

LELONGAN AWAM

PEJABAT TANAH KUALA MUDA, KEDAH DARUL AMAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTKM / Q / 179 / 2024

Dalam Perkara Seksyen 265(2) Kanun Tanah Negara, 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

..... PEMEGANG GADAIAN

DAN

ISHAK BIN YUSOF

..... PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kuala Muda, Kedah Darul Aman yang diperbuat di atas perkara tersebut adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dengan dibantu oleh Jurulelong Awam Berlesen akan menjual hartanah yang diperihalkan dibawah secara :

LELONGAN AWAM

Pada 24hb. September 2025 (Hari Rabu)

Jam 10.00 pagi

Di Dataran Lelong Pejabat Tanah Daerah Kuala Muda,
08000 Sungai Petani, Kedah Darul Aman

NOTA: 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 lelongan dijalankan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. LOT	: Lot 8342 (dahulunya dikenali sebagai No. PT 8342)
NO. HAKMILIK	: GM 58 (dahulunya dikenali sebagai HS(M) 2/1984)
BANDAR/PEKAN/MUKIM	: Bandar Sungai Lalang (dahulunya dikenali sebagai Mukim Sungai Petani)
DAERAH	: Kuala Muda
NEGERI	: Kedah Darul Aman
KELUASAN	: 604 meter persegi
PEGANGAN	: Selama-lamanya
PEMILIK	: Ishak Bin Yusof - 1/1 bahagian (No. Tentera : 211831/ 520809025077/ 4319285)
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT NYATA	: Tapak Kediaman (Berasingan) Tanah yang terkandung dalam hak milik ini

SEKATAN KEPENTINGAN
BEBANAN

bangunan untuk kediaman sahaja.
: Tiada
: Dicagarkan kepada Minister Of Finance
(Incorporated) Malaysia melalui
Perserahan No. 2272/1986 Jilid 92 Folio 38
didaftarkan pada 13/12/1986

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut terletak di dalam kawasan perumahan yang dikenali sebagai Taman Sungai Lalang, 08100 Sungai Lalang, Bedong, Kedah Darul Aman. Hartanah tersebut menggunakan alamat taksiran No. 12, Lorong 9A, Taman Sungai Lalang, 08100 Sungai Lalang, Bedong, Kedah Darul Aman.

HARGA RIZAB : RM 382,500.00

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 382,500.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA RATUS LAPAN PULUH DUA RIBU LIMA RATUS SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk bank draf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 10.00 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh 120 hari (satu ratus dua puluh) dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**. Jika gagal wang deposit 10% tidak akan dikembalikan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS**, Peguambela & Peguamcara, bagi Pihak Pemegang Gadaian / Plaintiff yang beralamat No. 24, Tingkat 1, Jalan Lagenda 2, Lagenda Height, 08000 Sungai Petani, Kedah Darul Aman, No. Tel.: 04-424 6668 / No. Fax: 04-424 6662 No. Rujukan: TBP/SP/L/FC//LPPSA/240423/24/din atau Pelelong yang tersebut di bawah:-

HAJI ZAIDI BIN DESA

Jurulelong Awam Berlesen

ZA TRIPPLE ENTERPRISE (AS0245836-A)

Lot 122-C, Tingkat 2, Kompleks Alor Setar, Lebuhraya Darul Aman,

05100 Alor Setar, Kedah Darul Aman

TEL: 016-521 9545 FAX: 04-760 1366

Email : zatriple03@yahoo.com

SYARAT-SYARAT JUALAN (PTKM / Q / 179 / 2024)

