

FATIN SYUHAIDA BINTI ABU HASSAN

NO. 03-07 CONDO ISTANA
JALAN PENARAK
07000 LANGKAWI, KEDAH DARUL AMAN.
H/P: 019-5493839 FAX:04-9661896

Ruj. Kami : FS/PTKS/Q/14/2025

Tarikh : 25 September 2025

Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners
Suite 40C, Tingkat 3, Bangunan Tabung Haji,
No. 40, Jalan Psk1, Simpang Kuala,
05400 Alor Setar, Kedah Darul Aman.
No Ruj: TBP/AS/L/FC/LPPSA/240306/24/AM-ana-(122)

Tuan Pentadbir Tanah,
Pejabat Tanah Kota Setar,
Kompleks Pentadbiran Daerah & Tanah Kota Setar,
Persiaran Taman Jubli Emas, Jalan Suka Menanti,
05150 Alor Setar,
Kedah Darul Aman.
Ruj. Tuan: PTKS/Q/14/2025

Tuan Pengurus,
Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam
Kompleks Kementerian Kewangan,
No.9, Persiaran Perdana, Presint 2,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62592 Putrajaya.
Ruj. Tuan: 650011052074/LG30348

Tuan,
**PERINTAH JUALAN KE ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN MENURUT RUJ. FAIL:
PTKS/Q/14/2025 TARIKH LELOG: 29 OKTOBER 2025 (RABU).**

Dengan segala hormatnya perkara di atas adalah berkaitan.

2. Adalah saya dalam menjalankan urusan perintah jualan mengikut Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965. Dengan ini memaklumkan segala urusan berkaitan dengannya telah di sempurnakan mengikut terma-terma dibawah seksyen tersebut.

3. Sehubungan itu, saya akan mengiklan lelongan awam tersebut di media massa tempatan .

4. Bersama ini disertakan satu naskah profil maklumat mengenai hartanah tersebut untuk tindakan selanjutnya.

Sekian diinaklumkan, terima kasih.

" BERKHIDMAT UNTUK NEGARA "

Saya yang menjalankan amanah,

FATIN SYUHAIDA BINTI ABU HASSAN
PELELONG AWAM BERLESEN

S.k

Penggadai dan Papan kenyataan.

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN
PEMEGANG GADAIAN

PTKS/Q/14/2025

Dalam Perkara Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965

Dalam perkara mengenai Gadaian ke atas hartanah yang terkandung didalam Hakmilik No. GM 244 (Dahulu HSM 29/1981), No Lot 1253 (Dahulu PT 44), Tempat Kebun Wan Mat, Bandar Bukit Pinang (Dahulu Mukim Bukit Pinang), Daerah Kota Setar, Kedah Darul Aman.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM ...PEMEGANG GADAIAN
DAN

ARIFIN BIN ISMAIL (NO.K/P: 601027-07-5277 / 5998241/ RF 91825) ...PENGGAJAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kota Setar, Kedah Darul Aman, yang diperbuat di atas perkara tersebut dan lanjutan daripada kuasa dibawah Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965 adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kota Setar, Kedah Darul Aman dengan dibantu oleh Pelelong Awam berlesen akan menjual hartanah yang diperihalkan di bawah.

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA 29 OKTOBER 2025 (RABU)
JAM 10.00 PAGI
DI PEJABAT TANAH KOTA SETAR,
05150 ALOR SETAR,
KEDAH DARUL AMAN.

Nota :

Bakal-bakal pembeli dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK TANAH : GM ~~244~~ (Dahulu HSM ~~29~~/1981)

NO. LOT : Lot 1253 (Dahulu PT ~~44~~)

BANDAR/ DAERAH/ NEGERI : BANDAR ~~BUKIT~~ PINANG
(Dahulu Mukim ~~Bukit~~ Pinang),
DAERAH ~~KOTA~~ SETAR
KEDAH DARUL ~~AMAN~~.

TEMPAT : KEBUN ~~WAN~~ MAT

KELUASAN : 65 METER ~~PERSEGI~~

PEMILIK BERDAFTAR : ARIFIN BIN ~~ISMAIL~~
(NO.K/P: 601027-07-5277/5998241/ RF 91825)

BEBANAN : DIGADAI KEPADA MINISTER OF FINANCE
(INCORPORATED) MALAYSIA MELALUI NO.
PERSERAHAN : 6307/~~1990~~. JIL ~~27~~ FOL. ~~47~~
DIDAFTARKAN PADA 12 NOVEMBER 1990 JAM
09:50:00 PAGI.

CUKAI TANAH : RM ~~45.00~~

KATEGORI KEGUNAAN TANAH : BANGUNAN

TARAF PEGANGAN : SELAMA-LAMANYA

KAWASAN RIZAB : PENGISYTIHARAN ~~REZAB~~ MELAYU

SYARAT NYATA : Kediaman
Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah
digunakan sebagai tapak satu bangunan untuk
kediaman sahaja.

ALAMAT HARTANAH : NO. 29, TAMAN PINANG JAYA, BUKIT PINANG,
06200 KEPALA BATAS,
KEDAH DARUL ~~AMAN~~.

