PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
(PTKP/Q/8/2025)

Dalam Perkara mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara.

Dalam Perkara mengenai Gadaian Perserahan **No. 880/2017** didaftarkan pada **22 Mac 2017** ke atas tanah di bawah pegangan **H.S.(M) 1280, No. PT 2119, Mukim Binjal, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman.**

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM ... PEMEGANG GADAIAN

DAN

1) MOHD LUTFI BIN SAMAH
(NO. K/P : 850805-02-5733)
2) NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF
(K/P : 890709-02-5836) ... PENGGADAI-PENGGADAI

AKAN MENJUAL HARTANAH BERKENAAN SECARA
LELONGAN AWAM
PADA HARI KHAMIS, 28 OGOS 2025
PADA JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAERAH KUBANG PASU
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU
06000 JITRA, KEDAH DARUL AMAN

HARGA RIZAB : RM245,000.00

(RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS EMPAT PULUH LIMA RIBU SAHAJA)

JURULELONG :-

SYED MOHD AFFAN BIN SYED SALIM
JURULELONG AWAM BERLESEN
464, TAMAN TUNKU YAAKOB
JALAN ALOR MENGKUDU
05400 ALOR SETAR
KEDAH DARUL AMAN
H/P: 012-5561957
E-MAIL : pakyapublicbank@gmail.com
NO. RUJ : SYD/PTKP/LPPSA/02/2025

PEGUAM :-

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS.
PEGUAMBELA & PEGUAMCARA
NO. 24, TINGKAT 1, JALAN LAGENDA 2
LAGENDA HEIGHTS
08000 SUNGAI PETANI
KEDAH DARUL AMAN
TEL : 04-3838362
E-MAIL : tbp_sp@yahoo.com
NO. RUJ : TBP/SP/L/FC/LPPSA/240689/24/FATIN

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN (PTKP/Q/8/2025)

Dalam Perkara mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara.

Dalam Perkara mengenai Gadaian Perserahan **No. 880/2017** didaftarkan pada **22 Mac 2017** ke atas tanah di bawah pegangan **H.S.(M) 1280, No. PT 2119, Mukim Binjal, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman.**

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM ... PEMEGANG GADAIAN

DAN

1) MOHD LUTFI BIN SAMAH
(NO. K/P : 850805-02-5733)
2) NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF
(K/P : 890709-02-5836) ... PENGGADAI-PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman bertarikh 19 Jun 2025 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa hartanah di bawah pegangan **H.S.(M) 1280, No. PT 2119, Mukim Binjal, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman** dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen, Syed Mohd Affan Bin Mohd Syed Salim

AKAN MENJUAL HARTANAH BERKENAAN SECARA LELONGAN AWAM
PADA HARI KHAMIS, 28 OGOS 2025
PADA JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAERAH KUBANG PASU
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU
06000 JITRA, KEDAH DARUL AMAN

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

NO. HAKMILIK	: H.S.(M) 1280
NO. LOT/PT	: PT 2119
TEMPAT	: Padang Asun
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Mukim Binjal, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah
KELUASAN TANAH	: 121 Meter Persegi (1,302.43 Kaki Persegi)
TARAF PEGANGAN	: Selama-lamanya
PEMILIK BERDAFTAR	: **1) MOHD LUTFI BIN SAMAH** (No. K/P : 850805-02-5733) - ½ bahagian **2) NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF** (NO. K/P : 890709-02-5836 - ½ bahagian
KAWASAN RIZAB	: **Lot Untuk Orang Melayu**
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT NYATA	: **RUMAH TERES** Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman (Rumah Teres) sahaja
CUKAI TANAH	: RM 40.00
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tiada
BEBANAN	: Dicagarkan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui No. Perserahan : 880/2017. Gadaian menjamin wang pokok. Didaftarkan pada 22 Mac 2017.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah berkenaan merupakan **Sebuah Rumah Teres Satu Tingkat** yang dikenali sebagai **H.S.(M) 1280, No. PT 2119, Mukim Binjal, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman.** Hartanah ini mempunyai keluasan tanah **121 Meter Persegi (1,302.43 Kaki Persegi)** dan beralamat **di No. 310, Taman Binjal Indah, 06000 Jitra, Kedah Darul Aman.**

HARGA RIZAB: RM245,000.00

(RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS EMPAT PULUH LIMA RIBU SAHAJA)

