

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN
PEMEGANG GADAIAN
PTKP / Q / 15 / 2022

Dalam perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara

ANTARA
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM PEMEGANG GADAIAN

DAN

HALIMI BIN SHAABAN, NO. K/P : 720423-02-5695

..... PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman yang bertarikh 09 Oktober 2023 dan diperbuat di atas perkara tersebut adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman dengan dibantu oleh Pelelong Berdaftar akan menjual hartanah yang diperihalkan dibawah secara :-

LELONGAN AWAM
PADA HARI RABU, 29 NOVEMBER 2023 - JAM 10.00 PAGI
DIPERKARANGAN PEJABAT TANAH KUBANG PASU
KEDAH DARUL AMAN

Nota : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah sebelum jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HARTANAH :

No. Lot	: LOT 86 (dahuku dikenali sebagai PT 7075)
No. Hakmilik	: GM. 837 (dahulu dikenali sebagai H.S.(M) 820)
Tempat	: Kampong Naga
Bandar/Pekan/Mukim	: Bandar Kepala Batas
Daerah/Negeri	: Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
Keluasan	: 130 Meter Persegi
Pegangan	: Selama-lamanya
Kawasan Rizab	: Pengisytiharan Rizab Melayu
Cukai Tanah	: RM 40.00
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Rumah Teres : Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman sahaja.
Sekatan Kepentingan	: Ditegah tuan tanah membuat sebarang perkiraan (dealings) diatas tanah yang hendak dimajukan sebagai tapak perumahan ini melainkan tuan tanah bina dan pelihara simpanan jalan itu dan taruh batu dan tar menurut taraf Jabatan Kerja Raya serta perbuat parit-parit dengan sepuas hati Penguasa Tempatan serta mendapat sokongan daripada Jabatan Kerja Raya atau ada jaminan daripada Penguasa Tempatan dan Jabatan Kerja Raya bahawa jalan-jalan dan parit-parit itu dapat disempurnakan
Pemilikan	: Halimi Bin Shaaban, No. K/P : 720423-02-5695, 1/1 bahagian
Tanggungan	: Gadaian menjamin wang pokok kepada Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia No. Perserahan : 685/2009, Didaftarkan pada 02 Mac 2009 : No. Perserahan : 301/2006 Lot Untuk Orang Melayu No. Perserahan : 656/2009 Lot Untuk Orang Melayu

HARGA RIZAB : RM 210,000.00
(RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS SEPULUH RIBU SAHAJA)

LOKASI HARTANAH :

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres satu tingkat unit tengah dan terletak didalam kawasan Perumahan Taman Sri Naga. Alamat rumah adalah No. 61, Taman Sri Naga, 06200 Kepala Batas, Kedah. Ianya terletak lebih kurang 2.0km dari Pekan Kepala Batas, arah barat dan 8.5km dari Pusat Bandar Jitra.

CARA BAYARAN :

Pihak yang hendak memasuki tawaran ini hendaklah menandatangani terlebih dahulu draf bank sebanyak 10% dari harga rizab yang ditetapkan. Bayaran deposit 10% dan bayaran baki keseluruhan harga tawaran hendaklah di buat secara draf bank atas nama **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam**. Pastikan draf bank 10% dan salinan kad pengenalan penawar hendaklah dimasukkan kedalam sampul surat berukuran 4" X 9" dengan mencatatkan **No. Fail : PTKP / Q / 15 / 2022**, dan masukkan kedalam peti yang telah disediakan. Baki keseluruhan harga tawaran hendaklah dijelaskan sebelum atau pada 27 Mac 2024 dan bahawa tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah dinyatakan, di mana harga belian sepenuhnya tidak diselesaikan sebelum atau pada tarikh yang ditentukan, jumlah wang yang dibayar sebagai deposit kepada pemegang gadaian hendaklah dilucutkan dan dilupuskan dengan cara yang dinyatakan di bawah Seksyen 267 dan tanah akan dilelong semula.

