

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

Dalam Perkara mengenai Seksyen 257 & Seksyen 263, Kanun Tanah Negara, 1965

**[Hakmilik GM 1769, LOT 3640, Tempat Padang Petani,
Mukim Sena, Negeri Perlis.]**
[PTG. Ps. (R) 1/80F 2453(18)]

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SEKTOR AWAM

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

MOHD NOOR BIN ISMAIL
(No. K/P: 521005-02-5885 @ 4358101)

... PENGGADAI

LELONGAN AWAM

PADA 24 JUN 2025

JAM 3.00 PETANG,

**DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAN GALIAN,
JALAN PENJARA, KANGAR, PERLIS.**

Butir Hartanah

Hakmilik GM 1769, Lot 3640, Tempat Padang Petani, Mukim Sena, Daerah Perlis,
Negeri Perlis.

Alamat Hartanah

No. 19, Taman Desa Pulai, 01000 Kangar, Perlis.

HARGA RIZAB : RM164,000.00

UNTUK KETERANGAN LANJUT, SILA HUBUNGI:-

1. PENTADBIR TANAH NEGERI PERLIS,
Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis, Jalan Penjara, 01000 Kangar, Perlis,
Tel. 04-9765501
[Ruj. Fail: PTG.Ps.(R) 1/80F 2453(18)]

2. MOHD AZDHAM BIN ABD SOMAD, (Jurulelong Awam Berlesen)
NO. 14, JALAN MAS JAYA, TAMAN MAS JAYA, 01000 KANGAR, PERLIS.
Tel. 017-5715707.
[Ruj. Kami: AM/PTK/LPPSA-MNI/6/25]

3. Tetuan, Shariful Azhar & Partners, (Peguambela & Peguamcara),
Kepala Batas Office (Litigation) No.38, Tingkat Bawah & Tingkat Atas, Jalan Dagangan 3,
Pusat Bandar Bertam Perdana, 13200 Kepala Batas, Pulau Pinang
Tel. 04-5780041/5780042, (Hunting Line) Fax. 04-5780040
[Ruj. Fail: SA/KB/LPPSA(PJ)4343/19-596/LTR-LO(4)/ELLA]

PERISYTIHARAN JUALAN.

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN. **PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI PERLIS** **[PTG. Ps. (R) 1/80F 2453(18)]**

Dalam Perkara mengenai Sek. 257 dan Sek. 263 Kanun Tanah Negara, 1965.

Dan

Dalam Perkara mengenai Gadaian Perserahan No. 964/1985 didaftarkan pada 2 Mei 1985 ke atas tanah di bawah pegangan Hakmilik GM 1769, Lot 3640, Tempat Padang Petani, Mukim Sena, Negeri Perlis.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SEKTOR AWAM

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

MOHD NOOR BIN ISMAIL
(No. K/P: 521005-02-5885 @ 4358101)

... PENGADAI

Pada menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Dan Galian Negeri Perlis melalui Borang 16H bertarikh 21 Mei 2025 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa hartanah di bawah pegangan Hakmilik GM 1769, Lot 3640, Tempat Padang Petani, Mukim Sena, Negeri Perlis ini,

AKAN DIJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA 24 JUN 2025 – SELASA, JAM 3.00 PETANG,
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAN GALIAN,
JALAN PENJARA, KANGAR, PERLIS.

Nota: Bakal-Bakal Pembeli Adalah Dinasihatkan Agar Membuat Carian Hakmilik Secara Rasmi Di Pejabat Tanah Dan Galian, Negeri Perlis Dan Memeriksa Hartanah Tersebut Sebelum Jualan Lelong.

BUTIR-BUTIR HARTANAH.