**Nota : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum Jualan Lelong.

CARA BAYARAN :-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM245,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS EMPAT PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Penawar yang berminat dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab iaitu **RM24,500.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA PULUH EMPAT RIBU LIMA RATUS SAHAJA)** dalam bentuk **Bank Deraf** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.** Pastikan deraf bank 10% dan salinan kad pengenalan penawar hendaklah dimasukkan kedalam sampul surat berukuran 4 inci x 9 inci dengan mencatatkan **No. Fail PTKP/Q/8/2025** di bahagian atas sebelah kiri sampul surat itu. Sampul surat yang telah digam hendaklah dimasukkan kedalam peti surat yang di sediakan **di Perkarangan Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu, Kompleks Pentadbiran Daerah Kubang Pasu, 06000 Jitra, Kedah** sebelum lelongan awam dimulakan.

Penyelesaian baki harga belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **120 hari daripada tarikh jualan, iaitu, tidak lewat dari tarikh 25 Disember (tahun) 2025** kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.** Jika gagal, wang deposit sebanyak 10% akan dirampas.

Untuk keterangan lanjut, sila berhubung dengan PENTADBIR TANAH DAERAH KUBANG PASU, KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU, 06000 JITRA, KEDAH DARUL AMAN (Tel : 04-7028282) No. Ruj: PTKP/Q/8/2025 atau, PEGUAMBELA & PEGUAMCARA ataupun PELELONG BERLESEN yang dilantik seperti di bawah:-

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS.
Peguambela & Peguamcara,
No. 24, Tingkat 1, Jalan Lagenda 2
Lagenda Heights
08000 Sungai Petani
Kedah Darul Aman
Tel : 04-3838362 Email : tbp_sp@yahoo.com
Ruj Tuan : TBP/SP/L/FC/LPPSA/240689/24/FATIN

SYED MOHD AFFAN BIN SYED SALIM
PELELONG BERLESEN NEGERI KEDAH
464, Taman Tunku Yaakob
Jalan Alor Mengkudu
05400 Alor Setar,
KEDAH DARUL AMAN.
H/P : 012-5561957
E-mail : pakyapublicbank@gmail.com
Ruj Kami : SYD/PTKP/LPPSA/02/2025

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN HARTANAH
(PTKP/Q/8/2025)

Dalam Perkara mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara.

ANTARA

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

DAN

1) MOHD LUTFI BIN SAMAH
(NO. K/P : 850805-02-5733)
2) NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF
(K/P : 890709-02-5836) ... **PENGGADAI-PENGGADAI**

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA : 28 OGOS 2025 (KHAMIS) JAM : 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH DAERAH KUBANG PASU
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU
06000 JITRA, 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.

HARGA RIZAB: RM 245,000.00

HAKMILIK	**HARTANAH**
H.S.(M) 1280, NO. PT 2119, Mukim Binjal, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah. Pegangan: Selama-lamanya Keluasan: 121 Meter Persegi (1,302.43 Kaki Persegi) Kawasan Rizab: **LOT ORANG MELAYU** Bebanan: Gadaian kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**	Hartanah tersebut ialah sebuah RUMAH TERES SETINGKAT (UNIT TENGAH) **ALAMAT :** **NO. 310, TAMAN BINJAL INDAH** **06000 JITRA** **KEDAH DARUL AMAN**

Hartanah tersebut akan dijual seperti keadaan sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM245,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS EMPAT PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** dan kepada Syarat-Syarat Jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah **mendepositkan 10% daripada harga rizab** iaitu **RM24,500.00 dalam bentuk Bank Deraf di atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum **Jam 10.00 pagi** pada hari lelongan awam. Bank Deraf bersama dengan salinan Kad Pengenalan Penawar hendaklah dimasukkan ke dalam sampul surat berukuran 4 inci x 9 inci dengan mencatit No. Rujukan Pejabat Tanah: **PTKP/Q/8/2025** di bahagian atas sebelah kiri sampul surat itu dan digamkan masuk ke dalam peti surat di Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu, Jitra, Kedah.

