

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTK. 4. 5. 1. 250/23

DALAM PERKARA SEKSYEN 260 HINGGA SEKSYEN 269 KANUN TANAH NEGARA, 1965;

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

.....PEMEGANG GADAIAN

DAN

NOOR EMRAN BIN OTHMAN (No. KP : 740915-04-5009 / A2843240)

.....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 29 Julai 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 27 HB OGOS 2025 BERSAMAAN HARI RABU BERMULA JAM 10.00 PAGI
DI 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 9350
No. Lot/PT	: LOT 109469
Mukim	: Sungai Karang
Daerah/Negeri	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Tempat	: Bukit Setongkol
Keluasan Tanah	: 133 meter persegi (1,432 kaki persegi)
Cukai Tahunan	: RM45.00
Pegangan	: Kekal (Selama-lamanya)
Pemilik Berdaftar	: NOOR EMRAN BIN OTHMAN (No.KP :740915-04-5009 / A2843240) - 1/1 bahagian
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.
Sekatan Kepentingan	: TIADA
Kawasan Rezab	: Dalam kawasan Rezab Melayu
Bebanan	: Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, PERBENDAHARAAN MALAYSIA ; melalui No. Perserahan 8407/2009 didaftarkan pada 2 Oktober 2009.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH : Hartanah tersebut adalah merupakan satu (1) unit rumah teres satu setengah (1 ½) tingkat (unit tengah) beralamat No. 6, LORONG SUNGAI KARANG DAMAI 46, TAMAN PSJ, PERKAMPUNGAN SUNGAI KARANG DAMAI, 26100 KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR. Untuk sampai ke hartanah ini daripada pusat bandaraya Kuantan ialah dengan melalui Jalan Kuantan – Kemaman, kemudian belok ke kiri melalui jalan Perkampungan Sungai Karang dan akhirnya melalui Lorong Sungai Karang Dama 46 dimana terletak hartanah tersebut.

HARGA RIZAB : Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM 261,000.00 (RM : DUA RATUS ENAM 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 mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk BANK DRAF sebanyak RM 26,100.00 (RM: DUA PULUH ENAM 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 Peguamcara bagi pihak Pemegang atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

Tetuan RADZI & ABDULLAH

Peguambela & Peguamcara

No. 207 & 307, Tingkat 2 & 3, Blok C, Kuantan Centre Point,

P.O. Box 312, Jalan Haji Abdul Rahman, 25000 Kuantan.

No. Tel: 09-5139887

E-Mail : ktn@csukumaran.com

Ruj : 14000 / 548 / L (LPPSA) / SNA / (zura)

JUHARI BIN IDRIS, Pelelong Berlesen

JUHARI & ASSOCIATES

No. 77(14), Tingkat Basement ,Bgn LKNP

Jalan Haji Ahmad Shah 1,

28000 Temerloh, Pahang

H/P: 019-9565701 / 013-9301192

E-Mail: juhariassociates@gmail.com

Ruj: JA/PTK/2504/RA/LPPSA

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE
PTK. 4. 5. 1. 250/23

IN THE MATTER OF SECTION 260 TO SECTION 269 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)CHARGE

DAN

NOOR EMRAN BIN OTHMAN (No. KP : 740915-04-5009 / A2843240)CHARGOR

In pursuance to the Order of the Land Administrator Of Kuantan, Pahang Darul Makmur, made herein on the above matter on the 29th. July 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 27TH, AUGUST 2025, STARTING AT 10.00 A.M.
AT THE BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, LAND OFFICE OF KUANTAN,
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	: GM 9350
No Lot / No.PT	: LOT 109469
Mukim	: Sungai Karang
District / State	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Locality	: Bandar Indera Mahkota
Land Area	: 133 sq.metres (1,432 sq. feet)
Quit Rent	: RM45.00
Tenure	: Freehold
Registered Owner	: NOOR EMRAN BIN OTHMAN (I/C No : 740915-04-5009 / A2843240) - 1/1 share
Category Land Use	: Building
Express Condition	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.
Restriction In-Interest	: NIL
Reserved Area	: Malay Reservation Area
Encumbrances	: Charged to MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, PERBENDAHARAAN MALAYSIA ; vide Presentation No. 8407/2009 registered on 02 nd . October 2009.

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY: The subject property is an intermediate unit Double Storey terraced house bearing a postal address **No. 15, LORONG IM 14/19, MAHKOTA PERDANA, 25200 KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR.** It is accessible from Kuantan City centre via Jalan Bukit Ubi, Jalan Kuantan-Sungai Lembing. Thereafter, turn left onto Jalan IM 14 and then followed by Lorong IM 14/14 and Lorong IM 14/18 and finally turn right onto Lorong IM 14/19 to where the subject property is sited.

RESERVE PRICE:- The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of RM 261,000.00 (RM : TWO HUNDRED AND SIXTY 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 26,100.00 (RM: TWENTY SIX 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 :

Tetuan RADZI & ABDULLAH

Advocates & Solicitors

NO. 207 & 307, 2ND & 3RD.Floor, Block C, Kuantan Centre Point,
P.O.Box 312, Jalan Haji Abdul Rahman, 25000 Kuantan
Tel: 09-5139887

E-Mail : radziabd@gmail.com

Ruj : 14000 / 548 / L / (LPPSA) / SNA (zura)

JUHARI BIN IDRIS, Licenced Auctioneer

JUHARI & ASSOCIATES

No. 77(14), Tingkat Basement ,Bgn LKNP
Jalan Haji Ahmad Shah 1,
28000 Temerloh, Pahang
H/P: 019-9565701 / 013-9301192

Email: juhariassociates@gmail.com
Ruj: JA/PTK/2504/RA/LPPSA

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 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. 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 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 **27 HB OGOS 2025 (HARI RABU)** mengenai hartanah **GM 9350, LOT 109469, MUKIM SUNGAI KARANG, DAERAH KUANTAN, NEGERI PAHANG** yang beralamat di **No. 6, LORONG SUNGAI KARANG DAMAI 46, TAMAN PSJ, PERKAMPUNGAN SUNGAI KARANG DAMAI, 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 **24hb Disember 2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **Tetuan RADZI & ABDULLAH**, peguamcara 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
PeguamCara Bagi Pihak Pemegang Gadaian

NAMA :

NO. K/P :

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

JUHARI BIN IDRIS, Pelelong Berlesen
Negeri Pahang (No. Lesen : 30691)