

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG
DALAM PEJABAT DAERAH DAN TANAH ALOR GAJAH,
DALAM NEGERI MELAKA, MALAYSIA
RUJ. PTAG: 0403AUC2023000129

Dalam perkara mengenai Seksyen 263, Kanun Tanah Negara, 1965

DAN

Dalam perkara mengenai Gadaian Perserahan No. **0403SC2007004253** didaftarkan pada **13/11/2007** ke atas kesemua tanah yang di pegang dan dikenali sebagai hakmilik **HS(M) 1812, PT 2496 Mukim Sungei Baru Ilir, Daerah Alor Gajah, Negeri Melaka.**

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
(dahulu dikenali sebagai Minister of Finance (Incorporated))

... Pemegang Gadaian

DAN

MOHAMAD FAIZAL BIN UMOR (NO. TENTERA: 1117525)

... Penggadai

PADA MENURUT PERINTAH PENTADBIR TANAH DAERAH ALOR GAJAH bertarikh **07/03/2024** dan **17/07/2024** **ADALAH DENGAN INI DIISYTIHARKAN** bahawa hartanah tak alih yang tersebut dibawah **AKAN DIJUAL SECARA LELONGAN AWAM** oleh Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah atau wakilnya yang diberi kuasa dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah ini:

TARIKH LELONG	: 11HB OKTOBER 2024 (HARI JUMAAT)
MASA	: 10.00 PAGI
TEMPAT	: DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH ALOR GAJAH, MELAKA.
HARGA RIZAB	: RM189,000.00

BUTIR-BUTIR HARTANAH

No. Hakmilik	: PM 1124 (dahulunya HS(M) 1812)
No. Lot	: Lot 8585 (dahulunya PT 2496)
Mukim/Daerah/Negeri	: Sungei Baru Ilir / Alor Gajah / Melaka
Anggaran Keluasan Tanah	: 152 meter persegi (1,636 kaki persegi)
Cukai Tanah	: RM50.00 setahun
Kegunaan Tanah	: Bangunan
Pegangan	: Pajak 99 tahun tamat pada 04/12/2104
Pemilik Berdaftar	: Mohamad Faizal Bin Umor (No. Tentera: 1117525) 1/1 Bahagian
Syarat-syarat Nyata	: Untuk rumah kediaman sahaja.
Sekatan Kepentingan	: Kod B Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Sekatan kepentingan ini dikecualikan bagi pindahmilik atau pajakan yang pertama.
Bebanan	: Hartanah ini digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui No. Perserahan 0403SC2007004253 didaftarkan pada 13/11/2007 .

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" merupakan sebuah rumah teres satu tingkat unit hujung beralamat surat-menyurat di **SI 1836, Jalan Seri Gamelan 1, Taman Seri Gamelan, 78200 Masjid Tanah, Melaka**. Hartanah tersebut terletak lebih kurang 10km dari Pekan Masjid Tanah dan 40km dari Bandar Melaka.

CARA MENAWAR

Penawar yang berminat untuk membuat tawaran mestilah menandatangani 10% dari Harga Rizab dalam bentuk bank deraf di atas nama "**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**" dengan menyerahkan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah** yang berkenaan 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 tempoh masa dibenarkan.
- Seciranya **harga belian tidak dibayar** sepenuhnya dalam masa yang ditetapkan, **deposit akan dilucutkan dan dilupuskan** mengikut peruntukan Seksyen 267A, Kanun Tanah Negara (KTN).

Nota : "Sesiapa yang berminat untuk membeli hartanah ini adalah dinasihatkan supaya membuat semakan hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah berkaitan dan memeriksa hartanah berkenaan sebelum tarikh lelong"

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Nama pelelong	: Mohd Nizam Bin Mohd Sharif	Firma Guaman	: Tetuan Abdul Raman Saad & Associates
Syarikat Pelelong	: Eszam Auctioneer Sdn Bhd	Alamat	: Peguambela & Peguamcara 240A & B, Jalan Melaka Raya 1, Taman Melaka Raya 75000 Melaka
Alamat	: No. 14, Tingkat 1, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan	No. Telefon	: 06-2821446
No. Telefon	: 06-7629786 / 018-6639786 / 016-6639786	No. Fax	: 06-2865671
No. Fax	: 06-7616986	No. Rujukan	: ARSM/NSH/9928/17/LPPSA/LIT/nora
No. Rujukan	: EZ/PTAG/LPPSA/220/2023/Nad		

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

SYARAT-SYARAT JUALAN

(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.
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

SYARAT-SYARAT JUALAN

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.

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

SYARAT-SYARAT JUALAN

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 setakat tarikh lelongan/jualan 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.

SYARAT-SYARAT JUALAN

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.
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.

DALAM PEJABAT DAERAH DAN TANAH ALOR GAJAH,
DALAM NEGERI MELAKA, MALAYSIA
RUJ. PTAG: 0403AUG2023000129
KONTRAK

MEMORANDUM: Dalam jualan secara lelongan pada **11hb Oktober 2024** mengenai harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas (Nama Penawar: _____)

(No. K/P : _____) telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia _____

(RM _____)

(Nama Penawar : _____)

akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat Jualan. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah dengan ini mengesahkan pembelian tersebut dan memperakui penerimaan deposit tersebut.

Harga belian : _____

Wang deposit dibayar : _____

Baki harga belian : _____

Tarikh luput : **07/02/2025**

Tandatangan Penawar yang Berjaya : _____

Nama Penawar yang Berjaya : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tel : _____

Tandatangan Wakil (jika berkaitan) : _____

Nama Wakil : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tandatangan Peguam Pemegang Gadaian : _____

Nama Peguam : _____

Alamat Firma Peguam : **Tetuan Abdul Raman Saad & Associates**

Peguambela & Peguamcara

240A & B, Jalan Melaka Raya 1, Taman Melaka Raya, 75000 Melaka.

Tandatangan Pentadbir Tanah : _____

Nama Pentadbir Tanah : _____