

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN  
PTSEL/04/A/PPJ/2025/41

DALAM PERKARA SEKSYEN 260 HINGGA 269, KANUN TANAH NEGARA, 1965

DI ANTARA

CIMB BANK BERHAD [NO. SYARIKAT: 197201001799 (13491-P)] ..... PEMEGANG GADAIAN

DAN

1. ARIFFIN BIN GAHLAN [NO. K/P: 660408-10-5927]

2. AZIAN BINTI KASMANI [NO. K/P: 730501-10-6212] ..... PENGGADAI-PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 13-01-2026, 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 HARI KHAMIS, 14 HARIBULAN MEI, 2026

JAM 10.00 PAGI

DEWAN DATO' PENGGAWA PERMATANG,

PEJABAT DAERAH/ TANAH KUALA SELANGOR,

JALAN SEMARAK, 45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR

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

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK HARTANAH:-

NO. HAKMILIK : Geran Mukim 3962  
NO. LOT : 5770 Seksyen 1  
PEKAN/DAERAH/NEGERI : Kuala Sungai Buloh/Kuala Selangor/Selangor Darul Ehsan  
LOKASI : 21th. Mile Klang Road  
KELUASAN TANAH : 125 meter persegi  
CUKAI TAHUNAN : RM39.00  
PEGANGAN : Selama-lamanya  
PEMILIK BERDAFTAR : ARIFFIN BIN GAHLAN (½ Bahagian)  
AZIAN BINTI KASMANI (1/2 Bahagian)  
KATEGORI KEGUNAAN TANAH : Bangunan  
SYARAT NYATA : Bangunan Kediaman  
SEKATAN KEPENTINGAN : Tiada  
BEBANAN : Digadaikan kepada CIMB BANK BERHAD melalui Perserahan No. 041SC2066/2005 yang didaftarkan pada 27-12-2005.  
ENDORSEMEN : PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU  
NOTA : Pembida yang berminat hendaklah mendaftar sebagai pembida terlebih dahulu didalam sistem E-Lelong Selangor sebelum tarikh lelongan.

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut ialah sebuah RUMAH TERES DUA TINGKAT YANG DIUBAHSUAI (LOT TENGAH) yang beralamat di NO. 16, JALAN SENOHONG 1, TAMAN SENOHONG, 45500 JERAM, SELANGOR DARUL EHSAN.

### HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertiimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu HARGA RIZAB sebanyak RM340,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS EMPAT PULUH RIBU SAHAJA) dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan sepertiimana yang tercetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat dikehendaki menandatangani 10% daripada Harga Rizab dalam bentuk BANK DRAF atas nama "CIMB BANK BERHAD" sebelum jam 09.30 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh Seratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada "CIMB BANK BERHAD"

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi PEJABAT DAERAH/TANAH KUALA SELANGOR atau peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu TETUAN ZAIRINA LOH & WONG, beralamat di B-3A-10, Megan Avenue 11, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur. [Tel No. 03-2710 8283/Fax No. 03-2710 8281] [RUJ: 47313/CIMB/J/SHI] atau kepada Pelelong yang tersebut dibawah.

## SENTRAL MAJU RESOURCES

No. 132, Jalan Tun Sambanthan,  
50470 Brickfields, Kuala Lumpur  
[E-mel: [smr3376@gmail.com](mailto:smr3376@gmail.com)]  
[Ruj: SMR/107/2026]

S. GUNASEELAN A/L SUBRAMANIAM  
PELELONG BERLESEN  
[H/P: 012-641 3376]

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTSEL/04/A/PPJ/2025/41

In matter of Section 260 and 269 of the National Land Code 1965

BETWEEN

CIMB BANK BERHAD [NO. SYARIKAT: 197201001799 (13491-P)] ..... CHARGE

AND

1. ARIFFIN BIN GAHLAN [NO. K/P: 660408-10-5927]  
2. AZIAN BINTI KASMANI [NO. K/P: 730501-10-6212] ..... CHARGOR'S

In pursuance to the Order of the Land Administrator Of Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, made herein on the above matter on the 13-01-2026, 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, 14<sup>TH</sup> DAY OF MAY, 2026

AT 10.00 AM

AT DEWAN DATO' PENGGAWA PERMATANG,  
KUALA SELANGOR LAND AND DISTRICT OFFICE,  
JALAN SEMARAK, 45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR

\*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.	: Geran Mukim 3962
LOT NO.	: 5770 Section 1
PEKAN/DISTRICT/STATE	: Kuala Sungai Buloh/Kuala Selangor/Selangor Darul Ehsan
LOCALITY	: 21th. Mile Klang Road
LAND AREA	: 125 square metres
QUIT RENT	: RM39.00
TENURE	: Freehold
REGISTERED OWNER	: ARIFFIN BIN GAHLAN (½ Share) AZIAN BINTI KASMANI (½ Share)
CATEGORY OF LAND USE	: Building
EXPRESS CONDITION	: Residential Building
RESTRICTION IN INTEREST	: "Nil"
ENCUMBRANCES	: Charged to CIMB BANK BERHAD vide Presentation No. 041SC2066/2005 registered on 27-12-2005.
ENDORSEMENT	: <u>PROCLAIMED MALAY RESERVE</u>
NOTE	: <u>Interested bidders must first register as bidders in the Selangor E-Auction system before the auction date.</u>

### LOCATION & DESCRIPTION OF PROPERTY:-

The subject property is a **RENOVATED DOUBLE STOREY TERRACE HOUSE (INTERMEDIATE)** and bearing postal address **NO. 16, JALAN SENOHONG 1, TAMAN SENOHONG, 45500 JERAM, SELANGOR DARUL EHSAN.**

### RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold "as is where is basis" subject to a reserve price of **RM340,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: THREE HUNDRED FORTY 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 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 ZAIRINA LOH & WONG**, at B-3A-10, Megan Avenue 11, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur. [Tel No. 03-2710 8283/Fax No. 03-2710 8281] [RUJ: 47313/CIMB/J/SHI] or to the under mentioned Auctioneer.

## SENTRAL MAJU RESOURCES

No. 132, Jalan Tun Sambanthan,  
50470 Brickfields, Kuala Lumpur  
[E-mel: [smr3376@gmail.com](mailto:smr3376@gmail.com)]  
[Ruj: [SMR/107/2026](#)]

S. GUNASEELAN A/L SUBRAMANIAM  
LICENSED AUCTIONEER  
[H/P: 012-641 3376]

## **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 keatas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B(4)KTN)
  - iii. Seseorang yang telah diisytiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, 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 **sebagai pembida terlebih dahulu didalam sistem E-Lelong Selangor sebelum tarikh lelongan** serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Draf Bank atas nama "**CIMB BANK BERHAD**" 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 perantikan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputra)
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan.
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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. 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. (Seksyen 265(4)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 diatas 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 dilucuthak 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 dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
  - i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah seksyen (a) (b) 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).
15. 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)

16. 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 268(3) KTN)
17. 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)
18. 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 mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
19. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN) :
  - i. Bayaran cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dan juga segala perbelanjaan lain yang merupakan kemudahan dan utiliti asas yang disediakan oleh agensi-agensi Pihak Berkuasa Negeri yang merangkumi tarif bekalan elektrik (TNB), tarif bekalan air (AIR Selangor), tarif penyenggaraan sistem kumbahan (IWK); cukai taksiran kepada Pihak Berkuasa Tempatan; kadar komisyen 2% dari jumlah wang jualan kepada Pelelong dan segala bil pelelong yang disahkan oleh Pentadbir Tanah Gombak; dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata;
  - 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.
20. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
21. 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.
22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 160 KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** beserta dengan bayaran sebanyak RM 3000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Borang 160 KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah di **TOLAK**. (Seksyen 264A KTN).
24. 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 memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. (Seksyen 301 KTN).
25. 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.

**PENTADBIR TANAH  
KUALA SELANGOR**

# MEMORANDUM

**MEMORANDUM:-** Di jualan Lelongan Awam pada **KHAMIS, 14HB MEI, 2026** mengenai harta yang terkandung dalam butir-butirnya seperti tersebut di atas:-

Nama : \_\_\_\_\_

No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefon No. : \_\_\_\_\_

penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga **RM** \_\_\_\_\_ dan beliau telah membayar kepada "**CIMB BANK BERHAD**" jumlah wang sebanyak **RM** \_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan di atas dalam tempoh masa **SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI** kepada "**CIMB BANK BERHAD**" dan Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima deposit tersebut.

**HARGA BELIAN** : RM \_\_\_\_\_

**DEPOSIT** : RM \_\_\_\_\_

**BAKI** : RM \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**TANDATANGAN PEMBELI/EJEN BERKUASA**

**NAMA** : \_\_\_\_\_

**NO. K/P** : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**TANDATANGAN PENTADBIR TANAH**

\_\_\_\_\_  
**TANDATANGAN PEGUAM**

**NAMA** : \_\_\_\_\_

**NO. K/P** : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**TANDATANGAN PELELONG**