

LEE JEAN KHIN DAN LAIN-LAIN Iwn PENGARAH TANAH DAN GALIAN, NEGERI
PULAU PINANG
MAHKAMAH TINGGI, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED H
GUAMAN CIVIL NO 21-6 OF 1991
18 JULY 1996
[1996] 1 LNS 234

Case(s) referred to:

1 Oriental Rubber & Oil Palm Sdn. Bhd. v. Pemungut Hasil Tanah Kuantan [1983] 1 MLJ 315

2 Municipal Council of Sydney v. Campbell and Others [1925] A/C. 338

Counsel:

Jeyasingam Balasingam (Ghazi & Lim) bagi pihak plaintif.

Che Mohd Ruzima bin Ghazali (Timbalan Penasihat Undang-Undang Negeri) bagi pihak defendan.

ALASAN PENGHAKIMAN

(Lampiran 1)

Fakta dalam kes ini tidak dipertikaikan. Plaintif-Plaintif adalah tuan-tuan tanah berkenaan sebelum ia diambil oleh Kerajaan. Notis di bawah seksyen 4 Akta Pengambilan Tanah 1960 diwartakan pada 18 Januari 1973. Warta di bawah seksyen 8 dibuat pada 17 Januari 1974. Warta itu mengatakan tanah-tanah itu dikehendaki untuk tujuan "public, industrial, residential, commercial and agricultural purposes, to wit - for public housing, land redevelopment, utilisation and ancillary services in connection with the industrialisation and urbanization of the Bayan Lepas area and in relation to the construction of the Penang Hill Road and the Relau/Balik Pulau Road."

Penyiasatan dibuat pada 3 April 1974 dan pampasan sebanyak RM393,468.75 diberi. Plaintif-Plaintif membuat [2] bantahan terhadap jumlah pampasan. Plaintif-Plaintif mengatakan bahawa hanya sebahagian daripada tanah yang diwartakan itu yang digunakan oleh Kerajaan untuk membina Jalan Relau/Balik Pulau itu. Plaintif-Plaintif telah memohon kepada Pihakberkuasa Negeri supaya memulangkan bahagian yang masih tidak digunakan itu. Plaintif mengatakan bahawa tujuan asal pengambilan tersebut telah luput kerana semenjak 1974 tidak ada sebarang tindakan diambil untuk menggunakan baki tanah itu. Plaintif-Plaintif juga mengatakan bahawa oleh kerana tiada sebarang rancangan wujud untuk menggunakan tanah-tanah itu selain dari membina jalan, Defendan sepatutnya cuma mengambil bahagian yang hendak digunakan untuk membina jalan itu sahaja. Plaintif-Plaintif juga menuduh bahawa pengambilan tanah itu tidak dilakukan dengan adil dan dibuat dengan tujuan untuk membayar harga yang murah dan menyimpan tanah tersebut untuk digunakan kemudian.

Oleh itu Plaintiff memohon deklarasi bahawa Plaintiff-Plaintif berhak supaya baki tanah yang tidak digunakan itu dipulangkan kepada mereka kerana tujuan pengambilan telah luput dan cadangan untuk membangunkan tanah tersebut tidak dijalankan dalam lingkungan masa yang munasabah.

Dalam pembelaannya, Defendan, antara lain mengatakan bahawa tujuan pengambilan itu bukan semata-mata untuk [3] pembinaan jalan itu. Tujuannya lebih luas, seperti yang terkandung dalam warta itu. Oleh itu tujuannya tidak luput. Defendan selanjutnya mengatakan bahawa Akta Pengambilan Tanah 1960 tidak menetapkan had masa untuk melaksanakan tujuan pengambilan. Rancangan untuk membangunkan tanah tersebut memang ada tetapi ia memerlukan kajian dan perancangan yang teliti. Defendan juga mengatakan bahawa Plaintiff-Plaintif tidak boleh membangkitkan lagi soalan mengenai pengambilan kerana proses pengambilan telah pun selesai. Defendan juga mengatakan bahawa Plaintiff-Plaintif tidak mempunyai hak atau kepentingan lagi ke atas tanah itu kerana milikannya telah kembali kepada Pihakberkuasa Negeri. Defendan juga mengatakan bahawa tindakan Plaintiff-Plaintif dihalang oleh peruntukan seksyen 68 Akta itu.

Kedua pihak memilih untuk tidak memanggil saksi-saksi dan cuma mengemukakan hujah-hujah bertulis masing-masing.

Saya menolak tindakan itu dengan kos. Plaintiff-Plaintif merayu.

Soalan pertama ialah sama ada Plaintiff-Plaintif berhak mengambil tindakan ini memandangkan bahawa proses pengambilan telah selesai dan milikan tanah itu sudah pulang kepada Pihakberkuasa Negeri.

Dalam hal ini kita perlulah meneliti peruntukan-peruntukan Akta itu, setakat yang berkenaan. [4] Secara ringkas proses pengambilan tanah bermula dengan pengwartaan notis di bawah seksyen 4. Ini diikuti dengan pengwartaan perisytiharan di bawah seksyen 8. Lepas itu penyiasatan diadakan, award dibuat dan disampaikan kepada orang yang berkepentingan - seksyen 14 dan 16. Seksyen 37 memberi hak kepada orang yang berkepentingan untuk membuat bantahan terhadap award itu. Seksyen 22 pula memperuntukkan mengenai pengambilan milikan secara resmi (formal possession) tanah berkenaan. Seksyen 23 memperuntukkan:

"23. The proper registering authority, upon receipt of the notice in Form K, or the Land Administrator of his own motion after completing Form K, shall, upon the register document of title or other appropriate record in his possession as specified in section 9(2) or (3), make with respect to any scheduled land a memorial -

(a) that the whole of such land has been acquired and has vested in the State Authority; or

(b) that so much of the land as is specified in the last column of the schedule to such Form has been acquired."

Seksyen 35(1) memperuntukkan:

"35. (1) The State Authority shall be at liberty to withdraw from the

acquisition of any land of which possession has not been taken."

Daripada peruntukan-peruntukan ini saya berpendapat bahawa setelah milikan diambil secara resmi, tanah itu terletak hak (vested) kepada Pihakberkuasa Negeri. Tuan tanah asal tidak mempunyai apa-apa hak lagi ke atas tanah [5] itu. Haknya hanyalah terhadap wang pampasan jika dia belum mengambilnya. Walau bagaimana pun, jika dia telah membuat bantahan terhadap award itu, dia masih boleh meneruskan bantahan itu. Hak ini diberikan kepadanya oleh Akta itu. Malah, setelah milikan diambil secara resmi, Pihakberkuasa Negeri pun sudah tidak boleh menarik balik pengambilan tanah itu - seksyen 35(1).

Dalam kes ini segala proses di bawah Akta itu telah selesai. Wang pampasan pun telah diambil oleh Plaintiff-Plaintif. Tanah itu telah terletak hak kepada Pihakberkuasa Negeri. Saya berpendapat dalam keadaan itu Plaintiff-Plaintif tidak mempunyai apa-apa kepentingan lagi ke atas tanah itu untuk memberinya locus standi untuk membuat tuntutan ini.

Selain dari itu seksyen 68 Akta itu juga memperuntukkan:

"68. No suit shall be brought to set aside an award or apportionment under this Act."

Soalnya, adakah peruntukan ini terpakai?

Permohonan Plaintiff-Plaintif ialah untuk mendapat "satu deklarasikan bahawa Plaintiff-Plaintif berhak supaya baki tanah tersebut yang tidak digunakan dipulangkan kepada mereka kerana tujuan pengambilan telah luput dan cadangan untuk membangunkan tanah tersebut tidak dijalankan dalam [6] lingkungan masa yang munasabah..." Memangnya apa yang dipohon itu berbentuk deklarasikan. Tetapi, adalah jelas bahawa, pertama tindakan sivil ini adalah satu "suit". Kedua, ia mempunyai kesan untuk mengeneppikan award yang telah diberi kerana award yang telah diberi itu adalah berdasarkan keluasan tanah yang diambil. Jika Mahkamah mengisytiharkan Plaintiff-Plaintif berhak supaya baki tanah itu dipulangkan kepada Plaintiff-Plaintif, ia akan mempunyai kesan terus kepada award itu. Plaintiff-Plaintif tentu tidak patut menerima pampasan dari award untuk keseluruhan tanah itu dan juga mendapat balik sebahagian daripada tanah itu. Oleh itu, jika deklarasikan diberi ia akan membawa kesan yang mengeneppikan, atau, sekurang-kurangnya meminda award itu. Walau bagaimana pun, saya telah dirujuk kepada kes *Oriental Rubber & Oil Palm Sdn. Bhd. v. Pemungut Hasil Tanah Kuantan*¹. Dalam kes itu perisytiharan di bawah seksyen 8 dibuat dalam tahun 1974 dan 1975. Penyiasatan di bawah seksyen 10 cuma dimulakan pada 16 Disember 1980 dan selesai pada 7 Januari 1981. Pemohon (tuan tanah) memohon perintah certiorari untuk memansuhkan keputusan dan award yang dibuat oleh Pemungut Hasil Tanah atas alasan bahawa proses pengambilan itu telah terbatal, dan apabila Pemungut Hasil Tanah akhirnya membuat penyiasatan itu beliau sudah tidak mempunyai bidangkuasa lagi. V.C. George H. (pada masa itu), antara lain, memutuskan bahawa kelewatan selama [7] enam tahun di antara pemberian notis di bawah seksyen 8 dan bermulanya penyiasatan di bawah seksyen 10 telah menyebabkan notis di bawah seksyen 8 tidak berkesan lagi kerana penilaian yang dibuat berdasarkan nilai pada tarikh perisytiharan di bawah seksyen 8 itu tidak lagi memberi pampasan yang memadai kepada Pemohon. Hakim yang arif itu memansuhkan award itu. Ertinya, walau pun terdapat peruntukan seksyen 68, Mahkamah, dalam keadaan-keadaan tertentu masih boleh mengeluarkan perintah certiorari untuk memansuhkan award itu. Saya terima bahawa itu adalah undang-undang di negara kita.

