

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
NO. PTT.4/369/03/2023

Dalam perkara mengenai seksyen 265 (2), Kanun Tanah Negara, 1965 dan dalam perkara ke atas di bawah pegangan HSM 1638, PT 1960, Mukim Songsang, Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM..... PEMEGANG GADAIAN
DAN
CHE MUHAMAD FAZIL BIN CHE KAMARUDIN (K/P: 920718-11-5061)..... PENGGAJAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur, yang diperbuat dalam perkara diatas pada 02hb. Januari, 2025 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah:-

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 14HB APRIL, 2025 BERSAMAAN HARI ISNIN BERMULA JAM 10.30 PAGI
DI LOBI BLOK A, PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH,
PAHANG DARUL MAKMUR.

Nota: Semua bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat Carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Temerloh dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum Jualan Lelong dijalankan.

Butir-Butir Hakmilik :-

No. Hakmilik : HSM 1638, PT 1960
Mukim / Daerah / Negeri: Songsang / Temerloh / Pahang
Keluasan Tanah : 130 Meter Persegi (1,399 kaki persegi)
Cukai Tahunan : RM 45.00
Kegunaan Tanah : Bangunan
Pegangan : Pajakan 99 Tahun (berakhir pada 28 Mac 2099)
Pemilik Berdaftar : Che Muhamad Fazil Bin Che Kamarudin – 1/1
Syarat Nyata : Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.
Sekatan Kepentingan : Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis dari Pihak Berkuasa Negeri.
Bebanan : Telah digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam, No. Perserahan: 1544/2020 yang telah didaftarkan pada 16.07.2020.
Kawasan Rezab : DALAM KAWASAN REZAB MELAYU

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut merupakan satu unit Rumah teres setingkat lot tengah beralamat No. 3, Jalan Keladan Baiduri 4/1, Taman Keladan Baiduri, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

HARGA REZAB : Hartanah tersebut akan dijual “dalam keadaan sepertimana sedia ada” tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM 225,000.00 (RM: DUA RATUS DUA PULUH LIMA RIBU SAHAJA) dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan sepertimana yang dicetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf sebanyak RM 22,500.00 (RM: DUA PULUH DUA RIBU LIMA RATUS SAHAJA) atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum lelongan bermula dan bakinya hendaklah dijelaskan dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelongan atau sebelum 11.08.2025 kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.

Untuk keterangan selanjutnya, sila rujuk kepada Pentadbir Tanah Temerloh (Ruj.: PTT.4/369/03/2023) atau Tetuan Abdul Razak, Zulkifli & Partners, Advocates & Solicitors, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square 2, Putra Square, 25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur. No. Tel: 09- 5135171 Faks No.: 09-5138171 (No. Ruj: ARZP/L/LPPSA/3343(1)/22-Linda) atau Pelelong yang tersebut di bawah ini :-

Ahmad Isa Bin Mohamed
No. 20, Jalan TJ 5/11, Taman Temerloh Jaya,
28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.
(Ruj: AIM/AUC/PTT/LPPSA/02/2025)

Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No. Lesen Lelong : 33068/2025
018-9155910 / 018-9076114

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE INSTANCE OF CHARGE
NO. PTT.4/369/03/2023)

In then matter of Section 265 (2), of the National Land Code, 1965 and in the matter of charge over the land held under Title No. HSM 1638, PT 1960, Mukim of Songsang, District of Temerloh, Pahang Darul Makmur.

BETWEEN
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM..... CHARGE
AND
CHE MOHAMAD FAZIL BIN CHE KAMARUDIN (Nric No.: 920718-11-5061)..... CHARGORS

In pursuance to the Order of the **Land Administrator of Temerloh, Pahang Darul Makmur**, made herein on the above matter on the **02hb. Januari, 2025**, it is hereby proclaimed that the **Land Administrator of Temerloh, Pahang Darul Makmur**, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION
ON MONDAY, THE 14TH APRIL 2025, STARTING AT 10.30 a.m.
AT THE LOBBY BLOK A, TEMERLOH DISTRICT AND LAND OFFICE,
28000 TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR.

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

Details of Property:-

Title No.	: HSM 1638
No. Lot	: PT 1960
Mukim/ District / State	: Songsang / Temerloh / Pahang
Land Area	: 130 Sq. Metres (1,399 Sq. Feet)
Annual Rent	: Rm 45.00
Tenure	: Leasehold 99 years (expiring on 28 March 2099)
Land Use	: Building
Registered Owner	: CHE MUHAMAD FAZIL BIN CHE KAMARUDIN - 1/1 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 setelah mendapat kebenaran bertulis dari Pihak Berkuasa Negeri.
Encumbrances	: Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam, vide Presentation No. 1544/2020, Registered on 16.07.2020.
Reserve	: Malay Reservation

LOCATION AND DETAILS OF PROPERTY: The subject is a single-storey house bearing a postal address **No. 3, Jalan Keladan Baiduri 4/1, Taman Keladan Baiduri, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.**

RESERVE PRICE:- The subject property will be sold on “as is where is basis” subject to a reserve price of **RM 225,000.00 (RM: TWO HUNDRED AND TWENTY FIVE THOUSAND ONLY)** and the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price equivalent to **RM 22,500.00 (RM: TWENTY TWO THOUSAND AND FIVE HUNDRED ONLY)** by **Bank Draft** only, in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before the said auction and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within **one hundred and twenty (120) days** from of the date sale or before **11.08.2025** to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

For further particulars, please apply to the **Pejabat Daerah Tanah Temerloh (File Ref: PTT.4/369/03/2023)** or **Messrs Abdul Razak, Zulkifli & Partners, Advocates & Solicitors, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square 2, Putra Square, 25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur. No. Tel: 09-5135171, Fax No.: 09-5138171 (Ref: ARZP/L/LPPSA/3343(1)/22-Linda)** as or the undermentioned Auctioneer:-

Ahmad Isa Bin Mohamed
No. 20, Jalan TJ 5/11, Taman Temerloh Jaya,
28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.
(No. Ref: AIM/AUC/PTT/LPPSA/02/2025)

Pahang Licensed Auctioneer
Licence No. 33068/2025
018-9155910 / 018-9076114

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 kepada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Petanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B (4) KTN).
 - iii. Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai agen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, deposit 10% akan lucut 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 nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM)** sebelum jam 10.30 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 dikendaki mengemukakan surat perantaraan 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 Bumiputra). **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 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 dibawah 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 dibawah Seksyen 268 (1) (a) (b) KTN dan;**

- ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah 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** beserta dengan bayaran yang ditetapkan. Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari sebelum lelongan** hendaklah **DI TOLAK**. (Seksyen 264A KTN).
16. **Hak Penggadaai:** Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadaai 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 diatas adalah DI KECUALIKAN**.
17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Temerloh dan Penggadaai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas Tarikh jualan lelongan melalui borang 16O (Seksyen 266A KTN).
18. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang beliau daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Temerloh** bahawa jumlah keseluruhan telah pun di terima. (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 menerima 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 diatas 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 diantaranya:
- i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadaai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasan Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang di sahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan perbuatan dan perlaksanaan perintah jualan iaitu segala tunggakkan 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 penggadaai.
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 terkandung didalam 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 berkenaan kepada pembeli.
26. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadaai atau di pajak, 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).
27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3- Remedi Pemegang Gadaian: jualan. Peruntukkan-peruntukkan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM: Dalam Jualan secara Lelongan Awam pada **14hb. April, 2025 (Isnin)** mengenai hartanah **HSM 1638, PT 1960, Mukim Songsang, Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur** yang beralamat No. 3, Jalan Keladan Baiduri 4/1, Taman Keladan Baiduri, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

Nama : _____

No. K/P: _____

Alamat : _____

No. Tel: _____

Adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan jumlah RM _____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada **11hb Ogos, 2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **Tetuan Abdul Razak, Zulkifli & Partners**, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

WANG DEPOSIT : RM _____

BAKI : RM _____

(PEMBELI / EJEN BERKUASA)

NAMA:
NO. K/P:

Ahmad Isa Bin Mohamed
Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No. Lesen : 33068/2025

PENTADBIR TANAH
Pejabat Daerah Dan Tanah Temerloh

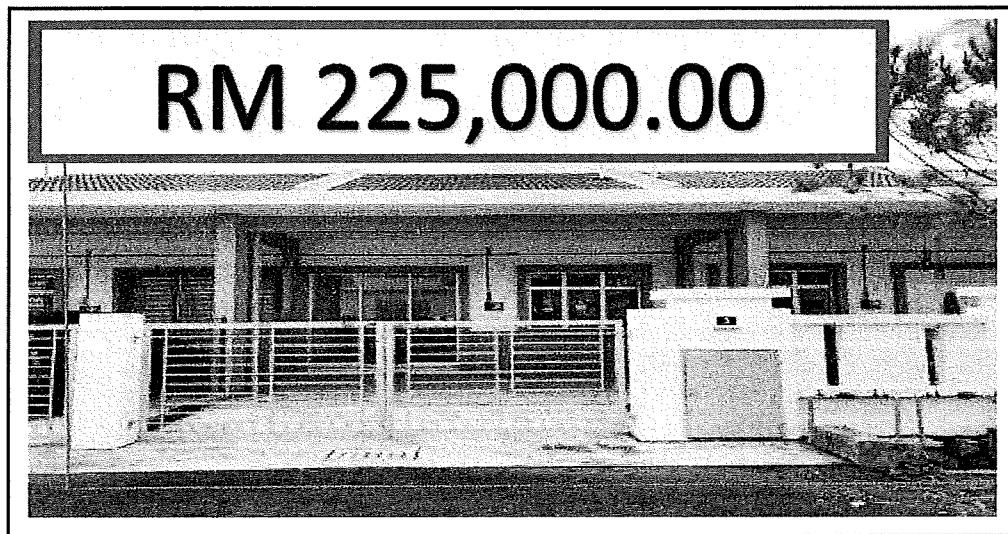
(Tetuan Abdul Razak, Zulkifli & Partners)
Peguambela & Peguamcara
NAMA:
NO. K/P:

LELONGAN AWAM

BERTARIKH PADA: 14HB APRIL 2025 (HARI ISNIN)

JAM 10.30 PAGI

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



**ALAMAT: NO. 3, JALAN KELADAN BAIDURI 4/1, TAMAN KELADAN BAIDURI,
28000 TEMERLOH, PAHANG.**

**PEMBELI HENDAKLAH MEMBUAT DEPOSIT 10% DALAM BENTUK BANK DRAF IAITU
SEBANYAK RM 22,500.00**

ATAS NAMA: LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

- MUKIM SONGSANG, DAERAH TEMERLOH, PAHANG.
- KELUASAN HARTANAH 130 m.p
- PAJAKAN 99 TAHUN BERAKHIR PADA 28.03.2099
- KAWASAN REZAB MELAYU

SILA HUBUNGI:

AHMAD ISA MOHAMED / PELELONG AWAM BERLESEN

018 – 9155910/018-9076114