

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG
DALAM PEJABAT DAERAH DAN TANAH MELAKA TENGAH
DALAM NEGERI MELAKA
RUJ. PTMT : 0401AUC2023000097

Dalam perkara mengenai Seksyen 263, Kanun Tanah Negara, 1965

DAN

Dalam perkara mengenai Gadaian Perserahan No. 0401SC2013006460 bertarikh 26.08.2013 ke atas kesemua tanah yang dipegang dan dikenali sebagai hakmilik GMM 1753 LOT 4229 Mukim Tanjong Kling, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

MOHAMMAD NORAFIZUL BIN MOHAMMAD ARIF [NO. TENTERA : 1130234]

...PENGGADAI

PADA MENURUT PERINTAH PENTADBIR TANAH DAERAH MELAKA TENGAH, NEGERI MELAKA PADA 21 NOVEMBER 2023, ADALAH DENGAN INI DIISYTIHARKAN bahawa hartanah tak alih yang tersebut dibawah AKAN DIJUAL SECARA LELONGAN AWAM oleh Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah atau wakilnya yang diberi kuasa dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah ini :

TARIKH LELONG : 9hb Ogos 2024 (JUMAAT)

JAM : 10.00 PAGI

DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH MELAKA TENGAH, NEGERI MELAKA

HARGA RIZAB : RM 252,000.00

[Ringgit Malaysia : Dua Ratus Lima Puluh Dua Ribu Sahaja]

BUTIR BUTIR HARTANAH:

No Hakmilik	GMM 1753
No Lot	LOT 4229
Mukim/Daerah/Negeri	Tanjong Kling/Melaka Tengah/Melaka
Keluasan Tanah	159 meter persegi
Cukai Tahunan	RM 25.00
Kegunaan Tanah	Bangunan
Pegangan	Selama-lamanya - Melaka Customary Land
Pemilik Berdaftar	Mohammad Norafizul Bin Mohammad Arif - 1/1 bahagian
Syarat-syarat Nyata	Untuk rumah kediaman sahaja
Sekatan Kepentingan	NIL
Bebanan	Digadaikan kepada Kerajaan Malaysia kini dikenali sebagai Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui Pers No. 0401SC2013006460 tarikh 26.08.2013.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini ialah **Sebuah Rumah Teres Dua Tingkat [Unit Tengah]** yang beralamat di Kediaman **No. 20, Jalan Gelam Ria 5A, Taman Seri Gelam, 76400 Melaka.**

CARA MENAWAR

Sesiapa yang berminat untuk membuat tawaran mestilah mendeposit 10% dari Harga Rizab dalam bentuk bank deraf di atas nama "**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dengan menyerahkan kepada Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka **SEBELUM JAM 9.30 PAGI** pada hari lelongan awam. Baki dari harga belian hendaklah dibayar dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120)** hari dari tarikh jualan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM dan tiada lanjutan masa dibenarkan. Sekiranya harga belian tidak dibayar sepenuhnya dalam masa yang ditetapkan, deposit akan dilucutkan dan dilupuskan mengikut peruntukan Seksyen 267A, Kanun Tanah Negara (KTN).

NOTA : Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Pendaftar Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong. Hartanah tersebut akan dijual atas dasar "keadaan sepertiimana sedia ada"

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Pelelong : **CHING HENG SENG PIS, Pelelong Berlesen [SMART M PLT]**

Alamat : 104-1, Jalan Mutiara Melaka 1, Taman Mutiara Melaka, 75350 Batu Berendam, Melaka.

No Tel/Fax : H/p : 016-749 2786 Ruj : 090824FNPTMT

Firma Guaman : **Tetuan RAZMIEN & CO, Peguambela & Peguamcara,**

Alamat : No 1-2, Jalan KSB 17, Taman Kota Syahbandar, 75200 Melaka.

No Tel/Fax/Ruj : 06-282 8252, Fax 06-282 8253 Ruj : RCL/LM(LPSPA)/021/NORAFIZUL/22/AF

PROCLAMATION OF SALE
IN THE LAND REGISTRY OFFICE MELAKA TENGAH
IN THE STATE OF MELAKA
REF. PTMT : 0401AUC2023000097

In the matter of Section 263, of the National Land Code, 1965

AND

In the matter of Charge under Presentation No. 0401SC2013006460 dated 26.08.2013 over the land held under GMM 1753 LOT 4229 Mukim Tanjong Kling, District of Melaka Tengah, State of Melaka.

