

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI IPOH
DALAM NEGERI PERAK, MALAYSIA
SAMAN PEMULA NO: AA-24NCvC-254-09/2021**

ANTARA

- 1. LIM MOON THONG**
- 2. FINORAMASDN. BHD ... PEMOHON-PEMOHON**

DAN

**PENGHUNI DAN/ATAU PENCEROBOH-PENCEROBOH YANG
MENDUDUKI ATAS TANAH DALAM KELUASAN 240.19 EKAR
YANG DIPEGANG OLEH GERAN HAKMILIK SEMENTARA
DAFTAR 396, PT 2145, MUKIM BIDOR, DAERAH BATANG
PADANG, NEGERI PERAK DARUL RIDZUAN**

DAN

- 1. KOK SEE YIN**
- 2. KOKSIEWLUM**
- 3. TEONG EWE SENG**
- 4. CHONG THIAN CHAI**
- 5. KOH HO @ KOK CHIN SIANG**
- 6. TING CHEE KEONG**
- 7. CHAI SOON LEE**
- 8. LEW KEE TAT**
- 9. LIEW YEE HOW**
- 10. LIMGUEYDONG**

11. **CHENG HIONG TING**
12. **KEHOOSON**
13. **KOHSAMNGOH**
14. **KOH SIE HOW**
15. **KAH THEN SENG**
16. **ONG KOK CHOW**
17. **LIMSEOKKENG**
18. **KWOK CHEAN SEONG**
19. **KAHLEECHUAN**
20. **KEH YONG KEONG**
21. **WONG SAIK HOCK @ ANG SAIK HOCK**
22. **LOW CHEE SONG**
23. **TEOH GUAN SENG**
24. **LIMSOOKAUN**
25. **LIEW SUN CHEIN** **... RESPONDEN-RESPONDEN**

PENGHAKIMAN

Pengenalan

[1] Pemohon-pemohon dalam kes ini telah memfailkan permohonan di bawah Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 (“KKM 2012”) untuk mendapatkan milikan kosong tanah yang mempunyai keluasan 240.19 ekar yang dipegang di bawah Hakmilik Sementara No. H.S.(D): 396 PT 2145, Mukim Bidor, Daerah Batang Padang, Negeri Perak Darul Ridzuan (“tanah tersebut”). Pemohon-pemohon

mendakwa bahawa responden-responden telah menceroboh dan menduduki tanah tersebut tanpa kebenaran mereka.

Latar belakang kes

[2] Berdasarkan afidavit sokongan pemohon pertama, Perbadanan Pembangunan Pertanian Negeri Perak (“PPPNP”) ialah pemilik berdaftar tanah tersebut. PPPNP telah memajak keseluruhan tanah tersebut kepada pemohon kedua selama 60 tahun mulai dari 13.12.1990 sehingga 12.12.2050 (Lampiran 2 ekshibit LMT2). Suatu perjanjian telah ditandatangani antara PPPNP dan pemohon kedua pada 2.2.1994 mengenai pajakan tanah tersebut selama 60 tahun (“Perjanjian Pajakan”). Pemohon pertama merupakan seorang pengarah pemohon kedua.

[3] Pada tahun 1996, pemohon-pemohon mendapati tanah tersebut telah dicerobohi dan diduduki oleh responden-responden tanpa kebenaran mereka. Pemohon-pemohon mendapati responden-responden telah menjalankan aktiviti pertanian di tanah tersebut. Seterusnya, pemohon pertama mengatakan dia telah membenarkan responden-responden untuk mengutip hasil tanaman mereka selama dua tahun setelah dirayu oleh responden-responden. Walau bagaimanapun setelah dua tahun, responden-responden tidak mengosongkan tanah tersebut dan terus menduduki tanah tersebut.

