

PERISYTIHARAN JUALAN LELONGAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

Bil. () dlm.PTT.4/369/73/2023

Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965 dan dalam perkara gadaian ke atas hartanah di bawah pegangan **GM 13689 LOT 35360 Mukim Perak, Daerah Temerloh, Negeri Pahang Darul Makmur** yang didaftarkan pada Tarikh **09^{HB} Oktober 2017** mengikut No. Perserahan **2818/2017**.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

... **PEMEGANG GADAIAN**

DAN

MUHAMAD KHAIRUL ZAMAN BIN JUSOH (No. k.p.: 851028-06-5013) 1/1 Bahagian

... **PENGGADAI**

Dalam menjalankan perintah **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** bertarikh **05^{HB} Jun 2025** dengan ini diisytiharkan bahawa **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM PADA 21^{HB} JULAI 2025 (ISNIN),

MASA 10.00 PAGI DI LOBI BLOK A, PERKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH,

28000 TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR.

Butir-butir hartanah adalah seperti berikut:

No. Hakmilik / No. Lot	GM 13689 / Lot 35360
Mukim / Daerah / Negeri	Perak / Temerloh / Pahang Darul Makmur
Keluasan / Cukai	96.62 meter persegi / RM45.00
Pegangan / Rezab	Kekal (Selama-lamanya) / Tiada
Pemilik Berdaftar	Muhamad Khairul Zaman Bin Jusoh (No. k.p.: 851028-06-5013) 1/1 Bahagian
Kategori Tanah	Bangunan
Syarat-Syarat Nyata	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.
Sekatan Kepentingan	Tiada
Gadaian	Telah digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) No. Perserahan 2818/2017 yang bertarikh pada 09 ^{HB} Oktober 2017

Nota: Semua bakal pembeli adalah dinasihatkan supaya membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah Dan Tanah Temerloh dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenalpasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelongan diadakan.

Lokasi Dan Keterangan Hartanah:

Hartanah ini ialah satu unit rumah teres satu tingkat rekabentuk pemaju yang beralamat di **No. 18, Jalan Kenari 1/1, Taman Kenari, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur** yang terletak kira-kira 5.50 km dari pusat bandar Temerloh arah timur. Hartanah ini boleh diakses melalui Jalan Maran-Temerloh, belok kiri ke Jalan Kampung Seberang diikuti Jalan Kampung Padang Tenggalu dan seterusnya Jalan Kenari 1/1 dimana hartanah terletak.

HARGA RIZAB: RM 260,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS ENAM PULUH RIBU SAHAJA)

Kesemua penawar dikehendaki membayar wang cagaran **sebanyak 10%** daripada Harga Rizab yang ditetapkan iaitu sebanyak **RM 26,000.00** 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 20^{HB} November 2025** dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang ditetapkan serta lain-lain syarat yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan lelongan. Harta tersebut akan dijual tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dipamerkan di papan kenyataan Pejabat Daerah Dan Tanah Temerloh, Pahang dan beberapa tempat lain.

Maklumat selanjutnya, sila rujuk kepada **PENTADBIR TANAH TEMERLOH (No. Ruj.: PTT.4/369/73/2023)**.

Atau peguam bagi pihak pemegang gadaian:

TETUAN ABDUL RAZAK, ZULKIFLI & PARTNERS

No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town),
Jalan Putra Square 2, Putra Square,
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

Atau Pelelong Berlesen yang tersebut dibawah:

BUSSAINA AGENCY

No. 7, (Kaunter) Terminal Bas,
Lurah Semantan
28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur. (Tel: 017-9274042)
No. Rujukan: PDT.Temerloh/GM 13689/Jul/2025

PROCLAMATION OF SALE THE INSTANCE OF CHARGE

Bil. () dlm.PTT.4/369/73/2023

In the matter of Section 263 National Land Code 1965 and in the matter of charge over and held under **GM 13689 LOT 35360 Mukim Perak, District of Temerloh, State of Pahang Darul Makmur** which was registered on **09th October 2017** according to No. Presentation: **2818/2017**

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) ... CHARGE

AND

MUHAMAD KHAIRUL ZAMAN BIN JUSOH (NRIC no.: 851028-06-5013) 1/1 Share ... CHARGOR

In pursuance of the Order by **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** made on **05th June 2025** it is hereby proclaimed that **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** with the assistant of the undermentioned license auctioneer:

