

# **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG**

DALAM PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEREMBAN  
DI NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS, MALAYSIA  
RUJ.: PTS369/013/21/02

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

WAN SHAHNIZAM BIN WAN KAMARUDDIN (NO. TENTERA: T-1132767)

...PENGGAJAI

PADA MENURUT PERINTAH PENTADBIR TANAH DAERAH SEREMBAN bertarikh 31.05.2022 ADALAH DENGAN INI DIISYTIHARKAN bahawa hartanah tak alih yang tersebut dibawah **AKAN DIJUAL SECARA LELONGAN AWAM** oleh Pentadbir Tanah Daerah Seremban atau wakilnya yang diberi kuasa dengan dibantu oleh Pelelong Bersen yang tersebut di bawah ini

**11HB OGOS 2022 (KHAMIS), JAM 12.00 TENGAHARI,  
PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEREMBAN  
UNIT PENDAFTARAN, TINGKAT 1,  
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN,  
JALAN S2 A2, SEREMBAN 2, 70300 SEREMBAN  
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS  
HARGA RIZAB: RM200,000.00**

## **BUTIR BUTIR HAKMILIK**

|                     |                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NO. HAKMILIK        | : GM 3995                                                                                                                                                   |
| NO. LOT             | : Lot 39924                                                                                                                                                 |
| MUKIM/DAERAH/NEGERI | : Mukim Labu /Daerah Seremban/ Negeri Sembilan Darul Khusus                                                                                                 |
| LUAS TANAH          | : 153.00 meter persegi (1,646.88 kaki persegi)                                                                                                              |
| PEGANGAN            | : Selama-lamanya                                                                                                                                            |
| CUKAI TAHUNAN       | : RM58.00                                                                                                                                                   |
| KEGUNAAN TANAH      | : Bangunan                                                                                                                                                  |
| PEMILIK BERDAFTAR   | : <b>WAN SHAHNIZAM BIN WAN KAMARUDDIN (NO. TENTERA: T-1132767) – 1/1 Bahagian</b>                                                                           |
| BEBANAN             | : Digadai kepada <b>Menteri Kewangan (Diperbadankan)</b> melalui No. Perserahan <b>44/2008</b> yang didaftarkan pada <b>11<sup>hb</sup> Januari, 2008</b> . |
| SYARAT-SYARAT NYATA | : Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja                                                                                              |
| SEKATAN KEPENTINGAN | : Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri                 |

## **LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH**

Hartanah tersebut merupakan **sebuah rumah teres satu tingkat di unit pertengahan** yang mempunyai alamat pos di **No. 65, Jalan Gadong Indah 4, Taman Gadong Indah, 71900 Labu, Negeri Sembilan Darul Khusus**.

## **CARA MENAWAR**

Sesiapa yang berminat untuk membuat tawaran mestilah menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draft diatas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum Jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam.

- 1) Baki dari harga belian hendaklah dibayar dalam bentuk Bank Draft dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dan tiada lanjutan tempoh masa dibenarkan.
- 2) Sekiranya harga belian tidak dibayar sepenuhnya dalam masa yang ditetapkan, deposit akan dilucutkan dan dilupuskan mengikut peruntukan Seksyen 267(A), Kanun Tanah Negara (KTN).

**Nota:** "Sesiapa yang berminat untuk membeli hartanah ini adalah dinasihatkan supaya membuat semakan hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah berkaitan dan memeriksa hartanah berkenaan sebelum tarikh lelong"

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

**TEGUH AUCTIONEERS** (SA0071346-P)

**MARDZIAH BT HJ MOHD AZLAN**

[Pelelong Berlesen]

No 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5,

Bandar Pinggiran Subang,

40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan

Tel : 03-7842 2137 /

Hp : 013-292 9248 / 012-288 5047

Email : [teguh.auctioneers@gmail.com](mailto:teguh.auctioneers@gmail.com)

[billing.ta@gmail.com](mailto:billing.ta@gmail.com)

Ruj : **TA/22/12/PTSBN/LPPSA/WAN[WANA]M**

**TETUAN HISHAM SOBRI & KADIR.**

[Peguambela & Peguamcara]