Untuk butir - butir lanjut sila hubungi :-

Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners, Peguambela & Peguamcara

No. 24, Tingkat 1, Jalan Lagenda 2, Lagenda Heights

08000 Sungai Petani, Kedah Darul Aman.

Tel. No. : 04 - 424 6668, Email : tbp_sp@yahoo.com

[Ruj : TBP/SP/L/FC/LPPSA/210523/21/SYAFIQA]

Atau:-

Ahmad Bin Mahmood, Jurulelong Awam Berlesen

No.134, Taman Suasana Permai, Bandar Darulaman

06000 Jitra, Kedah Darul Aman.

Tel. No. : 012 - 550 2556

Email : ammood62@yahoo.com

[Ruj : AM/02/23/PTKP-01(LPPSA)]

SYARAT - SYARAT JUALAN

1. Pemegang Gadaian LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (selepas ini dirujuk sebagai 'Pemegang Gadaian' dan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pentadbir Tanah Kuala Muda, Kedah Darul Aman, menurut Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara.
2. Hartanah yang akan dijual adalah terkandung dalam Lot No. 86, Hakmilik No. GM 837, Kampung Naga, Bandar Kepala Batas, Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman, Alamat hartanah ialah No. 61, Taman Sri Naga, 06200 Kepala Batas, Kedah Darul Aman. (selepas ini dirujuk sebagai 'Hartanah Tersebut').
3. Semua penawar-penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftarkan diri mereka dan menandatangani dengan Pentadbir Tanah satu jumlah 10% daripada harga rizab (selepas ini dirujuk sebagai 'Jumlah Tersebut') yang ditetapkan dengan bank deraf/cashier order atas nama Pemegang Gadaian.
4. Sesiapa yang ingin membuat tawaran di dalam lelongan awam bagi pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan kepada Pentadbir Tanah sebelum lelongan dimulakan pada hari lelongan awam, satu surat daripada pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat yang mengesahkan bahawa beliau telah diberikuasa untuk mewakili mereka untuk membuat tawaran dan menandatangani semua dokumen-dokumen berkenaan dalam lelongan awam ini tertakluk kepada syarat bahawa jika Hartanah Tersebut adalah Tanah Simpanan Melayu/Lot Untuk Orang Melayu, hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
5. Penawar-penawar yang mendaftarkan diri mereka dan menandatangani Jumlah Tersebut menurut Syarat 3 di atas dianggap telah bersetuju untuk mematuhi dan tertakluk kepada segala Syarat-syarat Jualan ini.
6. Tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah untuk Hartanah Tersebut pada masa lelongan awam ini dan tawaran tidak boleh ditarik balik dalam apa juga keadaan.
7. Jumlah Tersebut akan dirampas oleh Pentadbir Tanah dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah komisen Pejabat Tanah dijelaskan jika penawar berkenaan enggan, gagal atau lalai membuat sebarang tawaran dalam lelongan awam untuk Hartanah tersebut.
8. Pemegang Gadaian adalah bebas untuk membuat tawaran dalam lelongan awam ini dan sekiranya ia berjaya dan menjadi pembeli, Pemegang Gadaian hendaklah menolak dengan Harga Belian dengan hutang Penggadai/Pemberi Gadaian dibawah gadaian-gadaian atas Hartanah Tersebut setakat hari lelongan awam ini berserta dengan kos DAN perbelanjaan lelongan Awam dan penolakan sedemikian merupakan pembayaran Harga Belian yang sempurna di dalam perjanjian ini.
9. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan memberi kepada Pentadbir Tanah dan Penggadai/Pemberi Gadaian secepat mungkin selepas tarikh lelongan awam ini satu penyata bayaran-bayaran yang kena dibayar setakat tarikh lelongan awam dalam Borang 16Q.
10. Pentadbir Tanah tidak terikat untuk menerima tawaran yang tertinggi dan mempunyai kuasa atau budi bicara untuk menolak sebarang bayaran dan melelong semula Hartanah Tersebut. Untuk tujuan syarat ini, keputusan Pentadbir Tanah adalah muktamad.
11. Tertakluk kepada harga rizab dan jika dibenarkan oleh Pentadbir Tanah, penawar bagi tawaran yang tertinggi (selepas ini dirujuk sebagai 'Harga Belian') akan diisytiharkan sebagai Pembeli Hartanah Tersebut (selepas ini dirujuk sebagai 'Pembeli').
12. Sebaik selepas ketukan tukul, Pembeli hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak Jualan di bawah syarat-syarat ini pada hari lelongan awam ini dengan serta-merta.