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

...CHARGE

AND

MOHAMMAD NORAFIZUL BIN MOHAMMAD ARIF [NO. TENTERA :1130234]

...CHARGOR

IN PERSUANT TO THE ORDER OF LAND ADMINISTRATOR MELAKA TENGAH, STATE OF MELAKA, 21 NOVEMBER 2023, It is hereby proclaimed that the immovable property described hereunder **WILL BE SOLD BY PUBLIC AUCTION** by the **LAND ADMINISTRATOR** or under mentioned Licensed Auctioneer or her/his authorized Representative:-

AUCTION DATE : 9th AUGUST 2024 (FRIDAY)
TIME : 10.00 PAGI
AT MELAKA TENGAH LAND REGISTRY OFFICE

RESERVED PRICE : RM 252,000.00
[Ringgit Malaysia : Two Hundred And Fifty Two Thousand Only]

PARTICULARS OF TITLE:-

Title No	GMM 1753
Lot No	LOT 4229
Mukim/District/State	Tanjong Kling/Melaka Tengah/Melaka
Land Area	159 square metres
Quit Rent	RM 25.00
Land Use	Building
Tenure	Perpetuity - Melaka Customary Land
Registered Owner	Mohammad Norafizul Bin Mohammad Arif - 1/1 share
Express Conditions	Untuk rumah kediaman sahaja
Restriction In Interest	NIL
Encumbrances	Charged to Kerajaan Malaysia currently known as Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide Pres. No. 0401SC2013006460 dated 26.08.2013.

LOCATION AND PROPERTY DESCRIPTION

The subject property is **An Intermediate Double Storey Terrace House** bearing postal address Premises No. 20, Jalan Gelam Ria 5A, Taman Seri Gelam, 76400 Melaka.

BIDDER PROCEDURE :-

All intended bidders are required to deposit 10% of the reserve price by **bank draft** in favor of "**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**" to the Registrar at Land Registry Office Melaka Tengah **BEFORE 9.30AM** on the auction day. The balance of the purchase price must be paid within **One Hundred And Twenty (120) Days** from the date of sale to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM and no extension time are allowed. If it is not fully settled as aforesaid the deposit will be forfeited pursuant to Section 267A of the National Land Code (KTN).

Note : Intended bidders are advised to conduct their own checks and verifications at the relevant Land Office, Local Authorities and to inspect the subject property before the auction sale and to obtain independent legal advice before bidding. The subject property is sold on as is where is basis.

For further information, please contact the Advocates & Solicitors, Auctioneer and the under mentioned below :-

Auctioneer : **CHING HENG SENG PIS, Licensed Auctioneer [SMART M PLT]**
Address : 104-1, Jalan Mutiara Melaka 1, Taman Mutiara Melaka, 75350 Batu Berendam, Melaka.
Contact No. : H/p : 016-749 2786 Ref : 090824FNPTMT

Lawyer Firm : **Messrs RAZMIEN & CO, Advocates & Solicitors,**
Address : No 1-2, Jalan KSB 17, Taman Kota Syahbandar, 75200 Melaka.
Contact No. : 06-282 8252, Fax 06-282 8253 Ruj : RCL/LM(LPPSA)/021/NORAFIZUL/22/AF

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Semua pembida yang ingin membuat bidaan hendaklah :

(i) Mendaftar sebagai pembida;

(ii) Mendeposit kepada Pentadbir Tanah sejumlah amaun minimum 10% dari harga rizab harta yang ingin di bida melalui Bank Deraf atas nama Pemegang Gadaian. Sekiranya amaun tersebut kurang dari 10% daripada harga rizab yang ditetapkan, pendaftaran dan deposit tidak akan diterima oleh Pentadbir Tanah;

(iii) Memasukkan Bank Deraf bersama salinan kad pengenalan yang diakui sah dan surat kuasa wakil (jika berkaitan). Nama pembida, nombor kad pengenalan, nombor telefon dan nombor rujukan fail Pejabat Daerah dan Tanah hendaklah ditulis di belakang Bank Deraf tersebut. Bagi bidaan oleh syarikat, Borang 49 Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Syarikat serta Resolusi Pengarah yang ditandatangani oleh sekurang-kurangnya dua (2) ahli lembaga pengarah hendaklah disertakan. Nama Syarikat, nombor pendaftaran syarikat, nombor telefon syarikat dan nombor rujukan fail Pejabat Daerah dan Tanah hendaklah ditulis di belakang Bank Deraf tersebut;

(iv) Wakil yang akan membuat bidaan bagi orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat hendaklah memasukkan sama surat kuasa wakil menyatakan telah diberi kuasa untuk menjadi wakil membuat bidaan dan menandatangani segala dokumen yang berkaitan;

(v) Pendaftaran dan deposit hendaklah **SEBELUM** jam 9.30 pagi **PADA** hari lelongan. Pendaftaran **SELEPAS** jam 9.30 pagi **TIDAK** akan diterima;

(vi) Satu (1) deposit untuk satu (1) hakmilik sahaja;

2. Pembida yang mendaftarkan diri mengikut para 1 dianggap telah membaca, memahami, dan bersetuju mematuhi serta tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan ini.