WILL SELL UNDER PUBLIC AUCTION ON 21ST JULY 2025 (MONDAY),

TIME 10.00 AM AT LOBI BLOK A, PERKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH,

28000 TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR.

The details of the property are as follows:

Title No.	GM 13689 / Lot 35360
Mukim / District / State	Perak / Temerloh / Pahang Darul Makmur
Land Area / Annual Rent	96.62 suare metres / RM45.00
Tenure / Rezab	Freehold / Nil
Registered Owner	Muhamad Khairul Zaman Bin Jusoh (NRIC No.: 851028-06-5013) 1/1 Share
Land Category	Building
Express Condition	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.
Restriction of Interest	Nil
Encumbrances	Have been Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) Through Pres 2818/2017 Date on 09 TH October 2017

Note: All prospective bidders are advised to conduct an official title search at Pejabat Daerah Dan Tanah Temerloh and to check all liabilities, encumbrances and to inspect the subject property prior to the auction date.

Location And Description of Property:

This property is a single storey terrace house designed by the developer, located at **No. 18, Jalan Kenari 1/1, Taman Kenari, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur**. The property located approximately 5.50 km from the east of Temerloh town centre. It is accessible from Temerloh via Jalan Maran-Temerloh, turn left onto Jalan Kampung Seberang and followed by Jalan Kampung Padang Tenggara and finally turn onto Jalan Kenari 1/1 where the property sited.

RESERVE PRICE: RM 260,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED AND SIXTY THOUSAND ONLY)

All intending bidders are required to deposit with the auctioneer, prior to auction sale **10%** of the reserve price of which **RM RM 26,000.00** by Bank Draft in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** and the balance sum shall be paid within **one hundred twenty (120) days** from the sale, before or on **20th November 2025**, subject to all conditions stated in the conditions of sale. The property will be sold subject to the terms contained in the Proclamation and Conditions of Sale. For further particulars, please refer to the **PENTADBIR TANAH TEMERLOH (Ref Fail: PTT.4/369/73/2023)**.

Or, Solicitor for the Chargee:

TETUAN ABDUL RAZAK, ZULKIFLI & PARTNERS

No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town),
Jalan Putra Square 2, Putra Suare,
25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur.

Or the undermentioned auctioneer:

BUSSAINA AGENCY

No. 7, (Kaunter) Terminal Bas,
Lurah Semantan
28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur. (Tel: 017-9274042)
No. Rujukan: PDT.Temerloh/GM 13689/Jul/2025

SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG

1. Semua pihak yang berhasrat untuk membuat tawaran di lelongan awam adalah dikehendaki menyediakan semasa lelongan dibuka, bayaran deposit secara Draf Bank kepada dan atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** yang mana jumlahnya adalah sebanyak 10% daripada Harga Rizab yang ditetapkan bagi harta tersebut.
2. Sesiapa yang ingin membuat tawaran dalam lelongan awam bagi pihak orang persendirian, Badan-Badan Berkanun atau Syarikat dikehendaki mengemukakan surat kebenaran yang menyatakan bahawa beliau mewakili orang persendirian, Badan-Badan Berkanun atau Syarikat. Bagi Tanah Simpanan Melayu, hanya orang Melayu Sahaja yang dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
3. Pemegang gadaian adalah dengan ini bebas untuk membuat tawaran ketika lelongan tersebut dan sekiranya beliau berjaya membuat tawaran yang paling tinggi dan dengan itu menjadi pembeli.
4. Sesuatu tawaran itu hendaklah tidak kurang daripada tawaran yang terdahulu daripadanya atau suatu jumlah yang kurang daripada jumlah yang ditetapkan oleh **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** pada masa lelongan dan ianya adalah sempurna apabila Pelelong mengumumkan dengan ketukan tukul atau cara lain yang lazim dilakukan. Pada masa mengumumkan penyempurnaan jualan itu, Pelelong hendaklah dengan serta merta mengisytiharkan bagi pendengaran umum nama pembeli yang sebenarnya.
5. Tertakluk kepada harga rizab, seseorang yang membuat tawaran yang paling tinggi dan yang diterima oleh **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** adalah pembeli. **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** mempunyai hak untuk menolak apa-apa tawaran oleh mana-mana pihak. Jika apa-apa pertikaian timbul mengenai tawaran yang paling tinggi oleh mana-mana pihak harta tersebut hendaklah atas opsyen **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** dikemukakan untuk dilelong sekali lagi dan dijual semula atau **PENTADBIR TANAH TEMERLOH** berkenaan boleh membuat keputusan mengenai pertikaian tersebut.
6. Jualan ini hendaklah tertakluk kepada syarat-syarat berikut:-
 - a) Penawar memiliki jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab yang ditetapkan iaitu **RM 26,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA PULUH ENAM RIBU SAHAJA)**.
 - b) Amaun penuh harga jualan boleh dibayar serta merta selepas tukul dijatuhkan oleh penawar yang berjaya kepada pemegang gadaian; atau
 - c) Di mana amaun penuh harga jualan tidak dibayar selepas tukul dijatuh oleh penawar yang berjaya: -
 - i. Maka, jumlah yang dinyatakan di perenggan (a) hendaklah dibayar kepada pemegang gadaian dan ia hendaklah dipegang sebagai deposit sehingga keseluruhan harga belian telah dibayar; dan
 - ii. Sebelum baki harga belian diselesaikan, jumlah yang dinyatakan di dalam subperenggan (i) hendaklah dikreditkan ke dalam akaun penggadaian untuk tujuan mengurangkan jumlah yang kena dibayar kepada pemegang gadaian;
 - d) Baki harga belian hendaklah diselesaikan dalam masa tidak lebih daripada satu ratus dua puluh (120) hari daripada tarikh jualan, iaitu tidak lewat dari **20th November 2025** dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan; dan
 - e) Di mana harga belian sepenuhnya tidak diselesaikan sebelum atau pada tarikh yang ditentukan dalam perenggan (d), jumlah yang dibayar sebagai deposit di bawah perenggan (c) kepada pemegang gadaian hendaklah dilucuthak dan dilupuskan dengan cara yang ditetapkan di bawah Seksyen 267. Pihak Pemegang Gadaian mempunyai hak untuk menuntut daripada pembeli yang ingkar apa-apa kos penjualan semula bersama dengan sama ada pengurangan harga (jika ada) akibat jualan semula atau tiada jualan semula mengikut mana yang berkenaan.
7. Mulai daripada masa harta tersebut dijual, ia hendaklah menjadi risiko tunggal pembeli jika berlaku kerugian atau kerosakan kerana kebakaran atau kemalangan lain ataupun secara lain.
8. Pembeli hendaklah mengaku identiti harta yang dibeli olehnya dengan yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberikan oleh Pemegang Gadaian sebagai surat hakmilik harta tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen itu masing-masing.
9. Harta itu adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaviat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran ganti rugi akan dibuat.
10. Harta tersebut hendaklah dijual tertakluk kepada syarat-syarat sedia ada di dalam geran, Pihak Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
11. Apa-apa tunggakan cukai, cukai pintu, cukai tanah dan apa-apa fee lain yang kena bayar kepada kerajaan atau pihak berkuasa tempatan hendaklah dibayar dari harga penjualan dan boleh ditolak dari baki wang jualan (resit dikemukakan). Lain-lain bayaran yang berkaitan dengan pindahmilik selepas itu hendaklah ditanggung oleh pembeli berkenaan.
12. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat di dalam terjemahan bahasa-bahasa lain mengenai butir-butir dan syarat di dalam ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah digunapakai.

KONTRAK JUALAN LELONGAN

Semasa jualan melalui Lelongan Awam pada **21^{HB} JULAI 2025 (ISNIN)**, mengenai harta yang terkandung didalam Perisytiharan Jualan tersebut iaitu **GM 13689, LOT 35360 Mukim Perak, Daerah Temerloh, Negeri Pahang Darul Makmur** Berikut ialah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut iaitu:

NAMA : _____

NO. K.P. : _____

ALAMAT : _____

Dengan harga **RINGGIT MALAYSIA**: _____

sahaja dan beliau telah membayar **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebanyak **RM 26,000.00** sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** mengaku menerima wang deposit tersebut:

HARGA PEMBELIAN : RM _____

DEPOSIT BAYAR : RM 26,000.00

BAKI KENA BAYAR : RM _____

TAMAT TEMPOH PADA : 20^{HB} NOVEMBER 2025

PENTADBIR TANAH TEMERLOH

TETUAN ABDUL RAZAK, ZULKIFLI & PARTNERS

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SEKTOR AWAM (LPPSA)

PEMBELI / EJEN BERKUASA

BUSSAINA AGENCY
PELELONG AWAM BERLESEN