

**DALAM MAHKAMAH RAYUAN MALAYSIA  
(BIDANG KUASA RAYUAN)  
RAYUAN SIVIL NO. J-01-61-TAHUN 2006**

---

5

ANTARA

1. PENTADBIR TANAH DAERAH, PONTIAN  
10 2. PENGARAH TANAH DAN GALIAN, NEGERI JOHOR  
3. KERAJAAN NEGERI JOHOR  
... PERAYU-PERAYU

DAN

15

OSSONS VENTURES SDN BHD ... RESPONDEN

20

**[Dalam perkara Mahkamah Tinggi Malaya di Johor Bahru  
Guaman Sivil No. MT2-22-70-2003]**

Antara

25 OSSONS VENTURES SDN BHD ... PLAINTIF

Dan

1. PENTADBIR TANAH DAERAH, PONTIAN  
30 2. PENGARAH TANAH DAN GALIAN, NEGERI JOHOR  
3. KERAJAAN NEGERI JOHOR  
... DEFENDAN-DEFENDAN

35

**KORUM: JAMES FOONG CHENG YUEN, J.C.A.  
ZAINUN ALI, JCA  
AHMAD MAAROP, J.C.A.**

## PENGHAKIMAN MINORITI

[1] Dalam kes ini perayu-perayu (defendan-defendan di Mahkamah Tinggi) telah merayu ke Mahkamah ini terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Johor Bahru yang telah membenarkan permohonan responden (plaintif di Mahkamah Tinggi) dalam Lampiran 33 yang dibuat di bawah A 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (“KKMT”).

### 10 FAKTA-FAKTA RINGKAS KES INI

[2] Melalui writ saman yang telah difailkan pada 5.2.2003, dan didaftarkan sebagai Guaman Sivil 22-70-2003, responden telah menyaman perayu-perayu. Kes responden seperti yang telah diplidkan adalah seperti berikut. Responden adalah pemilik berdaftar 2 bidang tanah (“tanah-tanah tersebut”) yang dipegang melalui:

(a) H.S(D) 3212, No. PTD. 707, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor berkeluasan 121.406 hektar (300 ekar); dan

(b) H.S(D) 4980, No. PTD 708, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor yang berkeluasan 121.406 hektar (300 ekar).

[3] Responden telah membeli tanah-tanah tersebut dari Ternakan Marin Sdn Bhd dengan balasan sebanyak RM3 juta melalui perjanjian jual beli bertarikh 27.7.1994. Tujuan responden membeli tanah-tanah tersebut adalah untuk memajukannya.

5 Tanah-tanah tersebut adalah tanah pajakan selama tempoh 21 tahun. Tempoh pajakan bagi Tanah HS(D) 4980, No. PTD 708 adalah sehingga 19.10.2005 dan bagi Tanah HS(D) 3212, No. PTD 707, tempoh pajakannya adalah sehingga 7.2.2010. Di perenggan 12 Pernyataan Tuntutannya responden mendakwa bahawa pada

10 2.10.1994, ia telah mengemukakan permohonan bertulis kepada perayu pertama. Apakah permohonan yang telah dikemukakan itu tidak diketahui kerana perenggan 13 tidak disertakan dalam Pernyataan Tuntutan yang ada dalam Rekod Rayuan di hadapan saya. Di perenggan 14 Pernyataan Tuntutan tersebut, responden

15 mendakwa bahawa pada 19.5.1995, responden telah membuat rayuan kepada Menteri Besar Johor, terhadap penolakan permohonan responden yang disebut di perenggan 13 Pernyataan Tuntutannya. Pada 13.9.1995 Majlis Mesyuarat Kewangan Negeri Johor telah menolak rayuan responden itu.

20

[4] Pada 14.7.1997 responden telah memasuki satu perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut dengan Tun Abdul Ghaffar Bin Baba dengan balasan sebanyak RM30 juta. Pada 25.6.1998 responden dan Tun Abdul Ghaffar telah menandatangani satu Ikatan

25 Pembatalan (Deed of Revocation) di mana mereka membatalkan perjanjian bertarikh 14.7.1997 itu, dan bersetuju supaya perjanjian

baru dibuat di antara responden dan penama Tun Abdul Ghaffar  
iaitu, Pedoman Gading Sdn Bhd, sebuah syarikat swasta yang  
dimiliki oleh Tun Abdul Ghaffar dan keluarga beliau. Berikutan itu  
pada 25.6.1998, responden dan Pedoman Gading Sdn Bhd telah  
5 menandatangani satu perjanjian jual beli di mana responden telah  
bersetuju menjual dan Pedoman Gading telah bersetuju membeli  
tanah-tanah tersebut dengan balasan sebanyak RM28 juta.

[5] Pada 2.12.1997, melalui RBK Town Planning Consultant,  
10 Pedoman Gading Sdn Bhd telah membuat permohonan kepada  
perayu kedua, untuk pecah sempadan dan ubah syarat tanah bagi  
tujuan limbungan kapal dan perindustrian di atas tanah-tanah  
tersebut (dengan cara serah kurnia semula [surrender and re-  
alienation], dan di atas tambakan/korekan tanah Kerajaan seluas  
15 340, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor. Responden  
mendakwa bahawa permohonan yang telah dibuat oleh Pedoman  
Gading Sdn Bhd itu adalah untuk dan bagi pihak responden  
sebagai pemilik tanah-tanah tersebut.

20 [6] Pada 22.7.1998, perayu ketiga dalam Majlis Mesyuarat  
Kerajaan Johor telah membuat keputusan (“Keputusan MMK  
22.7.1998”) bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut  
diserah balik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula  
kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun untuk  
25 dimajukan bersama-sama tanah seperti berikut:

- (a) sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar; dan
- (b) tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar.

5

[7] Keputusan MMK 22.7.1998 telah dimaklumkan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd dalam surat Pejabat Tanah dan Galian Johor bertarikh 6.8.1998 (“surat yang dipertikaikan”). Selepas keputusan MMK 22.7.1998 itu Pedoman Gading Sdn Bhd atau Tun Abdul Ghaffar telah gagal dan/atau enggan menyempurnakan perjanjian jual beli bertarikh 25.6.1998.

[8] Responden mendakwa bahawa keputusan MMK 22.7.1998 untuk melanjutkan tempoh pajakan dari 21 tahun kepada 99 tahun bagi tanah-tanah tersebut dengan cara serah balik dan kurnia semula (surrender and re-alienation) adalah untuk dan bagi responden sebagai pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut.

[9] Pada 30.11.2000 responden telah mengeluarkan notis kepada Pedoman Gading Sdn Bhd menamatkan perjanjian jual beli bertarikh 25.6.1998 di antaranya dengan Pedoman Gading Sdn Bhd.

