

PROCLAMATION OF SALE
AT THE LAND OFFICE OF KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN
ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE
[PTSEL/04/A/PPJ/2025/27]
In The Matter of Section 263 of The National Land Code 1965

BETWEEN
CIMB BANK BERHAD (COMPANY NO. 197201001799/13491-P) ...CHARGE

AND

1) RANJIT KUMAR A/L MAHENDRAN (NRIC NO.: 961212-10-5625) ...CHARGORS
2) SHRIMILA DEVI A/P MAHENDRAN (NRIC NO.: 940424-10-5624)

In pursuance to the Order of the **Land Administrator Of Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan**, made herein on the above matter on the **13/1/2026 (Borang 16H)** it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY
PUBLIC AUCTION
ON THURSDAY, THE 14TH MAY 2026, STARTING AT 10.00 A.M.
AT THE DEWAN DATO' PENGGAWA PERMATANG LAND OFFICE OF KUALA SELANGOR
JALAN SEMARAK, 45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN

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

PARTICULARS OF TITLE:

| | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Title No | : HSM 1181 |
| Lot No | : PT 481 |
| Locality | : Assam Jawa |
| Mukim | : Api-Api |
| District | : Kuala Selangor |
| State | : Selangor Darul Ehsan |
| Land Area | : 1,500 sq. ft. (139.35 sq. metres) |
| Quit Rent | : RM39.00 |
| Tenure | : Freehold |
| Registered Owner | : RANJIT KUMAR A/L MAHENDRAN & SHRIMILA DEVI A/P MAHENDRAN – 1/2 share each |
| Category Land Use | : "Bangunan" |
| Express Condition | : "Bangunan Kediaman" |
| Restriction In-Interest | : Nil |
| Encumbrances | : Charged to CIMB BANK BERHAD vide Presentation No. 041SC634/2022, registered on 17 th March 2022. |

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:-

The subject property is a **renovated intermediate single-storey terrace house** bearing the postal address **No. 28, Jalan Mulia 2, Taman Mulia Assam Jawa, 45700 Bukit Rotan, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM250,000.00 (Ringgit Malaysia: Two Hundred Fifty Thousand Only)** and to 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 **RM25,000.00 (Ringgit Malaysia: Twenty Five Thousand Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **CIMB BANK BERHAD** before **9.30 am on the date of auction** and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within **One Hundred Twenty (120) days** from the date of sale to **CIMB BANK BERHAD**.

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH TANAH KUALA SELANGOR** or the Solicitors for the Chargee, **MESSRS TAN NORIZAN & ASSOCIATES**, at A-1002 & A-902, Penthouse Office Suite, 10th & 9th Floor, Block A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26 Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. No. Tel: 03-7610 0170 No. Faks: 03-7610 0171, No. Ref: [25C.CIMB1.KL.3285.LO.03.001], or to the under mentioned auctioneer:

HERITAGE AUCTION HOUSE ENTERPRISE (001269594-A)

Lot 2-14, 2nd Floor, PKNS Complex,
40505 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-7890 0501 / 011-5509 7871
Ruj kami: HAH/0342/PDTKS/CIMB/ZA'IS/26

MOHD ZAKIRUDDIN BIN ISMAIL

Licensed Auctioneer

PERISYTIHARAN JUALAN

DI PEJABAT DAERAH/TANAH KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
[PTSEL/04/A/PPJ/2025/27]

Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

DI ANTARA

CIMB BANK BERHAD (NO. SYARIKAT: 197201001799/13491-P)
DAN

...PEMEGANG GADAIAN

1) RANJIT KUMAR A/L MAHENDRAN (NO. K/P: 961212-10-5625)

...PENGGADAI-PENGGADAI

2) SHRIMILA DEVI A/P MAHENDRAN (NO. K/P: 940424-10-5624)

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 13/1/2026 (Borang 16H) adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah:

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA 14HB MEI 2026 BERSAMAAN HARI KHAMIS BERMULA JAM 10.00 PAGI
DI DEWAN DATO' PENGGAWA PERMATANG PEJABAT DAERAH / TANAH KUALA SELANGOR
JALAN SEMARAK, 45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN.

Nota : Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat **Carian Rasmi Hakmilik** di Pejabat Tanah Kuala Selangor dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari Lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

| | |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| No. Hakmilik | : HSM 1181 |
| No. Lot | : PT 481 |
| Tempat | : Assam Jawa |
| Mukim | : Api-Api |
| Daerah | : Kuala Selangor |
| Negeri | : Selangor Darul Ehsan |
| Keluasan Tanah | : 1,500 kaki persegi (139.35 meter persegi) |
| Cukai Tahunan | : RM39.00 |
| Pegangan | : Selama-lamanya |
| Pemilik Berdaftar | : RANJIT KUMAR A/L MAHENDRAN & SHRIMILA DEVI A/P MAHENDRAN - Masing-masing 1/2 bahagian |
| Kategori Kegunaan Tanah | : Bangunan |
| Syarat Nyata | : Bangunan Kediaman |
| Sekatan Kepentingan | : Tiada |
| Bebanan | : Digadaikan kepada CIMB BANK BERHAD melalui No. Perserahan 041SC634/2022, didaftarkan pada 17 Mac 2022. |

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:

Hartanah tersebut adalah **sebuah rumah teres satu tingkat unit tengah yang telah diubahsuai** yang beralamat pos di **No. 28, Jalan Mulia 2, Taman Mulia Assam Jawa, 45700 Bukit Rotan, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB:

Harta tersebut akan dijual **dalam keadaan seperti mana sedia ada** tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM250,000.00 (Ringgit Malaysia: Dua Ratus Lima Puluh Ribu Sahaja)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki menandatangani **10% daripada harga rizab** dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM25,000.00 (Ringgit Malaysia: Dua Puluh Lima Ribu Sahaja)** atas nama **CIMB BANK BERHAD** sebelum jam **9.30 pagi** pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **CIMB BANK BERHAD**.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH TANAH KUALA SELANGOR** atau Peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN TAN NORIZAN & ASSOCIATES**, beralamat di A-1002 & A-902, Penthouse Office Suite, Tingkat 10 & 9, Blok A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26 Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. No. Tel: 03-7610 0170 No. Faks: 03-7610 0171, No. Rujukan : [25C.CIMB1.KL.3285.LO.03.001], atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

HERITAGE AUCTION HOUSE ENTERPRISE (001269594-A)

Lot 2-14, Tingkat 2, Kompleks PKNS
40505 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-7890 0501 / 011-5509 7871
Ruj kami: HAH/0342/PDTKS/CIMB/ZA'IS/26

MOHD ZAKIRUDDIN BIN ISMAIL

Pelelong Berlesen

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 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 Draf atas nama **CIMB BANK BERHAD** sebelum jam **9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** 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 Kuala Selangor** 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 Kuala Selangor** 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 Kuala Selangor** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** 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 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 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 Kuala Selangor tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam iaitu pada 6 November 2025** berserta dengan bayaran sebanyak **RM3, 000.00** (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja) mengikut item 97 Kaedah 21 SLR P.U.5. 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 **RM3, 000.000** adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
18. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** 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 Kuala Selangor** 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 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 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.
22. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** 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 surat 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 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).
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.