

TANAH OH TANAH : SIRI KE 54

TANAH BERKONGSI GERAN (BAHAGIAN KEDUA - TERAKHIR)

6 KES MAHKAMAH

6.1 Kes 1: Azizah Bte Hassan lawan Pisah binti H A Hamid dan Lain-Lain.

Dalam beberapa kes yang penulis temui, tanah berkongsi geran menjadi punca perbalahan dan perkelahian dalam keluarga. Dalam kes Azizah bin Hassan umpamanya, beliau menghadapi masalah dengan rakan kongsinya yang disifatkan telah bertindak melampau dan keterlaluan, mengganggu keamanan dan keselamatannya. Azizah binti Hassan telah menfailkan satu perintah mahkamah supaya rakan kongsinya meroboh pagar dan halangan serta memindahkan kelengkapan yang menghalang rumah yang diduduki oleh beliau.

Rakan kongsinya pula menganggap Azizah bin Hassan menjadi ancaman kepada mereka dan membina halangan tersebut untuk menjaga keselamatan diri dan keluarganya. Masing-masing terasa terancam dengan tindakan rakan kongsi dan ianya berakhir di mahkamah.

Dalam kes in, Azizah binti Hassan menyaman ibu mertuanya iaitu Pisah binti H A Hamid dan dua orang lagi yang merupakan kakak ipar dan abang iparnya. Selepas suami Azizah binti Hassan

meninggal dunia, beliau terus menduduki rumah atas sekeping tanah Lot 2014, GM 1565, Mukim Batu, Kuala Lumpur bersama-sama dengan anak-anaknya. Arwah suami Azizah binti Hassan memiliki 2/91 bahagian, manakala Pisah binti H A Hamid memiliki 2/91 bahagian, kakak iparnya memiliki 4/91 bahagian dan abang iparnya memiliki 2/91 bahagian. Tanah ini belum “dipecahbahagi”. Azizah binti Hassan telah membuat permohonan pembahagian pusaka. Azizah binti Hassan dan ibu mertuanya iaitu Pisah binti H A Hamid, kakak ipar dan abang iparnya tinggal berjiran.

Azizah binti Hassan mendakwa pada 7 Oktober 1995, ibu mertua, kakak ipar dan abang iparnya telah mendirikan sebuah pagar zink setinggi lebih kurang 12 kaki di sekeliling rumahnya dan juga mereka telah membina sebuah rumah di atas jalan ekses ke rumahnya yang menyebabkan milikannya terancam dan hak lalu lalang beliau ke rumahnya tersekat. Ibu mertua, kakak ipar dan abang iparnya menafikan perkara ini dan mereka mengakui bahawa pagar zink setinggi hanya 8 kaki telah didirikan di atas bahagian tanah milik abang iparnya dan bukannya mengelilingi tanah milik Azizah binti Hassan. Tujuannya untuk memisahkan tanah milik abang iparnya dan Azizah binti Hassan. Ianya tidak menghalang atau menimbulkan sebarang kesulitan kepada Azizah binti Hassan. Tentang ekses pula, ibu mertua, kakak ipar dan abang iparnya berkata bahawa Azizah binti Hassan mempunyai ekses alternatif.

Mohd Noor bin Ahmad, Hakim Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur yang mendengar kes ini, memutuskan bahawa Azizah binti Hassan berhak untuk memiliki dan menikmati keseluruhan tanah itu dengan aman dan bebas kerana tanah tersebut masih belum dibahagikan, khususnya di atas bahagian tapak rumahnya itu. Ini kerana mengikut seksyen 343(1)(b) KTN, setiap tuan tanah kepunyaan bersama berhak untuk memiliki dan menikmati keseluruhan tanah itu selagi tanah itu belum dibahagikan.

Dengan itu, adalah nyata bahawa perbuatan ibu mertua, kakak ipar dan abang ipar Azizah binti Hassan merupakan suatu kesalahan dalam undang-undang *tort* dan Azizah binti Hassan telah dikacauganggu (*nuisance*). Oleh sebab tanah itu merupakan tanah kepunyaan bersama maka setiap tuan tanah berhak untuk memiliki dan menikmati keseluruhan tanah itu, Disamping itu juga Azizah binti Hassan berhak kepada akses yang sedia ada itu tanpa bergantung jalan alternatif. (*Azizah Bte Hassan lawan Pisah binti H A Hamid dan Lain-Lain. Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur. Saman Pemula No S1-24-776 Tahun 1995. 13 Ogos 1996. [1996] MLJU 25*).