SEKATAN KEPENTINGAN : TIADA

HARGA RIZAB : RM 76,500.00

Pihak yang hendak memasuki tawaran lelongan ini dikehendaki menandatangani terlebih dahulu deraf bank sebanyak 10% dari harga rizab yang ditetapkan. Bayaran deposit 10% yang dibuat secara deraf bank hendaklah atas nama 'LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM'. Pastikan deraf bank 10% dan salinan kad pengenalan penawar hendaklah dimasukkan kedalam sampul surat berukuran 4 inci x 9 inci dengan mencatatkan No. Fail: (PTKS/Q/14/2025) di bahagian atas sebelah kiri sampul surat itu. Sampul surat yang telah digam hendaklah dimasukkan ke dalam peti surat yang disediakan di Pejabat Tanah Kota Setar, 05150 Alor Setar, Kedah Darul Aman. Baki keseluruhan harga tawaran hendaklah dijelaskan pada tempoh 120 hari dari tarikh lelongan.

Untuk keterangan selanjutnya, sila berhubung dengan:

**TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
PEGUAMBELA & PEGUAMCARA,
SUITE 40C, TINGKAT 3, BANGUNAN TABUNG HAJI,
NO. 40, JALAN PSK1, SIMPANG KUALA,
05400 ALOR SETAR, KEDAH DARUL AMAN.
TEL NO : 04-7716682 / FAX NO : 04-7716757
NO. RUJ : TBP/AS/L/FC/LPPSA/240306/24/AM-ana-(122)**

**FATIN SYUHaida BINTI ABU HASSAN
PELELONG AWAM BERLESEN
03-07 CONDO ISTANA,
JALAN PENARAK,
07000 LANGKAWI,
KEDAH DARUL AMAN.
Hp : 019-5493839 / FAX : 04 -9661896
E-mail : fatinlelong23@gmail.com**

MEMORANDUM KONTRAK JUALAN

Dalam penjualan secara lelongan awam pada **29 Oktober 2025** mengenai hartanah dalam No. Hakmilik GM/244 (Dahulu HSM 29/1981), No. Lot 1253 (Dahulu PT 44), Tempat Kebun Wan Mat, Bandar Bukit Pinang (Dahulu Mukim Bukit Pinang), Daerah Kota Setar, Negeri Kedah Darul Aman beserta alamat No. 29, Taman Pinang Jaya, Bukit Pinang, 06200 Kepala Batas, Kedah Darul Aman yang tersebut di dalam Perintah Jualan dan Syarat-Syarat Jualan di atas adalah disahkan sebagai PEMBELI hartanah tersebut

NAMA _____

No. K/P : _____

ALAMAT _____

Penama di atas adalah pembeli hartanah tersebut tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan bersama ini dengan harga jualan Ringgit Malaysia :

_____ (RM : _____)
DAN telah membayar deposit 10% daripada jumlah harga rizab 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	RM
BAKI	RM

.....
T/tangan Pembeli / Wakil
Nama :
No. K/P:
No. Tel :

.....
T/tangan Pentadbir Tanah Kota Setar
(Ruj Fail : PTKS/Q/14/2025)

Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengaku penerimaan deraf bank / cashier's order

No: bernilai RM DAN wang tunai RM iaitu deposit 10% harga rizab daripada PEMBELI.

Bertarikh : 29 OKTOBER 2025

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

.....
WAKIL PEGUAM
TETUAN TAWFEEK BADJENID &
PARTNERS

.....
PELELONG AWAM BERLESEN
FATIN SYUHaida BINTI
ABU HASSAN

SYARAT-SYARAT JUALAN

PTKS/Q/14/2025

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemegang Gadaian**") dan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah **Pejabat Tanah Kota Setar, Kedah Darul Aman** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pentadbir Tanah**") bertarikh 09hb September 2025 menurut Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965.
2. Hartanah yang akan dijual adalah terkandung dalam No. Hakmilik GM 244 (Dahulu HSM 29/1984), No. Lot 1253 (Dahulu PT 44), Tempat Kebun Wan Mat, Bandar Bukit Pinang (Dahulu Mukim Bukit Pinang), Daerah Kota Setar, Negeri Kedah Darul Aman beserta alamat No.29, Taman Pinang Jaya, Bukit Pinang, 06200 Kepala Batas, Kedah Darul Aman 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 draft/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** 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 menandatangani 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** 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 Penggadai/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 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 **Jumlah Tersebut** kerana **Jumlah 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. 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, **Jumlah 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 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** 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** 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 selepas ketukan tukul. Nama seorang pembeli yang sah sahaja ditulis di dalam Memorandum Kontrak Jualan.
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 Penggadai, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Penggadai dalam tempoh 14 hari daripada Tarikh Penyelesaian.
28. Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada **Akta 1104/01** yang telah dikuatkuasakan mulai **1-12-2001** di mana Borang 16 I diberi kepada Pembeli, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan **Hartanah Tersebut** adalah tidak terpakai.
29. Semua penawar yang berniat termasuk Pembeli adalah dianggap telah pun membaca, memahami dan mengakui Syarat-Syarat Jualan ini sebelum jualan lelongan awam dimulakan.
30. Warganegara asing dan orang yang diisytiharkan muflis tidak dibenarkan membuat tawaran.