

MOHD BADRUL HISYAM BIN AHMAD

(PELELONG BERLESEN)

F 43-1, KM.8, JALAN PUTRA,KG.PADANG LALANG,
ALOR JANGGUS, 06250 ALOR SETAR, KEDAH DARULAMAN.

H/P NO: 012-4745248

Email: mayangsari4u@yahoo.com

Ruj Tuan : TBP/AS/L/FC/LPPSA/240369/24/AM-jiha (150)
Ruj Kami : BHA.291025.LPPSA.PTKS 156
Tarikh : 25HB. SEPTEMBER 2025

Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners,
Peguambela & Peguamcara,
Suite 40C, Tingkat 3, Bangunan Tabung Haji,
No. 40, Jalan PSK 1, Simpang Kuala,
05400 Alor Setar, Kedah Darul Aman.

Tuan,

LELONGAN AWAM KES PTKS/Q/156/2024 , TERKANDUNG DALAM HAKMILIK GM 319, LOT NO. 4359, BANDAR ALOR SETAR, DAERAH KOTA SETAR, KEDAH DARUL AMAN. TARIKH LELONGAN PADA HARI RABU 29HB. OKTOBER 2025, JAM 10.00 PAGI DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KOTA SETAR, KEDAH DARUL AMAN. HARGA RIZAB: RM 220,500.00 (RM: DUA RATUS DUA PULUH RIBU LIMA RATUS SAHAJA)

Merujuk kepada perkara di atas,

Bersama-sama ini kami sertakan Deraf Notis Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan kes tersebut untuk disemak terlebih dahulu oleh pihak tuan dan sekiranya terdapat sebarang pindaan sila maklumkan kepada pihak kami dengan segera.

Pihak kami meminta kerjasama dan jasa baik pihak tuan supaya dapat mengiklankan kes ini dalam salah satu terbitan akhbar tempatan sebelum tarikh lelongan.

Kerjasama dari pihak tuan bagi menjayakan lelongan ini amat kami hargai.

Sekian Terima Kasih.

Yang Benar,

(MOHD BADRUL HISYAM BIN AHMAD)

1. Tuan Pengarah,
Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam
Jabatan Pemantauan & Pemulihan,
Kompleks Kementerian Kewangan,
No. 9, Persiaran Perdana, Presint 2,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62592 Putrajaya.
(Ruj: 650010144251 / LG60010)
2. Tuan Pentadbir Tanah Kota Setar,
Pejabat Tanah Kota Setar,
Kompleks Pentadbiran Tanah & Daerah Kota Setar,
Persiaran Jubli Emas, Jalan Suka Menanti,
05150 Alor Setar, Kedah Darul Aman.
(Ruj: PTKS/Q/156/2024)
3. Ahmad Zubir Bin Mansor
No. 25, Taman Delima Jaya, Jalan Datuk Kumbar ,
05300 Alor Setar, Kedah Darul Aman.

DERAF

NOTIS PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTKS/Q/156/2024 ✓

DALAM PERKARA SEKSYEN 265, KANUN TANAH NEGARA 1965

DIANTARA

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

DAN

AHMAD ZUBIR BIN MANSOR
(NO. K/P: 550422-02-5125 / 4855025).....PENGGADAI ✓

DALAM MENJALANKAN SATU PERINTAH TUAN PENTADBIR TANAH KOTA SETAR, KEDAH DARUL AMAN YANG DIPERBUAT PADA 09/09/2025, DI ATAS PERKARA TERSEBUT ADALAH DIISYTIHARKAN BAHAWA TUAN PENTADBIR TANAH KOTA SETAR, KEDAH DARUL AMAN DENGAN DIBANTU OLEH PELELONG BERDAFTAR AKAN MENJUAL SECARA:-

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU 29HB. OKTOBER 2025, JAM 10.00 PAGI,
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KOTA SETAR,
KOMPLEKS PENTADBIRAN TANAH & DAERAH KOTA SETAR,
PERSIARAN TAMAN JUBLI EMAS, JALAN SUKA MENANTI,
05150 ALOR SETAR, KEDAH DARULAMAN.

Nota: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HARTANAH

NO. HAKMILIK	: GM 319 (Dahulunya dikenali sebagai HSM 92/1986) ✓
NO. LOT	: 4359 (Dahulunya dikenali sebagai PT 774) ✓
TEMPAT	: SAKAN ✓
MUKIM/BANDAR	: BANDAR ALOR SETAR (Dahulunya dikenali sebagai Mukim Derga) ✓
DAERAH/NEGERI	: KOTA SETAR / KEDAH ✓
TARAF PEGANGAN	: SELAMA-LAMANYA ✓
KAWASAN RIZAB	: PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU ✓
JENIS PENGGUNAAN	: BANGUNAN ✓
SYARAT NYATA	: RUMAH BERDERET ✓ Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan untuk kediaman sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	: TIADA
KELUASAN TANAH	: 187 METER PERSEGI (2,013 KAKI PERSEGI) ✓
CUKAI TAHUNAN	: RM 66.00 ✓
PEMILIK BERDAFTAR	: AHMAD ZUBIR BIN MANSOR, ✓ 5125 (NO. K/P: 550422-02-4855025 / 4855025) – 1/1 BAHAGIAN, ✓
BEBANAN	: DICAGARKAN KEPADA MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, GADAIAN PERSERAHAN NO: 1702/1987, JIL. 202, FOL. 63, DIDAFTARKAN PADA 10 JUN 1987. ✓

