (Ringgit Malaysia: Satu Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sahaja)** dan tertakluk kepada Syarat-syarat Jualan sepertimana yang dicetakkan di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar berminat, adalah dikehendaki mendepositkan **10%** daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM 13,500.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Belas Ribu dan Lima Ratus Sahaja)** atas nama **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) sebelum jam 9.30 pagi** pada hari lelongan 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).**

Untuk keterangan lanjut, sila berhubung **PEJABAT DAERAH/TANAH SEREMBAN,** atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN HAMIDI & FARID,** at No. 231-1A, 232-1A & 231-2A, Haruan Street 5/6, Oakland Commercial Centre II, 70300 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus. Tel: 06-632 2141 / 2137 Fax: 06-632 2143 **[Ruj: HF/Sban/LPPSA/1434/2018(NI)]** atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut:-

RAJAN AUCTIONEERS SDN. BHD. (No.Syarikat: 889884-H)
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang,Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680
Ruj. Kami: RA/PTS/LPPSA/HF/SBAN/0043-22(fz)

RAJAN A/L GOVINDAN
Pelelong Berlesen
H/P: 013-3040060 / 012-2738109

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGEE
PTS 369/026/21/05
IN THE MATTER OF SECTIONS 257 AND 263 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)..CHARGEE

AND

SAFUAN SHAH BIN ABD WAHAB (ARMY NO: 1137800)..CHARGOR

In pursuance to the Order of the **Land Administrator of Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus,** made herein on the above matter on the **29th April 2022**, it is hereby proclaimed that the **Land Administrator of Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus,** with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW

PUBLIC AUCTION

ON TUESDAY, THE 09TH DAY OF AUGUST 2022 AT 10.00 A.M.
AT LOBI UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT TANAH SEREMBAN,
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN, JALAN S2 A2, SEREMBAN 2,
70300 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

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

PARTICULARS OF TITLE :-

TITLE NO	:	GM 2994
LOT NO	:	Lot No.32294
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Rantau / Seremban / Negeri Sembilan Darul Khusus
LAND AREA	:	195 square metres (2,099 square feet)
ANNUAL RENT	:	RM 58.00
TENURE	:	Perpetuity
REGISTERED OWNER	:	Safuan Shah Bin Abd Wahab 1/1 share
CATEGORY OF LAND USE	:	"Bangunan"
EXPRESS CONDITION	:	"Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja"
RESTRICTION-IN-INTEREST	:	Nil
ENCUMBRANCE	:	Charged to Minister of Finance (Incorporation) Malaysia vide Presentation No.1976/2010 dated 23/09/2010

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:-
The subject property is **a single storey terrace house** which is bearing postal address at **No.116, Taman Cempaka, 71200 Rantau, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

Accomodation:-
Porch, living, dining cum kitchen, 1 master bedroom together with bath/wc, 2 bedrooms and 1 bath/w.c

RESERVE PRICE :- The subject property will be sold **"as is where is"** basis subject to a reserve price of **RM 135,000.00 (Ringgit Malaysia : One Hundred Thirty Five Thousand Only)** and to the conditions of sale as printed in Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price equivalent to **RM 13,500.00 (Ringgit Malaysia: Thirteen Thousand Five Hundred Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) before 9.30 a.m on the date of auction** and the balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within **one hundred twenty (120) days** from the date of sale to **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA).**

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH/TANAH SEREMBAN** or the Solicitors for the Chargee, **MESSRS HAMIDI & FARID,** at No. 231-1A, 232-1A & 231-2A, Haruan Street 5/6, Oakland Commercial Centre II, 70300 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus. Tel: 06-632 2141 / 2137 Fax: 06-632 2143 **[Ref: HF/Sban/LPPSA/1434/2018(Nl)]** or to the under mentioned Auctioneer :-

RAJAN AUCTIONEERS SDN. BHD. (Company No: 889884-H)
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang,Selangor Darul Ehsan.
Tel : 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680
Our Ref: RA/PTS/LPPSA/HF/SBAN/0043-22(fz)

RAJAN A/L GOVINDAN
Licensed Auctioneer
H/P: 013-3040060 / 012-2738109

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 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 Deraf atas nama **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA)** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** (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 Seremban** semasa mendaftar.

4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipal nya 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, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpan Melayu (NMB Bab 142).

6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan 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 Daerah/Tanah Seremban** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam 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 Seremban** pada 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 Seremban** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(2) KTN).

10. **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN)

11. 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 Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam dibawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.

12. 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 ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN).

13. Dimana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah Untuk Jualan dibawah Seksyen 257 atau Seksyen 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; **dan**

    ii.Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.

14. 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)

15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN).

16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN).

17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian (Seksyen 268A (3) KTN).

18. 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 diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.

19. Keseluruhan wang belian yang diperoleh dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti Seksyen 268KTN mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut:-

i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemegang gadaian dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan

ii Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan perlaksanaan, perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyelenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.

iii Untuk membayar kepada Pemegang Gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan

iv Dalam satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk didalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 242: dan

v. Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) Seksyen 339, dibayar kepada penggadai.

20. **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan- Seksyen 22 KTN.

21. **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana-Seksyen 22 KTN.

22. 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.

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 160 KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** <u>**selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam**</u> beserta dengan bayaran sebanyak **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja**). Sekiranya **Pentadbir Daerah/Tanah Seremban** menerima bukti pembayaran **keseluruhan Pinjaman** / gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal dibawah **Seksyen 266 Kanun Tanah Negara** tanpa perlu untuk memfailkan Borang 16O (permohonan untuk Penangguhan @ Pembatalan perintah Jualan) dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00. Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan akan di **TOLAK** dan segala kos perbelanjaan hendak dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<u>KONTRAK</u>

MEMORANDUM: Jualan Secara Lelongan Awam pada **<u>09hb Ogos 2022</u> (Selasa)** mengenai hartanah **No.Hakmilik GM 2994, Lot No.32294, Mukim Rantau, Daerah Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus** yang beralamat surat-menyurat di **No.116, Taman Cempaka, 71200 Rantau, Negeri Sembilan Darul Khusus**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama :...

No.K/P :...

Alamat :...

:...

:...

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 untuk membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum atau pada **<u>06HB DISEMBER 2022</u>** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN HAMIDI & FARID**, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima deposit tersebut.

HARGA BELIAN	**: RM..**
DEPOSIT DIBAYAR	**: RM..**
BAKI	**: RM..**

..
(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

NAMA :

NO.KP :

NO.TEL :

...	**..**	**..**
PEGUAMCARA BAGI PIHAK PEMEGANG GADAIAN	**PENTADBIR TANAH PEJ. DAERAH/TANAH SEREMBAN**	**PELELONG BERLESEN**