

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI SHAH ALAM

DALAM NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN

GUAMAN SIVIL NO: BA-22NCVC-272-06/2019

ANTARA

SUHAIMI BIN BASRI

... PLAINTIF

[No K/P.: 660216105025]

DAN

1. RAHMAH BINTI AHMAD

[No K/P.: 590907106544]

2. ARZMI BIN ATAN

**[PENOLONG PENTADBIR TANAH KANAN DAERAH]
PETALING)**

3. PENTADBIR TANAH DAERAH KELANG

4. KERAJAAN NEGERI SELANGOR

... DEFENDAN -DEFENDAN



ALASAN PENGHAKIMAN

- [1] Perbicaraan bagi tindakan ini telah bermula pada 15.02.2022 dan berakhir pada 20.09.2022. Semasa perbicaraan berlangsung, seramai lapan (8) orang saksi telah dipanggil: Tiga (3) daripada pihak Plaintiff, dua (2) daripada pihak Defendan Pertama dan tiga (3) daripada pihak Defendan Kedua sehingga Defendan Keempat.
- [2] Setelah meneliti kertas kausa serta pliding yang telah difailkan oleh kesemua pihak, keterangan yang telah dikemukakan ketika perbicaraan dan juga hujahan para peguam, Mahkamah ini telah pada 05.01.2023 membenarkan tuntutan Plaintiff terhadap kesemua Defendan dan juga membenarkan tuntutan balas Defendan Kedua hingga Kelima terhadap Defendan Pertama.
- [3] Defendan Pertama telah memfailkan rayuan kepada Mahkamah Rayuan Malaysia melalui dua (2) Notis Rayuan bertarikh 03.02.2023. Berikut adalah alasan penghakiman saya berhubung rayuan yang telah difailkan oleh Defendan Pertama.



RINGKASAN KES PLAINTIF

- [4] Pada masa material, suatu hartanah yang dikenali sebagai GM 18184, Lot 5679, Mukim Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan (selepas ini akan dirujuk sebagai "**Tanah tersebut**") adalah 1/3 bahagian milik bagi Puan Hafsah Binti Umar (No. K/P 351127-10-5286) (selepas ini akan dirujuk sebagai "**Puan Hafsah**") yang juga merupakan ibu kandung kepada Defendan Pertama iaitu Rahmah Binti Ahmad (No. K/P 590907-10-6544) (selepas ini akan dirujuk sebagai "**D1**").
- [5] Pada sekitar tahun 2005, Plaintiff menerima tawaran daripada Puan Hafsah, yang mahu menjual Tanah tersebut. Setelah berbincang, Puan Hafsah menjual 1/2 bahagian daripada 1/3 bahagian milik beliau bersamaan 0.5 ekar kepada Plaintiff dengan balasan berbentuk bayaran berjumlah RM 55,000.00.
- [6] Satu Surat Kuasa Wakil bertarikh 14.04.2005 (selepas ini dirujuk sebagai "**Surat Kuasa Wakil tersebut**") telah dibuat bagi mengikat kedua-dua belah pihak untuk tujuan jual beli tersebut dimana pemberi kuasa iaitu Puan Hafsah telah melantik Plaintiff menjadi



Wakil Kuasa terhadap 1/2 bahagian hartanah tersebut. Manakala, Plaintiff selaku penerima kuasa memberi balasan bahawa wang berjumlah RM 55,000.00 sebagai bayaran penuh bagi penjualan Tanah tersebut.

- [7] Lanjutan daripada itu, Puan Hafsah telah secara sukarela membuat dan menurunkan cap jari kanan di atas Surat Kuasa Wakil tersebut di hadapan Puan Sharizen Che Mohd Kasim (selepas ini dirujuk sebagai “**SP1**”), Peguambela dan Peguamcara Malaya yang beramal atas nama dan gaya Tetuan Norita, Sharizen & Associates (ini merupakan satu surat Kuasa Wakil yang tidak boleh dibatalkan).
- [8] Setelah Surat Kuasa Wakil tersebut disempurnakan, Tetuan Norita, Sharizen & Associates telah mendaftarkan / mendepositkan Surat Kuasa Wakil bertarikh 14.04.2005 tersebut di Pejabat Tanah dan Daerah Klang pada 25.02.2010 dengan No. Perserahan 49/2010 juga telah didaftarkan di Mahkamah Tinggi Shah Alam pada 22.06.2005 dengan No. Pendaftaran 8403/05. Melalui Surat Kuasa Wakil tersebut, Puan Hafsah telah menyerahkan 1/2 hak dan kepentingan beliau ke atas Tanah tersebut termasuk menyerahkan Tanah tersebut kepada Plaintiff di mana 1/2 bahagian Tanah



tersebut tidak lagi membentuk dan menjadi sebahagian daripada milik Puan Hafsah.

- [9] Plaintiff pada masa yang material, menyerahkan semua urusan berkenaan Surat Kuasa Wakil tersebut dan urusan selanjutnya termasuk untuk memindah milik jika ada, kepada pihak peguam.
- [10] Setelah itu, Plaintiff telah mengusahakan 1/2 daripada 1/3 bahagian Tanah tersebut dan menerima hasil usahanya tanpa sebarang gangguan mahupun apa-apa masalah daripada mana-mana pihak. Plaintiff telah membina jambatan dan laluan dan lain-lain lagi sehinggalah pada sekitar Julai 2014, Plaintiff telah mendapat berita bahawa Puan Hafsah telah pun meninggal dunia sejak dari tahun 2009 lagi.
- [11] Kemudiannya, Plaintiff atas inisiatif sendiri, hasil dari semakan berkaitan tuntutan harta pusaka Puan Hafsah mendapati bahawa Puan Hafsah telah meninggal dunia pada 14.08.2009 di Hospital Tengku Ampuan Rahimah, Klang. Plaintiff turut hadir ke Pejabat Tanah dan Daerah Klang bagi membuat semakan carian persendirian ke atas Tanah tersebut. Plaintiff mendapati 1/3 bahagian milik Puan Hafsah telah dipindahmilik kepada D1



sedangkan Surat Kuasa Wakil bertarikh 14.04.2005 masih sah dan 1/2 bahagian daripada 1/3 bahagian adalah milik Plaintiff. Pindahmilik tersebut telah berlaku tanpa dan diluar pengetahuan Plaintiff.

[12] Memandangkan perkara tersebut terjadi, Plaintiff telah membuat laporan polis dengan No. Report KLANG/023672/14.

[13] Seterusnya, bagi melindungi hak dan kepentingan Plaintiff terhadap 1/2 bahagian daripada 1/3 bahagian Tanah tersebut, Plaintiff bertindak dengan memasukkan kaveat terhadap 1/2 bahagian daripada 1/3 bahagian milik Puan Hafsah termasuk membuat satu surat akuan bertarikh 29.09.2014 bagi melindungi dan mengelakkan berlakunya sebarang urusan pindahmilik lain oleh D1.

[14] Selain itu, bagi mendapatkan lebih kepastian dan maklumat bagaimana pindahmilik tersebut boleh berlaku daripada Puan Hafsah kepada D1, Plaintiff telah melakukan carian fail di Pejabat Tanah dan Daerah Klang untuk melihat dan membeli salinan dokumen Borang 14A tersebut yang melibatkan pindahmilik antara Puan Hafsah dengan D1 dimana berdasarkan carian tersebut, Plaintiff mendapati pindahmilik telah berlaku pada 16.10.2012 dan



telah didaftarkan di Pejabat Tanah Klang pada 29.10.2012 dan telah ditandatangani oleh Puan Hafsah sendiri.

[15] Plaintiff yakin dan percaya bahawa pindahmilik tersebut sebenarnya tidak boleh berlaku kerana sijil kematian Puan Hafsah menunjukkan arwah telah meninggal dunia pada 14.08.2009 sedangkan pindahmilik dibuat pada 16.10.2012. Oleh itu, Plaintiff menyatakan bahawa pindahmilik tersebut telah dilakukan secara frod, penipuan, salah nyataan, pemalsuan tanpa balasan dan penyelewengan fakta kerana tandatangan Puan Hafsah telah ditiru atau dipalsukan bagi tujuan pindahmilik tersebut.

[16] Plaintiff telah cuba untuk berdiplomasi dengan meminta D1 menunaikan amanah ibunya yang telah menjual 1/2 bahagian Tanah tersebut kepada beliau namun semuanya ditolak. Malah berikutan dari perkara tersebut, Tanah tersebut telah dipagar oleh D1 dan Plaintiff terhalang daripada memasuki ke dalam tanah milik Plaintiff.

[17] Selain itu, berdasarkan salinan borang 14A bertarikh 16.10.2012 yang telah diperolehi melalui carian yang telah dilakukan oleh Plaintiff, Plaintiff mendapati bahawa tandatangan Puan Hafsah yang



didakwa telah diturunkan oleh Puan Hafsah di hadapan Defendan Kedua (selepas ini akan dirujuk sebagai “**D2**”) bagi memindahmilik Tanah tersebut kepada D1 adalah tandatangan palsu dan mustahil. Borang 14A tersebut ditandatangani dan disaksikan oleh D2 yang telah meninggal dunia sejak tahun 2009 lagi.