[10] Pada 4.10.2002, responden telah membuat permohonan kepada perayu pertama untuk menyerah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut bagi tujuan kawasan pelabuhan/

industri/perumahan dan lain-lain di atas tanah-tanah tersebut dan tambakan/korekan tanah Kerajaan seluas 340 ekar, melalui Agensi Setempat Peringkat Pertama. Pada 25.4.2001 perayu ketiga telah menolak permohonan responden untuk serah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut. Pada 14.8.2001 responden telah membuat rayuan terhadap penolakan tersebut. Responden mendakwa bahawa ia telah mencuba sedaya upaya supaya perayu kedua dan perayu ketiga mempertimbangkan semula permohonannya, tetapi tidak berhasil.

10

[11] Pada 16.9.2002, perayu pertama telah mengeluarkan perisytiharan tentang cadangan Pihak Berkuasa Negeri untuk mengambil tanah-tanah tersebut di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (“Akta 486”).

15

[12] Pada 24.10.2002, perayu pertama telah mengadakan siasatan di bawah Akta 486. Walaupun responden telah menuntut pampasan berjumlah RM171,031,000.00 bagi pengambilan tanah-tanah tersebut, perayu pertama telah memerintahkan supaya pampasan berjumlah RM615,528.00 diberikan sebagai pampasan kepada tanah-tanah tersebut.

[13] Responden mendakwa bahawa tindakan perayu ketiga pada 25.4.2001 menolak permohonan responden adalah tidak adil dan “ultra vires” Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan dan undang-undang, dan telah mengakibatkan kerugian khas sebanyak

RM14,215,000.00 dan kerugian pampasan sebanyak RM156,200,472.00 kepada responden.

[14] Oleh yang demikian responden menuntut:

5

(1) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor, pada 25.4.2001, menolak permohonan responden 4.10.2000, untuk serah balik kurnia semula tanah-tanah tersebut dan permohonan tambakan/korekan/tanah Kerajaan seluas 340 ekar bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan adalah tidak sah dan terbatal;

10

(2) satu deklarasi bahawa responden berhak dan atau berkelayakan mendapat kelulusan pihak Majlis Mesyuarat Kerajaan bagi permohonan responden untuk serah balik dan kurnia semula tanah-tanah tersebut;

15

(3) satu deklarasi bahawa responden, sebagai pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, berhak dan/atau berkelayakan mendapat lanjutan tempoh pajakan bagi tanah-tanah tersebut, daripada 21 tahun kepada 99 tahun, seperti yang dipohon oleh responden;

20  
25

- (4) satu deklarası bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Kedua bertarikh 25.4.2001 adalah tidak adil dan tidak munasabah di segi undang-undang;
- 5 (5) satu deklarası bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Kedua bertarikh 25.4.2001 adalah “ultra vires” Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan dan patut dibatalkan;
- 10 (6) satu deklarası bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan bertarikh 25.4.2001 menolak permohonan responden untuk melanjutkan pajakan tanah-tanah tersebut dari 21 tahun kepada 99 tahun telah tidak mengambil kira fakta-fakta yang penting, tetapi telah
- 15 mengambil kira fakta-fakta yang tidak penting;
- (7) satu deklarası bahawa surat perayu pertama bertarikh 15.6.2001 yang memaklumkan keputusan perayu kedua bertarikh 25.4.2001 adalah tidak sah dan
- 20 terbatal;
- (8) satu deklarası bahawa responden berhak mendapat dan perayu pertama diwajibkan membayar kepada responden, pampasan mengikut harga pasaran semasa, tanah-tanah tersebut, sebagai tanah pajakan
- 25 99 tahun;

- 5 (9) satu deklarası bahawa pampasan sebanyak RM615,528.00 yang diberi oleh perayu pertama dan/ atau perayu kedua kepada responden bagi pengambilan tanah-tanah tersebut adalah tidak adil, tidak munasabah dan tidak mencerminkan harga pasaran tanah-tanah tersebut;
- 10 (10) satu perintah bahawa keputusan Pentadbir Tanah, Pontian Johor yang memberi pampasan sebanyak RM615,528.00 diketepikan dan/atau dibatalkan;
- 15 (11) satu perintah bahawa Pentadbir Tanah Pontian, perayu pertama dan/atau perayu kedua dan/atau perayu ketiga diperintahkan untuk mengadakan satu siasatan pengambilan tanah bagi tanah-tanah tersebut;
- 20 (12) satu perintah bahawa perbicaraan kes rujukan tanah yang berkaitan dengan tanah-tanah tersebut yang telah dan atau yang akan dirujukkan kepada Mahkamah Tinggi Johor Bahru, oleh perayu pertama dan/atau perayu kedua, digantung sehingga keputusan muktamad tindakan ini;
- 25 (13) satu deklarası bahawa nilai pasaran tanah-tanah tersebut sebagai pajakan 99 tahun adalah sebanyak RM6.00 sekaki persegi pada 24.10.2002;

- (14) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperintahkan membayar ganti rugi am kepada responden;
- 5 (15) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperintahkan membayar gantirugi khas sebanyak RM14,215,000.00;
- 10 (16) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperintahkan membayar faedah atas ganti rugi am dan ganti rugi khas pada kadar 8% daripada September, 1999 hingga keputusan muktamad tindakan ini;
- 15 (17) kos tindakan ini dibayar oleh perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka kepada responden;
- (18) lain-lain perintah yang difikirkan suai manfaat oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

20

[15] Jadi intipati kes responden bolehlah dirumuskan seperti berikut. Oleh kerana ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, maka pada 25.4.2001, ia adalah berhak diberikan oleh perayu ketiga, kelulusan untuk menyerah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut secara pajakan bagi tempoh 99 tahun — iaitu kelulusan yang sama seperti yang telah diberikan dalam

25

keputusan MMK 22.7.1998 kepada Pedoman Gading Sdn Bhd melalui surat yang dipertikaikan. Oleh yang demikian, pampasan yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Pontian pada 24.10.2002 bagi pengambilan tanah-tanah tersebut adalah tidak mencukupi  
 5 kerana nilai pasaran tanah-tanah tersebut sebagai pajakan 99 tahun adalah sebanyak RM6.00 sekaki persegi pada 24.10.2002.

