

PERISYTIHARAN JUALAN

**DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAN GALIAN PERLIS
JALAN PENJARA, 01000 KANGAR, PERLIS.**

**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTG.Ps (R) 1/80F 2543 (5)**

**LELONGAN AWAM PADA HARI :
SELASA, 10 JANUARI 2023, JAM 10.00 PAGI**

ANTARA

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

DAN

NAZARUDDIN BIN HASSAN (No. Tentera : T815803) ... PENGGADAI

HARGA RIZAB : RM160,000.00

Jurulelong Awam Berlesen Negeri Perlis :

**KAMARUDIN BIN MD. AROFF
NO. 22, JALAN RAJAWALI 5, TAMAN DATO' JAAFAR,
01000 KANGAR, PERLIS
TEL : 019-461 8890
Email : dinarop52@gmail.com**

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN
PEMEGANG GADAIAN
PTG.Ps (R) 1/80F 2543 (5)

Dalam Perkara mengenai Seksyen 256 & 257 Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA

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

PEMAGANG GADAIAN

DAN

NAZARUDDIN BIN HASSAN (No. Tentera : T815803)

PENGGADAI

Menurut Perintah Jualan Pentadbir Tanah Perlis yang dibuat pada **11 NOVEMBER 2022** adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Tuan Pentadbir Tanah Perlis dengan dibantu oleh Jurulelong Awam Berlesen yang tersebut di bawah akan menjual hartanah secara :

LELONGAN AWAM
PADA HARI : SELASA, 10 JANUARI 2023
JAM : 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAN GALIAN PERLIS
JALAN PENJARA, 01000 KANGAR, PERLIS.

NOTA : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

PERIHAL

Butir-Butir Hakmilik	: HSM 636
Lot No.	: PT 1583
Tempat	: Terus Teritib
Mukim/Daerah/Negeri	: Mukim Kuala Perlis/Perlis/Perlis
Pegangan Hakmilik	: Selama-lamanya
Sekatan Kepentingan	: -
Keluasan Tanah	: 65.03 Meter Persegi (700 kaki persegi)
Cukai Tanah	: RM56.00
Syarat-Syarat Nyata	: Tapak Rumah Kediaman
	i) Bangunan hendaklah didirikan dalam masa dua tahun dari tarikh kelulusan ini didaftarkan (8.12.1986)
	ii) Pelan Ttaletak dan Pelan Bangunan hendaklah diluluskan oleh pihak Penguasa Tempatan. 815803
Pemilik Berdaftar	: Nazaruddin Bin Hassan (No. Tentera : T85803) 815803 ← - 1/1 bhgn
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Kawasan Rezab	: Perisytiharan Rezab Melayu
Bebanan	: Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA Gadaian Perserahan No. 2070/1999 didaftarkan pada 24 Ogos 1999.

LOKASI DAN KEBOLEHSAMPAIAN :

Hartanah yang dimaksudkan adalah satu unit rumah teres dua tingkat lot tengah, dibina di atas pegangan hakmilik HSM 636, Lot PT1583, Tempat : Terus Teritib, Mukim Kuala Perlis, Perlis menggunakan alamat pos No. 23, Jalan Indah 1, Taman Indra Indah, 02000 Kuala Perlis, Perlis.

Hartanah berkenaan boleh dihubungi dari Pekan Kuala Perlis melalui Jalan Besar Kuala Perlis lebih kurang 1.34 km. Selepas itu belok ke kanan memasuki kawasan perumahan Taman Indra Indah melalui Jalan Pencawang sejauh 90 meter, kemudian belok ke kiri sejauh 50 meter. Akhir sekali, belok ke kiri sekali lagi melalui Jalan Indah 1 sejauh lebih kurang 55 meter menuju ke hartanah berkenaan yang terletak di sebelah kiri.