[18] Di samping itu, Plaintiff percaya Puan Hafsah tidak hadir atau pergi ke Pejabat D2 dan tidak pernah berjumpa dengan D2 dan tidak pernah bersetuju dihadapan D2 untuk menyerahkan Tanah tersebut dan bahagian Plaintiff kepada D1.

[19] Tindakan salah Defendan-Defendan ini telah menyebabkan hak dan kepentingan Plaintiff ke atas 1/2 bahagian daripada 1/3 bahagian milik Puan Hafsah dinafikan dan Plaintiff tidak dapat menikmati penikmatan ke atas tanah yang telah menjadi hakmilik Plaintiff sejak tahun 2005 lagi. D2, Defendan Ketiga dan Defendan Keempat (selepas ini dirujuk sebagai “**D3**” dan “**D4**”) juga adalah cuai dan bertanggung kerana membenarkan pindahmilik tersebut berlaku sedangkan maklumat umum sedia ada mengesahkan bahawa Puan Hafsah selaku pemilik berdaftar 1/3 bahagian Tanah tersebut sebenarnya telah meninggal dunia pada 14.08.2009.



[20] Selain itu, tindakan Defendan-Defendan menyebabkan Plaintiff terpaksa mengeluarkan perbelanjaan dan kos yang besar untuk membela dan melindungi kepentingan Plaintiff dalam hartanah tersebut dan Defendan-Defendan sewajarnya menanggung rugi atas segala gantirugi dan kos yang layak Plaintiff perolehi.

RINGKASAN KES D1

[21] Tanah tersebut adalah pada asalnya milik Puan Hafsah iaitu ibu kepada D1. D1 merupakan anak tunggal kepada Puan Hafsah.

[22] Puan Hafsah telah membuat pindah milik keseluruhan Tanah tersebut kepada D1. Bagi urusan pindahmilik tersebut, D1 bersama-sama dengan ibu beliau telah hadir di hadapan Penolong Pentadbir Tanah Kanan Daerah Petaling bagi menandatangani Borang Pindahmilik Tanah.

[23] Walau bagaimanapun, urusan perserahan dan pendaftaran Borang Pindahmilik tersebut tidak dilaksanakan pada ketika itu dan pendaftaran Borang Pindahmilik hanya dilakukan pada 20.10.2012 di Pejabat Daerah dan Tanah Klang. Di sekitar tahun 2000, Puan Hafsah telah jatuh sakit akibat serangan angin ahmar dan jatuh



lumpuh. Akibat daripada serangan angin ahmar tersebut, Puan Hafsah berada dalam jagaan D1 dan anak kepada D1.

[24] Akibat daripada keuzuran Puan Hafsah, maka sebarang urusan yang membabitkan Puan Hafsah perlu melalui D1 atau anak-anak kepada D1. Sepanjang hayat Puan Hafash, D1 tidak pernah berurusan dengan Plaintiff berkaitan dengan penjualan sebahagian daripada lot tanah tersebut. Plaintiff juga tidak pernah hadir ke rumah D1 atau mendapatkan izin D1 untuk mendapatkan cap jari ibunya. D1 juga tidak pernah sama sekali pernah memberi kebenaran kepada Plaintiff untuk mengusahakan Tanah tersebut.

RINGKASAN KES D2

[25] D2 pada masa yang material ialah Penolong Pentadbir Tanah Kanan Gred N36 di Daerah Petaling yang menjalankan tugas setakat yang dikehendaki dan dibenarkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965.

[26] Seterusnya, D2 hanya memberikan pengesahan terhadap maklumat setakat yang dinyatakan dalam Borang 14A bertarikh



16.10.2012 berdasarkan maklumat dan dokumen-dokumen yang dibekalkan oleh D1.

[27] D2 telah memberikan pengesahan kepada Borang 14A tersebut apabila D1 bersama seorang lelaki telah datang ke pejabat D2 di Pejabat Tanah Daerah Petaling pada 16.10.2012 dengan membawa Borang 14A tersebut yang telah siap ditandatangani oleh Puan Hafsah. D1 telah memaklumkan kepada D2 bahawa Borang 14A tersebut akan dijadikan *instrument* untuk memindahmilik 1/3 bahagian Tanah tersebut daripada Puan Hafsah kepada D1.

[28] D1 telah memaklumkan bahawa Puan Hafsah adalah merupakan ibu kandungannya dan masih hidup namun tidak dapat hadir kerana tidak lagi mempunyai kemampuan fizikal untuk bergerak ke pejabat D2 memandangkan usia yang telah lanjut. D1 juga memaklumkan kepada D2 bahawa pindahmilik Tanah tersebut kepada dirinya akan dilakukan atas dasar kasih sayang ibu kepada anak dengan kerelaan Puan Hafsah sendiri.

[29] D2 juga telah ditunjukkan oleh D1 dengan kad pengenalan asal Puan Hafsah, kad pengenalan asal D1 sendiri dan Geran Hakmilik asal Tanah tersebut. Seterusnya, setelah berpuashati dengan



keterangan dan dokumen-dokumen yang ditunjukkan oleh D1, D2 telah memberikan penyaksian terhadap Borang 14A tersebut. D2 pada masa yang sama tidak mempunyai akses dan pejabat D2 juga tidak dilengkapi dengan perisian yang membolehkan semakan secara terus dibuat kepada Jabatan Pendaftaran Negara (selepas ini dirujuk sebagai “**JPN**”) terhadap maklumat pendaftaran JPN.

[30] D2 tidak mempunyai tanggapan yang tidak baik terhadap permohonan penyaksian Borang 14A tersebut oleh D1 dan pada masa yang sama hanya bertindak memberikan penyaksian dengan bergantung kepada maklumat dan dokumen yang dibekalkan oleh D1. Semua tindakan telah diambil dan / atau dijalankan oleh D2 telah dibuat secara suci hati.

[31] D1 dengan sengaja membuat representasi salah dan / atau menipu dan / atau menyembunyikan maklumat dan / atau frod kepada D2 bagi mendapatkan penyaksian Borang 14A tersebut daripada D2 yang mana D1 telah memberi kenyataan bahawa Puan Hafsah masih hidup pada 16.10.2012 sedangkan D1 sebenarnya tahu dan / atau mempunyai maklumat dan / atau sepatutnya mempunyai maklumat bahawa Puan Hafsah telah meninggal dunia sejak 2009 lagi.



[32] Oleh itu, D2 telah membuat tuntutan balas terhadap D1 yang mana sekiranya Mahkamah membuat dapatan memihak kepada Plaintiff dalam tindakan di sini bahawa D2 telah melakukan kausa-kausa tindakan yang dihidkan oleh Plaintiff, D2 menuntut D1 menggantirugi dan menanggungrugi segala tuntutan Plaintiff terhadap D2.

RINGKASAN KES D3 DAN D4

[33] D3 adalah Pentadbir Tanah Daerah Klang yang beralamat di Pejabat Daerah / Tanah Klang, Jalan Kota, 41902 Klang, Selangor yang mana menjalankan tugas setakat yang dikehendaki dan dibenarkan dibawah Kanun Tanah Negara.

[34] D4 adalah Kerajaan Negeri Selangor yang beralamat penyampaian di Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor, Tingkat 19, Bangunan SSAAS, 40503 Shah Alam, Selangor.

[35] D4 hanya bertanggungjawab secara beralih kepada D2 dan / atau D3 sekiranya tindakan yang boleh dipertanggungjawabkan kepada D4 secara beralih tersebut dilakukan dalam ruang lingkup tugas



dan penjawatan D2 dan D3. D3 dan / atau D4 pada bila-bila masa tidak pernah dimaklumkan dan / atau diserahkan dengan dokumen yang menunjukkan bahawa Puan Hafsah telah meninggal dunia.

[36] Satu Surat Kuasa Wakil bertarikh 14.04.2005 (selepas ini dirujuk sebagai “**Surat Kuasa Wakil tersebut**”) telah diserahkan kepada D3 oleh Rosli bin Abdul Aziz (No. Kad Pengenalan: 740811-10-5273) daripada Tetuan Sharizen & Associates pada 25.02.2010. Penyerahan Surat Kuasa Wakil tersebut kemudiannya telah direkodkan dengan perserahan No.49/2010. Penerimaan dan penyimpanan Surat Kuasa Wakil tersebut adalah perkhidmatan yang disediakan D3 bagi memudahkan pelaksanaan pendaftaran urusan pindahtanah yang melibatkan surat kuasa wakil menurut seksyen 309 Kanun Tanah Negara 1965.

[37] Pada 29.10.2012, D3 telah diserahkan oleh individu Umar Hj. Sirat (No. K/P: 491110-71-5381) dengan permohonan untuk memindahtanah milikan 1/3 bahagian Tanah tersebut oleh Puan Hafsah kepada D1, atas dasar kasih sayang ibu kepada anak. Bersama permohonan pindahtanah tersebut, telah disertakan Borang 14A bertarikh 16.10.2012, Sijil Setem bertarikh 24.10.2012, hakmilik Tanah tersebut, resit cukai Tanah tersebut, resit cukai pintu



Tanah tersebut, salinan kad pengenalan Puan Hafsa, salinan kad pengenalan D1 dan salinan sijil kelahiran D1 turut diserahkan bersama perserahan pindahmilik tersebut.