## HURAIAN DAN KEPUTUSAN

10 [16] A 14A KKMT memperuntukkan :

15 *“(1) The Court may upon the application of a party or of its own motion determine any question of law or construction of any document arising in any cause or matter at any stage of the proceedings where it appears to the Court that-*

20 *a) such question is suitable for determination without the full trial of the action; and*

*b) such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein.*

25 [17] Aturan 14A k. 1(1) KMT itu membolehkan Mahkamah Tinggi memutuskan mana-mana persoalan undang-undang atau pentafsiran mana-mana dokumen, di mana mahkamah

berpandangan bahawa persoalan tersebut adalah sesuai untuk diputuskan tanpa memerlukan perbicaraan penuh tindakan itu, dan bahawa keputusan sedemikian akan memutuskan dengan muktamad keseluruhan kausa atau perkara atau mana-mana tuntutan atau isu dalam tindakan itu. Di bawah A 14A KKMT di mana pentafsiran suatu dokumen akan dengan muktamadinya memutuskan suatu isu dan isu tersebut merupakan ciri yang dominan sesuatu kes, maka Mahkamah Tinggi patut memutuskan isu tersebut. [Lihat *Dream Property Sdn Bhd v. Atlas Property Sdn Bhd* (2007) 6 CLJ 741, *Petroleum Nasional Bhd v. Kerajaan Negeri Terengganu* (2003) 4 CLJ 337, CA]. Permohonan dalam Lampiran 33 melibatkan pentafsiran kandungan surat yang dipertikaikan.

[18] Saya dapati bahawa keperluan bahawa pengisytiharan yang dipohon dalam Lampiran 33 akan melupuskan persoalan yang menjadi ciri dominan kes ini seperti yang diperuntukkan di bawah A 14A k(1)(b) KKMT, yang merupakan salah satu dari pra syarat bagi penggunaan budibicara di bawah Aturan tersebut telah tidak dipertimbangkan oleh Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman. Sebaliknya, Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman telah memutuskan permohonan dalam Lampiran 33 atas dua alasan. Pertama, bahawa responden adalah orang yang berkepentingan untuk membuat permohonan tersebut dengan menggunapakai kes *Tan Sri Haji Othman Saat v. Mohamed Bin Ismail* (1982) 2 MLJ 177. Kes tersebut adalah satu otoriti tentang soal locus standi. Kedua, Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman telah memutuskan permohonan dalam Lampiran 33

berdasarkan kepada isu sama ada pengisytiharan wajar dibuat. Dengan menggunakan kes Ungku Sulaiman B. Abdul Majid & Anor v. Director of Lands and Mines & Anor (2001) 6 MLJ 75, Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman memutuskan, “permohonan plaintif  
5 (Lampiran 33) untuk pengisytiharan dibenarkan sebagaimana dipohon”. Kedua-dua kes yang dirujuk oleh Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman itu adalah otoriti bagi pemberian perisytiharan di bawah A 15 k 16 KKMT, bukan tentang budibicara Mahkamah memutuskan persoalan undang-undang atau pentafsiran mana-  
10 mana dokumen di bawah A 14A KKMT. Dalam penghakiman saya, walaupun beliau ada membuat rujukan kepada A 14A k 1 KKMT, sebenarnya dalam kes ini Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman telah membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon dalam Lampiran 33 berdasarkan kepada prinsip tentang pemberian  
15 perisytiharan di bawah A 15 k 16 KKMT, bukan berdasarkan kepada prinsip yang terkandung dalam A 14A(1) KKMT. Ini adalah kesilapan pertama yang telah dilakukan oleh Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman dalam kes ini.

20 [19] Di dalam hujah bertulisnya dalam rayuan ini, peguam responden menyatakan bahawa responden tidak mencabar pengambilan tanah-tanah tersebut, tetapi telah mengemukakan rayuan terhadap pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah, melalui prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi.  
25 Peguam itu juga menyatakan bahawa perisytiharan yang dipohon dalam Lampiran 33 adalah untuk menunjukkan bahawa tanah-

tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan jika tidak diambil oleh Kerajaan. Sehubungan ini, dalam hujah lisannya dalam rayuan ini pula, peguam responden itu mengakui bahawa responden mahu menggunakan perisytiharan yang dipohon dalam

5 Lampiran 33 untuk tujuan prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi. Beliau menambah bahawa itu sahajalah sebabnya responden memohon perisytiharan tersebut. Ertinya, responden mahu menggunakan perisytiharan tersebut dalam prosiding rujukan tanah untuk mendapatkan pampasan yang lebih tinggi.

10 Dalam penghakiman saya, tujuan responden memfailkan Lampiran 33 itu terkeluar dari skop A 14A KKMT, dan pemakaian A 14A KKMT oleh responden dalam pemfailan Lampiran 33 adalah bertentangan dengan A 14A KKMT. Salah satu syarat bagi penggunaan A 14A KKMT ialah untuk “determine any question of

15 law or construction of any document and such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein”. Perkataan “therein” itu penting. Ini bererti bahawa keputusan tentang persoalan undang-undang itu atau pentafsiran sesuatu dokumen itu akan secara muktamadnya memutuskan

20 keseluruhan kausa atau perkara atau tuntutan atau isu di dalamnya (therein) iaitu, dalam kes di mana permohonan di bawah A 14A KKMT itu dibuat, bukan untuk tujuan digunakan di dalam mana-mana prosiding yang lain, termasuk prosiding rujukan tanah. Sehubungan ini, Akta 486 telah menetapkan kaedah-kaedah

25 tertentu yang terpakai di dalam prosiding rujukan tanah termasuk khususnya prinsip-prinsip tentang penentuan pampasan bagi

tanah-tanah yang diambil. Dalam pandangan saya, pemfailan Lampiran 33 di bawah A 14A KKMT dengan tujuan seperti yang telah diakui oleh responden itu adalah merupakan satu penyalahgunaan proses Mahkamah dan atas alasan ini sahaja  
5 Lampiran 33 patut ditolak oleh Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman.

[20] Dalam hujahnya di Mahkamah Tinggi, peguam responden menyatakan bahawa “seandainya permohonan plaintif untuk pengisytiharan dibenarkan, plaintif akan menarik balik tuntutan  
10 untuk ganti rugi dalam guaman ini dan bermaksud kes ini akan selesai sepenuhnya”. Ini berkait rapat dengan tujuan responden menggunakan A 14A, iaitu untuk mendapatkan perisytiharan untuk digunakan dalam prosiding rujukan tanah seperti yang telah dijelaskan. Ini membawa saya semula kepada A 14A k(1)(b)  
15 KKMT. Pada hemat saya ayat “where it appears that to the Court that –

(b) such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein”,

20 membawa maksud bahawa dalam menjalankan budibicaranya di bawah A 14A KKMT, Mahkamah membuat pertimbangannya sendiri sama ada persoalan undang-undang atau pentafsiran sesuatu dokumen itu akan melupuskan secara muktamad  
25 keseluruhan kausa atau mana-mana tuntutan atau isu dalam kes itu, tanpa bantuan atau tertakluk kepada sebarang syarat yang

ditetapkan oleh responden bahawa seandainya permohonannya dalam Lampiran 33 untuk pengisytiharan dibenarkan, dia akan menarik balik tuntutan untuk ganti rugi dalam guaman ini. Saya tidak fikir bahawa di bawah A 14A k(1)(b) KKMT, pembuat undang-undang berhasrat bahawa mana-mana pihak dalam sesuatu kes itu boleh menetapkan syarat kepada Mahkamah sebelum Mahkamah menjalankan budibicaranya di bawah A 14A k(1) KKMT.