13. i) Jika Pembeli enggan, gagal atau lalai menandatangani Memorandum Kontrak Jualan yang dirujuk dalam Syarat 12 diatas, Jumlah Tersebut hendaklah dirampas oleh Pentadbir Tanah akibat keingkaran Pembeli dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah komisen dijelaskan dan Hartanah Tersebut akan ditarik balik dari jualan tersebut.

ii) Dalam keadaan-keadaan yang tersebut di atas , Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi (termasuk kos jualan semula bersama dengan pengurangan harga, jika ada) yang dialami oleh Pemegang Gadaian akibat jualan semula atau tidak ada jualan semula, mengikut mana yang berkenaan.
14. Jika Pembeli memberhentikan pembayaran Deraf Bank atau Cashier Order untuk Jumlah Tersebut, maka Hartanah Tersebut hendaklah ditarik balik daripada jualan itu dan Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi termasuk kos jualan semula, mengikut mana yang berkenaan). Pemegang Gadaian juga berhak menuntut daripada Pembeli satu jumlah wang bersamaan dengan Jumlah Tersebut kerana Jumlah Tersebut sepatutnya dirampas oleh Pemegang Gadaian akibat keingkaran Pembeli.
15. Pemegang Gadaian hendaklah menyelesaikan dengan serta-merta atau tidak lewat daripada 30 hari selepas hari lelongan awam segala perbelanjaan-perbelanjaan jualan termasuk komisen Pentadbir Tanah dan Jurulelong.
16. i) Baki Harga Belian hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh 120 hari daripada hari lelongan awam (selepas ini dirujuk sebagai 'Tempoh Penyelesaian') melalui deraf bank atau cashier order.

ii) Tempoh Penyelesaian tidak boleh dilanjutkan dalam apa-apa keadaan pun.

iii) Sekiranya Pembeli enggan, gagal atau lalai untuk menyelesaikan baki Harga Belian dalam Tempoh Penyelesaian, Jumlah Tersebut hendaklah dirampas oleh Pemegang Gadaian dan Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi.
17. Pemegang Gadaian atau Peguamcaranya hendaklah :

i) Mengesahkan dalam tulisan kepada Pentadbir Tanah dengan serta-merta selepas menerima baki Harga Belian; dan

ii) Memberi kepada Pentadbir Tanah satu penyata akaun penerimaan dan bayaran dalam tempoh 30 hari selepas baki Harga Belian diterima olehnya.
18. i) Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas menerima baki Harga Belian membayar 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 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 pindahmilik selepas dari hari lelongan awam itu hendaklah ditanggung oleh Pembeli.
19. i) Setelah Pembeli menyelesaikan keseluruhan baki Harga Belian tersebut, pihak Pemegang Gadaian hendaklah memberi salinan-salinan yang di akui sah perintah-perintah perletakan (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 yang berkenaan.
20. 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 boleh didaftarkan yang disediakan oleh Pembeli, dan
ii) Salinan asal isu dokumen hakmilik Hartanah Tersebut atau salinan isu dokumen hakmilik yang berkenaan, dan salinan pendua gadaian.

