

checked on 13/09/23

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN DIATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTKP/Q/23/2022(24)

Dalam perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965



ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

1
KU NAZREEBIN KU AHMAD

.....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kubang Pasu , Kedah Darul Aman yang diperbuat diatas perkara tersebut dan lanjutan daripada kuasa dibawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965 adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kubang Pasu Kedah dengan dibantu oleh Pelelong Awam Berlesen akan menjual hartanah yang diperihalkan dibawah .

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA HARI ISNIN ,02HB OKTOBER 2023 /

JAM 10.45 PAGI /

DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUBANG PASU /

KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU 06000 JITRA, KEDAH DARUL AMAN /

NOTA: BAKAL -BAKAL PEMBELI ADALAH DINASIHATKAN AGAR MEMBUAT CARIAN HAKMILIK SECARA RESMI DI PEJABAT TANAH DAN MEMERIKSA HARTANAH TERSEBUT SEBELUM JUALAN LELONG.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

NO. HAKMILIK	: HSM 108/1990 ✓
LOT NO.	: LOT PT 767 / ✓
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: GELONG/KUBANG PASU / KEDAH DARULAMAN
PEGANGAN	: SELAMA-LAMANYA ✓
CUKAI TANAH	: RM40.00 / ✓
KELUASAN TANAH	: 111.02 METER PERSEGI III.0191 METER PERSEGI /
PEMILIK BERDAFTAR	: KU NAZREE BIN KU AHMAD .NO. TENTERA : T 1127180 / - 1/1 BAHAGIAN ✓
KAWASAN RIZAB	: TIADA ✓
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: BANGUNAN ✓
SYARAT NYATA	: RUMAH TERES ✓

Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman (~~Rumah Teres~~) Sahaja

SEKATAN

: Ditegah tuan tanah membuat sebarang perkiraan (dealings) diatas tanah yang hendak dimajukan sebagai tapak perumahan ^{unit} ~~itu~~ melainkan tuan tanah bina dan pelihara simpanan jalan itu dan taruh batu dan tar menurut taraf Jabatan Kerja Raya serta perbuat parit-parit dengan sepuas hati Penguasa Tempatan serta mendapat sokongan daripada Jabatan Kerja Raya atau ada jaminan daripada Penguasa Tempatan dan Jabatan Kerja Raya bahawa jalan-jalan dan parit-parit itu disempurnakan

BEBANAN

: DICAGARKAN KEPADA MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, VIDE PERSN NO. 2118/2006 DIDAFTARKAN PADA 16HB JULAI 2006 .

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah adalah sebuah Rumah Teres satu tingkat ^{unit tengah} KOS SEDERHANA yang beralamat di No. 97, Taman Sri Nyior, 06000, Jitra, Kedah Darul Aman .

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga Rizab sebanyak **RM 200,000.00** (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS RIBU SAHAJA) dan kepada Syarat-Syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan . Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani 10% (RM20,000.00) daripada harga Rizab dalam bentuk Bank Draf diatas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum jam 10.45 Pagi pada hari Lelongan Awam. Baki 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 :

1. Nama Pelelong : Mohd Fuat Bin Othman
Nama Syarikat : MFA VISION ENTERPRISE
Alamat : NO. F 20. Tingkat Satu , Kompleks SP Plaza ,
Jalan Ibrahim 08000, Sungai Petani, Kedah .
No. Telefon : 04-5770677 / H/p 019- 4004052
No. Ruj. : PTKP/LPPSA-KNKA/23/623
E-MAIL : mfa_cusb@yahoo.com

1. Firma Guaman : Tetuan TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
Alamat : No. 24, Tingkat 1
Jalan Lagenda 2, Lagenda Height
08000, Sungai Petani Kedah
No. Telefon : 04- 3333842
No. Fax : 04- 3333847
No. Ruj. : TBP/SP/L/FC/LPPSA/220169/22/SYAFIQAH
E.mail : tbp_sp@yahoo.com

MFA VISION ENTERPRISE (AS0271737-V)

