

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA MENGENAI PERJANJIAN JUALAN HARTANAH, PERJANJIAN BELIAN HARTANAH DAN SURATIKATAN PENYERAHANHAK (SECARA SEKURITI) KESEMUANYA BERTARIKH 21HB NOVEMBER, 2018

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
(dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)

PIHAK PEMEGANG SERAHHAK / PEMBIAYA

DAN

AIMAN ASHRAF BIN AZMAN (NO. K/P/NO. TENTERA: 960219-01-5337/T1183258)

PIHAK PENYERAHHAK / PELANGGAN

Dalam menjalankan hak dan kuasa yang telah diberikan kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya di bawah Perjanjian Jualan Hartanah, Perjanjian Belian Hartanah, Surat Ikatan Penyerahan Hak (Secara Sekuriti), kesemuanya bertarikh 21hb November 2018 di antara Pemegang Serahhak/Pembiaya dan Penyerahhak / Pelanggan berkenaan dengan Perjanjian Jual-Beli diantara Nikmat Cemerlang (M) Sdn Bhd (481661-H) ("Pihak Penjual/Pemaju") dan Aiman Ashraf Bin Azman (No.KP/No.Tentera : 960219-01-5337 / T 1183258) ("Pihak Pembeli") bertarikh 1hb November 2018 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya tersebut dengan bantuan Pelelong yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA LELONGAN AWAM

PADA 25HB FEBRUARI, 2026, BERSAMAAN HARI RABU, JAM 3.00 PETANG,
LELONGAN SECARA ATAS TALIAN
DI WEBSITE WWW.AUCTIONEER -SEJAHTERA.COM

&

Bakal pembeli boleh membuat tawaran atas talian ("online") melalui laman web di www.auctioneers-sejahtera.com
(Sila buat pendaftaran sekurang-kurangnya satu (1) hari sebelum tarikh lelongan untuk tujuan pendaftaran dan pengesahan)
Bakal pembeli adalah selanjutnya tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di www.auctioneers-sejahtera.com

NOTA : Bakal-bakal penawar adalah dinasihatkan agar (i) memeriksa harta tersebut (ii) meminta nasihat dari Pihak Guaman mengenai Syarat-Syarat Jualan (iii) membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan/atau lain-lain Pihak-pihak Berkuasa yang berkenaan (iv) serta membuat pertanyaan dengan pihak-pihak lain yang berkenaan termasuk Pemaju sebelum jualan lelong (v) bahawa Harga Belian dan wang lain yang kena dibayar berkaitan dengan lelongan awam ke atas Hartanah tersebut adalah termasuk apa-apa cukai-cukai Kerajaan yang dikenakan ke atas pembayaran tersebut termasuk Cukai Barang dan Perkhidmatan yang mesti dibayar oleh penawar yang berjaya.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK INDUK/ NO. LOT	:	HSD 61117, PT 145671, Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Negeri Pahang
KELUASAN TANAH	:	121 meter persegi (1,302 kaki persegi)
KELUASAN LANTAI	:	100.71 meter persegi (1,084 kaki persegi)
PEGANGAN	:	Pajakan selama tempoh 99 tahun, tamat pada 17hb September, 2118
PENJUAL / PEMAJU	:	Nikmat Cemerlang (M) Sdn Bhd (481661-H)
BEBANAN	:	Serahhak kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan (kediaman)
SYARAT NYATA	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
NOTA	:	Kawasan Rizab Melayu

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:

Hartanah tersebut adalah rumah teres setingkat yang beralamat pos di No. 4, Lorong S.D.S 9, Perumahan Seri Damai Sejahtera, 25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertiimana sedilada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM 189,540.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU RATUS LAPAN PULUH SEMBILAN RIBU LIMA RATUS EMPAT PULUH SAHAJA) dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhakan dari Pemegang Serahhak/Pembiaya dan tertakluk kepada Pembeli memperoleh kelulusan untuk pindahmilik daripada Pihak Berkuasa yang berkenaan, sekiranya ada termasuk semua terma, syarat-syarat, stipulasi, waad di mana mungkin yang akan dikenakan oleh Pihak Berkuasa. Tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan, segala tunggakan cukai tanah, cukai taksiran dan caj perkhidmatan/penyenggaraan sahaja yang mungkin dikenakan oleh Pemaju atau Pihak Berkuasa yang berkenaan setakat tarikh lelong/jualan akan dibayar daripada harga pembelian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah dilanggang oleh Pembeli.

Penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab secara pindahan bank tempatan ('local bank transfer') kepada akaun berikut:-

i) Akaun	:	E-SEJAHTERA NETWORKS . (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank	:	MALAYAN BANKING BERHAD
iii) No. Akaun	:	51440466783

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan TETUAN ABDUL RAZAK, ZULKIFLI & PARTNERS, Peguamcara bagi Pemegang Serahhak/Pembiaya di No. 24A, Tingkat 1 & 2, China Town, Jalan Putra Square 2, Putra Square, 25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur. [No. Ruj: ARZP/L/LPPSA/3520(1)23-yan, No. Tel: 09-513171, 013-3375626, No. Faks: 09-5138171] atau Pelelong yang tersebut di bawah.

SEJAHTERA AUCTIONEERS (Co. No. 000955243-K)

No.15-21, Menara Mutiara Sentral,
No.2, Jalan Desa Aman 1, Cheras Business Centre
56000 Cheras, Kuala Lumpur
Tel No.: 03-92816076 / 016-2375027
Reference: SEJA/LPPSA/JANUARI /2026(M)
E-mail: sejahtera4u@gmail.com
Website: www.auctioneers-sejahtera.com

ZAINULABUDEEN BIN ABD SALAM
(Pelelong Berlesen)

SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** (Pihak Pemegang Serahhak) dalam melaksanakan hak-hak dan kuasa yang diberikan kepada Pihak Pemegang Serahhak menurut **Perjanjian Jualan Hartanah, Perjanjian Belian Hartanah Dan Suratkatkan Penyerahanhak (Secara Sekuriti)** kesemuanya bertarikh 21hb November, 2018 yang di laksanakan oleh **Aiman Ashraf Bin Azman** (No.KP/No.Tentera : 960219-01-5337 /T 1183258) (Pihak Penyerahhak/Pelanggan) yang memihak kepada Pihak Pemegang Serahhak dan dibuat tertakluk kepada semua syarat-syarat dan kategori kegunaan tanah, nyata dan/atau tersirat dan/atau dikenakan ke atasnya dan/atau yang berkaitan dengan dan/atau melibatkan Hartanah tersebut.

1. **Harga Rizab**
Jualan ini adalah tertakluk kepada harga rizab.
2. **Penawaran**
 - a. Tiada bidaan boleh ditarik balik atau lebih rendah daripada tawaran sebelum yang terakhir.
 - b. Tertakluk kepada harga rizab, Pelelong hendaklah menetapkan jumlah wang yang memulakan bidaan dan mengawal setiap kenaikan tawaran berikutnya.
 - c. Pelelong boleh menolak mana-mana tawaran atau tawaran tanpa memberi sebarang sebab.
 - d. Tertakluk kepada Syarat-syarat ini, pembida tertinggi (yang diisytiharkan sedemikian oleh Pelelong) adalah **Penawar yang berjaya**.
3. **Hak Pemegang Serah Hak / Pembiaya**
Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya mempunyai hak yang berikut:
 - a) Untuk membuat tawaran tanpa perlu mendepositkan dengan Pelelong yang diperlukan **sepuluh peratus (10%)** daripada harga rizab, dengan sendirinya atau ejennya. Sekiranya bahawa Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya adalah Penawar yang berjaya dan diisytiharkan oleh Pelelong, Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya mempunyai kebebasan untuk menolak harga pembelian dengan amaun yang kena dibayar dan terhutang oleh Penyerah Hak / Pelanggan di bawah Dokumen Keselamatan dan segala kos dan perbelanjaan, berkaitan dengan dan hasil daripada jualan itu;
 - b) Mana- mana pihak atau syarikat yang berkaitan dengan Pihak **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** yang ingin membuat tawaran atau bidaan di lelongan awam adalah dikecualikan daripada mematuhi peruntukan dalam Klausa 5(b), 8(a) dan 14 (b) bagi Syarat-syarat Jualan ini. Jika Syarikat Berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** adalah Penawar yang berjaya:
 - i. Suatu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana; dan
 - ii. Baki Harga Belian hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana syarikat berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh seratus dua puluh hari (120) hari dari tarikh jualan atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serahhak (jika ada)
 - c) Untuk menarik balik, menangguhkan, membatalkan atau menangguhkan jualan lelong hartanah pada bila-bila masa sebelum tarikh lelongan dan sebelum kejatuhan tukul dengan atau tanpa memberi sebarang notis; dan
 - d) Untuk menjual hartanah ditarik balik pada bila-bila masa atau masa tertakluk kepada syarat-syarat dan peruntukan sama ada serupa atau berbeza keseluruhannya atau sebahagiannya daripada syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku kepada Hartanah untuk dilelong di telongan ini dan dalam apa-apa cara yang Pemegang Serah Hak / Pembiaya difikirkannya patut.
 - e) Untuk membatalkan jualan lelong hartanah selepas ketukan tukul dengan memberi notis secara bertulis.
4. **Pengeluaran Bidaan**
Mana-mana pembida yang telah membuat tawaran dan menarik diri sebelum kejatuhan tukul semasa lelongan dijalankan, akan menyebabkan deposit beliau sama dengan **10%** daripada harga rizab dilucuthak sebagai ganti rugi bersetuju untuk pembayaran kepada Pemegang Serah Hak /Pembiaya. Pelelong berhak untuk meletakkan semula hartanah untuk dijual pada tawaran dipertikaikan terakhir, atau sebaliknya untuk menangguhkan lelongan untuk tarikh yang lain.
5. **Sebelum lelongan**
 - a Pemegang Serah Hak / Pembiaya mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan /atau syarat-syarat jualan;
 - b Semua Penawar (dengan pengecualian daripada Pemegang Serah Hak / Pembiaya) hendaklah mendepositkan dengan Pelelong jumlah yang bersamaan dengan **10%** daripada harga rizab secara pindahan bank tempatan ("local bank transfer") kepada akaun berikut:-

