

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTK.4.5.1.195/24
DALAM PERKARA SEKSYEN 257 DAN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965;

DI ANTARA
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA).....PEMEGANG GADAIAN
DAN
ABDUL RAUF BIN MOHD YUNUS (NO.K.P.: 620107-06-5427(6334693)).....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah **Pentadbir Tanah Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur**, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 17-10-2024, 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 24HB SEPTEMBER, 2025 BERSAMAAN HARI RABU BERMULA JAM 10.00 PAGI
BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH 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	: GM 7017
No. Lot	: LOT 5307
Mukim	: Sungai Karang
Daerah/Negeri	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Lokasi	: Seberang Balok
Keluasan Tanah	: 130 meter persegi
Cukai Tahunan	: RM 45.00.
Pegangan	: Selama-lamanya
Pemilik Berdaftar	: Abdul Rauf bin Mohd Yunus – 1/1 bahagian
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit bangunan kediaman sahaja.
Sekatan Kepentingan	: Tiada
Bebanan	: Digadaikan kepada Minister of Finance (Incorporated) melalui No. Perserahan 399/1996 Jil.336 Fol.50 didaftarkan pada 20hb Januari 1996

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH : Hartanah tersebut adalah merupakan rumah teres setingkat yang beralamat di **No. 89, Lorong Seberang Balok 1/12, Perumahan Seberang Balok, 26100 Kuantan, Pahang Darul Makmur**. Ia boleh diakses dari Pusat Bandar Kuantan melalui Jalan Beserah terus ke Jalan Kuantan-Kemaman, kemudian masuk simpang kiri melalui Jalan Seberang Balok dan akhirnya ke kiri Lorong Seberang Balok 1/12 menuju ke hartanah subjek.

HARGA RIZAB : Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 240,000.00 (RM : DUA RATUS EMPAT PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM 24,000.00 (RM: DUA PULUH EMPAT RIBU 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)** iaitu sebelum atau pada **RABU, 21 JANUARI 2026**.

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

Tetuan Raja Azhar & Husain Safri

Peguambela & Peguamcara
B-30, Tingkat 2
Lorong Tun Ismail 11
Jalan Tun Ismail
25200 Kuantan, Pahang
Tel: 09-5161812
Ruj: RAZ/13911/22/LPPSA/cm(ayu)

Nuraini Sofia binti Mohd Shahidin

Pelelong Berlesen Negeri Pahang No. 33104/2025
No 8, Tingkat Atas
Jalan Datuk Bahaman 2
28000 Temerloh, Pahang
H/P: 014-2673870
Email: nurainisofia97@gmail.com
Ruj: NS/LPPSA/MSKDK5307LPPSA

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTK.4.5.1.195/24

IN THE MATTER OF SECTION 257 AND 263 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA).....CHARGOR
AND
ABDUL RAUF BIN MOHD YUNUS (NRIC.: 620107-06-5427(6334693)).....CHARGE

In pursuance to the Order of the **Land Administrator of Kuantan, Pahang Darul Makmur**, made herein on the above matter on the 17-10-2024, 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 24TH SEPTEMBER 2025, STARTING AT 10.00 A.M.

BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH 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	: GM 7017
Lot No	: LOT 5307
Mukim	: Sungai Karang
District / State	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Locality	: Seberang Balok
Land Area	: 130 metre square
Quit Rent	: RM 45.00.
Tenure	: Freehold
Registered Owner	: Abdul Rauf bin Mohd Yunus– 1/1 Share
Category Land Use	: Building
Express Condition	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit kediaman sahaja.
Restriction In-Interest	: Nil
Encumbrances	: Charged to Minister of Finance (Incorporated) vide Presentation No. 399/1996 Jil.336 Fol.50 registered 20 th January 1996

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY: The subject property is a single-storey terrace house with the postal address as **No. 89, Lorong Seberang Balok 1/12, Perumahan Seberang Balok, 26100 Kuantan, Pahang Darul Makmur**. It can be accessed from the Kuantan City Centre via Jalan Beserah, continuing onto Jalan Kuantan-Kemaman, then turning left onto Jalan Seberang Balok, and finally turning left into Lorong Seberang Balok 1/12 leading to the subject property.

