

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

NO.PTT.4/369/15/2023

Dalam Perkara Seksyen 265 (2) ,Kanun Tanah Negara 1965 dan dalam perkara gadaian ke atas pegangan Hakmilik GM 13887, LOT 32765, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Negeri Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

KHAIRI BIN AHAMAD (NO.K/P : 830507-06-5317)

... PENGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Temerloh bertarikh 23hb Jun 2025 dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Temerloh dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini :

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 16HB. OKTOBER 2025 (HARI KHAMIS), MASA 10.00 PAGI

DI LOBI BLOK A, PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH , PAHANG DARUL MAKMUR

Butir-butir hakmilik adalah seperti berikut :-

NO.HAKMILIK	:	GM 13887
NO LOT / PT	:	LOT 32765
BANDAR/PEKAN/MUKIM	:	Mukim Perak, Daerah Temerloh, Negeri Pahang
KELUASAN	:	108 meter persegi
PEGANGAN	:	Selama-lama nya
CUKAI TANAH	:	RM45.00
PEMILIK BERDAFTAR	:	KHAIRI BIN AHAMAD (NO.K/P : 830507-06-5317)
KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan
SYARAT-SYARAT NYATA	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit rumah kediaman Teres (Kos Sederhana Rendah) sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tiada
GADAIAN	:	Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, No.Pers : 2986/2012 Bertarikh 05hb September 2012.
KAWASAN RIZAB	:	Tiada

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

Perihal Hartanah :- Hartanah tersebut merupakan rumah teres kos sederhana rendah setingkat dengan rekabentuk pemaju , dalam taman perumahan dikenali sebagai Taman Temerloh Jaya Indah dengan alamat pos No.3, Jalan TJ1/1A, Taman Temerloh Jaya Indah, 28000 Temerloh. Hartanah ini boleh dihubungi dari arah barat bandar Temerloh melalui Jalan Temerloh – Mentakab sejauh kira-kira 5 kilometer kemudian susur ke kiri ke Jalan Temerloh jaya , Jalan TJ8, Jalan Temerloh Jaya Indah 2 dan akhirnya ke jalan TJ1/1A di mana hartanah tersebut terletak.

Harga Rizab : Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM135,000/- (RINGGIT MALAYSIA : Satu Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sahaja)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah mendepositkan **10%** daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** pada jam 10.00 pagi sebelum jualan lelongan awam dimulakan. Baki wang hendaklah dibayar oleh penawar yang Berjaya kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan. Untuk keterangan lanjut , sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Temerloh (Ruj.Fail : **NO.PTT.4/369/15/2023**) atau Tetuan Radzi & Abdullah , No.207 & 307, Tingkat 2&3, Blok C, Kuantan Centre Point, P.O.Box 312, Jln Hj Abdul Rahman, 25000 Kuantan. No. telefon 09-5139887 atau pelelong yang tersebut di bawah ini.

MFI REAL ESTATE AGENCY

B60-1A, Tkt Satu, Lorong Tun Ismail 6
Sri Dagangan Business Centre
25000 Kuantan, Tel : 09 – 5093812
(Ruj : MFI/PTT 076/REA/PHG)

ZULKIFLI BIN SULEIMAN

Pelelong Berlesen Negeri Pahang
013 – 980 2318

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE THE INSTANCE OF CHARGE

NO.PTT.4/369/15/2023

In the matter of Section 265 (2), National Land Code and in the matter of charge over land held under GM 13887, LOT 32765, Mukim of Perak, District of Temerloh, State of Pahang Darul Makmur.

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

... CHARGE

AND

KHAIRI BIN AHAMAD (NO.K/P : 830507-06-5317)

... CHARGOR

In pursuance of the order of the Pentadbir Tanah Temerloh made on 23th. June 2025, it is hereby proclaimed Pentadbir Tanah Temerloh with the assistant of the undermentioned Auctioneer :

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON 16th . OCTOBER 2025 (WEDNESDAY), TIME 10.00 AM