HARGA REZAB :- RM160,000.00

(RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS ENAM PULUH RIBU SAHAJA)

CARA BAYARAN

Bakal-nakal penawar dikehendaki menandatangani 10% daripada **Harga Rizab** secara Bank Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum tawaran harga bermula. Bakinya hendaklah dijelaskan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh satu ratus dua puluh hari (**120 hari**) dari tarikh lelongan iaitu tidak lewat dari tarikh **10 MEI 2023**. Jika gagal, bayaran deposit 10% tidak akan dikembalikan oleh **Pemegang Gadaian**.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan :-

1. **PENTADBIR TANAH NEGERI PERLIS**
Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis,
Jalan Penjara, 01000 Kangar, Perlis.
Tel : 04-9765501
(Ruj. Fail : PTG.Ps (R) 1/80F 2543 (5))
2. **KAMARUDIN BIN MD AROFF**
(Jurulelong Awam Berlesen Negeri Perlis)
No. 22, Jalan Rajawali 5, Taman Dato' Jaafar,
01000 Kangar, Perlis.
Tel : 019-4618890
Email : dinarop52@gmail.com
3. **TETUAN ROSIDI MUSTAFA & HARRYZAN**
(Peguanbela & Peguamcara)
No. 21, Lorong Bertam Indah 1,
Taman Bertam Indah,
13200 Kepala Batas, Pulau Pinang.
No. Tel : 04-5756577/6578
Email : rmhlit@yahoo.com.my
(No. Ruj : RMH/LIT/16G/65060/2018/LPPSA/ira (LP))
4. Pengurus,
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)
Kompleks Kementerian Kewangan,
No. 9, Persiaran Perdana, Presint 2,
Pusat Pentadbiran kerajaan Persekutuan,
62592 PUTRAJAYA.
(No. Ruj : 65060)

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Pemegang Gadaian akan menjual harta yang dimaksudkan itu mengikut satu perintah yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah menurut Seksyen 257 & 263 Kanun Tanah Negara 1965.
2. Tertakluk kepada satu Harga Rizab yang ditetapkan, Penawar/Pembida yang menawarkan harga yang tertinggi yang diluluskan oleh Pentadbir Tanah akan diisytiharkan sebagai Pembeli harta tersebut. Jika timbul apa-apa pertikaian mengenai tawaran harga yang tertinggi itu, Pentadbir Tanah dengan kuasa dan budi bicaranya boleh mengarahkan tanah tersebut dilelong semula atau diselesaikan sendiri olehnya.
3. Tiada sesiapa boleh mengemukakan tawaran yang kurang daripada harga tawaran terdahulu darinya dan tawaran yang diberikan tidak boleh ditarik balik.
4. Harta itu ditawarkan untuk jualan dengan syarat ianya tertakluk kepada hak Pemegang Gadaian untuk menawar secara sendiri atau melalui agennya, dan ia dianggap wajar.
5. Sebelum penawaran bermula, semua yang berminat untuk membuat tawaran dikehendaki menandatangani dengan Pemegang Gadaian wang sejumlah 10% daripada harga rezab yang telah ditetapkan atas harta itu dalam bentuk Deraf Bank dan dibayar atas nama Pemegang Gadaian. Penawar/Pembida yang telah mendaftar diri dan menyerahkan Deraf Bank, tidak boleh menarik diri dari menyertai lelongan tersebut tanpa mendapat kebenaran daripada Pentadbir Tanah. Penawar/Pembida yang gagal membuat bidaan semasa lelongan dijalankan akan disenarai hitamkan dari menyertai lelongan yang akan datang untuk tempoh selama 12 bulan dari tarikh lelongan berkenaan. Semua Penawar/Pembida adalah tertakluk di bawah Akta Persaingan 2010. Deposit bagi Penawar/Pembida yang tidak berjaya akan dikembalikan selepas lelongan selesai.
6. Sebaik sahaja tukul dijatuhkan atau loceng dibunyikan, Penawar/Pembida yang berjaya dikehendaki membayar 10% dari harga tawaran/beliannya dalam bentuk Bank Deraf. Oleh itu, Penawar/Pembida dikehendaki menyediakan sejumlah wang yang mencukupi bagi membayar perbezaan di antara deposit yang dibayar semasa pendaftaran dengan jumlah harga tawaran/beliannya yang bersamaan 10% daripada harga jualan yang berjaya ditawarkan dan beliau dikehendaki menandatangani Memorandum Jualan dengan disaksikan oleh Pentadbir Tanah, Pemegang Gadaian, Peguamcara & Peguambela serta Jurulelong Awam. Memorandum Jualan akan disediakan lima (5) salinan. Dalam keadaan di mana pembayaran tidak dibayar sebagaimana yang dinyatakan dalam perenggan ini, maka deposit yang dirujuk diperenggan 6 akan dilucuthak untuk kepentingan Pemegang Gadaian dan harta itu akan segera dilelong semula dan sebarang kekurangan di dalam harga yang didapati di dalam lelongan semula (atau tiada ada lelongan semula mengikut yang mana satu berlaku) akan dituntut balik daripada Pembeli yang ingkar.
7. Baki harga tawaran/belian hendaklah dibayar selesai oleh Pembeli kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh tidak lebih daripada **Satu Ratus Dua Puluh (120)** hari dari tarikh lelongan berkenaan dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang dinyatakan.

