

**PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN
PEMEGANG GADAIAN
PTKS: Q/22/2025**

Di dalam perkara Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA
**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
....PEMEGANG GADAIAN**

DAN
**Ketua Pengarah Insolvensi Pentadbir Harta Kepada
MOHD NAJMI BIN ZAKARIA
(No.K/P: 840226-02-5799)**

...PENGADAI

Menurut Perintah Pentadbir Tanah Kota Setar yang diperbuat pada 13.10.2025 adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Tuan Pentadbir Tanah Kota Setar dengan dibantu oleh Pelelong Awam Berlesen yang tersebut dibawah akan menjual hartanah secara

**LELONGAN AWAM
PADA HARI RABU 19 NOVEMBER 2025
JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KOTA SETAR
ALOR SETAR, KEDAH DARULAMAN**

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

PERIHAL

Butir-butir Hakmilik	:	HSM 868
Lot No.	:	Lot PT 1930
Mukim/Daerah/Negeri	:	Bandar Kuala Kedah/Kota Setar/Kedah
Pegangan Hakmilik	:	Selama-lamanya
Cukai Tahunan	:	RM 46.00
Kawasan Rizab	:	Pengisytiharan Rezab Melayu

Pemilik Berdaftar : Mohd Najmi bin Zakaria
No.K/P: 840226-02-5799 – 1/ 1 bahagian
Bebanan : Digadaikan kepada Minister of Finance,
Melalui Perserahan No. 4704/2011, bertarikh
12/07/2011

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini merupakan hakmilik individu HSM 868, Lot PT 1930, Bandar Kuala Kedah, Daerah Kota Setar, Negeri Kedah Darulaman. Hartanah tersebut adalah satu bangunan kediaman rumah teres satu tingkat beralamat pos No. A/109. Taman Bahtera, Jalan Kuala Kedah, 06600 Kuala Kedah, Kedah Darul Aman.

HARGA RIZAB : RM 207,000.00

(RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS TUJUH RIBU SAHAJA)

Tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak dalam Perisytiharan Jualan.

CARA BAYARAN

Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani **10% daripada harga rizab** dalam bentuk tunai, Bank deraf atau Cashier's Order kepada **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam** sebelum tawaran bermula dan bakinya hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Seratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan
Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners, Peguambela/Peguamcara,
24, Jalan Legenda 2, Legenda Heights, 08000
Sungai Petani, Kedah. Tel : 04 333 3842

Atau Pelelong Berlesen yang tersebut dibawah:-

Landmark Auction House

Zulkifli bin Yahaya (Jurulelong Awam Berlesen)

1059 Lorong Shariff,

05200 Alor Setar, Kedah. TEL : **012 4716633**

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Semua penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendeposit dengan Pemegang Gadaian deposit 10% dari harga rizab yang telah ditetapkan untuk harta tersebut dalam bentuk draf bank atas nama Pemegang Gadaian pada hari lelongan awam.
2. Sesiapa yang ingin membuat tawaran dalam lelongan awam bagi pihak orang persendirian badan-badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat kebenaran kepada Tuan Pentadbir Tanah pada hari lelongan awam yang mengatakan bahawa beliau mewakili orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat dan diberikuasa untuk menawar dan menandatangani semua dokumen-dokumen berkenaan dengan syarat pembelian hartanah di lelongan awam tersebut.
3. Pihak Pemegang Gadaian adalah dengan ini bebas untuk membuat tawaran dilelong itu dan sekiranya ia menjadi Pembeli, akan menolak harga pembelian dengan amaun yang terhutang di atas gadaian tersebut pada tarikh jualan itu berserta dengan kos dan belian jualan itu.
4. Tawaran tidak boleh kurang daripada yang ditetapkan oleh Tuan Pentadbir Tanah pada masa lelongan dan tawaran tidak boleh ditarik balik.
5. Tertakluk kepada harga rizab, penawar yang tertinggi jika dibenarkan oleh Tuan Pentadbir Tanah akan menjadi Pembeli dan Tuan Pentadbir Tanah mempunyai kuasa untuk menolak sebarang tawaran. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tinggi sekali, maka ianya itu akan mengikut budi bicara Tuan Pentadbir Tanah untuk menjual dan melelong semula atau Tuan Pentadbir Tanah akan memutuskan pertikaian tersebut. Setiap keputusan Tuan Pentadbir Tanah adalah muktamad.
6. Sebaik sahaja selepas ketukan tukul terakhir, pembeli hendaklah membayar kepada Pemegang Gadaian deposit 10% dan perbezaan jumlah antara deposit menurut syarat 1 di atas dengan jumlah bersamaan 10% daripada harga belian dengan wang tunai sebagai pembayaran pendahuluan kepada harga pembelian itu dan hendaklah menandatangani Memorandum dibawah syarat-syarat ini. Jika pembeli gagal membayar deposit tersebut atau enggan menandatangani Memorandum, wang deposit 10% harga rizab akan dirampas dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah ditolak segala perbelanjaan jualan itu. Pembeli yang gagal membuat bayaran itu tidak layak membeli harta berkenaan