6.2 Goh Giok Bee lawan Goh Kian Seng (*Dalam Mahkamah Tinggi Malaya Melaka. Guaman Sivil No 22NCVC-1309 Tahun 2012*)

Kes ini merupakan perbalahan antara dua orang adik beradik mengenai penggunaan tanah yang mereka berdua miliki secara bersama dengan pegangan $\frac{1}{2}$ bahagian setiap orang yang tidak

dipecah bahagi. Si abang mendakwa adiknya telah menggunakan tanah tersebut tanpa kebenaran dan keizinannya. Dengan menggunakan tanah tersebut, si adik menjadi kaya raya. Si abang tidak mendapat apa-apa hasil dari tanah tersebut. Lantaran itu, si abang mengambil tindakan guaman terhadap adiknya untuk mendapatkan sejumlah wang tidak kurang daripada RM783,794.34 yang dikatakan telah terhutang berdasarkan penggunaan tanah yang dimiliki bersama tanpa kebenaran. Perbalahan dua beradik ini bukan sahaja melibatkan mereka berdua tetapi melibatkan pihak lain kerana masing-masing membawa empat orang saksi.

Fakta kes adalah seperti berikut: Pada 28 Ogos 2003, Goh Giok Bee (abang-plantif) dan Goh Kian Seng (adik-defendan) telah membeli satu hartanah seluas 4.150 ekar di Lot 93, Geran Mukim 11, Mukim Ramuan Kechil, Daerah Alor Gajah, Negeri Melaka. Goh Giok Bee dan Goh Kian Seng masing-masing menjadi pemilik bersama dengan pegangan $\frac{1}{2}$ bahagian yang tidak dipecahkan. Hartanah tersebut telah digunakan oleh Goh Kian Seng sejak tahun 2006 untuk menjalankan perniagaan atas nama GK Enterprise, yang menjalankan perniagaan antara lain, kontraktor binaan, kejuruteraan elektrik, mekanikal dan awam, membekal bahan binaan dan kerja-kerja tanah. Selain itu Goh Kian Seng juga menggunakan hartanah itu untuk perkara lain seperti membela rusa sebagai hobi dan membuat kolam untuk merendam kayu bakau. Bagaimana pun terdapat beberapa buah bangunan lama atas hartanah itu yang telah sedia ada semasa hartanah itu dibeli.

Tetapi masih terdapat kawasan seluas 1.292 ekar yang masih tidak digunakan dan dipenuhi dengan belukar dan semak samun.

Goh Giok Bee dalam keterangannya menyatakan bahawa dia tidak tahu dan tidak membenarkan Goh Kian Seng untuk menggunakan hartanah tersebut sepertimana yang hartanah telah digunakan. Goh Giok Bee menegaskan bahawa beliau tidak pernah memberi apa-apa kebenaran secara lisan mahupun bertulis kepada Goh Kian Seng. Jika surat kebenaran itu wujud, tandatangan dalam surat tersebut bukan tandatangannya, malah tandatangan tersebut telah dipalsukan oleh Goh Kian Seng. Goh Kian Seng secara berterusan menggunakan hartanah tersebut tanpa keizinannya. Menurutnya lagi, disebabkan perniagaan GK Enterprise diteruskan juga, dia tidak mendapat sebarang keuntungan daripada adiknya Goh Kian Seng bagi kegunaan hartanah tersebut. Goh Giok Bee menyatakan bahawa beliau telah kehilangan kegunaan hartanahnya itu dalam erti kata tidak boleh membuat apa-apa perniagaan atas hartanah tersebut. Bagi Goh Giok Bee, itu tidak adil dan Goh Kian Seng pula telah memperkayakan dirinya. Ini adalah suatu pengkayaan yang tidak adil (*unjust enrichment*). Goh Giok Bee menegaskan bahawa beliau telah mengalami kerugian dan menuntut gantirugi kerana (i) adiknya, Goh Kian Seng telah menjalankan perniagaan tersebut di atas hartanahnya yang mana beliau tidak mendapat sebarang keuntungan; (ii) adiknya, Goh Kian Seng hendaklah membayar sewa kepada beliau; (iii) adiknya, Goh Kian Seng hendaklah membayar gantirugi untuk kegunaan hartanahnya; dan (iv)

adiknya, Goh Kian Seng hendaklah membayar gantirugi teladan (*exemplary*).

