

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
(PTT. 4/369/22/25)

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 265 (2), Kanun Tanah Negara 1965.

DI ANTARA

KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD

... PEMEGANG GADAIAN

DAN

MOHAMMAD ASRI BIN ARSHAD (NO. K/P : 870831-06-5817)

... PENGGADAI

RODIAH BINTI ARSHAD (NO. K/P: 760419-06-5092)

Menurut Perintah Pentadbir Tanah Temerloh yang diperbuat pada **21hb. JULAI. 2026** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Temerloh dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 10HB. SEPTEMBER. 2026, JAM 10.00 PAGI
DI PERKARANGAN LOBI BLOK A, PEJABAT DAERAH DAN TANAH TEMERLOH,
KOMPLEKS PEJABAT KERAJAAN DAERAH TEMERLOH, 28000 TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR

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

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

NO. HAKMILIK	: GM 3187.
NO. LOT	: Lot 9189.
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Semantan/Temerloh/Pahang Darul Makmur.
PEGANGAN	: Selama-lamanya.
KELUASAN TANAH	: 102 meter persegi (kira-kira 1,098 kaki persegi).
CUKAI TAHUNAN	: RM45-00.
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan.
PEMILIK BERDAFTAR	: MOHAMMAD ASRI BIN ARSHAD (1/2 Bahagian). RODIAH BINTI ARSHAD (1/2 Bahagian)
SYARAT-SYARAT NYATA	: "Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit rumah kediaman teres sahaja".
SEKATAN KEPENTINGAN	: "Tiada".
BEBANAN	: Digadaikan kepada KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD melalui No. Perserahan.1923/2024 didaftarkan 26 th Jun 2024.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres satu tingkat kos sederhana lot tengah yang beralamat di No. 10, Jalan Desa Bongsu 3, Taman Desa Bongsu, 28500 Lanchang, Pahang Darul Makmur.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sedia ada" 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 Deraf** di atas nama **KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD** sebelum jam 10.00 pagi hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD**.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **TETUAN ZAINY & PARTNERS Peguam** cara bagi Pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di **NO 21, Tingkat 2, Jalan Ahmad Shah, 28000, Temerloh, Pahang Darul Makmur (Tel : 09-2969920)** atau pelelong yang tersebut di bawah.

NS MUTIARA HARTA AUCTIONEER
No. 24, Tingkat 2, Jalan Pak Sako 2,
Bandar Sri Semantan, 28000 Temerloh,
Pahang Darul Makmur.

SIRIDHARAN A/L RAMAKRISHNAN (Pelelong Berlesen)
Tel / Faks : 09-2902349, 013-9881729, (H/P)
e-mail : nsmutiara@gmail.com
(Ruj : L/2309)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF THE CHARGE
(PTT. 4/369/22/25)

In The Matter Of Section 265 (2), Of The National Land Code 1965.

BETWEEN

KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD

... CHARGE

AND

MOHAMMAD ASRI BIN ARSHAD (NO. K/P: 870831-06-5817)
RODIAH BINTI ARSHAD (NO. K/P: 760419-06-5092)

... CHARGOR

In pursuance of the Order of Land Administrator of Temerloh made herein on 21th. JULY. 2026 it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Temerloh with the assistance of the under mention Auctioneer

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 10TH. SEPTEMBER. 2026, AT 10.00 A.M

AT THE LOBBY BLOCK A, OF THE TEMERLOH LAND & DISTRICT OFFICE

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 also to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE:-

TITLE NO	: GM 3187.
LOT NO	: Lot 9189.
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Semantan/Temerloh/Pahang Darul Makmur.
TENURE	: Freehold.
LAND AREA	: 102 Square Metre (approximately 1,098 Square feet).
ANNUAL TAX	: RM45-00.
CATEGORY OF LAND USE	: Building.
REGISTERED OWNER	: - MOHAMMAD ASRI BIN ARSHAD (1/2 Share). - RODIAH BINTI ARSHAD (1/2 Share)
EXPRESS CONDITION	: Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit rumah kediaman teres sahaja".
RESTRICTION-IN-INTEREST	: "NIL".
ENCUMBRANCES	: Charged to KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD, vide Pres No. 1923/2024 dated on 28 th JUNE, 2024.

LOCATION AND DETAILS OF PROPERTY:-

The subject property is an intermediate single storey medium-cost terrace house which bears postal address No. 10, Jalan Desa Bongsu 3, Taman Desa Bongsu, 28500 Lanchang, Pahang Darul Makmur.

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold on a "as is where is basis" subject to reserve price of **RM170,000-00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED SEVENTY THOUSAND ONLY)** and the Condition Of Sale as printed in the Proclamation Of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price in the form of a **Bank Draft** in favour of **KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD** before 10.00 a.m on the auction day and the balance purchase price to be paid by the purchaser within **One Hundred Twenty (120) days** from the date of sale to **KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD**

For further particulars, please contact **TETUAN ZAINY & PARTNERS** Solicitors for the Chargee at **No. 21, 2nd. Floor, Jalan Ahmad Shah, 28000 Temerloh, Pahang Darul Makmur** (Tel :09-2969920) or the undermentioned auctioneer.

NS MUTIARA HARTA AUCTIONEER
No. 24, 2nd Floor, Jalan Pak Sako 2,
Bandar Sri Semantan, 28000 Temerloh,
Pahang Darul Makmur.

SIRIDHARAN A/L RAMAKRISHNAN (Licensed Auctioneer)
Tel / Fax : 09-2902349, 013-9881729 (H/P)
e-mail : nsmutiara@gmail.com
(Ref : L/2309)

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 **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 menjadisebahagian 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 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 di atas adalah DIKECUALIKAN**.

Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Temerloh** dan **Penggadaai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
 - 17.
 18. 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)
 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 penerimaan 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 di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihai 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 di antaranya :
 - 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 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 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 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.
 25. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
 26. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadaai 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).
 27. 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.

KONTRAK

MEMORANDUM : Dalam jualan secara Lelongan Awam pada 10hb. September. 2026 (Khamis) mengenai hartanah GM 3187, Lot 9189, Mukim Semantan , Daerah Temerloh, Pahang Darul Makmur yang beralamat di No. 10, Jalan Desa Bongsu 3, Taman Desa Bongsu, 28500 Lanchang, 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 sejumlah RM_____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD sebanyak RM_____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada 8hb. Januari, 2027 dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Tetuan Zainy & Partners peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM_____

DEPOSIT DIBAYAR : RM_____

BAKI : RM_____

PENTADBIR TANAH DAERAH TEMERLOH
Pejabat Daerah Tanah Temerloh

TETUAN ZAINY& PARTNERS

NAMA :

NO. K/P :

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

NAMA :

NO. K/P :

SRIDHARAN A/L RAMAKRISHNAN (PELELONG BERLESEN)
NS MUTIARA HARTA AUCTIONEERS
(L2309)