

TANAH OH TANAH : SIRI KE 48
ANTARA KEPENTINGAN INDIVIDU DAN KEPENTINGAN AWAM DALAM
PENGAMBILAN TANAH
(BAHAGIAN KESEMBILAN)

14. KUASA BUDI BICARA PBN DALAM MENIMBANG DAN MELULUSKAN PERMOHONAN PENGAMBILAN TANAH DAN MENENTUKAN *PUBLIC PURPOSE*

Setelah mengetahui siapa PBN, mari kita lihat pula kuasa budi bicara PBN semasa menimbang dan meluluskan sesuatu permohonan pengambilan tanah dan menentukan *public purpose*. Sebelum itu, elok difahami terlebih dahulu erti perkataan budi bicara. Budi bicara mempunyai berbagai pengertian sama ada mengikut bahasa dan undang-undang. Mengikut *The Concise Oxford Dictionary*, budi bicara membawa maksud *the freedom to act and think as one wishes usually within the legal limits*. Mengikut Kamus Besar Bahasa Melayu (Utusan), budi bicara membawa pengertian (i) sempurna akal fikiran, (ii) bijaksana, (iii) jasa baik, pemberian. Menurut L.B. Curyon dalam *The Dictionary of Law*, kuasa budi bicara ditakrifkan sebagai *the power of deciding a question or issue where latitude of judgement is allowed, and one which may or may not be granted*. Oleh yang demikian, budi bicara boleh ditakrifkan sebagai hak atau kuasa membuat keputusan atau kuasa mengambil tindakan yang dibuat dengan bijaksana tanpa dipengaruhi oleh orang lain dan ianya dibuat tanpa bercanggah dengan kehendak undang-undang.

Kuasa budi bicara ini diberikan kepada PBN kerana setiap keputusan yang dibuat oleh PBN menjunjung keperluan rakyat dan kepentingan ramai. Dengan kuasa budi bicara ini, PBN boleh membuat keputusan dengan cepat dan *fleksible* mengikut kesesuaian keadaan tempat dan masa serta tuntutan semasa bagi memenuhi permintaan dan keperluan tanah untuk pembangunan negara, yang mungkin tidak dapat dilakukan sekiranya kuasa ini tidak diberikan. Ia mempunyai sebab-sebab yang praktikal dan tidak dapat dielakkan. Sebarang halangan dan gangguan kepada kuasa ini boleh melambatkan malah menggagalkan proses pengambilan tanah untuk pembangunan negara.

Dalam konteks pengambilan tanah secara paksa di Malaysia (*Compulsory Land Acquisition in Malaysia*), Parlimen telah memberi kuasa budi bicara kepada PBN untuk menimbang dan membuat keputusan terhadap sesuatu permohonan pengambilan tanah yang dibawa kepadanya; dan pihak berkuasa tunggal yang akan memutuskan sama ada tujuan pengambilan tanah tersebut adalah *public purpose*. Kuasa budi bicara ini memberi keizinan kepada PBN membuat pilihan sama ada meluluskan atau menolak sesuatu permohonan pengambilan tanah dan menentukan sesuatu itu *public purpose* atau tidak. Dengan kuasa inilah PBN Terengganu meluluskan pengambilan tanah Lot 3168, Mukim Kijal, Daerah Kemaman untuk pembinaan jalan masuk ke Lot 33 sebagai *public purpose* walaupun sebelumnya UPEN Terengganu menolak cadangan pengambilan ini dengan alasan tujuan pengambilan adalah *private purpose* iaitu hanya semata-mata untuk kegunaan Maju Timor Sdn. Bhd. (rujuk para 7.3.2), PBN Selangor menolak permohonan pengambilan

tanah untuk Tapak Tambahan Pelabuhan Klang di Pulau Indah^[1]. Dengan kuasa budi bicara inilah PBN Selangor meluluskan pengambilan tanah untuk Projek Bandaraya Teknologi Maklumat (Cyberjaya), di mana tanah ini kemudiannya dimajukan secara komersial dan tidak dinikmati secara terus oleh orang ramai; dimana tanah ini kemudiannya dibuat plot-plot untuk perumahan, perdagangan (komersil), perdagangan (enterprise) dan institusi swasta dan dijual dengan harga yang berganda daripada nilai semasa pengambilan.