Manakala anaknya pula, Goh Kian Seng menyatakan sebaliknya. Goh Kian Seng menyatakan bahawa beliau mempunyai hak untuk menjalankan aktiviti perniagaan yang didaftarkan atas nama GK Enterprise di atas hartanah tersebut memandangkan beliau merupakan pemilik berdaftar setengah (1/2) bahagian yang tidak dipecahbahagikan. Goh Kian Seng menegaskan bahawa surat perakuan bertarikh 20 Disember 2003 merupakan surat persetujuan/ perjanjian antara beliau dengan abangnya Goh Giok Bee untuk membenarkan beliau menjalankan perniagaan/ kediaman atas hartanah tersebut, dengan syarat beliau membayar cukai tanah yang dikenakan setiap tahun. Goh Kian Seng telah membayar cukai tanah tersebut. Abang beliau Goh Giok Bee sebenarnya bekerja dan bermastautin di Brunei. Beliau mempunyai kepentingan dalam Syarikat Tai Wen Agriculture Co. yang ditubuhkan di Brunei. Goh Kian Seng menafikan bahawa abangnya Goh Giok Bee telah mengalami kerugian. Goh Kian Seng juga menafikan hak abangnya Goh Giok Bee untuk mendapatkan sewa mahupun apa-apa gantirugi ke atas kegunaan hartanah tersebut. Seterusnya Goh Kian Seng mengatakan bahawa (i) abangnya, Goh Giok Bee tiada *locus standi* dan tidak berhak untuk menuntut sebarang keuntungan dalam bentuk apa jua daripada peniagaannya dari segi undang-undang: (ii) abangnya, Goh Giok Bee tidak berhak untuk menuntut sewa ke atas seluruh hartanah tersebut kerana beliau juga mempunyai hak milik setengah

bahagian yang tidak dipecahbagikan disamping adanya persetujuan bertulis bertarikh 20 Disember 2003; (iii) abangnya, Goh Giok Bee tidak berhak untuk menuntut gantirugi ke atas kegunaan hartanah tersebut kerana beliau juga mempunyai hak milik setengah bahagian yang tidak dipecahbagikan; dan (iv) abangnya, Goh Giok Bee juga tidak berhak untuk menuntut gantirugi teladan (*exemplary damage*).

Mahkamah Tinggi Melaka melalui Pesuruhjaya Kehakiman YA Datuk Abdul Karim bin Abdul Jalil pada 6 Julai 2014 telah menolak tuntutan tersebut. Ini bermakna Goh Giok Bee gagal untuk mendapat perintah mahkamah supaya adik lelakinya Goh Kian Seng membayar sejumlah wang tidak kurang daripada RM783,798.34 tidak termasuk faedah dan lain-lain gantirugi, yang dikatakan terhutang berdasarkan penggunaan hartanah yang dimiliki bersama tanpa kebenaran dan keizinan. Mahkamah Tinggi Melaka memutuskan bahawa Goh Giok Bee sebagai pemilik bersama dengan adik lelakinya Goh Kian Seng tidak mempunyai hak untuk menuntut sebarang sewa dan gantirugi atas hartanah yang dimiliki secara bersama atas bahagian yang tidak dipecahbagikan. Ini kerana seksyen 343(1)(b) KTN 1965 membenarkan setiap tuan tanah kepunyaan bersama untuk memiliki dan menikmati keseluruhan tanah itu selagi tanah itu belum dipecahbagikan. Ketika membuat keputusan untuk menolak tuntutan Goh Giok Bee ini, Pesuruhjaya Kehakiman YA Datuk Abdul Karim bin Abdul Jalil telah merujuk kepada keputusan dalam kes:

6.2.1 Dalam kes *Azizah Bte Hassan v. Pisah Bte H A Hamid dan Lain-lain* [1996] MLJU 25 telah diputuskan bahawa:

“Mengikut seksyen 343 (1)(b) Kanun Tanah Negara (selepas ini disebut ‘Kanun itu’) setiap tuan tanah kepunyaan bersama dan amanah berhak untuk memiliki dan menikmati keseluruhan tanah itu selagi tanah itu belum dibahagikan. Oleh itu, Plaintiff berhak kepada milikan yang aman dan bebas kepada keseluruhan tanah tersebut untuk menjamin milikan Plaintiff, khususnya di atas bahagian tapak rumahnya itu tidak terancam atau terganggu oleh sesiapaupun... Oleh sebab tanah itu merupakan tanah kepunyaan bersama dan amanah dan setiap tuan tanah berhak untuk memiliki dan menikmati keseluruhan tanah itu, Plaintiff berhak kepada akses yang sedia ada itu, tanpa bergantung kepada seksyen 286...”

6.2.2 Begitu juga dalam kes *Gurdial Singh A/L Sohan Singh v. Nanak Singh A/L Sohan Singh* (1995) MLJU 90 yang menyatakan:

“in this case the respondent has not rebutted at all that the appellant has a right on to the land being the owner of the 4/12 share of the land held in undivided shares... I am also of the view that even if the respondent is right in his claim that the appellant is the owner of only ¼ of the share of the land, the respondent is still not entitled to ask for an order that the appellant is to vacate the land because the

appellant still has a right on to the land as the land is being held on the basis of undivided shares. Under Section 342 (1) of the National Land Code (Act 56 of 1965) (NCL) the holding of alienated land by two persons or bodies in undivided shares therein would give rise to an incidence of "co-proprietorship" on the land. Section 343 (1)(a) and (b) of the NCL inter alia states where any land is vested in two or more persons or bodies as co-proprietors their shares therein shall be deemed to be equal unless different proportions are specified in the memorial of registration and so long as their co-proprietorship continues, shall each be entitled to possession and enjoyment of the whole.. In the circumstances of this case on this ground alone I find that the respondent claim as in his prayer (i) is on the face of it obviously unsustainable."