[4] Sehubungan dengan itu, pemohon kedua melalui peguam caranya telah mengeluarkan notis bertarikh 26.3.2021 kepada responden-responden untuk memberhentikan pencerobohan itu dan menyerahkan milikan kosong tanah tersebut kepada pemohon kedua. Namun begitu, responden-responden tetap tidak mengendahkan notis tersebut dan gagal mengosongkan tanah tersebut. Oleh itu, pemohon-pemohon telah memfailkan permohonan ini untuk mendapatkan milikan kosong tanah tersebut.

[5] Responden-responden menyatakan sejak 70 tahun yang lalu datuk/nenek dan ibu bapa responden-responden telah meneroka dan mengusahakan bidang pertanian di tanah tersebut dengan memegang lesen pendudukan sementara (“TOL”) daripada pihak kerajaan negeri. Oleh yang demikian, responden-responden telah menduduki dan bercucuk tanam di tanah tersebut secara sah sebelum pemohon kedua diberikan pajakan bagi tanah tersebut.

[6] Tambahan pula tiada tindakan diambil oleh pihak PPPNP atau pemohon kedua selama lebih kurang 30 tahun kerana wujudnya akuiesens atau persetujuan daripada PPPNP dan pemohon kedua bagi responden-responden untuk menduduki dan meneruskan aktiviti pertanian di atas tanah tersebut. Kelakuan pihak PPPNP dan pemohon kedua menunjukkan bahawa terdapat kebenaran secara tersirat kepada responden-responden untuk menjalankan kerja pertanian di atas tanah tersebut. Responden-responden sesungguhnya percaya bahawa mereka bukanlah setinggian semata-mata atau penceroboh yang menduduki tanah tersebut secara tidak sah.

Undang-undang berkaitan

[7] Undang-undang untuk mendapatkan milikan tanah daripada mana-mana orang yang telah memasuki atau terus menduduki tanah tanpa lesen atau izin secara prosiding terus diperuntukkan di bawah Aturan 89 kaedah 1 KKM 2012, iaitu:

“1. Prosiding hendaklah dibawa melalui saman pemula (A. 89 k, 1)

Jika seseorang menuntut milikan ke atas tanah yang dia katakan diduduki semata-mata oleh seorang atau beberapa orang (yang bukannya penyewa atau penyewa-penyewa yang memegang lepas masa selepas tamatnya penyewaan) yang masuk ke dalam atau terus menduduki tanpa izin atau persetujuannya atau tanpa izin atau persetujuan mana-mana pendulu dalam hakmilik

daripadanya, make prosiding itu boleh dibawa melalui saman pemula mengikut peruntukan Aturan ini.”

[8] Prosedur terus di bawah Aturan 89 KKM 2012 hendaklah dilaksanakan mengikut prinsip yang sama seperti permohonan di bawah Aturan 14 KKM 2012. Untuk menjalankan perbicaraan penuh, responden- responden harus menunjukkan bahawa terdapatnya isu fakta atau undang-undang yang perlu dibicarakan. Perintah di bawah Aturan 89 KKM 2012 hendaklah dibuat bagi kes-kes pencerobohan yang jelas sahaja. Kesemua prinsip ini telah diputuskan dalam kes *Chiu Wing Wa @ Chew Weng Wah & 3 Ors. v. Ong Beng Cheng* [1994] 1 CLJ 313, oleh Haji Mohd, Azmi bin Dato’ Haji Kamaruddin HMA yang menyatakan bahawa:

*“The words in the parenthesis are crucial. If the appellants are tenants holding over after termination of the monthly tenancy by the notice to quit, then O. 89 is inapplicable. It should be noted that O. 89 has its origin in O. 113 of the English Rules, and the principle behind *McPhail v. Persons, Names Unknown* [1973] 3 AER 393 is clearly to limit the operation of the summary procedure of 1989 to trespassers pure and simple, whether known or unknown. In our view, **the summary procedure should not be allowed to apply where the entry to the land in the first instance is lawful, for in such a situation, there must necessarily be triable issues on the facts and the law for determination by evidence viva voce.***

...

The summary procedure under O. 89 is governed by the same principles as those under O. 14 RHC 1980. To entitle a defendant to a trial, all he need to do is to show that there is a triable issue of law or fact. It is only in clear cases of trespassing that a summary order can be made under O. 89.