3. Pembida hendaklah seorang berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan pembida adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang yang sedia ada dan berkuatkuasa di tempat hartanah yang terlibat dengan lelongan. Pembida bersama adalah **TIDAK** dibenarkan.

4. Warganegara asing atau individu yang telah diistiharkan muflis atau syarikat dalam likuidasi tidak dibenarkan mendaftar sebagai pembida.

5. Semua pembida yang telah mendaftar dan mendepositkan Bank Draf **TIDAK** boleh menarik diri daripada lelongan kecuali dengan kebenaran Pengarah Tanah dan Galian Negeri Melaka. Bank Deraf hanya akan dikembalikan selepas lelongan selesai.

6. Hakmilik Malacca Customary Land/Tanah Adat Melaka (MCL) hanya boleh dibida oleh **MELAYU** sahaja. Definisi Melayu adalah mengikut Seksyen 94 Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963. Melayu atau Bumiputera Sabah dan Sarawak tidak termasuk didalam definisi Seksyen 94 tersebut.

7. Syarikat atau Pembida yang ingin membida tanah MCL mesti menunjukkan bukti adalah MELAYU di bawah Seksyen 94 Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 atau didaftarkan di bawah Jadual Tujuh Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963.

8. Lelongan hendaklah dijalankan pada pukul 10.00 pagi melainkan pada masa lain yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah.

9. Mana-mana warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi pembida bagi hartanah yang tertakluk kepada kategori pertanian atau bangunan kecuali dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.

10. Pembida adalah bertanggungjawab untuk mengenal pasti hartanah dan memastikan butir-butir hartanah adalah betul dan tepat. Pentadbir Tanah tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat berkaitan hartanah adalah tepat.

SYARAT-SYARAT JUALAN

11. Pemegang Gadaian dibenarkan membuat bidaan dan adalah tertakluk kepada syarat-syarat jualan ini.
12. Pihak Penggadai **TIDAK** dibenarkan mendaftar sebagai pembida dan seterusnya membida.
13. Sekiranya pembida yang telah mendaftar diri seperti di para 1 gagal membuat sebarang bidaan semasa lelongan dijalankan, atau menarik diri tanpa melakukan bidaan, pembida tersebut akan disenarai hitamkan dan dihalang daripada menjadi pembida di Pejabat Daerah dan Tanah berkaitan selama tempoh 6 bulan bermula dari tarikh lelongan tersebut diadakan. Sekiranya tiada pembida lain bagi lelongan tersebut, lelongan tersebut akan ditangguhkan.
14. Tawaran untuk bidaan hendaklah tidak kurang daripada harga kenaikan yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah pada masa lelongan dan bidaan tidak boleh ditarik balik.
15. Lelongan adalah dianggap muktamad selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir.
16. Pembida dengan bidaan tertinggi selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir adalah **PEMBELI**.
17. Penamaan (Nominee) adalah **TIDAK** dibenarkan selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir. Nama **SEORANG** pembeli di para 16 sahaja akan ditulis di dalam Memorandum Jualan.
18. Memorandum Jualan hendaklah disediakan oleh Pelelong dalam empat (4) salinan dan hendaklah ditandatangani oleh Pembeli, Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian dan Pentadbir Tanah yang menyaksikan proses lelongan tersebut pada hari yang sama dan setem bolehlah dimatikan (sekiranya terdapat perkhidmatan) di Pejabat Daerah dan Tanah yang menjalankan lelongan.
19. Pembeli **HENDAKLAH**:
 - (i) Menandatangani Memorandum Jualan pada hari yang sama;
 - (ii) Menjelaskan baki harga belian dalam tempoh **seratus dua puluh (120)** hari dari tarikh jualan.
20. Pembeli **MEMAHAMI**:
 - (i) Kegagalan memenuhi salah satu daripada syarat di para 19(i) atau (ii) akan menyebabkan jualan tersebut terbatal;
 - (ii) Deposit akan dilucuthak dan dibayar kepada Pemegang Gadaian sebagai bayaran menjelaskan kos jualan dan hutang sebenar yang tertunggak;
 - (iii) Penambahan tempoh bagi para 19(ii) **TIDAK** akan diberikan. Sebarang permohonan penambahan tempoh **TIDAK** akan dipertimbangkan.
 - (iv) Adalah tanggungjawab Pembeli untuk mengetahui kelayakan kewangan dan kemampuan untuk membeli sebelum mendaftar sebagai pembida di para 1 Syarat-Syarat Jualan ini.
21. Jika Pembeli memberhentikan pembayaran Bank Deraf, jualan tersebut adalah terbatal dengan sendiri dan akan dilelongkan semula pada masa yang akan ditentukan oleh Pentadbir Tanah. Pembeli tersebut akan disenarai hitamkan dan dihalang daripada menjadi pembida di Pejabat Daerah dan Tanah berkaitan selama tempoh 12 bulan bermula dari tarikh tamat tempoh 120 hari.
22. Merujuk kepada para 21, Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada pembeli satu jumlah wang bersamaan dengan jumlah Bank Deraf tersebut dan gantirugi (termasuk kos jualan). Tuntutan adalah terus kepada Pembeli tanpa melibatkan Pentadbir Tanah.
23. Memorandum jualan yang telah disempurnakan hendaklah diserahkan kepada Pembeli, Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian, Pentadbir Tanah dan satu salinan untuk simpanan Pelelong.

