

TANAH OH TANAH : SIRI KE 45
ANTARA KEPENTINGAN INDIVIDU DAN KEPENTINGAN AWAM
DALAM PENGAMBILAN TANAH
(BAHAGIAN KETUJUH)

11 PENGGUNAAN DAN PEMAKAIAN DOKTRIN *PUBLIC PURPOSE*

Perlu dinyatakan bahawa, walaupun *public purpose* mempunyai kuasa yang tinggi, digeruni dan ditakuti oleh pemilik-pemilik tanah, namun *public purpose* tidak boleh digunakan sebagai alasan untuk memasuki tanah milik individu dengan sewenang-wenangnya. *The concept of public purpose is not intended to grant blanket immunity. The public purpose factor is intended to literally put the interest of public above other considerations. Public purpose* tidak boleh digunakan sebagai pelindung. Inilah yang ditegaskan oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Tenaga Nasional Bhd v Teobros Development Sdn Bhd [2008] 6 MLJ 391*.

Dalam kes ini, Teobros Development Sdn Bhd telah membeli enam (6) lot tanah semasa lelongan awam yang diadakan di Mahkamah Tinggi Melaka pada 23 April 2007 dengan harga lelongan RM4.8 juta. Tanah tersebut dimiliki oleh Green Formation Sdn. Bhd. Ia terletak di Mukim Sungai Petai, Melaka. Pihak Teobros Development Sdn Bhd bercadang untuk memajukan tanah tersebut dengan projek perumahan. Sebelum membeli tanah tersebut, pihak Teobros Development Sdn Bhd telah membuat semakan di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Melaka dan mendapati tanah tersebut bebas dari segala bebanan, kecuali endorsan pengambilan tanah bagi tujuan pelebaran jalanraya yang dikenali sebagai Lebuhraya Melaka-Alor Gajah. Bagi pihak Teobros Development Sdn

Bhd, ia tidak menjejaskan perancangan untuk memajukan dengan projek perumahan. Pihak Syarikat Teobros Development Sdn Bhd juga mendapati bahawa carian hak milik tanah yang dilakukan selepas membeli tanah tersebut, juga menunjukkan tidak ada sebarang endorsan dan tuntutan pihak lain.

Apabila pihak Teobros Development Sdn Bhd membuat pelan untuk menukar keenam-enam lot tanah kepada kawasan perumahan, mereka membuat pertanyaan di Pejabat Tenaga Nasional Bhd mengenai bekalan elektrik masa hadapan ke kawasan tersebut. Alangkah terkejutnya bilamana diberitahu bahawa Tenaga Nasional Bhd. akan membina pilon elektrik menyeberangi tiga daripada enam lot tanah tersebut untuk Projek Talian Penghantaran 275/132 kV dari Kelemek, Melaka ke Sungai Mati, Muar. Hanya pada ketika itu, pihak Teobros Development Sdn Bhd mengetahui bahawa pada 18 September 1997, Tenaga Nasional Bhd. telah mengeluarkan notis di bawah seksyen 11(2) Akta Bekalan Elektrik 1990 – ABE) kepada pemilik terdahulu iaitu Grahim Development Sdn. Bhd. (pemilik tanah sebelum Green Formation Sdn. Bhd.) untuk memasuki tanah tersebut. Pada 4 September 2002, Tenaga Nasional Bhd telah membayar pampasan berjumlah RM194,110.00 kepada Green Formation Sdn. Bhd seperti yang diarahkan oleh Pentadbir Tanah (seskyen 16(1) ABE 1990). Pentadbir Tanah juga telah memberi kebenaran kepada Tenaga Nasional Bhd. memasuki tanah tersebut bagi menjalankan kerja-kerja pembinaan pilon (seksyen 11(7) ABE 1990). Oleh itu, pihak Tenaga Nasional Bhd. mendakwa pihaknya telah mempunyai *way-leave right* atas tanah-tanah tersebut.

Kesilapan yang dibuat oleh Tenaga Nasional Bhd dan Pentadbir Tanah ialah tidak mengemukakan satu salinan perintah Pentadbir Tanah kepada

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Melaka untuk dibuat memorial atau dibuat endorsan atau daftarkan di dalam hak milik daftar. Selagi ianya tidak dibuat memorial atau dibuat endorsan atau daftarkan di dalam hak milik daftar, maka selagi itulah *way-leave right* oleh Tenaga Nasional Bhd atas tanah tersebut tidak berkuatkuasa (seksyen 10(11) ABE 1990). Tenaga Nasional Bhd masih belum boleh bergantung kepada doktrin “kepentingan yang tidak boleh disangkal” seperti yang diperuntukkan pada seksyen 340 Kanun Tanah Negara (KTN). Hak dan kepentingan Tenaga Nasional Bhd boleh dipertikai dan dipersoalkan. Ini kerana KTN adalah berasaskan sistem Torrens mengenai konklusifnya daftar dokumen hak milik. Oleh kerana tidak ada memorial/endorsan di dalam hak milik daftar, maka carian rasmi yang buat oleh Teobros Development Sdn Bhd sebelum dan selepas membeli tanah tersebut juga tidak menunjukkan adanya kepentingan Tenaga Nasional Bhd.

