EADEPRO DEVELOPMENT SDN BHD
lwn.
LIEW YU LIM &YANG LAIN

Mahkamah Tinggi Malaya, Ipoh
Abdul Wahab Mohamed H
[Saman Pemula No: AA-24NCv-286-07/2022]
21 Julai 2021

Kes-kes yang dirujuk:
Bohari Taib &Ors v. Pengarah Tanah Galian Selangor [1990] 2 MLRA 107; [1991] 1 MLJ 343; [1991] 1 CLJ (Rep) 48 (dirujuk)
Cahaya Ideal (M) Sdn Bhd v. Orang-Orang Yang Mengenali Dirt Sebagai 'Ponga' &Ors [1999] 1 MLRH 528; [1999] 3 CLJ 257 (dirujuk)
Chiu Wing Wa @ Chew Weng Wah &3 Ors v. Ong Beng Cheng [1993] 1 MLRA 91; *[1993] 1 MLRA 625; [1994] 1 MLJ 89; [1994] 1 BLJ 1; [1994] 1 CLJ 313; [1994] 1 AMR 41 (dirujuk)*
Perbadanan Merited Besar lwn. Lai Kan Teck &Yang Lain [2018] 4 MLRH 569; [2018] 3 AMR 716 (dirujuk)
Sentul Murni Sdn Bhd v. Ahmad Amiruddin Kamaruddin &Ors [2000] 1 MLRA 640; [2000] 4 MLJ 503; [2000] 4 CLJ 375; [2000] 4 AMR 4092 (dirujuk)
Teh Bee v. K Maruthamuthu [1977] 1 MLRA 110; [1977] 2 MLJ 7 (dirujuk)
Tekad Urus Sdn Bhd v. Penduduk-Penduduk Yang Menduduki Kawasan Yang Dipanggil Desa Perwira [2004] 1 MLRA 297; [2004] 2 MLJ 306; [2004] 2 CLJ 516; [2004] 3 AMR 199 (dirujuk)

Perundangan yang dirujuk:
Rules Of Court 2012, O 89

Kaunsel:
Bagi pihak perayu: Kohila Yanasekaran; Tetuan Kohi &Associates
Bagi pihak responden: Syakira Abdul Khair @ Khairuddin; Tetuan W Y Chan &Roy

[Tuntut sewajarnya.]

PENGHAKIMAN

Abdul Wahab Mohamed H:

Pendahuluan

[1] Permohonan ini merupakan satu tindakan prosiding terus (summary proceeding) yang difaiikan oleh Plaintif untuk mendapatkan pemilikan tanah menurut Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 (selepas ini dirujuk sebagai "KKM 2012"). Terdapat lima defendan yang dikenalpasti dan dinamakan dalam tindakan ini dan selebihnya adalah individu- individu yang

tidak dikenali yang menduduki tanah-tanah yang menjadi subjek dalam permohonan ini. Namun, hanya defendan pertama sehingga defendan keempat (selepas ini dirujuk sebagai "Defendan pertama sehingga keempat") telah memasukkan kehadiran dan melantik peguam bagi mewakili diri mereka secara bersama. Defendan kelima dan defendan keenam tidak pernah hadir semasa prosiding mahkamah serta tidak diwakili peguam.

[2] Plaintif dalam tindakan ini memohon kepada Mahkamah bagi perintah-perintah berikut:

> 1. Bahawa Plaintif hendaklah mendapat balik pemilikan bagi tanah-tanah yang dipegang di bawah No PT 175414 - No. PT 175575, No PT 175628 - No. PT 175634, No PT 175639 - No. PT 175644, No PT 175635 - No. PT 175637, No PT 175615 - No. PT 175616, No PT 175609 - No. PT 175611, No PT 175587, No PT 175584, No PT 175581, No PT 195582, No PT 195542 - No. PT 195572, No PT 199818 -No. PT 200001, No PT 207750-No. PT 208223, No PT 208225 &No. PT 208227 kesemuanya dalam Mukim Hulu Kinta, Daerah Kinta, Perak Darul Ridzuan;dan
>
> 2. Kos-kos tindakan hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Defendan-Defendan kepada Plaintif.