[38] Setelah D3 berpuas hati dan mendapati bahawa permohonan pindahmilik tersebut adalah teratur dan D3 tidak mempunyai tanggapan yang tidak baik pada masa yang material pada permohonan tersebut. D3 telah mendaftarkan pindahmilik tersebut dibawah No. Perserahan 10945/12 pada 29.10.2012 (selepas ini dirujuk sebagai “**Pindahmilik D1**”). Satu Kaveat Persendirian dengan No. Perserahan 5449/2014 daripada Plaintiff telah didaftarkan oleh D3 ke atas Tanah tersebut pada 30.09.2014.

[39] Meskipun pada masa yang material D2 adalah pengkhidmat di bawah D4, tindakan penyaksian D2 pada Borang 14A seperti yang didakwa Plaintiff adalah di luar pengetahuan D3. Pengetahuan D3 dan D4 dan adalah dalam pengetahuan peribadi D2.

[40] D3 dan D4 tidak mempunyai sebarang pengetahuan tentang pakatan dan / atau konspirasi dan/ atau pengaturan jahat seperti yang didakwa Plaintiff, dan semasa D3 diserahkan dengan permohonan pindahmilik D1, D3 tidak mempunyai sebarang



tanggapan yang tidak baik dan dengan suci hati kemudiannya mendaftarkan Pindahmilik D1 tersebut.

[41] Sekiranya dibuktikan terdapatnya pakatan dan / atau konspirasi dan / atau pengaturan jahat oleh D2 seperti yang didakwa Plaintiff, tindakan-tindakan tersebut adalah tindakan berasingan atau bersendirian D2 atau "*frolic of his own*".

[42] Perisian yang disediakan oleh JPN yang membolehkan semakan dibuat secara terus oleh D3 terhadap maklumat pendaftaran JPN hanya bermula berkuatkuasa pada sekitar tahun 2018. D3 bukanlah majikan dan / atau mempunyai otoriti kepada D2 memandangkan pada masa material D2 berkhidmat di Daerah Petaling. Semua tindakan telah diambil dan / atau dijalankan oleh D3 telah dibuat secara suci hati dalam melaksanakan fungsi dan / atau tugas dibawah Kanun Tanah Negara 1965 dan oleh itu semua tindakan tersebut dilindungi oleh Peruntukan Seksyen 22 Kanun Tanah Negara.

[43] D1 secara frod dan / atau penipuan dan / atau membuat representasi salah, melalui Umar Hj Sirat (No.K/P : 491110-71-5381) telah membuat perserahan Borang 14A bertarikh 16.10.2012



yang mana didaftarkan dan bagi tujuan perserahan tersebut, D1 telah mengemukakan salinan kad pengenalan Puan Hafsah yang mana memberi representasi bahawa Puan Hafsah masih hidup, sedangkan D1 mengetahui pada masa tersebut, pemberi pindahmilik telah meninggal dunia.

RINGKASAN HUJAHAN D1

[44] Secara rumusannya, D1 menghujahkan isu-isu berikut untuk analisa Mahkamah: -

a) Sama ada Surat Kuasa Wakil tersebut dan Perjanjian Jual Beli bertarikh 14.04.2005 adalah sah dan boleh diterima?

(i) Puan Hafsah berada di bawah jagaan D1 dan Nur Nazira Binti Abdul Majid (selepas ini dirujuk sebagai “**SD-2**”) dan mereka telah tinggal bersama pada masa material. Pada masa material, Puan Hafsah sudah sakit dan tidak boleh berjalan sejak dia disahkan menghidap strok; Adalah mustahil untuk D1 meninggalkan rumah dan melaksanakan Surat Kuasa Wakil tersebut di firma peguam yang terletak di Klang; Puan



Hafsah juga sentiasa berada di bawah jagaan D1 dan D1 pergi ke sekolah untuk mengajar;

- (ii) Plaintiff juga telah gagal membuktikan bahawa cap ibu jari itu adalah cap jari ibu D1;
- (iii) D1 berhujah bahawa Plaintiff juga bergantung kepada Perjanjian Jual Beli bertarikh 14.04.2005 yang didakwa ditandatangani oleh Puan Hafsah. Walau bagaimanapun, fakta-fakta berkaitan Perjanjian Jual Beli tidak diplidkan dalam Penyata Tuntutan. D1 berhujah bahawa Mahkamah harus mengabaikan fakta yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli. Perjanjian Jual Beli ini juga telah dikemukakan oleh Plaintiff di saat-saat akhir sebelum bicara bermula;
- (iv) Plaintiff telah memberi keterangan bahawa dia telah membayar sejumlah deposit RM 25,000.00 dan RM 16,000.00 pada dua masa yang berbeza kepada Puan Hafsah iaitu di rumahnya. Bagaimanapun, semasa pemeriksaan balas Plaintiff telah memberikan keterangan yang tidak konsisten berkenaan dengan cara pembayaran dibuat. Plaintiff juga tidak



dapat mengesahkan sama ada beliau telah membayar jumlah tersebut di hadapan D1 dan juga Puan Hafsah;

- (v) D1 mengemukakan bahawa dakwaan Plaintiff bahawa beliau telah membayar sejumlah RM 41,000.00 sebagai deposit adalah tidak disokong dan tanpa asas kerana tiada bukti dikemukakan untuk menyokong pembayaran oleh Plaintiff kepada Puan Hafsah, tiada juga resit akuan daripada Puan Hafsah yang dikeluarkan oleh Plaintiff untuk menunjukkan deposit telah diterima. Selain itu, D1 dan SD2 akan mempunyai pengetahuan jika sebarang wang telah dibayar kepada Puan Hafsah kerana sebarang transaksi atau urusan yang dibuat untuk Puan Hafsah akan dikendalikan oleh D1 sendiri. Berkenaan dengan pembayaran terakhir sebanyak RM 14,000.00 di mana Plaintiff mendakwa bahawa ia telah dibayar di firma peguam, D1 berhujah juga bahawa Plaintiff tidak menunjukkan bukti kepada Mahkamah ini yang menyokong bahawa pembayaran telah dibuat daripada Plaintiff kepada Puan Hafsah. Selain itu, Puan Hafsah juga dalam keadaan tidak sihat dan ianya mustahil untuk D1 menghadiri pelaksanaan Surat Kuasa Wakil tersebut dan Perjanjian Jual Beli tersebut.



b) Sama ada pindahtanah Hartanah tersebut daripada Puan Hafsah kepada D1 adalah tidak sah dan cacat?

(i) D1 memberi keterangan bahawa Borang 14A telah ditandatangani oleh D1 dan Puan Hafsah di Pejabat Tanah Daerah Petaling pada tahun 2009. SD4 memberi keterangan bahawa pada 16.10.2012, D1 telah mengemukakan borang pindah milik yang telah ditandatangani oleh Puan Hafsah dan D1. SD4 juga memberi keterangan bahawa Borang 14A dibawah kehadapannya tanpa kehadiran Puan Hafsah kerana SD4 diberitahu bahawa Puan Hafsah tidak sihat. SD4 juga tidak mengetahui bahawa Puan Hafsah meninggal dunia pada 14.8.2009;

(ii) D1 berhujah bahawa menurut seksyen 340(2)(b) Kanun Tanah Negara 1965, pindahtanah Tanah tersebut dari Puan Hafsah kepada D1 adalah tidak sah;

c) Sama ada Plaintiff telah membuktikan tuntutanannya untuk ***“tort of conversion or detinue”*** terhadap D1?



- (i) D1 berhujah bahawa dalam menjayakan tuntutan di bawah "***tort of conversion or detinue***", Plaintiff dikehendaki membuktikan bahawa pemilikan sebenar atau hak segera untuk memiliki barang berkenaan dan keduanya, barang tersebut telah diuruskan, sama ada tanpa kebenaran atau persetujuannya;
- (ii) Plaintiff telah gagal dalam membuktikan bahawa Plaintiff mempunyai hak benefisil ke atas 1/2 bahagian Tanah tersebut. Tiada juga keterangan yang dikemukakan oleh Plaintiff yang menyatakan bahawa D1 telah berurusan dengan 1/2 bahagian Tanah tersebut tanpa kebenaran Plaintiff. D1 juga telah memberikan keterangan bahawa Tanah tersebut telah disewakan kepada pekerja pembinaan dan telah dipagarkan oleh mereka. Oleh sebab itu, ianya adalah mustahil untuk Plaintiff memasuki Tanah tersebut.



**ANALISA DAN DAPATAN MAHKAMAH BERHUBUNG TUNTUTAN
PLAINTIF TERHADAP KESEMUA DEFENDAN**

[45] Berdasarkan fakta dan keterangan yang telah dikemukakan oleh Plaintiff semasa perbicaraan, Mahkamah ini membuat analisa dan dapatan seperti berikut -

- (a) Surat Kuasa Wakil tersebut merupakan satu surat kuasa wakil yang tidak boleh dibatalkan memandangkan terdapat balasan sebanyak RM55,000.00 yang diberikan oleh Plaintiff kepada Puan Hafsah bagi tujuan pembelian tanah yang menjadi subjek di dalam tindakan ini (rujuk penghakiman Mahkamah Rayuan dalam kes ***Sidambaram Torosamy v Lok Bee Yeng [2018] 3 CLJ 599***).

