

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

NO. PTK : 4.5.1.28/24

Dalam Perkara Subseksyen 265 (2) Kanun Tanah Negara dan dalam perkara gadaian ke atas pegangan Hakmilik PM 1526, No. Lot 5464, Mukim Penor, Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

SHAMSUDIN BIN MURAD (NO. K/P: T 1106538 / 760704-08-6933)

...PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Kuantan bertarikh 15hb. Julai, 2024 dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuantan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:

**AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA 26HB. FEBRUARI, 2025 (HARI RABU), MASA 10.00 PAGI
DI BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN
PAHANG DARUL MAKMUR**

Butir-butir hartanah adalah seperti berikut :-

NO. HAKMILIK	: PM 1526
NO. LOT	: LOT 5464
LOKASI	: KM.14, Jalan Kuantan - Pekan
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Penor / Kuantan / Pahang Darul Makmur
KELUASAN TANAH	: 1,281 kaki persegi / 119 meter persegi
CUKAI TANAH	: RM45.00
PEGANGAN	: Pajak selama 99 tahun berakhir pada 27hb Disember 2103 (tempoh pajak belum luput selama 78 tahun)
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT-SYARAT NYATA	: Tidak dinyatakan
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.
PEMILIK BERDAFTAR	: Shamsudin Bin Murad (No. K/P: T 1106538 / 760704-08-6933) - 1/1 bahagian
GADAIAN	: Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, No. Perserahan : 9101/2005, Didaftarkan pada 26 Oktober 2005.
KAWASAN REZAB	: DALAM KAWASAN REZAB MELAYU

Nota: Semua bakal pembeli adalah dinasihatkan supaya membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum Jualan Lelongan dijalankan.

Lokasi dan Perihal Hartanah :-

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah Teres kos sederhana 1 tingkat (lot tengah) yang beralamat di No. 21, Lorong IS 27, Perumahan Indera Sempurna, 25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur. Ianya terletak 16 kilometer daripada Bandaraya Kuantan.

HARGA RIZAB: Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sepertimana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM190,000/- (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS SEMBILAN PULUH RIBU SAHAJA) dan kepada Syarat-Syarat Jualan yang dilampirkan.

Kesemua penawar yang berminat hendaklah menyediakan wang cagaran sebanyak 10% daripada Harga Rizab yang ditetapkan secara Deraf Bank atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) sebelum lelongan bermula dan bakinya hendaklah dijelaskan dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelongan atau sebelum 25.06.2025 tersebut dan lain-lain syarat yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan lelongan.

Untuk keterangan selanjutnya, sila rujuk kepada Pentadbir Tanah Kuantan (Ruj. Fail : Bil. (23) dlm PTK.4.5.1.28/24) atau Tetuan Radzi & Abdullah, Peguambela & Peguamcara, No. 207 & 307, Tingkat 2 & 3, Block C, Kuantan Centre Point, PO Box 312, Jalan Haji Abdul Rahman, 25000 Kuantan, Pahang Darul Makmur. No. Tel: 09-5139887 [Ruj: 14000/498/L(LPPSA)/SNA/zura] atau Pelelong yang tersebut di bawah ini:-

MD ANIZAM ENTERPRISE

B-10, Tingkat 1, Jalan IM 2/5
Bandar Indera Mahkota
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur
Tel/Fax: 09 - 573 7131 | Email: anizampelelong@gmail.com
(Ruj : PTK-LPPSA-MAM/AUC-016)

MD ANIZAM BIN MD MUIS

Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No. Lesen : 33078/2025
013 - 923 5425

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE THE INSTANCE OF CHARGE

PTK NO.: 4.5.1.28/24

In the matter of Subsection 265 (2) National Land Code and in the matter of charge over land held under PM 1526, Lot No. 5464, Mukim of Penor, District of Kuantan, Pahang Darul Makmur.

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

...CHARGE

AND

SHAMSUDIN BIN MURAD (NRIC NO. : T 1106538 / 760704-08-6933)

...CHARGOR

In pursuance of the order of the Pentadbir Tanah Kuantan made on 15th July, 2024 it is hereby proclaimed Pentadbir Tanah Kuantan with the assistant of the undermentioned Auctioneer :

WILL SELL BY
PUBLIC AUCTION

ON 26TH FEBRUARY, 2025 (WEDNESDAY) TIME 10.00 A.M
AT THE BILIK GERAKAN DAERAH, LEVEL 1, KUANTAN DISTRICT AND LAND OFFICE
PAHANG DARUL MAKMUR.

The detail of the property are as follows :-

TITLE NO.	: PM 1526
NO. LOT	: LOT 5464
LOCALITY	: KM. 14, Jalan Kuantan - Pekan
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Penor / Kuantan / Pahang Darul Makmur
LAND AREA	: 1,281 square feet / 119 square meter
ANNUAL RENT	: RM45.00
TENURE	: 99-year leasehold interest expiring on 27 th December 2103 (Unexpired term of about 78 years)
CATEGORY OF USE	: Building
EXPRESS CONDITION	: Not stated
RESTRICTION IN INTEREST	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.
REGISTERED OWNER	: Shamsudin Bin Murad (NRIC NO. : T 1106538 / 760704-08-6933) - 1/1 share
ENCUMBRANCES	: Charged to MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, vide Presentation No. 9101/2005, registered on 26 October 2005.
ENDORSEMENT	: DALAM KAWASAN REZAB MELAYU

Note: All prospective buyers are advised to conduct an official Title search at the Kuantan District and Land Office and to check all liabilities, encumbrances and accurately identify the property before the Auction Sale.

