

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
NO. PTROM : 4/2/0006/2025

Dalam Perkara Seksyen 265(2), Kanun Tanah Negara dan dalam perkara gadaian ke atas pegangan Hakmilik GM 1092, No. Lot 3134, Mukim Pontian, Daerah Rompin, Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)	...PEMEGANG GADAIAN
DAN	
NOR AZAM BINTI AHMAD (NO. K/P: 660404-06-5470)	...PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah **Pentadbir Tanah Rompin** bertarikh 1hb. Disember, 2025 dengan ini diisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Rompin** dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA 26HB. FEBRUARI, 2026 (HARI KHAMIS), MASA 10.00 PAGI
DI LOBI PEJABAT DAERAH DAN TANAH ROMPIN
PAHANG DARUL MAKMUR

Nota: *Semua bakal pembeli adalah dinasihatkan supaya membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah Rompin dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum Jualan Lelongan dijalankan.*

Butir-butir hartanah adalah seperti berikut :-

NO. HAKMILIK	: GM 1092
NO. LOT	: LOT 3134
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Pontian / Rompin / Pahang Darul Makmur
KELUASAN TANAH	: 130 Meter Persegi
CUKAI TANAH	: RM 45.00
PEGANGAN	: Selama-lamanya
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT-SYARAT NYATA	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tiada
PEMILIK BERDAFTAR	: Nor Azam Binti Ahmad (No. K/P: 660404-06-5470) 1/1 bahagian
GADAIAN	: Digadaikan kepada Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia , No. Perserahan 267/2009 didaftarkan pada 25 Mac 2009
KAWASAN REZAB	: Tiada

Lokasi dan Perihal Hartanah :-

Lokasi hartanah ini terletak di dalam kawasan Taman Sepakat, Mukim Pontian, Daerah Rompin, Pahang Darul Makmur. Untuk sampai ke hartanah ini dari Bandar Rompin melalui Jalan Rompin-Endau sejauh 3 km kemudian memasuki simpang kiri menuju ke Taman Sepakat dan akhir sekali ke Lorong Sepakat 1 dimana hartanah tersebut terletak. Hartanah tersebut merupakan rumah teres 1 tingkat yang beralamat di **No. 2, Lorong Sepakat 1, Taman Sepakat, 26800 Rompin, Pahang Darul Makmur.**

HARGA RIZAB: RM 180,000/- (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS LAPAN PULUH 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 (LPPSA)** 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 Rompin** (Ruj. Fail: Bil (45) dlmm P.T.ROM: 4/2/0006/2025) atau **Tetuan Abdul Razak, Zulkifli & Partners**, Peguambela & Peguamcara, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square 2, Putra Square, 25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur. No. Tel: 09-513 5171, No. Fax: 09-513 8171 (Ruj: ARZP/LPPSA/1850(7)/16-ina) atau Pelelong yang tersebut di bawah ini :-

MA AUCTIONEERS

B-20, Tingkat 1, Jalan Haji Ahmad 3,
Sri Pahang Business Centre,
25300 Kuantan, Pahang Darul Makmur
Tel: 09-517 2870 Fax : 09-517 2873
(Ruj : MA/PHG/AUC-AM/2025)

AMIRUL AIZAD BIN AMIR HASSAN
Pelelong Berlesen Negeri Pahang
016-953 4893

**PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE THE INSTANCE OF CHARGE
PTROM NO.: 4/2/0006/2025**

In the matter of Section 265(2), National Land Code and in the matter of charge over land held under GM 1092, Lot No. 3134, Mukim of Pontian, District of Rompin, Pahang Darul Makmur.

