

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
NO. PTK : 4.5.1.329/23

Dalam Perkara Subseksyen 265(2) Kanun Tanah Negara dan dalam perkara gadaian ke atas pegangan Hakmilik PM 20436, Lot No. 128827, Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Negeri Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA	
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)	...PEMEGANG GADAIAN
DAN	
MOHD ZAHARUDDIN BIN MOHD NOOR (NO. POLIS : RF 151268)	...PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Kuantan melalui notis bertarikh 3^{hb} September, 2025 dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuantan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA 24^{HB} SEPTEMBER, 2025 (HARI RABU), MASA 10.00 PAGI
DI BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN
PAHANG DARUL MAKMUR

Butir-butir hartanah adalah seperti berikut :-

NO. HAKMILIK	: PM 20436
NO. LOT	: Lot 128827
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Kuala Kuantan / Kuantan / Pahang
KELUASAN TANAH	: 2,034 kaki persegi / 189 meter persegi
CUKAI TANAH	: RM 45.00
PEGANGAN	: Pajakan 99 Tahun berakhir pada 18 September 2096
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT-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 Pihak Berkuasa Negeri
PEMILIK BERDAFTAR	: Mohd Zaharuddin Bin Mohd Noor (No. Polis : RF 151268) - 1/1 bahagian
GADAIAN	: Digadaikan kepada Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia (No. Sykt : 62592 W), No. Perserahan 2031/2010 di daftarkan pada 12 ^{hb} Mac 2010.
KAWASAN REZAB	: Tiada

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 :-

Lokasi hartanah ini terletak di dalam kawasan Taman Kempadang Makmur, Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur. Untuk sampai ke hartanah ini dari Bandar Kuantan melalui Jalan Tanjung Lumpur kemudian memasuki simpang kanan ke Perkampungan Pak Mahat dan akhir sekali ke Lorong Kempadang Makmur 1/17 dimana hartanah tersebut terletak. Hartanah tersebut merupakan rumah teres 1 tingkat yang beralamat di No. 4, Lorong Kempadang Makmur 1/17, Taman Kempadang Makmur, 26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

HARGA RIZAB: RM 243,000/- (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS EMPAT PULUH TIGA RIBU SAHAJA).

Kesemua penawar yang berminat hendaklah menyediakan wang cagaran sebanyak 10% daripada Harga Rizab yang ditetapkan secara Deraf Bank atas nama Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam sebelum lelongan bermula dan bakinya hendaklah dijelaskan dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelongan tersebut dan lain-lain syarat yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan lelongan.

Untuk keterangan selanjutnya, sila rujuk kepada Pentadbir Tanah Kuantan (Ruj. Fail : Bil. (36) dlm PTK.4.5.1.329/23 atau Tetuan Abdul Razak, Zulkifli & Partners, Peguambela & Peguamcara, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square, 25000 Kuantan, Pahang darul Makmur. No. Tel: 09-5135171 (Ruj Tuan : AZRP/L/LPPSA/3597(2)23-ina) atau Pelelong yang tersebut di bawah ini:-

MAHSURI BINTI MAIZUN
Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No. Lesen. 33102
No. 34, Lorong Seri Mahkota 22,
Taman Seri Mahkota,
25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur
Tel: 016-9528058

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE THE INSTANCE OF CHARGE
PTK NO.: 4.5.1.329/23

In the matter of Subsection 265(2) National Land Code and in the matter of charge over land held under PM 20436, Lot No. 128827, Mukim of Kuala Kuantan, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur.

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

...CHARGE

AND

MOHD ZAHARUDDIN BIN MOHD NOOR
(POLICE NO. : RF 1511268)

...CHARGOR

In pursuance of the order of the **Pentadbir Tanah Kuantan** by Notice dated made on 3rd September, 2025 it is hereby proclaimed **Pentadbir Tanah Kuantan** with the assistant of the undermentioned Auctioneer :

WILL SELL BY
PUBLIC AUCTION
ON 24th SEPTEMBER, 2025 (WEDNESDAY) TIME 10.00 A.M
AT THE DISTRICT MOVEMENT ROOM, LEVEL 1, KUANTAN DISTRICT AND LAND OFFICE
PAHANG DARUL MAKMUR.

