

IN THE COURT OF APPEAL OF MALAYSIA

Coram: Abdul Rahman Sebli, JCA; Zaleha Yusof, JCA; Mary Lim, JCA

Mohd Abdul Fadhil Bin Abdul Latif v Pentadbir Tanah Daerah Kuala Terengganu

Citation: [2018] MYCA 295 **Suit Number:** Rayuan Sivil No. T-01(A)254-07/2017

Date of Judgment: 18 September 2018

Land law – Acquisition of land – Semi-permanent structure on the land – Demand for compensation on the value of the structure – Structure allegedly violated the category of use and the real terms of the land – Whether the value of land should take into account the value of the building

PENGHAKIMAN

[1] Ini ialah suatu rayuan yang melibatkan pengambilan tanah yang dikenali sebagai GM1142, Lot 1248, Mukim Cabang Tiga, Daerah Kuala Terengganu, Terengganu (tanah tersebut). Di atas tanah tersebut terdapat suatu bangunan rumah kedai dua tingkat separuh kekal (rumah dua tingkat). Di Mahkamah Tinggi perayu telah antara lainnya menuntut pampasan ke atas nilai rumah dua tingkat itu. Namun untuk tuntutan ini, ianya telah ditolak oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana pada 21 Jun 2017 atas alasan bahawa rumah dua tingkat itu melanggar kategori kegunaan dan syarat nyata tanah tersebut serta bahawa tanah tersebut telah dinilai sebagai tanah berpotensi pembangunan. Oleh itu mengikut Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana, nilai tanah tersebut telah mencerminkan nilai pasaran untuk kegunaan tertinggi dan terbaik. Maka nilai tanah tidak boleh mengambilkira nilai bangunan.

[2] Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu telah bergantung kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes **Syed Hussain Syed Junid & Ors v Pentadbir Tanah Negeri Perlis** [2013] 9 CLJ 152 dan kes **Calamas Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Batang Padang** [2011] 5 CLJ 125 serta kes Mahkamah Rayuan **Koriah Sudar v Pentadbir Tanah Kuala Langat** [2013] 5 CLJ 571.

[3] Tidak berpuas hati dengan keputusan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu, perayu lalu memfailkan rayuan di Mahkamah ini.

[4] Setelah mempertimbangkan hujahan kedua-dua pihak secara oral dan bertulis, dan meneliti ikatan-ikatan dokumen yang difailkan, kami telah membenarkan rayuan ini atas alasan yang akan dinyatakan di bawah.

HUJAHAN PIHAK-PIHAK

[5] Peguam pihak perayu yang terpelajar telah berhujah bahawa Mahkamah Tinggi telah khilaf apabila gagal mengambilkira peruntukan perenggan 2(e) Jadual Pertama **Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486)** yang menyatakan bahawa antara perkara yang hendaklah dipertimbangkan dalam menentukan pampasan ialah tuan tanah terpaksa berpindah tempat kediaman atau tempat perniagaannya akibat daripada pengambilan tanah itu. Dalam hal ini, perayu sememangnya telah terpaksa berpindah keluar daripada tanah tersebut yang mengandungi rumah dua tingkat itu. Akibatnya perayu telah tidak diberikan pampasan yang memadai berlawanan dengan Artikel 13 **Perlembagaan Persekutuan** seperti yang ditekankan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes **Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & another case [2017] 3 MLJ 561**.

[6] Seterusnya peguamcara pihak perayu yang terpelajar itu juga berhujah bahawa adalah tidak benar yang rumah dua tingkat itu telah melanggar syarat hartanah kerana tanah tersebut bukanlah tanah kategori pertanian sebaliknya dokumen hak milik hanya menyebut kategori tanah sebagai “Tiada” dengan syarat nyata sebagai “Kampung”. Tiada sebarang catatan di dalam hak miliknya yang melarang pembinaan apa-apa bangunan di atas tanah tersebut. Justeru kewujudan rumah dua tingkat itu, tidak melanggar mana-mana syarat tanah tersebut. Beliau bergantung kepada keputusan Majlis Privy di dalam kes **Garden City Development Berhad v Collection of Land Revenue, Federal Territory [1982] 2 MLJ 98** dan keputusan Mahkamah ini di dalam kes **Tan Wei Mia & Ors v Pentadbir Tanah Gombak & Anor [2016] 5 MLJ 43**.

