

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 3/1991**

=====

**PENANGGUHAN JUALAN LELONGAN AWAM
DI BAWAH SEKSYEN 264 (3) KANUN TANAH NEGARA**

Adalah dimaklumkan bahawa baru-baru ini pejabat ini diberitahu oleh YB. Penasihat Undang-Undang Negeri bahawa beliau difahamkan ada Pentadbir Tanah Daerah yang telah menangguhkan jualan lelongan awam dengan alasan bahawa penggadai dan pemegang gadaian ingin menyelesaikan hutang sesama mereka.

2. Tindakan menangguhkan lelongan awam itu oleh Pentadbir Tanah Daerah tersebut adalah menyalahi undang-undang oleh kerana mengikut undang-undang, setelah suatu perintah jualan dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah, kedua-dua pihak (iaitu penggadai dan pemegang gadaian) tidak mempunyai hak lagi untuk menyelesaikan hutang sesama mereka.

3. Sayugialah dimaklumkan bahawa di akhir siasatan, Pentadbir Tanah Daerah dikehendaki membuat perintah jualan di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara. Di antara lain, perintah itu (yang dibuat di dalam Borang 16H) hendaklah memperuntukkan supaya jualan itu dibuat secara lelongan awam. Apabila perintah itu telah dibuat, pihak-pihak penggadai dan pemegang gadaian tidak lagi berhak untuk menyelesaikan hutang sesama mereka sendiri. Apa-apa hutang yang hendak diselesaikan hendaklah dilaksanakan dengan membayar kepada Pentadbir Tanah Daerah di bawah Seksyen 266 (1) Kanun Tanah Negara.

4. Sungguhpun Pentadbir Tadbir Daerah diberi kuasa di bawah Seksyen 264 (3) Kanun Tanah Negara untuk menangguhkan sesuatu perlelongan dari semasa ke semasa, akan tetapi penangguhan itu hanya dilakukan jika ia (Pentadbir Tanah Daerah) memikirkan patut (expedient) diperbuat demikian, bukan mengikut sesuka hatinya sahaja dan bukan dengan alasan yang tidak munasabah. Dalam hal ini, alasan untuk menyelesaikan hutang sesama mereka (penggadai dan pemegang gadaian) adalah tidak patut dan tidak munasabah.

5. Di dalam kes yang tersebut di atas, penggadai dan pemegang gadaian meminta ditangguhkan lelongan awam kerana mereka hendak menyelesaikan hutang sesama mereka. Tetapi, menurut Seksyen 266 (1) Kanun Tanah Negara, penggadai hanya dibolehkan membayar jumlah wang yang disebutkan di bawah Seksyen Kecil (2) Seksyen tersebut kepada Pentadbir Tanah Daerah sebelum jualan itu ditamatkan. Oleh itu, penangguhan lelongan kerana mereka hendak menyelesaikan hutang sesama sendiri sepatutnya tidak boleh diluluskan.

6. Oleh kerana tidak boleh membayar hutanglah maka pemegang gadaian memohon kepada Pentadbir Tanah Daerah di bawah Seksyen 260 Kanun Tanah Negara bagi mendapatkan suatu perintah supaya tanah yang tergadai itu dijual secara lelongan awam. Semasa mengadaikan siasatan di bawah Seksyen 261 Kanun Tanah Negara penggadai masih lagi boleh menyelesaikan hutangnya dan Pentadbir Tanah Daerah boleh menangguhkan siasatan itu di bawah Seksyen 28 (1) Kanun Tanah Negara, untuk memberi peluang kepadanya menjelaskan hutangnya itu. Kalau hendak meminta penangguhan, sepatutnya ia meminta semasa dijalankan sebagaimana yang dinyatakan di dalam Seksyen 265 Kanun Tanah Negara, tanpa gangguan daripada mana-mana pihak. Bahkan jika siasatan dan perintah itu dibuat dengan sempurna, Mahkamah pun tidak berkuasa untuk membatalkan perlelongan awam sedemikian.