The detail of the property are as follows :-

TITLE NO.	: PM 20436
NO. LOT	: LOT 128827
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Mukim of Kuala Kuantan / Kuantan / Pahang
LAND AREA	: 2,034 square feet / 189 square meter
ANNUAL RENT	: RM 45.00
TENURE	: Leasehold 99 Years expired dated 18 th September 2096
CATEGORY OF USE	: Building
EXPRESS CONDITION	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja
RESTRICTION IN INTEREST	: Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
REGISTERED OWNER	: Mohd Zaharuddin Bin Mohd Noor (Police No. : RF 151268) - 1/1 Share
ENCUMBRANCES	: Charged to Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia (Company No. : 62592 W), vide Presentation No. 2031/2010 registered on 12 th March 2010
ENDORSEMENT	: Nil

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 the Auction Sale.

Location and Description of Property :-

The subject property is situated within Taman Kempadang Makmur, Mukim of Kuala Kuantan, District of Kuantan, Pahang Darul Makmur. It is accessible from Kuantan township via Jalan Tanjung Lumpur then turn right to Perkampungan Pak Mahat and finally to Lorong Kempadang Makmur 1/17 to where the subject property is sited. The site is a single storey terrace house and bears a postal address di No. 4, Lorong Kempadang Makmur 1/17, Taman Kempadang Makmur, 26060 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

RESERVE PRICE: RM 243,000/- (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED AND FORTY THREE THOUSAND ONLY).

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 Sektor Awam (LPPSA)** before the said auction and after successful bid the balance sum payable within one hundred and twenty (120) days of the sale and also others conditions stated in the condition sale. For further particulars, please apply to the **Pentadbir Tanah Kuantan** (File Ref.: Bil.(37) dlm PTK.4.5.1.329/23 or Messrs Abdul Razak, Zulkifli & Partners, Advocate & Solicitor, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square, 25000 Kuantan, Pahang darul Makmur. No. Tel: 09-5135171 (Ruj: ARZP/L/LPPSA/3597(2)/23-ina) as or the undermentioned Auctioneer :-

MAHSURI BINTI MAIZUN
Pahang State Licensed Auctioneer
Licensed No. 33102
No. 34, Lorong Seri Mahkota 22,
Taman Seri Mahkota,
25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur
Tel: 016-9528058