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemegang Gadaian**") akan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pejabat Tanah Kuala Muda, Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai "**Pentadbir Tanah**") bertarikh **10hb. Ogos 2025** menurut Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara 1965.
2. Hartanah yang akan dijual adalah dikenali sebagai NO. LOT : Lot 8342, NO. HAKMILIK : GM 58, Bandar Sungai Lalang, Daerah Kuala Muda, Negeri Kedah Darul Aman berserta sebuah tapak rumah kediaman(berasingan) beralamat **No. 12, Lorong 9A, Taman Sungai Lalang, 08100 Sungai Lalang, Bedong, Kedah Darul Aman**. (selepas ini dirujuk sebagai "**Hartanah Tersebut**")
3. Semua penawar-penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftar diri mereka dan mendepositkan 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 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 mendepositkan Jumlah Tersebut menurut Syarat 3 di atas dianggap telah bersetuju untuk mematuhi dan tertakluk kepada segala Syarat-syarat Jualan.
6. Tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah** untuk **Hartanah Tersebut** dan tawaran tidak boleh ditarik balik dalam apa jua keadaan pada masa lelongan tersebut.
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** di bawah 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 memberikan kepada **Pentadbir Tanah** dan Peggadai/pemberi gadaian secepat mungkin selepas tarikh lelongan awam ini suatu 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 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 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 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 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 seratus dua puluh hari (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 penguamcara hendaklah :
 - a) Mengesahkan dalam tulisan kepada **Pentadbir Tanah** dengan serta-merta selepas menerima baki **Harga Belian**: dan
 - b) 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 sahaja setakat hari lelongan awam daripada **Harga Belian Hartanah Tersebut**; dan selepas ini memberi salinan-salinan resit untuk pembayaran tersebut kepada **Pembeli** atau Peguamcaranya dalam tempoh yang sama.

- ii) Apa-apa bayaran yang bersangkutan dengan urusan pindahtanah 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 satu salinan-salinan yang di akui sah perintah-perintah perletakkan (jika ada), Borang Penukaran Nama dan Borang 13 Akta Syarikat 1965 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain kepada Pembeli atau peguamcaranya.
- ii) Duti setem dan fee pendaftaran untuk Sijil Jualan dan Borang 16I hendaklah diuruskan sendiri oleh pembeli atau peguamcaranya dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.
20. Tertakluk kepada penjelasan komisyen 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 oleh **Pembeli**; dan
- ii) Salinan asal dokumen hakmilik **Hartanah Tersebut** atau salinan pendua pajakan, mengikut mana yang berkenaan, dan salinan pendua gadaian.
21. Sebaik sahaja ketukan tukul, **Hartanah Tersebut** akan menjadi tanggungjawab **Pembeli**. **Pentadbir Tanah atau Pemegang Gadaian** tidak akan 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, Pemegang Gadaian dan 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 sediaada, tertakluk kepada semua bebanan ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak dicatatkan di dokumen hakmilik **Hartanah Tersebut** dan tidak ada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran ganti rugi yang akan dibuat.
24. **Pemegang Gadaian** tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong **Hartanah Tersebut** kepada **Pembeli**.
25. **Penama (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, fee 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** dimana jika 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.

MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam pada _____ mengenai harta seperti mana dalam butir-butir Perisytiharan Jualan. _____

_____ telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia _____

(RM _____). Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-Syarat Jualan. Pentadbir Tanah / Penolong Pentadbir Tanah dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit 10 peratus oleh Pemegang Gadaian.

Harga belian : _____

Wang deposit 10% yang dibayar : _____

Baki harga belian : _____

Tandatangan Penawar yang Berjaya : _____

Nama Penawar yang Berjaya : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tandatangan Wakil (jika berkaitan) : _____

Nama Wakil : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tandatangan Pemegang Gadaian /
Peguam Pemegang Gadaian : _____

Nama Pemegang Gadaian /

Peguam Pemegang Gadaian : _____

Alamat : _____

Tandatangan Pentabbir Tanah/ : _____

Penolong Pentadbir Tanah

Nama : _____

Tandatangan Jurulelong : _____

Nama Jurulelong : _____

GAMBAR HARTANAH



ALAMAT HARTANAH

**No. 12, Lorong 9A, Taman Sungai Lalang,
08100 Sungai Lalang, Bedong, Kedah Darul Aman.**

