

6.6 AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960 (AKTA 486)

6.6.1 Stamford Holdings Sdn. Bhd. v. Kerajaan Negeri Johor & Ors

[1998] 1 MLJ 607

Mahkamah Rayuan – Rayuan Sivil No. J.-02-229 OF 1995
Lamin PMR, Ahmad Fairus HMR, Denis Ong HMR.
6 Januari 1998.

Pengambilan tanah dicabar atas alasan ia melampaui skop seksyen 3 Akta Pengambilan Tanah 1960 - cabaran ditolak atas alasan tidak menzahirkan apa-apa kausa tindakan - sama ada pengambilan itu *mala fide* - Akta Pengambilan Tanah 1960, seksyen 3, 14(2).

a. Fakta Kes

Stamford Holdings Sdn. Bhd. (perayu), ialah sebuah syarikat harta tanah, memiliki kira-kira 8,500 ekar tanah pertanian di Johor. Pada 1984, perayu memohon kepada Kerajaan Negeri Johor (responden pertama) untuk memajukan sebahagian tanah tersebut (kira-kira 1,788 ekar). Permohonan berkenaan tidak (belum) diluluskan, walaupun setelah 4 tahun permohonan itu dikemukakan.

Responden ketiga dan keempat mempunyai kedudukan di mana kelulusan yang diperlukan oleh perayu boleh diperolehi. Oleh itu satu perjanjian dicapai antara perayu dengan responden ketiga dan keempat, di mana perayu telah memindah milik seluas 1,788 ekar tanahnya itu kepada syarikat subsidiarinya dan memberikan 30% ekuiti dalam syarikat tersebut kepada responden ketiga dan keempat pada harga RM1.8 juta.

Hasil muafakat antara perayu dengan responden ketiga dan keempat ini, segala permohonan yang dikemukakan kepada responden pertama telah diluluskan dalam masa yang singkat. Untuk melicinkan lagi perjalanan projek pembangunan tanah itu, satu perjanjian usahasama telah ditandatangani antara perayu dengan kumpulan responden ketiga.

Setelah itu tanah seluas 1,788 ekar tanah itu dipindahmilik kepada syarikat (selepas ini dipanggil “syarikat pemaju”), di mana akhirnya 475.93 ekar dijual. Responden ketiga dan keempat kemudian cuba memujuk dan mempengaruhi perayu supaya sama-sama memajukan 6,600 ekar tanah yang masih ada. Masalahnya, mereka inginkan 70% ekuiti dalam syarikat pembangunan baru yang dicadangkan dan mereka mahu tanah itu dijual kepada syarikat itu dengan harga RM30,000 seekar. Kehendak terakhir responden ini tidak disetujui oleh perayu. Akhirnya, tanah perayu itu diambil oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960.

Terkilan dengan tindakan pengambilan tanah di bawah Akta 1960 itu, perayu mencabar dengan mendakwa bahawa tindakan itu menyalahi Perlembagaan, kerana tindakan itu terkeluar (melampaui) skop seksyen 3 Akta berkenaan. Walau bagaimanapun, tuntutan perayu terhadap semua responden dibatalkan oleh hakim bicara pada 14 Mac 1995 di bawah Aturan 18 kaedah 19(1)(a) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 atas alasan bahawa ia tidak menzahirkan apa-apa kausa

tindakan (*cause of action*), oleh kerana satu perisytiharan di bawah seksyen 14(2) Akta Pengambilan Tanah 1960 tidak boleh dicabar. Perayu merayu terhadap keputusan Mahkamah Tinggi itu.

b. Isu

Isu dalam rayuan ini ialah apakah perayu ada asas di sisi undang-undang untuk mencabar prosiding pengambilan tanah yang dijalankan ke atasnya.

c. Keputusan Mahkamah

Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa pengambilan tanah dalam keadaan kes ini boleh dicabar atas alasan *mala fide* atau tidak suci hati. Mahkamah mengatakan bahawa pengambilan tanah yang dilakukan ini telah melucutkan (menafikan) perayu daripada haknya (dipanggil “jangkaan sah keuntungan”, *legitimate expectation of profit*) hasil dari pembangunan 6,600 ekar tanah itu.

