

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
NO PTT.4/369/17/24

Dalam Perkara Seksyen 257 dan 263, Kanun Tanah Negara 1965 dan dalam perkara gadaian ke atas pegangan Hakmilik HSM 1630 PT 1952, Mukim Songsang, Daerah Temerloh, Negeri Pahang.

DI ANTARA
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) ...PEMEGANG GADAIAN
DAN
MUHAMMAD IDRIS BIN AZIAN (NO K/P: T 1171411 / 901030-14-5963) ...PENGGAJAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Temerloh bertarikh 13 Oktober 2025 dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Temerloh dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini :

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA 10HB. NOVEMBER 2025 (HARI ISNIN), MASA 10.00 PAGI
DI LOBI BLOK A, PERKARANGAN DAERAH & TANAH TEMERLOH.

Butir-butir hakmilik adalah seperti berikut :-

NO.HAKMILIK	:	HSM 1630
NO LOT / PT	:	PT 1952
BANDAR/PEKAN/MUKIM	:	Mukim Songsang, Daerah Temerloh, Negeri Pahang
KELUASAN TANAH	:	130 Meter Persegi
CUKAI TANAH	:	RM45.00
PEGANGAN	:	Pajakan 99 tahun berakhir 28 Mac 2099.
KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan
SYARAT-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 daripada Pihak Berkuasa Negeri.
PEMILIK BERDAFTAR	:	Muhammad Idris Bin Azian (NO K/P: T 1171411 / 901030-14-5963)
GADAIAN	:	Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (THE PUBLIC SECTOR HOME FINANCING BOARD), No.Pers. 1294/2020 Bertarikh 29 Jun 2020.
KAWASAN RIZAB	:	Dalam Kawasan Rezab Melayu

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.

Lokasi dan Perihal Hartanah :-

Hartanah tersebut merupakan rumah teres setingkat reka bentuk pemaju yang beralamat di No. 14, Jalan Keladan Baiduri 2, Taman Keladan Baiduri 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

Harga Rizab : Hartanah tersebut akan dijual “ dalam keadaan sepertimana sedia ada” tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 250,000/- (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS LIMA PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada Syarat-Syarat Jualan yang dilampirkan.

Kesemua penawar yang berminat hendaklah menyediakan cagaran sebanyak 10% daripada Harga Rizab yang ditetapkan secara **Deraf Bank** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum lelongan bermula dan bakinya hendaklah dijelaskan dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelongan atau sebelum **09.03.2026** dan lain-lain syarat yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan lelongan. Untuk keterangan selanjutnya, sila rujuk kepada **Pentadbir Tanah Temerloh** (Ruj. Fail : PTT.4/369/17/24) atau **Tetuan Abdul Razak, Zulkifli & Partners**, Peguambela & Peguamcara, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square 2, Putra Square, 25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur. No. Tel : 09-5135171 (Ruj : ARZP/L/LPPSA/322(1)/23-yan) atau Pelelong yang tersebut di bawah ini :-

MFI REAL ESTATE AGENCY
B60-1A, Lorong Tun Ismail 6,
Sri Dagangan Business Centre,
25000 Kuantan, Pahang Darul Makmur.
(Ruj: MFI/MHZL/PTT-169/PHG/TLOH)

Muhamad Haziq Bin Zulfikri Lau
Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No. Lesen 33111/2025
016-7049178

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE THE INSTANCE OF CHARGE
NO PTT.4/369/17/24

In the matter of Section 257 & 263, National Land Code and in the matter of charge over land held under HSM 1630 PT 1952, Mukim of Songsang, District of Temerloh, State of Pahang.

BETWEEN	
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)	... CHARGE
AND	
MUHAMMAD IDRIS BIN AZIAN (NO K/P: T 1171411 / 901030-14-5963)	...CHARGOR

In pursuance of the order of the Pentadbir Tanah Temerloh made on 13th October 2025, it is hereby proclaimed Pentadbir Tanah Temerloh with the assistant of the undermentioned Auctioneer :

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION
ON 10th . NOVEMBER 2025 (MONDAY), TIME 10.00 AM
AT LOBI BLOK A, PERKARANGAN DAERAH & TANAH TEMERLOH.