[7] Lagi pun, pihak perayu seterusnya menghujahkan kewujudan rumah dua tingkat itu adalah sah kerana rumah dua tingkat itu telahpun mempunyai permit sementara yang dikeluarkan oleh Majlis Bandaran Kuala Terengganu (MBKT) semenjak 2.10.2011 sehingga 31.12.2014, yang bermakna permit itu masih berkuatkuasa ketika pengambilan tanah ke atas tanah tersebut diwartakan pada 20.11.2014.

[8] Peguam perayu yang terpelajar juga berhujah bahawa Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu telah khilaf apabila tidak mengambilkira bahawa terdapatnya 3 kes pengambilan tanah yang lain yang diwartakan pada hari dan di dalam Warta Kerajaan yang sama dengan tanah tersebut, yang telah diberikan pampasan bagi bangunan yang terdiri di atas tanah itu walaupun syarat nyata yang tertulis di dalam hak milik tanah-tanah itu ialah “hendaklah didirikan bangunan kediaman sahaja”. Bangunan-bangunan yang terdapat di atas ketiga-tiga tanah itu masing-masingnya ialah kedai makan, kandang lembu dan bengkel ekzos dan servis kereta. Beliau bergantung kepada keputusan Mahkamah Tinggi di dalam kes **Zawasima Sdn Bhd v Superintendent of Lands & Surveys Kuching Division [2006] 7 MLJ 488** bagi menyokong hujahnya ini.

[9] Di pihak responden pula, YB Penasihat Undang-Undang Negeri (YB PUUN) telah berhujah

bahawa berdasarkan Memorandum Rayuan perayu, merit rayuan hanyalah berkisarkan awad pampasan tanah tersebut dan rumah dua tingkat itu. Oleh itu, berdasarkan seksyen 40D dan 49 **Akta 486** serta keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes **United Malacca Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah and other application** [2003] 1 MLJ 465; kes **Calamas**, supra dan kes **Syed Hussain**, supra; serta keputusan Mahkamah ini di dalam kes **Polywell Development Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru, Johor** [2014] 4 MLJ 142 dan kes **Koriah**, supra, keputusan Hakim Mahkamah Tinggi itu berkenaan pampasan adalah muktamad dan tidak boleh dirayu lagi. Justeru beliau menggesa Mahkamah ini menolak rayuan perayu atas alasan itu sahaja.

[10] Namun YB PUUN yang terpelajar itu seterusnya telah memberikan hujahan alternatifnya seandainya Mahkamah ini tidak bersamanya di dalam isu pampasan di atas. Hujahan alternatif itu adalah bagi menjawab hujahan yang dibuat bagi pihak perayu.

[11] Pertamanya YB PUUN berhujah memandangkan tanah tersebut telah asalnya diberi milik pada tahun 1958, sebelum berkuatkuasanya **Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965)**, maka seksyen 115 yang dibaca bersama-sama seksyen 5 dan seksyen 53(2) **Akta 56/1965** adalah terpakai. Justeru tanah tersebut hendaklah tertakluk kepada syarat tersirat yang penggunaannya ialah untuk pertanian sahaja. Oleh yang demikian rumah dua tingkat itu yang digunakan sebagai rumah kedai telah melanggar syarat mutlak yang ditetapkan di bawah seksyen 53(2) dan 115 **Akta 56/1965**.

[12] Beliau bergantung kepada keputusan Mahkamah Tinggi di dalam kes **Chim Ken Yu v Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah, Melaka** (2012) MLJU 17 yang telah mengawadkan pampasan hanya bagi bangunan kediaman tetapi menolak pampasan bagi kandang babi, peralatan mesin dan lain-lain atas alasan telah melanggar kegunaan tanah yang berstatus pertanian. Beliau juga memetik dan menggunakan perenggan 1(3A) Jadual Pertama **Akta 486**.