Baki harga belian hendaklah dibayar oleh Pembeli yang berjaya kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh **seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan iaitu, tidak lewat dari tarikh 25 Disember 2025**. Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan;

SYED MOHD AFFAN BIN SYED SALIM
PELELONG BERLESEN NEGERI KEDAH
TEL: 012 5561957
RUJ:SYD/PTKP/LPPSA/02/2025

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
PEGUAMBELA & PEGUAMCARA
TEL: 04-3838362
RUJ: TBP/SP/L/LPPSA/240689/24/FATIN

SYARAT-SYARAT JUALAN
PTKP/Q/8/2025 (12)

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (selepas ini dirujuk sebagai **Pemegang Gadaian**) yang menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu, Jitra, Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai " **Pentadbir Tanah** ") bertarikh **19 Jun 2025** menurut Seksyen 263 Kanun Tanah Negara.

2. Hartanah Yang Akan Dijual Adalah Terkandung Dalam Jadual Tanah Dan Kepentingan merupakan **Sebuah Rumah Teres Satu Tingkat yang beralamat di No. 310, Taman Binjal Indah, 06000 Jitra, Kedah Darul Aman** (Selepas ini Dirujuk Sebagai " **Hartanah Tersebut**").

BANDAR/ PEKAN/ MUKIM	NO.*LOT/ PETAK/PT.	JENIS DAN NO. HAKMILIK	BAHAGIAN TANAH (JIKA ADA)	CATATAN	NO. BERDAFTAR *PAJAKAN/ KECIL (JIKA ADA)	NO. DAFTAR GADAIAN (JIKA ADA)
MUKIM BINJAL	**NO. PT 2119**	**H.S.(M) 1280**	**KESEMUA**	**LELONGAN AWAM DENGAN HARGA RIZAB RM245,000.00**	**TIADA**	**NO. PER: 880/2017**

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**") dalam bentuk 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 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 **mendaftar** diri mereka dan mendepositkan Jumlah Tersebut menurut **Syarat 3** diatas 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 **Harga Belian** dengan **hutang Penggadai/Pemberi 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 didalam 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 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 dibawah 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** diatas, **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 diatas, 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 **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, 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 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 perletakan (jika ada), Borang Penukaran Nama dalam Borang 13 Akta Syarikat 1965 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain kepada Pembeli atau Peguamcaranya.

ii) Duti Setem dan fees 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 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 computer 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 megenalpasti **Hartanah Tersebut** dan butir-butir mengenai **Hartanah Tersebut** adalah tepat dan **Pentadbir Tanah**/Jurulelong tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat-maklumat mengenai **Hartanh 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, tangunggan dan hak seperti dicatatkan di dokumen hakmilik **Hartanah Tersebut** dan tidak ada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan perjualan 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 didalam ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah dipakai.

27. Sekiranya terdapat baki setelah ditolak daripada Harga Belian, segala perbelanjaan jualan yang termasuk komisen Pentadbir Tanah, fees dan perbelajaan pelelong dan hutang Penggadai, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Penggadai dalam tempoh 14 hari daripada Tarikh Penyelesaian.

28. Bank draf hendaklah dimasukkan sebelum waktu yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah pada hari lelongan dan penerimaan bank draf selepas waktu yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah adalah tertakluk kepada budibicara Pentadbir Tanah.

29. Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada **Akta 1104/01** yang telah dikuatkuasakan mulai **01-12-2001** dimana Borang 16I diberi kepada Pembeli, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan **Hartanah Tersebut** adalah tidak terpakai.

30. Semua penawar yang berniat termasuk Pembeli adalah dianggap telah pun membaca, memahami dan mengakui Syarat-Syarat Jualan ini sebelum jualan lelongan awam dimulakan.

31. Warganegara asing dan orang yang diisytiharkan muflis tidak dibenarkan membuat tawaran.

MEMORANDUM KONTRAK JUALAN

Dalam penjualan secara lelongan awam pada **28 Ogos 2025** mengenai hartanah **H.S.(M) 1280, No. PT 2119, Mukim Binjal, Daerah Kubang Pasu, Negeri Kedah Darul Aman.** Hartanah berkenaan merupakan Sebuah Rumah Teres Satu Tingkat beralamat di **No. 310, Taman Binjal Indah, 06000 Jitra, 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____

____

NO. TELEFON :____

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/BIDAAN	RM ....
DEPOSIT	RM ....
BAKI	RM ....

....

T/tangan Pembeli / Wakil Pembeli
Nama Wakil :

....

T/tangan Pentadbir Tanah Daerah Kubang Pasu,
(Ruj : PTKP/Q/8/2025)

Saya dengan ini mengesahkan penjualan tersebut dan mengaku penerimaan deraf bank/cashier order

No : .... bernilai RM .... DAN wang tunai RM.....................

iaitu deposit 10% harga jualan daripada PEMBELI.