i) Akaun	:	E-SEJAHTERA NETWORKS . (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank	:	MALAYAN BANKING BERHAD
iii)No. Akaun	:	51440466783

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.
 - c Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat, adalah dikehendaki mengemukakan surat kuasa wakil kepada pelelong ketika pendaftaran secara atas talian dilakukan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan. Bagi syarikat, wakil / ejen hendaklah mengemukakan borang 24, 44, 49, Resolusi Syarikat dan memorandum Syarikat;
 - d Semua Penawar dikehendaki menunjukkan kad pengenalan / MyKad yang asal mereka kepada Pelelong untuk mengenal pasti, jika tidak, mereka tidak berhak untuk membuat tawaran;

6. Larangan Untuk Bertindak / Bidaan

- a. Tiada bankrap dibenarkan untuk membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen. Sekiranya seorang si-bankrap membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen berhubung dengan penjualan hartanah, deposit yang dibayar, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dilucut hak kepada Pemegang Serah Hak / Pembiaya dan hartanah itu hendaklah dijual semula.
- b. Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap hanya dibenarkan untuk membida hartanah dengan persetujuan / kelulusan terlebih dahulu oleh Jawatankuasa Pelaburan asing, dan / atau Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dan / atau pihak berkuasa yang berkenaan dan Pemegang Serah Hak / Pembiaya / Pelelong / peguam cara Pemegang Serah Hak / Pembiaya hendaklah pada setiap masa tidak akan bertanggungjawab untuk sebarang kegagalan / penolakan / pengabaian oleh Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap Luar untuk memohon dan / atau mendapatkan kelulusan / persetujuan itu. Sekiranya Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap, membuat tawaran untuk hartanah itu, tanpa kelulusan yang diperlukan / persetujuan maka Deposit yang dibayar akan dilucutkan oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya dan hartanah akan dijual semula.
- c. Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.

7. Jualan

Penawar yang berjaya (kecuali di mana Pemegang Serah Hak / Pembiaya adalah pembida) membida Hartanah tersebut hendaklah berakujanji untuk menandatangani borang Kontrak atau Memorandum dan membayar jumlah perbezaan (jika ada) antara jumlah sepuluh peratus (10%) daripada harga belian dan jumlah deposit sepuluh peratus (10%) yang dibayar di bawah Klausula 5b yang dinyatakan di atas, secara tunai atau dalam bentuk Bank Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** atau melalui pemindahan perbankan atas talian untuk membentuk jumlah deposit sepuluh peratus (10%) daripada harga tawaran yang berjaya dan hendaklah dianggap sebagai deposit sebenar yang **DISEDIAKAN**, di pejabat Pelelong dalam masa tiga (3) hari berkerja dari tarikh lelongan. Jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Memorandum itu dan/atau tidak membayar deposit sebenar tersebut, maka **Klausula 9** hendaklah berkuat kuasa. Pelelong berhak untuk memegang Memorandum sehingga semua bayaran deposit sebenar tersebut telah ditunaikan.