- (b) Fakta berhubung pembelian Tanah tersebut melalui Surat Kuasa Wakil tersebut turut disokong oleh Perjanjian Jual Beli bertarikh 14.04.2005 di antara Plaintiff dan Puan Hafsah. Walaupun dokumen perjanjian ini tidak pernah diplidkan oleh pihak Plaintiff, peguamcara D1 telahpun menyoal Plaintiff dan saksi-saksi Plaintiff secara mendalam berhubung perjanjian



jual beli tersebut. Natijahnya, saya mendapati bahawa kegagalan untuk memplidkan Perjanjian Jual Beli ini dalam Pernyataan Tuntutan Plaintiff tidak menjejaskan tuntutan yang difailkan (rujuk keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes ***Gurbachan Singh Bagawan Singh & Ors v Vellasamy Pennusamy & Other Appeals [2015] 1 CLJ 719***).

- (c) Adalah dapatan saya bahawa, transaksi jual beli yang dikendalikan oleh SP1 merupakan satu transaksi yang tulen walaupun SP1 dan Plaintiff tidak dapat menunjukkan resit pembayaran harga belian kepada Puan Hafsah. Ini adalah kerana terdapat bukti-bukti lain yang menyokong fakta bahawa Plaintiff telahpun membuat bayaran kepada Puan Hafsah.
- (d) Di antara keterangan yang menyokong perkara ini adalah keterangan daripada Encik Ahmadi Bin Norsiwani (selepas ini dirujuk sebagai “**SP2**”) yang mana SP2 telah membawa Puan Hafsah ke pejabat guaman SP1 di Kudrat. Menurut SP2 juga, Puan Hafsah merupakan sepupu kepada ibu isteri SP2. Malah, semasa SP2 membawa Puan Hafsah ke pejabat SP1, Puan Hafsah turut ditemani oleh ibu mertua SP2 dan juga



isteri SP2. Semasa hayatnya, Puan Hafsah sememangnya berniat mendirikan rumah di atas tanah yang menjadi subjek tindakan ini. Bagi tujuan pembinaan rumah tersebut, Puan Hafsah telah menjual 1/2 daripada 1/3 bahagian Tanah tersebut kepada Plaintiff. SP2 sememangnya tahu bahawa Plaintiff telah membuat bayaran kepada Puan Hafsah secara berperingkat memandangkan sebahagian daripada wang bayaran tersebut kemudiannya telah diberikan oleh Puan Hafsah kepada SP2 untuk tujuan pembinaan rumah Puan Hafsah. Hakikatnya, SP2 telah berjaya menyiapkan sebuah rumah untuk Puan Hafsah di atas tanah milik Puan Hafsah.

Rujuk keterangan SP2 di m/s 34-37 Nota Keterangan

“PP Sekarang soalan ketiga ya, kamu kata kamu kenal dengan nama-nama yang disebut iaitu Puan Hafsah (Mak Besah) arwahnya, anak beliau Puan Rahmah, Encik Suhaimi kenal, ada tak kamu mengetahui apa-apa urusan tanah, jika kamu tahu lah, melibatkan Mak Besah dengan Encik Suhaimi kawan kamu?”

SP2 Ha dia jual tanah. Mak Besah jual tanah kepada Suhaimi.



PP Tanah yang dimana?

SP2 Di Pulau Indah. Satu ekar, bahagi dua.

PP Macam mana kamu tahu?

SP2 Satu ekar, separuh Suhaimi beli, separuh Mak Besah punya.

PP Kalau di tepi jalan, contohnya ya, bahagian Encik Suhaimi yang dijual tu yang di belakang ke yang depan?

SP2 Belakang.

PP Macam mana kamu tahu ni?

SP2 Saya yang menjualnya.

PP Kamu yang?

SP2 Menjual kepada Suhaimi.

PP Sekarang tanah ni kamu punya ke Mak Besah punya?

SP2 Mak Besah punya.

PP Macam mana kamu boleh jual?

SP2 Mak Besah suruh saya tolong jualkan.

YA Tolong jual?

SP2 Ya.



PP Apa tujuan Mak Besah jual kalau kamu tahu?

SP2 Buat rumah.

PP Di mana?

SP2 Di Pulau Indah. Tanah yang sama.

PP Di bahagian depan ke?

SP2 Depan, depan.

*PP Jadi kamu, soalan keempat saya, kamu kata tadi untuk
bina rumah.*

SP2 Hmm

*PP Jadi saya nak tanya kamu, kamu sebut ada pembinaan
rumah untuk Puan Hafsah, di bahagian depan ya?*

SP2 Ya.

*PP Jadi, sila terangkan kepada Mahkamah kenapa nak
kena bina rumah Mak Besah dekat situ?*

*SP2 Kalau ikut cakap Mak Besah, dia kata anaknya selalu
marah-marah, jadi dia nak buat rumah, tapi tak ada duit.
Tu jual tanah tu je. Separuh. Saya jumpa Suhaimi, jual
separuh la tanahnya.*



PP Mak Besah duduk bukan di situ? Asalnya?

SP2 Bukan.

PP Dia duduk dengan siapa yang kamu tahu?

SP2 Dengan Rahmah, di Andalas.

PP Di Andalas, Klang?

SP2 Ha.

PP Ok sekarang soalan kelima, jadi adakah kamu tahu dari mana sumber kewangan untuk Puan Rahmah, yang kamu kata tak ada duit tadi untuk membina rumah?

SP2 Pada Suhaimi?

PP Sumber kewangannya?

SP2 Ha Suhaimi bagi Mak Besah, Mak Besah bagi saya, saya buat rumah.

PP Suhaimi bagi pada Mak Besah, Mak Besah bagi kamu?

SP2 Ya.

YA Soalan 6 tu boleh rephrase tak?

PP Boleh Yang Arif. Jadi adakah kamu ada apa-apa pengetahuan, kamu kata tadi tolong jual, Mak Besah



suruh, jadi adakah kamu ada apa-apa pengetahuan mengenai memuktamadkan urusan di mana-mana? Kita buat urusan jual tanah ni bukan macam kita jual goreng pisang ke apa kan, kita kena ada urusan rasmi, yang kamu ada pengetahuan?

SP2 Saya bawa Mak Besah ke Kudrat. Lawyer turun bawah.

PP Kudrat ni di mana?

SP2 Klang. Dekat Klang, pastu lawyer turun bawah dia sign ke cap jari ke saya tak tahu, tu muktamad. Bayaran dia.

PP Siapa yang pergi lagi?

SP2 Saya dengan mak mertua saya dengan orang rumah saya.

PP Sebut la nama-nama ni kena sebut.

SP2 Mak Besah, Halimah binti Bedu,

PP Siapa Halimah binti Bedu?

SP2 Mak mertua saya. Raihan binti Abdullah.

PP Tu siapa?

SP2 Orang rumah saya, dengan saya Ahmadi bin Nisriwan.



PP *Raihan binti Abdullah ni dengan Mak Besah ni apa hubungannya? SP2 Sepupu.*

PP *Jadi tolong bagitahu Mahkamah, boleh ke arwah Mak Besah ni boleh di bawa naik kereta? Sampai ke Klang, di Kudrat Klang untuk jumpa lawyer ni?*

SP2 *Boleh, boleh.*

PP *Macam mana caranya?*

SP2 *Saya, dia duduk depan, mak mertua dengan orang rumah saya duduk belakang. Terus ke Klang. Sampai ke Klang, saya telefon lawyer suruh dia turun.”*

Rujuk keterangan SP2 di m/s 44 Nota Keterangan:

“PD1 *Kamu kata bayaran sebanyak RM55,000 dibuat. Tahu macam mana dibuat?*

SP2 *Maksudnya?*

PD1 *RM55,000 tu telah dibayar, macam mana bayar?*

SP2 *Encik Suhaimi bagi Mak Besah duit, Mak Besah bagi saya duit terus saya buat.*

YA *Berapa jumlah dia bagi masa tu?*



SP2 Masa tu dia bagi 40 ribu lebih.

YA Sekali gus?

SP2 Tak, dia bagi lima ribu ada, tapi saya dia bagi Mak Besah lima ribu.

YA Siapa bagi lima ribu?

SP2 Mak Besah, selepas Mak Besah jumpa Suhaimi saya dia bagi lima ribu untuk buat rumah tu. Tiap-tiap dia bagi Mak Besah duit, saya terus buat rumah tu.

YA Rumah tu Encik Suhaimi, Encik Ahmadi yang bina?

SP2 Ya.

YA Untuk Mak Besah?

SP2 Ha. Yang last sekali tu yang dia bayar dekat kudrat tu lah. Duit.

PD1 Last sekali dia bayar dekat Kudrat, dekat pejabat peguam lah?

SP2 Ha ya.

