

NIK NUR ASYRAF HAFIZAR BINTI MOHD ZAKI

No. 13, Lorong Cp 51,
Taman Cenderawasih Pesona,
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur.
Tel : 012-3007418 Email : niknurasyraf94@gmail.com

Ruj. Tuan: RAZ/13813/22/LPPSA/cm(ayu)
Ruj. Kami: NNAH(AUC)[PTKTN]02-25
Tarikh: 21 Safar 1447 Hijrah
15 Ogos 2025

Tetuan Raja Azhar & Husain Safri,
Peguam bela dan Peguam cara,
B-30, Tingkat 2, Lorong Tun Ismail 11,
Jalan Tun Ismail,
25050 Kuantan

Tuan,

PER: LELONGAN AWAM PADA 27.08.2025

PEMEGANG GADAIAN : LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
lwn
PENGADAI : ISNIZAM BIN AHMAD
[NO. K/P : 830414-06-5369]

Saya dengan segala hormatnya merujuk kepada perkara tersebut di atas.

2. Bersama-sama ini dikepilkan dua (2) salinan Perisytiharan Jualan untuk tindakan pihak tuan dan pelanggan tuan.

Kerjasama daripada pihak tuan amatlah saya hargai dan diucapkan ribuan terima kasih.

Sekian, dimaklumkan.

Yang benar,

NIK ASYRAF
[NIK NUR ASYRAF HAFIZAR BINTI MOHD ZAKI]
PELELONG BERLESEN

" KERJA DENGAN CEMERLANG "

PERISYTIHARAN JUALAN LELONGAN AWAM
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTK 4.5.1.173/23

Dalam perkara Seksyen 257/263 Kanun Tanah Negara 2020, **DAN**
Dalam Perkara Gadaian di bawah Perserahan No. 211/2012, bertarikh 11hb. Januari, 2012 ke atas hartanah yang dipegang di bawah Hak Milik yang dikenali sebagai PM. 24218, Lot 102506 Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Negeri Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

PEMEGANG GADAIAN

DAN

ISNIZAM BIN AHMAD [NO. K/P : 730219-06-5007]

PENGADAI

Dalam Menjalankan **Perintah Pentadbir Tanah Kuantan** dan Notis Lelongan Awam Yang Kemudian Di Bawah Subseksyen 265(2) Kanun Tanah Negara adalah dengan ini **DIISYTIHARKAN** bahawa **Pentadbir Tanah Kuantan**, dengan dibantu oleh Pelelong tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA : HARI RABU, 27hb. OGOS 2025

JAM : 10.00 PAGI

DI BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH, KUANTAN.

NOTA : Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat Carian Hak milik secara rasmi di Pejabat Tanah YANG BERKENAAN dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelong dijalankan.

BUTIRAN HAKMILIK HARTANAH :

No. Hak Milik/No. Lot	:	PM24218/LOT 102506
Mukim/Daerah/Negeri	:	Kuala Kuantan/Kuantan/Pahang Darul Makmur
Pegangan	:	Pajakan 99 tahun, tempoh berakhir pada 25 Ogos 2103
Pemilik Berdaftar	:	ISNIZAM BIN AHMAD [NO. K/P : 730219-06-5007]
Kegunaan/Keluasan	:	Bangunan/121 meter persegi [1,302 kaki persegi]
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
Syarat Nyata	:	Tiada
Bebanan	:	Digadai kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui Perserahan No. 211/2012, bertarikh 11 Januari 2012
Rezab	:	Tiada
Kaveat	:	Tiada

LOKASI DAN KEPENTINGAN HARTANAH :

Hartanah berkenaan terletak di Lorong BKP 10, Perumahan Bandar Kuantan Putri, Kempadang. Ia terletak kira-kira 10 kilometer dari arah barat daya Bandaraya Kuantan. Hartanah tersebut boleh diakses dari Bandaraya Kuantan melalui Jalan Tanjung Lumpur, kemudian belok ke kiri melalui jalan masuk menuju ke Bandar Kuantan Putri dan akhirnya ke Lorong BKP 10. Hartanah tersebut mempunyai alamat pos No. 26, Lorong BKP 10, Perumahan Bandar Kuantan Putri, Tanjung Lumpur, 26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur

Hartanah tersebut mempunyai kemudahan seperti berikut:-

Tingkat Bawah : Ruang letak kereta, ruang tamu, ruang makan, dapur, ruang basuh, bilik tidur dan bilik mandi/wc
Tingkat atas : Bilik tidur utama beserta bilik mandi/wc dan 1 bilik tidur.