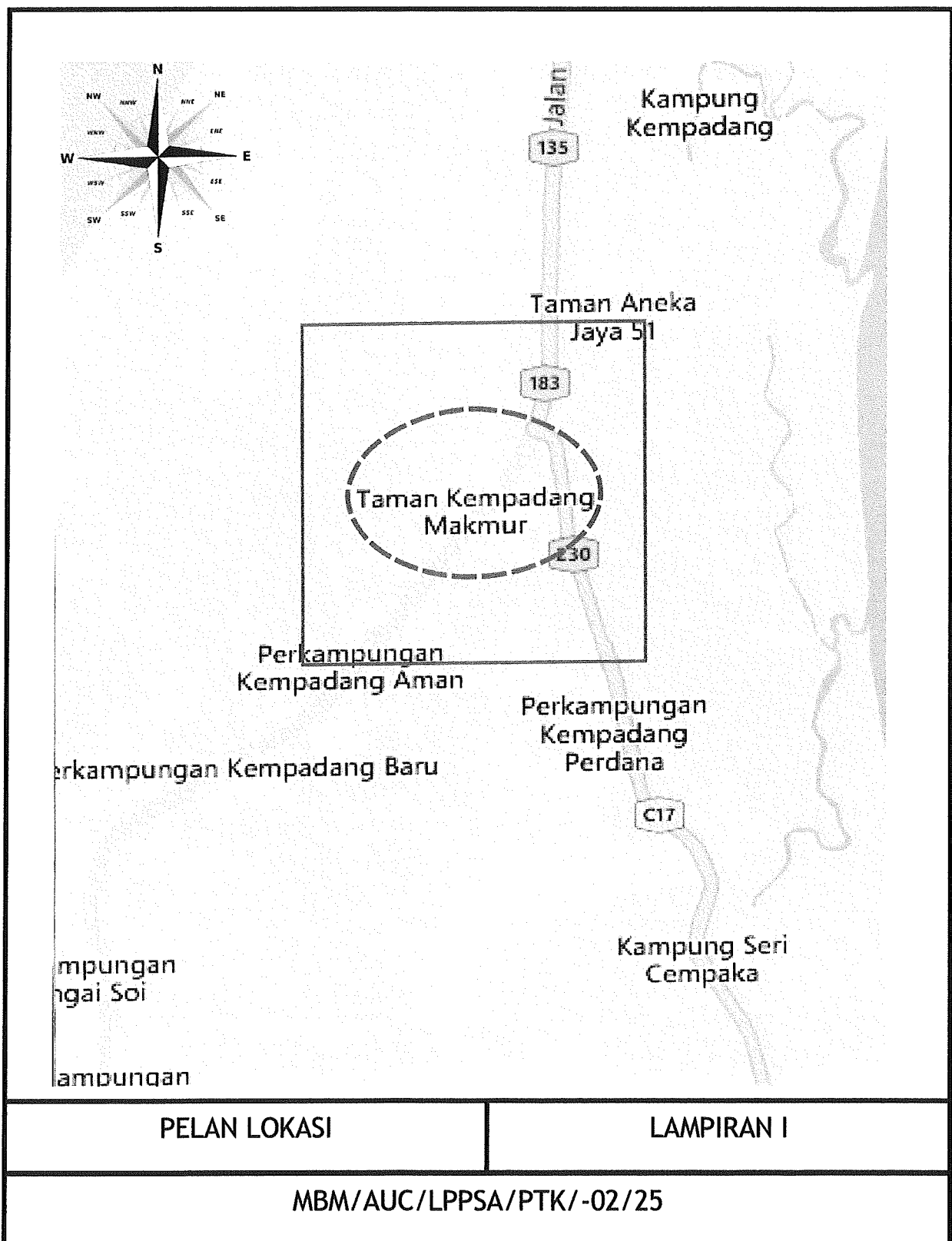
" SYARAT-SYARAT JUALAN

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 mufliis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufliis, deposit 10% akan dilucutkan 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 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 perlantikan 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 wakil/ejen.
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)

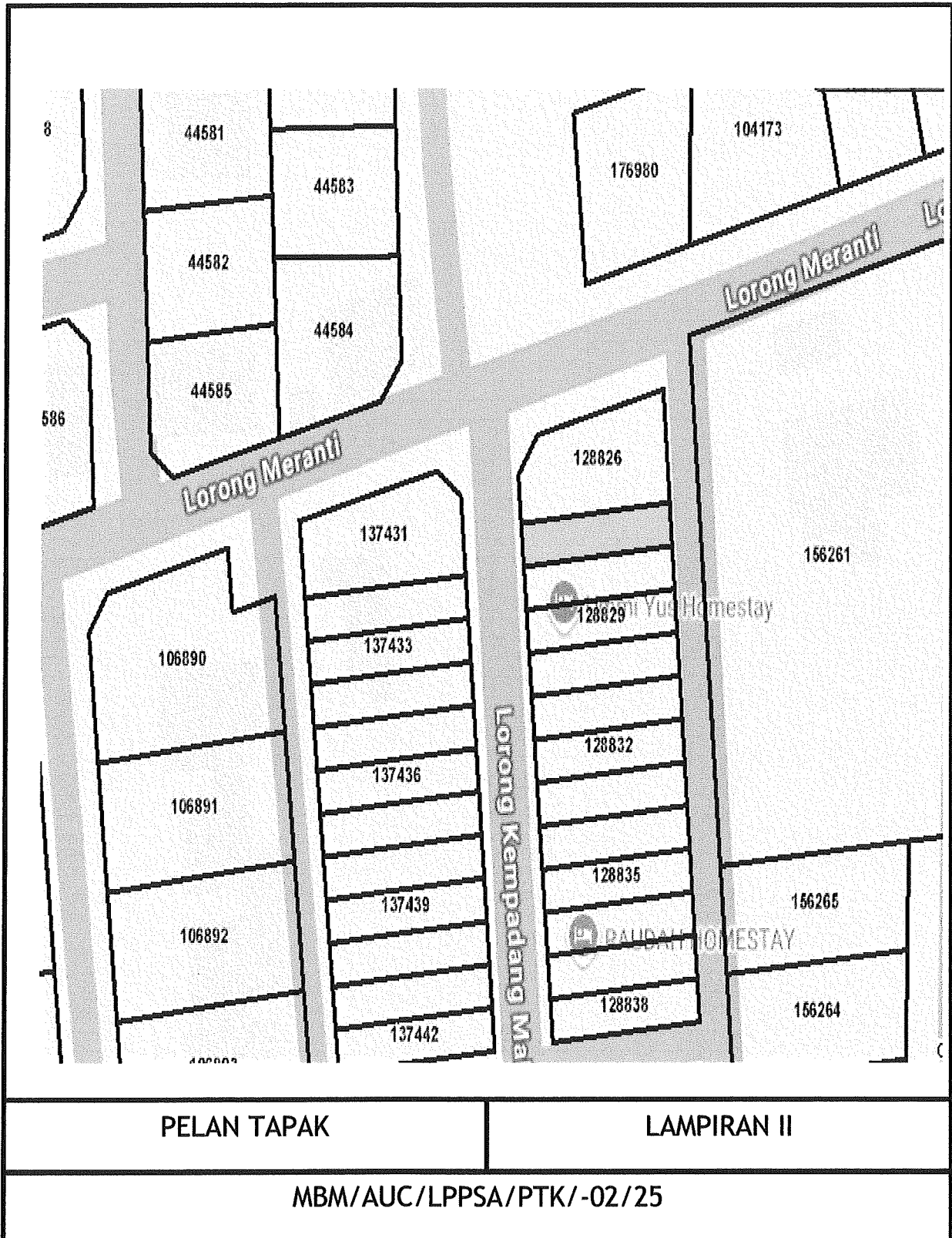
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti Para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah 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, iaitu, tidak lewat dari **22.01.2026** kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN)
14. Dimana 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 ketukkan 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 diantaranya:
- 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 tunggakkan 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 identity 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.