[13] YB PUUN yang terpelajar itu seterusnya berhujah bahawa kelulusan permit oleh MBKT itu tidak terjurus kepada kebenaran perancangan dan malahan tiada kaitan dengan penukaran syarat tanah di bawah seksyen 124 **Akta 56/1965**. Memandangkan tiada permohonan daripada perayu untuk menukar syarat tanah di bawah seksyen 124 **Akta 56/1965**, maka permit sementara itu adalah bertentangan dengan syarat penggunaan tanah. Justeru seksyen 108 **Akta 56/1965** yang memperuntukkan bahawa apabila terdapat konflik di antara “local bylaws” dengan syarat-syarat di bawah **Akta 56/1965**, maka syarat di bawah **Akta 56/1965** adalah terpakai.

[14] YB PUUN juga berhujah bahawa kes **Garden City**, supra dan kes **Tan Wei Mia**, supra, yang dirujuk oleh perayu adalah dibezakan kerana di dalam kedua-dua kes itu melibatkan seksyen 53(3) **Akta 56/1965** yang mana kes **Garden City**, supra, melibatkan tanah bandar di bawah hak milik Pendaftar dan kes **Tan Wei Mia**, supra, tidak mempunyai syarat wajib. Beliau juga menghujahkan bahawa kes **Zawasima**, supra, yang dirujuk oleh perayu itu adalah juga tidak terpakai kerana ia melibatkan tanah berkategori bangunan dengan syarat nyata “bangunan kediaman”.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[15] Kami telah meneliti hujahan-hujahan yang dikemukakan oleh pihak-pihak. Kami berpendapat gesaan YB PUUN yang terpelajar supaya Mahkamah ini menolak rayuan perayu atas dasar bahawa merit rayuan perayu hanyalah berkisarkan awad pampasan, adalah suatu isu yang hendaklah diselesaikan dahulu.

[16] YB PUUN yang terpelajar itu telah memetik 5 kes-kes duluan yang mana 3 darinya telah turut disandarkan oleh YA Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana di dalam alasan penghakimannya, seperti yang diterangkan di atas. Kami telah meneliti kes-kes itu.

[17] Kami dapati di dalam kes **United Malacca Bhd**, supra, isu sebenarnya di hadapan Mahkamah Persekutuan ialah di manakah forum yang sesuai untuk rayuan-rayuan pengambilan tanah dibuat sebelum pindaan ketika itu kepada Akta 486 berkuatkuasa dan sama ada Mahkamah Rayuan mempunyai bidangkuasa memindahkan rayuan-rayuan sedemikian ke Mahkamah Persekutuan. Sama ada awad pampasan boleh dirayu tidak menjadi isu pokok kes ini. Di dalam kes **Calamas**, supra, pula, dua isu yang ditimbulkan oleh perayu di Mahkamah Rayuan ialah tentang kuantum pampasan yang diawadkan di Mahkamah Tinggi dikatakan tidak mencukupi serta kegagalan hakim bicara untuk mengawadkan kos. Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan atas alasan antaranya bahawa seksyen-seksyen 40D(3) dan 49(1) **Akta 486** sangat jelas menghalang rayuan terhadap jumlah pampasan yang dikeluarkan oleh hakim bicara.

[18] Kes **Syed Hussain**, supra, pula, melibatkan tiga lot tanah yang pada asalnya di bawah satu hak milik dan satu lot; tetapi telah dibahagikan kepada tiga lot berasingan ketika pengambilan tanah dijalankan. Pentadbir Tanah menilai tanah itu secara 3 lot berasingan dengan nilai RM2.40 sekaki persegi, RM0.62 sekaki persegi dan RM3.20 sekaki persegi masing-masingnya. Perayu yang tidak berpuashati kerana berpendapat bahawa tanah itu hendaklah dinilai sebagai satu unit keseluruhan dengan nilai RM3.20 sekaki persegi telah merayu kepada Mahkamah Tinggi. Mahkamah Tinggi walaupun bersetuju supaya tanah itu dinilai sebagai satu unit keseluruhan tetapi menetapkan nilainya sebagai RM1.60 sekaki persegi seperti pandangan yang diberi oleh kedua-dua penilai (assessors). Perayu tidak berpuashati lalu merayu ke Mahkamah Rayuan yang menolak rayuannya dan seterusnya merayu pula ke Mahkamah Persekutuan. Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa rayuan ke Mahkamah Rayuan itu sebenarnya adalah terhadap jumlah awad yang diberikan oleh Mahkamah Tinggi dan oleh sebab itu dihalang oleh seksyen 40D dan 49 **Akta 486**.