8. Sekiranya Pembeli tersebut gagal membayar selesai baki harga belian dalam tempoh yang dinyatakan di perenggan 8, maka harta itu akan dilelong/jual sekali lagi. Deposit yang telah dibayar, setelah ditolak semua perbelanjaan Jualan akan dilucuthak dan diberikan kepada Pemegang Gadaian. Di dalam lelongan/jualan semula, sekiranya berlaku sebarang kekurangan di dalam harga harta itu atau sekiranya tiada jualan semula, maka kekurangan itu akan diperolehi daripada Pembeli yang engkar tersebut, mengikut yang mana satu berlaku. Untuk maksud syarat-syarat ini, masa yang diperuntukan di dalam syarat 7 dan 8 untuk membayar selesai baki harga ialah Satu Ratus Dua Puluh (120) hari adalah dianggap asas kepada kontrak ini.
9. Bermula dari masa jualan, segala risiko mengenai kehilangan atau kerosakan oleh api, gangguan, khianat dan lain-lain kemalangan, ketidakdudukan atau lain-lainnya terhadap harta yang telah diperihalkan di atas ditanggung oleh Pembeli semata-mata.
10. Pembeli adalah disifatkan telah memeriksa dengan teliti harta tersebut mendapat notis mengenai semua notis-notis dan kehendak-kehendak pihak-pihak Berkuasa Negeri dan Tempatan dan bahawa Pembeli hendaklah mematuhi segala kehendak-kehendak itu. Pembeli hendaklah mengakui identiti harta yang dibeli olehnya dengan apa yang terkandung dalam munimen yang ditawarkan oleh Pemegang Gadaian sebagai hakmilik harta tersebut atas keterangan-keterangan yang diberi dengan masing-masing membandingkan perihal dalam butir-butir dengan munimen tersebut.
11. Harta yang diperihalkan di atas adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai telah diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua isemen, liabiliti dan hak (jika ada) yang wujud di atasnya tanpa apa-apa obligasi yang timbul untuk mendefinisikannya dan tiada apa-apa pampasan boleh dibenarkan berkaitan dengannya. Setelah membayar baki harga belian itu, Pembeli haruslah mendapatkan milikan harta itu secara sendiri dan membiayai kosnya sendiri tanpa membabitkan kewajipan Pemegang Gadaian untuk memberikan milikan kosong.

Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong Hartanah tersebut kepada Pembeli.