Location and Description of Property:-

The subject property is an intermediate one (1) unit of single storey medium cost terrace house bearing portal address No. 21, Lorong IS 27, Perumahan Indera Sempurna, 25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur and is about 16 km from Kuantan City.

RESERVE PRICE: The subject property will be sold on "as is where is basis" subject to a reserve price of RM190,000/- (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED AND NINETY THOUSAND ONLY), and the Conditions of Sale attached herein.

All bidders are required to prepare the deposit sum 10% of the reserve price by way of **Bank Draft** payable to the **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** before the said auction and after successful bid the balance sum payable within one hundred and twenty (120) days of the sale before **25.06.2025** and also others conditions stated in the condition sale. For further particulars, please apply to the **Pentadbir Tanah Kuantan** (File Ref.: Bil. (23) dlm PTK.4.5.1.28/24) or **Messrs Radzi & Abdullah**, Advocate & Solicitor, No. 207 & 307, Tingkat 2 & 3, Block C, Kuantan Centre Point, PO Box 312, Jalan Haji Abdul Rahman, 25000 Kuantan, Pahang Darul Makmur. No. Tel: 09-5139887 [Ref: 14000/498/L(LPPSA)/SNA/zura] as or the undermentioned Auctioneer:-

MD ANIZAM ENTERPRISE

B-10, Tingkat 1, Jalan IM 2/5
Bandar Indera Mahkota
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur
Tel/Fax: 09 - 573 7131 | Email : anizampelelong@gmail.com
(Ref : PTK-LPPSA-MAM/AUC-016)

MD ANIZAM BIN MD MUIS

Pahang Licensed Auctioneer
License No. : 33078/2025
013-9235425

SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
 - i. Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggada. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
 - ii. Seseorang yang Bukan Warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B(4)KTN).
 - iii Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Draf atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SKTOR AWAM (LPPSA) sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Tanah Kuantan. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada Pentadbir Tanah Kuantan semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputera). Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, bukti Syarikat tersenarai dalam Jadual Ketiga(Seksyen 7), Enakmen Rezab Melayu perlu dikemukakan.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan. Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, Sijil Kelahiran asal atau Salinan Sijil Kelahiran yang telah diakui sah perlu dikemukakan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Kuantan seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d)KTN).
8. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka Pentadbir Tanah Kuantan akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat-syarat jualan ini maka Pentadbir Tanah Kuantan pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. Pentadbir Tanah Kuantan berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3)KTN)
11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a)KTN).
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaian dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa tidak lebih daripada "SATU RATUS DUA PULUH (120) hari" daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN).
14. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucut hak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
 - i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 (1) (a) (b) KTN dan;

- ii Keduaanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadaai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e) KTN.
15. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Kuantan tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran yang ditetapkan. Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
16. **Hak Penggadaai** : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadaai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. **Bayaran di atas adalah DIKECUALIKAN**.
- Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuantan** dan **Penggadaai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
17. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Kuantan** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN)
18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Kuantan** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3)KTN)
19. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
20. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut Seksyen 268 KTN di antaranya :
- i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadaai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
- ii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
- iii. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadaai.
21. **Pentadbir Tanah Kuantan** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
22. **Pentadbir Tanah Kuantan** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
23. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
25. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 KTN).
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3-Remedi Pemegang Gadaian : Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM : Dijualan Lelongan Awam pada 26hb Februari 2025 mengenai harta yag terkandung di Perisytiharan Jualan tersebut iaitu Hakmilik : PM 1526, Lot No. 5464 (dikenali sebagai HSM 2430, Lot PT 3326), Mukim Penor, Daerah Kuantan, Negeri Pahang Darul Makmur iaitu sebuah rumah 1 tingkat teres (lot tengah) yang beralamat : No. 21, Lorong IS 27, Perumahan Indera Sempurna, 25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

Nama Pembeli : _____
No. K/P : _____
Alamat Pembeli : _____

Dengan harga RM_____ dan telah membayar kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) sebanyak RM_____ sebagai wang deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan pelelong tersebut dengan ini mengesahkan pembelian tersebut dan LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) mengaku menerima wang deposit tersebut.

Harga Belian : RM _____
Wang Deposit : RM19,000.00 _____
Baki Kena bayar : RM _____
Tamat Tempoh pada 25hb Jun, 2025

.....
TANDATANGAN PEMBELI
/ EJEN BERKUASA

.....
TANDATANGAN PELELONG
MD ANIZAM BIN MD MUIS
PELELONG BERLESEN NEGERI PAHANG
NO. LESEN : 33078/2025

.....
TANDATANGAN
PENTADBIR TANAH
DAERAH KUANTAN

.....
TANDATANGAN PEGUAM
TETUAN RADZI & ABDULLAH

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