

CHE SANIAH BINTI ISMAIL

(Jurulelong Awam Berlesen)

F, 151-B, BT. 28 ¼, JALAN RUAT, YAN 06900 YAN KEDAH.

TEL/FAX: 04-4431120, H.P: 019-5665458, 019-4129025, email: mubiz9113@yahoo.com

Ruj. Tuan: (TBP/AS/L/FC/LPPSA/230324/23/KMF/sna-119)

17.10.2025

Ruj. kami: (CSI(5)PTKP/TBP/LPPSA)25)

Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners,
(Advocates & Solicitors)
No. 40C, Tingkat 3, Bangunan Tabung Haji,
No. 40, Jalan PSK 1, Simpang Kuala,
05400, Alor Setar, Kedah Darul Aman.

PERINTAH JUALAN KE ATAS HARTANAH NO. HAKMILIK GM 2542, LOT NO. 2475, MUKIM KUBANG PASU, DAERAH KUBANG PASU, NEGERI KEDAH DARUL AMAN.

Merujuk perkara di atas bersama-sama ini disertakan Perisytiharan Jualan untuk tindakan tuan selanjutnya.

1

2. Lelongan awam akan diadakan pada hari Isnin 10 November 2025 Jam 10.00 pagi di Perkarangan Pejabat Tanah Kubang Pasu, Jitra Kedah Darul Aman.

3. Sila Iklankan di dalam akhbar tempatan.

Sekian Terima Kasih,

.....
(Che Saniah Ismail)

skj) Tuan Pentadbir Tanah Kubang Pasu,
Pejabat Tanah & Daerah Kubang Pasu,
06000 Jitra Kedah.
(Ruj: PTKP(Q) 11/2025/26)

Skiii) Sharif bin Hussain,
A9, Pekan Tanah Merah,
06000, Jitra Kedah.

Skii) The Manager,
Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam,
Kompleks Kementerian Kewangan,
No. 9, Persiaran Perdana, Presint 2
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62592 Putrajaya.
(Ruj: 650010076653)

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTKP(O) 11/2025/(26)

Dalam perkara mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SEKTOR AWAM

..... PEMEGANG GADAIAN

DAN

SHARIF BIN HUSSAIN
(NO. K/P: 340318-02-5189)

..... PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Kubang Pasu, Kedah yang diperbuat dalam perkara tersebut, di atas bertarikh 09.09.2025 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Tuan Pentadbir Tanah Kubang Pasu, dengan di bantu oleh pelelong

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA HARI ISNIN 10 NOVEMBER 2025, JAM 10.00 PAGI DI PEJABAT DAERAH DAN
TANAH KUBANG PASU KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU JITRA KEDAH

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

BUTIR-BUTIR HARTA

NO. HAKMILIK	: GM 2542
NO. LOT	: LOT NO. 2475
LOKASI	: TANAH MERAH
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: NAGA/KUBANG PASU/KEDAH
KELUASAN	: 168.9969 METER PERSEGI (1.819 KAKI PERSEGI)
CUKAI TAHUNAN	: RM: 43.00
KETAGORI KEGUNAAN TANAH	: TIDAK DINYATAKAN
SYARAT NYATA	: KEDIAMAN
PEMILIK BERDAFTAR	: SHARIF BIN HUSSAIN -(NO. K/P:340318-02-5189/1855555)
KAWASAN RIZAB	: PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU
BEBANAN	: DICAGARKAN KPD. MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA

HARGA RIZAB RM :380,000. 00
(RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA)

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah merupakan rumah teres dua tingkat unit tengah dengan menggunakan alamat No. A9, Pekan Tanah Merah, 06000, Jitra Kedah.

HARGA RIZAB

RM 380,000, 00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA) dan kepada syarat-syarat yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendakki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk bank deraf di atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM di hari Lelongan dan baki wang belian hendaklah di bayar 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:-
Peguambela & Peguamcara

Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners,
Suites 40C, Tingkat 3, Bangunan Tabung Haji,
No. 40, Jalan PSK1, Simpang Kuala,
05400, Alor Setar Kedah.
(Ruj: TBP/AS/L/FC/LPPSA/230324/AM-sna-119)
(Tel: 04- 7716682, 7716971 email: tbpastar@yahoo.com)

Atau pelelong yang tersebut di bawah:-

CHE SANIAH BINTI ISMAIL
(*Jurulelong awam berlesen*)
F, 151-B, Batu 28 ¼, Jalan Ruat Yan,
06900, Yan Kedah.
(Te/Fax: 04-4431120, 019-5665458, 019-4129025)
(email: mubiz9113@yahoo.com) '

Syarat-syarat Jualan

1. Pemegang Gadaian LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (selepas dirujuk sebagai "Pemegang Gadaian") dan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pentadbir Tanah Kubang Pasu, Jitra Kedah Darul Aman (selepas dirujuk sebagai "Pentadbir Tanah") menurut Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965.
2. Hartanah yang akan dijual adalah yang terkandung di dalam Hakmilik No. GM 2542, Lot No. 2475, Mukim Naga, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman. (selepas ini dirujuk sebagai "Hartanah Tersebut")
3. Semua penawar-penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftarkan diri mereka dan mendepositkan dengan Pentadbir Tanah satu Jumlah 10% daripada Harga Rizab (selepas ini dirujuk sebagai "Jumlah Tersebut") yang ditetapkan dengan Bank Deraf 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 mendepositkan jumlah tersebut menurut Syarat 3 di atas dianggap telah bersetuju untuk memenuhi 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 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 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 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 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 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. 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.

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 30hari 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 Tanah 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 perletakkan (jika ada). Borang penukaran Nama dalam borang 13 Akta Syarikat 1965 (jika Ada) dan dokumen-dokumen lain kepada pembeli atau Peguamcara.

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 butir-butir mengenai Hartanah Tersebut adalah tepat dan Pentadbir Tanah /Jurulelong tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat-maklumat mengenai Hartanah Tersebut yang diperuntukan 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 semua 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 gantirugi yang akan dibuat.

24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong pembeli 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 dikuatkuasa mulai 1-12-2001 di mana Borang 161 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 berminat termasuk Pembeli adalah dianggap telahpun 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.

MEMORANDUM KONTRAK JUALAN

Dalam penjualan secara lelongan awam pada 10.11.2025, mengenai hartanah No. Hakmilik GM 2542, Lot No. 2475, Mukim Naga, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah, Darul Aman, yang tersebut 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

Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengaku penerimaan Deraf Bank/cashier order

No. berjumlah RM.....

iaitu deposit 10% harga jualan daripada PEMBELI
Bertarikh : 10 November 2025

.....
(Wakil Pemegang Gadaian/Peguam)

.....