NO. F20, TINGKAT SATU KOMPLEKS SP PLAZA ,JALAN IBRAHIM , 08000, SUNGAI PETANI KEDAH DARUL AMAN
TEL : 04- 5770677, H/P : 019-4004052 . E-MAIL : mfa_cusb@yahoo.com

Ruj. Tuan : TBP/SP/L/FC/LPPSA/220169/22/SYAFIQAH
Ruj. Kami : PTKP/LPPSA-KNKA/23/623

Tarikh : 20 hb September 2023

Tetuan TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
No.24, Tingkat 1
Jalan Lagenda 2, Lagenda Height
08000, Sungai Petani Kedah
Tuan,

**PEJABAT TANAH KUBANG PASU KEDAH DARUL AMAN / PTKP / Q/23/2022(21)
PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUBANG PASU,
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU 06000 JITRA KEDAH**

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM LAWAN

KU NAZREE BIN KU AHMAD

Bersama-sama ini disertakan Perisytiharan Jualan & Syarat-Syarat Jualan untuk tindakan tuan.

2 Lelongan Awam akan diadakan pada hari ISNIN ,02 HB OKTOBER 2023 , Jam 10.45 pagi di Perkarangan Pejabat Tanah Kubang Pasu , Kompleks Pentadbiran Daerah Kubang Pasu, 06000 Jitra Kedah .

3 .Iklankan Perisytiharan Jualan Dakan disiarkan pada 22 hb September 2023 dalam akhbar THE STAR.

Sekian,terima kasih.

Yang benar.

.....
Mohd Fuat bin Othman

- S/k
1. Tuan ,Pentadbir Tanah
Pejabat Tanah Kubang Pasu ,
06000, Jitra Kedah Darul Aman .
 - 2 Tuan, Pengurus, LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
Jabatan Pemantauan Dan Pemulihan
Kompleks Kementerian Kewangan
No.9, Persiaran Perdana ,Presint 2
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62592 Putrajaya (Ruj Tuan : 0001318/2006/03)
 - 3 KU NAZREE BIN KU AHMAD
No. 97, Taman Sri Nyior
06000, Jitra Kedah .

PERISYSTIHARAN JUALAN

PADA HARI ISNIN : 02 HB OKTOBER 2023,
JAM 10.45 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUBANG PASU
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU 06000 JITRA KEDAH DARULAMAN

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

DAN

KU NAZREE BIN KU AHMAD

KONTRAK JUALAN HARGA RIZAB RM 200,000.00

HARTANAH : NO. 97, TAMAN SRI NYIOR
06000, JITRA KEDAH

PEGUAM : TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
NO.24, TINGKAT 1
JALAN LAGENDA 2, LAGENDA HEIGHT
08000, SUNGAI PETANI
KEDAH
Tel: 04 - 3333842

PELELONG : MOHD FUAT BIN OTHMAN
MFA VISION ENTERPRISE

PEJABAT UTAMA : NO. F 20 ,TINGKAT SATU KOMPLEKS SP PLAZA
JALAN IBRAHIM
08000, SUNGAI PETANI ,
KEDAH DARUL AMAN

TEL : 04-5770677 H/P 019-4004052

E-MAIL : mfa_cusb@yahoo.com

MEMORANDUM

(SYARAT 6)

Dalam jualan secara Lelongan Awam pada 02 hb Oktober 2023 mengenai harta No. Lot PT 767 No. Hakmilik HSM 108/1990, MUKIM GELONG, JITRA, DAERAH KUBANG PASU KEDAH yang tersebut didalam perintah Jualan dan Syarat-Syarat Jualan diatas PEMBELI hartanah .

