

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KOTA BHARU****DALAM NEGERI KELANTAN DARUL NAIM, MALAYSIA****RUJUKAN TANAH NO: DA-15-4-01/2022**

Dalam Perkara mengenai Borang N dan Borang O Seksyen 38(1) dan 38(5) Akta Pengambilan Tanah 1960. Rujukan kes Mahkamah Tinggi.

Dan

Dalam Perkara mengenai Pengambilan Tanah di bawah Seksyen 3(1)(c) Akta Pengambilan Tanah 1960 bagi tujuan Projek Laluan Rel Pantai Timur (East Coast Rail Lin-ECRL) melibatkan Jajahan Kota Bharu, Kelantan.

Dan

Dalam Perkara mengenai 1 Unit tanah Lot 521, Mukim Pangkal Pisang, Jajahan Kota Bharu, Kelantan.

**ANTARA****HASSAN BIN MOHD NOOR****[NO. K/P: 760421-03-5255)****...PERAYU****DAN****PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI KELANTAN****... RESPONDEN**

## **ALASAN PENGHAKIMAN**

### **(Kandungan 5)**

#### **Pendahuluan**

- [1] Ini adalah merupakan satu permohonan oleh Perayu di dalam satu kes Rujukan Tanah melalui satu Notis Permohonan di K5 bagi memohon Mahkamah ini melaksanakan budibicara Mahkamah di bawah seksyen 38(4) Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) bagi meminda Borang N yang telah difailkan oleh Perayu. Permohonan ini disokong oleh Afidavit Sokongan (AS) oleh Perayu di K6. Responden (Res) membantah permohonan ini dan telah memfailkan Afidavit Jawapan (AJ) di K8 oleh Mohd Hafiz bin Jamaluddin, Penolong Pentadbir Tanah Jajahan. Perayu kemudiannya telah mefailkan Aidavit Balasan (AB) oleh perayu sepertimana di K9.

#### **Fakta Kes yang material**

- [2] Secara amnya di dalam kes ini Perayu adalah merupakan pemilik berdaftar bagi  $\frac{1}{4}$  bahagian tanah yang dikenali sebagai Lot 521, Mukim Pangkal Pisang, Jajahan Kota Bharu, Kelantan (“tanah tersebut”). Pemilik berdaftar yang lain adalah Ismail bin Awang (si mati), Khori bin Mohd Noor dan Nisah bt Mohd Nor. Pada 7/7/2021,



satu Notis Award dan Tawaran Pampasan (Borang H) sepertimana ekshibit “HMN-1” telah dikeluarkan oleh pihak Res bagi maksud pengambilan ke atas keseluruhan tanah tersebut.

- [3] Perayu yang tidak berpuashati dengan award tersebut telah memfailkan Borang N bagi maksud membantah award tersebut dan ianya di ekshibitkan sepertimana di ekshibit “HMN-2”. Di dalam Borang N tersebut, ia telah dengan nyata menyatakan bahawa Perayu adalah tuantanah bagi 1/4 bahagian dan bantahan adalah terhadap amaun pampasan. Perayu telah menyatakan alasan-alasan bantahan adalah seperti berikut:
- (a) Pampasan dibayar ke atas tanah terlibat adalah rendah dari nilai pasaran sebenar tanah terlibat pada tarikh penilaian; dan
  - (b) Jumlah pampasan dan kos-kos lain yang diberikan oleh Pentadbir Tanah bukanlah mengikut nilai pasaran semasa dan kos-kos lain tersebut.

### **Permohonan Perayu**

- [4] Perayu melalui affidavit-affidavit yang difailkan mendakwa bahawa pengambilan tanah tersebut hanya melibatkan tanah di dalam rentahannya dan tidak melibatkan langsung tanah yang direntah oleh simati yang menurut Perayu telah meninggaldunia pada 23/8/2021. Perayu turut mendakwa bahawa simati telah bersetuju



ketika hidupnya untuk menyerahkan wang pampasannya kepada Perayu.

