

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG

DALAM PEJABAT TANAH DAERAH TANGKAK

RUJ. PTDT/22/04/LEL/01/2025

Dalam Perkara Gadaian sebagaimana No. Perserahan 4098F/1996 Jil. 215 Fol. 7 dan 4099F/1996 Jil. 215 Fol. 8 bertarikh 15.08.1996 ke atas sebidang tanah yang dikenali sebagai hakmilik GM 9745 Lot 9380 Mukim Grisek, Daerah Tangkak, Negeri Johor.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

ABDUL RASHID BIN ABDUL WAHAB [No. K/P : 5399404].....PENGADAI

MENURUT PERINTAH PENTADBIR PEJABAT TANAH DAERAH TANGKAK, NEGERI JOHOR PADA 24.9.2025, ADALAH DENGAN INI DIISYTIHARKAN bahawa hartanah tak alih yang tersebut dibawah **AKAN DIJUAL SECARA LELONGAN AWAM** oleh Pentadbir Pejabat Tanah Daerah Tangkak atau wakilnya yang diberi kuasa dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah ini :

TARIKH LELONG : 19hb NOVEMBER 2025 (RABU)

JAM : 10.00 PAGI

DI HADAPAN PEJABAT TANAH DAERAH TANGKAK

JALAN DATARAN 1, 84900 TANGKAK, JOHOR

BUTIR BUTIR HARTANAH:

No Hakmilik	: GM 9745
No Lot	: Lot 9380
Mukim/Daerah/Negeri	: Grisek / Tangkak / Johor
Keluasan Tanah	: 0.3996 Hektar
Cukai Tahunan	: RM 39.00
Kegunaan Tanah	: Pertanian
Pegangan	: Selama-lamanya
Pemilik Berdaftar	: Abdul Rashid Bin Abdul Wahab - 1/1 bahagian
Bebanan	: Digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui Perserahan No. 4098F/1996 Jil. 215 Fol. 7 dan 4099F/1996 Jil. 215 Fol. 8 bertarikh 15.08.1996

Syarat-syarat Nyata : 1) Tanah ini hendaklah ditanam dengan tanaman DUSUN
2) Pemilik tanah ini hendaklah sepanjang masa mengambil langkah-langkah menurut perintah yang dikehendaki oleh Pentadbir Tanah menjaga tanah ini daripada hakisan.

Sekatan Kepentingan : Tiada

- Hartanah : Hartanah ini ialah sebidang tanah pertanian yang atasnya didirikan rumah
sesebuah satu tingkat yang beralamat **Lot 9380, Lorong Kiri 2, Kampung Sawah
Ring, 84700 Grisek, Johor Darul Takzim.**
- Harga Rizab : **RM 750,000.00**
(Ringgit Malaysia : Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Sahaja)
- Cara Pembayaran : 1. Penawar memiliki, jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus (10%)
daripada harga rizab yang ditetapkan **RM 75,000.00** (Ringgit Malaysia : Tujuh
Puluh Lima Ribu Sahaja)
2. Amaun penuh harga jualan boleh dibayar serta-merta selepas tukul
dijatuhkan oleh penawar yang berjaya kepada pemegang gadaian.
3. Di mana amaun penuh harga jualan tidak dibayar selepas tukul dijatuhkan
oleh penawar yang berjaya :-
i. Maka, jumlah yang dinyatakan di perenggan (1) hendaklah dibayar
kepada pemegang Gadaian (**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SEKTOR AWAM**) dan ia hendaklah dipegang sebagai deposit sehingga
keseluruhan harga belian telah dibayar ; dan
ii. Sebelum baki harga belian diselesaikan, jumlah wang yang dinyatakan
di dalam sub-perenggan (i) hendaklah dikreditkan ke dalam akaun
penggadaian untuk mengurangkan jumlah wang yang kena dibayar kepada
pemegang gadaian;
4. Baki harga belian hendaklah dijelaskan dalam masa tidak lebih daripada
SATU RATU DUA PULUH (120) HARI daripada tarikh jualan, iaitu tidak
lewat dari tarikh **18hb Mac 2026** dan bahawa tiada apa-apa lanjutan masa
bagi tempoh yang telah dinyatakan; dan
5. Dimana harga belian sepenuhnya tidak diselesaikan sebelum atau pada
tarikh yang ditentukan dalam perenggan (4), jumlah wang yang dibayar
sebagai deposit dibawah perenggan (3) kepada pemegang gadaian
hendaklah dilucuthak dan dilupuskan dengan cara yang dinyatakan oleh
Seksyen 267 (Kanun Tanah Negara) KTN.

HARTANAH AKAN DIJUAL SECARA LELONGAN AWAM OLEH PELELONG BERLESEN, sebagaimana
tersebut atas arahan Pentadbir Pejabat Tanah Daerah Tangkak, Johor dan tertakluk kepada Syarat-syarat Khas
Penjualan dan juga Syarat-syarat Am Penjualan yang dikenali sebagai Penjualan Negeri Johor.