Bertarikh : 28 Ogos 2025

....

WAKIL PEMEGANG GADAIAN
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
Ruj : 655001174761/655001174842

....

WAKIL PEGUAM
TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
Ruj : TBP/SP/L/FC/LPPSA/240689/24/FATIN

Nama : ....

Nama : ....

(Co. Reg. No. 637371-A)
IPC ISLAND PROPERTY CONSULTANTS SDN. BHD.
REAL ESTATE VALUATION AND CONSULTANCY SERVICES
PENILAI HARTA
NO. 34B, FIRST FLOOR, JALAN BAKAR ARANG, 08000 SUNGAI PETANI, KEDAH, MALAYSIA TEL : 04-424 2666 EMAIL: ipckedah@gmail.com

Your Ref : 655001174761/655001174842
Our Ref : IPC/SP/V/KED/MFH/AY/24-3456
Date : 3rd December, 2024

PRIVATE & CONFIDENTIAL

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)
Kompleks Kementerian Kewangan
No. 9, Persiaran Perdana, Presint 2
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62592 Putrajaya

THE FINANCIAL INSTITUTION THAT WISHES TO USE THIS REPORT IS ADVISED TO CONTACT US FOR WRITTEN CONFIRMATION OF OUR OPINION OF VALUE PRIOR TO THE APPROVAL OF ANY FACILITIES.

Attn : Encik Mohd Ainsuha Bin Hakimi

Dear Sirs,

RE : REPORT AND VALUATION

PROPERTY : AN INTERMEDIATE UNIT SINGLE STOREY TERRACE HOUSE IDENTIFIED AS LOT NO. PT 2119, TITLE NO. HSM 1280, MUKIM OF BINJAL, DISTRICT OF KUBANG PASU, STATE OF KEDAH [Assessment Address: No. 310, Taman Binjal Indah, 06000 Jitra, Kedah Darul Aman]

BORROWERS : MOHD LUTFI BIN SAMAH & NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF

Pursuant to the instruction from **Messrs Tawfeek Badjenid & Partners, Advocates & Solicitors** to assess the Market Value of the abovementioned property, we have accordingly inspected the property, examined all relevant data and submit herewith our Report and Valuation for your perusal.

In accordance with our terms of reference and subject to the limiting conditions stated herein, we are of the opinion that the **Market Value** of the property, subject to the individual title being good, marketable, registrable, free from encumbrances and with the benefit of vacant possession is **RM245,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TWO HUNDRED AND FORTY FIVE THOUSAND ONLY).**

We assess the **Forced Sale Value** of the Subject Property at **RM196,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ONE HUNDRED AND NINETY SIX THOUSAND ONLY).**

Thank You

Yours faithfully,
IPC ISLAND PROPERTY CONSULTANTS SDN BHD (Co. Reg. No. 637371-A)

Sr AZLAN YUSOF
B.Sc. (Hons) Property Management (UTM), MRISM, MPEPS, MMIPPM
Registered Valuer – V 721

APPENDIX F

MAJLIS PERBANDARAN KUBANG PASU

KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH KUBANG PASU,
06000 JITRA, KEDAH DARUL AMAN.
Telefon : 04 - 702 3300
Faks : 04 - 702 3488
Email : admin@mpkubangpasu.gov.my
Laman Web : www.mpkubangpasu.gov.my

SEPARUH TAHUN KEDUA 2024

BIL TERKINI

NAMA DAN ALAMAT PEMILIK

NAMA : MOHD LUTFI BIN SAMAH
ALAMAT : NO. 310
SUSURAN BINJAL INDAH
TAMAN BINJAL INDAH FASA 1
06000 JITRA
KEDAH DARUL AMAN

NO. BIL : 2030258
NO. AKAUN : T-050031376-06
AKAUN : T222 310
TARIKH : 26/11/2024

BUTIR - BUTIR HARTA

ALAMAT HARTA : NO. 310, TAMAN BINJAL INDAH, 06000 JITRA, KEDAH DARUL AMAN

NILAI TAHUNAN	:	3,480.00
KADAR	:	8.00%
TAKSIRAN TAHUNAN	:	278.40
TEMPOH BIL	:	JUL - DIS 2024
TARIKH AKHIR	:	31/08/2024

Biller Code: 1446
Ref-1: T05003137606
Ref-2: NO. TELEFON

JomPay online di Perbankan Internet dan Telefon Mudah Alih dengan akaun semasa atau kad kredit