Dari sini bermulalah pertikaian dan perbalahan antara pihak Teobros Development Sdn Bhd dengan Tenaga Nasional Bhd. Pihak Teobros Development Sdn Bhd memfaikan kes ke Mahkamah Tinggi Melaka (*civil suit*) memohon perintah menghalang Tenaga Nasional Bhd memasuki tanah tersebut dan membatalkan apa-apa hak Tenaga Nasional Bhd. Pihak Teobros Development Sdn Bhd berhujah bahawa pihaknya adalah pembeli yang tidak bersalah dan *bona fide* yang bersandarkan kepada carian rasmi. Pada masa yang sama, Tenaga Nasional Bhd memohon injunksi interlokutori untuk mengekalkan status quo. Pihak Tenaga Nasional Bhd berhujah bahawa pihaknya telah memperoleh hak untuk memasuki tanah tersebut untuk membina pilon elektrik dan memasang kabel. Pendirian Tenaga Nasional Bhd di Mahkamah Tinggi bahawa mereka mempunyai hak mutlak untuk memasuki tanah tersebut dan keputusan carian rasmi tidak boleh digunapakai. Hakim Mahkamah

Tinggi Melaka membenarkan permohonan Teobros Development Sdn. Bhd. (*Teobros Development Sdn Bhd lawan Tenaga Nasional Bhd, [2007] 7 MLJ) 67- High Court Melaka – Civil Suit No. 22-93-2007*).

Terkilan dengan keputusan Mahkamah Tinggi Melaka, Tenaga Nasional Bhd membuat rayuan ke Mahkamah Rayuan dengan menyatakan bahawa Tenaga Nasional Bhd adalah syarikat senarai awam yang diberikan lesen untuk membekalkan tenaga elektrik dan ini adalah bagi tujuan *public purpose*. Tenaga Nasional Bhd menghujah secara lisan dan juga dalam penghujahan bertulisnya bahawa sebagai *public purpose*, ia sepatutnya diberi perhatian oleh mahkamah. Mahkamah Rayuan yang mendengar rayuan ini menolak rayuan dengan kos dengan alasan antara lain *public purpose* tidak boleh digunakan sebagai pelindung oleh Tenaga Nasional Bhd untuk mengelakkan akibat dari kegagalan mematuhi peruntukan penting Akta tersebut iaitu seksyen 11(10) ABE 1990. Walaupun penyediaan bekalan elektrik oleh Tenaga Nasional Bhd adalah sememangnya aktiviti untuk *public purpose*, *public purpose* tersebut tidak diniatkan untuk memberikan perlindungan kepada Tenaga Nasional Bhd. Lantaran itu, Tenaga Nasional Bhd tidak berhak untuk membangkitkan doktrin dan konsep *public purpose*. Memandangkan kepada Projek Talian Penghantaran 275/132 kV dari Kelemek, Melaka ke Sungai Mati, Muar masih belum lagi dimulakan, walaupun kebenaran oleh Pentadbir Tanah telah diberikan sejak 10 tahun 9 bulan yang lalu, maka tidak akan berlaku sebarang gangguan bekalan elektrik jika Tenaga Nasional Bhd dihalang daripada memasuki tanah tersebut / dibuat penjajaran semula untuk mengelak tanah tersebut. Mahkamah juga menegaskan bahawa identiti pihak-pihak bukan suatu faktor yang mempengaruhi dalam membuat keputusan. Sama ada pihak itu kerajaan atau syarikat swasta yang mempunyai hubungan dengan kerajaan adalah

tidak penting bagi mahkamah. (*Tenaga Nasional Bhd lawan Teobros Development Sdn Bhd [2008] 6 MLJ) 391- Court of Appeal – Civil Appel No. M 02-716-2007*).

(BERSAMBUNG DI BAHAGIAN KELAPAN)

Suhaimi bin Hj. Mamat

B.A (Hons.) UM, M.Sc. (Land Admt. & Dev.) UTM.

K.M.N., P.S.K., P.C.M., A.K.

Setiausaha

Bahagian Sumber Air, Saliran dan Hidrologi

Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar

Aras 13, Wisma Sumber Asli

No. 25, Persiaran Perdana,

Presint 4, 62574 Putrajaya, Malaysia

Tel : 03-88861147

Fax : 03-88893455

Email : suhaimi@nre.gov.my