KEMUDAHAN ASAS :

Kemudahan asas seperti bekalan air, elektrik dan telefon disambungkan ke bangunan. Kemudahan pengangkutan awam boleh didapati di sepanjang jalan-jalan utama.

HARGA RIZAB :

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu HARGA RIZAB sebanyak **RM252,000.00 (Ringgit Malaysia : Dua Ratus Lima Puluh Dua Ribu) SAHAJA**, dan kepada Syarat-Syarat Jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah **mendepositkan 10%** daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf** di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam **9.30 pagi** pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada Plaintif dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari [PADA ATAU SEBELUM 24.12.2025]** dari tarikh jualan tersebut kepada **Pemegang Gadaian** dan lain-lain syarat yang terkandung di dalam Syarat-syarat Jualan seperti yang dipamerkan di Papan Kenyataan Pejabat Tanah Kuantan. **Ruj: PTK.4.5.1 173/23.**
Untuk keterangan selanjutnya sila hubungi Peguam cara Plaintif atau Pelelong tersebut di bawah :

Nama Pelelong	:	NIK NUR ASYRAF HAFIZAR BINTI MOHD ZAKI
Alamat	:	No. 13, Lorong CP 51, Taman Cenderawasih Pesona, 25300 KUANTAN.
No. Telefon	:	014 – 5123 007/012-3007 418
No. Rujukan	:	[NNAH(AUC)[PTKTN]02-25]
E-mail	:	niknurasyraf94@gmail.com
Nama Firma Peguam	:	Tetuan Raja Azhar & Husain Safri,
Alamat	:	B-30, 2nd Floor, Lorong Tun Ismail 11, Jalan Tun Ismail, 25200 Kuantan.
No. Telefon	:	09 – 516 1812, 09- 516 1819
Fax	:	09 – 514 5280
E-mail	:	rahs_ktn@yahoo.com.
Rujukan	:	[RAZ/13813/22/LPPSA/cm(ayu)]

**PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF CHARGE**

In the matter of Section 257/263 of the National Land Code, 2020 AND In the matter of Charge vide Presn. No. 211/2012, dated 11th January 2012 on the land held under PM 24218, Lot 102506, Mukim Kuala Kuantan, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

CHARGE

AND

ISNIZAM BIN AHMAD [NRIC : 730219-06-5007]

CHARGOR

In pursuance of the Order of the **Pentadbir Tanah Kuantan** and "Notis Lelongan Awam Yang Kemudian Di Bawah Subseksyen 265(2) Kanun Tanah Negara" it is hereby **PROCLAIMED** that the **Pentadbir Tanah Kuantan** with the assistance of the undermentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION, ON WEDNESDAY, 27th DAY OF AUGUST 2025

TIME : 10.00 AM, AT THE DISTRICT MOTION ROOM OF THE PEJABAT TANAH KUANTAN

Note : All interested bidders are advised to Conduct an Official Title Search at the Relevant Land Office and to inspect the Subject Property prior to the Auction Sale.