BETWEEN	
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)	...CHARGE
AND	
NOR AZAM BINTI AHMAD (NRIC NO.: 660404-06-5470)	...CHARGOR

In pursuance of the order of the **Pentadbir Tanah Rompin** made on 1st December, 2025 it is hereby proclaimed **Pentadbir Tanah Rompin** with the assistant of the undermentioned Auctioneer :

**WILL SELL BY
PUBLIC AUCTION
ON 26th FEBRUARY, 2026 (THURSDAY) TIME 10.00 A.M
AT THE LOBBY ROMPIN DISTRICT AND LAND OFFICE
PAHANG DARUL MAKMUR.**

Note: All prospective buyers are advised to conduct an official Title search at the Rompin District and Land Office and to check all liabilities, encumbrances and accurately identify the property before the Auction Sale.

The detail of the property are as follows :-

TITLE NO.	: GM 1092
LOT NO.	: LOT 3134
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Pontian / Rompin / Pahang Darul Makmur
LAND AREA	: 130 Square Meter
ANNUAL RENT	: RM 45.00
TENURE	: Freehold
CATEGORY OF USE	: Building
EXPRESS CONDITION	: "Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja"
RESTRICTION IN INTEREST	: Nil
REGISTERED OWNER	: Nor Azam Binti Ahmad (NRIC No.: 660404-06-5470) - 1/1 share
ENCUMBRANCES	: Charged to Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia , vide Presentation No. 267/2009 registered on 25 th March 2009
ENDORSEMENT	: NIL

Location and Description of Property:-

The subject property is located within area known as Taman Sepakat, Mukim of Pontian, District of Rompin, Pahang Darul Makmur. It is accessible from Rompin Township via Rompin-Endau main road for about 3km and thence turn left to Taman Sepakat and finally To Lorong Sepakat 1 to where the property is located. The site is a single-storey terrace house Postal address **No. 2, Lorong Sepakat 1, Taman Sepakat, 26800 Rompin, Pahang Darul Makmur.**

RESERVE PRICE: RM 180,000/- (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED AND EIGHTY 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 Rompin** (File Ref.: Bil (45) dlm P.T.ROM 4/2/0006/2025) or **Messrs Abdul Razak, Zulkifli & Partners**, Advocate & Solicitor, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square 2, Putra Square, 25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur. Tel No.: 09-513 5171, Fax No.: 09-513 8171 (Ref: ARZP/LPPSA/1850(7)/16-ina) as or the undermentioned Auctioneer:-

MA AUCTIONEERS

B-20, Tingkat 1, Jalan Haji Ahmad 3,
Sri Pahang Business Centre,
25300 Kuantan, Pahang Darul Makmur
Tel: 09-517 2870 Fax : 09-517 2873
(Ref : MA/PHG/AUC-AM/2025

**AMIRUL AIZAD BIN AMIR HASSAN
Pahang State Licensed Auctioneer
016-953 4893**

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Penyertaan:
 - i. Lelongan awam keatas hartanah ini adalah terbuka kepada semua warga 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 pada jualan yang tertakluk kepada kategori "pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan pihak berkuasa negeri (Seksyen 433(4) KTN).
 - iii. Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen wakil yang dilantik adalah seorang yang muflis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Seorang penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Draft Bank atas Nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** pada 9.30 pagi hari lelongan kepada Pentadbir Daerah Rompin semasa mendaftar (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang berseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** 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. Surat wakil hendaklah ditandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah.
5. Bagi lelongan hakmilik Rizab Melayu atau pemilikan bumiputera, syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11. Bagi individu, dokumen berkaitan hendaklah dikemukakan, Jadual Ketiga dalam **Enakmen Tanah Rizab Melayu**.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "Mykad" asal dan salinan, serta salinan surat beranak.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN) .
10. **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** 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) KTN).