The detail of the property are as follows :-

TITLE NO	:	HSM 1630
LOT NO	:	PT 1952
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Mukim of Mukim of Songsang, District of Temerloh, State of Pahang
LAND AREA	:	130 Square Metre
ANNUAL RENT	:	RM45.00
TENURE	:	Leasehold 99 years expiring 28 th March 2099
CATEGORY OF LAND USE	:	Building
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 daripada Pihak Berkuasa Negeri.
REGISTERED PROPRIETOR	:	Muhammad Idris Bin Azian (NO K/P: T 1171411 / 901030-14-5963)
ENCUMBRANCES	:	Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (THE PUBLIC SECTOR HOME FINANCING BOARD) Pres.No : 1294/2020 dated 29 th June 2020.
STATUS	:	Malay Reserved

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

Location and Description of Property :-

The property is single storrey terrace house developer design and bearing he postal address of No. 14, Jalan Keladan Baiduri 2, 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 250,000/- (RINGGIT MALAYSIA : TWO HUNDRED FIFTY TWO THOUSAND ONLY)**, and the Conditions of sale attached herein.

All bidders are required to prepare the deposit sum 10% of the reserve price by way **Bank Draft** payable to the **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before the said auction an after successful bid the balance sum payable within one hundred and twenty (120) days of the sale before **09.03.2026** and also others conditions stated in the condition sale. For further particulars, please apply to the **Pentadbir Tanah Temerloh** (File Ref : PTT.4/369/17/24) or **Messrs Abdul Razak, Zulkifli & Partners**, Advocate & Solicitor, No. 24A, Tingkat 1 & 2 (China Town), Jalan Putra Square 2, Putra Square, 25200 Kuantan, Pahang Darul Makmur. No. Tel : 09-5135171 (Ref : ARZP/L/LPPSA/322(1)/23-yan) as or the undermentioned auctioneer :-

MFI REAL ESTATE AGENCY
B60-1A, Lorong Tun Ismail 6,
Sri Dagangan Business Centre,
25000 Kuantan, Pahang Darul Makmur.
(Ruj : MFI/MHZL/PTT-169/PHG/TLOH)

Muhamad Haziq Bin Zulfikri Lau
Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No. Lesen 33111/2025
016-7049178

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 Draft atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** sebelum masa lelongan yang ditetapkan 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 Kuantan** 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 Kedua-dua 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)
 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.

K O N T R A K

MEMORANDUM : Dijual secara Lelongan Awam pada **10hb. November 2025** mengenai harta yang terkandung di dalam butir-butir yang tersebut di atas pegangan No. Hakmilik HSM 1630, PT 1952, Mukim Songsang, Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur, seorang yang telah membuat tawaran paling tinggi dan yang telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut bagi jumlah sebanyak RM_____/- (Ringgit Malaysia : _____ : _____ Sahaja)

dan telah membayar kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) sebagai Pemegang Gadaian berjumlah sebanyak RM 25,000/- (Ringgit Malaysia : Dua Puluh Lima Ribu Sahaja) 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 LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) memperakui penerimaan deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM_____/- (Ringgit Malaysia: _____ Sahaja)

WANG DEPOSIT : RM 25,000 /- (Ringgit Malaysia : Dua Puluh Lima Ribu Sahaja)

BAKI WANG
KENA BAYAR : RM_____ (Ringgit Malaysia: _____ Sahaja)

PEMBELI : _____
ALAMAT : _____

NO.K/P : _____
TEL : _____

.....
TANDATANGAN PEMBELI / WAKIL

.....
MUHAMAD HAZIQ BIN ZULFIKRI LAU
Pelelong Berlesen Negeri Pahang
No. Lesen 33111/2025

.....
PENTADBIR TANAH

Pejabat Daerah Dan Tanah Temerloh

.....
T/N ABDUL RAZAK, ZULKIFLI & PARTNERS

Peguambela & Peguamcara