Bicara penilaian pampasan Enklaf Duta

'Pampasan RM1.39j dibayar pada 1956 lebih daripada memadai'

Saksi maklumkan nilai pasaran tanah dianggar RM875,000, kos tambahan tak wajar dipertimbang

Kuala Lumpur: Mahkamah Tinggi semalam, diberitahu bahawa pampasan RM1.39 juta yang dibayar kerajaan kepada Semantan Estate (1952) Sdn Bhd bagi pengambilan 263.272 ekar tanah (106.50 hektar) yang dikenali sebagai Enklaf Duta pada 1956, adalah lebih daripada memadai.

Penolong Pengarah Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) di Kementerian Kewangan, Tan Tat Khuan, berkata analisisnya mendapati perbandingan keenam iaitu di Lot 1348, Mukim Kuala Lumpur adalah perbandingan terbaik kerana ia mempunyai ciri sama, iaitu tanah pertanian berpegangan kekal.

"Saya telah menyediakan laporan penilaian pakar untuk menentukan pampasan secukupnya selaras dengan Perintah Mahkamah Rayuan bertarikh 24 Jun 2025, yang antara lain menetapkan bahawa tarikh penilaian bagi menentukan pampasan tanah terbabit adalah pada 3 Disember 1956.

"Selepas dilaraskan faktor masa, lokasi, lapisan, akses, potensi pembangunan, saiz, bentuk dan rupa bumi, kadar terlaras perbandingan keenam adalah $3,320 seekar. Dengan mengambil kira keluasan tanah 263.272 ekar, jumlah nilai pasaran yang ditentukan adalah $875,000 atau bersamaan RM875,000," katanya.

Saksi defendan itu berkata demikian dalam pernyataan saksinya semasa perbicaraan penilaian pampasan Enklaf Duta di hadapan Hakim, Roslan Mat Nor.

Tat Khuan berkata, sekiranya mahkamah bersetuju menggunakan keseluruhan keluasan hak milik 700.75 ekar sebagai asas penilaian dan diselaraskan mengikut keluasan tanah diambil, iaitu 263.272 ekar, jumlah pampasan disyorkannya berdasarkan Asas Penilaian 1 ialah $875,000 bersamaan dengan RM875,000.

"Memandangkan pihak kerajaan sebelum ini membayar pampasan sebanyak $1,390,602.70 (pada 1956) kepada pihak plaintif (Semantan Estate), jumlah terbabit adalah lebih tinggi daripada jumlah pampasan yang saya syorkan berdasarkan Asas Penilaian 1.

"Justeru, pada pandangan saya, pampasan yang dibayar kepada pihak plaintif adalah lebih daripada memadai dan tiada pampasan tambahan wajar dipertimbangkan oleh mahkamah," katanya.

Sementara itu, Tat Khuan berkata, selepas meneliti laporan disediakan saksi pakar plaintif, penilai bagi Semantan Estate, Foo Gee Jen, beliau merumuskan bahawa semua perbandingan digunakan membabitkan plot banglo bersaiz kecil, sedangkan tanah subjek adalah tanah pertanian berpotensi kediaman bersaiz sangat besar.

Buat tiga perbandingan

Beliau berkata, tiga perbandingan membabitkan transaksi selepas tarikh penilaian dan tidak boleh diambil kira selaras dengan Perenggan 1C, Jadual Pertama, Akta Pengambilan Tanah 1960, selain pakar plaintif gagal mengambil kira faktor akses, kegunaan tanah serta kenaikan nilai tanah baki akibat pengambilan.

Tat Khuan berkata, tuntutan pecah pisah dan kesan kemudaratan yang dikemukakan pakar plaintif juga tidak berasas, tidak relevan, tidak kukuh dan tidak boleh dipertimbangkan.

"Berdasarkan rumusan saya, laporan yang disediakan oleh pakar plaintif adalah tidak munasabah dan tidak mempunyai asas kukuh untuk dijadikan sandaran oleh mahkamah. Sehubungan dengan itu, saya mengesyorkan agar mahkamah menolak laporan penilaian terbabit," katanya.

Perbicaraan bersambung 16 Oktober ini. BERNAMA

