
TAN BUN CHEONG v. PENTADBIR TANAH, PEJABAT DAERAH DAN TANAH
BUKIT MERTAJAM, PULAU PINANG
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED J
USUL PEMULA NO 25-21 OF 1992
6 OCTOBER 1992
[1992] 1 LNS 85

Counsel:

Meena Raman (Mohideen & Partners) bagi pihak pemohon.

Haji Zainol Rashid bin Hussain (Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri) bagi pihak responden.

ALASAN PENGHAKIMAN

Pemohon memfail usul pemula pada 17 April 1992, memohon perintah melanjutkan masa untuk membantah award yang diberikan oleh Pentadbir Tanah.

Mengikut Pemohon, dalam bulan September atau Oktober 1990 dia diberitahu oleh seorang rakannya bahawa tanahnya (Pemohon) akan diambil oleh Kerajaan. Dia pergi ke Pejabat Tanah, Bukit Mertajam, bertemu seorang Pegawai dan memberitahu Pegawai itu bahawa dia menghendaki \$5.00 sekaki persegi. Dia tidak menerima Borang E selepas itu, kerana dia telah berpindah dari alamat lamanya. Pada 21 Januari 1991, dia diberitahu oleh rakannya itu bahawa dia dikehendaki pergi ke Pejabat Tanah. Dia pergi. Dia ditawarkan pampasan sebanyak \$125,963.63 untuk tanahnya itu. Dia tidak bersetuju dengan tawaran itu. Dia juga tidak menerima Borang G. Pada 9 Mac 1991 dia menerima sepucuk surat dari Pejabat Tanah yang menghendakinya hadir pada 15 Mac 1991. [Eloklah disebut di sini bahawa surat itu [2] menyebut "bagi tujuan perbincangan" pengambilan tanah itu]. Pemohon hadir. Dia ditunjukkan sekeping cek bernilai \$125,963.63 sebagai pampasan bagi tanahnya. Dia memaklumkan Pegawai itu dia tidak bersetuju dengan jumlah itu. Pegawai itu memberitahunya jika dia tidak bersetuju dia "boleh pergi ke Mahkamah dan jumlah itu akan didepositkan di Mahkamah". Mengikut Pemohon lagi, dia telah diserahkan Borang H "di mana (dia) menyatakan bahawa (dia) tidak menerima pampasan yang ditawarkan itu."

Hanya satu sebab yang diberi, iaitu dia tidak menyedari bahawa bantahan mesti dibuat secara bertulis. Pada sangkaannya, dengan menolak pampasan dalam Borang H, adalah mencukupi dan bantahannya akan dikemukakan ke Mahkamah secara automatik.

Pada tarikh pertama permohonan ini ditetapkan untuk didengar, Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri memohon penangguhan satu bulan untuk memfail affidavit jawapan. Saya membenarkan permohonan itu. Tetapi tiada affidavit difailkan.

Oleh itu nyataan Pemohon kenalah diterima.

Perlu ditekankan di sini, jika Responden hendak menentang permohonan ini atas asas fakta, dia hendaklah memfail affidavit jawapan, menyangkal nyataan-nyataan Pemohon yang mengikutnya tidak benar. Kegagalan berbuat demikian akan menghalangnya membantah dari segi fakta. [3]

Seksyen 38(4) Akta Pengambilan Tanah 1960, memberi kuasa kepada Mahkamah untuk melanjutkan tempoh membantah "in such special circumstances as the Court may think fit".

Soalnya ialah sama ada terdapat keadaan khas (special circumstances) dalam kes ini.

Peguam Pemohon menarik perhatian saya kepada dua penghakiman berhubung persoalan ini, iaitu kes *Lau Cher Hian v. Collector of Land Revenue, Muar*¹ dan kes *Penang Development Corporation v. Collector of Land Revenue, Penang & Another*².

Footnote: 1 *Lau Cher Hian v. Collector of Land Revenue, Muar* [1971] 1 MLJ 96 (Mahkamah Persekutuan)

Footnote: 2 *Penang Development Corporation v. Collector of Land Revenue, Penang & Another* [1976] 1 MLJ 89

Dalam kes *Lau Cher Hian*¹ Pemohon mempunyai kepentingan setengah bahagian tak pecah (undivided) tanah yang diambil oleh Kerajaan. Setengah bahagian lagi dipunyai oleh abangnya (atau adiknya). Notis dalam Borang H diserahkan kepadanya dalam bulan Februari 1969 dan dia dengan serta merta memaklumkan Penmungut Hasil Tanah (sekarang Pentadbir Tanah) bahawa dia tidak menerima tawaran itu. Dia tidak membuat bantahan bertulis dalam masa 6 minggu kerana dia menunggu untuk berbincang dengan abangnya untuk mengambil tindakan bersama. Borang H cuma disampaikan kepada abangnya dalam bulan April 1969. Menyedari dia sudah terlewat, dia memohon masa untuk membantah dilanjutkan.

