

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTK.4.5.1.170/24

Dalam Perkara Subseksyen 265 (2) Kanun Tanah Negara dan dalam perkara gadaian ke atas pegangan Hakmilik GM 36273 LOT 151543, Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Negeri Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKOR AWAMPEMEGANG GADAIAN
DAN

MOHD AZRI BIN IBRAHIM (No K/P: 830106-03-5715) PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Kuantan bertarikh **08hb JANUARI 2025**, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuantan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM

PADA 26 HB NOVEMBER, 2025 (HARI RABU), MASA 10.00 PAGI
DI BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN,
BANGUNAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN,
25990 KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR.

Butir-butir hartanah adalah seperti berikut:-

NO. HAKMILIK	: GM 36273
NO. LOT	: Lot 151543
TEMPAT	: Kempadang
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Kuala Kuantan /Kuantan/Pahang Darul Makmur
KELUASAN TANAH	: 130 meter persegi (1,399 kaki persegi)
CUKAI TAHUNAN	: RM45.00.
PEGANGAN	: Kekal (Selama-lamanya)
PEMILIK BERDAFTAR	: MOHD AZRI BIN IBRAHIM (No K/P: 830106-03-5715) - 1/1 bahagian
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT NYATA	: "Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja".
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pengarah Tanah dan Galian Pahang.
BEBANAN	: Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA melalui No. Perserahan 568/2015 bertarikh 21hb Januari 2015.
KAWASAN RIZAB	: 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 merupakan sebuah rumah teres setingkat - lot tengah rekabentuk pemaju yang beralamat di **No. 26, Lorong Kempadang Makmur 68, Kempadang, 26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur.**

HARGA RIZAB : Harta tersebut akan dijual **dalam keadaan seperti mana sedia ada** tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 240,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS EMPAT PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat yang dilampirkan.

Kesemua penawar yang berminat, hendaklah menyediakan wang cagaran sebanyak 10% daripada harga rizab yang ditetapkan secara **BANK DRAF** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKOR AWAM** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan dan bakinya hendaklah dijelaskan dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh lelongan atau sebelum **25hb Mac 2026** tersebut dan lain-lain syarat yang terkandung didalam syarat-syarat jualan lelongan.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH TANAH KUANTAN** atau **Tetuan Raja Azhar & Husain Safri** Peguambela & Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat **No. B-30, Tingkat 2, Lorong Tun Ismail 11, Jalan Tun Ismail, 25200 Kuantan Pahang Darul Makmur. Tel: 09-516 1812 [No. Ruj.: RAZ/14074/2024/LPPSA/cm(ayu)]** atau Pelelong yang tersebut di bawah :-

ROSLAWATI BINTI ABU BAKAR
NUR HAYAT ENTERPRISE,
NO. 47, Desa Juara, Bandar 32,
28200 Bera, Pahang Darul Makmur.
Tel:013-9313656. Emel: watinurhayat@gmail.com
No. Ruj: NE/PHG/PDT(K)/LPPSA/RAHS/26/11/25/08)

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTK.4.5.1.170/24

In the matter of Subsection 265 (2), National Land Code and in the matter of charge over land held under Title GM 36273 LOT 151543, Mukim Kuala Kuantan, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur.

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKOR AWAM.....CHARGE
DAN
MOHD AZRI BIN IBRAHIM (No K/P: 830106-03-5715).....CHARGOR

In pursuance of the order of the **Pentadbir Tanah Kuantan** made on **08TH JANUARY 2025** it is hereby proclaimed **Pentadbir Tanah Kuantan** with the assistant of the undermentioned Auctioneer:

**WILL SELL BY
PUBLIC AUCTION
ON 26TH NOVEMBER 2025 (WEDNESDAY), TIME 10.00 A.M
AT BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN,
BANGUNAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN,
25990 KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR.**

The Detail of the property are as follows:-

TITLE NO.	: GM 36273
LOT NO	: LOT 151543
LOCALITY	: Kempadang
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Kuala Kuantan /Kuantan/Pahang Darul Makmur
TENURE	: Freehold
LAND AREA	: 130 square metres (1,399 square feet)
ANNUAL RENT	: RM45.00
CATEGORY OF LAND USE	: "Building"
REGISTERED OWNER	: MOHD AZRI BIN IBRAHIM (No K/P: 830106-03-5715) - 1/1 share
RESTRICTION IN INTEREST	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pengarah Tanah dan Galian Pahang.
EXPRESS CONDITION	: "Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja".
ENCUMBRANCES	: Charged to MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA vide Presentation No. 568/2015, registered on 21 January 2015.
RESERVATION AREA	: 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 Auction Sale.*

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY: The subject property is an intermediate lot single storey terrace house bearing a postal address at **No. 26, Lorong Kempadang Makmur 68, Kempadang, 26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur.**

RESERVE PRICE:- The subject property will be sold on 'as is where is basis' subject to a reserve price of **RM 240,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED FORTY THOUSAND ONLY)** and to 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 SEKOR AWAM** before **9.30 am** on the date of auction and balance sum payable within One Hundred Twenty (120) days of the sale before **25hb Mac 2026** and also others conditions stated in the condition sale.

For further particulars, please apply to the **PEJABAT DAERAH TANAH KUANTAN** or Messrs **Raja Azhar & Husain Safri**, Advocate & Solicitor for the chargee at **No. B-30, Tingkat 2, Lorong Tun Ismail 11, Jalan Tun Ismail, 25200 Kuantan Pahang Darul Makmur. Tel: 09-516 1812 [No. Ruj.: RAZ/14074/2024/LPPSA/cm(ayu)]** or to the under mentioned auctioneer :

**ROSMAWATI BINTI ABU BAKAR
NUR HAYAT ENTERPRISE,
NO. 47, Desa Juara, Bandar 32,
28200 Bera, Pahang Darul Makmur.
Tel: 013-9313656. Emel: watinurhayat@gmail.com
No. Ruj: NE/PHG/PDT(K)/LPPSA/RAHS/26/11/25/08)**

SYARAT-SYARAT JUALAN

- 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 Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
 - 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).
 - Seseorang yang telah diisytiharkan mufliis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufliis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
- 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 SEKOR AWAM** 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. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadaian 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 Penggadaian** : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadaian 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 **Penggadaian** 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 :
- 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.
 - 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.
 - Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadaai.
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 digadaai 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:- Semasa jualan secara Lelongan Awam pada **26HB November, 2025** mengenai hartanah yang terkandung di dalam Perisytiharan Jualan tersebut iaitu hartanah di bawah **No. Hakmilik: GM 36273 LOT 151543 Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur**, yang terletak di **No. 26, Lorong Kempadang Makmur 68, Kempadang, 26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur**. (penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut bagi jumlah sebanyak

RM _____ (Ringgit Malaysia: _____) telah membayar kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKOR AWAM** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut Syarat-Syarat Jualan dan **TETUAN RAJA AZHAR & HUSAIN SAFRI**, Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut:-

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

TANDANGAN PEMBELI / EJEN

TANDATANGAN PELELONG BERLESEN

NAMA PEMBELI :

NO. K/P :

ALAMAT PEMBELI :

TANDATANGAN PENOLONG PENTADBIR
TANAH DAERAH KUANTAN

TANDATANGAN PEGUAM BAGI
PEMEGANG GADAIAN

TARIKH AKHIR BAYARAN PERLU
DIBUAT: 25/03/2026

TANDATANGAN PEMEGANG GADAIAN