12. (i) Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima baki harga belian, membayar semua bayaran yang tertunggak kepada Pihak Berkuasa Tempatan/Negeri atau Pemberi Pajak (jika gadaian yang berkenaan adalah gadaian ke atas pajak) dan perbelanjaan. Perbelanjaan lain (termasuk cukai tanah, cukai pintu, setakat lelongan) yang didapati wajar untuk dibayar kepada Pihak Berkuasa Tempatan/Negeri.
- (ii) Di dalam keadaan dimana Pemegang Gadaian membelanja sebarang wang untuk mematuhi sebarang kewajipan atau tuntutan oleh Pihak Berkuasa Tempatan/Negeri mengenai harta tersebut di antara tarikh Jualan membayar kembali kepada Pemegang Gadaian amaun yang dibelanjakan untuk mematuhi kehendak-kehendak tersebut. Di dalam keadaan keenggaran mematuhi kehendak-kehendak tersebut sebelum penamatan jualan, Pembeli hendaklah menanggung kerugian. Pemegang Gadaian di dalam mana-mana keadaan setelah menerima notis mengenai kehendak tersebut, akan memberi notis kepada Pembeli mengenainya dan akan memberi pilihan kepada Pembeli samada untuk mematuhi kehendak-kehendak tersebut dan tidak akan membelanja wang untuk maksud tersebut kecuali Pembeli enggan atau lalai untuk mematuhi kehendak-kehendak tersebut.

13. Sebaik sahaja baki harga dibayar, Pentadbir Tanah akan mengeluarkan Sijil Jualan untuk Pembeli mengikut Seksyen 265(2) Kanun Tanah Negara. Sijil berkenaan hendaklah disediakan dan disempurnakan dengan perbelanjaan Pembeli yang juga hendaklah membayar cukai setem dan bayaran pendaftaran. Harta ini dijual tertakluk kepada semua penyewaan yang sedia ada (jika ada) dan semua tuntutan daripada penyewa dan penghuni secara berkontrak lazim status atau sebaliknya.
14. Bukanlah menjadi tanggungjawab Pemegang Gadaian untuk mengenepikan kaveat yang berada di atas tanah tersebut sungguh pun Pemegang Gadaian akan, di atas perbelanjaan Pembeli, membantu Pembeli yang berjaya, untuk mengenepikan kaveat tersebut untuk memudahkan pendaftaran pindah-milik.
15. Kos pindah-milik atau semua perbelanjaan bersampingan dengannya hendaklah ditanggung oleh Pembeli.
16. Jika terdapat apa-apa perselisihan, pernyataan khilaf atau kesilapan pada berbagai terjemahan butir-butir dan syarat-syarat, penyelesaian oleh peguam adalah terpakai.
17. Syarat-syarat 6, 7, 8 dan 9 tidak akan dipakai terhadap tanah tersebut jika dibeli oleh Pemegang Gadaian dijual tersebut dan Pemegang Gadaian adalah berhak untuk menolak dari harga belian segala perbelanjaan dan kos yang berkaitan dengan lelongan tersebut dan jumlah tuntutan termasuk faedah dan kos yang patut dibayar kepada Pemegang Gadaian. Segala baki jika ada dari harga belian dan dibayar kepada Pentadbir Tanah dalam masa satu (1) bulan dari tarikh jualan ini.
18. Pemegang Gadaian tidak dikehendaki menunjuk atau menyerah atau mendapat sebarang komen atau surat ikatan yang tidak dalam miliknya kepada Pembeli dan tidak bertanggungjawab tentang sebarang pembayaran dalam proses menghantar serah dokumen tersebut kepada Pembeli dan tiada bantahan akan dilayan atas alasan ketiadaan hantar serah tersebut.
19. Jika berbangkit sebarang bantahan atau rekusi yang mana Pemegang Gadaian tidak berdaya atau enggan untuk ditunaikan, Pemegang Gadaian akan (walaupun adanya percubaan memansuh atau melayan bantahan tersebut atau adanya perundingan atau ligitasi bersabit dengannya) dengan secara notis bertulis kepada Pembeli membatalkan kontrak sebaik sahaja deposit (dengan tidak mengira faedah, kos perbelanjaan, gantirugi atau lain pembayaran) dibayar balik kepada Pembeli yang akan menerimanya sebagai muktamad kepada segala tuntutan dalam kontrak atau bagaimanapun sebaliknya pihak Pembeli akan menyerah balik kepada Pemegang Gadaian semua dokumen surat ikatan geran dan semua dokumen berkaitan dengan penjualan ini yang diberi kepada Pembeli oleh Pemegang Gadaian atau bagi pihaknya. Tetapi Pembeli boleh dalam tempoh 7 hari selepas penerimaan am notis untuk membatalkan kontrak tersebut menarik balik dengan secara bertulis bantahan atau rekusi tersebut dan disini notis membatalkan kontrak dan disifatkan ditarik balik.
20. Sampai ke tarikh yang telah ditetapkan untuk membuat pembayaran segala hasil untung dari dan segala perbelanjaan berkaitan dengan harta tersebut akan dinikmati atau dibayar oleh Pemegang Gadaian. Sewa semasa dan perbelanjaan yang akan dibayar, jika ada akan dibahagi dan dibayar sebaik sahaja pembelian harta ini diselesaikan.