PD1 Sebelum tu dah bayar?

SP2 Sebelum tu dah bayar, tapi ansur-ansur la last sekali dekat kudrat tu je.”



Catatan: Walaupun peguamcara D1 cuba mencabar kredibiliti SP2 dgn mengatakan bahawa SP2 mempunyai rekod jenayah berhubung urusan tanah, saya mendapati bahawa perkara ini tidak langsung mencacatkan kredibiliti SP2 kerana sememangnya terbukti fakta bahawa Paun Hafsah telah mempunyai rumah yang siap diibina di atas tanah yang menjadi subjek tindakan ini.

- (e) Daripada keterangan yang dikemukakan oleh saksi-saksi Plaintiff, adalah jelas Puan Hafsah telahpun menjual 1/2 daripada 1/3 bahagian Tanah tersebut kepada Encik Suhaimi bin Basri (selepas ini dirujuk sebagai “**SP3**”).
- (f) Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, Mahkamah ini mendapati bahawa pihak Plaintiff telahpun membuktikan bahawa sememangnya terdapat transaksi jual beli di antara Plaintiff dan Puan Hafsah.
- (g) Beralih kepada kes D1 pula, Mahkamah mendapati bahawa pembelaan D1 adalah merupakan satu rekaan. Pertamanya,



D1 menafikan bahawa beliau tidak mempunyai sebarang pengetahuan bahawa ibunya, Puan Hafsah telah menjual tanah tersebut kepada Plaintiff.

- (h) Keduanya, D1 menyatakan bahawa Puan Hafsah telah diserang penyakit ahmar sekitar tahun 2000 lagi. Semenjak itu, Puan Hafsah tinggal dengan D1 sekeluarga. Menurut D1, Puan Hafsah tidak pernah meninggalkan rumah tanpa pengetahuan D1 apatah lagi keluar dari rumah untuk ke pejabat peguam bersama SP2. Keterangan D1 ini hanya disokong oleh keterangan lisan anak D1 iaitu SD2.
- (i) Ketiga, D1 menyatakan bahawa Puan Hafsah semasa hayatnya tidak pernah memaklumkan D1 tentang penjualan Tanah tersebut kepada Plaintiff.
- (j) Keempat, Puan Hafsah telah hadir bersama D1 di hadapan D2 bagi menandatangani Borang Pindahmilik 14A dalam kes ini.



[46] Berikut pula adalah alasan Mahkamah ini tidak dapat mempercayai pembelaan dan keterangan yang dikemukakan oleh D1:

- (a) Pertamanya, Mahkamah ini mendapati bahawa pembelaan D1 bahawa beliau tidak mempunyai sebarang pengetahuan tentang ibunya, Puan Hafsah telah menjual Tanah tersebut kepada Plaintiff merupakan satu penafian kosong ("*bare denials*"). Dari penelitian keterangan yang dikemukakan di Mahkamah, adalah amat jelas bahawa D1 mempunyai pengetahuan bahawa Puan Hafsah telah menjual sebahagian tanah milik beliau di Pulau Indah untuk membina sebuah rumah. Rumah tersebut pula telah dibina oleh SP2 yang merupakan suami kepada Raihan binti Abdullah, sepupu kepada Puan Hafsah dan juga ibu saudara kepada D1. Tanpa menjual Tanah tersebut, tidak mungkin Puan Hafsah dapat membina rumah tersebut. Malah, semasa pemeriksaan balas D1 telah bersetuju bahawa D1 mempunyai pengetahuan berhubung segala tindakan dan perbuatan Plaintiff seperti memasuki 1/2 bahagian daripada 1/3 bahagian tanah di bahagian belakang, memasang kelongkong dan membuat



lalu perjalanan serta mengalihkan rumah kucing
kepunyaan D1.

Rujuk keterangan D1 di m/s 99 hingga 101 Nota

Keterangan

*“PP Ibu puan adalah cuma pemilik 1/3 daripada tanah
tersebut, betul?”*

SD1 Betul.

*PP 2/3 lagi dimiliki oleh individu-individu lain bernama
Hussain bin Haji Omar dan juga Mahrizah binti Abdullah.
Betul?”*

SD1 Betul.

*PP Dan tanah ini luasnya lebih kurang 1.2 hektar ataupun 3
ekar. Setuju?”*

SD1 betul.

PP So bahagian ibu arwah ibu adalah cuma satu ekar.

SD1 Betul.

PP Setuju?”

SD1 Setuju.



PP Berdasarkan satu perjanjian jual beli dan surat kuasa wakil ini, yang dijual kepada ibu kepada Suhaimi bin Basri oleh ibu adalah cuma separuh sahaja, setengah ekar. Betul?

SD1 Hm betul.

PP Sebab itulah di dalam perjanjian jual beli, setuju saya cadangkan di Klausu 9, di mukasurat 5, perjanjian jual beli, telah dinyatakan secara spesifik penjual iaitu ibu memberi laluan pejalan kaki kepada pembeli dan waris-waris yang dibenarkan oleh pembeli, laluan tanah seluas 22 kaki, panjang 330 kaki daripada bahagian penjual ke atas tanah. Kerana ½ ekar yang dijual ni terletak di bahagian belakang. Sebab tu ibu bagi laluan ke belakang. 330 kaki ke belakang lebar luasnya 22 kaki buka. Setuju?

SD1 Setuju.

PP Dan sebab itu lah Encik Suhaimi dia terpaksa pasang culvert, kelongkong di bahagian depan, sebab untuk membuat laluan sendiri ke kebun di bahagian belakang. Setuju?



SD1 Setuju.

PP Jawab kuat puan.

SD1 Setuju.

PP Tetapi semasa membuat laluan ini dia, sorry, pada masa yang sama, ibu dahulu dia menumpang di rumah puan, di Andalas, betul?

SD1 Betul.

PP Sekarang semasa Encik Suhaimi, selepas Encik Suhaimi membina kelongkong puan setuju tadi betul, dia juga telah memanggil memesan lori tanah merah dan buat jalan ke belakang 330 kaki, setuju?

SD1 Setuju.

PP Dalam proses nak buat ni dia ada satu rumah kucing yang puan buat dulu, dia terpaksa pindahkan, setuju? Ingat?

SD1 Setuju. Tapi boleh saya tambah?

PP Tak apa puan tambah nanti.

SD1 Ha ok.



PP Jadi pemindahan rumah kucing itu juga ditanggung oleh Encik Suhaimi sebab dia nak buat jalan dia kena tanggung lah setuju?

SD1 Setuju.

PP Setuju ya?

SD1 Setuju.

PP Sekarang puan, pada masa itu sebelum arwah mak meninggal dunia, Encik Suhaimi bebas, ada akses boleh keluar masuk ke kebun beliau di bahagian belakang dengan melalui tanah laluan jalan 22x33 kaki setuju?

SD1 Ya PP Masa tu dia bebas? Setuju?

SD1 Ya setuju.

- (b) Kedua, pembelaan D1 bahawa Puan Hafsah telah diserang penyakit ahmar sekitar 2000 tahun tidak disokong oleh sebarang rekod perubatan. Walau bagaimanapun, keterangan D1 bahawa Puan Hafsah sakit dan tidak mungkin meninggalkan rumah D1 untuk ke pejabat peguam di Kudrat disokong oleh anaknya SD2, Mahkamah ini memilih untuk



mempercayai keterangan SP2 yang langsung tidak mempunyai kepentingan berhubung keputusan tuntutan Plaintiff dalam kes ini berbanding keterangan SD2 yang saya dapati lebih menjurus kepada menjaga kepentingan ibunya. (Rujuk keputusan Raja Azlan Shah FJ dalam kes **Karthiyayani & Anor v Lee Leong Sia & Anor [1975] 1 MLJ 119** di muka surat 120).

- (c) Ketiga, Mahkamah ini tidak dapat mempercayai pembelaan D1 yang menyatakan bahawa Puan Hafsah semasa hayatnya tidak pernah memaklumkan D1 tentang penjualan D1 di Tanah tersebut kepada Plaintiff. Dapatan ini disokong oleh fakta bahawa semasa D1 diperiksa balas, D1 telah mengakuinya bahawa D1 pernah membuat tawaran untuk membeli tanah yang telah dijual oleh Puan Hafsah kepada Plaintiff.

Rujuk m/s 96-97 Nota Keterangan

PP Sekarang puan, saya rujuk puan kepada penyata saksi puan. Jawapan kepada soalan 16, saya cadangkan kepada puan, puan pernah menawarkan untuk beli balik bahagian



mak puan yang telah dijual kepada Encik Suhaimi tapi Encik Suhaimi kata boleh RM55,000 tapi dia minta sedikit keuntunganlah sebab duit tu kalau disimpan di dalam ASB dia mesti dapat untung sikit, lagipun dia dah letak culvert dah letak tanah merah dia dah jaga tanaman dekat belakang tu jadi kalau nak ambil kena bagi keuntungan sikit, boleh sahkan perkara ini?

SD1 Ya betul.

PP Tetapi puan tak mahu puan tak setuju untuk membayar keuntungan ini sebab puan kata tinggi, setuju?

SD1 Setuju.