PARTICULARS OF TITLE :

Title No/Lot No	:	PM 24218/LOT 102506
Mukim/District/States	:	Kuala Kuantan/Kuantan/Pahang Darul Makmur
Tenure	:	Pajakan 99 tahun, tempoh berakhir pada 25 Ogos 2103
Registered Owner	:	ISNIZAM BIN AHMAD [NRIC : 730219-06-5007]
Category of land Use/Area	:	Building/121 square meters [1,302 sq. ft]
Restriction - In - Interest	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
Express Conditions	:	NIL
Encumbrance	:	Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM vide Presn. No. 211/2012, dated 11 th January 2012
Reserve	:	NIL
Caveat	:	NIL

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY :

The property is located at Lorong BKP 10, Perumahan Bandar Kuantan Putri, Kempadang. It is approximately for about 10 kilometers south-west of Bandaraya Kuantan. The property can be accessed from Bandaraya Kuantan via Jalan Tanjung Lumpur, then turn left via the entrance road towards Bandar Kuantan Putri and finally onto Lorong BKP 10.

It bears the postal address of No. 26, Lorong BKP 10, Perumahan Bandar Kuantan Putri, Tanjung Lumpur, 26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

Accommodation : Ground Floor:-

Porch, Living, Dining, Kitchen, Laundry room, bed room and Bath W.c.'s

First Floor:-

Master Bedroom with bathroom/wc and 1 bedroom.

SERVICES

Water, electricity and telephone facilities are connected to the building. Public transportation is available along the main road.

RESERVE PRICE

The property will be sold subject to a reserve price of **RM252,000.00 (Ringgit Malaysia : Two Hundred and Fifty Two Thousand) ONLY** and the Terms and Conditions of Sale attached. Interested bidder **must** deposit **10%** of the reserve price in the form of **Bank Draft** in the name of the **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before **9.30 am** on auction day. The balance of the purchase money shall be paid by the successful bidder to the plaintiff within **one hundred twenty (120) days [at/before 24.12.2025]** from the date of sale to the Chargee and also other Conditions of Sale as states in the Proclamation of Sale on the Notice Board of the Pejabat Tanah Kuantan. **Ref: PTK.4.5.1. 173/23.**

For further information, please contact Plaintiff's solicitors or Auctioneer mentioned below: -

Auctioneer Name : **NIK NUR ASYRAF HAFIZAR BINTI MOHD ZAKI**
Address : **No. 13, Lorong CP 51,
Taman Cenderawasih Pesona,
25300 KUANTAN.**
H/P No. : **014 - 5123 007/012-3007 418**
Ref. No : **[NNAH(AUC)[PTKTN]02-25]**
E-mail : **niknurasyraf94@gmail.com**

Lawyer Firm Name : **Messrs Raja Azhar & Husain Safri,**
Address : **B-30, 2nd Floor, Lorong Tun Ismail 11,
Jalan Tun Ismail,
25200 Kuantan**
No. Phone : **09 - 516 1812, 09- 516 1819**
Fax : **09 - 514 5280**
E-mail : **rahs_ktn@yahoo.com.**
Reference : **[RAZ/13813/22/LPPSA/cm(ayu)]**

LELONGAN AWAM

PADA 27HB. OGOS 2025 (RABU) JAM 10.00 PAGI DI BILIK GERAKAN DAERAH,
ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR



RUMAH TERES SETINGKAT

Alamat : No 26, Lorong BKP 10. Perumahan Bandar Kuantan Putri, Tanjung Lumpur
26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur

No. Hak Milik/No. Lot : PM 24218/ LOT 102506

Pegangan : Pajakan 99 Tahun tempoh berakhir pada 25 Ogos 2103

Kegunaan/Keluasan : Bangunan / 121 Meter Persegi

Rizab : Tiada

Kaveat : Tiada

Nik Nur Asyraf Hafizar Binti Mohd Zaki

Tel : 012-3007418

SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
 - i. Penawar yang berminat untuk membuat tawaran pada hari lelongan **hendaklah hadir sendiri** ke Pejabat Daerah Dan Tanah. Penawar hanya boleh diwakili oleh ejen hartanah yang berlesen atau ahli keluarga terdekat yang terdiri daripada suami, isteri, ibu, bapa, anak atau adik-beradik kandung sahaja.
 - ii. **Pelelong** juga adalah dibenarkan untuk menjadi wakil penawar dengan **SYARAT** Pelelong itu bukanlah pelelong yang menjalankan lelongan tersebut.
 - iii. Penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftar diri dan mendepositkan kepada Pentadbir Tanah satu jumlah wang sebanyak 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf** atas nama **Pemegang Gadaian**. Sekiranya didapati Bank Draf tersebut kurang atau melebihi 10% daripada harga rizab yang ditetapkan, Bank Draf tersebut akan **DITOLAK** oleh Pentadbir Tanah. Bank Draf hendaklah dimasukkan sebelum jam 9.30 pagi. Bank Draf yang diterima selepas jam 9.30 pagi akan **DITOLAK** oleh Pentadbir Tanah.
 - iv. Penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan penawar yang asal. Sekiranya penawar menghantar wakil, wakil tersebut hendaklah memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan asal wakil, salinan kad pengenalan penawar yang diakui sah dan surat wakil.
 - v. Nama penawar, nombor kad pengenalan, alamat terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut.
 - vi. Bagi penawaran oleh syarikat, Borang 49 Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Syarikat serta Resolusi Pengarah yang ditandatangani oleh kesemua pengarah hendaklah disertakan. Nama, nombor pendaftaran, alamat berdaftar syarikat yang terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut.
 - vii. Penawar yang telah memasukkan Bank Draf tidak boleh menarik diri daripada lelongan kecuali dengan kebenaran Pejabat Daerah Dan Tanah.
 - viii. Bank Draf yang dimasukkan akan dikembalikan kepada Penawar yang tidak berjaya, manakala Bank Draf bagi penawar yang berjaya pula akan diserahkan kepada Peguam Plaintiff selepas lelongan selesai.
2. Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.
3. Mana-mana Penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat adalah dikehendaki mengemukakan **SURAT WAKIL** kepada Pentadbir Tanah sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan.
4. Lelongan hendaklah dijalankan pada pukul 10.00 pagi ataupun pada waktu lain yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah.

5. Mana-mana warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi penawar bagi hartanah yang tertakluk kepada apa-apa sekatan di bawah mana-mana undang-undang kecuali dengan kelulusan pihak berkuasa berkenaan.
6. **PENAWAR ADALAH BERTANGGUNGJAWAB UNTUK MENGENALPASTI BUTIR-BUTIR HARTANAH, DAN MEMASTIKAN SEGALA TANGGUNGAN SERTA BEBANAN HARTANAH ADALAH TEPAT.**
7. Plaintiff yang dibenarkan menjadi penawar melalui perintah Pentadbir Tanah boleh membuat bidaan semasa lelongan dan Plaintiff juga adalah tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan.
8. Jika penawar yang telah mendaftar diri dan membayar deposit **GAGAL** membuat sebarang bidaan semasa lelongan dijalankan yang menyebabkan lelongan terpaksa ditangguhkan, penawar tersebut bolehlah disenaraihitamkan dan dihalang daripada menjadi penawar selama satu (1) tahun.
9. Sekiranya penawar yang disenaraihitamkan seperti dalam para (ii) tidak berpuas hati terhadap keputusan tersebut, penawar bolehlah mengemukakan **rayuan** kepada Pentadbir Tanah Negeri masing-masing.
10. Tawaran untuk bidaan hendaklah tidak kurang daripada harga kenaikan yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah pada masa lelongan.
11. Lelongan adalah dianggap muktamad selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir.
12. Plaintiff hendaklah menyedia dan menyerahkan borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Pentadbir Tanah dan Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelongan.
13. Memorandum Jualan hendaklah disediakan oleh Pelelong dalam empat (4) salinan dan hendaklah ditandatangani oleh penawar yang Berjaya atau wakil penawar yang Berjaya, Plaintiff atau Peguam Plaintiff dan Pentadbir Tanah yang menyaksikan proses lelongan tersebut pada hari yang sama dan setem hasil bolehlah dimatikan sendiri oleh penawar yang berjaya atau wakil penawar yang Berjaya, Plaintiff atau Peguam Plaintiff di hadapan Pentadbir Tanah yang menyaksikan lelongan.
14. Bayaran duti setem adalah di bawah tanggungan penawar yang Berjaya.
15. Memorandum Jualan yang telah disempurnakan hendaklah diserahkan kepada penawar yang Berjaya atau wakil penawar yang Berjaya, Plaintiff atau Peguam Plaintiff, Pentadbir Tanah dan satu salinan untuk simpanan Pelelong.
16. Penawar yang berjaya hendaklah menandatangani Memorandum Jualan dan juga membuat pembayaran baki harga belian dalam tempoh seratus dua puluh **(120)** hari dari tarikh jualan, iaitu tidak lewat dari **24.12.2025**. Kegagalan penawar yang berjaya untuk memenuhi kedua-dua syarat tersebut akan menyebabkan jualan tersebut adalah terbatal dan wang deposit 10% daripada harga rizab akan dirampas oleh Plaintiff dan digunakan untuk menjelaskan bayaran hutang Defendan kepada Plaintiff setelah ditolak segala perbelanjaan lelongan tersebut.