8. Perlaksanaan

- a. Dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan lelong atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya (mengikut subjek tunggal Pemegang Serah Hak / Pembiaya untuk pembayaran faedah pada kadar faedah yang perlu ditentukan oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya), Pembeli hendaklah mendepositkan dengan Peguamcara yang dilantik oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya secara serentak: sejumlah wang yang bersamaan dengan 90% daripada tawaran yang berjaya ("Jumlah Baki") dan faedah bagi tempoh lanjutan (jika ada) dibuat melalui bank deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** atau secara 'Real Time Electronics Transfer of Funds and Securities (RENTAS)'. Permohonan tempoh lanjutan hendaklah dibuat oleh pembeli sekurang-kurangnya dua (2) minggu sebelum tarikh tamat tempoh; dan
- b. Setelah menerima keseluruhan wang pembelian merujuk kepada klausula 8 (a) diatas, dan tertakluk kepada kelulusan pemaju dan pihak yang berkaitan (sekiranya ada), pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya akan melaksanakan Penyerahanhak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada Pemegang Serah Hak / Pembiaya) dan menyerahkan Dokumen Sekunti dan mana-mana dokumen lain yang berkaitan dalam simpanan Pihak Pemegang Serah Hak / Pembiaya kepada Pembeli, tetapi lугasan itu hendaklah disediakan oleh dan atas perbelanjaan Pembeli. Di mana berkenaan, Pemegang Serah Hak / Pembiaya berhak untuk menambah atau meminda perjanjian mencukupi tanggung rugi dimasukkan dalam tugasannya supaya pembeli boleh menanggung semua liabiliti dan obligasi yang berkaitan dengan hartanah. Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya tidak akan menyerahkan hartanah itu kepada mana-mana pihak selain daripada Pembeli.
- c. Tertakluk kepada Klausula 8 (a) & (b) di atas, hartanah yang masih / ada bayaran progresif tertunggak yang perlu dibayar kepada Pemaju, Penawar yang berjaya hendaklah: -
 - i) Sekiranya Penawar yang berjaya memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam masa yang dinyatakan di atas, menyebabkan pembiaya Penawar yang berjaya mengeluarkan surat akujanji untuk membayar bayaran progresif baki mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dibuat memihak kepada Pemaju dari pembiaya Penawar yang berjaya untuk melepaskan Pemegang Serah Hak / Pembiaya daripada akujanji yang asal;
 - ii) Sekiranya Penawar yang berjaya tidak memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam tempoh masa yang dinyatakan di atas, memberikan jaminan bank memihak kepada Pemaju atau membayar bayaran progresif baki kepada pemaju mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dan untuk melepaskan Pemegang Serah Hak / Pembiaya daripada akujanji yang asal;
 - iii) Sekiranya ada sebarang bayaran yang tertunggak dan harus dibayar kepada Pemaju selepas tarikh jualan, termasuk baki bayaran progresif yang belum dilepaskan ('undisbursed') mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama, caj, faedah dan penalti akibat kelewatan oleh Penawar yang Berjaya/pembiaya Penawar yang Berjaya dalam memberikan sebarang akujanji / bayaran yang dinyatakan dalam Klausula 8 (c) i) atau Klausula 8 (c) ii) di atas, di mana bayaran tersebut perlu dibayar oleh Penawar yang berjaya.
 - iv) Sekiranya Penawar yang berjaya, gagal dan / atau kecauan dan / atau enggan mendapatkan surat akujanji / jaminan bank / bayaran yang tersebut dalam cara dan pada masa yang ditetapkan dalam Klausula 8 (c) i) atau Klausula 8 (c) ii) di atas, Pihak Pemegang Serahhak berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang berjaya, dimana Deposit yang disebut dalam Klausula 5 akan dilucutkan oleh Pemegang Serah hak / Pembiaya.
- d. Jika penawar yang berjaya menjadi bankrap atau meninggal dunia pada/sebelum Tarikh Siap atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serahhak, Pemegang Serahhak mempunyai hak dan budi bicara mullak untuk melakukan perkara yang berikut:
 - (a) melucutkan Deposit berserta dengan faedah dan jualan lelongan ini akan dianggap ditamatkan dan tidak berkuat kuasa lagi; atau
 - (b) setelah menolak segala perbelanjaan dalam menjalankan jualan lelong, membatalkan jualan dan membayar balik baki Deposit kepada harta pusaka si mati Penawar yang Berjaya (tertakluk kepada pengemukaan dokumen-dokumen berkaitan yang membuktikan kematian dan hak perwakilan harta pusaka si mati) atau Pegawai Pemegang Harta mengikut mana-mana yang berkenaan jika Pembeli yang berjaya ialah atau menjadi seorang bankrap; dan
 - (c) Pemegang Serahhak / Pembiaya boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara lain yang Pihak Pemegang Serahhak/Bank anggap patut dan keputusan Pihak Pemegang Serahhak adalah muktamad.

9. Keingkaran

Jika Penawar yang berjaya ingkar dalam mematuhi mana-mana syarat di atas atau membayar apa-apa wang yang harus dibayar, maka Pemegang Serah Hak / Pembiaya boleh (tanpa menjejaskan hak-hak Pemegang Serah Hak / Pembiaya bagi pelaksanaan spesifik) menganggap keingkaran tersebut sebagai penolakan kontrak dan menamatkan jualan tanpa notis di mana wang yang dibayar sebelum ini menurut Klausula 5 dan Klausula 7 (mengikut mana yang berkenaan) akan dilucutkan secara mutlak oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya yang berhak untuk melong semula hartanah tersebut dan kos seperti semula jualan tersebut dengan pengurangan harga (jika ada) akibat dengan penjualan semula, maka segala kos dan hutang yang hendak dibayar akan dikenakan kepada Penawar yang berjaya yang ingkar.

