

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN  
PTSEL/09/A/PPJ/2024/79

Dalam perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD

PEMEGANG GADAIAN

DAN

SHARULNIZAM BIN SAHAMDIN (NO. KP: 761231-14-5597)

PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Pejabat Daerah Dan Tanah Gombak, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara tersebut di atas bertarikh pada 21hb Januari 2025, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Pejabat Daerah Dan Tanah Gombak, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah:

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIPERIHALKAN DI BAWAH

## LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 17HB APRIL 2025, PADA JAM 10.00 PAGI,  
DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK, UNIT PENDAFTARAN STRATA, TINGKAT 2,  
68100 GOMBAK, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTA: Kami mengesyorkan supaya bakal pembeli membuat carian rasmi ke atas hakmilik hartanah di atas sebelum sebarang urusniaga / transaksi atau membuat tawaran.

BUTIR-BUTIR HARTANAH	:	
NO. HAKMILIK STRATA / NO. LOT	:	Pajakan Mukim 1047/M1/4/46, Lot 64390
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Mukim Batu / Gombak / Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN	:	Pajakan untuk 99-tahun berakhir pada 07/05/2100
CUKAI PETAK	:	RM 40.00
KELUASAN LANTAI PETAK	:	73.00 meter persegi (786 kaki persegi)
JENIS KEGUNAAN	:	"Kediaman"
SYARAT NYATA	:	"Bangunan Kediaman"
SEKATAN KEPENTINGAN	:	"Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."
PEMILIK BERDAFTAR	:	Sharulnizam Bin Sahamdin 1/1 bahagian
BEBANAN	:	Digadaikan kepada Alliance Bank Malaysia Berhad melalui No. 092SC1686/2018 pada 03/10/2018

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH TERSEBUT BERDASARKAN DARIPADA LAPORAN PENILAIAN BERTARIKH 02.01.2025

Hartanah tersebut adalah sebuah unit pangsapuri yang mempunyai alamat surat-menyurat di Unit No. B-03-12, Jelutong Apartment, Jalan SH ½, Selayang Heights, 68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan.

**HARGA RIZAB:** Hartanah ini akan dijual "keadaan sepertiimana sediada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 210,000.00 (Ringgit Malaysia: Dua Ratus Sepuluh Ribu Sahaja)** dan tertakluk kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetak pada Perisytiharan Jualan. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab iaitu **RM 21,000.00 (Ringgit Malaysia: Dua Puluh Satu Ribu Sahaja)** dalam bentuk **DRAF BANK** di atas nama **ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD** sebelum lelongan bermula dan baki wang belian hendaklah dibayar dalam tempoh **satu ratus dan dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD**.

Untuk maklumat lanjut, sila berhubung dengan **TETUAN JOHN YONG & IRENE SONG**, peguamcara kepada pihak pemegang gadaian yang beralamat di No. 21-2, 2nd Floor, Jalan Puteri 2/6, Bandar Puteri, Puchong, Selangor Darul Ehsan, Malaysia. Tel: +603-8063 1912 Fax: +603-8063 2912 [Ruj: 2022.7414.jy.abb(sl)] atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah.

**G. RAJAN**

Pelelong Berlesen

H/P: 013-3040060 / 012-2738109

**PENTADBIR TANAH GOMBAK,**  
**Pejabat Daerah Dan Tanah Gombak,**  
Bangunan Sultan Sulaiman,  
Persiaran Pegawai, Bandar Baru Selayang,  
68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan  
Tel: 03-6126 1550 / Fax: 03-6136 1073

**RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD**  
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,  
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan.  
Tel : 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680  
Ruj: RA/PTG/ABMB/JYIS/PCG/0053-25(fz)

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE  
PTSEL/09/A/PPJ/2024/79

In the matter of Section 263 of the National Land Code, 1965

BETWEEN

ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD

CHARGEE

AND

SHARULNIZAM BIN SAHAMDIN (NRIC NO: 761231-14-5597)

CHARGOR

In pursuance of the Order of the Pentadbir Tanah Pejabat Daerah Dan Tanah Gombak, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter on 21st January 2025 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Pejabat Daerah Dan Tanah Gombak, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer.

WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW

## PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, THE 17TH DAY OF APRIL 2025 AT 10.00 A.M.  
AT PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK, UNIT PENDAFTARAN STRATA, TINGKAT 2,  
68100 GOMBAK, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTE: We would recommend the intending purchaser/s or bidders to carry out an official title search and to inspect on the subject property before any dealing / transaction or bidding.