6.2.3 Selanjutnya, dalam *Law King Po & Ors v. Sacofa Sdn. Bhd. & Ors* [2008] 1 LNS 62, ((2008) 10 CLJ 258), YA Hamid Sultan Abu Bakar JC (ketika itu) menjelaskan :

"Co-owners And The Law"

The phrase co-owners or co-proprietors or co-shares etc., who enjoy an undivided share in the land as a general rule are entitled to use and occupy the whole of the property, subject to similar right on the part of the other co-owners. Learned author Peter Butt (1980), p. 175 in his Introduction to Land Law Says:

Each co-owner is entitled to use and occupy the whole of the property subject to a similar right on the part of the other co-owners. It follows that a co-owner who exercise this right is not liable to pay an occupation rent,... subject to 3 exceptions, namely, where the occupier had agreed to pay an occupation rent, where he has wrongfully excluded his co-owner from possession... or where he is making a claim for expenditure by him for improvements to the property.

6.2.4 *In Tam Kam Cheong v. Stephen Leong Kon Sang & Anor [1979] 1 LNS 108, the Federal Court held that by holding the undivided share, the co-owners are holding the property “by unity to possession and therefore occupy it promiscuously.”*

6.2.5 *In Jones v. Jones [1977] 1 WLR 438 Lord Denning MR observed:*

*“As between tenants in common, they are equally entitled to occupation and one cannot claim rent from the other. Of course, if there was an **ouster**, that would be a different matter: or if there was a letting to a stranger for rent that would be different, but there can be no claim for rent by one tenant in common against the other whether at law or in equity.”*

Masalah yang dibangkitkan di atas merupakan fenomena yang seringkali dialami oleh tuan tanah berkongsi geran. Oleh itu, langkah-langkah berikut dicadangkan supaya diambil iaitu:

- 7.1 Memperkenalkan konsep *syuf'ah* dalam KTN. Ini adalah langkah jangka masa panjang yang boleh diambil tindakan oleh kerajaan;
- 7.2 Membuat pecah sempadan atau pecah bahagian. Ia melibatkan kos dan persetujuan semua tuan tanah; dan
- 7.3 Membuat surat perjanjian persefahaman di antara tuan punya tanah bersama dengan antara lain intipati perjanjian tersebut mengandungi:
 - 7.3.1 Menentukan siapakah yang akan menyimpan geran;
 - 7.3.2 Menentukan kuantum cukai yang perlu dijelaskan setiap tuan punya tanah bersama dan melantik salah seorang daripada mereka untuk memudah cara kutipan dan menjelaskan cukai tersebut kepada Pejabat Tanah / Pejabat Pengarah Tanah dan Galian; dan
 - 7.3.3 Umpukan tanah setiap tuan punya tanah bersama atau secara fizikalnya telah diperenggankan mengikut keluasan yang mewakili jumlah syer yang dipegang dan ditentukan (*defined*) mengikut persetujuan sesama mereka hendaklah ditunjukkan dimensinya dalam pelan pra-hitungan pecah bahagian yang dipersetujui. Dalam bahasa mudah, setiap tuan tanah telah ditentukan plot atau petak masing-masing mengikut keluasan dalam hak milik. Katakan sekeping tanah luasnya 4 hektar, dimiliki oleh tiga orang dengan syer $\frac{1}{2}$ (2 hektar) oleh A, $\frac{1}{4}$ (satu hektar) oleh B dan $\frac{1}{4}$ (satu

hektar) bahagian oleh C. Ditentukan plot dan petak, batas dan sempadan dan dipersetujui oleh mereka bertiga seperti dalam pelan di bawah.

Jika sebahagian tanah terlibat dengan pengambilan tanah yang melibatkan petak salah seorang tuan punya tanah bersama, tindakan yang perlu diambil adalah:

- (i) Jika pampasan diambil oleh kesemua pemilik tanah bersama maka sempadan tanah yang dipersetujui dalam pelan pra-hitungan dipinda bersamaan dengan syer yang dipegang dalam baki tanah yang diambil balik.
- (ii) Jika pampasan diambil oleh pemilik tanah bersama yang terlibat maka pemilik tanah bersama tersebut perlu pindahkan syer tanahnya yang bersamaan dengan luas tanah yang diambil balik kepada pemilik-pemilik tanah bersama yang lain yang tidak terlibat.