Latar Belakang Kes

[3] Defendan pertama sehingga keempat dan/atau generasi terdahulu Defendan pertama sehingga keempat mendakwa mereka telah meneroka dan mengusahakan tanah-tanah yang dikenali sebagai No PT 175414 - No. PT 175575, No PT 175628 - No. PT 175634, No PT 175639 - No. PT 175644, No PT 175635 - No. PT 175637, No PT 175615 - No. PT 175616, No PT 175609 - No. PT 175611, No PT 175587, No PT 175584, No PT 175581, No PT 195582, No PT 195542 - No. PT 195572, No PT 199818 - No. PT 200001, No PT 207750 - No. PT 208223, No PT 208225 &No. PT 208227 kesemuanya dalam Mukiim Hulu Kinta, Daerah Kinta, Perak Darul Ridzuan (selepas ini dirujuk sebagai "Tanah-tanah tersebut") sejak dari tahun 1980an bagi tujuan pertanian.

[4] Pada sekitar tahun 2000, tanah-tanah tersebut telah diberi milik kepada syarikat-syarikat individu iaitu Ain Bina Sdn Bhd dan Ain Bina Development Sdn Bhd Plaintif telah pada tahun 2021 memasuki perjanjian jual beli bersama syarikat Ain Bina Sdn Bhd dan Ain Bina Development Sdn Bhd bagi tujuan memajukan tanah-tanah tersebut.

[5] Lanjutan daripada perjanjian jual yang telah dimasuki, pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut telah melantik Plaintif sebagai penerima kuasa melalui surat kuasa wakil. Sebaik sahaja Plaintif memperolehi kepentingan dalam tanah-tanah tersebut, pihak-pihak telah cuba melakukan perbincangan dan Plaintif turut mengemukakan tawaran pampasan terhadap Defendan pertama sehingga keempat. Namun, cubaan penyelesaian antara pihak-pihak tidak berjaya.

[6] Rentetan daripada itu, Plaintif selaku penerima kuasa bagi tanah- tanah tersebut telah melalui peguamnya mengeluarkan notis-notis kepada semua defendan-defendan untuk menghentikan aktiviti mereka dan menyerahkan milikan kosong tanah-tanah tersebut kepada Plaintif namun tidak dipenuhi oleh semua defendan-defendan. Justeru, Plaintif telah memfailkan tindakan ini di Mahkamah bagi mendapatkan milikan kosong tanah-tanah tersebut.

Undang-Undang

[7] Prosiding terus untuk mendapatkan pemilikan tanah adalah tertakluk di bawah Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 yang memperuntukkan seperti berikut:

> Proceedings to be brought by originating summons (O 89, r 1)
>
> 1. Where a person claims possession of land which he alleges is occupied solely by a person or persons (not being a tenant or tenant holding over after the termination of the tenancy) who entered into or remained in occupation without his licence or consent or that of any predecessor in title of his, the proceedings may be brought by originating summons in accordance with the provisions of this Order.

[8] Pemakaian Aturan 89 KKM 2012 ini telah dibincangkan dengan teliti dalam kes *Chiu Wing Wa @ Chew Weng Wah &3 Ors v. Ong Beng Cheng* [1993] 1 MLRA 91; [1993] 1 MLRA 625; [1994] 1 MLJ 89; [1994] 1 BLJ 1; [1994] 1 CLJ 313; [1994] 1 AMR 41 di mana Hakim Mahkamah Agung Mohamad Azmi memperkenalkan prinsip mengenai Aturan 89 Aturan-Aturan Mahkamah Tinggi 1980 ketika itu (sekarang ini bersamaan dengan peruntukan Aturan 89 Kaedah Kaedah Mahkamah 2012):

> "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.."

[9] Rasional bagi prosiding milikan terus menurut Aturan 89 KKM 2012 ini telah dijelaskan dalam kes *Bohari Taib &Ors v. Pengarah Tanah Galian Selangor* [1990] 2 MLRA 107; [1991] 1 MLJ 343; [1991] 1 CLJ (Rep) 48 di mana Mahkamah Agung telah memutuskan bahawa:

> "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 express consent of the owner may be different."

Analisis Mahkamah

[10] Defendan pertama sehingga keempat berhujah bahawa terdapat kemasukkan terdahulu dan pendudukan berterusan yang mengesahkan penghunian Defendan pertama sehingga keempat di tanah-tanah tersebut. Defendan pertama sehingga keempat turut berhujah bahawa Aturan 89 KKM 2012 tidak terpakai kepada mereka kerana mereka mempunyai pemilikan sebenar dan teiah mengusahakan tanah tersebut sejak tahun 1980an dengan kebenaran atau akuisens Kerajaan Negeri. Hujahan-hujahan Defendan pertama sehingga keempat ini disokong dengan kes-kes undang-undang dan Affidavit Jawapan Defendan pertama sehingga keempat sebagaimana di Lampiran 12.

