

LELONGAN AWAM

**DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAERAH KUBANG
PASUU, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU,
JITRA, KEDAH DARUL AMAN**

PTKP/Q/25/2021 (51)

DALAM PERKARA SEKSYEN 265, KANUN TANAH NEGARA 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

**PEMEGANG
GADAIAN**

DAN

ZULKIFLI BIN MOHD ZUKI

PENGGADAI

**PADA 20HB NOVEMBER 2025 (KHAMIS),
JAM 10.00 PAGI**

**DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAERAH KUBANG
PASU, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU,
JITRA, KEDAH DARUL AMAN**

HARGA RIZAB: RM192,375.00

**NUR ZULIZA BINTI ZAKARIA,
JURULELONG BERLESEN
NO. 18. LORONG BLM 3/17, BANDAR LAGUNA MERBOK,
08000 SUNGAI PETANI, KEDAH DARUL AMAN
Tel : 013-5013431
Ruj: AUC/PTKP/25-04/201125**

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTKP/Q/25/2021 (51)

Dalam Perkara Seksyen 265, Kanun Tanah Negara, 1965

Dalam Perkara mengenai Gadaian ke atas Hartanah yang dipegang di bawah No. Hakmilik GM 835, No. Lot 84, Bandar Kepala Batas, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman.

ANTARA	
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM	PEMEGANG
	GADAIAN
DAN	
ZULKIFLI BIN MOHD ZUKI	PENGGADAI

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

**AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA 20HB NOVEMBER 2025 (KHAMIS)
JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAERAH KUBANG
PASU, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU,
JITRA, KEDAH DARUL AMAN.**

Nota:

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

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :-

NO. HAKMILIK	: GM 835
NO. LOT	: Lot 84
BANDAR	: Bandar Kepala Batas
DAERAH / NEGERI	: Daerah Kubang Pasu/ Kedah Darul Aman
KELUASAN	: 130 meter persegi
PEGANGAN	: Selama-lamanya
KAWASAN RIZAB	: Pengisytiharan Rezab Melayu
CUKAI TANAH	: RM46.00 setahun
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan

SYARAT NYATA	: RUMAH TERES Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	: Ditegah tuan tanah membuat sebarang perkiraan (dealings) di atas tanah yang hendak dimajukan sebagai tapak perumahan itu melainkan tuan tanah bina dan peliharakan simpanan jalan itu dan taruh batu dan tar menurut tarat 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 dapat disempurnakan.
LAIN-LAIN	: Lot Untuk Orang Melayu
PEMILIK BERDAFTAR	: Zulkifli bin Mohd Zuki (No. K/P.:740521-02-5355)
BEBANAN	: Digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam No. Perserahan 691/2009 didaftarkan pada 2 Mac 2009

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :-

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres lot tengah satu tingkat yang beralamat di **No. 59, Jalan Naga Intan 3, Taman Seri Naga, 06200 Kepala Batas, Kedah Darul Aman**. Hartanah ini terletak di sebelah barat daya Jalan Naga Intan 3 didalam Taman Seri Naga, Kepala Batas dan terletak lebih kurang 9.6 kilometer ke barat daya Pusat Bandar Jitra.

HARGA RIZAB :-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM192,375.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS SEMBILAN PULUH DUA RIBU TIGA RATUS TUJUH PULUH LIMA SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah menandatangani **10%** daripada harga rizab dalam bentuk Bank Deraf di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** diantara jam **10.00 pagi hingga 10.45 pagi** pada hari lelongan. Jika berlaku kenaikan harga semasa lelongan maka perbezaan harga rizab **10%** hendaklah dijelaskan secara tunai 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 jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan :-

- 1) Nama Pelelong : **NUR ZULIZA BINTI ZAKARIA**
Alamat : No. 18, Lorong BLM 3/17, Bandar Laguna Merbok,
08000 Sungai Petani, Kedah Darul Aman
No. Telefon : 013-5013431
No. Fax : -
No. Rujukan : AUC/PTKP/25-04/201125

- 2) Firma Guaman : **TETUAN SHARIFUL AZHAR & PARTNERS**
Peguambela & Peguamcara
Alamat : No. 3A, Tingkat 1, Lorong Bertam Indah 1,
Taman Bertam Indah,
13200 Kepala Batas, Pulau Pinang.
No. Telefon : 04 – 444 6978/ 444 6985
No. Fax : 04 – 5444 6932
No. Rujukan : SA/KB/LPPSA(PJ)4343/20-808/LTR-LO/ELLA

MEMORANDUM KONTRAK JUALAN

Dalam penjualan secara lelongan awam pada 20hb November 2025 mengenai hartanah Lot 84, terkandung dalam No. Hakmilik GM 835, Bandar Kepala Batas, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman beserta sebuah rumah teres lot tengah satu tingkat yang beralamat No. 59, Jalan Naga Intan 3, Taman Seri Naga, 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 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 RM

BAKI RM

.....
T/tangan Pembeli

No. K/P :

No. Tel:

.....
T/tangan Pentadbir Tanah Daerah Kubang Pasu

(Ruj : PTKP/Q/25/2021 (51))

Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengaku penerimaan

bank deraf / cashier's order No: bernilai RM dan

wang tunai sebanyak RM menjadikan jumlah RM.....
iaitu deposit 10% daripada harga jualan daripada PEMBELI.

Bertarikh : 20hb November 2025

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

.....
WAKIL PEGUAM
Tetuan Rosidi Mustafa &
Harryzan

.....
JURULELONG
Nur Zuliza binti Zakaria

SYARAT-SYARAT JUALAN

PTKP/Q/25/2021 (51)

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemegang Gadaian**") dan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah **Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu, Jitra, Kedah Darul Aman**(selepas ini dirujuk sebagai "**Pentadbir Tanah**") menurut Seksyen 265 (3a) Kanun Tanah Negara 1965.
2. Hartanah yang akan dijual adalah terkandung dalam Lot 84, terkandung dalam No. Hakmilik GM 835, Bandar Kepala Batas, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman beserta sebuah rumah teres lot tengah satu tingkat yang beralamat No. 59, Jalan Naga Intan 3, Taman Seri Naga, 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 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 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/pembiaya 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/pembiaya 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 ganti rugi (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 **Bank Deraf** atau Cashier Order untuk **Jumlah Tersebut**, maka **Hartanah Tersebut** hendaklah ditarik balik daripada jualan itu dan Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada **Pembeli** kos dan ganti rugi (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. 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 ganti rugi.
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, cukai pintu dan Indah Water Konsortium 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 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 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 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. 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 Penggadaai, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Penggadaai 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 mufliis tidak dibenarkan membuat tawaran.