Cadangan surat perjanjian persefahaman adalah seperti **di lampiran C** di bawah. Surat perjanjian persefahaman ini adalah satu instrumen yang boleh melindungi hak-hak dan obligasi setiap tuan tanah berkongsi geran. Jika salah seorang tuan punya tanah bersama gagal mematuhi terma dan klausa perjanjian tersebut, tindakan untuk mendapatkan perintah mahkamah bagi memaksa mereka yang ingkar supaya mematuhihinya menjadi lebih mudah dan berkesan.

Berdasarkan kepada beberapa kes mahkamah, didapati kaedah ini diterima dan diiktiraf oleh mahkamah. Mahkamah mengiktiraf

penikmatan eksklusif (*exclusive enjoyment*) setiap pemilik tanah bersama berdasarkan kepada perjanjian dan situasi pendudukan fizikal di atas tanah. Doktrin yang terpakai adalah *equitable estoppel*.

Teoh Keang Sood dalam bukunya *Land Law In Malaysia – Cases and Commentary* memberikan komen mengenai “*equitable estoppel*” dalam kes *Murugappa Chettiar V Chinniah* [1962] MLJ 95. iaitu “*Where the allotment of different portions of the land has been agreed to by each of the co-proprietors themselves for his exclusive possession and enjoyment and the agreed division has been acted upon by one of them to his detriment, such division is binding between the co-proprietors in equity*”.

Dalam kes *G.P. De Silva & Ors v Chua Yam Thong* [1962] 28 MLJ 236 pula, Teoh Keang Sood memberikan komen “*a purchaser who buys an undivided share of a co-proprietor on the basis of the existing division of the land as agreed to by each of the co-proprietor themselves, is bound by such a division in equity*”. Dalam kes ini YA Suffian (Hakim Mahkamah Tinggi pada masa itu) telah memutuskan, di muka surat 237, perenggan F-H, bahawa:

"The law on the first issue, as I understand it from section 44(i) of the Land Code, Chapter 138, is that the co-proprietors register. As land includes "things attached to the earth", section 2, this means that they are also entitled to the fruits of the houses built by the defendant, in undivided shares in the proportion specified on the register. But if in fact it is true, as the defendant alleges, that when he bought the land in 1951 the then co-proprietors agreed that he should get Portion A, then the other co-proprietors are no longer

entitled to any interest in Portion A or in any of the houses built on it."

Peruntukan undang-undang di seksyen 44(i) *Land Code, Chapter 138* itu adalah agak sama dengan seksyen 343 KTN. Maka dengan itu, Hakim Mahkamah Tinggi Muar, Umi Kalthum binti Abd Majid dalam kes *Yeoh Moi Moi and Anor v Lau Choo Yeong and Ors. (Malayan Law Journal Unreported/2011/Volume /Yeoh Moi Moi and Anor v Lau Choo Yeong and Ors - [2011] MLJU 213 - 23 March 2011)*, menyatakan bahawa Plaintiff-Plaintif tidak berhak ke atas bahagian hartanah tersebut yang dimiliki oleh Defendan Pertama dan Ketiga itu apatah lagi untuk memohon mereka merobohkan rumah-rumah itu. Berikutan itu, apabila pemilik-pemilik bersama memohon di bawah seksyen 343(1)(b) untuk hartanah tersebut dibahagikan di bawah Bab 2, Bahagian Sembilan KTN bahagian masing-masing pada kasarnya sudah pun diketahui. Katanya, mahkamah boleh bersetuju dengan hujahan peguamcara plaintiff-plaintif bahawa mereka berhak menikmati dan memiliki keseluruhan hartanah tersebut seperti kehendak KTN yang menetapkan, bahawa semua *co-proprietors* hartanah tersebut adalah *entitled to possession and enjoyment of the whole* dengan syarat hartanah tersebut belum dipecahbahagikan lagi. Dalam kes ini, hartanah tersebut telah dbahagikan. Justeru itu mahkamah menolak permohonan plaintiff-plaintif.

Dalam kes ini, Yeoh Moi Moi dan Lain-Lain (Plaintif-Plaintif) dan Lau Choo Yeong dan Yang Lain (Defendan-Defendan) adalah pemilik bersama sebidang tanah di bawah Geran No. 91853, Lot No. 2104, Bandar

