

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONGAN**  
**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**  
**NO. PTT.4/369/71/2023**

Dalam Perkara Seksyen 265(2), Kanun Tanah Negara dan dalam perkara gadaian ke atas tanah di bawah pegangan No. HSM 1685, PT 2008, Mukim Songsang, Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur.

**ANTARA**

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**

**...PEMEGANG GADAIAN**

**DAN**

**MOHD HAPISZULLAH BIN GHAZALI (NO. K/P: T 1176445/ 920817-06-5119)**

**...PENGGADAI**

Dalam menjalankan perintah **Pentadbir Tanah Temerloh** bertarikh **24hb Oktober, 2025** dengan ini diisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Temerloh** dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini;

**AKAN MENJUAL SECARA**  
**LELONGAN AWAM**  
**PADA 18.12.2025 (KHAMIS), MASA 10.00 PAGI**  
**LOBI BLOK A, PEJABAT TANAH TEMERLOH**  
**PAHANG DARUL MAKMUR**

**Butir-butir hartanah adalah seperti berikut :-**

|                      |   |                                                                                                              |
|----------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NO. HAKMILIK         | : | HSM 1685, PT 2008                                                                                            |
| BANDAR/DAERAH/NEGERI | : | Songsang/ Temerloh/ Pahang Darul Makmur.                                                                     |
| LUAS TANAH           | : | 1,399 kaki persegi/ 130 Meter Persegi                                                                        |
| CUKAI TANAH          | : | RM 45.00                                                                                                     |
| PEGANGAN             | : | Kekal (Selama-lamanya)                                                                                       |
| PEMILIK BERDAFTAR    | : | Mohd Haspizullah bin Ghazali – 1/1 bahagian                                                                  |
| SYARAT-SYARAT NYATA  | : | Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.                                   |
| SEKATAN KEPENTINGAN  | : | Tiada.                                                                                                       |
| GADAIAN              | : | Telah digadai kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam No. Pers. 1290/2020 berdaftar pada 29/06/2020. |
| REZAB                | : | Rizab Melayu                                                                                                 |

**Lokasi dan Keterangan Hartanah :-**

Hartanah ini merupakan rumah teres setingkat yang dikenali sebagai **No. 24, Jalan Keladan Baiduri 4/2, Taman Keladan Baiduri, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur**. Jalan masuk ke hartanah berkenaan dari jalan utama ialah melalui Jalan Temerloh – Jerantut, kemudian membelok ke kiri ke jalan utama memasuki kawasan perumahan Taman Keladan Baiduri, Jalan Keladan Baiduri 4, Jalan Keladan Baiduri 6/1 dan akhirnya menuju ke Jalan Keladan Baiduri 4/2 iaitu hartanah tersebut berada.

***HARGA RIZAB : RM 250,000/- (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS LIMA PULUH RIBU SAHAJA)***

Kesemua penawar dikehendaki membayar wang cagaran sebanyak **10%** daripada Harga Rizab yang ditetapkan secara **bank draf** atas nama **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA)** sebelum lelongan bermula dan bakinya hendaklah dijelaskan dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** daripada tarikh lelongan tersebut iaitu sebelum atau pada **17hb April, 2026** dan lain-lain syarat yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan lelongan. Harta tersebut akan dijual tertakhluk kepada syarat-syarat jualan yang dipamerkan di papan kenyataan Pejabat Tanah Kuantan. Untuk maklumat selanjutnya, sila memohon kepada **Pentadbir Tanah Temerloh** (Ruj. Fail : **PTT.4/369/71/2023**) atau Peguam dan pelelong yang tersebut di bawah:

**EDY TANDO BIN BUSTAMI**

**Nasir Sabaruddin & Associates Sdn Bhd**

No. 23, Tingkat 1, Jalan Datuk Bahaman 3, Pusat Komersial,  
28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

Tel : 09-296 4871 / 013-975 7096

Ruj : **NSA/PTT-LPPSA/AUC2025-119**

**TETUAN RAJA AZHAR & HUSAIN SAFRI**

**Peguamcara & Peguambela**

B-30, Tingkat 2, Lorong Tun Ismail II, Jalan Tun Ismail,  
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

Tel : 09-516 1812/ 4822/ 1819

Ruj : **RAZ/14036/23/LPPSA/ay**

**PROCLAMATION OF SALE  
ORDER FOR SALE THE INSTANCE OF CHARGE  
NO. PTT.4/369/71/2023**

In the matter of Section 265(2), National Land Code and in the matter of charge over land held under Title No. HSM 1685, PT 2008, Mukim of Songsang, District of Temerloh, Pahang Darul Makmur.