NO. HAKMILIK	:	GM 1769
NO. LOT	:	LOT 3640
TEMPAT	:	PADANG PETANI
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	SENA/PERLIS/PERLIS
KELUASAN TANAH	:	166 METER PERSEGI
TARAF PEGANGAN	:	SELAMA-LAMANYA
TARIKH LUPUT PAJAKAN	:	TIADA
KAWASAN RIZAB	:	TIADA
CUKAI TANAH	:	RM56.00
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	BANGUNAN
SYARAT NYATA	:	Tapak Kediaman.
1. Rumah-rumah hendaklah didirikan dalam tempoh 2 tahun daripada tarikh kelulusan permohonan ini didaftarkan (5.2.1979).		
2. Pelan tataletak rumah-rumah ini hendaklah diluluskan oleh Tuan Yang Di Pertua Majlis Bandaran Kangar dengan sokongan Pengarah Jabatan Kerja Raya dan Pengarah Parit dan Taliair, Perlis.		
3. Semua bangunan dan jalan-jalan hendaklah didirikan dan dibina tertakluk kepada kehendak-kehendak undang-undang		

Lembaga Bandaran (FMS, Cap 137) dan peraturan-peraturan yang diperbuat di bawah undang-undang ini.

4. Pelan-pelan rumah itu hendaklah diluluskan oleh tuan Yang Dipertua Majlis Bandaran Kangar dengan sokongan Pengarah Jabatan Kerja Raya Perlis.

5. Semua bayaran dan cukai-cukai dibawah undang-undang yang tertentu dan perubahan-perubahan yang diperbuat dibawahnya hendaklah dijelaskan.

6. Sekurang-kurangnya 30% daripada jumlah rumah-rumah yang akan didirikan hendaklah berharga \$20,000.00 dan ke bawah sebuah.

PEMILIK BERDAFTAR : MOHD NOOR BIN ISMAIL,
No. K/P : 521005-02-5885 @ 4358101 (1/1 bahagian).
BEBANAN : DICAGARKAN KEPADA MENTERI KEWANGAN
MALAYSIA
(Gadaian Perserahan No. 964/1985,
Didaftarkan pada 2 Mei 1985, Jam 2.00 Petang)

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH.

Hartanah tersebut merupakan Sebuah Rumah Teres Setingkat (Lot Tengah) yang beralamat di **No.19, Taman Desa Pulau, 01000 Kangar, Perlis.**

HARGA RIZAB : RM164,000.00

(RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS ENAM PULUH EMPAT RIBU SAHAJA)

CARA BAYARAN.

Bakal-Bakal penawar dikehendaki mendepositkan 10% daripada Harga Rizab secara **bank draft/cashier order** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum tawaran harga bermula. Jika berlaku kenaikan harga semasa lelongan maka perbezaan Harga Rizab 10% hendaklah dijelaskan selepas lelongan tersebut. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelongan. Tarikh akhir bayaran ialah **22 OKTOBER 2025**. Jika gagal, bayaran deposit 10% tidak akan dikembalikan oleh pihak Pemegang Gadaian.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung:-

1. **Pentadbir Tanah Negeri/Penolong Pentadbir Tanah,**
Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis,
Jalan Penjara, 01000 Kangar, Perlis.
Tel. 04-9765501, 04-9765503
[Ruj. Fail: PTG.Ps(R) 1/80F 2453(18)]
2. **MOHD AZDHAM BIN ABD SOMAD,**
(Jurulelong Awam Berlesen)
NO. 14, JALAN MAS JAYA,
TAMAN MAS JAYA,
01000 KANGAR, PERLIS.
Tel. 017-5715707.
E-MAIL: amretro90@gmail.com
[Ruj. Kami: AM/PTK/LPPSA-MNI/6/25]
3. **Tetuan, Shariful Azhar & Partners,**
(Peguambela & Peguamcara),
Kepala Batas Office (Litigation)
No.38, Tingkat Bawah & Tingkat Atas,
Jalan Dagangan 3, Pusat Bandar Bertam Perdana,
13200 Kepala Batas,
Pulau Pinang
Tel. 04-5780041/5780042, (Hunting Line) Fax. 04-5780040
[Ruj. Fail: SA/KB/LPPSA(PJ)4343/19-596/LTR-LO(4)/ELLA]

SYARAT-SYARAT JUALAN

PTG. Ps. (R) 1/80F 2453(18)

