

**PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN
PEMEGANG GADAIAN
PTG.Ps.(R) 1/80F/ 2553**

Di dalam perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
... PEMEGANG GADAIAN

DAN

NAHAIRUL BIN NAYAN
(No.K/P : 840303-09-5097)

...PENGGAJAI

Menurut Perintah Pentadbir Tanah Perlis yang diperbuat pada 11/03/2024 adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Tuan Pentadbir Tanah Perlis dengan dibantu oleh Pelelong Awam Berlesen yang tersebut dibawah akan menjual hartanah secara

**LELONGAN AWAM
PADA HARI ISNIN 22 APRIL 2024
JAM 11.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAN GALIAN
GALIAN PERLIS KANGAR, PERLIS KAYANGAN**

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

PERIHAL

Butir-butir Hakmilik	:	PM 997
Lot No.	:	2116
Mukim/Daerah/Negeri	:	Wang Bintong/Perlis/Perlis
Pegangan Hakmilik	:	Pajakan 99 tahun
Keluasan Tanah	:	118 Meter Persegi (1270 kaki persegi)
Pemilik Berdaftar	:	Nahairul bin Nayan – 1/1 bahagian No.K/P: 840303-09-5097
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Syarat Nyata	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk tapak kediaman
Kawasan Rezab	:	Pengisytiharan Rizab Melayu

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut adalah Hakmilik individu PM 997, Lot 2116, Mukim Wang Bintong, Daerah Perlis, Negeri Perlis. Hartanah ini adalah sebuah rumah teres kos rendah satu tingkat yang beralamat Pos : No. 4, Jalan Rotan Air 2, Taman Dato Wan Ahmad, RPA Bintong, 01000 Kangar, Perlis.

HARGA RIZAB: RM 146,000.00

(RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS EMPAT PULUH ENAM RIBU SAHAJA)

CARA BAYARAN

Hartanah ini akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab tersebut di atas dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di perisytiharan jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam Bank deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 10.00 pagi pada hari lelongan awam. Bank draf bersama dengan salinan Kad Pengenalan penawar hendaklah dimasukkan ke dalam sampul surat berukuran 4 inci x 9 inci dengan mencatatkan Nombor Fail (PTG.Ps.(R) 1/80F/2553) di bahagian atas sebelah kiri sampul surat itu. Sampul surat yang telah digam hendaklah dimasukkan ke dalam Peti Surat yang disediakan di Perkarangan Pejabat Tanah Kangar, 01000 Perlis. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Seratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **Tetuan Tawfeek Badjenid & Partner**, Peguambela & Peguamcara bagi pihak pemegang gadaian yang beralamat No. 24, Jalan Lagenda 2, Lagenda Height, 08000 Sungai Petani, Kedah. Tel : 04-4246668/ 04 3106610 (Ruj: TBP/SP/FC/220184/22/FATIN) atau Pelelong Berlesen dibawah:-

Landmark Auction House **Tel ; 012-4716633**

(Lye Yeow Kuen - Jurulelong Awam Berlesen)

No.3, Jalan Pertama, Taman Pertama, 01000 Kangar, Perlis.

(Email address; landmark_auction@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 yang layak mengikut seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadaai. 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 hendaklah mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Draf Bank atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis**. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilik bumiputra).
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 dan Galian Perlis** 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 jualan ini maka **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 263(f)KTN).
10. **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** 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 ketukan tukul terakhir, pembeli hendaklah membayar kepada **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** deposit 10% iaitu perbezaan jumlah adalah deposit seperti para 2 diatas dan jumlah bersamaan 10% daripada harga pembelian dengan wang tunai sebagai wang bayaran pendahuluan kepada harga pembelian itu akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal atau enggan berbuat demikian, hartanah tersebut hendaklah dilelong semula dan wang deposit sebanyak 10% akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutung 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 daripada **"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 dibawah 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 dibawah seksyen 268(1) (a) (b) KTN 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. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis dan Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A(2)KTN).
 16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** 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 dan Galian Perlis** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang 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 perihai khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
 19. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut Seksyen 268 KTN di antaranya:
 - 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, dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
 - 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.
 20. **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** 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 dan dokumen munimen masing-masing.
 22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
 23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melaulai lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah dan Galian Perlis** **selewat-lewatnya tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan awam beserta dengan bayaran sebanyak **RM50.00 (Ringgit Malaysia : Lima Puluh Ringgit Sahaja)**. Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A KTN).
 24. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seseorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. (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

Pada penjualan dengan Lelongan Awam padahb.....2024
hartanah yang tersebut di dalam Perintah Jualan serta Syarat-syarat Jualan di atas adalah
disahkan **PEMBELI**:

K/P.No. yang beralamat

.....
.....
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 penerimaan wang
sebanyak RM

.....
PEMEGANG GADAIAN

.....
PEGUAMCARA/PEGUAMBELA

.....
PELELONG AWAM