Dengan kuasa budi bicara ini, PBN boleh meluluskan, menengguh atau menolak permohonan pengambilan tanah yang dibawa kepadanya. Berdasarkan rekod di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) Negeri Terengganu, sebanyak 284 daripada 400 permohonan pengambilan tanah telah diluluskan bagi tahun 2006 hingga 2011 dengan nilai pampasan berjumlah RM323.87 juta. Sebanyak 13 permohonan ditolak dan 25 permohonan dibatalkan seperti Jadual di bawah:

^[1] Penulis akan kupas isu ini dalam TOT yang bertajuk “Perolehan Tanah Untuk Projek Zon Bebas Pelabuhan Klang (*Port Klang Free Zone* - PKFZ) : Suatu Refleksi” yang akan disiarkan kemudian.

Status Permohonan Pengambilan Tanah Bagi Tahun 2006 Hingga 2011

Bil.	Daerah	Permohonan				Jumlah
		Lulus	Ditolak	Dibatalkan	Dalam Proses	
1.	Kuala Terengganu	113	8	13	29	163
2.	Kemaman	28	2	2	3	35
3.	Setiu	11	-	2	4	17
4.	Besut	47	1	4	13	65
5.	Hulu Terengganu	42	-	1	10	53
6.	Dungun	9	-	-	2	11
7.	Marang	34	2	3	17	56
Jumlah		284	13	25	78	400

Sumber: Daftar Pengambilan Tanah Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian

Dengan kuasa budi bicara ini, PBN boleh memutuskan untuk mengambil tanah rakyat secara paksa, di kawasan mana yang difikirkan sesuai dengan keluasan yang diperlukan. Adakah ini satu penggunaan kuasa budi bicara yang melampau?. Oh, tidak, kerana kuasa bicara PBN dalam menimbang dan meluluskan permohonan pengambilan tanah dan menentukan *public purpose* ini cukup dominan dan kental. Kuasa yang diberikan adalah disifatkan sebagai mutlak kerana statut tidak mengizinkan keputusan dicabar di mahkamah. Jika PBN memutuskan sesuatu permohonan pengambilan tanah bagi sesuatu tujuan seperti untuk *public purpose*, maka ia menjadi muktamad dan menjadi *public purpose*. Budi bicara PBN sama ada melulus atau menolak sesuatu permohonan pengambilan tanah dan menentukan sama ada tujuan itu *public purpose* atau tidak, tidak boleh dipersoal, dipertikai dan dicabar di mana-mana mahkamah sivil^[2] (rujuk nota kaki di bawah) seperti yang

^[2] kecuali permohonan yang dikemukakan oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan secara *mandatory* hendaklah meluluskannya, selaras dengan peruntukan Perkara 83 (1) dan 83 (5) (a) dan (b). Penulis akan kupas isu ini dalam TOT yang bertajuk "Perolehan Tanah Untuk

diputuskan dalam kes *Yew Lean Finance Development (M) Sdn. Bhd. v Director of Lands & Mines, Penang* [1977] 2 MLJ 45. Hakim Mahkamah Tinggi Pulau Pinang, Arulamandom J menyatakan *the government was the sole authority to decide what is, or, what is not, a public purpose, and the decision by the government in this respect could not be questioned by a civil court.*

Dalam kes ini, pada Ogos 1972, Yew Lean Finance Development (M) Sdn. Bhd telah membeli dua bidang tanah iaitu Lot 530 (1) dan 530 (2), Mukim 14, Seberang Perai Utara untuk dibangunkan dengan projek perumahan. Pada 1 November 1972, permohonan kebenaran merancang telah dikemukakan kepada Majlis Daerah Utara, Butterworth, tetapi permohonan ditolak kerana tanah tersebut terlibat dengan pengambilan tanah dan telah diwartakan dalam Warta Kerajaan Negeri No 23/1973 untuk projek perumahan, perindustrian dan tujuan awam. Yew Lean Finance Development (M) Sdn. Bhd membuat bantahan ke mahkamah dan memohon pengistiharan bahawa Warta No. 23/1973 tidak sah dan terbatal kerana: (i) PBN gagal menyatakan dengan jelas tujuan pengambilan, *the State Authority failure to particularise the purpose of acquisition*; dan (ii) tujuan pengambilan terlalu luas, samar-samar dan tidak jelas, *the lands were being acquired for some vague purpose*. Mahkamah Tinggi Pulau Pinang memutuskan bahawa *the Government is the sole authority to decide what is, or, what is not, a public purpose, and the decision by government in this respect cannot be questioned by a Civil Court; the court held that the Government has the*