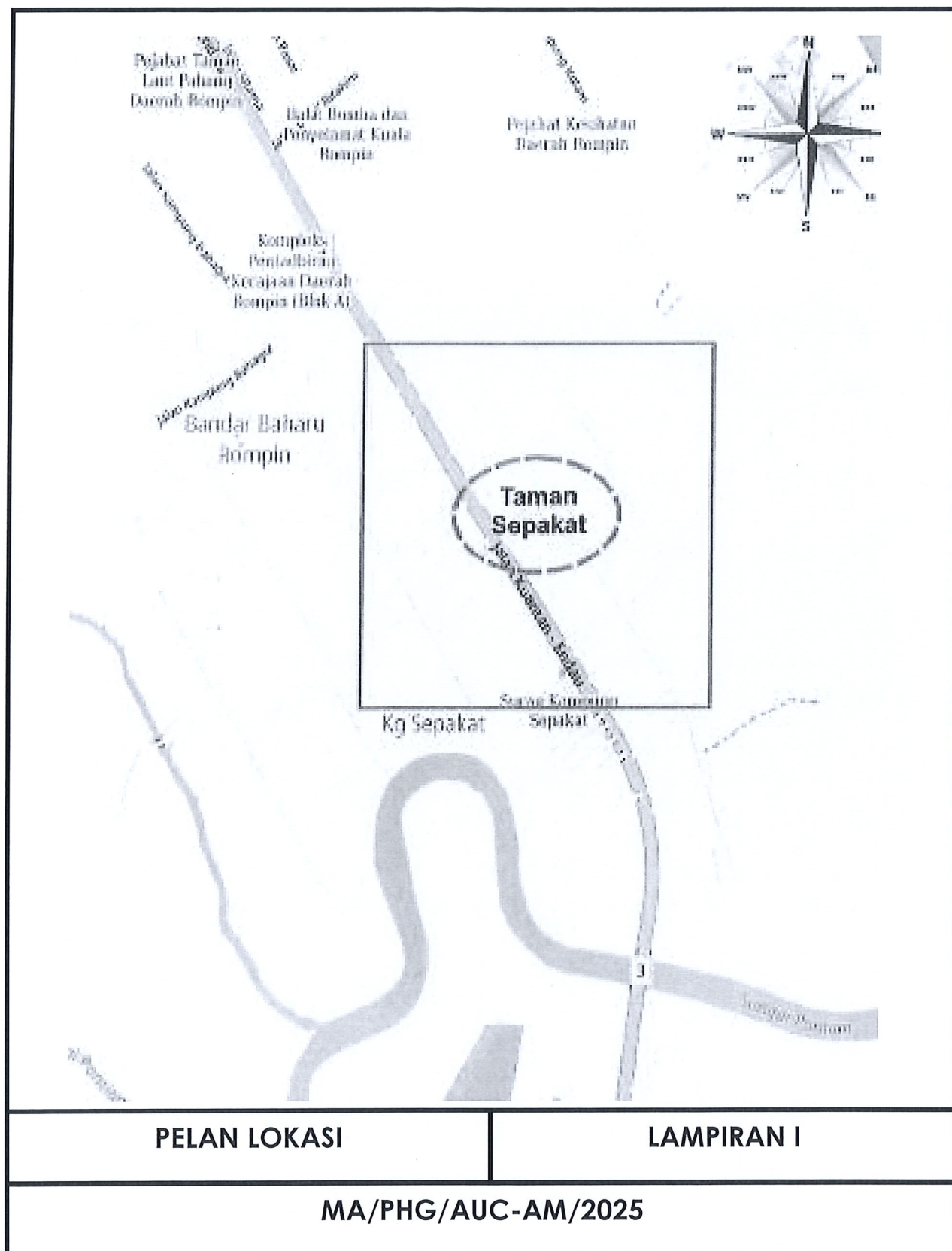
LAMPIRAN A

12. Selepas penukul dijatuhkan, tambahan deposit hendaklah dibuat pembayarannya mencukupi 10% dari nilai jualan (N.S.P.U 25) (42).
13. Wang deposit akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaian dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum kontrak Jualan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak 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.
14. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa yang tidak lebih daripada **“SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI”** daripada Tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa masa tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN)
15. Di mana seorang pembeli gagal menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah 263 KTN, deposit tersebut akan lucut 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) dan;
 - ii. Keduanya bagi pembayaran baki jika 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).
16. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** dan Penggadaian bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN).
17. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jumlah ini dengan segera mengaku secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A (1) KTN).
18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang telah diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Rompin** tidak lewat daripada tiga puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan wang belian (Seksyen 268A (3) KTN).
19. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihal dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifkan dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf boleh membatalkan jualan ini tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
20. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut (Seksyen 268 KTN):
 - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pembeli pajakan dan setakat mana tiada orang lain selain dari penggadaian 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 perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan.