10

[21] Katakan permohonan dalam Lampiran 33 memang boleh dan sesuai dibuat di bawah A 14A k(1)(b) KKMT. Persoalan yang perlu diputuskan seterusnya ialah sama ada fakta-fakta yang ada di hadapan Mahkamah Tinggi mewajarkannya membuat pengisytiharan yang dipohon? Untuk menjalankan budibicaranya di bawah A14A k(1) KKMT, mestilah tidak wujud kekaburan atau pertikaian fakta-fakta yang material [lihat Dream Property Sdn Bhd, supra dan Petroleum Nasional v. Kerajaan Negeri Terengganu, supra].

20

[22] Dalam Lampiran 33, responden memohon supaya Mahkamah membuat perisytiharan tentang kandungan surat yang dipertikaikan. Surat itu penting kerana ia memaklumkan Keputusan MMK 22.7.1998 yang telah dibuat oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Surat yang dipertikaikan seperti yang dieksibitkan sebagai

“MZ1” kepada afidavit Haji Mustazah Osman (Lampiran 34) untuk menyokong permohonan responden adalah seperti berikut:

“Pengarah Urusan,  
Pedoman Gading Sdn. Bhd.,  
32, Jalan Tengku ampuan,  
Taman Duta,  
Kuala Lumpur.

PERMOHONAN SERAHBALIK KURNIASEMULA  
DAN  
PERMOHONAN TAMBAKAN/KOREKAN TANAH KERAJAAN SELUAS 340  
EKAR BAGI TUJUAN KAWASAN PELABUHAN/INDUSTRI/PERUMAHAN  
DAN LAIN-LAIN MELALUI AGENSI SETEMPAT PERINGKAT PERTAMA

OLEH : PEDOMAN GADING SDN. BHD.  
UNTUK LOT :  
i) PTD 707 HS(D) 3212 - 300 EKAR  
ii) PTD 708 HS(D) 4980 - 300 EKAR  
iii) SEBAHAGIAN RIZAB – 200 EKAR  
HUTAN SIMPAN SUNGAI  
PULAI  
iv) TANAH LAUT - 140 EKAR  
-----  
940 EKAR  
-----

MUKIM : SERKAT  
DAERAH : PONTIAN  
NAMA TAMAN: “BELUM DITENTUKAN”

Adalah dimaklumkan iaitu Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di dalam mesyuaratnya pada 22.7.1998 [R/M Bil. Perkara-Perkara Lain) telah mengambil keputusan sebagaimana berikut:-

Majlis BERSETUJU pada dasarnya tanah-tanah atas PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat, Pontian diserahkan kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada PEDOMAN GADING SDN. BHD. bagi tempoh 99 tahun untuk dimajukan bersama-sama tanah:-

- a) Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebihkurang 200 ekar.

b) Tanah laut seluas lebihkurang 140 ekar.

Dengan cadangan pembangunan tanah seperti berikut:-

	<u>Kegunaan Tanah</u>	<u>Jumlah Unit</u>	<u>Jumlah Luas (Ekar)</u>	<u>Peratus</u>
A)	<u>Kawasan Pembangunan Hartanah</u>			
-	Kawasan Pelabuhan	-	237.10	-
-	Kawasan Industri	71	125.86	-
Jumlah Pembangunan		71	362.96	-
B)	<u>Pembangunan Perumahan</u>			
-	Rumah Pangsa Kos Rendah	300	5.00	19.89
-	Rumah Pangsa Kos Sederhana Rendah	286	4.80	19.10
-	Apartment	892	22.30	59.15
Jumlah Perumahan		1480	32.10	98.14
C)	<u>Pembangunan Perdagangan</u>			
-	Lot Komersial/Kemudahan Sosial	6	43.53	0.40
-	Kedai Kos Rendah	22	0.72	1.46
Jumlah Perdagangan		28	44.25	1.86
D)	<u>Kemudahan</u>			
-	Kawasan Lapang	-	52.11	-
-	Depo Letak Lori	1	1.87	-
-	Gerai	1	1.33	-
-	Masjid	1	1.12	-
-	Balai Polis	1	0.70	-
-	Pencawang Utama	1	2.80	-
-	Pencawang TNB	1	0.07	-
-	Pusat Pelupusan Sampah	1	0.67	-
-	Tangki Air	1	1.43	-
-	Rizab Telekom	1	0.70	-
-	Loji Najis Mekanikal	1	5.00	-
-	Rizab Jalan	1	92.89	-
Jumlah Kemudahan		10	160.69	-

E)

Kawasan Ditambak

-	Kawasan Lapang	-	25.66	-
-	Kawasan Pelabuhan	-	314.34	-

---

	Jumlah Pembangunan	-	340.00	-
--	--------------------	---	--------	---

---

	Jumlah Keseluruhan	1589	940.00 Ekar	100%
--	--------------------	------	-------------	------

---

Dengan dikenakan syarat-syarat berikut:

5            1.1    Sekiranya Kerajaan bersetuju atas pengurniaan tanah:-

                 a)    Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai sebagaimana Warta Kerajaan Bil. 2244 bertarikh 20.12.1962 seluas lebihkurang 200 ekar.

10

                 b)    Tanah laut seluas lebihkurang 140 ekar.

15

                 Kepada pemohon, Kerajaan Negeri hendaklah bersetuju membatalkan/mengeluarkan kawasan yang terlibat dengan Rizab Hutan Sungai Pulai terlebih dahulu, dengan menolak permohonan-permohonan lain yang terdahulu untuk tanah-tanah yang sama.

20

1.2    Pemohon hendaklah mematuhi syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan-jabatan sebagaimana di Lampiran A.