[19] Kes **Polywell Development**, supra, pula melibatkan pengambilan tanah untuk pembinaan lebuh raya. Perayu telah merayu kerana tidak berpuashati dengan jumlah pampasan yang diawadkan dan Mahkamah Rayuan memutuskan berdasarkan seksyen 40D(3) dan seksyen 49(1) **Akta 486**, rayuan itu patut ditolak.

[20] Di dalam kes **Koriah**, supra, perayu tidak berpuashati dengan nilai pampasan ke atas tanahnya apabila Mahkamah Tinggi mengambilkira bahawa tanahnya sebahagian mengandungi rentis dan sebahagian lagi tiada rentis; dan mengawadkan nilai yang lebih rendah ke atas bahagian tanahnya yang mempunyai rentis yang didirikan oleh Tenaga Nasional Berhad berbanding dengan bahagian tanahnya yang tiada rentis. Perayu menghujahkan bahawa jumlah pampasan keseluruhan tanah

hendaklah tidak mengambilkira kehadiran rentis itu. Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan ini kerana berpendapat antara lainnya, bahawa tiada keraguan yang isu sebenarnya rayuan ini berdasarkan hujahan yang dikemukakan oleh peguam perayu, ialah berkaitan kuantum pampasan.

[21] Jelaslah, kecuali kes **United Malacca Bhd**, supra, kes-kes lain yang disandarkan oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana dan YB PUUN yang terpelajar, isunya adalah berkaitan dengan kecukupan pampasan.

[22] Mahkamah Persekutuan di dalam kes **Semenyih Jaya**, supra, telah antara lainnya memutuskan bahawa pemansuhan hak rayuan berkenaan dengan pemberian pampasan di bawah proviso kepada seksyen 49(1) **Akta 486** perlu ditafsirkan dengan sempit dan tegas untuk memberikan makna kepada perlindungan Perlembagaan yang diberikan kepada hak seseorang kepada hartanya. Proviso kepada seksyen 49(1) ini, mengikut Mahkamah Persekutuan lagi, bukanlah halangan yang menyeluruh bagi semua rayuan ke Mahkamah Rayuan dari Mahkamah Tinggi mengenai semua persoalan berkaitan dengan pampasan. Halangan untuk merayu adalah terhad kepada isu fakta berdasarkan kuantum pampasan. Pihak yang terkilan tetap mempunyai hak untuk merayu terhadap keputusan Mahkamah Tinggi atas persoalan undang-undang.

[23] Justeru, menggunakan keputusan di atas, persoalannya ialah adakah rayuan di hadapan kami ini terhad kepada isu fakta berdasarkan kuantum pampasan?. Berdasarkan kepada hujahan-hujahan pihak-pihak di hadapan kami, kami sepakat menyatakan tidak. Kes ini pada pandangan kami bukanlah suatu kes yang mana Mahkamah Tinggi telah mengawadkan pampasan tetapi perayu di sini tidak berpuashati dengan kuantumnya. Pada hemat kami, perayu di sini merayu bukan semata-mata kerana ketidakcukupan pampasan yang diawadkan tetapi terhadap awad yang tidak diberikan kepada rumah dua tingkat itu kerana Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana berpendapat bahawa rumah dua tingkat itu melanggar kategori kegunaan dan syarat nyata tanah tersebut serta memandangkan tanah tersebut telah dinilai sebagai tanah berpotensi pembangunan, maka nilainya tidak boleh mengambilkira nilai bangunan.

[24] Oleh yang demikian, kami berpendapat, alasan penolakan pemberian pampasan terhadap rumah dua tingkat itu ternyata melibatkan perkara undang-undang yang perlu dihalusi dan bukan semata-mata perkara fakta. Mahkamah ini perlu meneliti kes-kes yang berkaitan dengan kategori tanah dan prinsip pemberian pampasan untuk memastikan tiada kekhilafan di pihak Hakim Mahkamah Tinggi di dalam keputusannya.