T05003137606

1511.85

BUTIR-BUTIR BAYARAN (UNTUK KEGUNAAN PEJABAT)

KETERANGAN	AMAUN (RM)
TGK NOTIS E	10.00
BIL TGK CUKAI TAKSIR	1,219.45
NOTIS E	4.00
BIL CUKAI TAKSIRAN	278.40
JUMLAH DIBIL :	1,511.85
JUMLAH PERLU DIBAYAR :	**1,511.85**

CATATAN: BIL TAKSIRAN PERLU DIBAYAR SEBELUM 28/02/2023 JUMLAH AMAUN YANG BERADA DI DALAM ( ) ADALAH BERMAKSUD LEBIHAN BAYARAN

YANG DIPERTUA,
MAJLIS PERBANDARAN KUBANG PASU

BIL CUKAI TAKSIRAN

NAMA : MOHD LUTFI BIN SAMAH
ALAMAT : NO. 310, TAMAN BINJAL INDAH, 06000 JITRA, KEDAH DARUL AMAN

NO. BIL	:	2030258
NO. AKAUN	:	T-050031376-06
AKAUN LAMA	:	T222 310
TARIKH	:	26/11/2024

10336 26-11/2024

BUTIR-BUTIR BAYARAN (UNTUK KEGUNAAN PEJABAT)

KETERANGAN	AMAUN (RM)
TGK NOTIS E	10.00
BIL TGK CUKAI TAKSIR	1,219.45
NOTIS E	4.00
BIL CUKAI TAKSIRAN	278.40
JUMLAH DIBIL :	1,511.85
JUMLAH PERLU DIBAYAR :	**1,511.85**

EXECUTIVE SUMMARY

VALUER REFERENCE	:	IPC/SP/V/KED/MFH/AY/24-3456
BANK REFERENCE	:	655001174761/655001174842
PURPOSE OF VALUATION	:	**Foreclosure**
BORROWERS NAME	:	**1) MOHD LUTFI BIN SAMAH** **2) NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF**
DATE OF VALUATION	:	**26th November, 2024**
DATE OF INSPECTION	:	**26th November, 2024**
METHOD OF VALUATION	:	Comparison Approach
CONDITION OF BUILDING	:	Good
DESCRIPTION OF PROPERTY	:	Lot No. PT 2119, Title No. HSM 1280, Mukim of Binjal, District of Kubang Pasu, State of Kedah
ASSESSMENT ADDRESS	:	No. 310, Taman Binjal Indah, 06000 Jitra, Kedah Darul Aman
PROPERTY TYPE	:	An intermediate unit single storey terrace house
TENURE	:	Freehold
LAND AREA	:	121 square metres
BUILT-UP AREA	:	Main Building 83.61 square metres Ancillary 22.30 square metres **Total Floor Area 105.91 square metres**
REGISTERED OWNERS	:	**1) MOHD LUTFI BIN SAMAH (NRIC No. 850805-02-5733) – 1/2 share** **2) NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF (NRIC No. 890709-02-5836) – 1/2 share**
CATEGORY OF LAND USE	:	Bangunan
EXPRESS CONDITIONS	:	**RUMAH TERES** Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman (Rumah Teres) sahaja.
RESTRICTIONS IN INTEREST	:	Nil

EXECUTIVE SUMMARY (Cont'd)

OCCUPANCY STATUS	:	Unoccupied
ENCUMBRANCES	:	1) Charged to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** vide Persn. No. 880/2017 registered on 22nd March, 2017. 2) A Registered Caveat vide Persn. No. 11/2024 registered on 1st January, 2024.
ENDORSEMENTS	:	Perserahan No. 427/2011 Lot Untuk Orang Melayu didaftarkan pada 5 Jun 2011.
MARKET VALUE	**:**	**RM245,000.00**
FORCED SALE VALUE	**:**	**RM196,000.00**
EMAIL ADDRESS	**:**	ipckedah@gmail.com

Note :

THE ABOVE SHOULD BE READ IN THE CONTEXT WITH THE WHOLE REPORT, WITH PARTICULAR ATTENTION TO THE ASSUMPTIONS, IF ANY, AS STATED IN THE RELEVANT SECTIONS OF THE REPORT AND VALUATION.