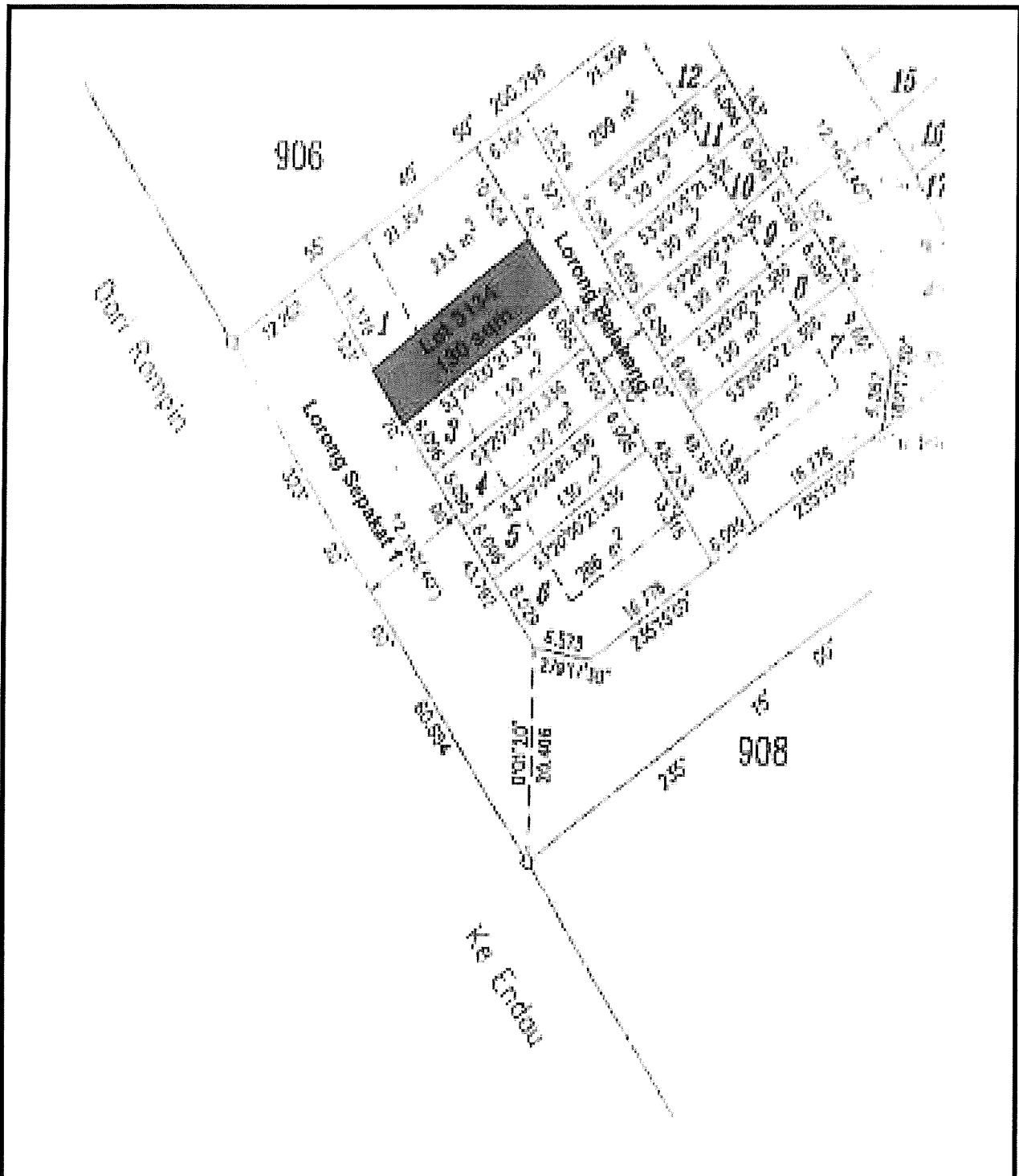
LAMPIRAN A

21. Pentadbir Daerah/Tanah Rompin tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
22. Pembeli hendaklah mengaku 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 dibandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
23. Pemegang gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
24. Jika pemegang gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui borang 160KTN hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Daerah/Tanah Rompin selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum Tarikh lelongan awam berserta bayaran sebanyak RM 100.00 (Ringgit Malaysia Satu Ratus Sahaja). Borang 160 