1.3    Pemaju hendaklah mengesyorkan nama taman yang sesuai untuk rancangan ini.

25

1.4    Modal berbayar syarikat hendaklah sekurang-kurangnya RM250,000.00 bagi membolehkan mendapat lesen pemaju.

30

1.5    Pemaju hendaklah memperuntukkan 30% ekuiti syarikat kepada Bumiputera.

1.6    Pemaju hendaklah memperuntukkan 40% rumah murah.

1.7    Pemaju hendaklah memperuntukkan 10% kawasan lapang.

- 1.8 Pentadbir Tanah hendaklah memastikan sekiranya berlaku tebusguna tanah, maka keluasan kawasan tebusguna hendaklah dipastikan terlebih dahulu sebelum bayaran premium tanah dikira atas jenis kegunaan.
- 5
- 1.9 Kawasan yang terlibat dengan Pengambilan Balik Tanah (PBT) hendaklah dikeluarkan daripada pelan cadangan.
- 1.10 Kawasan ini hendaklah dimasukkan ke dalam kawasan Majlis Daerah Pontian.
- 10
2. Majlis **JUGA BERSETUJU secara dasar untuk** meluluskan sebahagian daripada kawasan Rizab Hutan Simpan Sungai Pulau seluas lebihkurang 200 ekar (Warta Kerajaan Bil. 2244 bertarikh 20.12.1962) kepada PEDOMAN GADING SDN BHD. DENGAN dikenakan syarat-syarat di para 1.1 hingga 1.10 sebagaimana di atas.
- 15
3. Majlis **SETERUSNYA BERSETUJU secara dasar** untuk meluluskan tanah laut seluas lebihkurang 140 ekar kepada PEDOMAN GADING SDN. BHD. dengan dikenakan syarat-syarat di para 1.1 hingga 1.10 sebagaimana di atas.
- 20
4. Majlis **SELANJUTNYA BERSETUJU** supaya PENGARAH TANAH DAN GALIAN, JOHOR memproses leout untuk peringkat kedua bagi tujuan mempercepatkan permohonan tersebut.
- 25
5. Oleh itu, tuan diminta mengemukakan :-
- 5.1 Dua belas (12) pelan leout ke pentadbiran ini untuk proses permohonan peringkat kedua dengan kadar segera.
- 30
- 5.2 Permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pentadbir Tanah, Pontian.
- 35
- Sekian, terima kasih.
- ‘BERKHIDMAT UNTUK NEGARA’
- .....
- 40 (DATO’ HAJI MD ZAHARI BIN MD. ZIN)  
b.p. Pengarah Tanah dan Galian  
Johor
- HD/HFMN/haa.
- 45 [Disk HAA[K9)/997412]

## Salinan kepada:-

1. Pentadbir Tanah, Pontian.  
- [(3)dIm.PTD(P)AS/6/1/98]
2. Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor.
3. Pengarah Perancang Bandar dan Desa, Johor.  
- [JPND.JB/8423 SJ.1 (6)]
4. Pengarah Jabatan KerjaRaya, Johor.  
- [(2)dIm.PKRJ.RU/15/385-97]
5. Yang Di Pertua, Majlis Daerah Pontian.
6. Pengarah, Jabatan Pengairan dan Saliran, Negeri Johor.  
- [JPSJ.202/2/8(11)(4)]
7. Pengarah Urusan, Syarikat Air Johor Sdn. Bhd.  
- [(2)dIm.SAJ/PER/07/PTN/SJ.75]
8. Pengurus Daerah Kanan, Tenaga Nasional Berhad Pontian.  
- [TN/PON. 19/8/2 Bhg. 29/70]
9. Pengarah Perkhidmatan Perubatan dan Kesihatan, Johor.
10. Pegawai Daerah, Pejabat Daerah Pontian.
11. Pengarah Jabatan Alam Sekitar Negeri Johor.  
- [ASJ(B)50/013/701/039(2)]
12. Pengarah Jabatan Perkhidmatan Pembentungan,  
Cawangan Selatan.  
- [KPKT/JPP(03)/9/JH10/97/74]
13. Tetuan RBK Town Plannning Consultant.  
8K-1, Susur 3,  
Jalan Tun Abd. Razak,  
80000 Johor Bahru.  
- [No. Fail: P/28/97]
14. Fail Terapong [Tekanan ditambah].”

[23] Perkara pertama yang jelas dari surat yang dipertikaikan itu ialah bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan telah bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserahkan balik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Jadi, persetujuan yang diberi ialah persetujuan dasar, dan persetujuan dasar itu telah dimaklumkan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Responden mendakwa bahawa ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, dan oleh itu ia berhak diberikan kelulusan seperti yang diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Ini bererti bahawa responden hanya boleh dapat apa yang telah diluluskan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Dalam kes ini responden memohon supaya Mahkamah membuat pengisytiharan tentang surat yang dipertikaikan. Pengisytiharan yang dipohon oleh responden ialah:

15

*“(1) Pengisytiharan bahawa surat kelulusan dari Pejabat Tanah Dan Galian bertarikh 6-8-1998 yang berujukan “(16)d/m. PTG. 9/97-412” menunjukkan bahawa tanah Plaintif yang dikenali sebagai PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat Daerah Pontian adalah tanah seluas 600 ekar yang diluluskan untuk pajakan tempoh 99 tahun untuk tujuan pembangunan”.*

20

Pembuat surat yang dipertikaikan, iaitu Pengarah Tanah dan Galian Johor tidak membuat keputusan (atau memberikan kelulusan) yang dimaklumkan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd

25

dalam surat itu. Keputusan yang dimaklumkan dalam surat itu, iaitu, keputusan MMK 22.7.1998 dibuat oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor. Jadi, dalam pengamatan saya, sebenarnya, apa yang dipohon oleh responden dalam Lampiran 33

5 ialah perisytiharan tentang Keputusan MMK 22.7.1998 di mana Majlis Mesyuarat Kerajaan bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserahkan balik kepada Kerajaan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Responden mahu Mahkamah membuat tafsiran kemudian

10 mengisytiharkan bahawa keputusan MMK 22.7.1998 [seperti yang dimaklumkan dalam surat itu] menunjukkan bahawa dari segi undang-undang tanah-tanah tersebut telah diserahkan balik dan dikurniakan semula [re-alienated] oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun bagi

15 tujuan pembangunan. Ini adalah selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk mengurniakan (alienate) tanah bagi tempoh tidak melebihi 99 tahun di bawah seksyen 76(a) Kanun Tanah Negara (KTN). Pada hemat saya, jika sekadar untuk mendapatkan perisytiharan bahawa apa yang terkandung dalam surat yang

20 dipertikaikan itu, membuktikan bahawa pada 22.7.1998, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor telah memberikan persetujuan dasar sepertimana yang dimaklumkan dalam surat tersebut, responden tidak perlu bersusah payah datang ke Mahkamah. Saya tidak fikir kandungan surat itu boleh dipertikaikan (dan

25 sehubungan ini pun perayu-perayu tidak mempertikaikan) bahawa pada 22.7.1998 Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor telah

memberi persetujuan pada dasarnya sepertimana yang terkandung dalam surat yang dipertikaikan. Tetapi, dalam prayer dalam Lampiran 33, responden tidak menyebut “kelulusan pada dasarnya”, tetapi “kelulusan”. Dalam pengamatan saya ini  
5 memang disengajakan kerana, seperti yang telah saya katakan tadi sebenarnya responden mahu Mahkamah membuat perisytiharan bahawa keputusan MMK 22.7.1998 membuktikan bahawa tanah-tanah tersebut telah diserahkan (surrendered) dan dikurniakan semula (re-alienated) bagi tempoh 99 tahun di bawah  
10 KTN. Ini yang ditentang oleh perayu-perayu yang berhujah bahawa dalam keadaan kes ini ianya tidak boleh dilakukan dengan menggunakan A 14A KKMT.