### PARTICULARS OF SUBJECT PROPERTY:

STRATA TITLE NO. / LOT NO.	:	Pajakan Mukim 1047/M1/4/46, Lot 64390
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Mukim Batu / Gombak / Selangor Darul Ehsan
TENURE	:	Leasehold for 99-years expiring on 07/05/2101
ANNUAL RENT	:	RM 40.00
PARCEL AREA	:	73.00 square metres (786 square feet)
CATEGORY OF USE	:	"Kediaman"
EXPRESS CONDITION	:	"Bangunan Kediaman"
RESTRICTION-IN-INTEREST	:	"Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."
REGISTERED PROPRIETOR	:	Sharulnizam Bin Sahamdin 1/1 share
ENCUMBRANCES	:	Charged to Alliance Bank Malaysia Berhad vide Presentation No. 092SC1686/2018 on 03/10/2018

### LOCATION AND DESCRIPTION OF THE SUBJECT PROPERTY AS PER VALUATION REPORT DATED 02.01.2025

The subject property is an apartment unit which is bearing postal address at Unit No. B-03-12, Jelutong Apartment, Jalan SH ½, Selayang Heights, 68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan.

**RESERVE PRICE:** The subject property will be sold "as is where is" basis subject to a reserve price of **RM 210,000.00 (Ringgit Malaysia: Two Hundred and Ten Thousand Only)** and to the conditions of sale as printed in Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price equivalent to **RM 21,000.00 (Ringgit Malaysia: Twenty One Thousand Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD** on the date of auction and the balance of the purchase price shall be paid within **one hundred twenty (120) days** from the date of sale to **ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD**.

For further particulars, kindly contact to **MESSRS JOHN YONG & IRENE SONG**, solicitors for the chargee at No. 21-2, 2nd Floor, Jalan Puteri 2/6, Bandar Puteri, Puchong, Selangor Darul Ehsan, Malaysia. Tel: +603-8063 1912 Fax: +603-8063 2912 [Ref: 2022.7414.jy.abb(sl)] or to the under mentioned Auctioneer:

**PENTADBIR TANAH GOMBAK,**  
Pejabat Daerah Dan Tanah Gombak,  
Bangunan Sultan Sulaiman,  
Persiaran Pegawai, Bandar Baru Selayang,  
68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan  
Tel: 03-6126 1550 / Fax: 03-6136 1073

**G. RAJAN**  
Licensed Auctioneer  
H/P: 013-3040060 / 012-2738109

**RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD**  
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,  
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan.  
Tel: 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680  
Ref: RA/PTG/ABMB/JYIS/PCG/0053-25(fz)

# ஏல விற்பனை பிரகடனம்

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PTSEL/09/A/PPJ/2024/79

In the matter of Section 263 of the National Land Code, 1965  
இடையில்

ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD.....வாதி\கடன்\கோடுத்தவர்  
மற்றும்  
SHARULNIZAM BIN SAHAMDIN (NO. KP: 761231-14-5597).....பிரதிவாதி\கடன் வங்கியவர்

ON THURSDAY, THE 17TH DAY OF APRIL 2025 AT 10.00 A.M.

DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK, UNIT PENDAFTARAN STRATA, TINGKAT 2,  
68100 GOMBAK, SELANGOR DARUL EHSAN.

முகவரியின் பகிரங்கமாக ஏலங்கூறி விற்கப்படும்.

நிலப்பட்டாவின் விபரங்கள்:

குறிப்பு: இந்த சொத்தை வாங்க விரும்புவவர்கள், இந்த சொத்தி வேறேதும் பிரச்சனைகள் உள்ளதா என்பதை தெரிந்துக் கொண்டு பிறகு மற்ற செயல்களில் இறங்குமாறு கேட்டுக்கொள்கிறோம். சொத்தின் விவரங்கள்: தனிப்பட்ட டைட்டல் வழங்கப்பட வில்லை. டைட்டல்\லோட் எண்: Pajakan Mukim 1047/M1/4/46, Lot 64390. முக்கிம்\மாவட்டம்\மாநிலம்: Mukim Batu / Gombak / Selangor Darul Ehsan. தவணை : Leasehold for 99-years expiring on 07/05/2101: பரப்பளவு: 73.00 square metres (786 square feet) ஆண்டு வாடகை : RM 40.00. பயன்பாட்டு வகை: "Kediaman." வெளிப்படையான நிலைமைகள்: "Bangunan Kediaman." வட்டிக்கு கட்டுப்பாடுகள்: "Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri" பதிவு செய்யப்பட்ட: Sharulnizam Bin Sahamdin 1/1 share. இடம் மற்றும் விளக்கம் அத்துடன் சிறப்பு-விதி & கட்டளை: Unit No. B-03-12, Jelutong Apartment, Jalan SH ½, Selayang Heights, 68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan. ஆங்கிலத்தில் பார்த்துக் கொள்ளவும். ஒதுக்குரிமை விலை; ரி.ம. 210,000.00 (Ringgit Malaysia: Two Hundred and Ten Thousand Only) ஆர்வமுள்ளவர்கள் ஒதுக்குரிமை விலையில் பத்து விழுக்காடு [10%] 21,000.00 (Ringgit Malaysia: Twenty One Thousand Only) ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD. (Sharulnizam Bin Sahamdin) முன்பணமாக அலுவலகப் பெயரில் பேங்க் டிராப்ட் எடுத்து செலுத்தி விட வேண்டும். பாக்கித் தொகையை 120 நாட்களுக்குள் செலுத்தி விட வேண்டும். மேள் விளக்கங்களுக்கு வாதின வழக்கறிஞர் பெயர் மற்றும் முகவரி/ MESSRS JOHN YONG & IRENE SONG, solicitors for the chargee at No. 21-2, 2<sup>nd</sup> Floor, Jalan Puteri 2/6, Bandar Puteri, Puchong, Selangor Darul Ehsan, Malaysia. Tel: +603-8063 1912 Fax: +603-8063 2912 [Ref: 2022.7414.jy.abb(sl)] அல்லது கீக்காணும் ஏலாதிபரிடமோ தொடர்பு கொள்ளவும்.