sole right to decide what is, or, is not, a public purpose, and the decision by government in this respect could not be questioned in a Civil Court.

Keputusan yang sama diputuskan dalam kes di India. Dalam kes *Secretary of State for India in Council v. Akbar Ali*, hakim menyatakan bahawa *it has been held that where a declaration has been issued under section 6 of the Indian Land Acquisition Act, 1894, stating that certain land is required for a public purpose the court is debarred from inquiring into the question whether the purpose for which the land in respect of which such a declaration has been issued is a public purpose. (Secretary of State for India in Council v. Akbar Ali. [1923] I.L.R. 14 Allahabad 443.)*

In *Veeraraghavachariar and Ors. vs The Secretary of State for India* (8 October, 1924 Equivalent citations: (1925) 48 MLJ 204), Devadoss J., the Madras High Court held that *“the Government is the proper authority for deciding what a public purpose is. When the Government declares that a certain purpose is a public purpose, it must be presumed that the Government is in possession of facts which induce the Government to declare that the purpose is a public purpose. The Government are the best judges in the circumstances of what a public purpose is. The court will not review the decision of the Government.”*

In this case, the Government was acquired the land for public purpose – sites for Panchamas. The Panchamas, the farm labourers of the Tanjore District, have been living on lands belonging to the Mirasidars or owners of the lands. They had no rights to the sites on which they built their houses and they were liable to be evicted or turned out at the will and

pleasure of the landlord. In order to improve the condition of the Panchamas, the Government proposed to acquire the sites and parcel them out to those who were willing to build houses on the sites. With this object the Government appointed a Deputy Collector to acquire sites in the Tanjore District. He acquired land under the provisions of the Land Acquisition Act and Veeraraghavachariar is one of those persons whose land has been acquired for house sites for the Panchamas. He has brought this suit for a declaration that the acquisition is illegal; and that the acquisition of house 'sites for Panchamas is not a public purpose and the Court can go into the question whether it is a public purpose or not notwithstanding the notification by the Government that the acquisition was for a public purpose. The Court held that "the acquisition having been made for a purpose, which the Legislature declared to be public purpose, it is not open to the Court to go into the question whether it is public purpose or not; and when the Government declares a purpose to be a public purpose it shall be conclusive evidence of that, it is not open to a Court to go behind it and say that it is not a public purpose."

Perkara yang sama diputuskan oleh Privy Council dalam kes *Wijayasekara v. Vesting* (1919) AC 646 "*that the decision of the Governor was final. This shows that the Government are the proper judges of what a public purpose is.*" In *Moinuddin v. State of Karnataka*, 1984 Kar 137; "*it is not within the powers of the Court to examine whether the public purpose indicated in the notification really exists or not. The Court have to give good faith and credit to the actions of the Government. Therefore, High Court will not investigate existence or non-existence of public purpose unless some material other than mere assertion is placed before this court*"

The point considered here is that it was not the courts to question or review the decision of the government. It is conclusive evidence of the facts and the court is debarred from enquiring whether the purpose for which the land is acquired is a public purpose or not. (Veeraraghavachariar v. Secretary of State. ILR 49 MaD 237). It is only in case of mala fide exercise of power that the court can interfere. (Trilocham v. State, 198, All LJ 718; Rajbali v. State, AIR ALL 78).

15 ACQUISITION OF LAND MORE THAN REQUIRED DOES NOT ESTABLISH MALA FIDE

The Government has always the power to acquire land in any locality for any public purpose and a declaration by the government that the land is needed for a public purpose is conclusive evidence that the land is needed for such a purpose. (Shastri Ram Chandra V. Ahmedabad, Air 1930 MaD 248.) The government will acquire only that amount of land which is necessary and suitable for the public purpose. However, acquisition of land more than required does not establish mala fide. Superfluous land, i.e., lands left over in the hands as no longer required for the purpose, can be used for future development or for another authorised purposes.