7. Sehubungan dengan ini, Mahkamah Privy (Privy Council) dalam kes Lim Yoke Foo LWN. Eu Finance Berhad (1986) 1 MLJ 17 Lord Brightman semasa menyampaikan keputusan Majlis itu menyatakan:-

“The Federal Court decided that there was no power under the NLC for a Collector to cancel an order for sale made under section 263 (1) The only powers of the Collector once the order has been made, were to postpone the date of sale if expedient under section 264 (3), or to correct verbal errors or really accidental defects or omissions, if not matters of substance, pursuant to section 33.

Their Lordship respectfully agree with the decision and reasoning of the Federal Court.”

Berkaitan dengan perkara ini juga, Hakim Datuk Wira Wan Yahya bin Pawan Teh dalam Mahkamah Tinggi di Shah Alam Usul Pemula No. 25-25-90 dalam kes MBF Finance Berhad LWN Pentadbir Tanah Daerah Gombak, dalam membuat rujukan kepada keputusan Majlis Privy tersebut di atas menyatakan:-

“I do not desire to add to and neither do I feel competent to make any further qualifications to the precise words on the judgments of the Federal Court and the Privy Council on this respect of the law. The peremptory provision of Section 266 read together with Section 33 of the National land Code make it imperative for the Collector after making an order for sale under Section 263 to proceed to conduct an auction sale of the in accordance with S.265. Once an order of sale has been made, the charger is given the only option under S.266 to under before the completion of the sale the amount due to the charges plus any other sums due as referred to under Sub (2) of Section 266. This option to redeem the land under sale is intended to apply to the charger only and does not include a charge who had changed his mind for one reason or another. Even after the amount due has been tendered, the Collector is not empowered

to alter or cancel the order. The actual term used in S.266 (1) that the other shall thereupon cease to have effect to my mind must mean that the order is to be discontinued or discharged by operation by operation of law and not by any act of cancellation by the Collector.”

8. Dengan demikian, Pentadbir Tanah Daerah hendaklah berhati-hati dalam menimbangkan permohonan untuk menanggukkan perlelongan awam dan kuasa ini tidak boleh dilakukan dengan sewenang-wenang sahaja. Dan mengikut nasihat YB. Penasihat Undang-Undang Negeri, penangguhan seperti ini, jika hendak diberi jua, sepatutnya hanya diberi sekali sahaja.

9. Semua Pentadbir Tanah hendaklah mengambil perhatian mengenai kandungan Pekeliling ini dan hendaklah mengikut nasihat yang diberikan oleh YB. Penasihat Undang-Undang Negeri sebagaimana di dalam salinan suratnya P.U.Sel.1218/11 (63) bertarikh 14hb. Mac 1991 yang dikembarkan bersama-sama ini.

10. Amalan menangguh lelongan awam atas alasan penggadai dan pemegang gadaian hendak menyelesaikan masalah hutang sesama mereka, hendaklah dihentikan mulai daripada keluarnya Surat Pekeliling ini.

Sekian.

T.T

(DATO' IDRIS BIN DENAN)

Pengarah Tanah dan Galian,
Selangor Darul Ehsan.

Bertarikh : 27hb. April, 1991

PTG.Sel..33/9

Edaran Kepada :

Pentadbir-Pentadbir Tanah Daerah dan
Timbalan Pendaftar Hakmilik

s.k. - Y.B. Penasihat Undang-Undang Negeri
Selangor Darul Ehsan.

PTG.Sel.33/9

14hb. Mac 1991

Pengarah Tanah dan Galian,
Selangor,
Shah Alam.
(u.p : Tuan Haji Mohd. Helmi bin Md Hussain)

Tuan,

Dengan hormatnya saya ingin memaklumkan bahawa baru-baru ini saya difahamkan bahawa berlakunya di dalam kes-kes jualan tanah (order for sale) tertentu di mana Pentadbir Tanah Daerah telah menangguhkan jualan atau lelongan tanah berkenaan dengan alasan bahawa penggadai dan pemegang gadaian ingin menyelesaikan hutang sesama mereka sendiri. Saya ingin memaklumkan di sini bahawa apa yang dilakukan oleh Pentadbir Tanah Daerah itu adalah menyalahi undang-undang, setelah suatu order for sale itu dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah, kedua-dua pihak, iaitu penggadai dan pemegang gadaian tidak mempunyai hak lagi untuk menyelesaikan hutang sesama sendiri.

2. Apa-apa hutang yang hendak diselesaikan hendaklah diselesaikan melalui Pentadbir Tanah Daerah dengan cara-cara "tender of payment" sebagaimana telah ditetapkan oleh Seksyen 266 (1) Kanun Tanah Negara.

3. Penangguhan hanya boleh dibuat sekiranya penggadai dapat membuktikan kepada Pentadbir Tanah Daerah bahawa ia telah bersungguh-sungguh mengambil tindakan untuk mendapatkan wang untuk membuat "tender of payment" di bawah Seksyen 266 (1) Kanun Tanah Negara dan memerlukan sedikit masa lagi. Namun, dalam hal seperti ini, pada pandangan saya, penangguhan patut diberi hanya sekali sahaja. Sukacita sekiranya tuan dapat menghantarkan peringatan saya kepada semua Pentadbir Tanah Daerah dalam Negeri Selangor.

Saya yang menurut perintah,

T.T
(MOHD HISHAMUDIN BIN MOHD. YUNUS)
Penasihat Undang-Undang Negeri,
Selangor.

2hb. Mei 1991

Pengarah Tanah dan Galian,
Selangor,
Shah Alam.
(u.p : Tuan Haji Mohd. Helmi bin Md Hussain)

Tuan,

**Pemegang Gadaian Mesti Hadir Semasa
Perbicaraan Di Dalam Suatu Siasatan Di Bawah
Sek. 261 KTN**

Dengan hormatnya saya merujuk kepada surat tuan bil.(54)dlm.PTG.Sel.33/9 bertarikh 9hb. April 1991.

2. Penghakiman tuan kepada saya itu adalah mengenai pentafsiran Seksyen 262 (1) dan (2) Kanun Tanah Negara. Di dalam penghakiman Yang Arif Tuan Hakim menyatakan:

The enquiry under Section 261 of the National Land Code is to be held in relation to Chapter 4 of Part Two and Section 262 of the National Land Code. Section 262 of the National Land Code reads:-

”262. (1) No persons or bodies other than the chargor and the chargee shall be entitled to be heard or to adduce evidence.....”

“(2) If the chargee fails to appear at the time fixed for the hearing of any such enquiry, the Land Administrator shall dismiss the application.”

Kemudiannya Yang Arif menambah:

It is quite clear that at the enquiry if the chargee (who had applied for the sale to which the enquiry is all about) does not appear then the Land Administrator SHALL dismiss the application.

3. Akhir sekali, Yang Arif Tuan Hakim berkata:

Section 262 (2) of the National Land Code makes this clear. An officer of the 1st Respondent Bank has to be present to adduce documentary or oral evidence as to the Applicant’s failure to make the payments due on the charge.

4. Dari penghakiman di atas adalah jelas bahawa di suatu siasatan di bawah Seksyen 262 yang berhak hadir hanyalah penggadai dan pemegang gadaian sahaja. Orang lain adalah tidak berhak untuk hadir. Jikalau penggadai atau pemegang gadaian tidak dapat hadir ianya tidak boleh digantikan oleh sesiapa pun termasuklah peguamnya. Ini adalah kerana seorang peguam itu bukanlah seorang penggadai atau pemegang gadaian.

5. Tetapi, jikalau kedua-dua penggadai dan pemegang gadaian hadir masing-masing bolehlah dibenarkan untuk membawa peguam masing-masing bersama.

6. Dari penghakiman di atas adalah juga jelas bahawa jika seorang pemegang gadaian sendiri tidak hadir, Pentadbir Tanah Daerah hendaklah menolak permohonan itu.

Saya yang menurut perintah,

T.T
(MOHD HISHAMUDIN BIN MOHD. YUNUS)
Penasihat Undang-Undang Negeri,
Selangor.