PERKHIDMATAN LELONGAN AWAM



PERKHIDMATAN LELONGAN AWAM

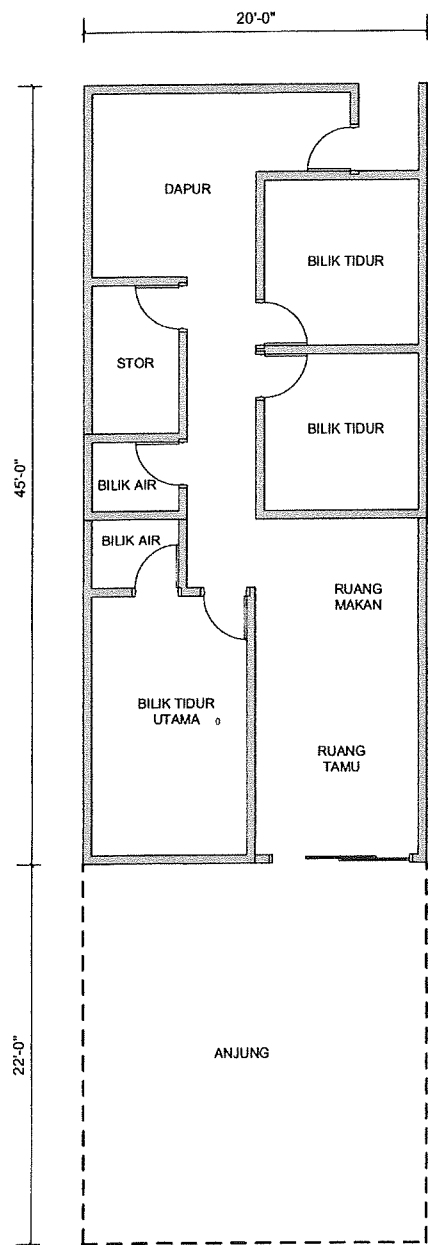


PELAN TAPAK

LAMPIRAN II

MBM/AUC/LPPSA/PTK/-02/25

PERKHIDMATAN LELONGAN AWAM



PELAN BANGUNAN

LAMPIRAN III

MBM/AUC/LPPSA/PTK/-02/25

LELONGAN AWAM



**NO. 4, LORONG KEMPADANG MAKMUR 1/17,
TAMAN KEMPADANG MAKMUR,
26060 KUANTAN,
PAHANG DARUL MAKMUR**

RUJ : MBM/AUC/LPPSA/PTK/-02/25