21. Sebaik sahaja selepas ketukan tukul, Hartanah Tersebut akan menjadi tanggungjawab Pembeli. Pentadbir Tanah atau Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain kemalangan atau sebaliknya atas Hartanah Tersebut dan Pembeli tidak boleh membatalkan Memorandum Kontrak Jualan ini atas alasan berlakunya perkara-perkara yang tersebut terdahulu.
22. Penawar-penawar atau Pembeli hendaklah mengenalpasti Hartanah Tersebut dan butir-butir mengenai Hartanah Tersebut adalah tepat dan Pentadbir Tanah / Jurutelong tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat-maklumat mengenai Hartanah Tersebut yang diperuntukkan dalam lelongan awam ini adalah tepat.
23. Hartanah Tersebut adalah dipercayai dan dianggap diperihal dengan betul dan dijual dalam keadaan sedia ada, tertakluk kepada semua bebanan termasuk ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak seperti dicatatkan di dokumen hakmilik Hartanah Tersebut dan tidak ada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tidak ada bayaran ganti rugi yang akan dibuat.
24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong Hartanah Tersebut kepada Pembeli.
25. Penamaan (nominee) adalah tidak dibenarkan sama sekali selepas ketukan tukul. Nama seorang pembeli yang sah sahaja ditulis di dalam Memorandum Kontrak Jualan.
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat didalam terjemahan bahasa-bahasa lain mengenai butir-butir dan syarat-syarat di dalam ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah dipakai.
27. Sekiranya terdapat baki setelah ditolak daripada Harga Belian, segala perbelanjaan jualan yang termasuk komisen Pentadbir Tanah, fi dan perbelanjaan pelelong dan hutang Penggadaai, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Penggadaai.
28. Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada Akta 1104/01 yang telah dikuatkuasakan mulai 1-12-2001 di mana jika Borang 16 I diberi kepada Pembeli, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan Hartanah Tersebut adalah tidak terpakai.
29. Semua penawar yang berniat termasuk Pembeli adalah dianggap telah pun membaca, memahami dan mengakui Syarat-syarat Jualan ini sebelum jualan lelongan awam dimulakan.
30. Warganegara asing dan orang yang diisytihar muflis tidak dibenarkan membuat tawaran.

NOTIS LELONGAN AWAM
PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUBANG PASU
PTKP / Q / 15 / 2022

ANTARA
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
DAN

.....PEMEGANG GADAIAN

HALIMI BIN SHAABAN (NO.K/P : 720423-02-5695)

.....PENGGADAI

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA : HARI RABU 29 NOVEMBER 2023 - JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUBANG PASU
PENDAFTARAN : 10.00 – 10.45 PAGI

NOTA : Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenalpasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelongan dijalankan.



HARGA RIZAB : RM 210,000.00

BUTIR-BUTIR HARTANAH

No. Lot : 86 .No Hakmilik : GM 837 (Dahulu dikenali sebagai PT 7075 & H.S. (M)826)

Bandar Kepala Batas, Daerah Kubang Pasu, Kedah.

PEGANGAN : Selama-lamanya, Rizab Melayu

KELUASAN TANAH : 130 Meter Persegi

KEGUNAAN TANAH : Bangunan

HARTANAH

Rumah Teres (Lot Tengah)

ALAMAT

No. 61, Taman Sri Naga, 06200 Kepala Batas
Kedah Darul Aman

Hartanah tersebut akan dijual seperti keadaan sediaada tertakluk kepada satu harga rizab seperti di atas.dan kepada Syarat-syarat Jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf di atas LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh Penawar yang berjaya kepada PEMEGANG GADAIAN dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan.

Untuk maklumat selanjutnya, sila hubungi :-

AHMAD BIN MAHMOOD
JURULELONG AWAM BERLESEN
No. Tel. : 012 - 550 2556
Email : ammood62@gmail.com

Atau

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
PEGUAMBELA & PEGUAMCARA
No. Tel. : 04 - 424 6668
Email : tbp_sp@yahoo.com