[11] Namun demikian, semakan Mahkamah ini terhadap Affidavit Jawapan Defendan pertama sehingga keempat tidak menemui sebarang fakta dan dokumen sokongan yang dapat membantu hujahan Defendan pertama sehingga keempat. Mahkamah ini mendapati bahawa berdasarkan kepada Afidavit Sokongan yang difailkan oleh Plaintif dan dokumen-dokumen yang diekshibitkan iaitu Perjanjian Jual beli bertarikh 21 Oktober 2021 dan Surat Kuasa Wakii bertarikh 15 Disember 2021 (Ekshibit KCS- 1), pemilik berdaftar bagi hartanah-hartanah Plaintif tersebut adalah Plaintif iaitu Eadepro Development Sdn Bhd.

[12] Hal ini adalah bukti konklusif bahawa Plaintif merupakan pemilik Tanah-tanah tersebut yang sah, seperti yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Teh Bee v. K Maruthamuthu* [1977] 1 MLRA 110; [1977] 2 MLJ 7 seperti berikut:

> "At the trial when the Registrar of Titles, PW1, was giving evidence, appellant's counsel asked that the register document of title be put in as evidence but counsel for the respondent did not think it necessary saying that it was sufficient if a certified copy of the extract was put in. The importance of the register document of title in terms of s 178(3) of the Code read with s 89 is that it is conclusive evidence that title to the land in question is vested in the appellant. As the register document of title in this case was produced in court the learned magistrate was justified in holding that the appellant was *prima facie* the owner of the land'

[13] Berdasarkan kepada kedudukan di atas, beban pembuktian beralih kepada Defendan pertama sehingga keempat untuk menunjukkan hak mereka bagi menduduki tanah-tanah tersebut atas imbangan kebarangkalian sebagaimana yang diputuskan dalam kes *Cahaya Ideal (M) Sdn Bhd v. Orang-Orang Yang Mengenali Dirt Sebagai 'Ponga' &Ors* [1999] 1 MLRH 528; [1999] 3 CLJ 257

> "In the present case, what was indisputable was this. That the plaintiff is currently the registered proprietor of the property. That the plaintiff by demanding from the defendants vacant possession of the plot of land marked as "C31" in the layout plan through its solicitors had

clearly and unequivocally evinced its intention to regain possession of that plot of land that form part and parcel of the property. According to the authorities, once the plaintiff has proved its title and an intention to regain possession, it was for the defendants to prove that the defendants can set out a title or a right to possession consistent with the plaintiff's ownership. The burden would be on the defendants to show that they had the right to occupy that plot of land marked as "C31" in the layout plan on the balance of probabilities and the defendants miserably failed to do so. Pure and simple this was a case of ejectment or what is popularly known as an action for trespass."

[14] Defendan pertama sehingga keempat telah gagal membuktikan dakwaan mereka bahawa mereka mempunyai pemilikan sebenar dan telah mengusahakan Tanah-tanah tersebut sejak tahun 1980an dengan kebenaran atau akuisens Kerajaan Negeri. Defendan pertama sehingga keempat tidak melampirkan sebarang dokumen sokongan yang membuktikan dakwaan mereka dalam Affidavit Jawapan Lampiran 12. Defendan pertama sehingga keempat hanya melampirkan dokumen- dokumen seperti Rancangan Buku Hijau II, Keratan Akhbar berkaitan Rancangan Buku Hijau yang tidak membuktikan sebarang kebenaran atau akuisens oleh pihak Kerajaan Negeri Perak. Mahkamah ini merujuk kepada kes *Perbadanan Merited Besar lwn. Lai Kan Teck &Yang Lain* [2018] 4 MLRH 569; [2018] 3 AMR 716 yang telah memutuskan seperti berikut:

"[31] Berikutnya Mahkamah amati Defendan Pertama telah mencuba membangkitkan isu bahawasanya mereka mempunyai izin lahiriah daripada Kerajaan Negeri Perak dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perak. Namun begitu setelah Mahkamah ini mengkaji, meneiiti dan menghalusi keterangan dalam kes ini amat malang sekali didapati Defendan Pertama gagal mengemukakan atau mengeksibitkan apa-apa dokumen sekalipun untuk membuktikan dakwaannya.

...

[39] Dan penghujahan Defendan Pertama yang tidak disokong atau tidak berasas bahawasanya beliau telah dibenarkan dan digalakkan oleh Pihak Berkuasa Negeri tidak terjumlah kepada isu-isu yang boleh dibicarakan kerana dakwaan Defendan kononnya Pihak Berkuasa Negeri teiah memberi izin dibuat tanpa adanya apa-apa bukti dokumentar dan oleh itu diputuskan dakwaan Defendan tersebut sememangnya tidak berasas dan tidak mampu berdiri dengan sendirinya. "

[15] Bersandarkan kepada kes-kes di atas, Mahkamah ini berpendapat bahawa Defendan pertama sehingga keempat merupakan setinggan dan/atau penceroboh yang telah menceroboh, menggunakan, mengusahakan dan memanfaatkan tanah-tanah tersebut secara tidak sah dan tanpa sebarang penyewaan, lesen, kebenaran atau persetujuan oleh Plaintif, sama ada secara nyata mahupun secara tersirat.

[16] Defendan pertama sehingga keempat menegaskan bahawa keberadaan Defendan pertama sehingga keempat di atas tanah-tanah tesebut adalah dengan pengetahuan Kerajaan Negeri Perak sejaktahun 1980an. Defendan pertama sehingga keempat berhujah bahawa pengetahuan dan akuisens Kerajaan Negeri Perak dan/atau agensi- agensi kerajaan secara langsung dan tidak langsung telah memberikan suntikan kepada Defendan pertama sehingga keempat untuk melaburkan ribuan ringgit bagi memajukan tanah-tanah tersebut. Oleh itu, adalah tidak adil untuk tanah-tanah Tersebut diberikan kepada Plaintif tanpa penyelesaian munasabah dan ia menjadi satu isu yang serius untuk dibicarakan.

[17] Mahkamah ini berpendirian bahawa sekiranya isu ini ingin dibangkitkan oleh Defendan pertama sehingga keempat, mereka seharusnya membuat permohonan untuk Kerajaan Negeri Perak dijadikan pihakdalam permohonan ini. Mahkamah ini merujuk kepada kes *Tetuan Tokoyaki Property Sdn Bhd v. Sam Kok Sang &Ors [supra]* yang mana telah diputuskan bahawa apa-apa ketidakpuasan setinggan dengan Kerajaan Negeri bukanlah suatu isu yang boleh menewaskan permohonan terus:

> "However; this court is of the view that in the plaintiffs' case before this court, there is no conflict of evidence on affidavit except that the 1st defendant's affidavit seemed to disclose that he has a grievance against the state authority which requires no investigation for the purpose of this summary eviction.
>
> Unless there are disclosed facts in the 1st defendant's affidavit in reply which call for investigation or could only be decided on hearing oral evidence, this court cannot just deny the plaintiffs' claim for summary eviction.
>
> In this case, as this court has already stated hereinbefore, the 1st defendant's grievance or claim is entirely against the state authority and not against the plaintiffs and nothing whatsoever has been raised in his affidavit to call for further investigation so as to prevent the summary procedure for eviction.
>
> This court is of the view that if the courts were to lean too much in favour of people who enter illegally into land belonging to others and thereafter allege or attempt to claim interest in equity with the view to oppose the application for summary eviction, it will not only frustrate registered owners' claim for summary eviction against illegal squatters but may result in registered owners resorting to selfhelp remedies which no doubt will have other consequences and is not encouraged as it might lead to cause breach of the peace.
>
> This court is also of the view that there was no need for an affidavit in reply by the plaintiffs to the 1st defendant's affidavit in reply as there was nothing for the plaintiffs to rebut because the 1st defendant has not raised any issues against the plaintiffs to warrant a reply. "

[18] Defendan pertama sehingga keempat berhujah bahawa terdapat 'consent by conduct daripada Kerajaan Negeri Perak kerana selama Defendan pertama sehingga keempat mengusahakan tanah-tanah tersebut, tidak ada sebarang tindakan undang-undang diambil oleh pihak kerajaan negeri. Defendan pertama sehingga keempat turut berhujah bahawa keberadaan Defendan pertama sehingga keempat di atas tanah- tanah tersebut adalah dengan pengetahuan Kerajaan Negeri Perak sejak tahun 1980an sekaligus menjadikan kemasukkan Defendan pertama sehingga keempat adalah sah. Defendan pertama sehingga keempat dalam hujahan bertulis mereka bergantung kepada kes *Tekad Urus Sdn Bhd v. Penduduk-Penduduk Yang Menduduki Kawasan Yang Dipanggil Desa Perwira* [2004] 1 MLRA 297; [2004] 2 MLJ 306; [2004] 2 CLJ 516; [2004] 3 AMR 199 dan *Sentul Murni Sdn Bhd v. Ahmad Amiruddin Kamaruddin &Ors* [2000] 1 MLRA 640; [2000] 4 MLJ 503; [2000] 4 CLJ 375; [2000] 4 AMR 4092.