Footnote: 1 *Lau Cher Hian v. Collector of Land Revenue, Muar* [1971] 1 MLJ 96 (Mahkamah Persekutuan)

Mahkamah Tinggi menolak permohonan itu. Tetapi Mahkamah Persekutuan meluluskan rayuan Pemohon dan membenarkan permohonannya. [4]

Saya terima bahawa Mahkamah ini terikat kepada penghakiman Mahkamah Persekutuan. Tetapi apa yang mengikat Mahkamah ini ialah ratio decidendinya, bukan setiap pandangan yang terdapat di dalamnya. Perlu ditekankan bahawa dalam penghakiman itu pun dinyatakan dengan jelas "What are special grounds must be decided according to the facts of each case."

Fakta-fakta dalam kes itu yang penting ialah bahawa pemohon mempunyai kepentingan terhadap 1/2 bahagian tak pecah tanah itu dan abangnya mempunyai kepentingan terhadap 1/2 bahagian lagi. Borang H disampaikan kepada Pemohon dua bulan lebih awal daripada penyampaian kepada abangnya. Dia tidak memasukkan bantahan bertulis lebih awal kerana dia hendak berbincang dengan abangnya dan mengambil tindakan bersama. Mahkamah Persekutuan juga menimbang kemungkinan abangnya berjaya dalam bantahannya, yang, jika permohonan melanjutkan masa itu tidak diluluskan, akan bererti abangnya akan mendapat

pampasan yang lebih tinggi, atas tanah yang sama, dan kepentingan yang sama banyak.

Tentang prinsipnya pula, rasanya ia boleh disimpulkan seperti berikut:

(a) sama ada dalam sesuatu kes terdapat keadaan khas hendaklah diputuskan berdasarkan fakta-fakta dalam kes itu sendiri;[5]

(b) kesusahan (hardship) yang akan timbul jika permohonan melanjutkan masa tidak diluluskan adalah keadaan khas jika pemohon tidak bersalah (not at fault);

(c) kesusahan (hardship), silap bona fide (bona fide mistake) atau kejahilan tentang undang-undang (ignorance of the law) tidak boleh diketepikan terus dalam menimbang keadaan khas, ertinya boleh dipertimbangkan.

Perlu dijelaskan bahawa penghakiman itu tidak sekali-kali berkata bahawa "kesusahan" sahaja adalah keadaan khas. Kerana, jika demikianlah kedudukannya, maka Mahkamah terpaksa, dalam semua kes meluluskan permohonan itu, sebab setiap pemohon yang tidak dibenarkan membuat bantahan di luar jangka masa akan mengalami "kesusahan". itu juga tidak berkata bahawa kesilapan bona fide (bona fide mistake) atau kejahilan tentang undang-undang (mere ignorance of the law) adalah keadaan khas. Apa yang dikatakan ialah faktor-faktor itu tidak sepatutnya diketepikan begitu sahaja. Faktor-faktor itu hendaklah diberi pertimbangan. Tetapi, sama ada terdapat keadaan khas atau tidak terletak kepada pertimbangan semua fakta-fakta dalam kes itu.

Dalam penghakiman yang ditulis oleh Ong C.J. itu terdapat satu ayat yang berbunyi: "Except that she did not possess the volume of 1960 legislation for reference was she [6] so much to blame?" Dalam penghakiman saya, ayat itu tidak boleh dibaca di luar konteks sebagai mengatakan bahawa seseorang yang tidak mempunyai Akta Pengambilan Tanah 1960 tidak bersalah (not at fault) jika dia tidak membuat bantahan dalam tempoh yang ditetapkan. Dalam lain perkataan, dalam penghakiman saya, bukanlah satu ratio decidendi kes itu bahawa setiap orang yang tidak dibenarkan membuat rayuan di luar tempoh yang ditetapkan akan mengalami "kesusahan" (hardship) dan jika dia tidak mempunyai satu naskah Akta Pengambilan Tanah 1960 dia tidak bersalah (not at fault), oleh itu terdapat keadaan khas (special circumstances) dan kebenaran membuat bantahan di luar tempoh yang ditetapkan hendaklah diberi!

