

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTKS / Q / 69 / 2025

DALAM PERKARA SEKSYEN 265 (3)(a) KANUN TANAH NEGARA, 1965.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
(LPPSA)

PEMEGANG
GADAIAN

DAN

SHARIZA BINTI SHAFEME (NO.K/P: 811104-02-5704)

PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Jualan Pentadbir Tanah Kota Setar, Alor Setar, Kedah Darul Aman yang diperbuat pada **14HB JULAI 2025** di atas perkara tersebut adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kota Setar, Alor Setar, Kedah dengan di bantu oleh **PELELONG BERLESEN** akan menjual hartanah yang diperihalkan dibawah secara :-

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM

PADA HARI (RABU) 10HB DISEMBER 2025
JAM 10.00 PAGI

DI PERKARANGAN PEJABAT TANAH KOTA SETAR, PERSIARAN TAMAN JUBLI EMAS ,
JALAN SUKA MENANTI, 05150 ALOR SETAR, KEDAH DARUL AMAN

BUTIR – BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK TANAH	: GM NO. 5245
LOT NO.	: LOT NO. 60971
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: BANDAR KUALA KEDAH DAERAH KOTA SETAR, NEGERI KEDAH DARUL AMAN
KELUASAN	: 139 METER PERSEGI / 1496 KAKI PERSEGI
TEMPAT	: TELUK KUALA
PEMILIK BERDAFTAR	: SHARIZA BINTI SHAFEME (NO.K/P : 811104-02-5704)
CUKAI TAHUNAN	: RM 49.00
TARAF PEGANGAN	: SELAMA-LAMANYA
KAWASAN RIZAB	: PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: BANGUNAN
SYARAT NYATA	: Tanah yang terkandung dalam Hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu Bangunan untuk kediaman (Tapak Rumah Kos Rendah) sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	: -
BEBANAN	: Gadaian kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA , Melalui Perserahan No.1020/2016 , Suratkuasa Wakil : - , didaftarkan pada 29HB FEBRUARI 2016.

Nota : Bakal-bakal Pembeli dinasihatkan agar membuat carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenalpasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

ALAMAT HARTANAH

➤ Alamat Penuh Hartanah Tersebut ;

NO. 106, JALAN MARINA JAYA 4/1, TAMAN MARINA JAYA, JALAN KUALA KEDAH,
06600 KUALA KEDAH, KEDAH DARUL AMAN

HARGA RIZAB: RM 260,000.00

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk pada satu Harga Rizab sebanyak **RM 260,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS ENAM PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat - syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi Penawar - Penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani **10%** daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DERAH** diatas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** pada hari lelongan awam. Jika berlaku kenaikan harga semasa lelongan maka perbezaan harga rizab **10%** itu hendaklah dijelaskan selepas lelongan tersebut. Baki keseluruhan **90%** hendaklah dijelaskan dalam tempoh **120 hari**. Jika gagal bayaran **10%** tidak akan dikembalikan.

Untuk butir - butir selanjutnya, sila berhubung dengan :-

MUHAMAD NUR FARUQI BIN ISMAIL
(JURULELONG AWAM BERLESEN)
No.21, Taman Seri Menanti
Jalan Waja 2, Off Jalan Gangsa
05150 Alor Setar, Kedah Darul Aman
No. Ruj : MF1/PTKS/Q/69/2025
TEL NO: 017-3931108 / 012-5642127
EMAIL: lelongrumahkedah@yahoo.com

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
PEGUAMBELA & PEGUAMCARA
No. 24, Tingkat 1
Jalan Lagenda 2, Lagenda Heights
08000 Sungai Petani
Kedah Darul Aman
TEL NO : 04 - 4246668
Ruj Tuan: TBP/SP/L/FC/LPPSA/250073/25/faiz

Nota : Bakal-bakal Pembeli dinasihatkan agar membuat carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenalpasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

SYARAT-SYARAT JUALAN

PTKS / Q / 69 / 2025

1. Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemegang Gadaian**") dan menjual hartanah ini mengikut suatu Perintah Pejabat Tanah Kota Setar, Alor Setar, Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai "Pentadbir Tanah") bertarikh **14HB JULAI 2025** menurut **Seksyen 265 Kanun Tanah Negara 1965**.
2. Hartanah yang akan dijual adalah dikenali sebagai **No.LOT. 60971**, terkandung dalam hakmilik **GM NO. 5245, BANDAR KUALA KEDAH, DAERAH KOTA SETAR, NEGERI KEDAH DARUL AMAN** beralamat di **NO.106, JALAN MARINA JAYA 4/1, TAMAN MARINA JAYA, JALAN KUALA KEDAH, 06600 KUALA KEDAH, 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 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 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 dengan **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 di bawah 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 ini 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 muktamat.
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 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 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** 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 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) Mombori kepada **Pentadbir Tanah** satu pnyata 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 sehingga tarikh jualan lelongan berjaya 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 di akui sah perintah-perintah perletakkan (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 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-pekerja yang tersebut terdahulu
22. Penawar-penawar atau **Pembeli** hendaklah mengenalpasti **Hartanah Tersebut** dan butir-butir mengenai **Hartanah Tersebut** yang diperuntukan dalam lelongan awam ini adalah tepat dan **Pentadbir Tanah/Jurulelong/Pemegang Gadaian** 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 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 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 penggadaian, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Penggadaian 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 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 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 **10HB DISEMBER 2025** mengenai hartanah yang dikenali sebagai No. Hakmilik GM NO.5245, Lot 60971, Bandar Kuala Kedah, Daerah Kota Setar, Negeri Kedah Darul Aman, yang beralamat **NO. 106, JALAN MARINA JAYA 4/1, TAMAN MARINA JAYA, JALAN KUALA KEDAH, 06600 KUALA KEDAH, 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 : _____

Penama di atas adalah Pembeli hartanah tersebut tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan bersama ini dengan harga jualan 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 / Wakil

Nama :

.....
No.K/P :

.....
T/tangan Pentadbir Tanah K.Setar

(Ruj: PTKS/Q/69/2025)

Saya dengan ini mengesahkan Penjualan tersebut dan mengakui penerimaan deraf bank/cashier's order

No:.....bernilai RMdan wang tunai RM.....
iaitu deposit 10 % harga jualan daripada **PEMBELI**.

Bertarikh : **10HB DISEMBER 2025**

.....
WAKIL PEMEGANG GADAIAN
LEMBAGA PEMBIAYAAN
PERUMAHAN SEKTOR AWAM
(LPPSA)

.....
WAKIL PEGUAM
TETUAN TAWFEEK BADJENID &
PARTNERS

.....
JURULELONG
MUHAMAD NUR FARUQI
BIN ISMAIL