- (d) Keempat, Mahkamah ini mendapati bahawa pembelaan D1 bahawa beliau telah hadir bersama Puan Hafisah di hadapan D2 bagi menandatangani Borang Pindahmilik 14A dalam kes ini tidak boleh dipercayai sama sekali. Keterangan D1 berhubung isu ini berubah beberapa kali. Ketika disoal oleh peguam Plaintiff, D1 menyatakan bahawa ibunya tidak berjumpa dengan D1 semasa Borang 14A berkenaan ditandatangani di hadapan D2. Walau bagaimanapun, ketika



diajukan soalan yang sama oleh Mahkamah ini, D1 menyatakan bahawa D2 telah melihat sendiri Puan Hafsah duduk di galeri orang awam di Pejabat Tanah Daerah Petaling

Rujuk keterangan D1 di m/s 96 Nota Keterangan

PP Puan dengar betul-betul ya. Setuju saya cadangkan mustahil Hafsah binti Umar hadir di hadapan Arzmi bin Mohd Atan pada 16.10.2012 untuk tandatangan borang 14A ni kerana beliau telah disahkan meninggal dunia pada tahun 2009 lagi. Setuju tak setuju?

SD1 Setuju.

PP Kuat sikit.

SD1 Setuju.”

Rujuk keterangan D1 di m/s 109-110 Nota Keterangan

PP Tetapi puan boleh setuju pada 16.10.2012, Encik Arzmi bin Mohd Atan tidak menyaksikan tandatangan ibu kerana ibu telah meninggal pada 3 tahun 2 bulan sebelum itu, setuju?



SD1 Tidak setuju.

YA Tak setuju pada Oktober 2012 tu Arzmi Mohd Atan tu tak saksikan Puan Hafsah tandatangan?

SD1 Sebab kami dah berjumpa sebelum tu lagi jadi kami dah berjumpa dalam tahun 2009 tu jadi dia dah setuju untuk memproses permohonan ini.

YA Soalan dia pada 16.10.2012, Encik Arzmi tak saksikan Puan Hafsah tandatangan?

SD1 Setuju.

PP Puan tak setuju tadi kerana tahun 2009 apa puan cakap?

SD1 2009 tu kami dah

YA Dah jumpa dengan Arzmi

PP Dah jumpa dengan Arzmi?

SD1 Ya kami dah berjumpa untuk memulakan proses buat permohonan untuk menukarkan tu jadi masa tu ibu saya ke Pejabat Daerah Petaling ditemani dengan agen apa semua jadi bila Encik Arzmi ni dengar ibu saya sekali ada, dengan anak saya sekali ada menunggu di ruang



menunggu tu, jadi saya sahaja dengan agen tu masuk bertemu dengan penolong pendaftar ni jadi dia setuju untuk memproses tu.

PP Itu tahun 2009 puan kata?

SD1 Ya.

Rujuk keterangan D1 di m/s 110-112 Nota Keterangan

“PP Ok tak apa puan. Kita berhenti sekejap, kita undur sikit je. Sila bagitahu kepada Mahkamah yang Mulia ini, keterangan puan pada tahun 2009, kalau ikut puan, puan pergi bersama agen yang namanya puan tak sebut langsung siapa, say adah tanya puan tak sebut.

SD1 Dia suami isteri.

PP Lepas tu puan kata bawa ibu

SD1 Ya.

PP Jumpa dengan Arzmi ya Arzmi bin Mohd Atan.

SD1 Ya.

PP Di mana? Pejabat Tanah?



SD1 Petaling.

PP Dan Arzmi pun tandatangan pada tarikh tersebut?

SD1 Masa tu dia tak uruskan lagi dia kata ok nanti dia akan uruskan nanti jadi saya serahkan kepada agen saya untuk uruskan lah. Sebab mak saya memang sangat tak sihat kan masa tu.

PP Tetapi puan dah bawa mak puan ke Pejabat Tanah?

SD1 Ya.

PP Dan keterangan puan, Encik Arzmi tak uruskan lagi walaupun orang yang sakit ni dah dibawa ke Pejabat Tanah?

SD1 Dia kata dia akan uruskan lah dia kata dia setuju untuk memproses semua jadi saya disebabkan saya tak berapa faham sangat prosedur dia saya serahkan kepada agen saya untuk uruskan selepas itu.

PP Setuju tak saya cadangkan puan, kalau kita dah bersusah payah bawa mak kita yang puan kata lumpuh tu ke Pejabat Tanah, tentulah pegawai Pejabat Tanah akan berikan keutamaan, dia bagi priority orang sakit ni, priority orang akan buat cepat dia takkan tangguh kan



itu biasa urusan dengan pejabat kerajaan begitu, setuju tak puan kalau kita bawa orang lumpuh orang sakit ni kita akan dapat priority? Setuju?

SD1 Tak pasti pulaknya.

PP Tak setuju?

SD1 Jadi setuju saya cadangkan keterangan puan kononnya dah bawa ibu yang lumpuh ke Pejabat Tanah tadi, dah hadir depan Arzmi tetapi Arzmi kata akan uruskan kemudian ini semua juga adalah satu, orang putih kata afterthought, satu fikiran yang terkemudian yang hanya direka di Mahkamah ini kerana mustahil Pejabat Tanah tidak memberi priority pejabat kerajaan akan bagi priority kepada orang sakit, orang berkerusi roda, orang OKU, orang lumpuh, jadi setuju saya katakan cerita puan ini adalah satu afterthought, fikiran yang terkemudian yang sengaja direka, setuju ke tak setuju?

SD1 tak setuju.”



Rujuk keterangan D1 semasa disoal semula oleh peguam

D1 di m/s 133-138 Nota Keterangan

PD1 Baiklah soalan dari peguam Defendan 2 dan ke 4 ya rakan saya da tanya bahawa pernah atau tidak puan jumpa dengan Defendan Ke2 iaitu Arzmi Bin Mohd Atan ya sebelum 2009 puan jawab ada ditemani oleh agent saya boleh jelaskan bila jumpa di mana?

SD1 Saya tak ada berjumpa personally dengan Encik Arzmi sebelum 2009 itu sebab yang datang berjumpa saya hanya agent saya kami buat perbincangan macam mana nak buat apa semua dia tunjuk saya borang-borangnya selepas itu masa sekitar tahun 2009 itu saya ditemani dengan anak arwah anak saya selepas itu mak saya sendiri kami ke pejabat daerah Petaling selepas itu emak saya dengan anak saya tunggu diruang legar jadi saya ikut ditemani oleh agent saya yang berjumpa dengan Encik Suhaimi

YA Saya confuse puan jumpa tak ke agent yang jumpa ke puan dan agent yang jumpa?



SD1 Kami yang berjumpa sekali YA Sama-sama jumpa?

SD1 Ya

YA Baik

PD1 Puan rujuk pada muka surat 49 hingga 52 ya bundle B1 ya ada dirujuk oleh rakan saya sebentar tadi iaitu borang 14A ini puan ada ditanya berkaitan dengan tulisan-tulisan tangan di borang 14A ini adakah puan boleh jelaskan ini adalah tandatangan tulisan siapa disini.

SD1 Tulisan itu memang saya tak pasti tetapi bagi mak saya dia memang boleh menulis boleh menandatangani jadi kalau kata borang diisi oleh agent mak saya tandatangan sahaja saya tak pastilah tapi memang mak saya boleh menandatangani.

PD1 Adakah puan ingat ya tandatangan mak itu ya di muka surat 49 itu adakah puan ada pengetahuan di tandatangan di mana?

SD1 Biasanya borang-borang ini akan diisi di rumah dulu yang mana-mana butirannya yang mudah biasanya macam salinan ic ke apa-apa ke biasanya di rumah lepas itu nanti bila kami ke pejabat daerah itu dah bagitahu Encik



Arzmi dah beres apa semua jadi agent yang dia deal dengan Encik Arzmi

PD1 Puan dicadangkan bahawa pindah milik selesai selepas mak meninggal dunia ya puan tak bersetuju ya boleh jelaskan

SD1 Maksud saya disini selepas kami pejabat daerah itu saya agar sibuk sikit lepas itu mak saya pun bertamnah tak sihat jadi kami terlepas pandang proses penukaran nama ini jadi bila mak saya meninggal baru kami cek aset-aset dia apa semua baru kami perasan yang benda ini tak di proses lagi baru saya hubungi agent saya tanya kenapa benda ini tak selesai lagi lepas itu dia kata okay dia akan buat dan dia akan selesaikan tak tahu kenapa apa yang tertangguh sedangkan kami dah ke pejabat semua

PD1 Baik dan rakan saya peguam Plaintiff ada soalan tambahan selepas itu dikatakan bahawa tandatangan ibu puan ya di muka surat 49 ini bukan tandatangan ibu puan. Puan tak bersetuju boleh puan jelaskan.



SD1 Sebab ibu saya boleh menulis dia boleh menulis rumi jadi tak mustahil kalau dia yang tandatangan

PD1 Puan sahkan itu tandatangan ibu puanlah?

SD1 Ya

YA Tak penting ya, yang penting benda itu kena sign di depan pejabat tanah itu isunya cuma faham sikit.