Maharani, Daerah Muar, Johor (hartanah tersebut). Plaintiff-Plaintif mendakwa bahawa Defendan Pertama dan Ketiga telah membina bangunan-bangunan kekal di atas hartanah tersebut tanpa pengetahuan dan kebenaran Plaintiff-Plaintif. Oleh itu Plaintiff-Plaintif melalui peguamcara mereka telah menghantar surat bertarikh 3 Mei 2006 kepada Defendan Pertama dan Ketiga agar mereka merobohkan bangunan-bangunan itu. Tetapi Defendan Pertama dan Ketiga enggan untuk merobohkan bangunan-bangunan itu. Maka dalam Pernyataan tuntutan Plaintiff-Plaintif itu, mereka memohon perintah agar bangunan-bangunan dan struktur di atas hartanah tersebut dirobuhkan dan hartanah itu dikembalikan kepada keadaan asalnya. Plaintiff-Plaintif juga telah memohon gantirugi. Peguamcara Plaintiff-Plaintif berhujah bahawa tuntutan Plaintiff-Plaintif seharusnya dibenarkan. Plaintiff-Plaintif berhak menikmati dan memiliki keseluruhan hartanah tersebut, termasuk bahagian yang didirikan 8 buah rumah-rumah itu kerana hartanah tersebut tidak dibahagikan, KTN 1965 menetapkan, selagi hartanah tidak dipecahbahagikan, maka semua *co-proprietors* hartanah tersebut adalah *entitled to possession and enjoyment of the whole*.

Dalam pernyataan pembelaan mereka, Defendan Pertama dan Ketiga telah memberi latar belakang sejarah pemilikan tartanah tersebut bermula dari pemilikan 30/96 bahagian tidak berpecah oleh Lim Keng San pada 14 Disember 1952 melalui *Government of Johore Grant For Land, District of Muar No. 13836*. Kemudian Lim Keng San dan Seah Ah Bee (isteri kepada Lim Keng San) telah memindahmilik 30/96 bahagian tidak berpecah hartanah tersebut kepada 5 orang anak mereka, masing-masing dengan 6/96 bahagian. Defendan Pertama telah membeli 18/96

bahagian tidak berpecah, dan Defendan Ketiga telah membeli 6/96 bahagian tidak berpecah daripada 3 orang anak Lim Keng San itu pada 15 Februari 2000 melalui perjanjian jual beli bertarikh 15 Februari 2000 bersama-sama 8 buah rumah papan yang telah pun didirikan di atas bahagian-bahagian 3 orang anak Lim Keng San itu.

Pada 9 Oktober 2003, seorang lagi anak Lim Keng San telah menjual 6/96 bahagian tidak berpecahnya kepada Defendan Pertama dan Ketiga. 8 buah rumah papan itu kemudiannya dibaiki oleh Defendan Pertama dan Ketiga setelah kebenaran Majlis Perbandaran Muar diperolehi pada 24 Oktober 2001. Adalah dakwaan Defendan Pertama dan Ketiga bahawa Plaintiff-Plaintif sebenarnya mengetahui tentang kewujudan 8 buah rumah itu kerana ianya telah lama didirikan di tempat itu oleh Lim Keng San, setidak-tidaknya kewujudan 8 buah rumah itu diketahui oleh pemilik-pemilik terdahulu sebelum.

Hakim Mahkamah Tinggi Muar menolak permohonan Plaintiff-Plaintif dengan kos sebanyak RM4.000.00 kerana mendapati hartanah tersebut sudah pun di"bahagikan" oleh Lim Keng San kepada 5 anaknya dan Pertama dan Defendan Ketiga. Dalam "pembahagian" itu termasuklah 8 buah rumah yang didirikan itu oleh Lim Keng San. Maka adalah tidak wajar bagi Plaintiff-Plaintif sekarang menuntut supaya rumah-rumah itu dirobuhkan seolah-olah Defendan Pertama dan Ketiga, setelah membeli bahagian-bahagian hartanah tersebut, tidak mempunyai hak ke atas bahagian-bahagian tanah itu serta rumah-rumah itu yang, sebelum ianya dibaiki, sudah pun wujud sebelum Defendan Pertama dan Ketiga membelinya.

Mahkamah berdeput dengan "pembahagian" secara fizikal oleh Lim Keng San kepada 5 anaknya, yang kemudian telah menjual bahagian-bahagian mereka itu, maka Plaintiff-Plaintif seharusnya menerimanya bersekali 8 buah rumah itu adalah juga telah pun "bahagikan" seolah-olah hartanah tersebut telah pun dibuat pecah bahagian /dibahagikan / *partitioned* seperti peruntukan di bawah Bab 2, Bahagian Sembilan, KTN 1965.

8 RUMUSAN

Memiliki tanah berkongsi geran memerlukan tahap tolak ansur yang tinggi dan kesabaran yang kuat. Ia boleh memberi ganjaran pahala dan mengundang dosa. Bergantung kepada cara mana rakan kongsi mengurus dan mengendalikan. Bagi rakan kongsi yang serasi dan saling faham memahami serta bertolak ansur, mereka sama-sama berusaha dan membangunkan tanah dengan berkongsi kemudahan seperti laluan, jalan masuk, saluran dan lain-lain. Kadang-kadang ia boleh mengundang masalah dan membawa pertikaian serta perbalahan sesama rakan kongsi.