21. Pihak Pemegang Gadaian adalah bebas untuk membuat tawaran dilelongan ini dan sekiranya ia berjaya menjadi Pembeli maka akan menolak harga pembelian dengan amaun yang terhutang di atas gadaian tersebut pada tempoh tersebut ini berserta dengan kos dan perbelanjaan lelongan.
22. (i) **Pemegang Gadaian** hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas menerima baki Harga Belian membaya semua sewa (sekiranya ada) kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan (jika gadaian yang berkenaan adalah gadaian ke atas pajakan) dan apa-apa tunggakan cukai tanah dan cukai pintu setakat hari lelongan awam daripada **Harga Belian Hartanah Tersebut**; dan selepas itu memberi salinan-salinan resit untuk pembayaran tersebut kepada Pembeli atau Peguamcaranya dalam tempoh yang sama.
- (ii) Apa-apa bayaran yang bersangkutan dengan urusan pindakmilik selepas dari hari lelongan awam itu hendaklah ditanggung oleh Pembeli.
23. (i) Setelah Pembeli menyelesaikan keseluruhan baki Harga Belian tersebut, pihak Pemegang Gadaian hendaklah memberi salinan-salinan yang diakui sah perintah-perintah perletakkan (jika ada), Borang Penukaran Nama dalam Borang 13 Akta Syarikat 1965 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain kepada Pembeli atau Peguamcaranya.
- (ii) Duti Setem dan Fi Pendaftaran untuk pendaftaran Sijil Jualan Dan Borang 16 I hendaklah diuruskan sendiri oleh Pembeli atau Peguamcaranya dengan Pejabat Tanah tarikh berkenaan.
24. Tertakluk kepada penjelasan komisen kepada Pejabat Tanah, selepas membayar baki **Harga Belian** dalam tempoh penyelesaian, Pembeli berhak menerima daripada **Pentadbir Tanah** dokumen-dokumen berikut dalam tempoh 14 hari daripada tarikh Pemegang Gadaian menerima baki **Harga Belian**.
- (i) Sijil Jualan dalam Borang 16 I yang telah didaftarkan yang disediakan oleh Pembeli; dan
- (ii) Salinan asal isu dokumen hakmilik Hartanah Tersebut atau isu dokumen hakmilik yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan, mengikut mana yang berkenaan dan salinan pendua gadaian.
25. Warganegara asing dan orang yang muflis tidak dibenarkan untuk membuat tawaran.
26. Penamaan (nominee) adalah tidak dibenarkan.
27. Semua penawar dan pembeli adalah dianggap telah membaca, memahami dan mengakui syarat-syarat Jualan ini sebelum jualan lelongan awam dimulakan.

MEMORANDUM JUALAN

Pada penjualan dengan Lelongan Awam pada

Hartanah yang tersebut di dalam Perintah Jualan serta Syarat-syarat Jualan di atas adalah

Disahkan **PEMBELI** :

Kad Pengenalan bernombor : No. Tel :

Yang beralamat di

.....

.....