[24] Dalam Pernyataan Tuntutannya responden menyatakan  
15 bahawa pada 25.6.1998, responden dan Pedoman Gading telah menandatangani satu perjanjian jual beli di mana responden telah bersetuju membeli tanah-tanah tersebut dengan balasan RM28 juta. Apa sebenarnya terma-terma dan syarat-syarat perjanjian tersebut tidak dibuktikan. Responden mendakwa selepas  
20 keputusan MMK 22.7.1998 itu Pedoman Gading Sdn Bhd telah gagal dan/atau enggan menyempurnakan perjanjian bertarikh 25.6.1998. Pada 30.11.2000 responden telah menamatkan perjanjiannya dengan Pedoman Gading Sdn Bhd bertarikh 25.6.1998. Jika Pedoman Gading telah bersetuju membeli tanah-  
25 tanah tersebut dengan balasan RM28 juta dan tanpa bukti tentang sama ada RM28 juta telah dibayar sama ada kesemuanya atau

sebahagian darinya, dan tanpa bukti tentang apakah sebenarnya terma-terma perjanjian bertarikh 25.6.1998 itu, adalah tidak jelas apakah sebenarnya hak responden untuk diberikan pengisytiharan yang dipohon. Bagi saya perkara ini sahaja pun telah  
 5 menimbulkan pertikaian yang tidak mewajarkan kes ini dilupuskan dengan menggunakan A 14A(1) KKMT.

[25] Perlu juga ditegaskan bahawa dari surat yang dipertikaikan adalah nyata sekali bahawa ada dua bahagian kepada  
 10 permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd. Pertama, permohonan serah balik dan kurnia semula tanah tersebut. Kedua, permohonan tambakan/korekan tanah Kerajaan seluas 340 ekar bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan dan lain-lain melalui Agensi Setempat Peringkat Pertama. Dari kandungan  
 15 surat tersebut juga adalah amat jelas bahawa keputusan MMK 22.7.1998 adalah persetujuan dasar. Sifat keputusan itu – iaitu persetujuan pada dasarnya amat penting ditekankan. Persetujuan dasar itu adalah seperti berikut:

20 Majlis bersetuju pada dasarnya tanah-tanah tersebut diserahkan kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun, untuk dimajukan bersama-sama dengan tanah :

25 (a) sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar;

(b) tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar, dengan cadangan pembangunan tanah seperti komponen-komponen yang ditetapkan dalam surat tersebut.

5 Ertinya, persetujuan secara dasar itu bukan persetujuan dasar semata-mata bagi penyerahan dan pengurniaan semula tanah-tanah tersebut sahaja. Persetujuan dasar itu melibatkan dan terikat dengan tanah Kerajaan seluas 340 ekar. Dalam lain-lain perkataan, terdapat dua syarat awal kepada persetujuan dasar

10 tersebut. Pertama, tanah-tanah tersebut yang bakal dikurniakan semula kelak hendaklah dibangunkan bersama-sama tanah Kerajaan seluas 340 ekar. Kedua, tanah-tanah tersebut yang dikurniakan semula itu dan 340 ekar tanah Kerajaan tersebut hendak dimajukan menurut cadangan pembangunan yang telah

15 ditetapkan itu. Jadi, perisytiharan tidak boleh dibuat hanya bagi tanah-tanah tersebut sahaja. Responden yang bergantung kepada keputusan MMK 22.7.1998 tidak ada pilihan. Ia tidak boleh berkata saya hanya mahu perisytiharan bagi tanah-tanah tersebut sahaja dan tanah Kerajaan 340 ekar itu saya tidak peduli. Pada

20 hemat saya, dalam mentafsirkan keputusan MMK 22.7.1998 itu, kedudukan tanah-tanah tersebut dan 340 ekar tanah Kerajaan itu, hatta kesemua syarat-syarat yang dimaklumkan dalam surat yang dipertikaikan itu, hendaklah ditimbang bersekali. Selain itu, surat yang dipertikaikan itu juga dengan jelas menyatakan bahawa

25 kelulusan dasar itu tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan di perenggan-perenggan 1.1 hingga 1.10 surat tersebut. Kesemua

syarat-syarat tersebut hendaklah dipenuhi terlebih dahulu. Syarat-syarat tersebut melibatkan tindakan-tindakan yang perlu diambil oleh agensi-agensi Kerajaan Negeri dan juga Pedoman Gading Sdn Bhd sendiri. Misalnya, berikutan dengan syarat di perenggan 5 1.1 (a) surat tersebut, sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai seluas 200 ekar perlu dikeluarkan [excised] di bawah seksyen 11 Akta Perhutanan Negeri 1984 (Akta 313) dan perwartaannya dibatalkan, sebelum tanah hutan simpan tersebut boleh dikurniakan (alienate) dan dimajukan bersama-sama tanah-tanah 10 tersebut. Berikutan dengan syarat di perenggan 1.8, oleh kerana berlaku tebusguna tanah, maka keluasan sebenar kawasan tebusguna tanah tersebut hendaklah dipastikan sebelum bayaran premium tanah dikira atas penggunaan tanah. Tidak terdapat bukti bahawa kesemua syarat-syarat tersebut telah dipenuhi.

15

[26] Perlu ditegaskan juga bahawa perenggan 1.2 surat tersebut menyatakan bahawa pemohon hendaklah mematuhi syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan-jabatan sebagaimana di Lampiran A. Kandungan Lampiran A adalah seperti berikut:

20

"AGENSI SETEMPAT

PANDANGAN-PANDANGAN DAN PINDAAN-PINDAAN AWAL DI ATAS  
PERKARA-PERKARA TEKNIKAL DARI JABATAN-JABATAN YANG  
25 BERKAITAN TERHADAP CADANGAN PELAN LEAUT PERMOHONAN  
SERAHBALIK KURNIASEMULA

UNTUK LOT :           i)     PTD 707 HS(D) 3212 - 300 EKAR  
30                           ii)    PTD 708 HS(D) 4980 - 300 EKAR

	iii)	SEBAHAGIAN RIZAB - 200 EKAR HUTAN SIMPAN SUNGAI PULAI	
5	iv)	TANAH LAUT	- 140 EKAR
			-----
			940 EKAR
			-----

10 MUKIM : SERKAT, PONTIAN.

JABATAN-JABATAN YANG MENYOKONG DENGAN BERSYARAT:

- |    |    |  |   |                |
|----|----|--|---|----------------|
| 15 | 1. | <u>Jabatan Perancang Bandar dan Desa</u><br>- JPBD.JB/8429: SJ.1 (0) | - | Lampiran A1    |
|    | 2. | <u>Jabatan Pembetulan</u><br>- KPKT/JPP(03)/9/JH10/97/74             | - | Lampiran A2    |
| 20 | 3. | <u>Syarikat Air Johor</u><br>- (2)d/m.SAJ/PER/07/PTK/SJ.75           | - | Lampiran A3    |
|    | 4. | <u>Tenaga Nasional Berhad</u><br>- TN/PON.19/8/2 Bhg. 29/70          | - | Lampiran A4    |
| 25 | 5. | i) <u>Jabatan Pengairan dan Saliran</u><br>- JPSJ.202/2/8(11)(4)     | - | Lampiran A5    |
| 30 |    | ii) <u>Jabatan Pengairan dan Saliran</u><br>- JPSJ.202/2/8(11)(8))   | - | Lampiran A5(i) |
| 35 | 6. | <u>Pejabat Tanah Pontian</u><br>- (3)d/m.PTD(P)AS/6/1/98             | - | Lampiran A6    |
|    | 7. | <u>Jabatan Kerja Raya</u><br>- (2)d/m.PKRJ.RD/15/385-97              | - | Lampiran A7    |
| 40 | 8. | <u>Jabatan Alam Sekitar</u><br>- ASJ(B)50/013/701/039(2)             | - | Lampiran A8    |

[27] Lampiran tersebut menyenaraikan Jabatan-jabatan yang  
45 menyokong dengan bersyarat permohonan Pedoman Gading Sdn  
Bhd seperti yang dinyatakan dalam Lampiran A1 hingga Lampiran  
A8. Oleh kerana Lampiran A1 hingga Lampiran A8 tidak

dikemukakan dalam keterangan, maka syarat-syarat tersebut telah tidak dibuktikan.

[28] Seterusnya, surat yang dipertikaikan (perenggan 5) meminta  
5 Pedoman Gading Sdn Bhd mengemukakan :

(a) 12 pelan leout (lay out plan) ke Pejabat Pengarah  
Tanah & Galian, Johor untuk proses permohonan  
peringkat kedua;

10

(b) permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pentadbir  
Tanah Pontian.

Bagi saya keperluan yang ditetapkan di perenggan 5 ini juga  
15 merupakan satu lagi syarat kepada kelulusan dasar tersebut yang  
mesti dipenuhi oleh pemohon terlebih dahulu. Keperluan yang  
ditetapkan di perenggan 5.1 adalah untuk membolehkan  
permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd itu diproses di peringkat  
kedua. Keperluan yang ditetapkan di perenggan 5.2 pula adalah  
20 untuk membolehkan tanah hutan simpan lebih 200 ekar dan tanah  
laut lebih kurang 140 ekar dipertimbangkan kepada Pedoman  
Gading Sdn Bhd berdasarkan kepada persetujuan dasar yang  
telah diberikan di perenggan 2 dan 3 surat tersebut. Tiada  
terdapat bukti bahawa keperluan-keperluan yang ditetapkan di  
25 perenggan 5 itu telah dipenuhi oleh Pedoman Gading Sdn Bhd.

[29] Dalam penghakiman saya, Keputusan MMK 22.7.1998 adalah persetujuan pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserahkan balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Seperti yang telah saya tegaskan, persetujuan dasar yang diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd itu adalah 5 persetujuan yang tertakluk kepada beberapa syarat yang perlu dipenuhi. Keputusan MMK 22.7.1998 bukan keputusan muktamad Pihak Berkuasa Negeri mengurniakan semula tanah-tanah tersebut sebagaimana yang dimaksudkan di bawah KTN. 10 Persetujuan dasar itu adalah sebahagian dari proses (yang berada di peringkat pertama) dalam tindakan Pihak Berkuasa Negeri untuk meluluskan secara muktamad permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd untuk menyerah balik tanah-tanah tersebut dan kemudian dikurniakan semula untuk dibangunkan bersama-sama dengan 15 340 ekar tanah Kerajaan. Peringkat kedua permohonan itu akan diproses apabila Pedoman Gading Sdn Bhd mengemukakan 12 pelan layout dan permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pejabat Pengarah Tanah dan Galian seperti yang diminta di perenggan 5 surat yang dipertikaikan. Saya dapati Y.A. 20 Pesuruhjaya Kehakiman telah tidak menimbangkan bahawa persetujuan yang dibuat dalam keputusan MMK 22.7.1998 adalah persetujuan secara dasar. Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman juga telah tidak mengambil kira perkara-perkara yang telah saya huraikan tentang sifat persetujuan dasar tersebut. Ini adalah 25 kesilapan-kesilapan yang mewajarkan campur tangan Mahkamah Rayuan. Dalam penghakiman saya, dengan sifat kelulusan dalam

keputusan MMK 22.7.1998 (dalam surat yang dipertikaikan) seperti yang telah saya huraikan, Y.A. Pesuruhjaya Kehakiman tidak boleh membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon oleh responden.

5

[30] Ada satu lagi alasan kenapa keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes ini tidak boleh dipertahankan. Seperti yang telah dijelaskan, responden mahukan perisytiharan bahawa surat yang dipertikaikan menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut telah  
10 dikurniakan semula (re-alienated) bagi tempoh 99 tahun untuk tujuan pembangunan. Walaupun kelulusan dalam surat itu diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd, menurut responden, ia berhak kepadanya kerana ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut. Jika responden mempunyai hak sedemikian  
15 sebagai pemilik tanah-tanah tersebut, ia hanya berhak mendapat apa yang telah diluluskan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang dimaklumkan dalam surat yang dipertikaikan. Seperti yang telah dihuraikan, surat yang dipertikaikan memaklumkan keputusan MMK 22.7.1998, di mana Majlis Mesyuarat Kerajaan  
20 bersetuju pada dasarnya tanah-tanah tersebut diserahkan balik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading untuk tempoh 99 tahun untuk dimajukan. Persetujuan pada dasarnya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan itu bukanlah merupakan keputusan muktamad Majlis Mesyuarat  
25 Kerajaan mengurniakan semula (re-alienate) tanah-tanah tersebut pada menjalankan kuasa-kuasanya untuk melupuskan tanah

seperti yang diperuntukkan di bawah KTN, selepas tanah-tanah tersebut diserahkan balik (surrender) kepada Kerajaan. Di bawah KTN, kuasa untuk meluluskan penyerahan balik dan pengurniaan semula (surrender and re-alienation) tanah diperuntukkan kepada