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemegang Gadaian**") dan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perlis, (selepas ini dirujuk sebagai "**Pentadbir Tanah**") bertarikh **21 Mei 2025** menurut Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara 1965.
2. Hartanah yang akan dijual adalah terkandung dalam **Hakmilik GM 1769, LOT 3640, Tempat Padang Petani, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis** (selepas ini dirujuk sebagai "**Hartanah Tersebut**")
3. Semua penawar-penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftarkan diri mereka dan mendepositkan dengan **Pentadbir Tanah dan Galian Negeri Perlis** 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 dan Galian Negeri Perlis** 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 mendepositkan **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 dan Galian Negeri Perlis** 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 Galian Negeri Perlis** dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah komisen **Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perlis** 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 Penggadaai/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 di dalam perjanjian ini**.
9. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan memberi kepada **Pentadbir Tanah dan Galian Negeri Perlis** dan **Penggadai/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 dan Galian Negeri Perlis** 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 dan Galian Negeri Perlis** adalah muktamad.
11. Tertakluk kepada harga rizab dan jika dibenarkan oleh **Pentadbir Tanah dan Galian Negeri Perlis**, 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 dan Galian Negeri Perlis** 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 di atas. 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 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 komisen **Pentadbir Tanah dan Galian Negeri Perlis**.
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, **Deposit 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 dan Galian Negeri Perlis** dengan serta-merta selepas menerima baki **Harga Belian**; dan
- ii) Memberi kepada **Pentadbir Tanah dan Galian Negeri Perlis** satu 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 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 di akui sah perintah-perintah perletakkan (jika ada). Borang Penukaran Nama dalam Borang 13 Akta Syaikat 1965 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain kepada **Pembeli** atau Peguamcaranya.

- ii) Duti Setem dan fi pendaftaran untuk pendaftaran 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 dan Galian Negeri Perlis** dokumen-dokumen berikut dalam tempoh 14 hari daripada tarikh 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 dan Galian Negeri Perlis** 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 terdahulu.
22. Penawar-penawar atau **Pembeli** hendaklah mengenalpasti **Hartanah Tersebut** dan buti-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 diperihalkan dengan betul dan dijual dalam keadaan sedia ada, tertakluk kepada semua bebanan termasuk ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak seperti 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.
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 peletong dan hutang **Penggadai**, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada **Penggadai** dalam tempoh 14 hari daripada Tarikh Penyelesaian.
28. Semua penawar yang berniat termasuk **Pembeli** adalah dianggap telah pun membaca, memahami dan mengakui Syarat-Syarat Jualan ini sebelum jualan lelongan awam dimulakan.
29. Warganegara asing dan orang yang diisytiharkan mufliis tidak dibenarkan membuat tawaran.
30. "Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada Akta 1104/01 yang telah dikuatkuasakan mulai 1-12-2001 dimana Borang 161 diberi kepada **Pembeli**, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan **Hartanah Tersebut** adalah tidak terpakai".

MEMORANDUM KONTRAK JUALAN

Dalam penjualan secara Lelongan Awam pada **24 JUN 2025** mengenai hartanah **LOT 3640, Tempat Padang Petani, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis** di bawah pegangan Hakmilik **GM 1769** yang tersebut di dalam Perintah Jualan dan Syarat-Syarat Jualan di atas adalah disahkan sebagai **PEMBELI** hartanah tersebut.
Alamat Hartanah: **No. 19, Taman Desa Pulau, 01000 Kangar, Perlis.**

NAMA : _____

K.P : _____

ALAMAT: _____

Penama di atas adalah pembeli hartanah tersebut tertakluk kepada syarat-syarat Jualan yang dilampirkan bersama ini dengan 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 : RM.....

DEPOSIT DI BAYAR : RM..... (Bank
B'Cheque No.....
Tunai RM.....)

BAKI : RM.....

Tanda Tangan Pembeli/
Ejen Berkuasa :

Pentadbir Tanah Negeri/
Penolong Pentadbir Tanah] :
(Ruj: PTG. Ps. (R) 1/80F 2453(18))

PEGUAMCARA :
[TETUAN SHARIFUL AZHAR & PARTNERS]

WAKIL PLAINTIF/
WAKIL PEMEGANG GADAIAN :
[LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM]

JURULELONG AWAM BERLESEN :
[MOHD AZDHAM BIN ABD SOMAD]