No. 48, 1st Floor, Jalan Chempaka,

Bandar Baru Ampangan,

70400 Seremban, Negeri Sembilan.

Tel: 06-7620942

Faks: 06-7627649

Emel : [hsksb@hsk.com.my](mailto:hsksb@hsk.com.my)

Ruj.: **HSK/S/L/LPPSA/497/16/SSA/ans**

## SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
  - (a) 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.
  - (b) 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)
  - (c) 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 dilucuthak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh Pemegang Gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua Penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit serta jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Draft atas nama '**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**' sebelum jam 9.30 pagi pada hari Lelongan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** (Seksyen 263(2)(e) KTN)
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan Surat Perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** semasa mendaftar.
4. Jika Pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang Pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Articles of Association', Borang 24, Borang 49 dan Resolusi Lembaga Pengarah.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan Kad Pengenalan 'My Kad' asal dan salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** 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-Syarat Jualan ini, maka **Pentadbir Tanah Daerah 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 Tanah Daerah Seremban** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN)
10. **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** 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 kedalam 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 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.
13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh Pembeli dalam masa tidak lebih dari Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN)
14. Dimana 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 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 di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (a) (b); dan

(ii) keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegangmilik di bawah akaun Penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada Pemegang Gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di Seksyen 268 subseksyen (l) perenggan (e) (d) (e).

15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Daerah 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 harga belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(3) KTN)
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** tidak lewat dari Tiga Puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan harga belian. (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 di atas 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 ganti rugi dibenarkan mengenainya.
19. Harga belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut:- (Seksyen 268 KTN)
  - (a) 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 pembuatan dan pelaksanaan Perintah Jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Air, Letrik, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
  - (b) untuk membayar kepada Pemegang Gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah Gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah wang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
  - (c) Baki, jika ada, dari harga belian hendaklah dibayar kepada Penggadai.
20. **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
21. 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 dokumen munimen itu masing-masing.
22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Pembeli.
23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam, maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Seremban** selewat-lewatnya Tuiuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran sebanyak RM1,000.00 (Ringgit Malaysia: Satu Ribu Sahaja.) Borang 16O yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah DITOLAK (Seksyen 264A KTN)
24. Dimana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16l) telah diberi 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 gunapakai. (Seksyen 301 KTN)
25. 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.

## MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam 11 Ogos 2022 mengenai harta seperti mana dalam butir-butir Perisytiharan Jualan (Nama: \_\_\_\_\_) (No. K/P: \_\_\_\_\_) telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia \_\_\_\_\_ (RM \_\_\_\_\_). Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-Syarat Jualan. Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit 10 peratus oleh Plaintiff.

Harga belian : RM \_\_\_\_\_  
Wang deposit 10% yang dibayar : RM \_\_\_\_\_  
Baki harga belian : RM \_\_\_\_\_  
Tarikh luput bayaran baki harga belian : 09 Disember 2022

Tandatangan Penawar yang Berjaya : \_\_\_\_\_  
Nama Penawar yang Berjaya : \_\_\_\_\_  
No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_  
Alamat : \_\_\_\_\_

No. Tel (H/P) : \_\_\_\_\_

Tandatangan Wakil (jika berkaitan) : \_\_\_\_\_  
Nama Wakil : \_\_\_\_\_  
No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_  
Alamat : \_\_\_\_\_

No. Tel (H/P) : \_\_\_\_\_

Tandatangan Pemegang gadaian/  
Pegum pemegang gadaian : \_\_\_\_\_  
Nama Pemegang gadaian/ Pegum : TETUAN HISHAM SOBRI & KADIR  
pemegang gadaian : \_\_\_\_\_  
Alamat : No. 48, 1st Floor, Jalan Chempaka,  
Bandar Baru Ampangan,  
70400 Seremban, Negeri Sembilan

Tandatangan Pentadbir Daerah dan : \_\_\_\_\_  
Tanah Seremban : \_\_\_\_\_  
Nama Pentadbir Daerah dan : \_\_\_\_\_  
Tanah Seremban : \_\_\_\_\_