5 Pihak Berkuasa Negeri. Prosidur tentang penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah telah diperuntukkan di bawah seksyen 204A hingga 204H KTN. Saya dapati tiada terdapat apa-apa keterangan dalam kes ini yang menunjukkan bahawa keputusan

10 MMK 22.7.1998 telah ditimbang melalui prosidur yang telah ditetapkan di bawah peruntukan-peruntukan tersebut dan bahawa keputusan itu telah dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri pada menjalankan kuasa-kuasanya di bawah KTN. Berdasarkan seksyen 204G KTN, apabila penyerahan balik sesuatu tanah itu diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri, tanah tersebut berbalik dan

15 terletak hak (revert to and vest) kepada Pihak Berkuasa Negeri. Seksyen tersebut memperuntukkan:

20 *“(1) On being notified by the proprietor of his acceptance of the matters specified in subsection (2) of section 79, the State Authority shall cause to be made a memorial of the surrender of the land to which his application under section 204D relates in the register document of title to the land.*

25 *“(2) Upon the making of any memorial pursuant to subsection (1), the land to which it relates shall revert to and vest, in the States Authority as State land but the land shall*

*be treated as being subject to the approval under section 204E of the re-alienation of the [portions or] units in question.*

5           (3) *The issue document of title to any land which has reverted to the State Authority pursuant to this section shall, where possible, be destroyed; and accordingly if in a case falling within subsection (2) of section 204D that document is not produced pursuant to the notice therein referred to, the production shall be demanded under section 15.” [Tekanan*  
10           *ditambah]*

Sehubungan ini, seksyen 204H memperuntukkan bahawa peruntukan-peruntukan di bawah KTN tentang pengurniaan (alienation) tanah adalah terpakai kepada pengurniaan semula (re-  
15           alienation) tanah yang telah terletak hak kepada Kerajaan. Salah satu daripada peruntukan-peruntukan tersebut yang relevan bagi tujuan rayuan ini ialah seksyen 78(3) KTN yang memperuntukkan bahawa pengurniaan tanah berkuatkuasa apabila pendaftaran hak milik dibuat, dan bahawa walaupun pengurniaan tanah itu telah  
20           diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri, sehingga pendaftaran hak milik dibuat tanah itu terus tinggal sebagai tanah Kerajaan:

25           “(3) *The alienation of State land shall take effect upon the registration of a register document of title thereto pursuant to the provisions referred to subsection (1) or (2), as the case may be; and, notwithstanding that its alienation has been*

approved by the State Authority, the land shall remain State land until that time.” [Tekanan ditambah]

5 [31] Kesan peruntukan tersebut telah dijelaskan oleh Hashim Yeop A. Sani H. (pada masa itu) dalam kes Dr. Ti Teaw Siew & Ors v. Pendaftar Geran-Geran Tanah, Selangor (1982) 1 MLJ 38, di muka surat 39 :

10 “ Thus it is clear in law that for the purposes of the National Land Code the first applicant was never the “proprietor” of the said property prior to the date of registration. There can be no question therefore of any property in the said land being vested in the first applicant  
 15 prior to the date of registration although the said land was approved for alienation as stated in the letter of the Assistant Collector of Land Revenue, Petaling Jaya, addressed to the first applicant informing him of the approval for alienation and setting out the fees to be paid and setting out also the  
 20 express conditions and the restrictions in interest. For the same line of argument please see also the judgment of Thomson C.J. (as he then was) in Malayan Borneo Building Society Ltd. v. M. Ramachandran .”

25 [32] Berbalik kepada rayuan di hadapan Mahkamah. Tiada apa-apa dalam surat yang dipertikaikan dan tiada terdapat sebarang bukti dalam kes ini untuk menunjukkan perkara-perkara berikut:

- 5 (i) bahawa selepas kelulusan diberi oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada Pedoman Gading untuk menyerahkan balik tanah-tanah tersebut seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 204G KTN, tanah-tanah tersebut telah berbalik dan terletak hak kepada Kerajaan seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 204G(2) dan (3);
- 10 (ii) bahawa Pihak Berkuasa Negeri telah mengurniakan semula tanah-tanah tersebut dan pengurniaan semula tersebut telah didaftarkan seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 78(3) KTN.

15 Dalam keadaan yang sedemikian itu adalah jelas bahawa proses penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah-tanah tersebut kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang diperuntukkan di bawah KTN belum selesai. Tanah-tanah tersebut belum diserahkan balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang diperuntukkan oleh KTN. Oleh itu perisytiharan yang dipohon oleh responden dalam Lampiran 33 tidak boleh diberikan.

20 Saya dapati, dalam mempertimbangkan Lampiran 33, Y.A Pesuruhjaya Kehakiman telah tidak mempertimbangkan perkara-perkara yang telah saya huraikan itu dan telah membuat keputusan yang salah apabila beliau memberikan perisytiharan seperti yang dipohon dalam Lampiran 33.

25

## KESIMPULAN

[33] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah saya huraikan, saya membuat keputusan membenarkan rayuan perayu-  
 5 perayu dengan kos dan mengeneipikan keputusan Y.A Pesuruhjaya Kehakiman yang dibuat pada 22.5.2006.

10

15

**(DATO' AHMAD BIN HAJI MAAROP)**  
 Hakim Mahkamah Rayuan  
 Malaysia.

20 Tarikh : 29 Jun 2009

25 Peguamcara Perayu : Encik Shahrizal Shaari,  
 Penolong Penasihat Undang-Undang,  
 Pejabat Penasihat Undang-Undang,  
 Negeri Johor,  
 No. 2, Bukit Timbalan.  
 80000 Johor Bahru.

30 Peguamcara Responden/ : Encik Gan Techiong,  
 Plaintiff Tetuan Gan & Lim,  
 Peguambela & Peguamcara,  
 No. 39, Jalan Tan Hiok Nee  
 80000 Johor Bahru.

35

**CASES REFERRED TO:**

1. DREAM PROPERTY V. ATLAS PROPERTY SDN BHD (2007) 6 CLJ 741
- 5 2. PETROLEUM NASIONAL BHD V. KERAJAAN NEGERI TERENGGANU (2003) 4 CLJ 337, CA
3. TAN SRI HAJI OTHMAN SAAT V. MOHAMED BIN ISMAIL (1982) 2 MLJ 177
4. UNGKU SULAIMAN B. ABDUL MAJID & ANOR V. DIRECTOR OF  
10 LANDS AND MINES & ANOR (2001) 6 MLJ 75
5. DR. TI TEAW SIEW & ORS V. PENDAFTAR GERAN-GERAN TANAH, SELANGOR (1982) 1 MLJ 38