...

Where the issue raised is solely a question of law which is readily unarguable without reference to any fact, or where the facts are clear and undisputed, the court should of course, exercise its duty to grant a summary order under O. 89.”

[penekanan ditambah]

[9] Mahkamah Agung dalam kes *Bohari Taib & Ors. v. Pengarah Tanah & Galian Selangor* [1991] 1 CLJ (Rep) 48 telah memutuskan seperti yang berikut:

“In our opinion, for the purpose of the summary procedure, a distinction should be made between squatters simpliciter who have no rights whatsoever, and occupiers with licence or consent, and as well as tenants and licensees holding over. It may be impossible to establish the existence of any triable issue in the case of bare squatters, but the position of tenants and licensees holding over, or persons occupying with implied or expressed consent of the owner may be different.”

[10] Amat jelas bahawa sesuatu permohonan di bawah Aturan 89 KKM 2012 hendaklah dibenarkan sekiranya tidak terdapat apa-apa pertikaian fakta material mengenai penghunian tanah tersebut. Jika terdapat sebarang isu fakta atari undang-undang yang perlu dibicarakan, maka permohonan di bawah Aturan 89 harus ditolak.

Isu untuk diputuskan dan dapatan Mahkamah

[11] Responden-responden telah membangkitkan isu-isu yang berikut:

- (a) pemohon-pemohon tidak mempunyai *locus standi* untuk memfailkan Saman Pemula ini;
- (b) prosiding terus di bawah Aturan 89 KKM 2012 tidak

sepatutnya dibenarkan kerana terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan; dan

- (c) responden-responden bukan merupakan setingan semata-sama tetapi menduduki tanah tersebut dengan kebenaran.

Kegagalan mematuhi Aturan 89 kaedah 3 KKM 2012

[12] Aturan 89 kaedah 3 KKM 2012 memperuntukkan bahawa:

‘3. Affidavit sokongan (A. 89 k. 3)

- (1) *Plaintif hendaklah memfailkan sebagai menyokong saman pemula itu suatu affidavit yang menyatakan-*
- (a) *kepentingannya mengenai tanah itu;*
- (b) *hal keadaan dalam mana tanah itu telah diduduki tanpa izin atau persetujuan dan dalam mana tuntutan untuk milikan itu berbangkit; dan*
- (c) *bahawa dia tidak tahu nama mana-mana orang yang menduduki tanah tersebut yang tidak dinamakan dalam saman itu.*
- (2) *Jika plaintif tidak dapat, selepas mengambil langkah-langkah yang munasabah, untuk mengenai pasti setiap orang yang menghuni tanah bagi maksud menjadikannya seorang defendan, plaintif hendaklah menyatakan dalam affidavitsnya bahawa dia telah mengambil langkah-langkah munasabah (memperihalkan mereka) untuk mengenai pasti orang yang menghuni tanah yang tidak dinamakan dalam saman itu.*”

[13] Dalam permohonan ini, responden-responden hanya dirujuk sebagai “penghuni dan/atau penceroboh-penceroboh yang menduduki

atas tanah...”. Tidak dinyatakan dalam affidavit sokongan bahawa pemohon-pemohon tidak mengetahui nama mana-mana orang yang menduduki tanah tersebut ataupun apakah langkah-langkah munasabah yang telah diambil untuk mengenal pasti orang yang menghuni tanah tersebut. Ternyata dalam affidavit sokongan, pemohon pertama mengenali responden-responden kerana dia telah mengadakan perbincangan dengan mereka dan membenarkan responden-responden untuk mengutip hasil tanaman di tanah tersebut selepas dua tahun. Oleh itu, pemohon pertama dengan mudah boleh mendapatkan nama atau mengenal pasti penghuni-penghuni yang berada di tanah tersebut.