[25] Tidaklah boleh dinafikan bahawa tanah tersebut telah mula diberi milik pada 28 Januari 1958. Kategori tanah itu seperti yang tertera pada dokumen hakmiliknya ialah “Tiada” dengan syarat nyata “Kampung”. “Tidak dibenarkan bertanam atau dibiarkan tumbuh sebarang jenis daripada pohon-pohon getah para”. Tanah ini ialah tanah “Mukim” dan oleh itu berdasarkan seksyen 5 **Akta 56/1965** ia terjatuh di bawah hakmilik Pejabat Tanah. Lihat: seksyen 5 **Akta 56/1965**, definisi “Land Office Title”.

[26] Memandangkan tanah tersebut mula diberi milik pada tahun 1958, sebelum berkuatkuasanya Akta 56/1965, kami bersetuju dengan hujahan YB PUUN yang terpelajar itu bahawa seksyen 53(1)

dan (2) **Akta 56/1965** terpakai. Seksyen itu menetapkan:

“Conditions affecting use of lands alienated before commencement until category of land use imposed

53. (1) This section applies to all land alienated before the commencement of this Act other than land which, immediately before that commencement, is subject to an express condition requiring its use for a particular purpose.

(2) All land to which this section applies which is at the commencement of this Act-

- (a) country land; or
- (b) town or village land held under Land Office title,

shall become subject at that commencement to an implied condition that it shall be used for agricultural purpose only:

Provided that this condition-

- (i) shall not prevent-
 - (a) the use of any part of the land for any purpose for which it could (under section 115) be lawfully used if it were subject instead to the category “agriculture”; or
 - (b) the continued use of any part thereof for any industrial purpose for which it was lawfully used immediately before the commencement of this Act; and
- (ii) shall not apply to any part of the land which is occupied by or in conjunction with-
 - (a) any building lawfully erected before that commencement; or
 - (b) any building erected after that commencement, the erection of which would (under section 115) be lawful if the land were subject instead to the category "agriculture".

[27] Seksyen 53(2) itu menunjukkan bahawa apabila berkuatkuasanya Akta 56/1965, tanah tersebut tertakluk kepada syarat tersirat bahawa ia hendaklah digunakan untuk tujuan pertanian sahaja.

[28] YB PUUN telah berhujah bahawa memandangkan tanah tersebut hendaklah digunakan untuk tujuan pertanian, maka seksyen 115 **Akta 56/1965** adalah terpakai. Seksyen 115 itu antara lainnya menyatakan:

"(1) Where any alienated land is subject by virtue of any provision of this Act to the category "agriculture", the following implied conditions shall, subject to subsection (3) apply thereto-

- (a) that no building shall be erected on the land other than a building or buildings to be used for one or more of the purposes specified or referred to in subsection (4);

(b) that a bona fide commencement of cultivation of the land shall be made within twelve months of the relevant date;

(c) that the whole area of the land, other than any part thereof-

(i) occupied by or in conjunction with a building (wherever erected) used for one or more of the purposes specified or referred to in subsection (4); or

(ii) used for any of the purposes mentioned in paragraph (e) of that subsection, or any other purpose which the State Authority may specifically authorize,

shall be brought fully under cultivation within three years of the relevant date;

(d) that the area referred to in paragraph (c) shall be maintained and cultivated according to the rules of good husbandry; and

(e) that the said area shall be continuously cultivated”.

[29] Berdasarkan peruntukan di atas, YB PUUN yang berpelajar itu berhujah bahawa rumah dua tingkat yang digunakan sebagai rumah kedai itu adalah tidak selaras dan bertentangan dengan peruntukan seksyen 53(2) dan 115 **Akta 56/1965**. Justeru mengikut perenggan 1(3A) Jadual Pertama **Akta 486**, pampasan tidak dibenarkan. Perenggan 1(3A) itu berbunyi seperti yang berikut:

"(3A) The value of any building on any land to be acquired shall be disregarded if that building is not permitted by virtue of-

(a) the category of land use; or

(b) an express or implied condition or restriction,

to which the land is subject or deemed to be subject under the State land law”.