LOKASI DAN PERIHAL TANAH

Hartanah tersebut bertempat di Sakan dan berada dalam kawasan perumahan yang dikenali dengan nama Taman Delima Jaya, Jalan Datuk Kumbang, Alor Setar, Kedah Darul Aman. Taman Delima Jaya terletak kira-kira 1.3 kilometer ke timur laut Bandaraya Alor Setar. Untuk ke hartanah tersebut ianya boleh melalui Jalan Datuk Kumbang. Antara kawasan perumahan sekitar hartanah seperti Taman Intan, Taman Meranti Indah, Taman Cengal, Taman Nuri dan lain-lain lagi. **Hartanah merupakan bangunan kediaman (Rumah Berderet Satu Tingkat)** dengan keluasan 187 meter persegi atau 2,013 kaki persegi dan **beralamat di No. 25, Taman Delima Jaya, Jalan Datuk Kumbang, 05300 Alor Setar, Kedah Darul Aman.**

HARGA RIZAB: RM 220,500.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS DUA PULUH RIBU LIMA RATUS SAHAJA)

CARA BAYARAN

Hartanah tersebut akan di jual tertakluk kepada harga rizab di atas dan syarat-syarat jualan yang dilampirkan dalam Perisytiharan Jualan. Semua pihak yang bercadang untuk membuat tawaran dalam lelongan ini hendaklah mendepositkan terlebih dahulu Bank Draft/Banker's Cheque sebanyak **10% (RM: 22,050.00)** dari harga rizab yang ditetapkan sebelum tawaran bermula. Amaun penuh harga jualan boleh di bayar serta merta oleh penawar yang berjaya kepada pemegang gadaian selepas tukul dijatuhkan. Sekiranya amaun penuh harga jualan tidak dibayar oleh penawar yang berjaya selepas tukul dijatuhkan, maka jumlah bayaran deposit 10% daripada harga rizab hendaklah dibayar sebagai deposit kepada pemegang gadaian dan dikreditkan ke dalam akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah wang yang kena di bayar kepada pemegang gadaian. Bayaran deposit 10% dan bayaran baki keseluruhan harga belian yang dibuat secara Bank Draft/Banker's Cheque hendaklah atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**. Baki harga belian hendaklah dijelaskan dalam tempoh **120 hari** dari tarikh jualan dan bahawa tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan. Jika gagal menjelaskan baki harga belian, wang deposit sebanyak 10% kepada pemegang gadaian akan dilucuthak dan dilupuskan mengikut cara yang ditetapkan dibawah Seksyen 267A Kanun Tanah Negara 1965.

Untuk keterangan selanjutnya, sila berhubung dengan samada Peguam atau Pelelong Belesen berikut:

PELELONG BERDAFTAR

MOHD BADRUL HISYAM BIN AHMAD
F 43-1, KM. 8, JALAN PUTRA,
KG. PADANG LALANG,
06250 ALOR SETAR, KEDAH DARUL AMAN.
TEL NO: 012-4745248
(RUJ: BHA.291025.LPPSA.PTKS 156)

PEGUAMBELA & PEGUAMCARA

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS,
SUITE 40 C, TINGKAT 3, BANGUNAN TABUNG HAJI,
NO. 40, JALAN PSK 1, SIMPANG KUALA,
05400 ALOR SETAR, KEDAH DARUL AMAN.
TEL NO: 04-7716971
(RUJ: TBP/AS/L/FC/LPPSA/240369/24/AM_jiha(150))

SYARAT-SYARAT JUALAN

PTKS/Q/156/2024

1. Pemegang Gadaian ialah **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 terkandung dalam **No. Hakmilik GM 319 (Dahulunya dikenali sebagai HSM 92/1986), Lot No. 4359 (Dahulunya dikenali sebagai PT 774), Bandar Alor Setar, Daerah Kota Setar, Kedah Darul Aman** dan beralamat di **No. 25, Taman Delima Jaya, Jalan Datuk Kumbang, 05300 Alor Setar, 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 dalam lelongan awam ini 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 3** di atas dianggap telah bersetuju untuk mematuhi dan tertakluk kepada 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 jua 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 beserta dengan kos dan perbelanjaan lelongan awam dan **penolakan sedemikian merupakan pembayaran Harga Belian yang sempurna 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** 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 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 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 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 dibawah Seksyen 28 Akta Syarikat 2016 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain kepada Pembeli atau Peguamcaranya.

ii) Duti Setern dan fi pendaftaran untuk pendaftaran Sijil Jualan dan Borang 16 1 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 Pemegang Gadaian menerima baki **Harga Belian**.

- i) Sijil Jualan dalam Borang 16 1 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 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 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 1 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.
31. Bahawa segala cukai perjualan dan perkhidmatan (SST) yang dikenakan ke atas harga belian Hartanah tersebut yang dijual hendaklah ditanggung oleh penawar yang berjaya.