Jika ada dikalangan pembaca yang memiliki tanah berkongsi geran, jadilah seorang rakan kongsi yang baik, bertimbang rasa dan ikhlas kerana itu semua adalah ujian Allah.

وَأَعْلَمُوا أَنَّمَا أَمْوَالُكُمْ وَأَوْلَادُكُمْ فِتْنَةٌ وَأَنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ أَجْرٌ

عَظِيمٌ ﴿٢٨﴾

"And know that your properties and your children are but a trial and that Allah has with Him a great reward." "Dan ketahuilah bahawa harta benda kamu dan anak-anak kamu itu hanyalah ujian, dan sesungguhnya di sisi Allah jualah pahala yang besar." [Al Anfaal: 28]

Dalam ayat yang lain, Allah SWT menjelaskan bahawa harta adalah perhiasan hidup.

الْمَالُ وَالْبَنُونَ زِينَةُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَالْبَاقِيَاتُ الصَّالِحَاتُ خَيْرٌ عِنْدَ

رَبِّكَ ثَوَابًا وَخَيْرٌ أَمَلًا ﴿٤٦﴾

"Wealth and children are [but] adornment of the worldly life. But the enduring good deeds are better to your Lord for reward and better for [one's] hope". "Harta dan anak-anak adalah perhiasan kehidupan dunia tetapi amalan-amalan yang kekal lagi saleh adalah lebih baik pahalanya di sisi Tuhanmu serta lebih baik untuk menjadi harapan" (Surah Al-Kahfi: 46).

Dalam menghadapi ujian ini, ada yang berjaya dan mendapat ganjaran pahala. Bagi yang gagal akan mendapat dosa. Janganlah kita terpedaya dengan perhiasan dunia sehingga sanggup memutuskan hubungan saliturahim dan meruntuhkan institusi keluarga. Semoga Allah SWT memberi taufiq dan hidayah, kebaikan dan rahmat kepada pemilik tanah berkongsi geran.

Sekian

Wallahu a'lam / Allah Maha Mengetahui /Allah Knows Better

Suhaimi bin Hj. Mamat

Setiausaha Bahagian

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

LAMPIRAN C

PENYEDIAAN PERJANJIAN PERSEFAHAMAN BERKAITAN DENGAN TUAN TANAH BERKONGSI GERAN

Katakanlah sebidang tanah lot 4526, GM 5231, Mukim Telok Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor dikongsi oleh empat orang tuan tanah bersama iaitu Nordin bin Naim sebanyak 1/6 bahagian, Abdul Rahim bin Baba sebanyak 4/24 bahagian, Siti Mariam binti Kassim sebanyak 6/24 bahagian dan Abdul Rahman bin Abdul Rahim sebanyak 5/12 bahagian. Kesemua mereka boleh menyediakan *mutual agreement* untuk menguruskan tanah ini supaya tidak menimbulkan pertelingkahan.

Format Perjanjian yang disyorkan adalah seperti berikut:

PERJANJIAN PERSEFAHAMAN

Perjanjian persefahaman ini dibuat di antara Nordin bin Naim No. K/P 880888 - 08-8887, Abdul Rahim bin Baba No. K/P 770777-07-7777, Siti Mariam binti

Kassim, No. K/P 660666-06-6666 dan Abdul Rahman bin Abdul Rahim, No. K/P 99099-09-9999 pada 1 November 2014.

BAHAWASANYA Nordin bin Naim, Abdul Rahim bin Baba, Siti Mariam binti Kassim dan Abdul Rahman bin Abdul Rahim adalah tuan-tuan punya tanah bersama (selepas ini dipanggil 'pemilik bersama') sebidang tanah lot 4256 yang berpegang di bawah hak milik GM 5231, Mukim Telok Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor berkeluasan 2.145 hektar (5.30 ekar) (selepas daripada ini dipanggil 'tanah tersebut'). Bahagian syer yang tidak dipecahkan yang didaftarkan ke atas setiap tuan punya tanah bersama adalah seperti berikut :-

- i. Nordin bin Naim sebanyak $1/6$ bahagian;
- ii. Abdul Rahim bin Baba sebanyak $4/24$ bahagian;
- iii. Siti Mariam binti Kassim sebanyak $6/24$ bahagian; dan
- iv. Abdul Rahmah bin Abdul Rahim sebanyak $5/12$ bahagian.