- [5] Menurut Perayu, permohonan ini tidak dapat difailkan terlebih awal kerana ia melibatkan persetujuan simati. Ia juga tidak dibangkitkan semasa inkuiri di hadapan Pentadbir Tanah kerana Perayu berpegang kepada janji oleh simati. Ini menjadi asas kepada permohonan Perayu yang dihujahkan oleh peguam Perayu sebagai memenuhi keperluan minima bagi Mahkamah ini melaksanakan budi bicara.
- [6] Perayu berhasrat untuk meminda Borang N tersebut dengan memasukkan di ruang 3 berkaitan bantahan Perayu iaitu ayat “orang-orang yang kepadanya pampasan kena dibayar” dan dengan memasukkan di bahagian alasan “Pampasan dibayar kepada orang yang tidak sepatutnya/Pampasan dibayar kepada orang yang tidak diambil bahagian”.
- [7] Di pihak Responden, Tuan Penolong Penasihat Undang-undang Negeri (PPUUN) menghujahkan permohonan Perayu ini dikatakan tidak mempunyai asas undang-undang. Selain itu, bantahan oleh Responden ke atas permohonan ini adalah di atas alasan bahawa Pentadbir Tanah perlu memastikan award yang dikeluarkan adalah kepada pihak yang mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut (rujuk; **Chang Wing Kai v Pentadbir Tanah Kaula Lumpur [2009] 5 MLJ 842**).



- [8] Berdasarkan kepada keterangan yang dikemukakan, Tuan PPUUN menghujahkan bahawa tiada apa-apa bukti secara bertulis atau melalui afidavit mana-mana pihak ketiga yang berupaya membuktikan wujudnya perjanjian di antara Perayu dan simati.

### **Analisis dan Dapatan Mahkamah**

- [9] Undang-undang berkaitan permohonan sebegini adalah jelas. Ia diperuntukkan di bawah seksyen 38(4) Akta 486 yang menyatakan seperti berikut;

“The period of six weeks prescribed by paragraph (3)(a) and the periods of six weeks and six months prescribed by paragraph (3)(b) shall not be capable of enlargement by any Court, except in such special circumstances as the Court may think fit.”

[penekanan ditegaskan]

- [10] Dalam menafsirkan penggunaan peruntukan ini, Mahkamah Persekutuan melalui penghakiman Hakim Allaudin Mohd Sheriff HBM (pada ketika itu) di dalam kes **Singapore Para Rubber Estate Ltd v Pentadbir Tanah Daerah, Daerah Rembau, Negeri Sembilan [2009] 1 CLJ 13** telah menyatakan;

“[50] In order for the appellant to succeed under s. 38(4) it had to establish that there existed special circumstances to warrant the court to exercise that discretion. The onus therefore was on the appellant.



[51] The discretion to be exercised by the court was not absolute and unqualified and had to be exercised sparingly (see Sungei Bongkoh Estate Sdn. Bhd. v. Pentadbir Tanah Daerah Kuala Muda [1995] 1 CLJ 400).

.....

[60] Had the appellant remained vigilant in making the application for enlargement of time, they would have had the opportunity to ventilate their case before the High Court.

[61] But the appellant had chosen to remain nonchalant and treated their right with apathy.

[62] It must be emphasised that this was no ordinary appellant but a sophisticated globe trotting company with the resources to acquire professional advice at the snap of its hypothetical fingers.

[63] What amounts to special circumstances under s. 38(4) of the Act have been the subject of various decision of our courts previously. We perceive that this is an area of law that is trite and settled (see Lau Cher Hiam v. Collector of Land Revenue, Muar [1971] 1 MLJ 96; Lau Tin v. Collector of Land Revenue [1960] 1 LNS 49; [1960] 26 MLJ 82).”