PD1 Baik

YA Adakah dokumen yang ditandatangani tidak ditandatangani hadapan pentadbir tanah boleh digunakan pakai ke pindah milik itu nombor 1,

PD1 Yang Arif saya pun ada soalan ke arah situ, cuma syaa nak penjelasan dari puan ya bila puan kata tak setuju bila tandatangan dikatakan bahawa tandatangan ibu puan kata itu tandatangan jadi tandatangan ini dibuat di mana, tandatangan Habsah ibu kamu ini di muka surat 49 ada puan pengetahuan ataupun tidak?

SD1 Seingat saya bila kami dah sampai di sana Encik Arzmi kata okay mak saya ada apa semua jadi dia kata dia akan uruskan



YA *Dah, dah saya tak mahu dengar keterangan-keterangan bohong ini dari awal tadi langsung tak cakap benda ini sekarang baru nak cakap... apa benda ini masa cross tak ada, dalam witness statement tak ada, tadi tak cakap pun. So soalan saya Encik Arzmi ada jumpa tak?*

SD1 *Ada*

YA *Ada*

SD1 *Ada*

YA *Dekat mana?*

SD1 *Dia tengok mak saya di ruang legar itu*

YA *Jumpa bukan tengok faham cikgukan apa ada beza tak jumpa dan tengok, ada beza?*

SD1 *Ada.*

YA *Jawab ada beza.*

SD1 *Ada*

YA *Jumpa atau tengok?*

SD1 *Dia ada jumpalah mak saya.*

YA *Dia jumpa dekat mana?*



SD1 Di ruang legar tu sahaja

YA Dia jumpa ke dia tengok, dia ada minta ic, dia ada temu?

SD1 Ada ic sebab, agent saya dah ambil.

*YA Dekat mana ruang legar itu saya pakar pejabat tanah
dekat mana ruang legar dia ada bilik dekat mana?*

SD1 Tak ingat lah saya pula

*YA Okay jangan buat tak ingat ini penting dia jumpa dekat
mana tak cerita langsung dalam statement pun tak ada.
ada dia pergi jumpa ada dia cakap ini Cik Puan Habsah
ada, sekarang saya tanya macam itu adalahkan.
Daripada awal tadi tak ada. I'm serious*

PD1 Yang Arif YA Don't try with me okay

*PD1 Saya tak ada soalan apa-apa lagi, itu sahaja Yang Arif,
Mahkamah saksi pohon dilepaskan"*

- (e) Pembelaan D1 bahawa Puan Hafsah telah hadir di pejabat D2 semasa Borang 14A berkenaan ditandatangani pada tahun 2009 mahupun tahun 2012 ini telah disangkal oleh D2 sendiri yang menyatakan bahawa Puan Hafsah sememangnya tidak



hadir pada tarikh berkenaan. Malah, pada ketika itu, D1 telah memaklumkan kepada D2 bahawa ibunya, Puan Hafsah yang merupakan pemindah milik tanah berada dalam keadaan uzur dan berada di rumah. Ini merupakan satu pembohongan kerana Puan Hafsah telahpun meninggal dunia pada tahun 2009. Maka adalah jelas, bahawa tandatangan Puan Hafsah pada Borang 14A tersebut merupakan satu pemalsuan dan pembelaan D1 berhubung isu ini wajar ditolak.

Rujuk Keterangan D2 (SD4) di m/s 201 hingga 203 Nota

Keterangan

“PP Betul Yang Arif, saya terpaksa tanya Encik Arzmi ya. Kalau ikut pendirian Defendan Pertama, Puan Rahmah dan juga keterangan Puan Rahmah dia kata ada jumpa dalam Penyata Saksi Puan Rahmah ni jawapan dan soalan No 9, Puan Rahmah kata 2009 ada jumpa dengan Encik Arzmi, lepas tu ada tandatangan, keterangan tu betul ke tak betul?”



SD4 Yang Arif saya mengesahkan tandatangan sebagaimana dalam borang 49 ni saya tak kenal Puan Rahmah saya tak kenal

YA Ok

SD4 Saya memang tak kenal yang lelaki tu pun saya tak kenal, kecuali yang bulan 10 ni yang bertarikh 16 Oktober itu memang saya buat.

PP 2012?

SD4 Ya.

PP Jadi 2009 tak pernah jumpa

SD4 Memang tak pernah jumpa tak kenal pun diorang ni

PP Baik. Sekarang saya pergi kepada borang ni ya Encik Arzmi tentu dah biasa dengan borang 14A ni kalau mengikut keterangan Encik Arzmi, saya pergi Encik Arzmi kepada mukasurat 50, mukasurat seterusnya, setuju Encik Arzmi borang 14A ni menghendaki orang yang nak kita saksikan tu mesti tandatangan depan kita, depan kita.

SD4 Ya betul.



PP Betul?

SD4 Ya.

PP Jadi dalam perkara ni kita telah tidak mematuhi nya

SD4 Betul.

PP Kita tak patuhi nya

SD4 Ya.

PP Encik Arzmi tentu tahu ia adalah satu keperluan dibawah Seksyen 211 (1), (2) dan (3) Kanun Tanah Negara 1995 dibaca dengan Perkara (1) (2) Jadual ke-5 menghendaki orang yang kita nak saksikan mesti hadir di depan kita

SD4 Ya betul.

PP Betul ke?

SD4 Ya.

PP Jadi keperluan ialah keperluan yang mandatori, wajib, sebagai Penolong Tadbir Tanah tetapi Encik Arzmi telah melanggarnya betul?

SD4 Ya betul, betul, betul.



PP *Jadi Encik Arzmi apabila kita nak saksi tentu Encik Arzmi perlu juga mengesahkan identity orang itu dengan melihat kad pengenalan?*

SD4 *Ya betul.”*

Rujuk Keterangan D2 di m/s 204 & 205 Nota Keterangan

PP *Setuju tak Encik Arzmi ya kalau syarat ini tidak dipenuhi ya, syarat individu Puan Hafsa ini hadir*

SD4 *Ya.*

PP *Kita sepatutnya tolak borang 14A ni?*

SD4 *Sepatutnya, saya faham saya setuju. Tetapi kita tuan,*

PP *Nanti dulu Encik Arzmi ya, apabila kita Encik Arzmi seorang yang berpengalaman sejak 2005, ni dah 1012, dah 7 tahun berpengalaman apabila kita buat juag transaksi ataupun urusan yang melanggar peraturan Kanun Tanah Negara ni ia boleh menyebabkan kerugian kepada pihak lain kemungkinan nya ada, setuju?*

SD4 *Saya setuju, Yang Arif saya*



PP Boleh setuju ke tak setuju saya cadangkan.

SD4 Saya setuju memang kena hadir, tetapi boleh saya jawab ya, kerana seperti yang saya kata tadi hubungan kekeluargaan kita nak mudahkan, yang kedua ada keuzuran mak dia tu uzur. Dia kata mak dia dah uzur tak larat nak bangun. Jadi kalau dia kata mak dia meninggal, macam mana kalau dia masih hidup dengan bawa IC yang asal menunjukkan penama tu masih lagi ada. Sekian Yang Arif. (Nota Keterangan m/s 204-205)

- (f) Dapatan Mahkamah bahawa tandatangan Puan Hafsah telah dipalsukan oleh D1 menyebabkan Borang 14A yang digunakan untuk tujuan pindahmilik Tanah tersebut daripada nama Puan Hafsah Binti Umar kepada nama D1, dikategorikan sebagai satu “void instrument”. Maka urusan pindahmilik daripada nama Puan Hafsah kepada nama D1 adalah tidak sah dan terbatal secara automatik (sila rujuk penghakiman Wan Yahya SCJ dalam kes **M&J Frozen Food Sdn Bhd & Anor v Siland Sdn Bhd & Anor [1994] 1 MLJ 294 di m/s 309-310**, keputusan Haidar J (ketika itu) dalam kes **Tan Tock Kwee & Anor v Tey Siew Cha & Anor [1995] 4 CLJ 658 di m/s 659** dan penghakiman Arifin Zakaria CJ (Malaya) dalam



kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors [2010] 2 MLJ 1*).

Natijahnya, Mahkamah ini mendapati bahawa tuntutan Plaintiff terhadap D1 telah dibuktikan berdasarkan imbalan kebarangkalian.

[47] Sehubungan dengan dapatan yang dibuat oleh Mahkamah ini terhadap D1, Mahkamah ini bersetuju dengan hujah pihak Plaintiff bahawa D2 dan D3 telah cuai dalam menjalankan tanggungjawab berkanun ("*statutory duty*") mereka. Walaubagaimanapun, Mahkamah ini menolak tuntutan terhadap D2, D3 dan D4 berhubung kausa tindakan bahawa pakatan bersama D1 dan D2 dan juga kausa tindakan "*misfeasance in public office*".

[48] Ianya merupakan fakta yang jelas bahawa D4 adalah merupakan majikan kepada D2 (seorang pegawai kerajaan yang telahpun dikenal pasti) dan D3. Lanjutan daripada dapatan Mahkamah ini bahawa D2 dan D3 telah cuai dalam menjalankan tugas mereka, Mahkamah ini mendapati bahawa D4 adalah bertanggungjawab secara vikarius ("*vicarious*") kepada Plaintiff.