NOTA :

- a. **Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat
Pendaftar Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.**
- b. **Hartanah tersebut adalah dijual atas dasar keadaan sedia ada.**

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Pelelong : **CHING HENG SENG** PIS [SMART M PLT]
Alamat : No. 1577, Jalan Bidara 10, Taman Tangkak Jaya, 84900 Tangkak, Johor.
No Telefon/Fax : H/P 016-749 2786 Ruj : 191125PTDT

Firma Guaman : **Tetuan SHAHINUDDIN & RANJIT**
Alamat : Level 3, Bangunan PIJ Holdings, No. 8, Jalan Bukit Timbalan, 80888 Ibrahim International Business
District, Johor.
No Telefon/Fax : Tel : 07-221 6755 Fax : 07-221 6766 Ruj : LPPSA/PTDT 32/1902/L/NFB/aleeza

Pemegang Gadaian : **Tetuan LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**
Alamat : Kompleks Kementerian Kewangan
No. 9, Persiaran Perdana, Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62590 Putrajaya.
Ruj : 650011334877

SYARAT-SYARAT JUALAN

Hartanah ini akan dijual berpandukan "SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN" sebagaimana di bawah, dan juga "JOHORE CONDITION OF SALE" di mana salinannya boleh diperiksa pada bila-bila masa waktu pejabat di Pejabat Pelelong berkenaan. Sekiranya berlaku sebarang perbezaan atau pertentangan antara kedua-dua syarat tersebut, maka "SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN" hendaklah digunakan.

SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN

1. Hartanah tersebut akan dijual atas Perintah Pentadbir Tanah Daerah Tangkak dengan cara Lelongan Awam yang akan dijalankan oleh Pelelong Berlesen dibawah penyeliaan Pentadbir Tanah Daerah Tangkak.
2. Hartanah tersebut akan dijual pada Harga Rizab yang telah ditetapkan oleh Pentabdir Tanah Daerah Tangkak.
3. Semua penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki menyerahkan kepada Pentabdir Tanah Daerah Tangkak deposit sepuluh peratus (10%) dari harga rizab yang ditetapkan untuk harta tersebut dengan Draf Bank atau Cek Bank Tempatan atas nama Pemegang Gadaian sebelum lelongan awam dimulakan.
4. Sesiapa yang ingin membuat tawaran dalam lelongan bagi pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat adalah dikehendaki mengemukakan surat kebenaran kepada Pentadbir Tanah Daerah Tangkak sebelum dimulakan lelongan awam yang menyatakan bahawa beliau mewakili orang persendirian, badan-baan berkanun atau syarikat itu dan diberi kuasa untuk menawar dan menandatangani semua dokumen. Bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan bertindak sebagai ejen/wakil.
5. Pihak pemegang gadaian adalah bebas untuk membuat tawaran dilelongan itu dan sekiranya ia menjadi pembeli pihak pemegang gadaian adalah dikecualikan dari membayar wang deposit 10% dari harga belian dan harga belian akan dikreditkan dan ditolak dengan amaun yang terhutang atas gadaian tersebut pada tarikh jualan itu beserta dengan kos perbelanjaan jualan itu.
6. Tiada seseorang boleh ketika lelong berjalan menawarkan harga yang lebih rendah dari Harga Rizab yang telah ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Tangkak dan tiada tawaran boleh ditarik balik. Sekiranya timbul sebarang pertelingkahan atau rebutan berkaitan dengan satu-satu tawaran harga, maka jualan lelong hendaklah disambung untuk tawaran semula pada harga terakhir sebelum terjadi pertelingkahan tersebut.
7. Penawar yang menawarkan harga tertinggi yang disetujui terima oleh Pentadbir Tanah Daerah Tangkak akan diisytiharkan sebagai pembeli. Walau bagaimanapun Pentabir Tanah Daerah Tangkak, mempunyai budibicara dan kuasa menolak sebarang tawaran.
8. Jualan secara lelongan awam ini boleh dihentikan atas arahan Pentadbir Tanah Daerah Tangkak sebelum pembeli disahkan atau diisytiharkan sekiranya seluruh amaun pinjaman dijelaskan oleh pihak penggadai yang mana tidak termasuk tambahan faedah dan lain-lain perbelanjaan atau atas lain-lain sebab yang tidak dapat dielakkan.
9. Pembeli hendaklah dengan segera, selepas sahaja ketukan tukul terakhir yang mengesahkan pembeli membayar dan mencukupkan secara tunai atau draf bank wang deposit sebanyak sepuluh peratus (10%) harga jualan kepada Pemegang Gadaian. Pembeli hendaklah menandatangani dokumen "**MEMORANDUM KONTRAK**" untuk menyempurnakan pembelian tersebut.
10. Urusan pembelian hendaklah disempurnakan di pejabat Pentadbir Tanah Daerah Tangkak dan baki harga belian hendaklah dibayar kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI** dari tarikh pembelian. Sekiranya hari terakhir tempoh bayaran jatuh pada hari cuti am atau hujung minggu maka hari bekerja pertama berikutnya dikira hari terakhir pembayaran.

