

NOTIS PERISYTIHARAN JUALAN

PEJABAT TANAH DAERAH PENDANG, KEDAH DARUL AMAN.
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTP/Q/10/2023

Dalam Perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara

AKAN DIJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA HARI RABU, 11HB. SEPTEMBER 2024 JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH PENDANG, 06700 PENDANG, KEDAH DARUL AMAN.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

NORADHA MIKHAEL (NO. K/P : 830917-12-5407)

...PENGGAJAI



NO. 30, JALAN SEMARAK UTAMA, TAMAN SEMARAK, BUKIT JENUN, 06700 PENDANG KEDAH

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK / NO.LOT : GM 267, LOT NO. 118
BANDAR/PEKAN/MUKIM : PEKAN BUKIT JENUN
DAERAH/ NEGERI : PENDANG, KEDAH DARUL AMAN
KELUASAN TANAH : 130 METER PERSEGI 1,399 KAKI PERSEGI)
PEGANGAN : SELAMA-LAMANYA
KAWASAN RIZAB : PENGISYTIHARAN REZAB MELAYUU

Penawar yang Berminat Adalah Dikehendaki Mendeposit 10% Daripada Harga Rizab iaitu RM20,250.00 Dalam Bentuk Bank Draf atas Nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM Pada Hari Lelongan bermula Jam 10.00 Pagi. Baki Keseluruhan Harga Tawaran Hendaklah Dijelaskan Dalam Masa 120 Hari bermula dari tarikh lelong. Jika Gagal, Bayaran 10% Tersebut Akan Dirampas Oleh Pemegang Gadaian Dan Digunakan Untuk Menjelaskan Bayaran Hutang Penggadaai Kepada Pemegang Gadaian.

Untuk maklumat lanjut, sila berhubung dengan, Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners No. Tel. : 604-771 6971, No. Ruj: TBP/AS/L/FC/LPPSA/230198/23/AM-nss atau Jurulelong Muhamad, Tel : 011-1310 5521

- PEMBIDA PERLU MENGEMUKAKAN SIJIL KELAHIRAN BAGI HAKMILIK BERTARAF TANAH SIMPANAN MELAYU DAN LOT UNTUK ORANG MELAYU.
- 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 LELONG.

PERISYTIHARAN JUALAN

PEJABAT TANAH DAERAH PENDANG, KEDAH DARUL AMAN.
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTP/Q/10/2023

Dalam Perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

NORADHA MIKHAEL (NO. K/P : 830917-12-5407)

...PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Pendang Kedah Darul Aman yang diperbuat di atas perkara tersebut bertarikh 21hb. Ogos 2024 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Pendang, Kedah Darul Aman dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah

AKAN DIJUAL SECARA LELENGAN AWAM
PADA HARI RABU, 11HB. SEPTEMBER 2024 JAM 10.00 PAGI
PENDAFTARAN DIBUKA DARI JAM 08.45 PAGI HINGGA 09.45 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH PENDANG,
06700 PENDANG, KEDAH DARUL AMAN.

- PEMBIDA PERLU MENGEMUKAKAN SIJIL KELAHIRAN BAGI HAKMILIK BERTARAF TANAH SIMPANAN MELAYU DAN LOT UNTUK ORANG MELAYU
- 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 LELENG.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :

NO. HAKMILIK / NO.LOT	: GM 267, LOT NO. 118
BANDAR/PEKAN/MUKIM	: PEKAN BUKIT JENUN
DAERAH/ NEGERI	: PENDANG, KEDAH DARUL AMAN
KELUASAN TANAH	: 130 METER PERSEGI 1,399 KAKI PERSEGI)
PEGANGAN	: SELAMA-LAMANYA
KAWASAN RIZAB	: PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU
CUKAI TANAH	: RM45.00
KATEGORI KEGUNAAN	
TANAH	: BANGUNAN
SYARAT NYATA	: RUMAH TERES

Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai Tapak Satu Bangunan Untuk Rumah Teres sahaja.

SEKATAN KEPENTINGAN :

PEMILIK BERDAFTAR : NORADHA MIKHAEL (NO. K/P : 830917-12-5407) 1/1 Bahagian

BEBANAN

: Dicagarkan : Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia
mengikut Perserahan No : 1065/2014 Gadaian menjamin wang pokok
Didaftarkan pada 15hb. Jun 2014

HARGA RIZAB

RM202,500.00

PERIHAL HARTANAH

HARTANAH TERSEBUT MERUPAKAN SEBUAH RUMAH TERES SATU TINGKAT SETENGAH (1 ½) YANG
BERALAMAT DI NO. 30, JALAN SEMARAK UTAMA, TAMAN SEMARAK, BUKIT JENUN, 06700 PENDANG KEDAH
DARUL AMAN.

CARA BAYARAN

PENAWAR-PENAWAR YANG BERMINAT ADALAH DIKEHENDAKI MENDEPOSIT 10% DARIPADA HARGA RIZAB
IAITU RM20,250.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA PULUH RIBU DUA PULUH LIMA SAHAJA) DALAM BENTUK DRAF
BANK DI ATAS NAMA LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM DISERTAKAN SESALINAN KAD
PENGENALAN PENAWAR DAN DIMASUKKAN KE DALAM SAMPUL SURAT BERUKURAN 4 INCI X 9 INCI DENGAN
MENCATATKAN NO. FAIL : PTP/Q/10/2023 DI BAHAGIAN ATAS SEBELAH KIRI SAMPUL SURAT BERKENAAN DAN
DIMASUKKAN KE DALAM PETI LELOGAN YANG DISEDIAKAN OLEH PIHAK PEJABAT TANAH DAERAH PENDANG.
BAKI KESELURUHAN HARGA TAWARAN HENDAKLAH DIJELASKAN DALAM MASA 120 HARI BERMULA DARI
TARIKH LELOGAN HINGGA 08HB. JANUARI 2025. JIKA GAGAL, BAYARAN 10% TERSEBUT AKAN DIRAMPAS
OLEH PEMEGANG GADAIAN DAN DIGUNAKAN UNTUK MENJELASKAN BAYARAN HUTANG PENGGADAI KEPADA
PEMEGANG GADAIAN.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:

MUHAMAD BIN MUHAMAD YUSOF

No. 62, Taman jaya Alor Malai Jalan Langgar

05450 Alor Setar Kedah

011-1310 5521

PTP/LPPSA/TB&P/2024-02

mmy8485@gmail.com

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS

Peguambela & Peguamcara

Suite 40C, Tingkat 3, Bangunan Tabung Haji,

No. 40 Jalan PSK 1, Simpang Kuala, 05400 Alor Setar, Kedah

No. Tel : 604-771 6971

No. Rujukan : TBP/AS/L/FC/LPPSA/230198/23/AM-nss

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

SEKSYEN PEMANTAUAN & PEMULIHAN

No. 9, Kompleks Kementerian Kewangan

Persiaran Perdana, Presint 2

Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan

62592 PUTRAJAYA

No. Rujukan : 00056932/2014/03

655000554039

MEMORANDUM JUALAN

Dalam penjualan secara lelongan awam pada 11hb. September 2024 mengenai hartanah **GM 267, LOT NO. 118, Mukim Pekan Bukit Jenun, Daerah Pendang, Negeri Kedah Darul Aman** yang tersebut di dalam Perintah Jualan dan Syarat-Syarat Jualan di atas adalah disahkan sebagai PEMBELI hartanah tersebut :

NAMA : _____ No. K/P : _____

No. Tel : _____ ALAMAT : _____

Penama di atas adalah pembeli hartanah tersebut tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan bersama ini dengan harga jualan Ringgit Malaysia :

(RM : _____) Dan telah membayar deposit 10% daripada jumlah harga jualan sebanyak Ringgit Malaysia : _____

Kepada pihak **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 jualan yang dinyatakan dalam Perintah Jualan.

HARGA JUALAN / BIDAAN RM _____

DEPOSIT RM 20,250.00

BAKI RM _____

.....
Pembeli / Wakil Pembeli

Nama :

No. K/P :

.....
Pentadbir Tanah Pendang
(PTP/Q10/2023)

Saya/Kami dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengaku penerimaan bank deraf No: _____

bernilai **RM20,250.00** iaitu deposit 10% harga jualan daripada **PEMBELI** Bertarikh : **11hb. September 2024**

.....
MUHAMAD BIN MUHAMAD YUSOF

.....
WAKIL PEMEGANG GADAIAN

.....
WAKIL PEGUAM

SYARAT-SYARAT JUALAN (PTP/Q/10/2023)

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (Selepas Ini Dirujuk Sebagai "Pemegang Gadaian") Dan Menjual Hartanah Ini Mengikut Suatu Perintah Pejabat Tanah, Kedah Darul Aman (Selepas Ini Dirujuk Sebagai "Pentadbir Tanah") Bertarikh **21hb. Ogos 2024** Menurut Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara 1965.
2. Hartanah Yang Akan Dijual Adalah Terkandung Dalam Jadual Tanah Dan Kepentingan berserta **Sebuah Rumah Teres Satu Tingkat Setengah (1 ½)** beralamat di **No. 30, Jalan Semarak Utama, Taman Semarak, Bukit Jenun, 06700 Pendang Kedah Darul Aman** (Selepas Ini Dirujuk Sebagai "Hartanah Tersebut").

BANDAR/ PEKAN/ MUKIM	NO. *LOT/ PETAK/PT.	JENIS DAN NO. HAKMILIK	BAHAGIAN TANAH (JIKA ADA)	NO. BERDAFTAR *PAJAKAN/KECI L (JIKA ADA)	NO. DAFTAR GADAIAN (JIKA ADA)
PEKAN BUKIT JENUN	LOT 118	GM 267	KESEMUA	TIADA	NO. PER: 1065/2014 Jilid : Folio :

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 jua 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 beliau berjaya dan menjadi ahli pembeli, Pemegang Gadaian hendaklah menolak dengan harga belian dengan hutang penggadaian di bawah gadaian atas Hartanah tersebut setakat hari lelongan awam ini berserta dengan kos dan pembelanjaan lelongan awam dan penolakan sedemikian merupakan pembayaran harga belian yang sempurna di bawah perjanjian ini.
9. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan memberi kepada Pentadbir Tanah dan penggadaian secepat mungkin selepas tarikh lelongan awam ini satu penyata bayaran-bayaran yang kena dibayar setakat tarikh lelongan awam adalah Borang 16Q.

10. Pentadbir Tanah tidak terikat untuk menerima tawaran yang tertinggi dan mempunyai kuasa atau budibicara untuk menolak sebarang bayaran dan melolong 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 dirujukkan dalam Syarat 12 di atas, 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 tersebut di atas, Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan ganti rugi (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 ganti rugi (termasuk kos jualan semula, mengikut mana yang berkenaan). Pemegang Gadaian juga berhak menuntut daripada Pembeli satu jumlah wang bersamaan dengan Deposit tersebut kerana Deposit 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 komisyen Pentadbir Tanah dan Jurulelong.
16.
 - i) Baki harga belian bagi hartanah tersebut hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh 120 hari daripada hari lelongan awam (selepas ini dirujuk sebagai "Tarikh Penyelesaian") melalui Deraf Bank atau Cashier Order.
 - ii) Tarikh penyelesaian tidak boleh dilanjutkan dalam apa-apa keadaan pun.
 - iii) Sekiranya Pembeli enggan, gagal atau lalai untuk menyelesaikan baki harga belian dalam tempoh penyelesaian, deposit tersebut hendaklah dirampas oleh Pemegang Gadaian dan Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan ganti rugi
17. Pemegang Gadaian atau Peguamcaranya hendaklah:
 - i) Mengesahkan dalam tulisan kepada Pentadbiran Tanah dengan serta merta selepas menerima baki Harga Belian; dan
 - ii) Memberi kepada Pentadbiran Tanah atau 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, cukai pintu, setakat hari lelongan awam daripada harga belian hartanah tersebut dan selepas itu memberi salinan-salinan resit-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 diakui sah perintah-perintah perletakkan (jika ada). Borang Penukaran nama di bawah Seksyen 28 Akta Syarikat 2016 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain kepada Pembeli atau Peguamcaranya.
- ii) Duti setem dan fi pendaftaran untuk pendaftaran Sijil Jualan dan Borang 161 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 161 yang boleh didaftarkan yang disediakan oleh Pembeli : dan
- ii) Salinan asal isu dokumen hakmilik Hartanah tersebut atau salinan isu dokumen hakmilik yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan, mengikut nama 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 atas 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 atau pembeli hendaklah mengenalpasti Hartanah tersebut dan butir-butir mengenai Hartanah tersebut yang diperuntukkan dalam lelongan awam ini adalah tepat dan Pentadbir Tanah / Jurulelong / Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat-maklumat mengenai Hartanah tersebut yang diperuntukkan dalam lelongan awam ini adalah tepat.
23. Hartanah tersebut adalah dipercayai dan dianggap diperihalkan dengan betul dan dijual dalam keadaan sedia ada, tertakluk kepada semua bebanan termasuk ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak seperti yang 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. Nama seorang Pembeli yang sah sahaja dicatatkan di dalam Memorandum Kontrak Jualan.
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat di dalam 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 dalam tempoh 14 hari daripada Tarikh Penyelesaian.
28. Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada Akta 1104/01 yang telah dikuatkuasakan mulai 1-12-2001. di mana Borang 161 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 membaca, memahami dan mengakui Syarat-Syarat Jualan ini sebelum jualan lelongan awam dimulakan.
30. Warganegara asing dan orang yang diijiharkan muflis tidak dibenarkan membuat tawaran.
31. Bahawa segala cukai penjualan dan perkhidmatan (SST) yang dikenakan ke atas harga belian Hartanah tersebut yang dijual hendaklah ditanggung oleh penawar yang berjaya.