10. Cukai Tanah & Lain-lain bayaran

- a. Tertakluk kepada Klausula 8 (c) di atas, apa-apa tunggakan cukai pintu, cukai tanah dan perkhidmatan / caj penyelenggaraan sahaja yang tertunggak kepada Pemaju atau pihak berkuasa yang berkenaan sehingga tarikh jualan hartanah tersebut akan ditanggung setelah menerima keseluruhan daripada wang pembelian dengan syarat Penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serah Hak / Pembiaya dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. Pemegang serah hak tidak akan bertanggungjawab untuk membuat pembayaran atau menolak daripada wang pembelian apa-apa utiliti/bil tertunggak yang berkaitan dengan hartanah seperti kos pentadbiran, sinking fund, air, elektrik, telefon, gas atau caj pembentungan dan lain-lain. Apa-apa jumlah wang yang kena dibayar dan perlu dibayar selepas tarikh jualan hendaklah ditanggung oleh Penawar yang berjaya sama sekali. Penawar yang berjaya hendaklah menanggung dan membayar semua yuran dan perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada semua yuran guaman, duti setem dan yuran pendaftaran yang berkaitan dengan, bersampingan menurut harta / Penyerahhakan dan semua dokumen lain yang perlu bagi melaksanakan pemindahan atau memberikan pemilikan benefisial dalam harta itu kepada Penawar yang berjaya.
- b. Tertakluk kepada klausula 8 (c) di atas, jika terdapat jumlah pembiayaan yang belum dilepaskan ("undisbursed") oleh Pemegang Serah Hak/ Pembiaya kepada Pemaju, Pemegang Serah Hak/ Pembiaya adalah dilepaskan dari sebarang obligasi dan/ atau liabiliti dan/atau tidak tertakluk atas apa-apa tanggungan untuk melepaskan apa-apa jumlah tuntutan lanjut yang belum dilepaskan (sekiranya ada) kepada Pemaju. Penawar yang Berjaya selanjutnya juga tidak boleh menuntut daripada Pemegang Serah Hak/ Pembiaya apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut.
- c. Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, Pemegang Serah Hak/ Pembiaya boleh atas budi bicara penuhnya, sebaliknya membuat bayaran ke atas baki jumlah tuntutan yang belum dituntut sekiranya harta tersebut telah siap dibina sepenuhnya oleh Pemaju dan setelah wang harga belian diterima keseluruhannya dengan syarat penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serah Hak/ Pembiaya dalam tempoh 120 hari daripada tarikh jualan dan mengikut syarat-syarat lain yang berkuatkuasa (sekiranya ada).

10A. Pengeluaran hakmilik strata / individu

- a. Penawar yang berjaya hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri memohon kepada pihak berkuasa berkenaan untuk mendapatkan kelulusan sekiranya pemindahan hakmilik strata / individu telah dikeluarkan.

11. Kelulusan Pihak Berkuasa Berkenaan

Hartanah dijual tertakluk kepada Penawar yang Berjaya pada kos sendiri untuk memohon dan mendapatkan kelulusan (jika ada) daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan. Semua bayaran yang terhutang kepada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan yang berkaitan hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penawar yang berjaya secara mutlak. Penawar yang berjaya berakujanji untuk memaklumkan Pemegang Serah Hak / Pembiaya dan / atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut. Tiada jaminan diberikan oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya bahawa mana-mana kelulusan boleh diperolehi, tetapi sekiranya:

- a. Sebarang kelulusan yang tidak diperolehi daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan (selain daripada sebab-sebab yang boleh dikaitkan dengan apa-apa perbuatan keingkaran atau peninggalan oleh Penawar yang berjaya apabila habis tempoh masa yang ditetapkan untuk penyempurnaan; atau
- b. Sebarang kelulusan daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang tidak boleh diterima oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya mengikut budi bicara mutlak; atau
- c. Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya atau melalui Perintah Mahkamah;

Tertakluk kepada Klausula 6 (b) di atas, Pemegang Serah Hak / Pembiaya adalah berhak secara mutlak untuk membatalkan jualan dengan memberi Penawar yang berjaya notis bertulis mengenainya, di mana:

- I. Jika sementara itu Penawar yang berjaya telah mengambil hakmilik hartanah tersebut, maka Penawar yang berjaya adalah bertanggungjawab pada kos sendiri untuk mengembalikan harta itu kepada keadaan asal pada tarikh jualan lelongan, dan selepas itu secara aman untuk memulangkan hakmilik hartanah tersebut kepada Pemegang Serah Hak / Pembiaya dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan jualan itu; dan
- II. Kos / perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh Pemegang Serah Hak / Pembiaya berkaitan dengan penjualan, dan juga kos untuk mengembalikan semula kerosakan (jika ada) kepada hartanah yang dilakukan oleh Penawar yang berjaya dalam milikan hartanah itu akan ditolak dari wang deposit dan wang lain (jika ada, yang dibayar di sini terhadap akaun daripada harga beli oleh Penawar yang berjaya kepada Pemegang Serah Hak / Pembiaya) dan selepas itu baki (jika ada) hendaklah dibayar balik Penawar yang berjaya tanpa faedah. Untuk tujuan ini suatu perakuan yang ditandatangani oleh mana-mana pegawai Pemegang Serah Hak / Pembiaya mengesahkan aaman belanja atau kos itu adalah dianggap muktamad / konklusif dan terikat terhadap Penawar yang berjaya.

