

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTK.4.5.1.28/24

DALAM PERKARA SEKSYEN 265(2) KANUN TANAH NEGARA, 1965;

DI ANTARA

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

SHAMSUDIN BIN MURAD (No Tentera: 1106538)..... PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 28-10-2025, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah :

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 26HB NOVEMBER, 2025 BERSAMAAN HARI RABU BERMULA JAM 10.00 PAGI

BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH / TANAH KUANTAN

BANDAR INDERA MAHKOTA, 25990 KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR

Nota : Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat Carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Kuantan dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari Lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

No. Hakmilik	: PM 1526
No. Lot	: LOT 5464
Mukim	: Penor
Daerah/Negeri	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Lokasi	: KM 14, Jalan Kuantan-Pekan
Keluasan Tanah	: 119 meter persegi
Cukai Tahunan	: RM 45.00.
Pegangan	: Pajak 99 tahun berakhir 27 Disember 2103
Pemilik Berdaftar	: SHAMSUDIN BIN MURAD – 1/1 bahagian
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Tiada
Sekatan Kepentingan	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
Bebanan	: Digadaikan kepada Minister of Finance (Incorporation) Malaysia melalui No. Perserahan 9101/2005 didaftarkan pada 26hb Oktober 2005.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH : Hartanah tersebut berkenaan merupakan rumah teres kos sederhana setingkat rekabentuk pemaju. Harta tanah tersebut terletak di **No 21, Lorong Is 27, Perumahan Indera Sempurna 25150 Kuantan, Pahang**. Harta tanah berkenaan boleh diakses melalui Jalan Tanjung Lumpur, membelok ke kanan Jalan Kuantan-Pekan dan kemudian belok ke kiri melalui Jalan Indera Sempurna 1, Jalan Indera Sempurna 2, Lorong IS 24 dan akhirnya ke Lorong IS 27.

HARGA RIZAB : Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 171,000.00 (RM : SATU RATUS TUJUH PULUH SATU RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM 17,100.00 (RM: TUJUH BELAS RIBU SATU RATUS SAHAJA)** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebelum jam 10.00 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH TANAH KUANTAN** atau Peguam cara bagi pihak Pemegang atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

Tetuan Radzi & Abdulah
Peguambela & Peguamcara
No. 207 & 307
Tingkat 2 & 3, Blok C
Kuantan Centre Point
Jalan Haji Abdul Rahman
25000 Kuantan
Pahang Darul Makmur
Tel: 09-5139887
Ruj: 14000/498/L/(LPPSA)/SNA(zura)

MARDZIANA BINTI RAZALI
Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No 8, Tingkat Atas
Jalan Datuk Bahaman 2
28000 Temerloh, Pahang
H/P: 019-9395414
Email: mardziana@gmail.com
Ruj: MR/LPPSA/PTK/ 5464MPDK

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTK.4.5.1.28/24

IN THE MATTER OF SECTION 265(2) OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA).....CHARGE

AND

SHAMSUDIN BIN MURAD (No Tentera: 1106538)..... CHARGOR

In pursuance to the Order of the Land Administrator of Kuantan, Pahang Darul Makmur, made herein on the above matter on the 28-10-2025, it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Kuantan, Pahang Darul Makmur, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY, THE 26TH NOVEMBER 2025, STARTING AT 10.00 A.M.

**AT THE 1ST FLOOR, BILIK GERAKAN DAERAH, LAND OFFICE OF KUANTAN,
BANDAR INDERA MAHKOTA, 25990 KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR**

Note : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Kuantan Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE:

Title No	: PM 1526
Lot No	: LOT 5464
Mukim	: Penor
District / State	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Locality	: KM 14, Jalan Kuantan-Pekan
Land Area	: 119 meter persegi
Quit Rent	: RM 45.00.
Tenure	: 99 years leasehold ended 27 December 2103
Registered Owner	: SHAMSUDIN BIN MURAD – 1/1 Share
Category Land Use	: Building
Express Condition	: Nil
Restriction In-Interest	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
Encumbrances	: Charged to Minister of Finance (Incorporation) Malaysia vide Presentation No 9101/2005 registered on 26th October 2005.

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY: The subject property is a single-storey medium cost terrace house designed by the developer and located at **No 21, Lorong Is 27, Perumahan Indera Sempurna 25150 Kuantan, Pahang**. It can be entered via Jalan Tanjung Lumpur then turn right onto Jalan Kuantan-Pekan thence turn left via Jalan Indera Sempurna 1, Jalan Indera Sempurna 2, Lorong IS 24 and finally onto Lorong IS 27.

RESERVE PRICE:- The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM 171,000.00 (RM : ONE HUNDRED AND SEVENTY ONE THOUSAND ONLY)** and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price equivalent to **RM 17,100.00 (RM: SEVENTY THOUSAND ONE HUNDRED ONLY)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** before **10.00 am** on the date of auction and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within One Hundred Twenty (120) days from the date of sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**.

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH TANAH KUANTAN** or the Solicitors for the Chargee, or to the under mentioned auctioneer:

Messrs Radzi & Abdulah
Advocates & Solicitors
No. 207 & 307
Tingkat 2 & 3, Blok C
Kuantan Centre Point
Jalan Haji Abdul Rahman
25000 Kuantan
Pahang Darul Makmur
Tel: 09-5139887
Ref: 14000/498/L/(LPPSA)/SNA(zura)

MARDZIANA BINTI RAZALI
Pevelong Berlesen Negeri Pahang
No 8, Tingkat Atas
Jalan Datuk Bahaman 2
28000 Temerloh, Pahang
H/P: 019-9395414
Email: mardziana@gmail.com
Ref: MR/LPPSA/PTK/ 5464MPDK

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 SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebelum jam 10.00 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 penggada 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 penggadai 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 Penggadai** : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akaun dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. **Bayaran di atas adalah DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuantan dan Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
18. 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)
19. 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)
20. 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.
21. 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 penggadai 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 penggadai.
22. **Pentadbir Tanah Kuantan** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Kuantan** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
24. 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.
25. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
26. 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).
27. 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 : Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **26hb November 2025 (Rabu)** mengenai hartanah PM 1526 LOT 5464, Mukim Penor, Daerah Kuantan, Negeri Pahang yang beralamat di No 21, Lorong Is 27, Perumahan Indera Sempurna 25150 Kuantan, Pahang

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama : _____

No. K/P : _____

Alamat : _____

No. Tel : _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah RM_____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebanyak RM_____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada **25hb Mac 2026** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **Tetuan Radzi & Abdullah**, peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM_____

DEPOSIT DIBAYAR : RM_____

BAKI : RM_____

PENTADBIR TANAH
DAERAH KUANTAN
Pejabat Daerah Tanah Kuantan

TETUAN RADZI & ABDULLAH
Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian

NAMA:
NO. K/P:

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)
NAMA:
NO. K/P:

MARDZIANA BINTI RAZALI
(Pelelong Berlesen)