KTN yang diserahkan kurang dari tujuh (7) hari sebelum Tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK** (Seksyen 264A KTN).
25. 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 memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah Pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai (Seksyen 310KTN).
26. 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

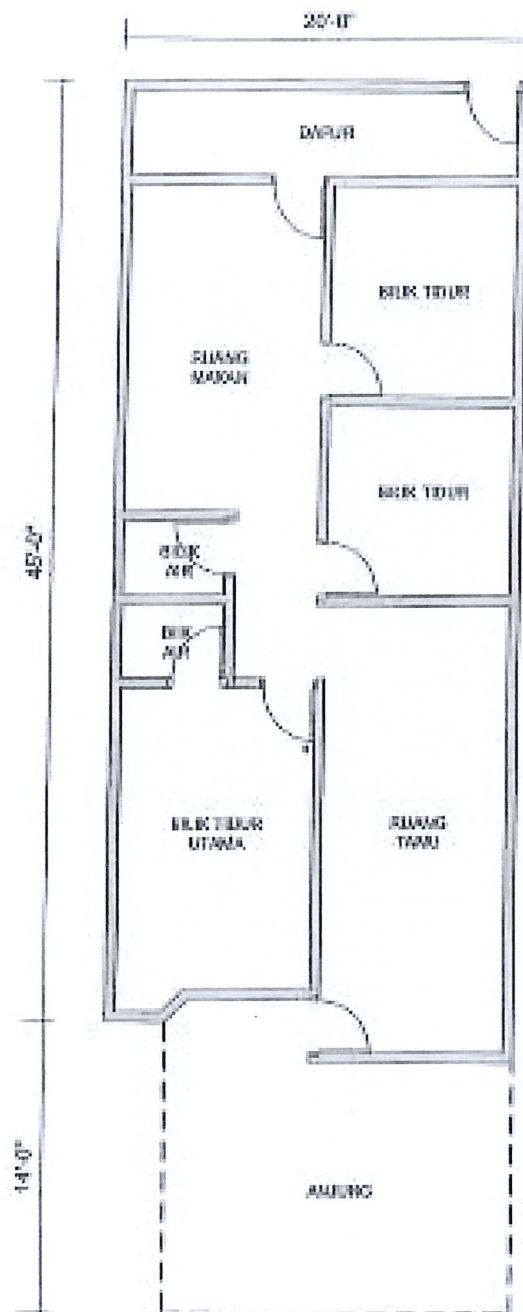


PELAN TAPAK

LAMPIRAN II

MA/PHG/AUC-AM/2025

PERKHIDMATAN LELONGAN AWAM



PELAN BANGUNAN

LAMPIRAN III

MA/PHG/AUC-AM/2025

MA AUCTIONEERS

LELONGAN AWAM



NO. 2, LORONG SEPAKAT 1,
TAMAN SEPAKAT,
26800 ROMPIN,
PAHANG DARUL MAKMUR

RUJ : MA/PHG/AUC-AM/2025