17. Setelah Memorandum Jualan ditandatangani, hartanah tersebut akan menjadi tanggungjawab penawar yang berjaya. Pentadbir Tanah atau Plaintiff tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa kehilangan, kerosakan atau kemusnahan hartanah tersebut.
18. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah menyerahkan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh tujuh (7) hari selepas baki harga belian diterima, satu Perakuan Bertulis penerimaan baki harga belian berserta salinan resit bayaran.
19. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima baki harga belian:
 - i. membayar semua bayaran yang tertunggak kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan (jika gadaian yang berkenaan adalah gadaian ke atas pajakan) dan apa-apa bayaran lain yang wujud sebelum dan sehingga tarikh jualan lelongan Berjaya kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan;
 - ii. membayar semua perbelanjaan lain yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah (jika ada), yang berkaitan dengan pelaksanaan perintah jualan.
 - iii. memberi salinan resit-resit bayaran perbelanjaan di para (i) dan (ii) di atas kepada penawar yang berjaya.
 - iv. memberi kepada penawar yang berjaya salinan yang diakui sah perintah perletakhakkan (jika ada), Borang Penukaran Nama dan Borang 13 Akta Syarikat (jika ada) bagi membolehkan penawar yang berjaya mendaftarkan Sijil Jualan dalam Borang 16I Kanun Tanah Negara 1965 dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.
20. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penerimaan baki harga belian menyerahkan kepada Pentadbir Tanah suatu Penyata Akaun Penerimaan dan Bayaran.
21. Pentadbir Tanah hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan Perakuan Bertulis penerimaan baki harga belian daripada Plaintiff menyerahkan kepada Penawar yang berjaya dokumen-dokumen berikut:-
 - i. Sijil Jualan dalam Borang 16I Kanun Tanah Negara 1965 yang mana telah disediakan dan dilengkapkan terlebih dahulu oleh penawar yang berjaya; dan
 - ii. Salinan asal dokumen Ikatan Gadaian atau Geran Hak Milik Tanah atau dokumen hak milik keluaran yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan mengikut mana yang berkenaan.
22. Jika terdapat lebih baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Defendan di atas gadaian tersebut dan segala perbelanjaan lelongan, Plaintiff hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan penuh baki harga belian menyerahkan kepada Defendan lebih baki harga belian tersebut.

23. Hartanah yang berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen (easement), kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran ganti rugi yang akan dibuat.
24. Pihak Plaintiff tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada penawar yang berjaya.
25. Bagi tujuan pendaftaran Sijil Jualan dalam Borang 16I Kanun Tanah Negara 1965, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan hartanah tersebut adalah tidak terpakai.
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat di dalam terjemahan butir-butir dan Syarat-Syarat Jualan ke bahasa lain, Syarat-Syarat Jualan dalam versi Bahasa Melayu adalah terpakai.