BAHAWASANYA 'tanah tersebut' telah diperenggankan menurut keluasan yang ditentukan mengikut syer masing-masing. Ukuran, dimensi dan pembahagian setiap 'pemilik bersama' seperti yang ditunjukkan dalam pelan pra-hitungan No. JS 02/TPG/2010 (selepas daripada ini dipanggil 'pelan pra-hitungan') yang dipersetujui dan ditandatangani oleh 'pemilik bersama'.

MAKA DENGAN INI ADALAH DIPERSETUJUI SEPERTI BERIKUT:-

- i. Setiap 'pemilik bersama' akan dibekalkan dengan 'pelan pra-hitungan' untuk rujukan dan simpanan.

- ii. Dokumen hak milik 'tanah tersebut' iaitu GM 5231 Mukim Telok Panglima Garang disimpan dengan selamat oleh Abdul Rahman bin Abdul Rahim kerana beliau adalah seorang pemegang syer yang terbesar. Walau bagaimana pun beliau hendaklah menyerahkan dokumen hak milik ini kepada setiap 'pemilik bersama' yang meminta dokumen tersebut untuk sesuatu urusan berkaitan dengan bahagiannya dalam 'tanah tersebut'.
- iii. Cukai tahunan 'tanah tersebut' yang dikenakan ke atas setiap 'pemilik bersama' hendaklah dikumpulkan dan diserahkan kepada Abdul Rahman bin Abdul Rahim selewat-lewatnya pada akhir Januari tahun cukai kena dibayar. Abdul Rahman bin Abdul Rahim dipertanggungjawabkan untuk membayar cukai tahunan kepada Pihak Berkuasa.
- iv. Jika sebahagian daripada 'tanah tersebut' diambil balik oleh Pihak Berkuasa melalui Akta Pengambilan Tanah 1960, pilihan berikut hendaklah dipatuhi iaitu :-
 - a) Jika kesemua 'pemilik bersama' bersetuju menerima pampasan berdasarkan kepada bahagian masing-masing di dalam 'tanah tersebut', sempadan tanah yang dipersetujui dalam 'pelan pra-hitungan' perlu dipinda berdasarkan kepada baki keluasan tanah selepas pengambilan tanah. Satu pelan pra-hitungan (selepas ini dipanggil 'pelan pra-hitungan baru') kepada 'pelan pra-hitungan' hendaklah disediakan dan ukuran semula

hendaklah dibuat berdasarkan kepada 'pelan pra-hitungan baru'. Semua kos hendaklah ditanggung bersama.

- b) Jika pampasan diserahkan kepada pemilik tanah yang terlibat sahaja, beliau akan mengagihkan syernya yang terlibat dengan pengambilan tanah kepada 'pemilik bersama' yang terlibat supaya keluasan tanah 'pemilik bersama' yang tidak terlibat akan kekal sebagaimana sebelum sebahagian tanah diambil balik.

PERJANJIAN INI hendaklah mengikat kedua-dua belah pihak, waris-waris, wasi, wakil-wakil peribadi dan pentadbir harta pusaka 'pemilik tanah bersama'.

PADA MENYAKSIKAN PERJANJIAN INI kesemua 'pemilik bersama' dengan ini menurunkan tandatangan pada tarikh dan tahun yang mula-mula tertulis di atas.

Ditandatangani oleh :)

Dihadapan :-)

.....

(Saksi)

.....

(NORDIN BIN NAIM)

Ditandatangani oleh :)

Dihadapan :-)

.....

.....

(Saksi)

(ABDUL RAHIM BIN BABA)

Ditandatangani oleh :)

Dihadapan :-)

.....

.....

(Saksi)

(SITI MARIAM BINTI KASSIM)

Ditandatangani oleh :)

Dihadapan :-)

.....

.....

(Saksi)
RAHIM)

(ABDUL RAHMAN BIN ABDUL

RUJUKAN

Kanun Tanah Negara 1965

Akta Pengambilan Tanah 1960

Haji Mohd Salleh bin Sumun. (2012). Sepatutnya begini.....Himpunan Tulisan Berkaitan Dengan Urusan Perundangan dan Pentadbiran Tanah, PBN, KL.

www.mindahartawan.com.

duniashaza.blogspot.com/.../geran-tanah-part-1.html

www.cariqold.com › ... › Properties Discussions

Azizah Bte Hassan lawan Pisah binti H A Hamid dan Lain-Lain. Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur. Saman Pemula No S1-24-776 Tahun 1995. 13 Ogos 1996. [1996] MLJU 25).

Goh Giok Bee lawan Goh Kian Seng (Dalam Mahkamah Tinggi Malaya Melaka. Guaman Sivil No 22NCVC-1309 Tahun 2012)

Yeoh Moi Moi and Anor v Lau Choo Yeong and Ors. (Malayan Law Journal Unreported/2011/Volume /Yeoh Moi Moi and Anor v Lau Choo Yeong and Ors - [2011] MLJU 213 - 23 March 2011),