

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PTSEL/04/A/PPJ/2025/5
DALAM PERKARA SEKSYEN 257 HINGGA SEKSYEN 263 KANUN TANAH NEGARA 1965;

DI ANTARA
MAYBANK BANKING BERHAD [NO.SYARIKAT:3813-K] PEMEGANG GADAIAN
DAN
MOHAMAD SUFIAN BIN DARUS [NO K/P: 830315-10-5177] PENGGADAI

Dalam Menjalankan Perintah, PENTADBIR DAERAH DAN TANAH KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN yang diperbuat dalam perkara di atas pada 17/12/2025, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa PENTADBIR DAERAH DAN TANAH KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut dibawah

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 11 HB JUN 2026 BERSAMAAN HARI KHAMIS BERMULA JAM 10.00 PAGI
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 8609
NO. LOT : PT 1732
MUKIM/DAERAH/NEGERI : Tanjong Karang/Kuala Selangor/Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN : Pajak 99 Tahun (Tamat pada 25 Ogos 2091)
KELUASAN TANAH : lebih kurang 120.9 Meter Persegi (lebih kurang 1301 Kaki Persegi)
CUKAI TAHUNAN : RM 39.00
PEMILIK BERDAFTAR : MOHAMAD SUFIAN BIN DARUS (1/1 BAHAGIAN)
KATEGORI KEGUNAAN TANAH : Bangunan
SYARAT NYATA : Bangunan Kediaman
KAWASAN RIZAB : Tiada
BEBANAN : Digadaikan kepada MALAYAN BANKING BERHAD Didaftarkan pada
11/09/2008 jam 09:59:14 melalui Perserahan No.041SC2151/2008
SEKATAN KEPENTINGAN : Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kebenaran pihak berkuasa negeri.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :-

Hartanah tersebut ialah sebuah rumah teres kos rendah satu tingkat- lot tengah yang beralamat di **NO.26, JALAN 3, TAMAN SERI SETIA, 45500 TANJONG KARANG, SELANGOR DARUL EHSAN**

HARGA RIZAB:-

Harga tersebut akan dijual dalam keadaan "seperti mana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM171,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS TUJUH PULUH SATU 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 DRAFT** sebanyak **RM17,100.00 (RINGGIT MALAYSIA : TUJUH BELAS RIBU SATU RATUS SAHAJA)** atas nama **MALAYAN BANKING BERHAD** sebelum lelongan bermula pada hari Lelongan dan Baki Wang Belian hendaklah dibayar oleh Pembeli dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI** dari tarikh jualan kepada **MALAYAN BANKING BERHAD**.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA SELANGOR** 03-32891010 atau peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN WONG & PATRNERNS**, beralamat di Level 21 The Gardens South Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur (Ruj: ECH/NMZ/78284271-280053), (Tel No:03-22987888) atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

Nama Pelelong : **KHAIRUL HAZWAN BIN ABDUL AZIZ**. APM(UM), BBA (UUM), MBA (UPM), P15281(RISM)
Alamat : No.20, Jln Badminton 13/29, Tadisma Business Park, Seksyen 13, 40100 Shah Alam, Selangor
No. Tel Bimbit : **019-4520024**
Email : hazwan4212@gmail.com
Laman Web : www.uproperty.com.my @ Facebook : Hartanah Malaysia
No. Rujukan : S/AUC/PTDKUALASELANGOR/MAYBANK/016/11062026

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE
PTSEL/04/A/PPJ/2025/5
IN THE MATTER OF SECTION 257 TO SECTION 263 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

DI ANTARA
MAYBANK BANKING BERHAD [NO.SYARIKAT:3813-K] CHARGE
AND
MOHAMAD SUFIAN BIN DARUS [NO K/P: 830315-10-5177]..... CHARGOR

In pursuance to the Order of the Land Administrator Of Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, made herein on the above matter on the 17/12/2025, 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 11 TH JUNE 2026 STARTING AT 10.00 AM
AT DEWAN DATO' PENGGAWA PERMATANG,
PEJABAT DAERAH/TANAH KUALA SELANGOR,
JALAN SEMARAK, 45000 KUALA SELANGOR,
SELANGOR DARUL EHSAN

Note : Prospective bidders are advised to conduct **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 8609
LOT NO.	: PT 1732
TOWN/DISTRICT/STATE	: Tanjong Karang/Kuala Selangor /Selangor Darul Ehsan
TENURE	: Leasehold (Expiring on 25 August 2091)
LAND AREA	: Approximately 120.9 square metre (approximately 1301 Sqft)
QUICK RENT	: RM 39.00
REGISTERED OWNER	: MOHAMAD SUFIAN BIN DARUS (1/1 SHARE)
CATEGORY OF LAND USE	: Building
EXPRESS CONDITION	: Residential Building
RESERVE AREA	: None
ENCUMBRANCES	: Charged to MALAYAN BANKING BERHAD Registered on 11/09/2008 on 09:59:14 vide Presentation No.041SC2151/2008
RESTRICTION	: Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai setelah mendapat kebenaran pihak berkuasa negeri.

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY :-

The subject property is a **single storey mid terraced house** bearing postal address of **NO.26, JALAN 3, TAMAN SERI SETIA, 45500 TANJONG KARANG, SELANGOR DARUL EHSAN**

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM171,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ONE HUNDRED AND SEVENTY ONE 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 **RM17,100.00 (RINGGIT MALAYSIA : SEVENTEEN THOUSAND AND ONE HUNDRED ONLY)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **MALAYAN BANKING BERHAD** before the action begins 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 **MALAYAN BANKING BERHAD**.

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA SELANGOR** 03-32891010 or the Solicitors for the Chargee, **TETUAN WONG & PATRNERNS**, at Level 21 The Gardens South Tower, Mid Valley City, Lingkaran Syed Putra, 59200 Kuala Lumpur (Ruj: ECH/NMZ/78284271-280053), (Tel No:03-22987888) or to the under mentioned auctioneer :

Nama Pelelong : **KHAIRUL HAZWAN BIN ABDUL AZIZ**. APM(UM), BBA (UUM) , MBA (UPM), P15281(RISM)
Alamat : No.20, Jln Badminton 13/29, Tadisma Business Park, Seksyen 13, 40100 Shah Alam, Selangor
No. Tel Bimbit : **019-4520024**
Email : **hazwan4212@gmail.com**
Laman Web : **www.uproperty.com.my @ Facebook : Hartanah Malaysia**
No. Rujukan : **S/AUC/PTDKUALASELANGOR/MAYBANK/016/11062026**

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 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 serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Draf atas nama **MALAYAN BANKING BERHAD** sebelum lelongan bermula pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah dan 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 Daerah dan 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 Daerah dan 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 Daerah dan 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 Daerah dan Tanah Kuala Selangor** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Daerah dan 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 iaitu **tidak lewat dari tarikh 09 Oktober 2026** 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 Daerah dan Tanah Kuala Selangor tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** iaitu pada **04/06/2026** berserta dengan bayaran sebanyak **RM 3000.00** (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 **RM 3000.000** adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah dan 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 Daerah dan 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 Daerah dan 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 diperolehi 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.
- ii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terutang 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 Daerah dan Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan
23. **Pentadbir Daerah dan 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.