Tertakluk seperti yang disebut terdahulu, Penawar yang Berjaya tidak boleh membuat apa-apa tuntutan terhadap pihak Pemegang Serah Hak / Pembiaya, Peguamcara atau Pelelong untuk ganti rugi, pampasan atau apa-apa sebab sekalipun berhubung dengan pembatalan jualan seperti yang disebut terdahulu.

12. Pemilikan Kosong

Hartanah itu dijual tanpa pemilikan kosong, dengan itu tiada jaminan diberikan bahawa hartanah itu boleh digunakan untuk menginap dan sekiranya keadaan yang sedia ada yang menghalang kemasukan atau penginapan oleh Penawar yang Berjaya, keadaan sedemikian tidak akan membatalkan penjualan dan atau hak kepada Pembeli untuk membatalkan kontrak atau menuntut pengurangan harga atau ganti rugi. Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Penawar yang Berjaya. Penawar yang Berjaya selepas pembayaran harga belian sepenuhnya bersama-sama dengan apa-apa faedah terakru, jika ada, hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri mengambil milikan hartanah tersebut.

13. Keadaan Hartanah

- a. Hartanah itu adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua syarat bertulis sekatan kepentingan, ismen (easement), hak-hak yang sama, pajakan, penyewaan, penghuni, pencerobohan, kacau ganggu, caj, lien, kaveat, perjanjian, liabiliti, bebanan, semua hak-hak awam dan swasta, sokongan, saliran dan semua hak atau kejadian yang lain (jika ada) yang wujud di atasnya tanpa apa-apa obligasi yang timbul bagi Pemegang Serah Hak / Pembiaya untuk mentakrif ia masing-masing dan apa-apa kesilapan, salah nyata, peninggalan atau salah perihalan ditemui dalam kontrak ini tidak akan membatalkan penjualan dan tiada apa-apa pampasan yang dibenarkan oleh mana-mana pihak berkenaan dengannya. Pembeli hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan penuh dengan sifat dan keadaan hartanah itu.
- b. Penawar yang Berjaya hendaklah disifatkan telah memeriksa dan menyiasat keadaan hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan hendaklah tidak mengenakan apa-apa tuntutan atau bantahan keatasnya atau dengannya. Tiada jaminan perwakilan atau aku janji dibuat atau harus tersirat mengenai sama ada atau tidak hartanah itu mematuhi mana-mana undang-undang relevan bangunan atau perundangan. Pembeli hendaklah mengambil hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan tidak memerlukan sambungan air, elektrik atau utiliti lain kepadanya atau pemunggaan sampah di situ. Hakikat (jika itu menjadi kes) bahawa hartanah atau pengubahsuaian tempat itu yang mungkin bertentangan dengan undang-undang bangunan atau perundangan tidak akan membatalkan penjualan dan atau Pembeli untuk membatalkan jualan atau menuntut ganti rugi atau kejatuhan dalam harga.
- c. Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya tidak akan bertanggungjawab untuk pemilikan kelengkapan perabot dan lekapan terletak di hartanah tersebut yang terletak dibawah perjanjian jual beli, pajakan atau jualan tertunda daripada pihak ketiga. Dalam kes-kes seperti di atas Pemegang Serah Hak / Pembiaya tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa bayaran yang mungkin terkumpul berkenaan dan hartanah itu dijual tertakluk dengannya.