AT LOBI BLOK A, PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH ,

PAHANG DARUL MAKMUR

The detail of the property are as follows :-

TITLE NO	:	GM 13887
LOT NO	:	LOT 32765
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Mukim Perak, Daerah Temerloh, Negeri Pahang
TENURE	:	Freehold
LAND AREA	:	108 meter square
ANNUAL RENT	:	RM45.00
REGISTERED PROPRIETOR	:	KHAIRI BIN AHAMAD (NO.K/P : 830507-06-5317)
CATEGORY OF LAND USE	:	Building
EXPRESS CONDITION	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit rumah kediaman Teres (Kos Sederhana Rendah) sahaja.
RESTRICTION IN INTEREST	:	Nil
ENCUMBRANCES	:	Charged to MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA, Pres. No : 2986/2012 Dated 05 TH September 2012.
STATUS	:	NIL

Note : All intended purchaser are advised to conduct an official title search at the Land Office and inspect the subject property prior to the Auction sale.

Description of Property : The subject property is a single storey Low Medium Cost with developer's design located in the housing scheme known as Taman Temerloh Jaya Indah and bear the postal address No.3, Jalan TJ1/1A, Taman Temerloh Jaya Indah, 28000 Temerloh. The subject property can be reach from Temerloh Town via Jalan Temerloh – Mentakab approximately about 5 km, and then proceed to Jalan Temerloh Jaya, Jalan TJ8, Jalan Temerloh Jaya Indah 2 and then to Jalan TL1/1A to where the subject property located.

Reserve Price : The subject property will be sold at a reserve price of **RM135,000/- (RINGGIT MALAYSIA : One Hundred Thirty Five Thousand Only)** and subject to the Condition of Sale annexed herewith . All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price by Bank Draft only in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** prior to the sale on the day of auction sale. The balance of the purchase price is to be settled by the successful purchaser to the **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** within **one hundred twenty (120) days** from the date of auction sale. For further particulars, please contact the Penolong Pentadbir Tanah Temerloh (File ref : **NO.PTT. 4/369/15/2023**) or Messrs Radzi & Abdullah , No.207 & 307, Tingkat 2&3, Blok C, Kuantan Centre Point, P.O.Box 312, Jln Hj Abdul Rahman, 25000 Kuantan. Telephone no : 09-5139887 or the undermentioned Auctioneer :-

MFI REAL ESTATE AGENCY

B54-1A, Tkt Satu, Lorong Tun Ismail 6

Sri Dagangan Business Centre

25000 Kuantan, Tel : 09 – 5093812

(Ruj : MFI/PTT 076/REA/PHG)

ZULKIFLI BIN SULEIMAN

Pelelong Berlesen Negeri Pahang

013 – 980 2318

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 Draf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum masa lelongan yang ditetapkan pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Temerloh** (Seksyen 265(2)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Temerloh** 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 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 ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Temerloh** 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 Temerloh** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)

10. **Pentadbir 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)(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 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 Temerloh 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**.

Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Temerloh** 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 Temerloh** 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 Temerloh** 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 Temerloh** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Temerloh** 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 berkeuaan kepada pembeli.
26. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16l) telah diberi kepada seorang pembeli berkeuaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkeuaan 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 : Dijual secara Lelongan Awam pada **16hb. Oktober, 2025** mengenai harta yang terkandung di dalam butir-butir yang tersebut di atas **Pegangan No.** Hakmilik GM 13887, LOT 32765, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Negeri Pahang Darul Makmur.

_____**No.K/P** : _____, yang telah membuat tawaran paling tinggi dan yang telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut bagi jumlah sebanyak **RM (Ringgit Malaysia: _____)** dan telah membayar **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebagai Pemegang Gadaian berjumlah sebanyak **RM _____ (Ringgit Malaysia: _____)** secara deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga belian dan Pelelong menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat dan Pelelong tersebut dengan ini mengesahkan pembelian tersebut dan **MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA** memperakui penerimaan deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____ (Ringgit Malaysia : _____)
WANG DEPOSIT : RM 13,500 /- (Ringgit Malaysia : Tiga Belas Ribu Lima Ratus Sahaja)
BAKI WANG
KENA BAYAR : RM _____ (Ringgit Malaysia : _____)

PEMBELI : _____
ALAMAT : _____
NO.K/P : _____
TEL : _____

.....
TANDATANGAN PEMBELI

.....
ZULKIFLI BIN SULEIMAN

Pelelong Berlesen

.....
PENTADBIR TANAH TEMERLOH

.....
T/N RADZI & ABDULLAH
Peguambela & Peguamcara