SYARAT-SYARAT JUALAN

24. Mulai dari harta tersebut dijual kepada pembeli di para 15 dan 16, adalah menjadi risiko tunggal pembeli sekiranya berlaku kerosakan, kehilangan, kemusnahan atau sebarang kerugian yang dialami disebabkan oleh kebakaran atau kecurian ataupun dengan cara-cara lain. Pentadbir Tanah atau Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa kerosakan, kehilangan, kemusnahan atau sebarang kerugian yang dialami pembeli sebelum dan selepas belian di para 15 dan 16.
25. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh 14 hari dari tarikh lelongan.
26. Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh 14 hari selepas baki harga belian diterima (selepas ini dipanggil tarikh penyelesaian), satu Perakuan Bertulis penerimaan baki harga belian beserta salinan resit bayaran.
27. Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas tarikh penyelesaian memberi salinan resit berbayar cukai tanah, cukai pintu, kos jualan, dan bil utiliti yang tertunggak kepada Pihak Berkuasa Negeri atau Pihak Berkuasa Tempatan kepada Pentadbir Tanah dan Pembeli.
28. Pemegang Gadaian atau peguam Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penyelesaian menyerahkan kepada Pentadbir Tanah suatu Penyata Akaun Penerimaan dan bayaran.
29. Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas tarikh penyelesaian memberi kepada Pembeli salinan yang diakui sah perintah-perintah perletakhakkan (jika ada). Borang Penukaran Nama dan Borang 13 Akta Syarikat (jika berkaitan dan dokumen-dokumen lain (termasuk duti setem dan fi pendaftaran)) bagi membolehkan Pembeli mendaftarkan Perakuan Jualan dalam Borang 16I dengan Pejabat Tanah.
30. Selepas tarikh penyelesaian, Pembeli berhak menerima daripada Pentadbir Tanah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh Pentadbir Tanah menerima Perakuan Bertulis daripada Pemegang Gadaian dokumen-dokumen berikut :-
- (i). Perakuan Jualan Borang 16I yang telah disediakan oleh Pembeli; dan
 - (ii). Salinan asal dokumen Ikatan Gadaian atau dokumen Hakmilik keluaran yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan mengikut mana yang berkenaan.
31. Sekiranya terdapat baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Penggadai di atas gadaian tersebut termasuk segala perbelanjaan lelongan dan juga perbelanjaan di para 25, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki harga belian kepada Penggadai dalam tempoh 14 hari dari tarikh penyelesaian.
32. Hartanah yang berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran gantirugi yang akan dibuat.
33. Pihak Pentadbir Tanah dan / atau Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada pembida yang berjaya.
34. Lelongan ini tertakluk kepada Seksyen 301 Kanun Tanah Negara 1965 dimana sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan adalah tidak terpakai.

SYARAT-SYARAT JUALAN

35. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat di dalam terjemahan bahasa-bahasa lain mengenai butir-butir dan syarat-syarat jualan ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah terpakai.

36. Pentadbir Tanah berhak meminda syarat-syarat jualan dengan persetujuan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Melaka dari semasa ke semasa jika difikirkan suaimanfaat tanpa perlu memaklumkan terlebih dahulu.