Supreme Court of India in Gulam Mustafa & Ors vs The State Of Maharashtra & Ors on 18 September, 1975 (Equivalent Citations: 1977 AIR 448, 1977 SCR (1) 875, it was held: there is no mala fides emerging from this circumstance. In this case, at least 28 acres of land belonging to the Gulam Mustafa and others were compulsorily acquired under the

Hyderabad Land Acquisition Act for running a country fair or market (mondha). Some owners challenging the validity of the acquisition. It was contended that: (i) the acquisition was not for a public purpose and that it was mala fide; (ii) acquisition is ultra a vires and colourable exercise of power; and (iii) it was stressed that in any case no market for a small municipal town requires 28 acres of land, especially because the Master Plan prepared for the Municipality had allotted only 15 acres for this purpose. The Court was held that it is not for the Court to investigate into the area necessary for running a market. Moreover there is no mala fides emerging from this circumstance. What has to be established is mala fide exercise of power by the State Government-the acquiring authority-although the beneficiary of the acquisition is eventually the Municipality. There is no scintilla of evidence suggestive of malus animus in Government.

16 KAWALAN DAN BATASAN TERHADAP KUASA BUDI BICARA PBN

Seperti yang telah dinyatakan bahawa PBN, mempunyai kuasa budi bicara yang disifatkan sebagai mutlak untuk menimbang dan meluluskan/menolak permohonan pengambilan tanah dan menentukan sesuatu tujuan pengambilan tanah itu *public purpose* atau tidak. Namun demikian sebagai sebuah negara yang mengamalkan demokrasi dan masyarakat demokratik, masih ada kawalan dan sekatan untuk memastikan kuasa budi bicara itu digunakan mengikut ruang lingkup yang dihasratkan oleh Parlimen di samping untuk mengelakkan penyalahgunaan kuasa. Sehingga sekarang belum ada lagi satu garis panduan cara mana budi bicara tersebut digunakan. Ia bergantung

kepada kewarasan akal dan *wisdom* masing-masing. Namun begitu adakalanya manusia tidak dapat membuat keputusan yang selalunya baik. Keadaan ini diterangkan oleh kemahuan dan keutamaan manusia yang berbeza-beza, disamping motif, nilai, persepsi dan pengalaman yang tidak sama. Maklumat yang terhad boleh membawa kepada keputusan yang tidak tepat. Lantaran itu sebarang penggunaan kuasa budi bicara yang melepasi kerangka yang dibenarkan, maka pihak berkenaan dikatakan telah melepasi batas yang ditentukan; atau *ultra vires* had-had yang ditentukan. Ketika ini mahkamah mempunyai peranan yang khusus untuk memastikan kuasa-kuasa budi bicara yang diberikan tidak melampaui batasnya. Dengan kata lain, mahkamah boleh menggunakan budi bicaranya selaras dengan peranannya memastikan keadilan dan kesaksamaan terlaksana; memastikan kewujudan sebuah pentadbiran yang adil dan berteraskan semangat dan tuntutan kedaulatan undang-undang; dan seiring dengan spirit serta kehendak demokrasi. Perkara ini ditegaskan oleh YB Datuk Haji Mohamed Asri bin Haji Muda, Menteri Kemajuan Tanah dan Menteri Tugas-Tugas Khas di Parlimen pada 20 Julai 1973 ketika membentangkan Rang Undang-Undang Pengambilan Tanah (Pindaan), 1973 bahawa kuasa budi bicara ini “akan dilaksanakan mengikut cara-caranya yang tersendiri melalui kuasa atau *authority* yang ada pada Kerajaan Negeri itu sendiri melalui Ahli-ahli *EXCO* atau Mesyuarat *EXCO*nya sendiri. Dengan demikian, kalaulah berlaku penyelewengan dalam kuasa yang diberikan ini, perkara ini boleh dirujuk kepada mahkamah” (Penyata Rasmi Dewan Rakyat: 20 Julai 1973).