RESERVE PRICE: - The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM 240,000.00 (RM : TWO HUNDRED AND FORTY 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 24,000.00 (RM: TWENTY-FOUR THOUSAND 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)** that is before or on **WEDNESDAY, 21 JANUARY 2026**.

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

Tetuan Raja Azhar & Husain Safri

Peguambela & Peguamcara
B-30, Tingkat 2
Lorong Tun Ismail 11
Jalan Tun Ismail
25200 Kuantan, Pahang
Tel: 09-5161812
Ruj: RAZ/13911/22/LPPSA/cm(ayu)

Nuraini Sofia binti Mohd Shahidin

Pelelong Berlesen Negeri Pahang No. 33104/2025
No 8, Tingkat Atas
Jalan Datuk Bahaman 2
28000 Temerloh, Pahang
H/P: 014-2673870
Email: nurainisofia97@gmail.com
Ruj: NS/LPPSA/MSKDK5307LPPSA

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 Penggadaai. 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 penggadaai 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. Keduanya 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 akuan 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 perihai 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 **24hb September 2025 (Rabu)** mengenai hartanah **GM 7017 LOT 5307, Mukim Sungai Karang, Daerah Kuantan, Negeri Pahang yang beralamat di No. 89, Lorong Seberang Balok 1/12, Perumahan Seberang Balok, 26100 Kuantan, Pahang Darul Makmur**. 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 **21hb JANUARI 2026** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **Tetuan Raja Azhar & Husain Safri**, 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 RAJA AZHAR & HUSAIN SAFRI
 Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian

NAMA:
NO. K/P:

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

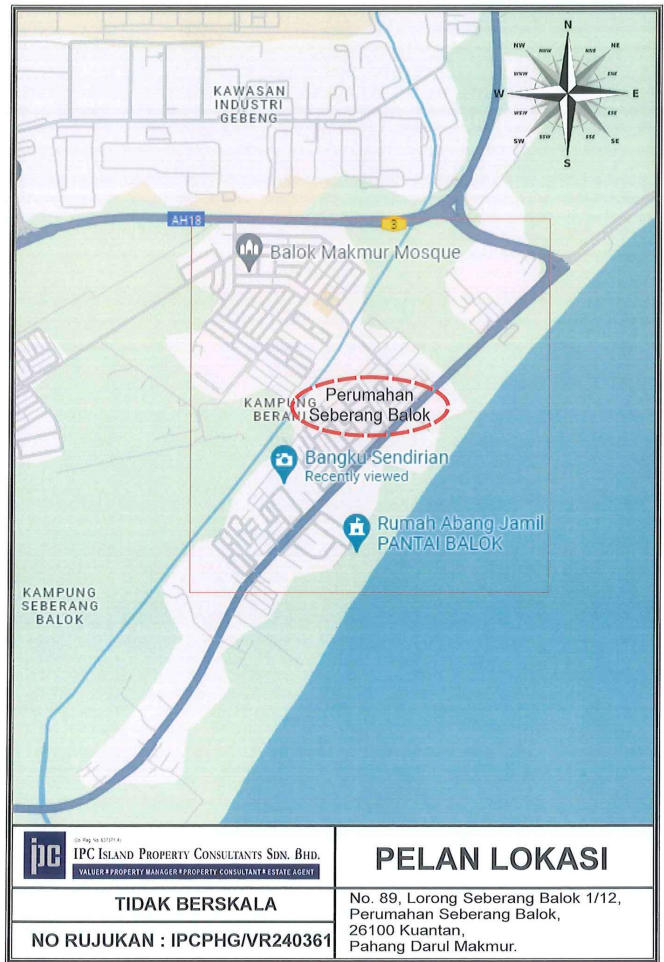
NURAINI SOFIA BINTI MOHD SHAHIDIN
(Pelelong Berlesen NO 33104/2025)