Tetapi, saya berpendapat bahawa kes itu boeloh dibezakan dengan kes ini. Dalam kes ini tidak ada kelewatan mengadakan penyiasatan. Oleh itu soal pampasan yang diberi berdasarkan tarikh penilaian enam tahun sebelumnya yang tidak memadai itu tidak timbul. Lagi pula, dalam penghakiman kes itu, saya tidak temui nyataan bahawa milikan tanah itu telah dilakukan. Dalam kes ini semuanya telah selesai dan guaman ini cuma dimulakan 17 tahun selepasnya. Saya tidak fikir, dalam keadaan kes ini, Mahkamah boleh atau patut membuka semula proses pengambilan yang telah selesai itu dan mengisytiharkan bahawa keputusan dan award itu batal dan tak sah.

Satu perkara lagi, dalam kes *Oriental Rubber & Oil Palm Sdn. Bhd.*¹ itu apa yang dicabar dan dikatakan [8] tidak mematuhi undang-undang ialah kelewatan mengadakan penyiasatan. Ertinya prosedur proses pengambilan itu yang tidak mematuhi undang-undang. Dalam kes ini, tidak ada apa salahnya dengan prosedur pengambilan itu. Apa yang dicabar ialah apa yang dilakukan, atau tidak dilakukan, selepasnya.

Oleh itu, saya berpendapat ada perbezaan antara kes itu dengan kes ini.

Rasanya tidaklah perlu bagi saya membincang kes *Municipal Council of Sydney v. Campbell and Others*² dengan panjang lebar. Dalam kes itu apa yang dicabar ialah tujuan pengambilan tanah itu, yang didapati berlainan daripada apa yang dibenarkan oleh undang-undang.

Itu bukan keadaannya dalam kes ini. Tujuan pengambilan dalam kes ini bukan berlawanan dengan apa yang diperuntukan oleh Akta itu. Cuma untuk sebahagian tanah itu tujuan pengambilan itu belum atau lambat dilaksanakan.

Tambahan lagi, terdapat pula seksyen 68A:

"68A. Where any land has been acquired under this Act, whether before or after the commencement of this section, no subsequent disposal or use of, or dealing with, the land, whether by the State Authority or by the Government, person or corporation on whose behalf the land was acquired, shall invalidate the acquisition of the land."

Saya berpendapat bahawa peruntukan ini mempunyai makna yang luas: apa yang dilakukan ke atas tanah yang telah diambil itu, sama ada ia berlainan daripada tujuan asal pengambilannya atau tidak, tidak menjadikan pengambilan itu [9] taksah. Ini termasuk, pada pandangan saya, jika, oleh sesuatu sebab yang bukan dirancang dengan niat buruk dari awalnya, tanah itu kemudiannya disimpan sebagai kawasan lapang sekalipun. Dalam kes ini tidak dibuktikan niat buruk pihak berkuasa semasa pengambilan itu. Sebahagian tanah itu telah pun digunakan untuk membuat jalan. Bakinya belum dibangunkan lagi. Itu sahaja.

Oleh itu saya berpendapat bahawa seksyen 68A juga adalah terpakai.

Atas alasan-alasan ini saya menolak tuntutan ini dengan kos.