Ajaib Singh, Hakim Mahkamah Tinggi Ipoh dalam *kes Tan Boon Bok & Sons Ltd. lwn. Kerajaan Negeri Perak* ([1983] 1 MLJ 7) menyatakan perkara yang sama bahawa: “Mahkamah Tinggi mempunyai kuasa untuk mengetepikan prosiding pengambilan tanah dengan cara certiorari jika ia dapat ditunjukkan bahawa Pentadbir Tanah atau PBN bertindak melampaui bidang kuasa (*excess of jurisdiction*)”. Hal yang sama disebut oleh Mahkamah Majlis Privy, Hakim Lord Griffiths, dalam *kes Yeap Seok Pen lwn. Kerajaan Negeri Kelantan* ([1986] 1 MLJ 449) bahawa “jika plaintif (Yeap Seok Pen) dapat buktikan pengambilan tanahnya adalah dengan tujuan jelik, pengambilan tersebut boleh diketepikan”. Begitu juga Hakim Majlis Privy dalam *kes Syed Omar Ab. Rahman Taha Alsagoff lwn. Kerajaan Negeri Johor* ([1985] 1 MLJ 257), “sesuatu pengambilan itu tidak sah jika dapat ditunjukkan bahawa pihak yang mengambil tanah telah menyalah tafsir kuasa statutorinya atau tujuan pengambilan tidak termasuk dalam seksyen 3”.

Mahkamah di India juga menyatakan perkara yang sama seperti kata K.S. Bakthavatsalam, J. Karnataka High Court dalam *kes Subramani vs. Union of India (Uoi)* pada 12 Oktober 1995, [ILR 3139, 1995 (6) KarLJ 476 - iaitu “*we must not also overlook that the burden of establishing mala fides is very heavy on the person who alleges it. The allegation of mala fides are often more easily made than proved, and the very seriousness of such allegations demands proof of a high order of credibility.*” In case *Land Acquisition Collector v. Durja Pada Mukherjee*, (1980) 4 SCC 271, it was held where the declaration is for public purpose, is that conclusive evidence as to public purpose, the only exception being mala fide or colourable exercise of power”.

Ini dibuktikan dalam kes Stamford Holdings Sdn. Bhd. V. Kerajaan Negeri Johor & Ors (1998) 1 MLJ 607 Mahkamah Rayuan – Rayuan Sivil No. J.-02-229 OF 1995. Kes ini dilaporkan secara meluas dalam *Far Eastern Economic Review* bertarikh 6 Julai 1995, *The Wall Street Journal* bertarikh 16 Jun 1995, *The Sun* bertarikh 7 Oktober 1999, *Business Times* bertarikh 8 Oktober 1999 dan blog serta *facebook*. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa pengambilan tanah dalam hal keadaan kes ini boleh dicabar atas alasan *mala fide* atau tidak suci hati.

Mengikut ceritanya, *the appellant (Stamford Holdings Sdn. Bhd) is a Malaysian company and is owned essentially by three families. They are the Sweet family from Singapore, and Gan family and Wong family from Kuala Lumpur. The appellant owned about 8,500 acres of agriculture land in Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor (the said land). Sometime in 1984, the appellant applied to the first respondent (Kerajaan Negeri Johor) for development of about 1,788 acres of said land. However, even after a lapse of about four years, the first respondent did not approve the application. Sometime in 1988, the appellant came to know the third (Tan Sri Syed Mokhtar al-Bukhary) and fourth (Datuk Yahya) respondents who represented to the appellant that they were in a position to procure the necessary approvals for the development of the said 1,788 acres from the first respondent as they have direct links with the second respondent (Menteri Besar Johor) who was in control of the first respondent. Such links were demonstrated by the third and fourth respondents when, together with the second*

respondent, they attended a meeting with the appellant at a Chinese restaurant in Singapore.