[30] Dengan hormatnya, kami tidak bersetuju dengan hujahan YB PUUN yang terpelajar itu. Ianya adalah suatu hujahan yang terlalu mudah apabila terus menggunakan seksyen 115 tanpa meneliti seksyen 53(2) itu terlebih dahulu. Walaupun seksyen 53(2) itu menyatakan bahawa tanah tersebut tertakluk kepada syarat tersirat bahawa ia hendaklah digunakan untuk tujuan pertanian sahaja, tetapi seksyen 53(2) itu juga mempunyai provisonya sendiri yang menyatakan bahawa syarat tersirat itu hendaklah tidak terpakai kepada mana-mana bahagian tanah yang bersamanya terdapat bangunan yang didirikan secara sah sebelum berkuatkuasanya Akta 56/1965 itu (any part of the land which is in conjunction with any building lawfully erected before that commencement).

[31] Perlulah ditekankan lagi bahawa sebelum berkuatkuasanya Akta 56/1965, tiada halangan di dalam hak milik tanah tersebut untuk suatu bangunan seperti rumah dua tingkat itu didirikan. Satu-satunya larangan yang disebut di dalam hak milik tanah tersebut ialah “tidak dibenarkan bertanam atau dibiarkan tumbuh sebarang jenis daripada pokok-pokok getah para”. Jadi kewujudan rumah dua

tingkat itu pada pandangan kami bukanlah tidak sah kerana ianya tidak melanggar mana-mana syarat nyata pun ketika itu yang sememangnya tiada.

[32] Dalam hal ini, kami berpendapat kes **Garden City**, supra, walaupun ianya berkenaan seksyen 53(3), “reasoning” tentang proviso di dalamnya seperti yang diterangkan oleh Majlis Privy boleh digunapakai. Ini kerana seksyen 53(3) juga memperuntukkan keadaan yang mana tiada kategori tanah bagi tanah hak milik Pendaftar sebelum berkuatkuasanya Akta 56/1965. Apabila berkuatkuasanya Akta 56/1965, tanah-tanah sedemikian menjadi tertakluk kepada syarat tersirat bahawa ianya hendaklah tidak digunakan bagi tujuan pertanian mahupun perindustrian. Namun terdapat proviso kepada seksyen 53(3) itu bahawa syarat itu tidaklah menghalang penggunaan berterusan mana-mana bahagian tanah itu yang telah digunakan secara sah bagi tujuan pertanian atau perindustrian sebelum berkuatkuasanya Akta 56/1965. Majlis Privy di dalam kes **Garden City**, supra, itu telah menyatakan bahawa tujuan proviso itu adalah jelas; “It is to preserve the lawfulness of use for agriculture or industrial purposes which was established before the Code came into force”.

[33] Sama seperti di dalam kes di hadapan kami ini, kami berpendapat, proviso yang terdapat di dalam seksyen 52(2) itu juga antara lainnya bertujuan untuk memelihara kesahan bangunan yang telah didirikan di atas tanah seperti tanah tersebut, sebelum Akta 56/1965 berkuatkuasa. Mentafsirkan sebaliknya akan membawa ketidakadilan kepada pihak-pihak yang tentunya bukan diniatkan sedemikian oleh penggubal undang-undang. Justeru, kami bersetuju dengan pihak perayu bahawa Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu telah terkhilaf apabila tidak memberikan pampasan ke atas rumah dua tingkat itu kerana tiada pelanggaran apa-apa syarat nyata yang telah berlaku. Di dalam alasan penghakimannya, Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu memang tidak langsung menyentuh perenggan 2(e) Jadual Pertama **Akta 486** yang jelas antara lain memperuntukkan:

“2. In determining the amount of compensation to be awarded for any scheduled land acquired under this Act there shall be taken into consideration the following matters and no others:

(a) ...

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) if, in consequence of the acquisition, he is or will be compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change”.

