

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 1/1988**

**MELANJUTKAN TEMPOH BAYARAN BAKI HARGA JUALAN BAGI TANAH
YANG TELAH DILELONGKAN DI BAWAH SEKSYEN 265
KANUN TANAH NEGARA**

Sebagaimana dimaklumi, apabila sesuatu tanah itu dilelongkan di bawah Seksyen 265 Kanun Tanah Negara pembelinya (the highest bidder) dikehendaki mendeposit sekian banyak bayaran (kebiasaannya 10% daripada harga jualan) kepada Pentadbir Tanah Daerah dan di dalam tempoh tertentu (kebiasaannya dalam masa 30 hari) ia dikehendaki menjelaskan baki harga jualan tersebut. Syarat-syarat pembayaran deposit dan tempoh bagi menjelaskan baki harga jualan itu adalah sebahagian daripada syarat-syarat perlelongan ("conditions of sale").

2. Dari semasa ke semasa beberapa Pentadbir Tanah Daerah telah mengemukakan persoalan sama ada pihaknya boleh membenarkan perlanjutan tempoh untuk membayar baki harga jualan yang telah ditetapkan di dalam "conditions of sale". Baru-baru ini Pejabat ini telah merujuk kepada Y.B. Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor Darul Ehsan untuk mendapat pandangan dan nasihatnya. Di bawah ini diperturunkan pandangan dan nasihat Y.B. Penasihat Undang-Undang Negeri mengenai masalah ini.

1.
2. Walaupun Seksyen 265 Kanun Tanah Negara tidak mengandungi had masa / tempoh untuk menjelaskan baki harga jualan, pihak-pihak berkenaan di dalam perlelongan ini adalah terikat dengan syarat-syarat (6), (7) dan (12) di dalam "CONDITIONS OF SALE" (kandungan 15) yang sangat jelas dan nyata. Sekiranya pembeli tidak dapat memenuhi syarat pembayaran yang dipersetujuinya, maka peruntukan syarat (7) di dalam "Conditions of Sale" yang "mandatory" hendaklah dilaksanakan.
3. Oleh yang demikian, soal lanjutan masa tidak timbul, dan nasihat oleh Penasihat Undang-Undang Negeri pada 28hb November, 1985 boleh dibezakan ("distinguishable") kerana ianya berdasarkan kepada keadaan di mana tiada tempoh masa ditetapkan. Dalam keadaan kes kita ini, walaupun tiada tempoh masa ditetapkan di dalam Seksyen 265 Kanun Tanah Negara, namun satu prosedur dan tempoh masa spesifik dan nyata telah ditetapkan di dalam "CONDITIONS OF SALE" bagi lelongan awam ini. Di dalam syarat (12), tempoh masa 30 hari itu adalah ditekankan sebagai "the essence of the contract" dan tiada budi bicara diberi kepada Pentadbir Tanah Daerah untuk melanjutkan tempoh masa yang ditetapkan.
- 4.(a) Walau bagaimanapun, sekiranya dalam semua pihak (pembeli, penjual atau pemegang gadaian dan tuannya tanah) bersetuju melanjutkan masa yang munasabah, iaitu secara "variation of the contract", maka Pentadbir Tanah Daerah boleh menerima lanjutan masa ini dengan SYARAT Pentadbir Tanah Daerah tidak dipertanggungjawabkan dengan sebarang liability akibat lanjutan masa ini.

- (b) Sekiranya tuan tanah tidak bersetuju, kes lanjutan masa ini, Pentadbir Tanah Daerah, dalam keadaan kes ini, boleh mempersetujui lanjutan masa kini sekiranya penjual / pemegang gadaian dan pembeli bersetuju melindungi Pentadbir Tanah Daerah dari sebarang tuntutan / liabiliti akibat lanjutan masa ini.
5. Bagi kes-kes lain, Seksyen 265 Kanun Tanah Negara hendaklah dibaca bersama-sama sebarang "Conditions of Sale" yang disebut di dalam Pengisytiharan Jualan. Pentadbir-Pentadbir Tanah Daerah adalah dinasihatkan untuk mengikut syarat-syarat lelongan awam "Strictly" di masa-masa hadapan.

Terima kasih.

Penasihat Undang-Undang Negeri
State Legal Adviser
Selangor.
28/12/87

3. Semua Pentadbir Tanah adalah dikehendaki mengambil perhatian ke atas pandangan dan nasihat Y.B. Penasihat Undang-Undang Negeri tersebut. Nasihat itu hendaklah dijadikan sebagai panduan apabila menghadapi persoalan mengenai perlanjutan tempoh bayaran baki harga jualan bagi tanah yang telah dilelongkan di bawah Seksyen 265 Kanun Tanah Negara.

Sekian.

T.T
(DATO' ABDUL HADI BIN HJ. SIDEK)
Pengarah Tanah dan Galian,
Selangor Darul Ehsan.

Bertarikh : 09 Januari, 1988

Bil.(2)dlm.PTG.Sel.33/9

Diedarkan kepada:

Semua Pentadbir Tanah Daerah dan Timbalan Pendaftar Hakmilik Negeri
Selangor Darul Ehsan.