This report is to be used solely by the party it is prepared for and for the specific purpose to which it refers and neither the whole nor any part of this valuation report or any reference thereto may be included in any published document, circular or statement nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it may appear.

CATATAN CARIAN PERSENDIRIAN

APPENDIX E

Jenis dan No. Hakmilik	: **HSM 1280**	Nombor Lot/PT	: **PT 2119**
Bandar/Pekan/Mukim	: **MUKIM BINJAL**	Tempat	: **PADANG ASUN**
Keluasan	: **121 Meter Persegi** **(121 Meter Persegi)**	Daerah	: **KUBANG PASU**
Nombor Syit Piawai	: **34-D**	No.Permohonan Ukur	: **Tiada**
Taraf Pegangan *(Selama-lamanya atau Pajakan)*	: **Selama-lamanya**	Tarikh Luput Pajakan *(Jika Berkenaan)*	:
Tarikh Daftar	: **12 Julai 2011**	Cukai Tanah	: **RM40.00**

Kategori Kegunaan Tanah : **Bangunan**

Syarat Nyata : **RUMAH TERES**
Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman (Rumah Teres) sahaja.

Sekatan Kepentingan : **TIADA**

Rekod Ketuanpunyaan :

MOHD LUTFI BIN SAMAH , No. Kad pengenalan : 850805-02-5733
Warganegara Malaysia , 1/2 bahagian
KAMPUNG KANGAR MUKIM TEMIN 06010 CHANGLOON KEDAH

NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF , No. Kad pengenalan : 890709-02-5836
Warganegara Malaysia , 1/2 bahagian
KAMPUNG KANGAR MUKIM TEMIN 06010 CHANGLOON KEDAH

Rekod Urusan Dan Lain-lain :

Nombor Perserahan : 427/2011 Lot Untuk Orang Melayu
di daftarkan pada 5 Jun 2011 jam 03:05:09 petang

Nombor Perserahan : 879/2017 Pindahmilik Tanah
oleh KANGSAR HORTICULTURE & NURSERY SDN.BHD.,No. Syarikat : 221222-V ,1/1 bahagian
kepada MOHD LUTFI BIN SAMAH, No k.p :850805-02-5733, 1/2 bahagian
KAMPUNG KANGAR MUKIM TEMIN 06010 CHANGLOON KEDAH
NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF, No k.p :890709-02-5836, 1/2 bahagian
KAMPUNG KANGAR MUKIM TEMIN 06010 CHANGLOON KEDAH
di daftarkan pada 22 Mac 2017 jam 08:19:50 pagi

Nombor Perserahan : 880/2017 Gadaian menjamin wang pokok
oleh MOHD LUTFI BIN SAMAH, ,No. kp : 850805-02-5733 ,1/2 bahagian
NORADHANNIZA BINTI MD SHARIFF, ,No. kp : 890709-02-5836 ,1/2 bahagian

kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
PERBENDAHARAAN MALAYSIA NO.9, KOMPLEKS KEMENTERIAN KEWANGAN PERSIARAN PERDANA, PRESINT 2 PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN 62592 WP PUTRAJAYA
di daftarkan pada 22 Mac 2017 jam 08:19:50 pagi
Suratkuasa Wakil : 55/2016

Nombor Perserahan : 11/2024 Kaveat Pendaftar atas Tanah
di daftarkan pada 1 Januari 2024 jam 12:40:37 petang

LOT UNTUK ORANG MELAYU

Urusan-urusan dalam Perserahan yang belum didaftarkan : Tiada

Urusan-urusan dalam Perserahan yang digantung : 0

Perkara lain yang melibatkan hakmilik :

Dikeluarkan pada	: 2:53:59 petang	**Tarikh**	: 27 November 2024
Bayaran dijelaskan	: RM 60.00	**Nombor Resit**	: 20241127EP000214

Ruj. Kami : PTKP/Q/8/2025 (12)
Tarikh : 19 JUN 2025

Syed Mohd Affan Bin Syed Salim
No.464, Taman Tunku Yaakob,
Jalan Alor Mengkudu,
05400 ALOR SETAR.

Telefon : 012-5561957
Email : sma_alidrus@yahoo.com

(Customer's copy) RW185925381MY

Tuan,

PELANTIKAN SEBAGAI PELELONG BAGI MENGENDALIKAN JUALAN SECARA LELONGAN AWAM DI PEJABAT TANAH DAERAH KUBANG PASU PADA 28 OGOS 2025
HARTANAH : H.S.(M) 1280, PT 2119, MUKIM BINJAL, DAERAH KUBANG PASU.

