

PERISYTIHARAN JUALAN
JUALAN LELONGAN AWAM
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
BIL (14) DLM. P.T.K.4.5.1.301/24

Dalam Perkara mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965 DAN Dalam Perkara Gadaian Ke Atas Hartanah DiBawah Pegangan GM 18057, LOT 75770, Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Negeri Pahang

ANTARA

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SEKTOR AWAM**

PEMEGANG GADAIAN

DAN

**NUR SHARMILA SHASHA BINTI ROSLI
(NO. K/P : 931122-12-6070)**

PENGGADAI

Dalam Menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kuantan bertarikh 5 Februari 2025 adalah dengan ini DIISYTIHARKAN bahawa Pentadbir Tanah Kuantan atau wakilnya dengan dibantu oleh Pelelong tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU 28 JANUARI 2026

MASA : 2.30 PETANG

**BERTEMPAT : BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH
KUANTAN**

NOTA : Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik Secara Rasmi di Pejabat Tanah yang berkenaan dan memeriksa hartanah tersebut sebelum Lelongan.

BUTIRAN HAKMILIK TANAH

No. Hak Milik	:	GM 18057
No. Lot	:	LOT 75770
Mukim	:	Kuala Kuantan
Bandar / Daerah	:	Kuantan
Negeri	:	Pahang
Taraf Pegangan	:	Selama-lamanya
Cukai Tahunan	:	RM 45.00
Pemilik Berdaftar	:	NUR SHARMILA SHASHA BINTI ROSLI (NO. K/P: 931122-12-6070) (1/1 BHG)
Kegunaan	:	Bangunan
Keluasan	:	240 meter persegi
Kawasan Rizab	:	Dalam Kawasan Rezab Melayu / Kemasukan Dalam Rezab Melayu
Syarat Nyata	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu Rumah Kediaman Teres sahaja
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dpindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah Mendapat kebenaran bertulis daripada Pengarah Tanah dan Galian Pahang
Bebanan	:	Digadai kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM No Perserahan 1520/2020, pada 17 Februari 2020

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah berkenaan terletak di No.1, Lorong Pandan Jaya 95, Perumahan Pandan Jaya, 25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur iaitu terletak lebih kurang 14 kilometer ke arah barat daya dari pusat bandaraya Kuantan.

Jalan masuk ke hartanah berkenaan dari Pusat Bandaraya Kuantan ialah melalui Jalan Pintasan Kuantan, membelok ke kiri melalui Jalan Kampung Chendering, Lorong Kampung Chendering 4 dan akhirnya melalui Lorong Pandan Jaya 95.

HARGA REZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu **Harga Rizab RM 260,000.00 (Ringgit Malaysia Dua Ratus Enam Puluh Ribu sahaja)**

Kesemua Penawar-Penawar dikehendaki menandatangani wang cagaran 10% daripada Harga Rizab dalam bentuk **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 iaitu, tidak lewat dari **27.05.2026** kepada Pemegang Gadaian dan lain-lain syarat yang terkandung didalam syarat-syarat Jualan seperti yang dipamerkan di **Papan Kenyataan Pejabat Daerah / Tanah Kuantan Ruj: Bil (14) dlm P.T.K.4.5.1.301/24**

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **Tetuan Abdul Razak, Zulkifli & Partners, No.24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square. 26000 Kuantan, Ruj.: ARZP/L/LPPSA/3879(2)/24-min :** atau Pelelong tersebut dibawah:-

1) Nama Pelelong	: SALVATORE A/L MUNUSAMY, PJK, AMP.
Pelelong Berlesen No	: 33145
Alamat	: NO. 25, LORONG KUBANG BUAYA 59, KUBANG BUAYA, 25250 KUANTAN PAHANG DARUL MAKMUR
No. Telefon	: 019-9313337
Emel	: salvatoremunus30@gmail.com

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
BIL (14) dlm P.T.K.4.5.1.30/24

MEMORANDUM

Dalam jualan dengan lelongan awam pada 28 Januari 2026 (Rabu) mengenai harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas

telah diisytiharkan sebagai Pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia: _____ (RM _____) Pembeli tersebut akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat jualan. Pentadbir Tanah dengan ini memgesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit tersebut oleh pihak Pemegang Gadaian.

Harga Belian	:	_____	Pembelian
Bayaran Deposit	:	_____	Nama : _____
Baki Harga Belian	:	_____	No K/P: _____
Tarikh Luput Bayaran Baki:	_____	Alamat:	_____
(27hb Mei 2026)			_____

Tandatangan Pelelong
Salvatore A/L Munusamy, PJK, AMP.
(Pelelong Berlesen N0.33145),

Tandatangan Pembeli

Tandatangan
Penguamcara Pemegang Gadaian

Pentadbir Tanah
Pejabat Daerah & Tanah
Rompin, Pahang Darul Makmur.

MEMORANDUM LELONGAN AWAM

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN BIL (14) dlm P.T.K.4.5.1.301/24

PADA 28 JANUARI 2026(HARI RABU), JAM 2.30 PETANG
DI BILIK GERAKAN DAERAH, ARAS 1, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUANTAN,
PAHANG DARUL MAKMUR

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR
AWAM

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

NUR SHARMILA SHASHA BINTI ROSLI
(NO. K/P: 931122-12-6070)

... PENGADAI

ALAMAT HARTANAH

No. Hakmilik GM 18057, LOT 75770 Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Negeri Pahang
Darul Makmur

- | | | |
|------|--|----------|
| i. | Lelongan Berjaya dijalankan | () |
| ii. | Lelongan ditangguhkan kerana tiada pembeli | () |
| iii. | Lelongan dibatalkan | () |
| iv. | Penggadai telah buat bayaran | () |

.....
(Tandatangan Peguam)
TETUAN ABDUL RAZAK, ZULKIFLI,
& PARTNERS, No.24A, Tingkat 1 & 2 ,
(China Town), Jalan Putra Square,
25000 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

.....
(Tandatangan Pelelong)
SALVATORE A/L MUNUSAMY, PJK, AMP
(Pelelong Berlesen N0.33145),
No.25,Lorong Kubang Buaya 59
Kubang Buaya 25250 Kuantan,
Pahang Darul Makmur.
Salvatoremunus30@gmail.com

.....
Penolong Pegawai Tadbir (Pendaftaran)
KUANTAN

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 Penggadai. 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** sebelum jam **2.30 petang** 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 menjadisebahagian 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**.
- 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.
17. (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 surat 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).