**BETWEEN**

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)**

**... CHARGE**

**AND**

**MOHD HAPISZULLAH BIN GHAZALI (I/C NO.: T 1176445/ 920817-06-5119)**

**...CHARGOR**

In pursuance of the Order of The **Pentadbir Tanah Temerloh** made on **24<sup>th</sup> October, 2025** it is hereby proclaimed **Pentadbir Tanah Temerloh** with the assistant of the undermentioned auctioneer;

**WILL SELL BY  
PUBLIC AUCTION  
ON 18.12.2025 (THURSDAY) TIME 10.00 a.m  
LOBBY BLOCK A, TEMERLOH LAND OFFICE  
PAHANG DARUL MAKMUR**

**The details of the property are as follows :-**

|                         |                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITLE NO./LOT NO.       | : HSM 1685, PT 2008                                                                                      |
| TOWN/ DISTRICT/ STATE   | : Songsang/ Temerloh/ Pahang Darul Makmur.                                                               |
| LAND AREA               | : 1,399 sq.ft / 130 sq.m                                                                                 |
| ANNUAL RENT             | : RM 45.00                                                                                               |
| TENURE                  | : Freehold                                                                                               |
| REGISTERED OWNER        | : Mohd Haspizullah bin Ghazali – 1/1 share                                                               |
| EXPRESS CONDITION       | : “Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.”                           |
| RESTRICTION IN INTEREST | : Nil.                                                                                                   |
| ENCUMBRANCES            | : Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide Pres. No. 1290/2020 registered on 29/06/2020. |
| RESERVE AREA            | : Malay Reserve                                                                                          |

**Location And Description Of Property :-**

This property is a single storey terrace house known as **No. 24, Jalan Keladan Baiduri 4/2, Taman Keladan Baiduri, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur**. The entrance to the property from the main road is via Jalan Temerloh – Jerantut, then turn left onto the main road entering the Taman Keladan Baiduri, Jalan Keladan Baiduri 2, Jalan Keladan Baiduri 4, Jalan Keladan Baiduri 6/1 and finally heading towards Jalan Keladan Baiduri 4/2 that is, the property is located

**RESERVE PRICE : RM 250,000/- (RINGGIT MALAYSIA : TWO HUNDRED FIFTY THOUSAND ONLY)**

All bidders are required to pay 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 twenty (120) days** before or on **17<sup>th</sup> April, 2026** of the sale and also other conditions stated in the condition of sale. The property will be sold subject to the Conditions of Sale as appearing in the Proclamation of Sale of the notice board of the **Temerloh Land Office** and elsewhere. For further particulars, please apply to the **Temerloh Land Office** (File Ref : **PTT.4/369/71/2023**) or the under mentioned solicitors and auctioneer:-

**EDY TANDO BIN BUSTAMI**

**Nasir Sabaruddin & Associates Sdn Bhd**

No. 23, Tingkat 1, Jalan Datuk Bahaman 3, Pusat Komersial,  
28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