Thereafter, a series of meeting and negotiations took place between them and finally, the appellants agreed to transfer the said 1,788 acres to its subsidiary company. The appellant also gave 30% equity in the company to the third and fourth respondents for a consideration of RM1.8 million. Not long after this, the conversion and layout plans of the appellant were speedily approved by the first respondent. To facilitate the development of the land, a joint-venture agreement was signed between the appellant and the third respondent's group. The 1,788 acres were then transferred to the development company at RM70,000 per acre. Sometime in August 1991, 475.93 acres out of the 1,788 acres were sold to Austin Hill Country Resort for RM57,111,600, ie at a cost of about RM120,000 per acre. Based on this sale, the value of the third respondent's group's 30% equity was RM53,600,000.

Shortly after the appellant's subsidiary company took off with the project on the 1,788 acres, the third and fourth respondents approached the appellant to jointly develop the remaining 6,600 acres of the said land. For this venture, the third and fourth respondents wanted 70% equity in the proposed new development company and the land was to be sold to the company at RM30,000 per acre. The appellant counter proposed that they hold 70% equity in that company and the land be sold at RM70,000 per acres. The appellant the held a series of meeting and negotiations with the second, third and fourth respondents to resolve the issue of the

shareholdings and the sale price of the land. In 1991, the second respondent himself attended a meeting at Shangri-La Hotel.

At that meeting, threats were made that the 6,600 acres would be acquired by the five respondent (Perbadanan Kemajuan Ekonomi Islam Negeri Johor) unless the appellant agreed to the terms set by the third respondent's group. Other similar threats were also made by the third respondent's group at other meetings. In December 1992, the respondents caused to be issued the notice under section 4 of the Land Acquisition Act 1960. This notice was allowed to lapse on 31 December 1993. The parties, however, recommenced negotiation and the appellant had then proposed that the respondents be given 49% equity whilst the sale price of the land remained at RM70,000 per acre. After a series of meetings on the issue of the shareholdings and the land price, the parties nevertheless failed to reach a consensus. Thereafter, the respondents caused steps to be taken to proceed for the second time with the compulsory acquisition of the said 6,600 acres. Hence, the writ of summons and statement of claim were filed in the High Court.

On the basis of the facts, the statement of claim further alleges that: (i) the compulsory acquisition is null and void as the purpose of the purported decision is outside the ambit of section 3 of the Land Acquisition Act 1960; (ii) the whole of the acquisition proceedings is ab initio void and inoperative; and (iii) the act constitute an unconstitutional means of depriving the appellant of its property and accordingly is void and inoperative; (iv) the acts were done for the purpose of teaching the appellant a lesson and punishing the appellant and its directors by

depriving it of its property. This is an act of bad faith and accordingly is void and inoperative: and (v) the act were done collectively and collusively by then as an act of vengeance against the appellant, its director and shareholders for not submitting to the second, third and fourth respondents unjust demands of 70% control of the new development company and the sale price of RM30,000 per acres of the appellant's land. In the premises, the purported exercise of land acquisition is grounded on mala fide and accordingly is null and void and ought to be set aside by the honourable court.

The decision of the High Court at Johor Bahru made on 14 March 1995 wherein the appellant's statement of claim against all the respondents herein was struck out on that ground that there was no cause of action, since a declaration under section 14(2) of the Land Acquisition Act 1960 cannot be challenged. The appellant appealed against the High Court's decision.

Pada 6 Januari 1998, Mahkamah Rayuan memutuskan rayuan dibenarkan. Hakim Ahmad Fairuz ketika menyampaikan keputusan Mahkamah Rayuan, menyatakan bahawa mahkamah memutuskan 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 (*appellant*) 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 (*appellant*) dari haknya, iaitu setidaknya-tidaknya hak menjual tanah itu dengan harga yang menguntungkan andainya ia tidak diambil secara paksa oleh pihak berkuasa.

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 APT 1960. Pada bulan Disember 1992, satu notis di bawah seksyen 4 APT 1960 telah dikeluarkan kepada perayu. Walau bagaimana pun 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 kemudiannya 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*).