[11] Keputusan Mahkamah Persekutuan ini telah dirujuk oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes **Damai Motor Kredit Sdn Bhd &**



**Anor v. Kementerian Kerja Raya Malaysia [2015] 1 CLJ 44** yang antara lain memutuskan;

“[23] Whilst the learned Senior Federal Counsel may be right in his submissions that the period of six weeks to file any objection may be extended or enlarged by the court under special circumstances as provided by s. 38(4) of the Act, we must emphasise that the burden is on the respondent to show special circumstances. Learned Senior Federal Counsel rightly submit to this position in law. Perusing the affidavit affirmed by one Zainuddin Zakaria, Setiausaha Bahagian Pembangunan dan Penswastaaan, Kementerian Kerja Raya on 30 August 2010 in support of the respondent's application for extension of time, we do not find any averments that are sufficiently convincing to show special circumstances that would merit extension of time.”

[12] Berdasarkan kepada nas-nas di atas, beban adalah terletak ke atas Perayu untuk membuktikan wujudnya keadaan istimewa tersebut. Mahkamah di dalam membuat penilaian, perlu melihat kepada keterangan-keterangan yang dikemukakan sebelum merumuskan sama ada alasan-alasan yang dikemukakan adalah tercakup di dalam maksud “keadaan istimewa”.

[13] Mahkamah mendapati bahawa perkara berkaitan kawasan rentahan di antara Perayu dan simati tidak pernah dibangkitkan semasa inkuiri di hadapan Pentadbir Tanah. Fakta ini diakui oleh Perayu yang menyatakan bahawa pada ketika itu terdapat



persetujuan di antara simati dengan Perayu. Apabila ia tidak dibangkitkan semasa Perayu, maka ia bukan menjadi isu yang perlu diputuskan oleh Pentadbir Tanah.

- [14] Mahkamah bersetuju dengan hujahan Tuan PPUUN bahawa Pentadbir Tanah bertanggungjawab untuk memastikan award diberikan kepada pihak yang layak sahaja. Di dalam pendaftaran hakmilik adalah nyata bahawa Perayu dan simati memilik  $\frac{1}{4}$  bahagian dari tanah tersebut. Maka tiada sebarang kekhilafan di pihak Pentadbir Tanah di dalam membuat perintah sepertimana yang dinyatakan. Oleh itu, tidak timbul isu berkenaan bantahan berkaitan pampasan yang dibayar kepada orang yang tidak sepatutnya.
- [15] Mahkamah turut mendapati bahawa adalah tidak adil untuk membenarkan permohonan ini kerana terdapat waris kepada simati sepertimana yang diakui oleh Perayu di dalam afidavitnya. Pewaris-pewaris adalah berhak ke atas peninggalan simati dan jika permohonan ini dibenarkan maka ia akan memberi kesan prejudis kepada pewaris-pewaris yang tidak diberi peluang untuk menyatakan pendirian mereka ke atas permohonan ini.
- [16] Selain itu, pemilik-pemilik yang lain juga mungkin akan terkesan ke atas permohonan ini kerana ia juga akan melibatkan hak mereka terutama kerana sebahagian dari award tersebut telahpun diterima oleh mereka. Namun Mahkamah mendapati permohonan ini tidak diserahkan kepada waris-waris serta pemilik-pemilik tanah yang lain. Di dalam kes **Damai Motor (supra)** telah turut diputuskan;





“[22] We are not persuaded by the argument put forth by the learned Senior Federal Counsel. Though we agree that there is no provision in the Act or in any case law which lay down the rule that an application for extension of time must be served on an interested person other than the Land Administrator, in the circumstances of the case, we think that justice would require the application to be served on the appellants. There is no dispute of fact that the inquiry as to the compensation in this case had been concluded for almost over a year and the appellants had accepted the award made by the Land Administrator. In fact the Land Administrator had taken possession of the land with the issuance of Form K. Furthermore, it is in evidence and this is not being challenged that at the inquiry as to the amount of compensation to be awarded, the respondent was represented by its representative by Tuan Haji Mahadi bin Latiff who is the Director of JKR Negeri Johor, and he did not object to the award made by the Land Administrator. Clearly therefore, the appellants are interested parties and their interest would be affected by any order to be made by the court in allowing the extension of time for the respondent to file an objection to the award.”

[17] Di samping itu, Mahkamah mendapati bahawa Perayu tidak dapat mengemukakan keterangan-keterangan sokongan di dalam permohonan ini yang dapat menyokong dakwaan Perayu bahawa wujud perjanjian di antara Perayu dan simati. Selain dari keterangan dokumen, Perayu tidak mengemukakan sebarang affidavit oleh pihak ketiga yang boleh menyokong dakwaannya.