Adalah pembeli hartanah tertakluk kepada syarat-syarat jualan dengan harga

Ringgit Malaysia :

(RM :) **DAN** telah membayar Deposit sebanyak

Ringgit Malaysia :

(RM) sebagai cagaran kepada **Pemegang Gadaian** dan **PEMBELI** bersetuju untuk membayar baki harga jualan dalam tempoh tidak melebihi **120 Hari** dari tarikh jualan lelong kepada **Pemegang Gadaian** untuk menyelesaikan Penjualan bersesuaian dengan syarat-syarat tersebut di atas Perintah Jualan.

Harga Jualan : RM.....

Wang Deposit : RM.....

Baki : RM.....

.....
TANDATANGAN PEMBELI

.....
PENTADBIR TANAH

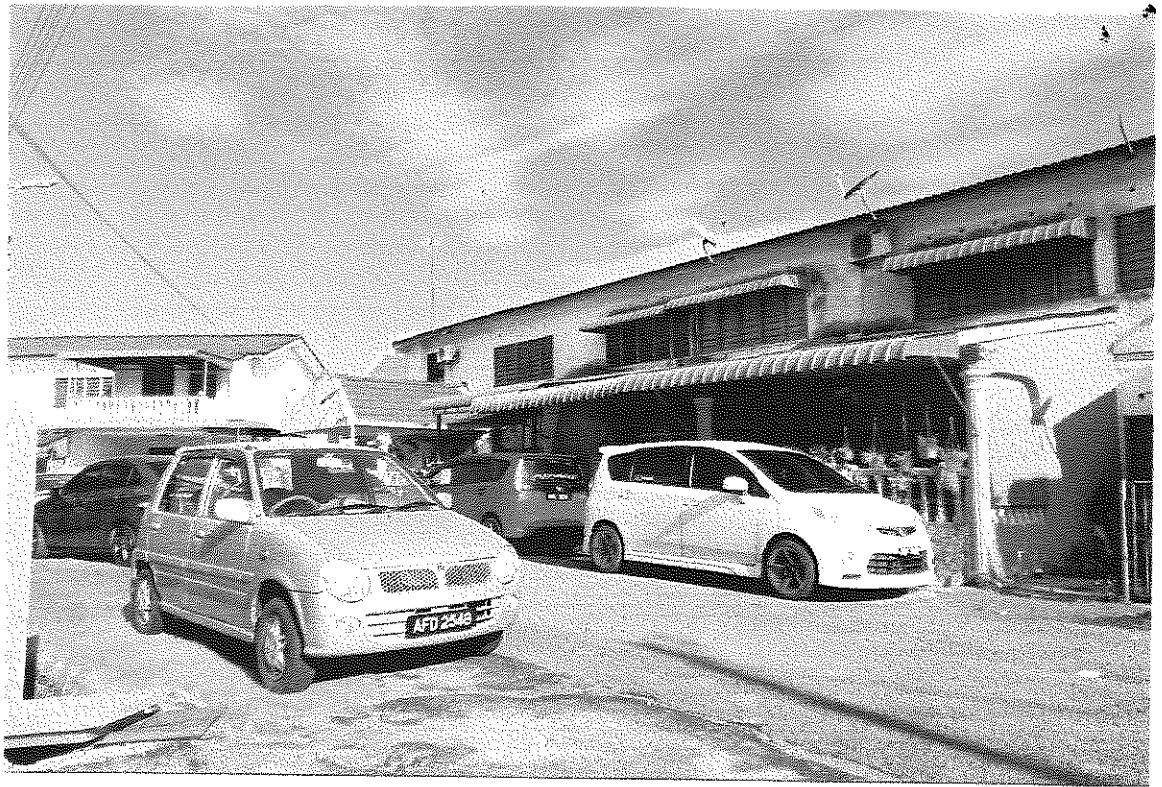
Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengakui menerima wang sebanyak

RM

.....
PEMEGANG GADAIAN

.....
PEGUAMCARA/PEGUAMBELA

.....
JURULELONG AWAM
BERLESEN NEG.PERLIS



Alamat Hartanah : 23, JALAN INDAH 1, TAMAN INDRA INDAH, 02000 KUALA PERLIS, PERLIS.

GENERAL VIEW OF THE SUBJECT PROPERTY
AND ITS SURROUNDINGS