[19] Mahkamah ini telah meneliti fakta-fakta dan iatar beiakang kes *Tekad Urus Sdn Bhd v. Penduduk-Penduduk Yang Menduduki Kawasan Yang Dipanggil Desa Perwira [supra]* dan *Sentui Murni Sdn Bhd v. Ahmad Amiruddin bin Kamaruddin &Ors [supra]* . Mahkamah ini dapati bahawa fakta kes bagi kedua kes tersebut adalah jauh berbeza dengan dihadapan Mahkamah ini. Hal ini demikian kerana dalam kes Tekad Urus Sdn Bhd dan Sentul Murni Sdn.Bhd, pejabat-pejabat dan agensi-agensi kerajaan telah memberikan pelbagai kemudahan ("State Government whose departments and agencies had provided public amenities") kepada pihak penentang dalam kes-kes tersebut.

[20] Namun begitu, berdasarkan fakta-fakta bagi kes ini, tidak ada sebarang kemudahan-kemudahan awam ("public amenities") yang diberikan oleh Kerajaan Negeri Perak kepada Defendan pertama sehingga keempat. Selain itu, dalam kes Tekad Urus Sdn Bhd dan Sentul Murni Sdn, Bhd., pihak Kerajaan Negeri dalam kes-kes tersebut telah mengakui kewujudan pihak penentang dalam kes-kes tersebut dengan meluluskan peruntukan dana bagi pembangunan tanah tersebut ("allocation of funds for the development of the subject land').

[21] Berbalik kepada fakta-fakta bagi kes ini, tidak ada sebarang bukti yang dikemukakan oteh Defendan pertama sehingga keempat bagi menunjukkan bahawa Kerajaan Negeri Perak sedar tentang kependudukan Defendan pertama sehingga keempat dan Kerajaan Negeri Perak tidak pernah meluluskan dan/atau memberikan sebarang peruntukan dana ataupun galakan kepada Defendan pertama sehingga keempat seperti yang boleh dilihat dalam kes Tekad Urus Sdn Bhd Dan Sentul Murni Sdn Bhd.

[22] Di samping itu, tidak ada sebarang bukti yang dikemukakan oleh Defendan pertama sehingga keempat bagi menunjukkan terdapatnya tingkah laku atau perbuatan Kerajaan Negeri Perak yang menunjukkan Defendan-defendan telah diberikan kebenaran atau persetujuan oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk memajukan tanah-tanah tersebut. Malahan, berdasarkan affidavit Jawapan Defendan pertama sehingga keempat pada perenggan 6.13,

mereka menyatakan bahawa isteri Defendan Keempat pernah membuat permohonan Lesen Pendudukan Sementara (;temporary occupation license), namun permohonan ini telah ditolak oleh pihak Kerajaan Negeri Perak. Berdasarkan kepada fakta ini, Plaintif yang merupakan pemilik berdaftar dan sah bagi hartanah-hartanah tersebut berhak memiliki, menduduki dan menikmati Tanah-tanah tersebut. Dakwaan Defendan pertama sehingga keempat bahawa kononnya mereka telah memperolehi kebenaran dan/atau persetujuan ("acquiescence") oleh Kerajaan Negeri Perak adalah tidak benar kerana tidak disokong oleh apa-apa bukti.

Kesimpulan

[23] Mahkamah ini mendapati bahawa Defendan pertama sehingga keempat telah gagal untuk membuktikan terdapat isu untuk dibicarakan bagi kes ini sama ada dari sudut fakta atau undang-undang. Affidavit Jawapan Defendan pertama sehingga keempat tidak mengemukakan sebarang bukti atau dokumen bagi menyokong dakwaan-dakwaan mereka.

[24] Berdasarkan kepada semua yang telah dinyatakan di atas, permohonan Pfaintif di bawah Aturan 89 KKM 2012 dibenarkan dengan tanpa kos.