11. Pembeli dikehendaki menanggung segala perbelanjaan bagi urusan pendaftaran hakmilik. Apa-apa tunggakan cukai tanah dan cukai pintu setakat tarikh lelongan awam hendaklah dibayar dengan harga pembelian.
12. Penjualan hartanah ini adalah tertakluk kepada semua ismen, sewaan, kaveat dan pendudukan sedia ada dan juga hak atau tuntutan oleh sebarang penyewa atau orang yang menduduki hartanah tersebut dan pembeli adalah dianggap mempunyai pengetahuan sepenuhnya mengenai hartanah tersebut.
13. Pembeli selepas pembayaran harga belian, adalah berhak memiliki dan menerima apa-apa sewaan dan keuntungan dari hartanah tersebut (sekiranya ada) hendaklah diselaraskan dan amaun penyelarasan dibayar atau dibenarkan semasa penyempurnaan jualan di Pejabat Pentadbir Tanah Daerah Tangkak.
14. Mulai tarikh dan waktu jualan hartanah ini, pembeli hendaklah mengambil dan menanggung segala risiko atas hartanah tersebut dan tiada sebarang pampasan akan dibayar atas apa-apa musabab.
15. Pembeli selepas pembayaran baki jualan, hendakkan atas perbelanjaan sendiri mengambil tindakan pemilikan hartanah tersebut dan tanpa obligasi kepada pihak lain untuk memberi pemilikan kosong.
16. Pembeli hendaklah menerima kawasan tanah sebagaimana yang dibutirkan dalam PERISYTIHARAN JUALAN LELONG.
17. Semua keterangan hartanah tersebut terkandung butirannya dalam notis **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG** adalah dipercayai dan dianggap benar dan pembeli hendaklah mengakui akan identiti dan status tanah tersebut setelah dibandingkan dengan butiran-butiran dalam Dokumen Hakmilik Daftar yang boleh diperiksa oleh Pejabat Tanah Daerah Tangkak.
18. Sebarang pelan ataupun lukisan yang menunjukkan hartanah tersebut yang dikeluarkan sewaktu penjualan atau dilampirkan kepada syarat ini adalah hanya bertujuan untuk identifikasi sahaja.
19. Dalam hal sebarang perbezaan, kenyataan salah atau kesilapan yang timbul dalam beberapa terjemahan butiran dan syarat-syarat penjualan, maka Versi Bahasa Melayu hendaklah digunakan.
20. Sekiranya pembeli gagal untuk mematuhi "**SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN**" dan juga "**JOHORE CONDITION OF SALE**" maka wang depositnya akan dirampas dan hartanah tersebut akan dilelong semula dan sebarang sebarang susutan harga, sekiranya ada, akibat jualan semula tersebut dan juga semua perbelanjaan yang terbit dari penjualan atau penjualan semula tersebut atau percubaan menjual semula, akan dituntut daripada pembeli yang mungkir itu.
21. Keputusan Pentadbir Tanah Daerah Tangkak dalam semua hal yang tidak dinyatakan dalam SYARAT-SYARAT KHAS JUALAN ini adalah dianggap muktamad.
22. Bahawa penggunaan wang belian hanya boleh digunakan untuk membayar segala perbelanjaan yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 Kanun Tanah Negara 1965 sahaja dan tidak termasuk perbelanjaan lain seperti bayaran bil Indah Water Konsortium Sdn Bhd, bil air, bil elektrik, bayaran perkhidmatan dan/atau bayaran penyelenggaraan.

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG

DALAM PEJABAT TANAH DAERAH TANGKAK
RUJ. PTDT/22/04/LEL/01/2025

MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam pada **19.11.2025** mengenai harta yang terkandung di dalam No. Hakmilik **GM 9745 Lot 9380 Mukim Grisek, Daerah Tangkak, Negeri Johor** yang beralamat di **Lot 9380, Lorong Kiri 2, Kampung Sawah Ring, 84700 Grisek, Johor Darul Takzim.**

Nama Pembeli : _____
No. K/P / No. Syarikat : _____
No. Telefon / No. H/P : _____
Alamat Pembeli : _____

Telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga RM _____ (Ringgit
Malaysia: _____)

Dan akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat Jualan. Tuan Pentadbir Tanah Daerah Tangkak dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit sepuluh peratus (10%) oleh Plaintiff.

HARGA BELIAN	: RM
WANG DEPOSIT (10%) DIBAYAR	: RM

BAKI HARGA BELIAN	: RM
	=====

Tarikh luput bayaran baki harga belian : **18.03.2026**

Tandatangan Pembeli / Wakil : _____
Nama : _____
No. K/P / No. Syarikat : _____

Tandatangan Peguam Plaintiff : _____
Nama Peguam : _____
Nama Firma Peguam : **SHAHINUDDIN & RANJIT**

Tuan Pentadbir : _____
Pejabat Tanah Daerah Tangkak Nama: _____