[34] Kami berpendapat memandangkan akibat daripada pengambilan tanah tersebut perayu terpaksa memindahkan perniagaannya, beliau hendaklah dipampas atas kehilangan rumah dua tingkat itu. Kami juga berpendapat peruntukan perenggan 2(e) itu, mematikan dapatan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu apabila Yang Arif memutuskan bahawa nilai tanah tersebut tidak boleh mengambil kira nilai bangunan kerana tanah tersebut telah dinilai sebagai berpotensi pembangunan

dengan nilai tertinggi dan terbaik. Peruntukan perenggan 2(e) itu adalah jelas dan nyata sedangkan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu tidak memberikan sebarang dalil bagi menyokong dapatannya. Kegagalan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu mengawadkan pampasan untuk rumah dua tingkat itu menjadikan pampasan yang diberi tidak mencukupi, yang mana ini secara terang-terangnya melanggar Artikel 13 **Perlembagaan Persekutuan**.

[35] Pada pandangan kami, alasan yang diberikan di atas sudah cukup untuk Mahkamah ini membenarkan rayuan ini tanpa perlu mengulas isu-isu yang lain yang dibangkitkan oleh pihak-pihak.

KESIMPULAN

[36] Kami memutuskan untuk membenarkan rayuan ini dan mengketepikan keputusan Hakim Mahkamah Tinggi yang bertarikh 21.6.2017 itu. Kes diremit ke Mahkamah Tinggi Kuala Terengganu untuk menentukan pampasan rumah dua tingkat yang berada di atas tanah tersebut. Mahkamah juga mengawadkan kos RM10,000.00 kepada perayu tertakluk kepada pembayaran fi alokatur.

Tarikh: 18 September 2018

t.t

ZALEHA BINTI YUSOF

Hakim

Mahkamah Rayuan Malaysia

Putrajaya.

COUNSEL

Peguamcara Perayu: Fozi Addhwa Bin Mohamad Fozi, Tetuan Nordin Kassim & Aziz, 134-L, Tingkat 2, Jalan Sultan Zainal Abidin, 20000 Kuala Terengganu

Peguamcara Responden: Dato' Azhar bin Abdul Hamid (Penasihat Undang-Undang Negeri), Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Terengganu, Tingkat 14, Wisma Darul Iman, 20300 Kuala Terengganu

LEGISLATION REFERRED TO:

Akta Pengambilan Tanah 1960, Seksyen-seksyen 40D, 40D(3), 49, 49(1)

Kanun Tanah Negara 1965, Seksyen-seksyen 5, 53(1), 53(2), 53(3), 108, 115, 124

Perlembagaan Persekutuan, Artikel 13

JUDGMENTS REFERRED TO:

Calamas Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Batang Padang [2011] 5 CLJ 125

Chim Ken Yu v Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah, Melaka (2012) MLJU 17

Garden City Development Berhad v Collection of Land Revenue, Federal Territory [1982] 2 MLJ 98

Koriah Sudar v Pentadbir Tanah Kuala Langat [2013] 5 CLJ 571

Polywell Development Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru, Johor [2014] 4 MLJ 142

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case [2017] 3 MLJ 561

Syed Hussain Syed Junid & Ors v Pentadbir Tanah Negeri Perlis [2013] 9 CLJ 152

Tan Wei Mia & Ors v Pentadbir Tanah Gombak & Anor [2016] 5 MLJ 43

United Malacca Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah and Other Application [2003] 1 MLJ 465

Zawasima Sdn Bhd v Superintendent of Lands & Surveys Kuching Division [2006] 7 MLJ 488

Notice: The Promoters of Malaysian Judgments acknowledge the permission granted by the relevant official/ original source for the reproduction of the above/ attached materials. You shall not reproduce the above/ attached materials in whole or in part without the prior written consent of the Promoters and/or the original/ official source. Neither the Promoters nor the official/ original source will be liable for any loss, injury, claim, liability, or damage caused directly, indirectly or incidentally to errors in or omissions from the above/ attached materials. The Promoters and the official/ original source also disclaim and exclude all liabilities in respect of anything done or omitted to be done in reliance upon the whole or any part of the above/attached materials. The access to, and the use of, Malaysian Judgments and contents herein are subject to the [Terms of Use](#).