PENTADBIR TANAH GOMBAK,  
Pejabat Daerah Dan Tanah Gombak,  
Bangunan Sultan Sulaiman,  
Persiaran Pegawai, Bandar Baru Selayang,  
68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan  
Tel: 03-6126 1550 / Fax: 03-6136 1073

G. RAJAN  
Licensed Auctioneer  
H/P: 013-3040060 / 012-2738109

RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD  
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,  
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan.  
Tel: 03-3374 9312 / Fax: 03-3373 7680  
Ref: RA/PTG/ABMB/JYIS/PCG/0053-25(fz)

公开拍卖

PTSEL/09/A/PPJ/2024/79

根据答辩人与起诉人与2025年01月21日所签署的贷款合约，起诉人决定于2025年04月17日(星期四)早上10时，拍卖答辩人的产业。

拍卖地点: AT PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK, UNIT PENDAFTARAN STRATA, TINGKAT 2,  
68100 GOMBAK, SELANGOR DARUL EHSAN.

起诉人: ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD

答辩人: SHARULNIZAM BIN SAHAMDIN (NO. KP: 761231-14-5597)

(有意竞标者请先查阅产业详情) 产业详情:

地契: 分层地契已经发出。总地契编号: Pajakan Mukim 1047/M1/4/46, Lot 64399 地点: Mukim Batu / Gombak / Selangor Darul Ehsan. 地契: 永久地契。估计面积: 73.00 平方米 (786 方尺)。土地用途: 建筑物。买家: SHARULNIZAM BIN SAHAMDIN. 这个产业是位于波德申。它是一单层排屋。邮寄的地址是 Unit No. B-03-12, Jelutong Apartment, Jalan SH ½, Selayang Heights, 68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan. 最低价格: 此产业会被卖出的最低价格为 RM 210,000.00 所有的竞标者都必须在拍卖日当天上午9时30分之前以银行汇票先缴付最低价格的10% 给 ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD, 余款在120天内缴付。欲知详情, 可联络 PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK 或:

1) 拍卖负责公司 : RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD (COMPANY NO: 889884-H)  
地址 : No. 36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah, 41000 Klang, Selangor Darul Ehsan.  
电话 : 03-3374 9312 / 013-3040060  
Ref No. : RA/PTG/ABMB/JYIS/PCG/0053-25(fz)

2) 律师事务所 : MESSRS JOHN YONG & IRENE SONG  
地址 : No. 21-2, 2nd Floor, Jalan Puteri 2/6, Bandar Puteri, Puchong, Selangor Darul Ehsan.  
电话 : 03-8063 1912  
Ref No : 2022.7414.jy.abb(sl)

## **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 mufliis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufliis, 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 Deraf atas nama **ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Gombak** (Seksyen 263(2)(e) KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Gombak** 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, 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, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu (NMB Bab 142).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "**My Kad**" asal dan salinan, (serta salinan Surat Beranak pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah/Tanah Gombak** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam 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 Daerah/Tanah Gombak** 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 Daerah/Tanah Hulu Langat** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(2) KTN).
10. **Pentadbir Daerah/Tanah Gombak** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN)
11. 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 dibawah 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 kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
12. 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 ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN).
13. Dimana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah Untuk Jualan dibawah Seksyen 257 atau 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; **dan**
  - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.
14. Hak Penggadai: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya (Seksyen 266 (1) KTN)



# KONTRAK

**MEMORANDUM:** Jualan Secara Lelongan Awam pada 17HB APRIL 2025 (KHAMIS) mengenai hartanah di bawah No. Hakmilik Strata Pajak Mukim 1047/M1/4/46, Lot 64390, Mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor Darul Ehsan yang terletak di Unit No. B-03-12, Jelutong Apartment, Jalan SH 1/2, Selayang Heights, 68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan.

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

Nama : .....

No. K/P : .....

Alamat : .....

.....

.....

Telefon : .....

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah RM..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **ALLIANCE BANK MALAYSIA BERHAD** sebanyak RM.....sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum **15HB OGOS 2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN JOHN YONG & IRENE SONG** peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima Deposit tersebut.

**HARGA BELIAN** : RM.....

**DEPOSIT DIBAYAR** : RM.....

**BAKI** : RM.....

.....  
( **PEMBELI / EJEN BERKUASA** )

**NAMA** :

**NO.KP** :

**NO.TEL** :

.....  
**PEGUAMCARA BAGI  
PIHAK PEMEGANG GADAIAN**

.....  
**PENTADBIR DAERAH/TANAH  
GOMBAK**

.....  
**PELELONG BERLESEN**