[14] Mahkamah ini mendapati prosedur khas bagi mendapatkan milikan secara terus di bawah Aturan 89 KKM 2012 tidak dipatuhi oleh pemohon- pemohon. Dalam kes *Re 9 Orpen Road, Stoke Newington* [1971] 1 All ER 944, Mahkamah telah memutuskan:

“I am sorry to dismiss this summons on what may be thought to be a somewhat formal procedural point, but it seems to me that this very special procedure enabling a person claiming possession to proceed on a summons not naming the alleged occupant must be strictly complied with and that it would not be right to waive a defect of this kind even if I had jurisdiction to do so. It seems to me that once one finds as a fact, as I do, that this applicant did not take reasonable steps to identify every person occupying the land, then the consequence necessarily follows that the proceedings are defective from the start and the summons must be dismissed. I am, of course, not expressing any view at all on the substance of the matter.”

[penekanan ditambah]

[15] Berdasarkan kes di atas, kegagalan pemohon-pemohon mematuhi Aturan 89 kaedah 3(2) KKM 2012 mengakibatkan permohonan mereka menjadi cacat dan hendaklah ditolak tanpa mempertimbangkan merit permohonan. Pada pandangan saya, jika pemohon membuat

permohonan di bawah Aturan 89 KKM 2012 maka peruntukan Aturan ini hendaklah dipatuhi dengan sepenuhnya bagi mengelakkan penyalahgunaan proses Mahkamah. Jika tidak, mana-mana pemohon boleh dengan sesuka hati menamakan responden sebagai “penghuni atau penceroboh, atau penghuni yang tidak diketahui” dalam permohonan mereka tanpa menamakan responden walaupun mempunyai pengetahuan mengenai penghuni atau orang yang menduduki tanah itu.

[16] Oleh itu, apabila keterangan dalam sesuatu kes menunjukkan yang pemohon mempunyai pengetahuan tentang penghuni atau orang yang menduduki tanah itu dan nama mereka tidak dinyatakan dalam permohonan tanpa apa-apa penjelasan yang munasabah maka permohonan itu sepatutnya ditolak. Peruntukan Aturan 89 kaedah 3(2) KKM 2012 hendaklah dipatuhi sepenuhnya oleh pemohon-pemohon (lihat juga: *Cheow Chew Khoon @ Teoh Chew Khoon (yang berniaga sebagai Cathay Hotel) v. Abdul Johari bin Abdul Rahman* [1995] 4 CLJ 127; *Titular Roman Catholic Bishop of Penang v. Stephen Ramachandran* [1994] 3 MLJ 4; *Lye Mooi Huat Iwn. Penghuni-Penghuni Yang Tidak Dikenali* [2019] 1 LNS 309 dan *NFC Clothier Sdn Bhd v. Kesemua Orang-Orang Yang Menduduki Di Atas Tanah Dikenali Sebagai No. Pajakan Negeri 53400 (Dahulunya Dikenali Sebagai Pn 42426 Dan H.S (D) 111872 P.T. 126) Lot 9 Seksyen 92A, Bandar Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Yang Tidak Dikenali Oleh Pihak Plaintif* [2022] 1 LNS 1299).

Sama ada pemohon-pemohon mempunyai locus standi

[17] Setelah meneliti afidavit yang difaifkan adalah didapati bahawa pemohon pertama hanya merupakan seorang pengarah pemohon kedua. Tanah tersebut telah dipajakan oleh PPPNP kepada pemohon kedua dan pemohon pertama tidak mempunyai apa-apa kaitan secara persendirian terhadap tanah tersebut. Tindakan ini failkan oleh pemohon pertama atas kapasiti peribadinya. Pada hematsaya, pemohon pertama tidak mempunyai sebarang kepentingan atas tanah tersebut

dan tidak boleh menuntut milikan tanah tersebut secara peribadi. Pemohon kedua merupakan entiti undang-undang yang berasingan dengan pemohon pertama.

[18] Walaupun pemohon pertama dalam laporan polisnya menyatakan dia telah membeli tanah tersebut pada awal tahun 1996 (Lampiran 2 ekshibit LMT3) tetapi tiada dokumen dikemukakan yang dapat membuktikan bahawa pemohon pertama telah membeli tanah tersebut. Malahan dalam ekshibit LMT2 Lampiran 2 jelas terbukti bahawa tanah tersebut telah dipajakan oleh PPPNP kepada pemohon kedua mulai 13.12.1990. Oleh yang demikian, pemohon pertama tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan ini secara peribadi terhadap responden-responden.

[19] Mahkamah Persekutuan dalam kes *Shaheen Abu Bakar v. Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor* [1999] 1 CLJ 74 telah memutuskan bahawa:

“In our opinion a person who claims possession has the locus standi to bring a proceeding under O.89.”

[20] Berasaskan dokumen Hakmilik Sementara tanah tersebut telah dipajakan kepada pemohon kedua mulai 13.12.1990 sehingga 12.12.2050. Maklumat yang dibekalkan mengenai syarikat pemohon kedua telah disertakan dalam ekshibit LMT1 Lampiran 2, yang mencatatkan pemohon kedua telah diperbadankan atau ditubuhkan pada 30.4.1992 bagi perniagaan syarikat pelaburan. Oleh itu, pada tarikh pajakan bermula iaitu 13.12.1990, pemohon kedua masih belum wujud lagi. Persoalan yang timbul ialah bagaimana PPPNP telah meluluskan dan mendaftarkan pajakan kepada syarikat yang tidak wujud?

[21] Dalam afidavit balasan (Lampiran 14) pemohon kedua menyatakan isu pajakan bermula pada 13.12.1990 bagi pemohon kedua bukanlah isu besar memandangkan tempoh pajakan adalah

sehingga 12.12.2050. Pada pandangan saya terdapat isu fakta dan undang-undang yang perlu dibicarakan, oleh itu prosedur terus di bawah Aturan 89 KKM 2012 tidak sesuai untuk kes ini. Tambahan pula pada permulaan pajakan tersebut pemohon kedua tidak wujud. Dokumen mengenai pajakan dan keterangan *viva voce* perlu diberikan semasa perbincangan bagi menjelaskan tatacara pemberian pajakan dan kesahan pajakan ini.

[22] Oleh sebab terdapat keraguan tentang kesahan pajakan tanah tersebut maka pemohon kedua bukanlah pihak yang sesuai bagi membawa tindakan untuk mendapatkan milikan tanah tersebut. Tambahan pula berdasarkan klausa 12 Perjanjian Pajakan, PPPNP hendaklah memberi milikan kosong tanah tersebut kepada pemohon kedua dan bertanggungjawab untuk mengusir mana-mana setinggian atau penceroboh yang menduduki tanah tersebut serta menanggung segala kos tuntutan dan perbelanjaan mengenai pengusiran tersebut. Saya berpendapat, memandangkan terdapat isu undang-undang mengenai pajakan tersebut maka pihak yang sepatutnya membawa tindakan di bawah Aturan 89 KKM 2012 ialah PPPNP dan bukannya pemohon kedua. Berasaskan alasan ini sahaja permohonan pemohon-pemohon patut ditolak.

Sama ada terdapat isu lain untuk dibicarakan

[23] Pemohon pertama telah mengakui dalam afidavitnya bahawa pada tahun 1996, setelah dirayu oleh responden-responden, dia telah memberikan tempoh selama dua tahun untuk membenarkan mereka mengutip hasil tanaman mereka. Tempoh dua tahun ini dipertikaikan oleh responden-responden. Perkara yang jelas ialah terdapat kebenaran dan persetujuan secara langsung oleh pemohon pertama yang membenarkan responden-responden menjalankan aktiviti pertanian di atas tanah tersebut. Oleh itu, terdapat kebenaran secara terus ataupun tersirat kepada responden-responden untuk menjalankan kerja pertanian atas tanah tersebut.

[24] Amat menghairankan selepas 1996, pemohon-pemohon tidak berbuat apa-apa selama 25 tahun dan hanya menghantar notis pada 26.3.2021 melalui peguam mereka kepada responden-responden. Daripada rentetan peristiwa dalam kes ini dapat dirumuskan bahawa pemohon-pemohon telah secara tersirat membenarkan responden-responden untuk terus duduk di tanah tersebut bagi menjalankan aktiviti pertanian mereka. Dalam kes ini terdapat akuiesens daripada pemohon- pemohon bagi responden-responden untuk terus mengusahakan pertanian di tanah tersebut.

[25] Responden-responden juga telah mengemukakan sebelas TOL bermula dari tahun 1973 hingga 1992. Terdapat 2 TOL berakhir pada 31.12.1990, 2 TOL berakhir pada 31.12.1991 dan 2 TOL berakhir pada 31.12.1992. Kesemua TOL ini diberikan untuk Mukim Bidor dan catatan pada ruangan “Tempat/No. Lot/PT jika ada” ialah Bidor Stesyen. Memandangkan TOL ini merupakan dokumen lama, yang dikeluarkan sebelum Dokumen Hakmilik dikeluarkan maka butir-butir lot tanah tidak dicatatkan.

[26] Setelah meneliti kesemua afidavit yang difailkan, saya mendapati pemohon pertama sendiri mengakui tentang aktiviti pertanian oleh responden-responden di atas tanah tersebut sejak tahun 1996. Responden-responden dalam afidavit mereka telah menyatakan tanah tersebut telah diusahakan oleh datuk/nenek dan ibu bapa mereka sejak 70 tahun yang lalu. Kesemua TOL ini merujuk kepada tanah di Mukim Bidor dan TOL berakhir pada 31.12.1992.

[27] Sekiranya tanah tersebut telah dipajakkan kesemuanya kepada pemohon kedua mulai 13.12.1990, sepatutnya tiada TOL dikeluarkan kepada responden-responden selepas tarikh tersebut. Tetapi dalam kes ini kes terdapat TOL yang dikeluarkan bagi tahun 1990, 1991 dan 1992. Oleh itu, Mahkamah ini berpendapat terdapat isu yang perlu dibicarakan kerana terdapat pertindihan dalam pemberian pajakan dan TOL berkenaan tanah tersebut. Isu ini hanya boleh diselesaikan setelah keterangan lisan diberikan oleh Pejabat Tanah mengenai setiap

TOL dan kedudukan tanah yang berkaitan. Peta-peta mengenai TOL dan pajakan perlu dikemukakan semasa perbicaraan dan penjelasan harus diberikan mengenai perkara ini.

Kesimpulan

[28] Dalam kes **Bohari Taib** (*supra*) Mahkamah telah memutuskan bahawa:

“We are therefore of the opinion that there are issues to be tried in this case which are not suitable to be decided by affidavit evidence. We accordingly agree that this case should not be dealt with summarily under O. 89.

.....

where the entry to the land is lawful, and where there are triable issues, O. 89 is not the proper procedure to be adopted to evict occupiers by order for possession.”

[29] Setelah meneliti keseluruhan keterangan yang dikemukakan, Mahkamah ini mendapati bahawa responden-responden telah membangkitkan isu fakta dan undang-undang yang perlu dibicarakan. Memandangkan terdapatnya isu-isu yang perlu dibicarakan, kes ini tidak sesuai untuk dikendalikan secara prosedur terus di bawah Aturan 89 KKM 2012. Selain itu, pemohon-pemohon juga telah gagal untuk mematuhi peruntukan Aturan 89 KKM 2012. Sehubungan dengan itu, permohonan pemohon-pemohon ditolak dengan kos sebanyak RM5,000.00 tertakluk kepada alokatur.

Tarikh: 15 OGOS 2023

(BHUPINDAR SINGH GURCHARAN SINGH PREET)

Hakim

Mahkamah Tinggi Malaya

Ipoh

Counsel:

*Bagi pihak pemohon-pemohon - Mohamad Khairul Azhar Che Ali; T/n
Khairul Azhar & Co*

*Bagi pihak responden-responden - Ng Kian Nam; T/n Ng Kian Nam &
Partners*