[49] Prinsip kecuiaan secara vikarius yang melibatkan kakitangan kerajaan telahpun digariskan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes ***Lay Kee Tee & Yang Lain v Kerajaan Malaysia & Yang Lain*** [2004] 8 CLJ 390, di mana Hakim Azmel Maamor telah menyatakan seperti berikut:

*“Pada saya, sebelum seorang pegawai kerajaan itu bertanggung untuk sebarang kesalahan tort atau ketinggalan yang dilakukan, isu liabiliti pegawai berkenaan perlu diputuskan melalui perbicaraan di Mahkamah Terbuka. **Jika, pegawai kerajaan terbabit didapati bertanggung, maka majikan mereka iaitu pihak kerajaan yang merupakan principal mereka akan bertanggung secara vikarius.** Jika pegawai kerajaan yang berkenaan tidak dinamakan sebagai Defendan bagaimana mereka boleh membela diri untuk menafikan tuduhan-tuduhan yang dilemparkan kepada mereka. Amatlah tidak adil dan tidak juga munasabah untuk memutuskan seseorang pegawai kerajaan itu bertanggung tanpa memberi mereka peluang untuk membela tuduhan yang dibawa terhadap mereka. Untuk tujuan itu, pada penghakiman saya, pegawai kerajaan*



terbabit perlu dinamakan sebagai suatu pihak supaya liabiliti mereka dapat ditentukan dan jika mereka bertanggung maka majikan mereka bertanggung secara vikarius. Keperluan ini jelas dikehendaki mengikut s. 6(1) Akta 39 yang diperturunkan di atas.”

Catatan: Pihak-pihak D2 hingga D4 tidak mengemukakan sebarang rayuan terhadap keputusan Mahkamah ini.

ANALISA DAN DAPATAN MAHKAMAH BERHUBUNG TUNTUTAN D2, D3 DAN D4 TERHADAP D1

[50] Bagi tujuan ini, saya merujuk kepada perenggan 69 Pembelaan dan Tuntuan Balas yang telah difailkan terhadap D1.

[51] Di perenggan 69 tersebut, D3 dan D4 telah memplidkan “Butir-Butir representasi salah dan/atau penipuan dan/atau fraud dan/atau menyembunyikan maklumat dengan niat jahat dan/atau pelanggaran undang-undang oleh Defendan Pertama” secara terperinci.



[52] Semasa perbincangan, peguam terpelajar D2: Encik Haziq telah mencadangkan kepada D1 bahawa memandangkan D1 tahu yang tanah tersebut dipindahmilik dari nama ibunya, Puan Hafsah kepada nama D1 sendiri selepas Puan Hafsah meninggal dunia, D1 sebenarnya telah membuat representasi salah ataupun menipu D2? D1 tidak bersetuju dengan cadangan tersebut.

[53] Seterusnya Encik Haziq telah mencadangkan pada D1 bahawa beliau sebenarnya sedar yang tandatangan ibunya pada Borang 14A yang digunakan bagi tujuan pindah milik Tanah tersebut, bukanlah tandatangan ibunya memandangkan Puan Hafsah telahpun meninggal dunia pada tarikh borang tersebut ditandatangani. D1 juga tidak bersetuju dengan cadangan ini.

[54] Jika dikaji keterangan D1 berhubung isu tandatangan Puan Hafsah pada Borang 14A berkenaan, D1 menyatakan bahawa borang tersebut telah ditandatangani oleh Puan Hafsah sebelum beliau meninggal dunia.



[55] D1 seterusnya menyatakan bahawa, Puan Hafsah sendiri telah hadir di pejabat D2 bagi tujuan penyaksian tandatangan oleh D2 dan duduk di tempat orang awam tanpa berjumpa dengan D2 secara kediri (malangnya perkara ini tidak pernah dihidkan).

[56] Sekali lagi, Mahkamah ini menyatakan bahawa keterangan yang diberikan oleh D1 ini bertentangan sama sekali dengan keterangan yang diberikan oleh D2. Menurut D2, semasa D1 hadir di hadapan beliau bagi tujuan penyaksian tandatangan pada Borang 14A tersebut, D1 telah memaklumkan D2 bahawa: "*mak dia sakit, jadi mak dia tidak boleh datang*". Lanjutan daripada itu, D2 menyatakan "*saya menggunakan budi bicara saya dah sakit tidak payahlah saya nak suruh dia datang*".

[57] Adalah dapatan saya bahawa apabila D1 memaklumkan D2 bahawa ibunya, Puan Hafsah sakit walhal Puan Hafsah sebenarnya telah meninggal dunia, ini satu representasi yang salah dan juga satu penipuan. Dalam erti kata lain, fakta bahawa D1 telah melakukan frod telah dibuktikan.



[58] Persoalan setetusnya yang perlu saya putuskan adalah sama ada tuntutan balas D2, D3 dan D4 untuk gantirugi (*"indemnity"*) daripada D1 harus dibenarkan pada tahap 100%. Berdasarkan keterangan yang telah dikemukakan semasa perbicaraan, adalah jelas bahawa pihak D2 dan D3 tidak menjalankan tugas mengikut SOP prosedur pindah milik tanah yang telah ditetapkan. Walaupun D2 menyaktakan bahawa D2 telah menjalankan tugas menggunakan kuasa budi bicara dan secara suci hati, diakhir sekali ternyata terdapat satu kecuaiian yang tidak akan berlaku sekiranya SOP dipatuhi. Malah SOP yang sedia ada di peringkat Jabatan D2 adalah bagi tujuan mengelakkan kes-kes frod seperti ini berlaku. Memandangkan D2 dan D3 turut cuai dalam urusan pindah milik ini, Mahkamah ini hanya membenarkan tuntutan gantirugi setakat 50% sahaja dari jumlah yang diperintahkan untuk dibayar oleh D2, D3 dan D4 kepada Plaintiff.

PENUTUP

[59] Berdasarkan intipati dan dapatan Mahkamah seperti di atas, tuntutan Plaintiff dibenarkan sebahagiannya dan Mahkamah memberikan perintah seperti berikut:



- a) Tuntutan Plaintiff dibenarkan bagi perenggan (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (i), (k), (l), (p), (u) dan (v);
- b) Perenggan (j) - Gantirugi RM 10,000.00 masing-masing bagi D2, D3 dan D4;
- c) Perenggan (m) - terhadap D1 sahaja;
- d) Perenggan (q) - Gantirugi *tort conversion*, Mahkamah benarkan RM10,000.00 sahaja;
- e) Perenggan (n) - Diperintahkan awad bagi gantirugi tauladan dan gantirugi teruk masing-masing RM10,000.00 sahaja (Mahkamah ini mendapati bahawa tindakan D1 dalam kes ini dan pembohongan yang berterusan ketika perbicaran ini mewajarkan perintah gantirugi tauladan dan gantirugi teruk sepertimana yang digariskan oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes ***Sin Heap Lee – Marubeni Sdn Bhd v. Yip Shou Shan [2004] 4 CLJ 35***; dan



f) Perenggan (t) - Pendapatan RM 1,000.00 dari bulan Julai 2014 hingga 31 Disember 2022 iaitu 90 bulan atau bersamaan RM 90,000.00 dibenarkan.

[60] Setelah mendengar hujahan ringkas oleh peguam mengenai isu kos bagi keseluruhan prosiding ini, saya dengan ini membuat perintah seperti yang berikut:

a) Kos RM 48,000.00 adalah seperti berikut:

- (i) D2 sebanyak RM 5,000.00;
- (ii) D3 sebanyak RM 5,000.00; dan
- (iii) D4 sebanyak RM 5,000.00 manakala D1 sebanyak RM 33,000.00

Bertarikh: 30 haribulan Mac 2023,



.....
(MOHD FIRUZ BIN JAFFRIL)

HAKIM

MAHKAMAH TINGGI MALAYA

DI SHAH ALAM



S/N jeKOASAVU0K1sw9UAGrryQ

**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

Peguamcara bagi Pihak Plaintif: Tetuan Mohaji, Hazury & Ismail
No. 32M, Tingkat 1,
Jalan Zirkon E/7E, Seksyen 7,
40000 Shah Alam,
Selangor Darul Ehsan [Ruj:
MHI/S.Alam/Suhaimi/20.02.2019]

Peguamcara bagi Pihak Defendan Pertama
: Tetuan lainah Yaacob & Zulkepli
No. 7C-2, Tingkat 3, Jalan Medan
Tuanku,
50300 Kuala Lumpur.
[Ruj: AMS/L/619/08.19]

Peguamcara bagi Pihak Defendan Kedua, Ketiga dan Keempat
: Penasihat Undang-Undang Negeri
Selangor,
Kamar PUUNS, Tingkat 4,
Podium Utara, Bangunan SAAS,
40512 Shah Alam,
Selangor Darul Ehsan
[Ruj: PU.SEL.PEL.0130/19]



S/N jeKOASAVU0K1sw9UAGrryQ

**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal