

---

BATU KAWAN BERHAD v. PENTADBIR TANAH DAERAH SEBERANG PERAI  
 SELATAN  
 HIGH COURT,  
 ABDUL HAMID MOHAMED J  
 RUJUKAN TANAH NO. 15-1-93  
 20 JANUARY 1996  
 [1996] 1 LNS 523

**Counsel:**

*PEGUAMBELA DAN PEGUAMCARA*

*1. En. Ghazi Ishak (Tetuan Ghazi & Lim) bagi pihak Pemohon pada 13hb Jun 1994 dan Encik Murelidaran Navaratnam pada 4hb Ogos 1995.*

*2. Y.B. Encik Ahmad Zaki bin Hj. Husin (Penasihat Undang-Undang Negeri Pulau Pinang) bagi pihak Penentang pada 13hb Jun 1994 dan Che Mohd. Ruzima tain Ghazali pada 4hb Ogos 1995.*

**ALASAN PENGHAKIMAN**

Pengambilan balik ini melibatkan enam lot dengan keluasan seperti berikut:

<u>No. Lot</u>	<u>Keluasan</u>	
	(ekar)	(hektar)
274	5,379.1007	2,176.8446
126	25.9375	10.4965
248	176.0625	71.2500
252	14.4313	5.8401
235	0.5531	0.2238
135	24.1875	9.7883
	<u>5,620.2726</u>	<u>2,274.4433</u>

Lot 274 mempunyai "Grant B dan C". Lot-lot 126, 248, 252 dan 135 mempunyai "Grant First Grade". Lot 235 mempunyai "Mukim Grant First Grade".

[Page 2]

Tanah ini terletak di Pulau Batu Kawan kira-kira 0.4 kilometer di sebelah barat Bukit

Tambun dan lebih kurang 27 kilometer ke Selatan bandar Butterworth. Ia dipisahkan dari tanah besar oleh Sungai Jejawi di sebelah Utara dan Sungai Tengah di sebelah Selatan. Di sebelah Baratnya ialah Selat Melaka. Pulau Batu Kawan itu terpisah daripada tanah besar kira-kira 200 meter, diukur dari pangkalan Feri Bukit Tambun ke pangkalan utama Batu Kawan.

Tanah-tanah ini adalah sebahagian daripada Estet Batu Kawan. Pada amnya sebahagian besar tanah-tanah itu ditanam dengan kelapa sawit walau pun terdapat sedikit getah dan dusun.

Tarikh penilaian untuk tujuan pampasan bagi pembelian balik ini ialah pada 11hb Oktober 1990. Pegawai Penilaian Kerajaan memtaut lawatan dan pemeriksaan tanah-tanah itu pada 2hb dan 16hb Oktober 1990. Penilai Swasta membuat lawatan dan pemeriksaan pada 22 dan 30 April 1991.

Mengikut laporan Pegawai Penilaian Kerajaan pada masa lawatannya perhubungan di antara Pulau Batu Kawan dan tanah besar ialah dengan menggunakan perkhidmatan feri kecil yang disediakan secara percuma oleh Kerajaan. Ia beroperasi 12 jam sehari dan boleh membawa lima buah kereta sekali perjalanan. Pada masa lawatannya, sebatang jambatan sedang dibina oleh Jabatan Kerja Raya. Projek itu dimulakan pada bulan Februari 1990 dan dijangka siap dalam bulan April 1992. Pada tarikh lawatan (Oktober 1990) ia cuma 20% siap.

[Page 3]

Mengikut Pegawai itu lagi, dari siasatan yang dibuatnya di Pejabat Perancang Bandar dan Desa, Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP) tanah-tanah itu diletakkan di bawah kegunaan pertanian. Berdasarkan Deraf Rancangan Struktur MPSP Kawasan itu dicadangkan untuk pusat ternakan haiwan. Pegawai itu juga dapati bahawa gunatanah di kawasan itu tidak lebih baik daripada pertanian untuk jangka masa yang munasabah. Di halaman 40 laporannya (Ikatan B) Pegawai Penilaian Kerajaan itu berkata, " Pulau Batu Kawan tidak nampak memiliki sebarang potensi pembangunan memandangkan keadaan yang serba kekurangan di masa kini. Tambahan pula terdapat banyak lagi tanah-tanah berpotensi yang lain yang belum dimajukan." Oleh itu Pegawai itu membuat penilaian berdasarkan gunatanah semasa, iaitu pertanian. Atas asas Pegawai Penilaian itu membuat penilaian-nilai berikut:

<u>No. Lot</u>	<u>Nilalan</u>	
	<u>Sehektar</u>	<u>Seekar</u>
274	RM18,000.00	RM 7,284.50
126, 248, 252 dan 235	RM19,000.00	RM 7,689.19
135	RM35,000.00	RM14,164.30

Pemungut Hasil Tanah yang membuat penyiasatan di bawah [Akta Pengambilan Tanah 1960](#) tidak bersetuju dengan penilaian Pegawai Penilaian itu dan membuat perintah memberi pampasan seperti berikut:

<u>No. Lot</u>	<u>Pampasan</u>
----------------	-----------------

	<u>Sehektar</u>	<u>Seekar</u>
274	RM20,000.00	RM 8,093.88
248	RM22,000.00	RM 8,903.27
135	RM25,000.00	RM10,117.61
Dusun	RM60,000.00	RM24,281.66
126	RM25,000.00	RM10,117.61
252	RM24,000.00	RM 9,712.66
235	RM25,000.00	RM10,117.61

Jadi jumlah pampasan yang diberi adalah seperti berikut :

<u>No. Lot</u>	<u>Pampasan</u>
274	RM43,540,000.00
135	RM 386,635.00
248	RM 1,567,500.00
126	RM 262,413.00
252	RM 140,162.00
235	RM 5,595.00

Ini tidak termasuk pampasan untuk bangunan dan Jentera.

Pemohon (tuan tanah) yang tidak berpuashati dengan pampasan itu membantah.

Pada hari kes ini ditetapkan untuk dibicarakan, kedua-dua belah pihak memaklumkan saya bahawa oleh sebab **[Page 5]** fakta tidak dipertikaikan, mereka tidak bercadang memanggil saksi dan akan mengemukakan penghujahan bertulis. Saya bersetuju dan kemudiannya mereka mengemukakan penghujahan masing-masing.

Dalam hujah bertulisnya peguam pemohon, berdasarkan laporan penilaian yang dibuat oleh C.H. Williams, Talhar & Wong, menghujahkan bahawa tanah itu mempunyai potensi yang baik sebagai tanah perindustrian. Y.B. Penasihat Undang-Undang Negeri pula mengambil pendirian bahawa semua tanah di mana sahaja ia terletak mempunyai potensi. Cuma sama ada potensi itu dekat atau lambat ("immediate or remote").

Setelah meneliti hujah-hujah mereka, saya berpendapat bahawa tanah itu memang ada potensinya dan ia tidak sepatutnya dinilai mengikut kegunaan semasa. Faktor potensi itu kenalah diambil kira. Peguam Pemohon dalam hujah bertulisnya mengatakan:

"To put it bluntly both parties agree to go for broke. If the objector's approach in valuing the acquired properties on the basis that the acquired properties have development potential is accepted the value of the property is RM40,000 per acre but if the government valuation on the basis of existing use, that is

agriculture is accepted then the award will not be disputed."

Dengan hormatnya, nyataan itu tidak betul. Apa yang dikatakan oleh Y.B. Penasihat Undang-Undang itu ialah "Soal fakta tidak menjadi pertikaian. Cadangkan kedua pihak dibenarkan memasukkan hujah bertulis" - lihat nota keterangan halaman 1C.

**[Page 6]**

Ertinya, beliau, pada tarikh kes itu ditetapkan untuk dibicarakan, mengatakan bahawa tidaklah perlu bagi kedua pihak memanggil saksi-saksi masing-masing, iaitu jurunilai masing-masing untuk memberi keterangan lisan dan disoal balas. Oleh itu, untuk menjimatkan masa, kedua belah pihak bolehlah memasukkan penghujahan bertulis masing-masing. Saya pun menetapkan tarikh-tarikh untuk mereka berbuat demikian.

Penghujahan bertulis Y.B. Penasihat Undang-Undang itu bermula dengan mengatakan:

"1. Isu utama di dalam kes ini adalah pendekatan nilai dalam memperoleh nilai pasaran yang munasabah. Penilai Kerajaan berpendapat tanah berjadual tidak mempunyai potensi untuk pembangunan yang dekat (not immediate potential) pada tarikh penilaian dan dengan itu menilaikan tanah berjadual berasaskan gunatanah pertanian dengan kadar keseluruhan sebanyak RM20,707/- sehektar (RM8,380/-seekar) bagi jumlah keluasan 2,274.5981 hektar (5,620.532 ekar).

1.1 Tidak dinafikan kesemua tanah di mana sahaja ianya terletak mempunyai potensi. Cumanya sama ada potensinya dekat atau lambat (Immediate or remote potential). Tanah yang mempunyai potensi yang lambat akan mempunyai nilai yang lebih rendah daripada tanah yang berpotensi segera/dekat."

Setelah meneliti penghujahan-penghujahan bertulis mereka, saya menjemput kedua-dua pihak ke Kamar saya dan memaklumkan mereka bahawa saya berpendapat tanah itu ada potensi pembangunan yang patut diambil kira dalam **[Page 7]** menentukan harga pasarnya. Saya menetapkan 18hb September 1995 untuk mendengar hujah mengenai nilai yang patut diberi jika potensi itu diambil kira. Saya juga memberi peluang kepada kedua belah pihak untuk memanggil saksi-saksi jika mereka mahu. Kemudian saya dimaklumkan bahawa mereka tidak berniat memanggil saksi-saksi lagi.

Sementara itu pada 13hb September 1995 Y.A. Dato' Hj. Mokhtar bin Haji Sidin, mendengar Rujukan Tanah No. 15-19-93. Ia melibatkan lot 272 yang diletak di kawasan yang sama (Batu Kawan) dengan keadaan dan kedudukan yang serupa. Lot berkenaan adalah seluas 159 hektar (392.888 ekar). Keluasan yang diambil ialah 132.9352 hektar (328.49 ekar). Setelah hujah kedua belah pihak hakim yang arif itu menetapkan kadar nilai semasa lot itu sebanyak RM15,000.00 seekar.

Saya menetapkan 9hb Oktober 1995 untuk mendengar jika ada penghujahan yang hendak dikemukakan sama ada saya patut atau tidak mengikuti penghakiman Y.A. Dato' Mokhtar itu dan untuk memberi keputusan.

Encik Mureli hadir bagi pihak Pemohon. Encik Ruzima hadir bagi pihak Responden. Encik

Mureli tidak hendak mengemukakan apa-apa hujah. Encik Ruzima pula menarik perhatian Mahkamah bahawa keluasan tanah dalam Rujukan Tanah No. 25-19-95 itu adalah lebih kecil daripada dalam kes ini (328.49 ekar berbanding dengan ekar). Oleh itu [Page 8] nilai tanah dalam kes ini sepatutnya kurang daripada RM15,000.00 seekar.

Saya menetapkan nilai tanah dan kes ini pada harga yang sama, iaitu RM15,000.00 seekar.

Pemohon (tuan tanah) merayu.

Sebelum memberi alasan-alasan mengapa saya menetapkan nilai tanah itu pada kadar RM15,000.00 seekar itu, satu perkara patut dijelaskan terlebih dahulu.