NAMA : _____
NO.K/P : _____
ALAMAT : _____

Penama diatas adalah pembeli hartanah tersebut tertakluk kepada Syarar-Syarat Jualan yang dilampirkan bersama-sama ini dengan harga jualan _____

(RM _____) kepada PEMEGANG GADAIAN dan PEMBELI bersetuju untuk membayar baki harga jualan dalam tempoh 120 hari dari tarikh Jualan lelong kepada PEMEGANG GADAIAN untuk menyelesaikan penjualan mengikut Syarat-Syarat Jualan yang dinyatakan dalam perintah jualan terkandung dalam butir-butir yang tersebut diatas

Harga Belian : RM _____
Wang Cagaran Dibayar : RM _____
Baki Harga Belian : RM _____

.....
Tandatangan Pembeli /Wakil
Nama:
No Tel:

.....
Tandatangan Pentadbir Tanah Kubang Pasu
Ruj.

Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengaku penerimaan Bank Deraf /Cashier' s Order No. _____ bernilai RM _____ yaitu deposit 10% harga jualan daripada PEMBELI .

Tarikh : _____

.....
WAKIL PEMEGANG GADAIAN
(_____) (_____)

.....
PEGUAM
(_____) (_____)

.....
JURU LELONG
(Mohd Fuat Othman)

LELONGAN AWAM

PTKP/Q/23/2022 (21)

DALAM PERKARA MENGENAI SEKSYEN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965

**TARIKH : 02 HB OKTOBER 2023 / HARI ISNIN
JAM 10.45 PAGI**

**TEMPAT: PERKARANGAN PEJABAT TANAH KUBANG PASU
JITRA KEDAH DARUL AMAN.**

**HARGA RIZAB
RM 200,000.00**

BANK DRAF: 10% : RM20,000.00

ATAS NAMA : LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

ALAMAT HARTANAH:

NO. 97, TAMAN SRI NYIOR 06000 JITRA KEDAH

MFA VISION ENTERPRISE
NO. F20 TINGKAT SATU,
KOMPLEKS SP PLAZA,
08000 SUNGAI PETANI KEDAH

MOHD FUAT BIN OTHMAN
JURULELONG AWAM

019- 4004052

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS : TEL: 04- 3333842

SYARAT-SYARAT JUALAN

PTKP/Q/23/2022(21)

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemegang Gadaian**") dan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pejabat Tanah Kubang Pasu, Kedah (selepas ini dirujuk sebagai "**Pentadbir Tanah**") bertarikh 23 hb Ogos 2023 menurut Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965.
2. Hartanah yang akan dijual adalah sebuah Rumah Teres satu tingkat Kos Sederhana ^{unit tengah}, No. Hakmilik HSM 108/1990, NO LOT PT 767, Mukim GELONG, ~~HETA~~, DAERAH KUBANG PASU NEGERI KEDAH DARULAMAN. (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 bank Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**.
4. Sesiapa yang ingin membuat tawaran di dalam 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 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 menandatangani Jumlah tersebut menurut Syarat 2 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** 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 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 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** 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 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 dirujuk dalam **Syarat 12** di atas, **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 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 Jurulelong.

16. 1) Baki **Harga Belian** hendaklah dibayar oleh **Pembeli** kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh **120 hari** daripada 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** dengan serta-merta selepas menerima baki **Harga belian**; dan

ii) Memberi kepada **Pentadbir Tanah** 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 dan 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 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 fi pendaftaran untuk pendaftaran Sijil Jualan dan Borang 16I 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 tarikh Pemegang Gadaian menerima baki Harga Belian.

i)Sijil Jualan dalam Borang 16I 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 selesai 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 terdahulu.

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 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, selepas ketukan tukul.

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 pelelong dan hutang Peggadai,Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepad Peggadai dalam tempoh 14 hari daripada Tarikh Penyelesaian.

28.Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada Akta 1104/01 yang dikuatkuasakan mulai 1-12-2001 dimana Borang 16I diberi kepada Pembeli, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan Hartanah Tersebut adalah tidak terpakai.

29.Semua penawar-penawar yang berminat termasuk Pembeli adalah dianggap telah pun membaca, memahami dan mengakui Syarat-Syarat Jualan ini sebelum jualan lelongan awam dimulakan.

30.Warganegara asing dan orang-orang diisytiharkan mufliis tidak dibenarkan membuat tawaran.