

PERISYTIHARAN JUALAN

PTKM/Q/108/2023

Dalam Perkara mengenai Seksyen 265 (3A), Kanun Tanah Negara 1965.

DAN

Dalam Perkara mengenai **Gadaian Perserahan No. 2039/2018** yang didaftarkan pada **21hb Mei 2018** ke atas hartanah yang dikenali sebagai **PT 28639**, yang di pegang di bawah **Suratan Hakmilik HSM 2102**, **Bandar Sungai Lalang, Daerah Kuala Muda, Negeri Kedah Darul Aman**.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

..... **PEMEGANG GADAIAN**

DAN

ROHANI BINTI MOHD YUNUS (NO. K/P: 860709-26-5066)

..... **PENGGADAI**

Pada menjalankan perintah **Pentadbir Tanah Kuala Muda, Daerah Kuala Muda di Negeri Kedah Darul Aman** yang diperbuat melalui Notis Lelong pada 20hb Oktober 2024 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa hartanah yang dikenali seperti diatas akan dijual secara :-

LELONGAN AWAM KALI KE DUA

**PADA HARI SELASA, 03HB DISEMBER 2024, JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUALA MUDA, SUNGAI PETANI
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 tersebut sebelum jualan lelong dijalankan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

NO. LOT	: PT 28639
NO. HAKMILIK	: HSM 2102
BANDAR/ DAERAH/ NEGERI	: Sungai Lalang/ Kuala Muda/ Kedah Darul Aman
KELUASAN TANAH	: 121 Meter Persegi
CUKAI TAHUNAN	: RM45.00
PEGANGAN	: Selama-lamanya
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
PEMILIK BERDAFTAR	: ROHANI BINTI MOHD YUNUS (NO. K/P: 860709-26-5066) – 1/1 bahagian
SYARAT NYATA	: RUMAH TERES SETINGKAT Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan untuk kediaman sahaja
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tiada
BEBANAN	: Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM Melalui Perserahan No. 2039/2018, yang didaftarkan pada 21hb Mei 2018.
ENDOSAN	: "LOT UNTUK ORANG MELAYU"

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH: Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres satu tingkat unit tengah yang beralamat di No. 44, Lorong Permaipura Murni 5, Permaipura, 08100 Bedong, Kedah Darul Aman.

HARGA RIZAB: Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM178,200.00 (RINGGIT MALAYSIA : SERATUS TUJUH PULUH LAPAN RIBU DUA RATUS SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat- syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf** di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum lelongan awam dimulakan dan 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 & PARTNERS, Peguambela & Peguamcara**, beralamat di Suite 40C, Tingkat 3, Bangunan Tabung Haji, No. 40, Jalan PSKI, Simpang Kuala, 05400 Alor Setar, **Kedah Darul Aman**, melalui No. Tel: 04-7716682 (No. Ruj. TBP/AS/L/FC/LPPSA/230279/23/KMF/11y-23) atau Pelelong yang tersebut dibawah.

Jiha

No. 99, Suite 2-D, Tingkat 2, Kompleks Perniagaan Sultan Abdul Hamid, Jalan Pegawai, 05050 Alor Star, **KEDAH DARUL AMAN**
Phone : 019-3338341

ISWARDI BIN ISMAIL – Jurulelong Berlesen
H/p : 019-333 8314
Email: realestate_auctioneer@yahoo.com
(Ruj: RE/ISW/AUC-PTKM/2024-2422)

SYARAT-SYARAT JUALAN

PTKM/Q/108/2023

1. Pemegang gadaian ialah **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (selepas ini dirujuk sebagai **Pemegang Gadaian**) yang menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pejabat Tanah Kuala Muda, Sungai Petani, Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai "**Pentadbir Tanah**") bertarikh 20hb Oktober 2024 menurut Seksyen 265 (3A) Kanun Tanah Negara, 1965.
2. Harta yang akan dijual adalah hartanah yang terkandung di dalam **PT 28639**, yang di pegang di bawah **Suratan Hakmilik HSM 2102, Bandar Sungai Lalang, Daerah Kuala Muda, Negeri 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 Deraf Bank/Cashier Order atas nama **Pemegang Gadaian**.
4. Sesiapa yang ingin membuat tawaran didalam 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 diberi kuasa untuk mewakili mereka untuk membuat tawaran dan menandatangani semua dokumen – dokumen berkenaan dalam lelongan awam ini tertakluk kepada syarat dan 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 **mendaftar diri** mereka dan menandatangani Jumlah Tersebut menurut **Syarat 3** diatas 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 beliau Berjaya dan menjadi **pembeli**. Pemegang Gadaian hendaklah menolak dengan **Harga Belian** dengan hutang **Pengadai/Pemberi Gadaian** dibawah 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 didalam perjanjian ini**.
9. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan memberi kepada **Pentadbir Tanah** dan Pengadai/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 budibicara 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 dibawah 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** 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 diatas, 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 dari 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 “**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, **Jumlah Tersebut** hendaklah dirampas oleh Pemegang Gadaian, 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 akuan 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 gadai ke atas pajakan) dan apa – apa tunggakan cukai tanah, cukai pintu setakat hari lelongan awam daripada **Harga Belian Hartanah Tersebut**; dan selepas itu member salinan – salinan resit untuk pembayaran tersebut kepada Pembeli atau Peguamcaranya dalam tempoh sama.

ii) Apa – apa bayaran yang bersangkutan dengan urusan pindahmiliki 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 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 fees pendaftaran untuk 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 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 dicetak oleh Komputer atau salinan pendua pajakan, mengikut mana 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 dahulu.**
22. **Penawar – penawar atau Pembeli hendaklah mengenalpasti Hartanah Tersebut dan butir – butir mengenai Hartanah Tersebut adalah tepat dan Pentadbir Tanah/Jurulelong 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 ismen , kaveat , tenansi , tanggungan dan hak seperti dicatatkan di dokumen hakmilik Hartanah Tersebut dan tidak ada kesilapan kenyataan yang salah atau diskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tidak ada bayaran gantirugi 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 didalam ini , maka versi Bahasa Malaysia hendaklah dipakai .
27. Sekiranya terdapat baki setelah ditolak daripada Harga Belian , segala perbelanjaan jualan yang termasuk komisen Pentadbir Tanah , fees dan perbelanjaan Jurulelong dan hutang Pengadai , Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Pengadai dalam tempoh 14 hari dari Tarikh Penyelesaian .
28. Lelongan Awam ini adalah tertakluk kepada Akta 1104/01 yang telah dikuatkuasakan mulai 01 – 12 – 2001 dimana 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 diisytiharkan muflis tidak dibenarkan membuat tawaran .

MEMORANDUM KONTRAK JUALAN

Dalam penjualan secara Lelongan Awam pada **03hb Disember 2024** mengenai hartanah **PT 28639**, yang di pegang di bawah **Suratan Hakmilik HSM 2102, Bandar Sungai Lalang, Daerah Kuala Muda, Negeri Kedah Darul Aman** yang tersebut didalam Perintah Jualan dan Syarat – Syarat Jualan diatas adalah disahkan sebagai Pembeli Hartanah Tersebut Nama

No. Kad Pengenalan..... Alamat

Penama diatas 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.....(RM.....) 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 :

Deposit :

Baki :

No. Telefon :

.....
Nama Pembeli :

No. K/P :

.....
PENTADBIR TANAH KUALA MUDA

(Ruj : PTKM/Q/108/2023)

Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengakui penerimaan Bank Deraf/ Cashier Order No bernilai RM..... Dan wang tunai RM..... iaitu deposit 10% harga rizab daripada **PEMBELI**.

Bertarikh :

.....
PEMEGANG GADAIAN atau WAKIL

.....
PEGUAMBELA & PEGUAMCARA
TETUAN TAWFEEK BADJENID
& PARTNERS

.....
JURULELONG
ISWARDI BIN ISMAIL