# PROCLAMATION OF SALE

AT THE PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEREMBAN  
IN THE STATE OF NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS, MALAYSIA  
REF.: PTS369/013/21/02

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

...PLANTIFF

AND

WAN SHAHNIZAM BIN WAN KAMARUDDIN (ARMY NO.: T-1132767)

...DEFENDANT

IN PURSUANCE TO THE ORDER OF PENTADBIR TANAH DAERAH SEREMBAN dated 31.05.2022, IT IS HEREBY DECLARED that the immovable property is under **WILL BE SOLD BY PUBLIC AUCTION** by Pentadbir Tanah Daerah Seremban or his authorized representative, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

**11TH AUGUST 2022 (THURSDAY) AT 12.00 P.M**  
**AT THE AREA LAND OFFICE OF SEREMBAN**  
**KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN,**  
**JALAN S2 A2, SEREMBAN 2, 70300 SEREMBAN**  
**NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS**  
**RESERVE PRICE: RM200,000.00**

## PARTICULARS OF TITLE

|                         |                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITLE NO.               | : GM 3995                                                                                                                                       |
| LOT NO.                 | : Lot 39924                                                                                                                                     |
| MUKIM/DISTRICT/STATE    | : Mukim of Labu /District of Seremban/State of Negeri Sembilan Darul Khusus                                                                     |
| PROVISIONAL LAND AREA   | : 153.00 square metres (1,646.88 square feet)                                                                                                   |
| TENURE                  | : Freehold                                                                                                                                      |
| ANNUAL RENT             | : RM58.00                                                                                                                                       |
| CATEGORY OF LAND USE    | : Building                                                                                                                                      |
| REGISTERED OWNER        | : <b>WAN SHAHNIZAM BIN WAN KAMARUDDIN (ARMY NO.: T-1132767)– 1/1 Share</b>                                                                      |
| ENCUMBRANCES            | : Charged to <b>Minister of Finance (Incorporated)</b> vide Presentation No. <b>44/2008</b> registered on <b>11<sup>th</sup> Januari, 2008.</b> |
| EXPRESS CONDITION       | : "Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja"                                                                                |
| RESTRICTION IN INTEREST | : "Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri."  |

## LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property comprises an **intermediate unit single storey terrace house** bearing postal address of **No. 65, Jalan Gadong Indah 4, Taman Gadong Indah, 71900 Labu, Negeri Sembilan Darul Khusus.**

## HOW TO BID

All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price by Bank Draft in a form of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before 9.30 am on the auction day.

- 1) The balance of selling price to be paid by purchaser within one hundred and twenty (120) days from the date of sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** and without any extension of the time period allowed.
- 2) If the purchase price is not paid in full within the time stipulated, the deposit will be forfeited and disposed of in accordance with the provisions of Section 267(A), of the National Land Code (NLC).

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

For further particulars, please contact: -

**TEGUH AUCTIONEERS (SA0071346-P)**  
**MARDZIAH BT HJ MOHD AZLAN**  
[Licensed Auctioneer]  
No 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5,  
Bandar Pinggiran Subang,  
40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan  
Tel: 03-7842 2137  
Hp : 013-292 9248 / 012-288 5047  
Email : [teguh.auctioneers@gmail.com](mailto:teguh.auctioneers@gmail.com)  
[billing.ta@gmail.com](mailto:billing.ta@gmail.com)  
Ref. : TA/22/12/PTSBN/LPPSA/WAN[WANA]JM

**MESSRS HISHAM SOBRI & KADIR.**  
[Advocates & Solicitor]  
No. 48, 1st Floor, Jalan Chempaka,  
Bandar Baru Ampangan,  
70400 Seremban, Negeri Sembilan.  
Tel: 06-7620942  
Fax: 06-7627649  
Email : [hsksbns@hsk.com.my](mailto:hsksbns@hsk.com.my)  
Ref.: HSK/S/L/LPPSA/497/16/SSA/ans