

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTK-4.5.1.129/19

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

DI ANTARA

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA).....PEMEGANG GADAIAN
DAN**

MOHAMMAD BADLISHAH BIN MOHAMMAD SHAKRY (No k/p: 840401-06-5561)..... PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuantan, Pahang Darul Makmur, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 29-09-2025, 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 29 HB OKTOBER, 2025 BERSAMAAN HARI RABU BERMULA JAM 10.00 PAGI

BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH / TANAH KUANTAN

BANDAR INDERA MAHKOTA, 25990 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 128
No. Lot	: Lot 15084
Mukim	: Pekan Beserah
Daerah/Negeri	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Lokasi	: Beserah
Keluasan Tanah	: 370 meter persegi
Cukai Tahunan	: RM95.00.
Pegangan	: Selama-lamanya
Pemilik Berdaftar	: MOHAMMAD BADLISHAH BIN MOHAMMAD SHAKRY – 1/1 bahagian
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Berkembar sahaja
Sekatan Kepentingan	: Tiada
Bebanan	: Digadaikan kepada Menteri Kewangan (Diperbadankan) Malaysia melalui No. Perserahan 2861/2014 didaftarkan pada 17-04-2014.
Endosan	: Dalam kawasan Rizab Melayu

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :

Hartanah tersebut adalah satu unit rumah berkembar satu tingkat beralamat di **No 1, Lorong Pelindung Pantai 23, Kg Pelindung, 26100 Kuantan Pahang Darul Makmur.**

HARGA RIZAB :

Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 396,000.00 (RM : TIGA RATUS SEMBILAN PULUH ENAM RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM 39,600.00** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 9.30 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**.

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

Tetuan RADZI & ABDULLAH

Peguambela & Peguamcara
207 & 307, Tingkat 2 & 3,
Kuantan Centre Point, P.O. Box 312,
Jln Hj Abd Rahman, 25000 Kuantan.
Tel: 09-513 9887
U/p: Ms Zura
Ruj: 14000/016/L(LPPSA)/SNA/ZURA

MUHAMMAD DIAH BIN JANUN

Pelelong Berlesen
Jrai Management & Consultancy
No 14A, Tingkat 1 & 2, (India Town),
Jalan Putra Square 3, Putra Square,
25200 Kuantan, Pahang
H/P: 016-222 6021/ 016-330 1984
Email: jraigroup00@gmail.com
Ruj: JRai/Auc/Phg/PTKtan-29-10-25-mohammad

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTK-4.5.1.129/19

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

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA).....CHARGE
DAN

MOHAMMAD BADLISHAH BIN MOHAMMAD SHAKRY (NRIC No: 840401-06-5561).....CHARGOR

In pursuance to the Order of the Land Administrator Of Kuantan, Pahang Darul Makmur, made herein on the above matter on the 29-09-2025, 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 29th OCTOBER 2025, STARTING AT 9.30 A.M.

AT THE 1ST FLOOR, MOTION ROOM, , LAND OFFICE OF KUANTAN,

BANDAR INDERA MAHKOTA, 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 128
Lot No	: Lot 15084
Mukim	: Pekan Beserah
District / State	: Kuantan / Pahang Darul Makmur
Locality	: Beserah
Land Area	: 370 sq metres
Quit Rent	: RM 95.00 per annum
Tenure	: Interest In Perpetuity
Registered Owner	: MOHAMMAD BADLISHAH BIN MOHAMMAD SHAKRY – 1/1 share
Category Land Use	: Building
Express Condition	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Berkembar sahaja
Restriction In-Interest	: Nil
Encumbrances	: Charged to Menteri Kewangan (Diperbadankan) Malaysia vide Presentation No 2861/2014 dated 17-04-2014.
Endorsement	: Malay Reservation Area

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:

The subject property a single storey semi-detached house bearing a postal address **No 1, Lorong Pelindung Pantai 23, Kg Pelindung, 26100 Kuantan Pahang Darul Makmur.**

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM 396,000.00 (RM : THREE HUNDRED AND NINETY SIX 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 39,600.00** by **BANK DRAFT** only, in favour **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before **9.30 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**.

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

Messrs RADZI & ABDULLAH

Advocates & Solicitors

207 & 307, Tingkat 2 & 3,

Kuantan Centre Point, P.O. Box 312,

Jln Hj Abd Rahman, 25000 Kuantan.

Tel: 09-513 9887

Attn: Ms Zura

Ref: 14000/016/L(LPPSA)/SNA/ZURA

MUHAMMAD DIAH BIN JANUN

Auctioneer

Jrai Management & Consultancy

No 14A, Tingkat 1 & 2, (India Town),

Jalan Putra Square 3, Putra Square,

25200 Kuantan, Pahang

H/P: 016-222 6021/ 016-330 1984

Email: jraigroup00@gmail.com

Ref: JRai/Auc/Phg/PTKtan-29-10-25-mohammad

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 Draft atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR 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 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 **29-10-2025 (Rabu)** mengenai hartanah **GM 128, Lot 15084, Pekan Beserah, Daerah Kuantan, Negeri Pahang yang beralamat di No 1, Lorong Pelindung Pantai 23, Perumahan Pelindung Pantai, 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** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada **20-02-2026** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **Tetuan RADZI & ABDULLAH**, 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 RADZI & ABDULLAH
 Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian
NAMA :
NO. K/P :

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

MUHAMMAD DIAH BIN JANUN
 Jrai Mgmt & Consultancy
 (Pelelong Berlesen)