

PERISYTIHARAN JUALAN **JUALAN LELONGAN AWAM**

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
Bil () dlm.PTT.4/369/10/24

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 257/263 Kanun Tanah Negara 1965 dan dalam Perkara Gadaian ke atas hartanah dibawah pegangan GM 9087, Lot 10068, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur.

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) PEMEGANG GADAIAN

DAN

ZAMRI BIN MUSTAFA (NO. TENTERA: T/816739) PENGGADAI

Menurut Perintah Penolong Pentadbir Tanah Daerah Temerloh yang diperbuat pada 26hb Disember 2025, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Penolong Pentadbir Tanah Daerah Temerloh atau wakilnya yang diberi kuasa dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:-

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA HARI ISNIN, 09HB FEBRUARI 2026, JAM 10.00 PAGI
DI LOBI BLOK A, PERKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH
28000 TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah berkenaan dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelongan.

BUTIRAN HAKMILIK HARTANAH:-

NO. HAKMILIK	: GM 9087
NO. LOT	: Lot 10068
TEMPAT	: Pengawan
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Perak / Temerloh / Pahang Darul Makmur
PEGANGAN	: Kekal (Selama-lamanya)
KELUASAN TANAH	: 78 meter persegi (840 kaki persegi)
CUKAI TAHUNAN	: RM45.00
PEMILIK BERDAFTAR	: ZAMRI BIN MUSTAFA (NO. TENTERA: T/816739) – 1/1 bahagian
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT-SYARAT NYATA	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit bangunan kediaman sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tiada
BEBANAN	: Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED MALAYSIA) melalui Perserahan No. 1314/1997 Jil. 127 Fol. 69 didaftarkan pada 14.06.1997.
KAWASAN RIZAB	: Tiada

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah merupakan sebuah rumah teres kos sederhana dua tingkat yang beralamat pos di No. 45, Jalan TJ 9/4, Taman Temerloh Jaya, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM170,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS TUJUH PULUH RIBU SAHAJA) dan kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetakkan di dalam Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk BANK DERAJ di atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) iaitu tidak lewat dari 08hb June 2026 dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Daerah Temerloh atau Tetuan Radzi & Abdullah, Peguamcara bagi pihak pemegang gadaian yang beralamat di No. 207 & 307, Tingkat 2 & 3, Block C, Kuantan Centre Point, P.O.Box 312, Jalan Haji Abdul Rahman, 25000 Kuantan, Pahang Darul Makmur. [Tel : 09-517 1408, 09-513 9887, Faks : 09-513 9886, Email : radziabd@gmail.com, Attn. Puan .Zura, No. Ruj.: 14000/190/L(LPPSA)/SNA/Zura] atau Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah.

BULUH IMPIANA AUCTIONEERS

No. 24, Lorong IM 15/33,
Taman Mutiara Mahkota,
25200 Kuantan,
Pahang Darul Makmur.

ROSDI BIN MOHD AZLAN

[Pelelong Berlesen]
Tel : 018-368 2372
Email : buluh.impiana.auctioneers@gmail.com
Ruj : BIA/26/04/PTT/LPPSA/Zamri

SYARAT-SYARAT JUALAN

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 mengatakan 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 mengistiharkan 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** ialah 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 ataupun **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 daripada harga rizab yang ditetapkan iaitu **RM17,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TUJUH BELAS 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 dijatuhkan 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 penggadai 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 **08hb June 2026** 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 berlakunya 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, kaveat, 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 yang 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, bil elektrik, bil air, bil pembentungan 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-syarat di dalam ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah digunapakai.

PERMOHONAN PELAKSANAAN

Bil () dlm.PTT.4/369/10/24

ANTARA
LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)
DAN

PEMEGANG GADAIAN

ZAMRI BIN MUSTAFA (NO. TENTERA: T/816739)

PENGGADAI

KONTRAK

MEMORANDUM

Pada tarikh jualan lelongan awam ini 09HB FEBRUARI 2026, harta yang telah dinyatakan dalam keterangan tersebut tersebut NO. HAKMILIK : GM 9087, NO. LOT : LOT 10068, TEMPAT : PENGAWAN, MUKIM PERAK, DAERAH TEMERLOH, NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR yang beralamat pos di NO. 45, JALAN TJ 9/4, TAMAN TEMERLOH JAYA, 28000 TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR.

telah dijual kepada mereka yang membuat tawaran tertinggi yang dengan ini diisytiharkan sebagai pembeli dengan harga berjumlah RM _____ telah membayar kepada Pemegang Gadaian sebanyak sebanyak RM _____ sebagai bayaran pendahuluan dan bersetuju menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat jualan.