Saya dengan hormatnya diarah merujuk kepada perkara di atas.

2. Sukacita dimaklumkan bahawa tuan dilantik sebagai pelelong untuk membantu Pentadbir Tanah Daerah Kubang Pasu mengendalikan jualan secara lelongan awam pada **28hb. Ogos 2025 (Khamis)**, jam **10:00 pagi** bertempat di **perkarangan Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu, Kompleks Pentadbiran Daerah Kubang Pasu, 06000 Jitra, Kedah Darul Aman.** Tuan **diwajibkan hadir** dan **tidak dibenarkan menghantar wakil.**

3. Bersama-sama ini disertakan Borang 16H menurut seksyen 263 Kanun Tanah Negara serta cadangan penyeragaman kadar caj perkhidmatan dan komisen pelelong awam untuk tindakan tuan selanjutnya. Sila kemukakan **pengisytiharan jualan 2 minggu sebelum tarikh berkenaan** dan segala kos pengendalian jualan tersebut perlu dituntut daripada pihak pemegang gadaian.

Sekian, terima kasih.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"
"KEDAH SEJAHTERA – NIKMAT UNTUK SEMUA"
"THE GREATER KEDAH"

Saya yang menjalankan amanah,

(MU'AMMAR BIN HAJI MOHAMAD ALI)
Penolong Pentadbir Tanah Daerah Kubang Pasu
b.p. Pentadbir Tanah Daerah Kubang Pasu
Negeri Kedah Darul Aman

(e) di mana harga belian sepenuhnya tidak diselesaikan sebelum atau pada tarikh yang ditentukan dalam perenggan *(d)*, jumlah wang yang dibayar sebagai deposit di bawah perenggan *(c)* kepada pemegang gadaian hendaklah dilucuthak dan dilupuskan dengan cara yang dinyatakan di bawah Seksyen 267A.

Bertarikh pada 19 JUN 2025

....

***~~Pendaftar Mahkamah/~~Pelelong Pentadbir Tanah**
b.p. Pentadbir Tanah
Daerah Kubang Pasu
Negeri Kedah Darul Aman

JADUAL TANAH *DAN KEPENTINGAN					
*~~Bandar/~~ ~~Pekan/~~ Mukim	No. *~~Lot/~~ ~~Petak/~~ P.T.	Jenis dan No. Hakmilik	Bahagian Tanah (jika ada)	No. Berdaftar *Pajakan/ Pajakan Kecil (jika ada)	No. Berdaftar Gadaian (jika ada)
Mukim Binjal	**PT 2119**	**H.S.(M) 1280**	**Kesemua**	**Tiada**	**No. Perserahan : 880/2017**

Tempat : **Mukim Binjal**
Syarat Nyata : **Rumah Teres**
Keluasan : **121 Meter Persegi**
Kawasan Rizab : **Lot Untuk Orang Melayu**

1. Penggadai : **Mohd Lutfi Bin Samah** **No.K/P: 850805-02-5733**
Noradhanniza Binti Md Shariff **No.K/P: 890709-02-5836**

(i) Pejabat Kesihatan Daerah Bandar Baharu, Jalan Pecah Batu, Serdang, 09800 Bandar Baharu, Kedah.

2. Peguambela & peguamcara pemegang gadaian : **Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners.**
No.24, Tingkat 1, Jalan Lagenda 2,
Lagenda Heights,
08000 Sungai Petani, Kedah.
(Ruj. Tuan : TBP/SP/L/FC/LPPSA/240689/24/FATIN)

Email - tbp-sp@yahoo.com

3. Pemegang gadaian : **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam.**
Kompleks Kementerian Kewangan, No.9, Persiaran Perdana,
Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62592 Putrajaya.
(Ruj. Tuan : 655001174761/655001174842)

4. Pelelong berlesen : **Syed Mohd Affan Bin Syed Salim** **No. Tel : 012-5561957**

5. Pamer : Atas hartanah : **No.310, Taman Binjal Indah, 06000 Jitra, Kedah.**
Pejabat penghulu : **Binjal**
Masjid/surau
Tempat awam
Papan kenyataan **Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu.**

SYD/PTKP/LPPSA/03/2025
012-5561957