

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTT 4/369/17/2023

Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

DAN

Dalam Perkara Cagaran keatas tanah dibawah Pegangan GM 14617 Lot 35392 (sebelum ini dikenali sebagai HS(M) 16338 PT 19947) Mukim Perak, Daerah Temerloh, Negeri Pahang

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

PEMEGANG GADAIAN

DAN

MUHAMMAD RAFIUDDIN BIN SALEHUDDIN (K/P:890123-11-5025)

NORANIZA BINTI RAYA

(K/P:880615-05-5090)

PENGADAI-PENGADAI

Menurut Perintah Pentadbir Tanah Daerah Temerloh yang di perbuat dalam perkara diatas bertarikh 18/03/2025 masing-masing, adalah dengan ini di isytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Temerloh dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang namanya tersebut dibawah Perisytiharan ini

**AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA ISNIN, 28HB APRIL, 2025
JAM: 10.00 PAGI**

DI LOBI BLOK A, PEJABAT DAERAH & TANAH TEMERLOH

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO HAKMILIK	: GM 14617 (Sebelum ini dikenali sebagai HS(M) 16338
NO. LOT	: LOT 35392 (sebelum ini dikenali sebagai PT 19947
TEMPAT	: CHAROK PUTING
MUKIM /DAERAH/ NEGERI	: PERAK/ TEMERLOH/PAHANG DARUL MAKMUR
PEGANGAN	: KEKAL (SELAMA-LAMANYA)
KELUASAN TANAH	: 130 METER PERSEGI
CUKAI TAHUNAN	: RM 45.00
KEGUNAAN TANAH	: BANGUNAN (KEDIAMAN)
PEMILIK BERDAFTAR	: MUHAMMAD RAFIUDDIN BIN SALEHUDDIN -K/P:890123-11-5025 -1/2 BAHAGIAN : NORANIZA BINTI RAYA -K/P:880615-05-5090 - 1/2 BAHAGIAN
SYARAT NYATA	: TANAH INI HENDAKLAH DIGUNAKAN UNTUK SATU UNIT RUMAH KEDIAMAN : TERES SAHAJA
SEKATAN KEPENTINGAN	: TANAH INI TIDAK BOLEH DIPINDAHMILIK, DIPAJAK, DIGADAI MELAINKAN DENGAN : KEBENARAN BERTULIS DARIPADA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PAHANG
BEBANAN	: DIGADAIKAN KEPADA LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (THE PUBLIC : SECTOR HOME FINANCING BOARD) PADA 25HB, JULAI 2017
NOTE	:DALAM KAWASAN REZAB MELAYU (DALAM KAWASAN BUKIT SEGUMPAL)

NOTA: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah Daerah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut adalah rumah teres setingkat yang bealamat di No: 6, Jalan Pamah Kasih Indah 1, Taman Pamah Kasih Indah, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang tercetak di Perisytiharan Jualan. Penawar yang berminat adalah mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk draf bank diatas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 10.00 pagi pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Nama Pelelong	: V.Amra Badi	Firma Guaman:	Tetuan Radzi Abdullah
Syarikat Pelelong	: Jurulelong Perdana		: Peguambela & Peguamcara
Alamat	: No: 14, Jalan Indera Segera, 28000 Temerloh Pahang Darul Makmur		: No:207 & 307, Level 2 & 3, Blok C, Kuantan Centre Point, P.O.Box: 312, Jalan Haji Abdul Rahman, 25000 Kuantan.
Tel/Fax	: 09-296 4175		: 09-513 9887/513 9886
H/P	: 012-957 0631	tel	:
RUJ	: JLP/340/2025/PTT/A		

PROCLAMATION OF SALE
ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE (PTT 4/369/17/2023)

Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965
AND

Dalam Perkara Cagaran keatas tanah dibawah Pegangan GM 14617 LOT
35392 (formerly knowns as HS(M) 16338 PT 19947 Mukim Perak
District Temerloh, State Pahang Darul Makmur

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

CHARGE

AND

MUHAMMAD RAFIUDDIN BIN SALEHUDDIN (NRIC NO:890123-11-5025)

NORANIZA BINTI RAYA- (NRIC NO: 880615-05-5090)

CHARGOR'S

In Pursuance of the Order of the Pentadbir Tanah Daerah Temerloh, made herein in the above matter dated on 18/03/2025 respectively it is hereby proclaimed that The Pentadbir Tanah Daerah Temerloh with the assistance of the undermentioned Auctioneer

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON MONDAY, 28TH APRIL, 2025

AT 10.00 A.M.

AT THE VICINITY OF LOBI BLOK A, TEMERLOH LAND OFFICE

TITLE PARTICULARS

TITLE NO.	:	GM 14617 (FORMERLY KNOW AS HS(M) 16338)
LOT NO.	:	LOT 35392 (Formerly know as PT 19947)
LOCALITY	:	CHAROK PUTING
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	PERAK / TEMERLOH /PAHANG DARUL MAKMUR
TENURE	:	FREEHOLD
CATEGORY OF LAND USE	:	BUILDING
LAND AREA	:	130 SQUARE METRES
ANNUAL RENT	:	RM 45.00
REGISTERED OWNER	:	MUHAMMAD RAFIUDDIN BIN SALEHUDDIN (NRIC NO: 890123-11-5025) -1/2 SHARE NORANIZA BINTI RAYA (NRIC No:880615-05-5090) -1/2 SHARE
EXPRESS CONDITION	:	TANAH INI HENDAKLAH DIGUNAKAN UNTUK SATU UNIT RUMAH KEDIAMAN TERES SAHAJA
RESTRICTION IN INTEREST	:	TANAH INI TIDAK BOLEH DIPINDAHMILIK, DIPAJAK, DIGADAI MELAINKAN DENGAN KEBENARAN BERTULIS DARIPADA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PAHANG
ENCUMBRANCES	:	CHARGED TO LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (THE PUBLIC SECTOR HOME FINANCING BOARD) ON 25 TH JULY 2017

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Land Office on the title and to inspect the subject property prior to the auction sale.

Location Of The Property

The subject property located at No: 6, Jalan Pamah Kasih Indah 1, Taman Pamah Kasih Indah, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

RESERVE PRICE

The subject property will be sold subject to a reserve price of **RM 180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED EIGHTY THOUSAND ONLY)** and to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit with the Pejabat Tanah Daerah Temerloh 10% of the fixed reserve price by bank draft only in favour **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before **10.00 a.m.** prior to the auction sale and the balance to be settled within one hundred and twenty (120) days from the date of the sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**

For further particulars please contact :-

Auctioneers Name : V.Amra Badi

Company : Jurulelong Perdana

Address : No: 14, Jalan Indera Segera,

: 28000 Temerloh,

: Pahang Darul Makmur

Tel/Fax : 09-296 4175

H/P : 012-957 0631

Ref : JLP/340/2025/PTT/A

Legal Firm : Messers Radzi & Abdullah

: Advocates & Solicitors

: No: 207 & 307, Tingkat 2 & 3, Blok C,

: Kuantan Centre Point, P.O.Box 312,

: Jalan Haji Abdul Rahman,

: 25000 Kuantan

Tel : 09-513 9887/ 513 9886

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 mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, 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 **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 10.00 pagi pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Temerloh**. (Seksyen 263(2)(e)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 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 penggadaai 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)
17. 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)
18. 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)
19. 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.
20. 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.
21. **Pentadbir Tanah Temerloh** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
22. **Pentadbir Tanah Temerloh** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
23. 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.
24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
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 memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 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.