Tel : 09-296 4871 / 013-975 7096

Ruj : **NSA/PTT-LPPSA/AUC2025-119**

**TETUAN RAJA AZHAR & HUSAIN SAFRI**

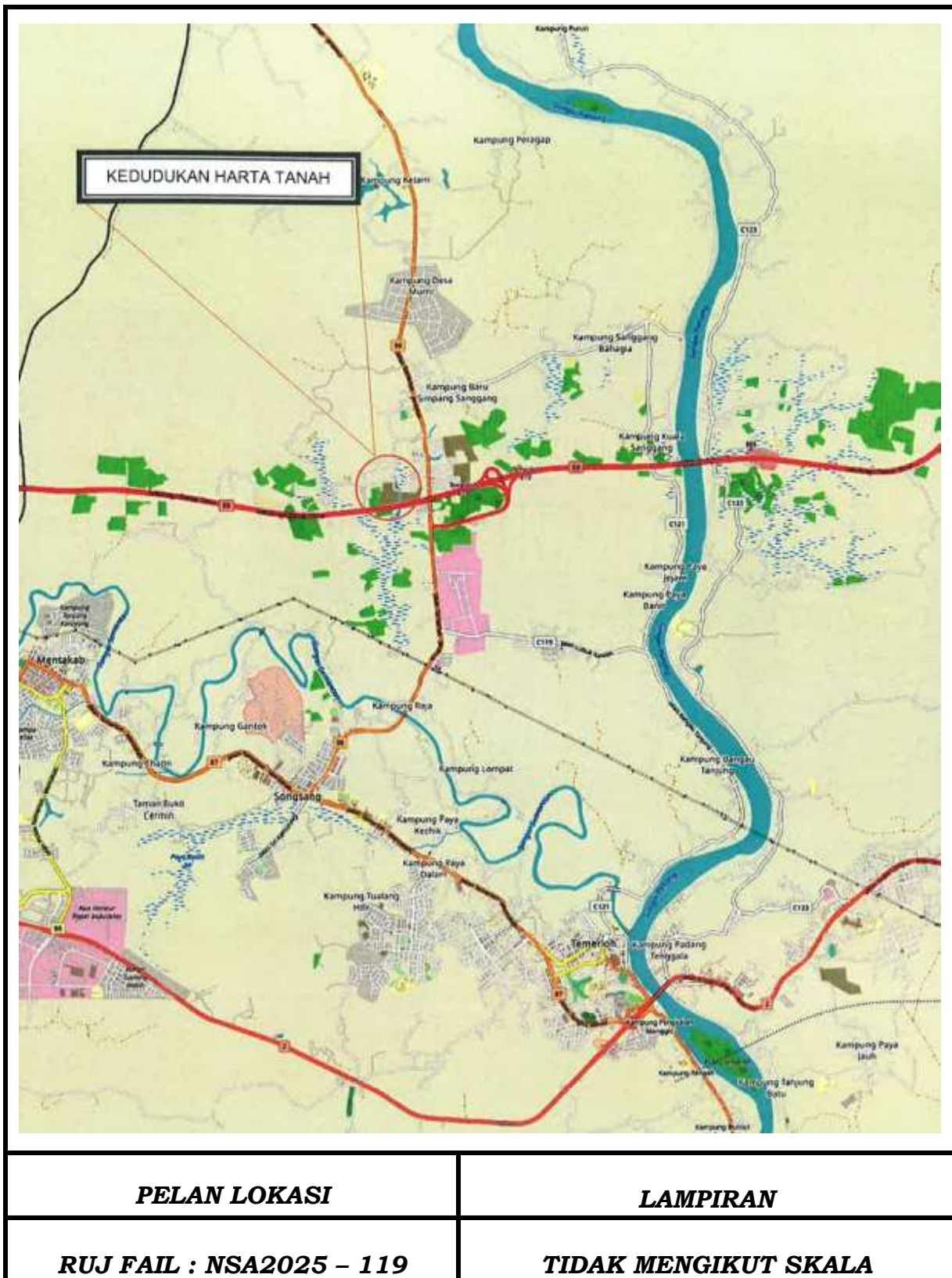
**Peguamcara & Peguambela**

B-30, Tingkat 2, Lorong Tun Ismail II, Jalan Tun Ismail,  
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

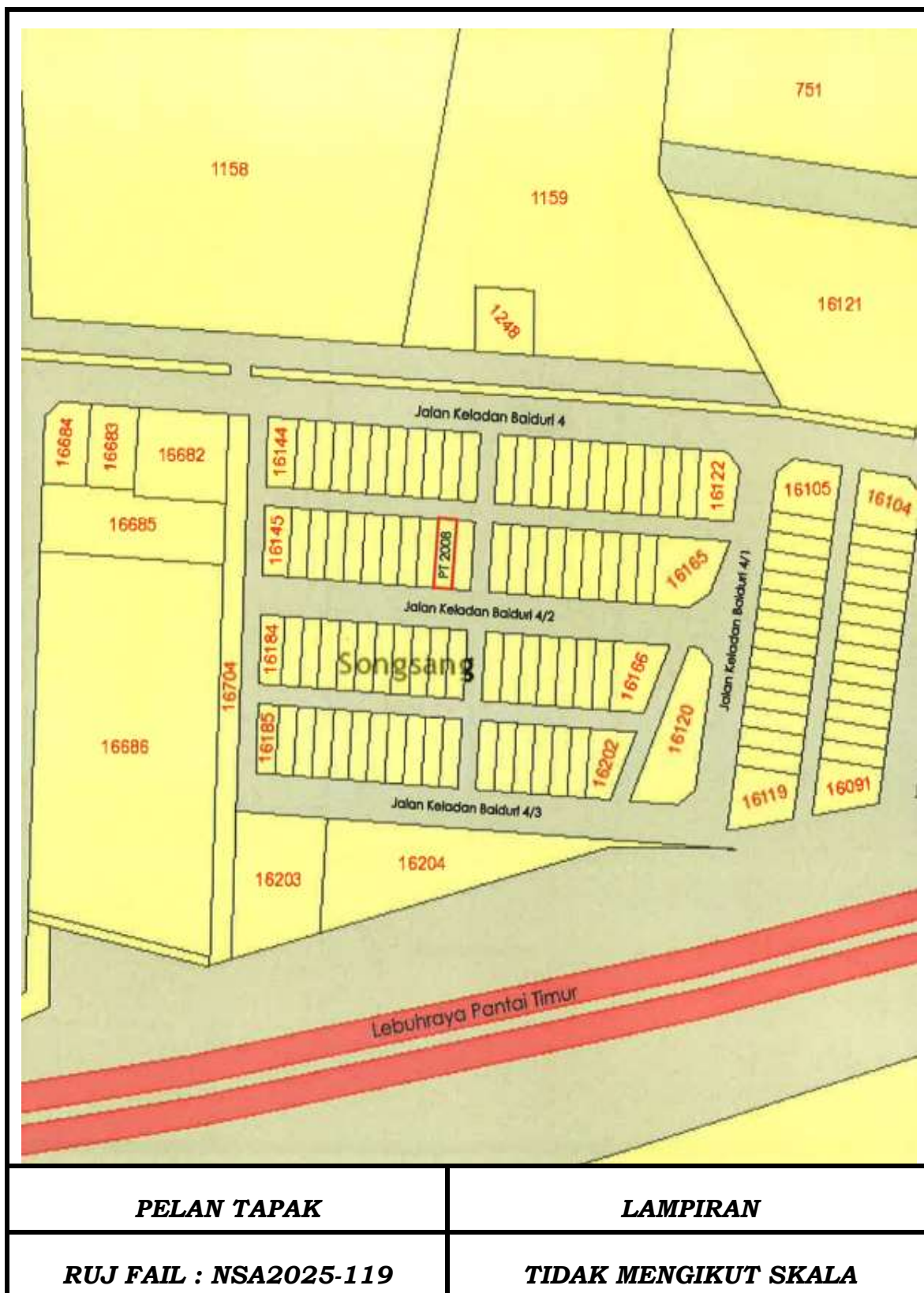
Tel : 09-516 1812/ 4822/ 1819

Ruj : **RAZ/14036/23/LPPSA/ay**

## *NSA Auctioneers*



## NSA Auctioneers



## *NSA Auctioneers*



***PELAN LANTAI***

***LAMPIRAN***

***RUJ FAIL : NSA2025-119***

***TIDAK MENGIKUT SKALA***

## *NSA Auctioneers*



Anjung kereta



Pandangan belakang



Pandangan umum Jalan Hadapan



Papantanda Jalan Keladan Baiduri 4/2

*Alamat : No. 24, Jalan Keladan Baiduri 4/2, Taman Keladan Baiduri,  
28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.*

## **SYARAT – SYARAT JUALAN**

### 1. Penyertaan:

- i. Lelongan awam ke atas 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 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 Draf Bank atas Nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** pada 9.30 pagi hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Temerloh** semasa mendaftar (Seksyen 263(2)(e) KTN).
  3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perantukan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Temerloh** semasa mendaftar.
  4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama principalnya 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 Temerloh** 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 Temerloh** 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 Temerloh** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN).

10. **Pentadbir Daerah/Tanah Temerloh** 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).
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 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.
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 Temerloh** 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 jualan ini dengan segera mengaku secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Temerloh** 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 Temerloh** 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, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifkan dan tiada kesilapan,

penyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini tiada bayaran gantirugi 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 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 perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan.

21. **Pentadbir Daerah/Tanah Temerloh** 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 16OKTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Temerloh** selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum Tarikh lelongan awam berserta bayaran sebanyak RM100.00 (Ringgit Malaysia Satu Ratus Sahaja). Borang 16O 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 digunakan (Seksyen 310 KTN).

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.