- [18] Perayu di perenggan 12 AB menyatakan bahawa Perayu akan memanggil saksi-saksi untuk memberikan keterangan semasa perbicaraan, namun Perayu tidak menyatakan siapakah mereka. Apatah lagi untuk meminta mereka untuk mengikrarkan afidavit. Oleh itu, Mahkamah merumuskan bahawa Perayu tidak dapat membuktikan secara tuntas bahawa telah wujud perjanjian di antara Perayu dan simati.
- [19] Mahkamah turut mendapati bahawa ke atas hakmilik tanah tersebut, setiap pemilik mempunyai kepentingan  $\frac{1}{4}$  bahagian tanpa dinyatakan lokasi serta kedudukan bahagian masing-masing. Tiada sebarang pecah bahagian yang berdaftar telah dilakukan ke atas tanah tersebut. Di dalam hal keadaan sedemikian, setiap pemilik adalah berhak ke atas keseluruhan tanah tersebut tertakluk kepada pecahan bahagian yang mereka miliki.
- [20] Memandangkan pengambilan tanah adalah bukan ke atas keseluruhan tanah tersebut, maka selepas pengambilan dimuktamadkan, pembahagian tanah iaitu  $\frac{1}{4}$  bahagian bagi setiap pemilik akan dikekalkan dan hanya keluasan keseluruhan sahaja yang akan berkurangan, Di dalam keadaan sedemikian, setiap pemilik adalah berhak ke atas  $\frac{1}{4}$  bahagian award yang telah dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah. Tidak wujud di dalam mana-mana keadaan ianya boleh dilebihkan kepada seorang pemilik berbanding pemilik yang lain.



## Kesimpulan

[21] Oleh yang demikian, berdasarkan kepada pertimbangan-pertimbangan ini, Mahkamah memutuskan bahawa Perayu telah gagal untuk memenuhi beban yang terletak ke atasnya untuk menunjukkan kepada Mahkamah bahawa wujud keadaan istimewa untuk membenarkan permohonan Perayu. Sehubungan dengan itu Notis Permohonan Perayu di K5 adalah ditolak dengan kos sebanyak RM2,000.00 tertakluk kepada fi alokatur.

**Bertarikh: 4hb. Oktober, 2022**



**(DATUK MOHAMAD ABAZAFREE BIN MOHD ABBAS)**

Pesuruhjaya Kehakiman  
Mahkamah Tinggi (2) Kota Bharu,  
Kelantan



**Pihak-pihak:**

Bagi Pihak Pemohon : Raihan Mardhiah binti Mohd Yusoff  
Tetuan Ridzuan Awang & Co.  
Peguambela dan Peguamcara  
Lot 343, Tingkat 2  
Jalan Sultan Yahya Petra  
15200 Kota Bharu, Kelantan.

Bagi Pihak Responden: Adam bin Mohamed @ Mamat  
Penolong Penasihat Undang-Undang  
Pejabat Penasihat Undang-Undang  
Negeri Kelantan, Blok 5, Aras Bawah  
Kompleks Kota Darulnaim  
15050 Kota Bharu, Kelantan.

Tarikh Bicara : 11hb. Ogos, 2022

Tarikh Keputusan : 25hb. Ogos, 2022



S/N PLIviRXtU2YyXyHtlhjvg

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

**Perundangan Yang Dirujuk:**

- seksyen 38(4) Akta Pengambilan Tanah 1960

**Kes-Kes Yang Dirujuk:**

- *Chang Wing Kai v Pentadbir Tanah Kaula Lumpur [2009] 5 MLJ 842*
- *Singapore Para Rubber Estate Ltd v Pentadbir Tanah Daerah, Daerah Rembau, Negeri Sembilan [2009] 1 CLJ 13*
- *Damai Motor Kredit Sdn Bhd & Anor v. Kementerian Kerja Raya Malaysia [2015] 1 CLJ 44*