GAMBAR HARTANAH SUBJEK

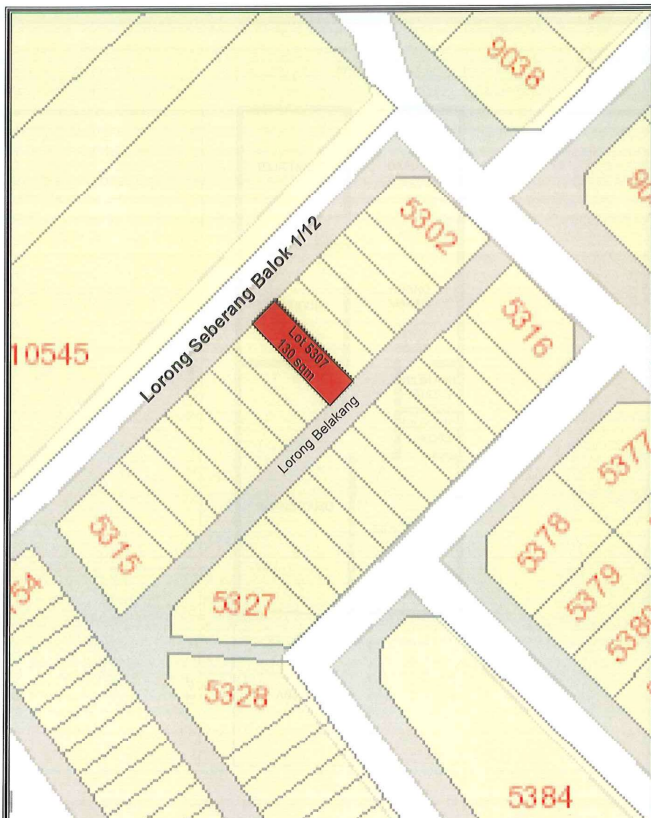


PANDANGAN UMUM HARTA SUBJEK
YANG BERALAMAT
NO. 89, LORONG SEBERANG BALOK 1/12,
PERUMAHAN SEBERANG BALOK,
26100 Kuantan,
PAHANG DARUL MAKMUR.

APPENDIX I

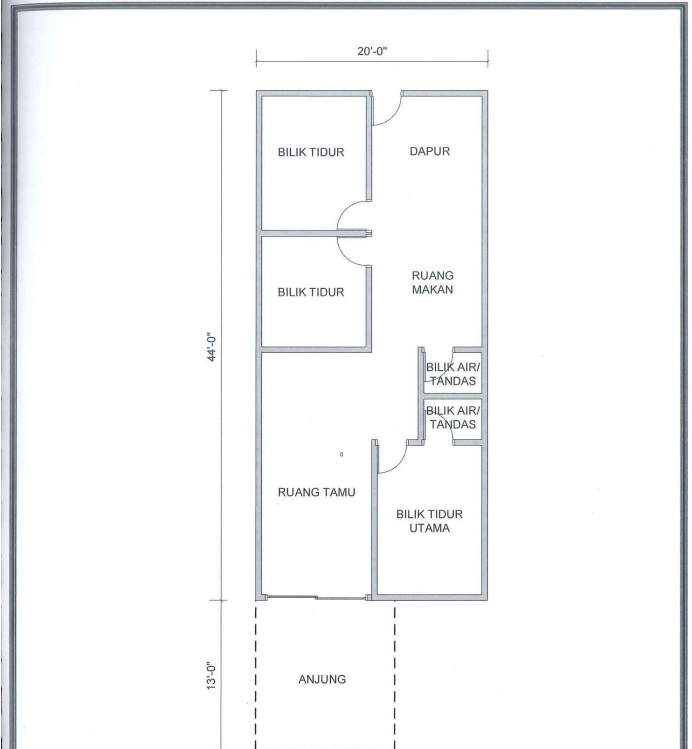


APPENDIX II



ipc IPC ISLAND PROPERTY CONSULTANTS SDN. BHD. VALUER & PROPERTY MANAGER & PROPERTY CONSULTANT & ESTATE AGENT	PELAN TAPAK
TIDAK BERSKALA	No. 89, Lorong Seberang Balok 1/12, Perumahan Seberang Balok, 26100 Kuantan, Pahang Darul Makmur.
NO RUJUKAN : IPCPHG/VR240361	

APPENDIX III



ipc IPC ISLAND PROPERTY CONSULTANTS SDN. BHD. VALUER & PROPERTY MANAGER & PROPERTY CONSULTANT & ESTATE AGENT	PELAN LANTAI
TIDAK BERSKALA	No. 89, Lorong Seberang Balok 1/12, Perumahan Seberang Balok, 26100 Kuantan, Pahang Darul Makmur.
NO RUJUKAN : IPCPHG/VR240361	