Mahkamah Rayuan juga menyatakan bahawa pada hakikatnya tindakan pengambilan tanah ini telah melucutkan (menafikan) perayu dari haknya, iaitu setidak-tidaknya hak menjual tanah itu dengan harga yang menguntungkan andainya ia tidak diambil secara paksa oleh pihak berkuasa.

Mahkamah juga menyatakan bahawa fakta yang disebutkan dalam pernyataan tuntutan perayu jelas menunjukkan kelakuan responden yang tidak berhati perut (*unconscionable conduct*). Disebabkan

responden tidak memfailkan apa-apa pembelaan, fakta yang disebut dalam pernyataan tuntutan perayu itu dianggap benar. Andainya apa yang dikatakan oleh perayu itu tidak disangkal (*unrebutted*), ia akan mewujudkan satu kausa tindakan yang baik terhadap responden.

Rayuan perayu diluluskan.

d. **Implikasi**

Hakim Ahmad Fairuz, ketika menyampaikan keputusan Mahkamah Rayuan, menyatakan bahawa pada 14 Mac 1995, hakim bicara telah membatalkan (mengenepikan) tuntutan perayu di bawah Aturan 18 Kaedah 19(1)(a) Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Tuntutan perayu itu difailkan pada 4 Februari 1995, manakala responden ketiga dan keempat telah memfailkan permohonan mereka untuk membatalkan tuntutan perayu itu pada 13 Mac 1995, dan responden yang lain berbuat sama pada 16 Mac berikutnya. Malangnya, semua responden (termasuklah responden pertama, Kerajaan Negeri Johor) gagal memfailkan pembelaan mereka kepada tuntutan perayu itu.

Mahkamah Rayuan juga mengambil berat “hal keadaan” yang menjadi latar belakang kes ini. Antaranya, ugutan yang dibuat terhadap perayu bahawa andainya ia tidak bersetuju dengan apa yang dicadangkan oleh responden, tanah mereka akan diambil melalui Akta Pengambilan Tanah 1960. Pada bulan Disember 1992, satu notis di bawah seksyen 4 Akta Pengambilan Tanah 1960

telah dikeluarkan kepada perayu. Walau bagaimanapun notis ini dibiarkan luput begitu sahaja pada 31 Disember 1993 kerana pada masa itu kedua-dua pihak (responden dan perayu) menjangkakan satu persetujuan masih boleh dicapai. Namun begitu, setelah beberapa perundingan di antara kedua-dua belah pihak masih tidak membuahkan hasil seperti yang dikehendaki oleh responden, tindakan pengambilan tanah telah diambil sekali lagi. Disebabkan perayu terkilang dengan prosiding pengambilan tanah pusingan kedua inilah perayu kemudian memfailkan cabaran mereka.

Berasaskan keputusan-keputusan mahkamah yang terdahulu (*authority*) dan setelah mengambil kira fakta yang dikatakan (*alleged*) dalam pernyataan tuntutan perayu, Hakim Ahmad Fairuz mengatakan yang mahkamah tidak ada pilihan melainkan memutuskan bahawa pengambilan tanah perayu ini boleh dicabar atas alasan *mala fide* atau niat jahat.

Mengakhiri penghakimannya, Hakim Ahmad Fairuz berkata bahawa fakta seperti yang dikatakan dalam pernyataan tuntutan perayu jelas menunjukkan kelakuan buruk responden (*unconscionable or unmeritorious conduct of the respondents*). Setidak-tidaknya, fakta tersebut tanpa pembelaan difailkan oleh responden, boleh dianggap benar (*assumed true*) dan andainya tidak disangkal, boleh diterima sebagai satu kausa tindakan terhadap responden.

Kes ini merupakan satu-satunya kes di mana mahkamah tempatan menerima (membenarkan) cabaran pemilik tanah berasaskan *mala fide* pihak berkuasa. Sama ada pada akhirnya pencabar (seperti perayu dalam kes ini) berjaya dalam perbicaraan di mahkamah nanti, ia bergantung kepada adanya cukup bukti yang boleh menyakinkan mahkamah. Setidak-tidaknya, pemilik tanah berpeluang mengemukakan hujah dan keterangannya di mahkamah, dan tindakannya itu tidak ditolak begitu sahaja, seperti yang dilakukan oleh hakim bicara dalam kes ini di Mahkamah Tinggi.