dan harta itu akan ditarik balik dari jualan itu. Pihak Pemegang Gadaian mempunyai hak untuk menuntut daripada pembeli yang ingkar apa-apa kos termasuk kos jualan semula bersama dengan sama ada pengurangan harga (jika ada) akibat jualan semula atau tiada jualan semula mengikut mana yang berkenaan.

7. Jika pembeli memberhentikan pembayaran deposit 10% harga rizab maka harta itu akan ditarik balik daripada jualan itu dan Pihak Pemegang gadaian mempunyai hak untuk menuntut daripada pembeli yang engkar apa-apa kos termasuk kos jualan atau tiada jualan semula mengikut mana yang berkenaan dan deposit 10% yang dibayar mengikut syarat 6 di atas akan dirampas oleh Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah Daerah dan dibayar kepada Pihak Pemegang Gadaian setelah ditolak segala perbelanjaan jualan itu.
8. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan melalui draf bank. Sekiranya pembeli gagal untuk mematuhi syarat tersebut, maka wang deposit akan dirampas oleh Pemegang Gadian setelah ditolak perbelanjaan jualan itu dan harta itu akan dilelong sekali lagi. Apa-apa kekurangan dalam harga belian (jika ada) yang mungkin diakibatkan oleh jualan semula atau harga belian sekiranya tiada jualan semula boleh dituntutbalik dari pembeli yang ingkar itu. Bagi tujuan penyelesaian pembelian dan pembayaran baki harga belian, masa adalah syarat utama kontrak. Tiada masa lanjutan akan dibenarkan selepas tamat tempoh seratus dua puluh (120) hari itu.
9. Daripada masa jualan lelong, harta itu akan menjadi tanggungjawab pembeli mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain kemalangan atau sebaliknya.
10. Pembeli hendaklah mengakui identiti harta yang dibeli olehnya dengan yang terkandung dalam dokumen munimet yang diberi oleh Pihak Pemegang Gadaian sebagai surat hakmilik harta tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimet itu masing-masing.
11. Harta itu adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran gantirugi yang akan dibuat.

12. Pihak Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
13. Apa-apa tunggakan cukai pintu dan cukai tanah sehingga tarikh jualan hendaklah dibayar dari harga pembelian selepas pembayaran penuh wang belian. Lain-lain bayaran yang bersangkutan dengan pindahmilik selepas itu dan perbelanjaan-perbelanjaan lain hendaklah ditanggung oleh pembeli berkenaan.
14. Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab untuk mengenepikan sebarang kaveat yang berada di atas harta itu. Pembeli yang berjaya perlu mengetepikan apa-apa kaveat atas perbelanjaan Pembeli sendiri.
15. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat di dalam penterjemahan bahasa-bahasa lain mengenai butir-butir dan syarat-syarat ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah dipakai.

MEMORANDUM JUALAN

Pada penjualan dengan Lelongan Awam padahb.....2025
hartanah yang tersebut di dalam Perintah Jualan serta Syarat-syarat Jualan di atas adalah
disahkan **PEMBELI** (Nama)
K/P.No. yang beralamat
.....
adalah pembeli hartanah tertakluk kepada syarat-syarat jualan dengan harga Ringgit
Malaysia:
(RM.....) DAN telah membayar Deposit 10% daripada jumlah
harga rizab sebanyak Ringgit Malaysia:.....
(RM.....) sebagai cagaran kepada **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 tersebut di atas Perintah Jualan.

Harga Jualan : RM.....

Wang Deposit : RM.....

Baki : RM.....

.....
TANDATANGAN PEMBELI
K/P. NO:

.....
PENTADBIR TANAH

Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengakui penerimaan wang
sebanyak RM

.....
PEMEGANG GADAIAN

.....
PEGUAMCARA/BELA

.....
PELELONG