(sumber : www.townplan.gov.my/.../. BAB 6 : RINGKASAN KES DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH. Ensiklopedia Undang-undang dan Pentadbiran Perancangan Bandar dan Desa; http://www.hba.org.my/articles/salleh_buang/2005/compulsory.htm 18/06/2005 NST-PROP By Salleh Buang; <http://www.inspen.gov.my/inspen/penyelidikan/images/handbook4.pdf>. Content of Handbook For Assessors Vol. 4, No. 1, 2003; MALAYSIA --- The Privileged Few, By Murray Hiebert in Kuala Lumpur 6 July 1995, Far Eastern Economic Review; Malaysia's Stamford Sues Minister, Businessmen - Report 17 February 1995; Malaysian Company Continues Suit Challenging State Acquisition of Land By Raphael Pura Staff Reporter of The Wall Street Journal 16 June 1995, The Wall Street Journal; dan Land case settled for RM405m. By JOTHI JEYASINGAM ,7 October 1999 The Sun)

Untuk rekod di sini dan makluman bersama, terdapat satu lagi kes yang boleh dijadikan contoh, bagaimana PBN bertindak melampaui kuasa bicaranya dan ia dibatalkan oleh mahkamah. Ia melibatkan permohonan menukar penggunaan tanah di mana PBN mengenakan syarat yang kelihatan tidak munasabah. Mahkamah dalam kes *Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur lwn. Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd.* ([1979] 1 MLJ 135) memutuskan bahawa *the Government had no power to make the applicant give up its freehold title and receive in exchange a 99 year lease*. Dalam kes ini, Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd. adalah tuan punya Lot 82, Geran 2412, Seksyen 53, Bandar Kuala Lumpur. Luas tanah 31,853 kaki persegi. Lot ini terletak di persimpangan

Jalan Sungai Besi – San Peng – Pudu. Pada 7 Januari 1975, Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd. telah mengemukakan permohonan kepada Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTG KL) untuk menukar syarat tanah daripada kediaman kepada hotel, dan pada 28 Mei 1976, Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd. mengemukakan permohonan pecah sempadan kepada PTG KL. Pada 22 Mac 1976, PTG KL memaklumkan kepada Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd. bahawa permohonan tukar syarat dan pecah sempadan diluluskan dengan beberapa syarat. Salah satu syarat adalah *the grant in perpetuity would be substituted with a registry title of 99 years lease*. Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd. tidak bersetuju dengan tersebut, *object strongly to exchanging their perpetuity title for 99 year leases*. Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd. merujuk kepada mahkamah. Mahkamah Tinggi memutuskan bahawa *Land Executive Committee has exceed its jurisdiction in directing that approval for conversion under section 124 NLC is conditional upon the appellants surrendering their perpetuity title in exchange for 99 year leases*. PTG KL membuat rayuan. Panel tiga hakim Mahkamah Persekutuan iaitu Suffian L.P., Raja Azlan Shah C.J., dan Chan Min Tat F.J. memutuskan bahawa *Land Executive Committee went beyond its powers and therefore the condition was ultra vires*.

Dalam hal ini, Mahkamah mengingatkan bahawa tiap-tiap kuasa yang diberikan oleh undang-undang mesti ada batasnya kerana jika itu tidak dilaksanakan maka wujudlah kediktatoran. Mahkamah juga menekankan bahawa kuasa-kuasa budi bicara tidak boleh bebas daripada sekatan undang-undang dan apabila ia tidak digunakan dengan betul, adalah menjadi kewajipan mahkamah untuk menghalang kerana ia adalah satu-

satunya pembela bagi rakyat yang dicerobohi haknya oleh pihak berkuasa.

(Penulisan ini adalah pendapat peribadi penulis sendiri dan tidak mewakili mana-mana pihak)

(BERSAMBUNG DI BAHAGIAN KESEPULUH)

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

1. Penulis akan kupas isu ini dalam TOT yang bertajuk “Perolehan Tanah Untuk Projek Zon Bebas Pelabuhan Klang (*Port Klang Free Zone* - PKFZ) : Suatu Refleksi” yang akan disiarkan kemudian.
2. kecuali permohonan yang dikemukakan oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan secara *mandatory* hendaklah meluluskannya, selaras dengan peruntukan Perkara 83 (1) dan 83 (5) (a) dan (b). Penulis akan kupas isu ini dalam TOT yang bertajuk “Perolehan Tanah Untuk Projek

Zon Bebas Pelabuhan Klang (*Port Klang Free Zone* - PKFZ) : Suatu Refleksi” yang akan disiarkan kemudian.