Perlu disebut sekali lagi, apa yang menjadikan keadaan khas dalam kes itu ialah fakta bahawa pemohon mempunyai kepentingan terhadap 1/2 bahagian tak pecah tanah itu, Borang H disampaikan kepadanya dua bulan lebih awal daripada penyampaian kepada abangnya, yang mempunyai kepentingan terhadap 1/2 bahagian lagi, Pemohon tidak memfail bantahan lebih awal kerana dia hendak berbincang dengan abangnya untuk mengambil tindakan bersama dan ada kemungkinan bantahan abangnya akan berjaya yang akan bererti pampasan yang akan diterima oleh abangnya mungkin lebih tinggi.

Kes itu diikuti oleh Arulandom H. dalam kes *Penang Development Corporation v. Collector of Land Revenue, Penang*. [7]

Dalam kes itu terdapat kekeliruan (confusion) berkenaan siapa yang patut membuat bantahan kerana tanah itu belum diberimilik (alienated) oleh Kerajaan Negeri. Saya juga berpendapat

bahawa keadaan itu adalah satu keadaan khas, dan penghakiman itu adalah betul.

Apakah yang dikatakan sebagai keadaan khas dalam kes ini? Hanya satu, iaitu Pemohon menyangka dia tidak perlu membuat bantahan bertulis, tegasnya dalam Borang N.

Seperti yang saya katakan tadi, bahawa kesilapan bona fide atau kejahilan tentang undang-undang bukanlah semestinya keadaan khas, walaupun boleh diberi pertimbangan. Dalam kes ini, saya akui memang terdapat kesusahan jika permohonan ini tidak diluluskan. Tetapi bolehkah dikatakan dia tidak bersalah (not at fault)? Pada pandangan saya dia tidak boleh dikatakan tidak bersalah.

Seterusnya, dalam memutuskan sama ada terdapat keadaan khas, Mahkamah perlu juga menimbang kelewatan Pemohon membuat permohonan ini. Di sini, permohonan ini dibuat lebih kurang satu tahun selepas tempoh untuk membuat bantahan itu tamat. Berlainan dengan apa yang berlaku dalam kes *Lau Cher Hian*¹ dan kes *Penang Development Corporation*², terdapat kelewatan yang tidak munasabah dalam kes ini. Saya tidak fikir bahawa kelewatan tidak perlu diambil kira semata-mata kerana Pemohon tidak diwakili oleh peguam.

Footnote: 1 *Lau Cher Hian v. Collector of Land Revenue, Muar* [1971] 1 MLJ 96 (Mahkamah Persekutuan)

Footnote: 2 *Penang Development Corporation v. Collector of Land Revenue, Penang & Another* [1976] 1 MLJ 89 [8]

Dua hari sebelum saya mendengar permohonan ini, Pemohon juga memfailkan satu laporan penilaian yang menunjukkan bahawa nilai tanah itu adalah lebih tinggi daripada pampasan yang diberi.

Saya tidak fikir hal ini harus mempengaruhi Mahkamah dalam memutuskan sama ada dalam kes ini ada keadaan khas atau tidak. Saya berpendapat demikian kerana, pertama, soal nilai patut ditimbang dengan meneliti laporan penilaian oleh Penilai Pemohon dan juga Pegawai Penilaian Kerajaan, dan keterangan mereka. Kedua, dalam setiap kes pengambilan balik tanah, penilai pemohon memberi penilaian yang lebih tinggi. Jika penilaian oleh penilai Pemohon yang lebih tinggi itu satu keadaan khas, maka setiap kes mempunyai keadaan khas. Tidak perlu ada budibicara Mahkamah lagi.

Kesimpulannya, saya berpendapat, dalam kes ini, di mana satu-satunya sebab kegagalan memfailkan bantahan dalam Borang N dalam jangka waktu yang ditetapkan ialah kerana Pemohon salah anggap atau tidak tahu dia perlu berbuat demikian, dan di mana permohonan untuk memanjangkan tempoh dibuat lebih kurang satu tahun selepas tamat tempoh itu, kes ini bukanlah satu kes di mana terdapat keadaan khas yang mematuatkan Mahkamah menggunakan budibicaranya memanjangkan tempoh membuat bantahan itu.

Permohonan ini ditolak dengan kos.