Kita lihat bahawa nilai Pegawai Penilaian Kerajaan dan juga perintah Pentadbir Tanah, telah membeza-bezakan nilai untuk lot-lot yang berlainan itu, malah untuk satu lot, iaitu lot 135 Pentadbir Tanah bezakan di antara bahagian dusun dengan bahagian lain. Ini kerana penilaian itu dibuat atas asas kegunaan semasa tanah. Tetapi dalam hujah di hadapan saya, kedua belah pihak mengemukakan penghujahan mereka bagi keseluruhan tanah yang diambil balik. Ini kerana lot 274 yang paling besar, 5,379.1007 ekar, adalah yang paling murah nilainya, iaitu RM7,284.50 mengikut Pegawai Penilaian Kerajaan dan RM8,093.88 mengikut Pentadbir Tanah. Oleh sebab itu, dan oleh sebab penilaian sekarang dibuat atas alasan "potentiality" tanah itu, saya juga membuat perintah atas keseluruhan tanah itu dan tidak membeza-bezakan antara satu lot dengan satu lot lain.

Salah satu fakta yang saya ambil kira ialah penghakiman Y.A. Dato' Mokhtar berkenaan tanah di kawasan [Page 9] yang sama dalam Rujukan Tanah No. 15-19-95. Saya mesti katakan bahawa Y.A. Dato' Mokhtar adalah Hakim yang paling berpengalaman pada masa ini berkenaan kes-kes pengambilan balik tanah. Beliau diberi tugas khas untuk mendengar semua kes-kes pengambilan balik tanah di seluruh negara. Saya tidak ada apa-apa sebab untuk tidak mengambil penghakimannya sebagai panduan.

Dalam mengikuti penghakiman Y.A. Dato' Mokhtar itu pun saya bersikap lebih pemurah kepada tuan tanah. Adalah satu prinsip yang telah lama diterima bahawa, biasanya, tanah yang lebih kecil itu lebih tinggi nilainya kerana lebih banyak bakal pembeli yang mampu membelinya. Tetapi, dalam kes ini saya tidak membuat penyelarasan asas sebab itu. Ertinya, saya bersikap lebih pemurah kepada tuan tanah. Tetapi nampaknya tuan tanah masih tidak puas hati.

Tuan tanah nampaknya mahukan EM40,000.00 seekar, tidak kurang dari itu. Adakah tuntutan mereka berasas?

Seperti yang telah disebut, tanah ini adalah tanah ladang (estate) yang terletak di Pulau Batu Kawan yang pada masa berkenaan cuma boleh dihubungi melalui feri. Jambatan yang dibina oleh Kerajaan itu masih belum siap. Mengikut perancangan ia dicadangkan untuk ternakan haiwan, tegasnya, ternakan babi.

Jadi, secara umumnya nilai tanah itu tidaklah boleh disamakan dengan nilai tanah di Seberang Prai yang mempunyai kedudukan yang lebih baik.

Transaksi-transaksi lot-lot kecil tidak boleh menjadi perbandingan yang sesuai. Demikian juga transaksi tanah-tanah estate di Lembah Kelang, Selangor dan Negeri Sembilan tidak boleh memberi perbandingan yang baik.

Pada pandangan saya, nilai yang lebih munasabah dijadikan perbandingan ialah pengambilan balik sebahagian daripada Bertam Estate di Kepala Batas. Seberang Perai Utara seluas 330 ekar dalam tahun 1981. Pentadbir memberi award sebanyak RM13,000.00 seekar. Melalui satu penyelesaian di Mahkamah pampasan dinaikkan kepada RM15,600.00 seekar.

Kedudukan Bertam Estate adalah jauh lebih baik daripada Batu Kawan.

Oleh itu saya berpendapat bahawa nilai sebanyak RM15,000.00 seekar bagi tanah ini adalah amat munasabah dalam menentukan nilai pasarannya.

**Abdul Hamid bin Hj. Mohamed**

Hakim, Mahkamah Tinggi

Pulau Pinang

#### **PEGUAMBELA DAN PEGUAMCARA**

1. En. Ghazi Ishak (Tetuan Ghazi & Lim) bagi pihak Pemohon pada 13hb Jun 1994 dan Encik Murelidaran Navaratnam pada 4hb Ogos 1995.

2. Y.B. Encik Ahmad Zaki bin Hj. Husin (Penasihat Undang-Undang Negeri Pulau Pinang) bagi pihak Penentang pada 13hb Jun 1994 dan Che Mohd. Ruzima Bin Ghazali pada 4hb Ogos 1995.

20.1.96.