14. Umum

- a. Hartanah dijual tertakluk kepada apa-apa notis prosiding pengambilalihan, jalan Kerajaan atau skim peningkatan lain yang menyentuh perkara itu, dan Penawar yang Berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan sepenuhnya jenis dan kesan daripadanya, dan tidak akan membuat apa-apa bantahan atau kehendak berkenaan dengannya.
- b. Setelah kejatuhan tukul, Penawar yang Berjaya (selain daripada Pemegang Serahhak) hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak dan Deposit tersebut hendaklah dipegang oleh Pemegang Serahhak tertakluk kepada peruntukan bagi Klaus 5 (b), 7 dan 8 (d) dan semua risiko hartanah tersebut hendaklah diserahkan kepada Penawar yang Berjaya (selain daripada Pemegang Serahhak) dan Penawar yang Berjaya pada kos sendiri hendaklah memastikan yang sama terhadap kerosakan oleh kebakaran dan bencana biasa.
- c. Pemegang Serahhak tidak memberi sebarang jaminan terhadap kejituan atau ketepatan maklumat dan kenyataan yang terkandung dalam Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan ini atau tentang keadaan atau kondisi Hartanah selain daripada bahawa Pihak Pemegang Serahhak adalah pemegang serahhak yang sah dan pemegang serahhak benefisial Hartanah tersebut. Selain daripada itu, tiada sebarang representasi/jaminan dibuat oleh atau dikenakan terhadap Pemegang Serahhak/ Bank berkenaan dengan Hartanah dan semua perkara berhubung di sini.
- d. Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya tidak membuat atau memberi dan / atau Pelelong atau mana-mana orang yang bekerja dengan Pelelong mempunyai apa-apa kuasa untuk membuat atau memberi apa-apa representasi atau waranti berhubung dengan hartanah itu.
- e. Penawar yang Berjaya hendaklah melantik peguam sendiri dan penasihat untuk tujuan semua pencarian dan pertanyaan yang biasanya dibuat oleh seorang pembeli yang berhemah, dan mempunyai pengetahuan mengenai semua perkara yang akan didedahkan olehnya dan hendaklah membeli tertakluk kepada perkara itu dan apa-apa perkara yang Pembeli boleh mempunyai pengetahuan yang sebenar.
- f. Pihak Pemegang Serahhak / Pembiaya, Peguamcara dan Pelelong atau ejen atau pekerjaanya tidak akan bertanggungjawab kepada mana-mana pembida atau Pembeli, termasuk tetapi tidak terhad kepada liabiliti dalam tort, berhubung dengan apa-apa perkara yang timbul daripada, atau berkaitan dengan, lelongan atau penjualan hartanah tersebut.
- g. Masa di mana dinyatakan dalam Syarat-syarat ini, hendaklah menjadi intipati kontrak.
- h. Jika dua orang atau lebih, firma atau syarikat adalah pihak-pihak kepada Penjualan, maka tanggungjawab mereka hendaklah bersesama dan berasingan.
- i. Sekiranya berlaku apa-apa percanggahan yang terdapat di dalam terjemahan Syarat-syarat ini, maka versi Bahasa Malaysia akan diguna pakai. Tajuk-tajuk adalah untuk memudahkan rujukan sahaja dan tidak boleh ditafsirkan sebagai menjadi sebahagian daripada Syarat-syarat ini.
- j. Ungkapan " Penawar yang Berjaya " termasuklah waris beliau, wakil diri, di mana dua atau lebih orang dimasukkan, maka syarat-syarat jualan ini mengikat orang tersebut secara bersama dan berasingan.
- k. Jika terdapat sebarang percanggahan dan/atau perbezaan material bagi keterangan pihak-pihak dan/atau Hartanah dalam perisytiharan jualan ini dan dokumen sekuriti di dalam pegangan Pemegang Serahhak, Pihak Pemegang Serahhak hendaklah, kecuali percanggahan dan/atau perbezaan material tersebut disebabkan oleh Pemegang Serahhak, tertakluk kepada keupayaannya, membantu Pembeli Berjaya untuk membetulkan percanggahan dan/atau perbezaan tersebut di mana semua kos dan/atau perbelanjaan yang dilakukan hendaklah ditanggung oleh Pembeli Berjaya.

Sekiranya percanggahan kejadian material itu tidak dapat dibetulkan oleh Pemegang Serahhak/Pembeli Berjaya, Pembeli Berjaya boleh, sebelum tamat jualan, menamatkan pembelian ini yang mana, Deposit dibayar menurut Klaus 5 di atas, hendaklah dibayar balik kepada Pembeli Berjaya tanpa apa-apa faedah atau pampasan yang dibayar. Memorandum Kontrak yang ditandatangani menurut lelongan ini akan ditamatkan dan tidak mempunyai apa-apa kesan lagi dan salah satu pihak tidak boleh membuat tuntutan lanjut terhadap pihak yang satu lagi berkenaan dengan percanggahan.