Harga Belian : RM _____ Bayaran pendahuluan: RM _____

Baki : RM _____

Pembeli

Nama Pembeli : _____

No. K/P : _____

Alamat Pembeli : _____

Pelelong

Peguambela & Peguamcara

Buluh Impiana Auctioneers

Tetuan Radzi & Abdullah.

Pemegang Gadaian

Pentadbir Tanah

Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) Pejabat Tanah Daerah Temerloh

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE

Bil () dlm.PTT.4/369/10/24

In the matter of Section 257/263 of the National Land Code 1965 and In the matter of the Charge over the property under GM 9087, Lot 10068, Mukim of Perak, District of Temerloh, Pahang Darul Makmur.

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)

...CHARGE

AND

ZAMRI BIN MUSTAFA (REGIMENTAL NO. : T/816739)

...CHARGOR

In pursuance of the Order of the Assistant Land Administrator of Temerloh made herein on the 26th December 2025, it is hereby proclaimed that the Assistant Land Administrator of Temerloh, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON MONDAY, 09TH FEBRUARY 2026, AT 10.00 AM

AT THE LOBBY OF BLOCK A, IN THE VICINITY OF PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH

KOMPLEKS PEJABAT KERAJAAN DAERAH TEMERLOH

28000 TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR

Note: All prospective bidders are advised to conduct an official Title search at the relevant Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE :

TITLE NO	: GM 9087
LOT NO	: Lot 10068
LOCALITY	: Pengawan
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Perak / Temerloh / Pahang Darul Makmur
TENURE	: Freehold
LAND AREA	: 78 square meter (840 square feet)
ANNUAL RENT	: RM45.00
CATEGORY OF LAND USE	: Bangunan
REGISTERED OWNER	: ZAMRI BIN MUSTAFA (REGIMENTAL NO. : T/816739) - 1/1 share
ENCUMBRANCES	: Charged MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED MALAYSIA) via Presentation No. 1314/1997 Vol. 127 Fol. 69 registered on 14.06.1997
EXPRESS CONDITION	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit bangunan kediaman sahaja.
RESTRICTION IN INTEREST	: Nil
MALAY RESERVED AREA	: Nil

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is a double-storey medium cost terrace house bearing postal address of No. 45, Jalan TJ 9/4, Taman Temerloh Jaya, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur.

RESERVE PRICE

The subject property will be sold subject to the reserve price of RM170,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ONE HUNDRED SEVENTY THOUSAND ONLY) and the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the fixed reserve price in the form of **BANK DRAFT** in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** before 9.30 am prior to the auction sale and the balance of purchase price to be paid by purchaser within one hundred and twenty (120) days from the date of sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** that is not later than 08th June 2026 and that there shall be no extension of time for the period prescribed.

For further particulars please contact Pentadbir Tanah Daerah Temerloh or Messrs Radzi & Abdullah, Solicitors for the Plaintiff at No.112, Tingkat Satu, Persiaran Damai 1, Damai Court, 25000 Kuantan, Pahang Darul Makmur [Tel : 09-517 1408, 09-513 9887, Fax : 09-513 9886, Email : radziabd@gmail.com, Attn. Puan.Zura, Ref. No.: 14000/190/L(LPPSA)/SNA/Zura] or to the under mentioned Licensed Auctioneer:-

BULUH IMPIANA AUCTIONEERS

No. 24, Lorong IM 15/33,
Taman Mutiara Mahkota,,
25200 Kuantan,
Pahang Darul Makmur.

ROSDI BIN MOHD AZLAN

[Licensed Auctioneer]

Tel : 018-368 2372

Email : buluh.impiana.auctioneers@gmail.com

Ref : BIA/26/04/PTT/LPPSA/Zamri