- l. Pemegang Serahhak tidak mempunyai obligasi untuk menjawab apa-apa pertanyaan atau permintaan oleh Pembeli Berjaya dan apa-apa keengganan atau kegagalan oleh Pemegang Serahhak untuk menjawab permintaan tersebut atas apa jua sebab sekalipun tidak boleh dijadikan alasan untuk tidak melengkapkan atau kelewatan dalam penyelesaian jualan ini.
- m. Pemegang Serahhak menafikan semua liabiliti dalam sebarang komunikasi tidak rasmi antara Pembeli Berjaya dan Pemegang Serahhak sebelum atau selepas jualan dan Pembeli Berjaya hendaklah mempunyai kewajipan untuk mengesahkan semua komunikasi berhubung dengan Hartanah dan jualan di sini.
- n. Semua siasatan yang diperlukan oleh penawar yang berminat untuk tujuan dan pertimbangan mereka hendaklah dibuat sendiri oleh penawar yang berminat pada kos dan perbelanjaan mereka sendiri.
- o. Pemegang Serahhak tidak menjustifikasikan, beraku janji atau menjamin bahawa hakmilik individu/hakmilik strata untuk Hartanah tersebut akan membawa kondisi, sekatan kepentingan, tempoh dan endosan yang sama seperti yang kini diendoskan pada dokumen hakmilik keluaran ke Tanah Induk.
- p. Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki untuk disampaikan kepada Pembeli Berjaya hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang sempurna:
 - (a) jika ia disampaikan melalui pos berdaftar berbayar kepada:
 - (i) alamat beliau yang diberikan kepada Pelelong tersebut;
 - (ii) Peguamcaranya;dan apa-apa notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima pada masa ia disampaikan dalam perjalanan biasa pos atau
 - (b) jika ia diserahkan secara serahan tangan kepadanya atau peguamcaranya.Semua notis kepada Pemegang Serahhak hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disampaikan kepada Peguamcara Pihak Pemegang Serahhak dengan AR pos berdaftar atau secara serahan tangan.
- q. Pemegang Serahhak tidak mempunyai notis atau pengetahuan tentang apa-apa pencerobohan atau mengenai Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa lain yang mempunyai apa-apa niat segera untuk menakluki keseluruhan atau mana-mana bahagian Hartanah tersebut untuk jalan raya atau mana-mana skim peningkatan dan jika apa-apa pencerobohan adalah didapati wujud atau jika Kerajaan atau pihak berkuasa tempatan mempunyai hasrat tersebut, ianya tidak boleh membatalkan apa-apa jualan dan tiada apa-apa pengurangan atau pampasan akan dibenarkan berkenaan dengannya.
- r. Pemegang Serahhak mempunyai hak untuk mengenakan apa-apa terma-terma dan syarat-syarat tambahan berkenaan dengan jualan Hartanah tersebut yang mana dianggap wajar oleh Pemegang Serahhak dengan memberi notis 14 hari kalendar terlebih dahulu yang mencukupi dari semasa ke semasa.
- s. Syarat-Syarat yang digunakan dalam Syarat-Syarat Jualan ini dan tidak ditakrifkan selainnya hendaklah mempunyai erti yang diberikan kepada mereka di Perisytiharan Jualan.
- t. Dalam klausa-klausa ini yang dinyatakan di atas, di mana konteks membenarkan, perkataan tunggal tersebut termasuk jamak dan sebaliknya dan maskulin termasuk feminin dan tanpa jantina.
- u. Setiap satu daripada klausa-klausa Syarat-Syarat Jualan ini adalah diasingkan dan berbeza dari yang lain dan jika mana-mana satu atau lebih daripada satu klausa atau mana-mana bahagiannya adalah atau menjadi tidak sah, menyalahi undang-undang atau tidak boleh dikuatkuasakan, kesahan, kesahan dari sisi undang-undang atau penguatkuasaan klausa-klausa yang lain bagi Syarat-Syarat Jualan ini tidak boleh dengan itu dipengaruhi atau terjejas dalam apa jua cara.

KONTRAK

MEMORANDUM: Dalam jualan secara Lelongan Awam hari ini **25hb Februari 2026** daripada harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas iaitu kepentingan hakmilik dan manfaat di bawah **Perjanjian Jualan Hartanah, Perjanjian Belian Hartanah Dan Suratikatan Penyerahanhak (Secara Sekuriti)** kesemuanya bertarikh **21hb November, 2018** dan berhubung dengan hartanah tersebut, pembida tertinggi yang dinyatakan di bawah telah diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut bagi jumlah sebanyak **RINGGIT MALAYSIA _____**, yang telah dibayar kepada Pelelong di atas jumlah **RINGGIT MALAYSIA _____** dengan cara deposit dan bersetuju untuk membayar baki wang belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat tersebut di atas. Peguam cara dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan Pelelong mengakui penerimaan deposit tersebut.

NAMA PEMBELI : _____

Harga Belian RM _____

Wang Deposit RM _____

NO KAD PENGENALAN : _____

Baki Harga Belian RM _____

ALAMAT : _____

NO TEL : _____

TANDATANGAN PEMBELI /
EJEN PEMBELI YANG DIBERI KUASA

TANDATANGAN
TETUAN ABDUL RAZAK, ZULKIFLI & PARTNERS
PEGUAMCARA BAGI PIHAK PEMEGANG SERAHAK/
PEMBERI PINJAMAN

TANDATANGAN
ZAINULABUDEEN BIN ABD SALAM
SEJAHTERA AUCTIONEERS
PELELONG BERLESEN

NAMA :

NO KAD PENGENALAN: