

PENIPUAN, RASUAH DAN PENCURIAN MAKLUMAT DALAM URUS NIAGA TANAH: CABARAN DAN PENYELESAIAN

Noraida Harun

noraida@unisza.edu.my

Fakulti Undang-undang dan Hubungan Antarabangsa
Universiti Sultan Zainal Abidin

Jady @ Zaidi Hassim

jady@ukm.my

Fakulti Undang-undang
Universiti Kebangsaan Malaysia

Noor 'Ashikin Hamid

shikin@unisza.edu.my

Fakulti Undang-undang dan Hubungan Antarabangsa
Universiti Sultan Zainal Abidin

Abstrak

Beberapa faktor telah dikenal pasti sebagai penyumbang kepada peningkatan jumlah bilangan kes jenayah dalam urus niaga tanah. Antaranya termasuklah, kelemahan peruntukan statutori yang wujud dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), pentadbiran pejabat pendaftaran tanah yang tidak mantap, sistem pendaftaran elektronik yang belum efisien sepenuhnya serta tiada kaedah dalam mengesan isu berhubung urus niaga, seperti gejala penipuan, rasuah dan pencurian maklumat. Peningkatan kes urus niaga ini menimbulkan rasa kebimbangan pemilik tanah terhadap keselamatan hak milik yang didaftarkan. Makalah ini ditulis bertujuan untuk menganalisis isu ini serta mencadangkan jalan penyelesaiannya. Cadangan penyelesaian berasaskan perbandingan perkembangan terkini undang-undang tanah di Australia, New Zealand dan Kanada. Penyelesaian tersebut juga mengambil kira kaedah perundangan menurut perspektif Islam.

Kata kunci: penipuan, rasuah, pencurian maklumat, urus niaga tanah, cadangan penyelesaian

Abstract

Several factors have been identified as contributing to the increase in the number of criminal cases in land dealings. These include the inherent weaknesses in the statutory provisions of the National Land Code 1965 (NLC), the practices at the land administration and registry that are not stable?. The electronic dealings registration system is yet to be fully developed in addition to lack of method for detecting land fraud, corruption and theft of information. The increase in cases of fraud has created a feeling of concern for the security of landowners registered title. This article analyses the problems and offers suggestions to overcome such problems. The proposed solutions are based on comparisons with current developments in Australia, New Zealand and Canada. The solutions offered by Islamic law are also considered.

Keywords: fraud, corruption, theft of information, land dealings, solutions

PENGENALAN

Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) yang dilaksanakan sekarang berasaskan sistem Torrens,¹ iaitu sistem hak milik berdasarkan pendaftaran hak milik. Sistem Torrens pula berasaskan sistem pendaftaran kapal yang dikawal selia mengikut Merchant Shipping Act 1854 dan the Admiralty Rules bagi menyelesaikan masalah yang timbul daripada sistem Surat Ikatan (*deed system*). Sistem pendaftaran kapal berdasarkan Real Property Act 1857 yang berasal daripada Australia Selatan.² Peruntukan yang terdapat dalam undang-undang tanah di Semenanjung Malaysia kebanyakannya sama (*in pari materia*) dengan peruntukan yang terdapat di Australia, kecuali pada asas tertentu seperti *assurance fund*. Konsep ini tidak termaktub dalam peruntukan sistem Torrens di Malaysia (Ridzuan Awang, 1994, hlm. 60). Hak

1 Sistem ini dinamakan Sistem Torrens mengambil nama sempena Robert Richard Torrens yang memperkenalkannya di Australia Selatan dalam tahun 1858. Sistem ini kemudiannya berkembang ke seluruh Australia dan bahagian lain dalam dunia seperti Victoria, New South Wales, Queensland, Australia Barat, Tasmania, New Zealand, Fiji, Austria, Hungary, sebahagian daripada negara Switzerland, Ireland, Kenya, Uganda, Jamaica, Persekutuan Tanah Melayu dan sebagainya. Lihat S.R. Simpson, *Land Law and Registration*, Cambridge University Press, London, 1978, hlm 68-77, N Khublall, *Law of Real Property & Conveyancing*, Edisi ke 3, Pearson Professional Pte Ltd, Singapura, 1996, hlm 592-593, Ridzuan Awang, *Undang-undang Tanah Islam: Pendekatan dan Perbandingan*, Edisi Pertama, Dewan Bahasa dan Pustaka, Selangor, 1994, hlm 60, WJM Ricquier, *Land Law*, Edisi ke 3, Singapore Journal of Legal Studies, LexisNexis, Singapura, 2007, hlm 99.

2 Idea ini dinyatakan dalam Mukadimah (Preamble) the Real Property Act 1857: "whereas the inhabitants of the Province of South Australia are subjected to losses, heavy costs and much perplexity, by reason that the law relating to the transfer and encumbrance of freehold and other interests in land are complex, cumbrous and unsuited to...[our requirement]....". Lihat Ainul Jaria Maidin, "Historical Development of Land Law in Malaysia", dalam Ainul Jariah Maidin *et al*, *Principles Of Malaysian Land Law*, Lexis Nexis, *Malayan Law Journal*, Kuala Lumpur, 2008, hlm 41- 42.

milik Torrens merupakan sistem hak milik tanah yang meletakkan pendaftaran sebagai jaminan terhadap prinsip hak milik tidak boleh disangkal kepada tuan punya tanah (Elise Bant, 2011:311).

Antara ciri-ciri sistem Torrens seperti yang digambarkan oleh Sir Garfield Barwick dalam kes *Breskvar v Wall* (1971) 126 CLR 376, ialah:

The Torrens System of registered title, of which the Act is a form, is not a system of registration of title but a system of title by registration. That which the certificate of title describes is not the title which the registered proprietor formerly had, or which but for registration would have had. It is the title which registration itself has vested in the proprietor.

Oleh itu, sistem Torrens diperkenalkan dalam undang-undang tanah bertujuan mewujudkan sistem pendaftaran yang lengkap dengan maksud untuk mengadakan pegangan hak milik yang tidak boleh disangkal di samping membentuk undang-undang pentadbiran tanah yang sama di seluruh Semenanjung Tanah Melayu serta memberi jaminan kepada pemegang-pemegang hak milik tanah (Ridzuan Awang, 1994:70).

HAK MILIK TIDAK BOLEH DISANGKAL DAN PENGECUALIANNYA

Sistem Torrens berasaskan pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah yang merupakan bukti muktamad pemilikan tanah dan kepentingan atas tanah. Orang yang didaftarkan sebagai tuan punya berdaftar bagi hak milik tanah dikatakan mempunyai hak milik yang tidak boleh dicabar atau dipersoalkan lagi (Visu Sinnadurai, 1984:296). Hak milik yang tidak boleh disangkal diperoleh melalui pendaftaran menerusi borang dan prosedur yang disediakan dalam Kanun Tanah Negara dan diikuti dengan proses pendaftaran dengan Pihak Berkuasa (Ahmad Ibrahim, 1989:2). Oleh itu, pendaftaran secara formal dalam instrumen urus niaga amatlah diperlukan dalam prinsip sistem Torrens bagi membolehkan seseorang itu mendapatkan status hak milik tidak boleh disangkal (Michael Weir, 2007:65). Dalam kes *Frazer v Walker* [1967] AC 569, Lord Wilberforce merujuk istilah “hak milik yang tidak boleh disangkal” sebagai perlindungan daripada serangan pihak lawan yang membuat tuntutan terhadap tanah atau kepentingan yang telah didaftarkan yang dinikmati oleh pemilik berdaftar. Konsep ini menjadi pokok kepada sistem pendaftaran kerana apabila hak milik pemilik berdaftar telah didaftarkan, maka hak milik itu bebas daripada sebarang tuntutan yang bertentangan dan hak milik tersebut tidak boleh disoal, dicabar dan disangkal.

Prinsip hak milik yang tidak boleh disangkal ini terkandung dalam seksyen 340(1) KTN. Mengikut seksyen 340(2) KTN pula, jika wujudnya penipuan, pemalsuan, salah nyata dan sebagainya, hak milik atau kepentingan

berkenaan masih lagi boleh disangkal dan dipersoalkan di mahkamah. Jika mahkamah berpuas hati misalnya terbukti wujudnya penipuan dan pemalsuan, mahkamah akan mengisytiharkan urus niaga berkenaan tidak sah dan batal, manakala harta yang dipindah milik atau digadai itu hendaklah diserahkan kembali kepada pemilik asalnya.³

Menurut seksyen 340(3) KTN apabila mana-mana hak milik ataupun kepentingan telah diperoleh oleh mana-mana orang atau badan melalui salah satu kaedah yang diterangkan di bawah seksyen 340(2) KTN, maka hak milik atau kepentingan yang diperoleh itu akan boleh disangkal mengikut seksyen 340(2) KTN. Jikalau pihak yang hak milik atau kepentingannya boleh disangkal di bawah seksyen 340(2) KTN memindahkan kepentingan atau hak milik kepada pihak ketiga, maka hak milik atau kepentingan yang dipegang oleh pihak ketiga juga akan disangkal di bawah seksyen 340(3)(a) dan (b) KTN.⁴ Seksyen 340(3) KTN mempunyai proviso atau subseksyen kecil, iaitu “(a) dan (b) tidak terpakai jikalau seseorang yang membelinya daripada pemegang hak milik yang boleh disangkal merupakan seorang pembeli *bona fide* atau suci hati dengan balasan berharga atau oleh mana-mana orang atau badan yang menuntut melalui atau di bawah pembelian, maka dia memperoleh hak milik tidak boleh sangkal.”⁵

Dalam kes *Owe then Kooi lwn Au Thiam Seng*[1990] 1 *MLJ* 234, Mahkamah menyatakan walaupun hak milik yang dicagarkan merupakan hak milik yang boleh disangkal, tetapi pihak bank tidak mempunyai sebarang penglibatan dalam penipuan yang telah dilakukan, maka, kepentingan pihak bank tidak boleh dibatalkan. Dalam kes *OCBC Bank (M) Bhd lwn Pendaftar Hak milik Negeri Johor* [1999] 2 *MLJ* 511 pula, mahkamah memutuskan bahawa oleh sebab hak milik diperoleh secara penipuan, maka hak milik ini menjadi boleh batal dan segala pemindahan kepentingan atas hak milik yang boleh batal adalah terbatal. Oleh itu, jika prinsip dalam kes OCBC Bank diambil, maka pihak bank akan kerugian besar. Walau bagaimanapun pemilik asal akan dilindungi dan memperoleh semula tanahnya, tetapi jika kes *Owe Then Kooi* diikuti, pihak bank berhak terhadap kepentingannya sedangkan pemilik sebenar tidak memperoleh hak miliknya semula (Joshua Kevin, 2006:91).

Dalam kes yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan, *Adorna Properties Sdn Bhd lwn Boonsom Boonyanit* [2001] 1 *AMR* 665, tanah

3 *Chiew Lip Seng lwn Perwira Habib Bank Malaysia Sdn Bhd*, [1999] 1 *AMR* 789. Lihat Salleh Buang, “Kanun Tanah Negara 1965 Dan Pelbagai Undang-Undang Berkaitan Tanah: Satu Tinjauan”, Seminar Pentadbiran dan Perundangan Tanah untuk Pegawai Daerah/Pentadbir Tanah Semenanjung Malaysia, Hotel Century Mahkota, Melaka, 15-16 Disember, 2003, hlm 4, www.instun.gov.my (3 Mac 2013).

4 Seksyen 340(3) KTN 1965. Menurut KTN, harus terdapat dua kali perpindahan sebelum perlindungan di bawah syarat seksyen 340(3) diperoleh.

5 Proviso seksyen 340(3) boleh digunakan terhadap pihak yang memperoleh hak milik daripada pihak yang telah memperoleh hak milik tersebut daripada pemilik asal melalui mana-mana kaedah yang dinyatakan dalam seksyen 340(2)(a)-(c).

milik Boonsom telah dijual dan dipindah milik oleh penipu (menerusi penipuan dan pemalsuan) kepada Adorna Properties Sdn Bhd, yang membelinya daripada penipu selaku pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis. Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa disebabkan negara ini mengamalkan konsep hak milik tidak boleh disangkal serta merta, hak milik Adorna pada tanah itu tidak boleh disangkal disebabkan statusnya sebagai pembeli *bona fide* di bawah seksyen 340(3) KTN. Persoalan yang timbul daripada kes ini, tidakkah keputusan Mahkamah Persekutuan ini menganiayai Boonsom sebagai pemilik sebenar tanah yang kehilangan hartanya walaupun dia tidak bersalah (Salleh Buang, 2003:4-5)?

Keputusan mahkamah ini telah dikritik dan menimbulkan banyak konfrontasi kerana boleh mengakibatkan lebih ramai pemilik *bona fide* seperti Boonsom, kehilangan tanah mereka dan menjadi mangsa urus niaga palsu. Sebenarnya kes Adorna jatuh dalam kategori seksyen 340(2) kerana pendaftaran hak milik tersebut diperoleh melalui pemalsuan atau dengan suatu instrumen yang tidak mencukupi atau tidak sah. Hak milik Adorna dalam kes ini boleh disangkal kerana beliau merupakan pemilik berdaftar menurut seksyen 340 (1) dan bukannya pembeli dalam konteks proviso seksyen 340(3) KTN.⁶ Sudah tentu keputusan kes ini telah menimbulkan kebimbangan dan kegelisahan dalam kalangan rakyat jelata terutama kepada mereka yang memiliki banyak tanah. Kes ini menunjukkan bahawa peruntukan perlindungan hak milik yang tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340 KTN 1965 dapat dimanipulasikan untuk kepentingan pihak ketiga selepas transaksi penjualan dijalankan. Seorang ahli politik juga mengkritik keputusan kes Adorna Properties dengan ketidakadilan keputusan mahkamah yang menghakis jaminan hak pemilik tanah dalam seksyen 13 Perlembagaan Persekutuan. Beliau berpendapat KTN haruslah dipinda bagi menamatkan ketidakadilan ini.⁷

Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Yin Hong lwn Tan Sian San & Ors* [2010] 2 *CLJ* 269, telah memutuskan bahawa kes *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit @ SunYok Eng ('Adorna Properties')* [2001] 1 *MLJ* 241 merupakan suatu kesilapan. Pendapat ini turut dipersetujui oleh Jerald Gomez. Beliau menyatakan bahawa keputusan dalam kes Adorna adalah salah.⁸ Walaupun seksyen 340(3) (a) dan (b) merujuk keadaan dalam seksyen 340(2), tetapi pemakaian seksyen ini terhad kepada pindah milik hak milik atau kepentingan yang menyusul kemudian. Mahkamah dalam kes *Adorna Properties* telah tersilap mengaplikasi pemakaian proviso 340(3)

6 Lihat Gopal Sri Ram JCA dalam memberikan keputusan dalam kes *Subramaniam a/l NS Dhurai lwn Sandrakasan a/l Retnasamy&Ors* [2005] 6 *MLJ* 120 hlm 129.

7 Lim Kit Siang. End Gross Injustice of Adorna Case of Forgery and Fraudulent Land Transfer, http://www.malaysianbar.org.my/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=8194 (1 Januari 2013).

8 Jerald Gomez, Section 340 of the National Land Code – Before and After BoonsomBoonyanit, [2008] 1 *MLJ* Ixxiihlm xc.

kepada 340(2) (b). Dalam kes ini, mahkamah telah mengiktiraf prinsip hak milik tidak boleh disangkal secara tertunda. Fakta dalam kes ini, iaitu perayu pemilik berdaftar tanah seluas sembilan ekar di Kuantan, Pahang. Tanpa disadari perayu, responden pertama, bertindak dengan menggunakan surat kuasa wakil palsu (PA), untuk memeterai dua gadaian bagi mendapatkan pinjaman untuk responden kedua. Responden kedua telah gagal membayar balik pinjaman dan pihak bank telah menuntut bayaran daripada perayu. Perayu memohon untuk mengisytiharkan gadaian tidak sah dan batal atas alasan bahawa PA telah dipalsukan, namun permohonannya telah ditolak oleh Mahkamah Tinggi atas alasan perayu bukan pemilik sebenar tanah dan seksyen 340(3) KTN (dibaca bersama provisonya) telah melindungi responden ketiga. Mahkamah Rayuan mengekalkan keputusan Mahkamah Tinggi. Dalam rayuan ke Mahkamah Persekutuan, mahkamah berpuas hati dalam kes ini bahawa gadaian dimeterai melalui instrumen yang batal secara automatik boleh diketepikan oleh pemilik berdaftar, iaitu perayu.

Keputusan ini dianggap mampu memberi perlindungan kepada pemilik tanah asal daripada kehilangan tanah mereka kepada penipu. Mereka yang kehilangan tanah secara tidak sah juga berpeluang untuk mendapatkan tanah mereka kembali. Tun Zaki Azmi berkata tafsiran yang diguna pakai oleh Panel Mahkamah Persekutuan sebelum ini jelas bercanggah dengan niat sebenar Parlimen dan kesalahan itu perlu diperbetul demi kepentingan semua pemilik tanah berdaftar.⁹ Justifikasi baharu yang dibuat dalam kes *Tan Ying Hong lwn Tan Sian San* [2010] 2 CLJ 269 mengiktiraf prinsip hak milik tidak boleh disangkal secara tertunda,¹⁰ bukannya ketidakbolehsangkalan serta-merta yang terpakai dalam Kanun Tanah Negara.¹¹ Dengan keputusan ini, selepas menunggu selama sembilan tahun akhirnya pemilik tanah mendapat jaminan yang hartanah mereka akan lebih selamat. Namun begitu, Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Ying*

9 Berikutan keputusan Mahkamah Persekutuan, lima panel hakim Mahkamah Persekutuan yang diketuai oleh Ketua Hakim Negara, Tun Zaki Azmi memutuskan keputusan kes *Adorna Properties Sdn Bhd lwn BoonsomBoonyit@Sun Yok Eng* yang membenarkan pemindahan hak milik tanah secara penipuan adalah salah.

10 Doktrin hak milik tidak boleh disangkal tertunda berlawanan dengan konsep kemuktamadan pendaftaran di bawah sistem Torrens dan menyatakan bahawa prinsip hak milik tidak boleh disangkal serta-merta adalah sesuai kepada ciri-ciri sistem Torrens. Lihat Ng Kok Wai, *Conveyancing in Malaysia Law and Practice*, Sweet & Maxwell Asia (The Thompson Corporation (M) Sdn Bhd), Selangor, 2010, hlm 29

11 Keputusan ini juga dipersetujui oleh Sinnadurai. Beliau menyatakan seperti yang berikut: "*In Malaysia, it is submitted that under section 340 of the National Land Code, deferred indefeasibility applies. The registered proprietor who had acquired his title by registration of a void or voidable instrument does not acquire an indefeasibility title under section 340(2)(b). The indefeasibility is postponed until the time when a subsequent purchaser acquires the title in good faith and for valuable consideration. In other words, a registered proprietor, the vendor, under a sale and purchase agreement, even though he himself does not possess an indefeasible title, may give an indefeasible title to a bona fide purchaser.*" Balia Yusof juga bersetuju dengan doktrin hak milik tidak boleh disangkal tertunda diterima pakai dalam kes *Macnamara lwn Kuan* [2008] 2 MLJ 450 : "*...there is sufficient latitude within existing authorities to cater for this development and this is so especially where the nature of the Torrens system in Malaysia provides for deferred rather than immediate indefeasibility*".

Hong tidak membatalkan keputusan yang dibuat dalam kes Boonsoom Boonyanit tetapi hanya menyatakan bahawa Mahkamah Persekutuan telah salah faham dalam mentafsir seksyen 340(1) atau telah melakukan kesilapan dalam kes tersebut.

Oleh itu, walaupun seksyen 340 berhubung dengan konsep hak milik tidak boleh sangkal tetapi terdapat beberapa batasan yang melibatkan seksyen ini:

- (1) Dalam kebanyakan kes, penipu selalunya berhati-hati dengan tidak menggunakan atau memasukkan nama mereka sebagai pemilik berdaftar selepas melakukan penipuan, yang bertujuan supaya pemilik berdaftar yang sebenar tidak dapat membuat tuntutan ganti rugi dan pampasan secara terus daripada mereka.
- (2) Sekiranya tanah telah dipindah milik kepada pembeli *bona fide*, pemilik asal tidak boleh menuntut kembali tanah mereka kerana KTN 1965 melindungi pembeli *bona fide* (proviso seksyen 340(3) KTN 1965).
- (3) Beban pembuktian dalam penipuan tanah bagi kes sivil adalah sama dalam kes jenayah, iaitu melampaui keraguan munasabah. Keadaan sebegini merupakan cabaran kepada kebolehan peguam untuk mengendalikan kes-kes tersebut.¹²

Secara kesimpulannya, KTN telah memperkenalkan prinsip hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal seperti dalam seksyen 340 (1) KTN dan beberapa pengecualian kepada prinsip tersebut dalam seksyen 340(2) KTN seperti pemerolehan secara penipuan, salah nyata, pemalsuan atau instrumen tak sah atau penyalahgunaan kuasa. Walau bagaimanapun, pengecualian kepada prinsip ini dalam KTN adalah agak sempit dan tidak menyeluruh. Akibatnya banyak tanah milik individu menjadi terbiar, tidak dimajukan, pungutan cukai tertunggak dan sebagainya kerana pemilik tanah berpegang kepada prinsip hak milik yang tidak boleh sangkal.¹³

12 Sharifah Zubaidah, "Disclosing the Types Of Land Fraud Under Malaysian Law", Seminar On Risk Reduction in Land Fraud, Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor, 22-23 Oktober, 2008, hlm 9. Lihat juga Muhammad Hafiz Shaari, "*Fraud Dalam Urusan Pendaftaran Hak Milik: Kajian Di Pejabat Pendaftar Hak milik Negeri Selangor*", Shah Alam, Tesis Ijazah Sarjana Sains, Universiti Teknologi Malaysia, 2009, hlm 51.

13 Mohd Ridzuan Awang, "Perbandingan antara Undang-undang Tanah Islam dan Kanun Tanah Negara 1965, Isu Syariah dan Undang-undang" dlm. 10 *Siyasah dan Perundangan*, 2002, hlm 49.

ISU DALAM URUS NIAGA TANAH

1. Isu Penipuan dalam Urus Niaga Tanah

Seksyen 340(2)(a) KTN menetapkan bahawa:

(2) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian janganlah hendaknya menjadi tidak boleh disangkal: -... (a) dalam mana-mana hal penipuan... yang orang atau badan itu, atau mana-mana ejen atau badan itu, adalah menjadi satu pihak atau bahagiannya;

Menurut seksyen di atas, mana-mana orang atau badan yang telah mendaftarkan hak milik ataupun kepentingannya setelah memperoleh hak milik ataupun kepentingan melalui penipuan, maka pemilik asal boleh mengetepikan kepentingan jika dia dapat bertindak dengan cepat bagi mengelakkan hak yang akan diperoleh oleh pihak ketiga yang membeli secara *bona fide*. Seksyen 340(2) (a) KTN juga memperuntukkan bahawa jika seseorang atau ejennya menjadi pihak atau tahu tentang kewujudan penipuan, hak milik yang diperoleh oleh orang berkenaan akan boleh disangkal, kerana seseorang yang telah melakukan penipuan tidak mendapat perlindungan melalui pendaftaran. Walaupun KTN memandang serius tentang kewujudan penipuan, KTN tidak menerangkan secara jelas tentang perlakuan yang dikatakan penipuan seperti yang dimaksudkan dalam KTN (Visu Sinnadurai, 1984:319).

Dalam aspek penipuan, terdapat beberapa elemen yang harus dibuktikan sebelum beban bukti dapat dilepaskan. Aspek penting dalam membuktikan penipuan ialah wujudnya penipuan sebenar yang dilakukan.¹⁴ Penipuan sebenar diberikan beberapa pentafsiran seperti dalam kes *Waimiha Sawmiling Co Ltd lwn Wajone Timber Co Ltd* [1923] NZLR 1137, Hakim Salmond menyatakan bahawa penipuan sebenar ialah ketidakjujuran yang disengajakan dan tanpa pengendalian dan melanggar hak pihak yang lain. Selain syarat bahawa penipuan itu haruslah merupakan penipuan sebenar, pemilik asal juga harus membuktikan bahawa penipuan itu telah dilakukan oleh pihak (atau ejennya) yang namanya telah didaftarkan sebagai pemilik baharu yang hak miliknya ingin disangkal oleh pemilik asal. Maka, bagi membuktikan terdapatnya penipuan, adalah amat penting bagi pemilik asal membuktikan bahawa pemilik baharu yang telah memperoleh hak milik melalui penipuan merupakan pihak ataupun *privy* dalam penipuan serta mempunyai niat untuk menipu.¹⁵

14 Dalam bahasa Inggeris dirujuk sebagai *actual fraud*.

15 *Goh Hooi Yin lwn Lim Teong Ghee & Ors* [1990] 3 MLJ 23.

Penipuan merupakan masalah yang serius dalam pelaksanaan sistem pendaftaran hak milik tanah di Malaysia. Peningkatan kes ini menimbulkan rasa kebimbangan oleh pemilik tanah terhadap keselamatan harta mereka kerana tanah mereka boleh bertukar milik tanpa disedari. Antara faktor penyumbang kepada gejala ini termasuklah peningkatan nilai hartanah itu sendiri, tanah yang terbiar dan kelemahan pengurusan di pejabat tanah. Kebiasaannya, terdapat dua kesalahan jenayah yang dikesan semasa penipuan urusan tukar hak milik tanah di pejabat tanah, iaitu pemalsuan surat yang dikemukakan dan juga jenayah penipuan. Menurut Shuhaimi, Pejabat Tanah yang terpedaya dengan dokumen palsu tersebut akan terdorong untuk memindahkan hak milik tanah berkenaan kepada pembeli seperti yang terkandung dalam Borang 14A. Pembeli pula terpedaya setelah urusan pindah milik ini berjaya dan terdorong untuk menyerahkan sejumlah wang yang dipersetujui seperti dalam perjanjian jual beli yang telah ditandatangani dengan penipu yang menyamar sebagai pemilik tanah. Begitu juga, tiada perlindungan diberikan kepada tuan punya tanah apabila tanah mereka dibeli oleh pembeli yang berniat baik melalui pemalsuan tandatangan penjual (Shuhaimi Othman, 2008:1-2).

Yang berikut beberapa contoh berita yang biasa dilaporkan berkenaan dengan jenayah penipuan oleh akhbar tempatan seperti yang berikut:

Kes 1: Polis mencari tiga lelaki bagi membantu siasatan beberapa kes penipuan penukaran hak milik tanah di Pejabat Tanah Kuala Terengganu (PTDKT) dengan menggunakan MyKad palsu. Ketua Jabatan Jenayah Komersial Negeri, berkata tiga lelaki terbabit dipercayai dapat membantu siasatan kes penukaran hak milik tanah menggunakan MyKad palsu. Polis menahan tiga lelaki berusia 24 dan 64 tahun ketika memohon menukar nama hak milik tanah di PTDKT menggunakan kad pengenalan palsu.

Kes 2: Seorang lelaki 64 tahun dikesan menggunakan borang 14A untuk permohonan memasukkan namanya dalam geran tanah seluas 0.56 hektar di Kampung Paya Palas. Polis meminta orang ramai yang mendapati geran tanah milik mereka ditukar kepada nama orang lain secara tidak sah supaya membuat laporan polis.¹⁶

Kes 3: Sindiket penyelewengan dan penipuan berhubung kelulusan dalam urusan transaksi melibatkan tanah tapak rumah, lombong, kuari dan pembalakan di Perak. Penipuan ini bukan sahaja melibatkan kumpulan (sindiket) yang sama malah penyelewengan ini dilakukan oleh "orang dalam".¹⁷

16 Hamid Salleh, "Tiga Lelaki Dicari Bantu Kes Tipu Geran Tanah," dlm. *Berita Harian*, 21 Januari 2010.

17 Anon, "Zambry Dedah Sindiket Penyelewengan, Penipuan Kelulusan Transaksi Tanah," dlm. *Sinar Harian*, 9 Mei 2012.

Pengenalan kepada sistem pendaftaran, penyerahan instrumen secara elektronik di pejabat pendaftaran tanah akan mengalami beberapa perubahan dalam amalan pendaftaran dan pemasukan. Kebimbangan berlaku apabila kebenaran internet, iaitu capaian terhadap sistem pendaftaran tanah boleh membuka peluang kepada penipuan yang berkaitan dengan komputer dan juga berpotensi untuk menggugat keselamatan dan integriti hak milik. Tidak dinafikan bahawa amalan penipuan berlaku dalam sistem manual. Tetapi penggunaan teknologi dalam sistem pendaftaran juga akan membuka peluang penipuan bukan hanya dalam sistem manual, bahkan juga terciptanya kaedah baharu bagi melakukan penipuan terhadap seseorang individu seperti penipuan identiti. Penipuan identiti berlaku apabila seseorang itu mengambil maklumat secara tidak sah tanpa kebenaran. Kebiasaannya melibatkan seseorang yang membuat representasi palsu dan menggunakan identiti palsu tersebut untuk melakukan perbuatan jenayah (Sharon Christensen, 2004:7-8).

2. Rasuah dalam Urus Niaga Tanah

Rasuah secara literal bermaksud ganjaran sesuatu ataupun mengharapakan ganjaran tertentu daripada sesuatu pemberian. Perkataan rasuah berasal daripada bahasa Arab *rasha* yang bermaksud tali yang diikat pada timba yang digunakan untuk mengambil air dari perigi. Definisi ini bermaksud rasuah secara kiasan, iaitu cara (tali) yang digunakan oleh seseorang untuk mencapai matlamatnya (mendapatkan air) (Shofian Ahmad, 2008: 63). Menurut seksyen 3, Akta Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia 2009 (Akta SPRM 2009) mentakrifkan suapan rasuah seperti yang berikut: (a) wang, derma, alang, pinjaman, fi, hadiah, cagaran berharga, harta atau kepentingan mengenai harta, iaitu apa-apa jenis harta sama ada alih atau tidak alih atau apa-apa manfaat seumpamanya; (b) jawatan, kebesaran, pekerjaan atau perkhidmatan dan apa-apa perjanjian untuk memberikan pekerjaan atau memberikan perkhidmatan atas apa-apa sifat; (c) bayaran, pelepasan, penunaian atau penyelesaian apa-apa pinjaman, obligasi atau liabiliti lain sama ada keseluruhan atau sebahagian; (d) apa-apa jenis balasan berharga, diskaun, komisen, rebat, bonus, potongan atau peratusan; (e) perbuatan menahan diri daripada menuntut apa-apa wang atau nilai wang atau barang berharga; (f) apa-apa jenis perkhidmatan atau pertolongan lain seperti perlindungan daripada penalti atau ketakupayaan yang dikenakan atau yang dikhuatiri atau tindakan atau prosiding yang bersifat tatatertib, sivil atau jenayah sama ada sudah dimulakan atau tidak dan termasuk penggunaan atau menahan diri daripada menggunakan apa-apa hak atau kuasa atau kewajipan rasmi; dan (g) tawaran, akujanji atau janji sama ada bersyarat atau tidak bersyarat untuk memberikan suapan mengikut pengertian mana-mana perenggan (a)-(f).

Jadual 1: Penglibatan penjawat awam dalam gejala rasuah.

Sektor	Penj. Awam	Kump. P'urus Tinggi	Kump. P&P	Kump. Sokong	Awam	Swasta	Org. Awam	Ahli Maj-lis	Poli-tik	Jum.
Jan.	35 (30%)	0	7	28	78 (70%)	18	60	0	0	113
Feb.	15 (28%)	0	4	11	38 (72%)	14	22	0	0	53
Mac	18 (35%)	0	5	13	32 (65%)	12	19	0	0	50
Apr.	28 (45%)	0	5	23	35 (55%)	5	29	1	0	63
Mei	30 (62%)	0	9	21	20 (40%)	5	15	0	0	50
Jun	22 (36%)	0	3	19	39 (65%)	8	31	0	0	61
Jul.	34 (42%)	0	19	15	47 (58%)	11	36	0	0	81
Ogos	15 (51.7%)	0	4	11	14 (48.3%)	1	13	0	0	29
Sept.	28 (45.9%)	0	4	24	33 (54.1%)	10	23	0	0	61
Okt.	20 (37.7%)	0	6	14	33 (62.3%)	6	27	0	0	53
Nov.	11 (34.4%)	0	1	10	21 (65.6%)	8	13	0	0	32
Dis.	32 (58%)	0	1	31	23 (42%)	7	16	0	0	55

Sumber: www.sprm.gov.my

Dengan erti kata lain, rasuah boleh didefinisikan dengan pelbagai cara, tetapi maksudnya tetap sama, iaitu pemberian, penerimaan atau penawaran sesuatu yang bertujuan melakukan perkara yang tidak digalakkan sama ada undang-undang atau peraturan harian tertentu yang berkaitan dengan tugas.¹⁸

Statistik Tangkapan Suruhan Pencegahan Rasuah 2012 seperti Jadual 1 menunjukkan penglibatan penjawat awam sama ada daripada kumpulan pengurusan dan profesional (P&P) mahu pun kumpulan sokongan dalam gejala rasuah.

¹⁸ Nur Syakiran Akmal Ismail, Md Zawawi Abu Bakar, "Rasuah....? Katakan Tidak", 2004, hlm. 2, <http://repo.uum.edu.my/1908/1/47.pdf>. (Capaian 23 Oktober 2012).

Berdasarkan statistik dalam Jadual 1 menunjukkan penglibatan penjawat awam dalam jenayah rasuah berada pada tahap yang membimbangkan. Kes berkaitan rasuah sering dilaporkan dalam akhbar tempatan membabitkan penjawat awam. Di bawah disertakan beberapa contoh berita yang tersiar dalam akhbar tempatan:

Kes 1: Seorang bapa dan anak lelakinya mengaku tidak bersalah di Mahkamah Sesyen di sini terhadap empat tuduhan merasuah sejumlah RM29 000 kepada seorang pegawai Pejabat Tanah dan Galian (PTG) pada 11 Disember 2010. Suapan itu sebagai dorongan untuk tidak mengambil tindakan undang-undang terhadap mereka kerana menggunakan doket pengeluaran pasir yang tidak sah, satu kesalahan mengikut Seksyen 426(1) KTN.¹⁹

Kes 2: Penjawat awam, seorang Pembantu Am Rendah yang bertugas di Pejabat Tanah Kuala Terengganu telah dituduh atas kesalahan menerima rasuah sebanyak RM1300 untuk menukar hak milik tanah. Perbuatan itu didakwa dilakukan pada 14 Jan 2007.²⁰

Kes 3: Seorang Penolong Pegawai Tanah didakwa di Mahkamah Sesyen atas tuduhan menerima rasuah. Tertuduh tidak mengaku salah dan minta dibicarakan. Tertuduh yang merupakan Penolong Pegawai Tanah (NT17) di Unit Penguatkuasaan Pejabat Tanah dan Galian telah menerima cek untuk menjelaskan sepenuhnya pinjaman Bank Pertanian Malaysia sebagai balasan daripada seorang lelaki berusia 48 tahun membabitkan tanah lot bernombor 2299 dan 2300 yang dijadikan cagaran pinjaman pada 3 November 2008.²¹

Kes 4: Seorang Penolong Pegawai Tanah yang ditangkap dalam operasi khas Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) pada tahun 2010, dihukum penjara tiga bulan dan denda RM10 000 selepas disabitkan bersalah bersetuju meminta suapan daripada pengusaha pasir. Tertuduh yang merupakan kakitangan kerajaan gred NT27 di Pejabat Daerah dan Tanah, Hulu Langat, didakwa meminta wang tunai RM2000 sebagai dorongan untuk tertuduh tidak mengambil tindakan undang-undang terhadap kerjakerja pengeluaran pasir tanpa permit di Jalan Sungai Lui, Hulu Langat. Bagi kesalahan itu, dia didakwa mengikut Seksyen 16 (a) (B) Akta Suruhanjaya Pencegah Rasuah Malaysia yang memperuntukkan hukuman di bawah Seksyen 24 akta sama, yang membawa hukuman penjara maksimum 20

19 Anon, "Dua Beranak Dituduh Rasuah Pegawai Pejabat Tanah" dlm. *Bernama Online*, 18 Januari 2011.

20 Farah Shazwani Ali, "Dituduh Tukar Hak Milik Tanah" dlm. *Sinar Harian*, 2 Mac 2011.

21 Nuzul Sham Shamsuddin. "Pegawai Tanah Didakwa Rasuah" dlm. *Kosmo Online*, 29 Januari 2013.

tahun dan denda RM10 000 atau lima kali nilai suapan, yang mana lebih tinggi.²²

Kes 5: Mahkamah Sesyen Khas Rasuah, Kuantan telah menjatuhkan hukuman penjara 24 bulan dan denda RM10,000.00 terhadap seorang pegawai awam setelah didapati bersalah di bawah Seksyen 17 (a) Akta SPRM 2009. Tertuduh, Pegawai Petempatan (S.O.) Kanan di Pejabat Tanah & Galian, Pahang, pada bulan Julai 2009, menghadapi satu pertuduhan menerima suapan berupa wang tunai sebanyak RM1,500.00 bertujuan untuk melindungi kegiatan membeli batu curi di kuari Batu Panching.²³

Antara faktor utama berlakunya gejala rasuah dalam pentadbiran tanah termasuklah disebabkan oleh wujudnya peluang apabila orang yang terlibat dengan masalah ini dikatakan mempunyai kesempatan melakukan perkara tersebut. Peluang dianggap terbuka luas apabila kedua-dua pihak saling bekerjasama memenuhi kehendak masing-masing. Selain itu, birokrasi juga mewujudkan peluang berlakunya rasuah dalam sektor awam. Kerenah birokrasi dianggap perkara yang melambatkan sesuatu perkara dalam urusan pengurusan awam.²⁴ Perkara yang remeh-temeh juga dikaitkan dengan rasuah bagi memastikan seseorang yang berkehendakkan sesuatu memperolehnya dengan segera. Rasuah banyak berlaku di Pejabat Tanah terutamanya dalam hal mempercepat urusan, malah sudah menjadi amalan biasa dalam kalangan mereka yang kerap berurusan di jabatan ini.²⁵ Dasar sesebuah negara juga dikenal pasti sebagai punca terjadinya rasuah seperti ini. Rasuah akan berleluasa jika undang-undang berkaitan dengan rasuah tidak dititikberatkan atau sekadar menyediakan undang-undang tetapi tidak berjaya menguatkuasakannya. Di samping itu juga, kurangnya penghayatan terhadap Islam dan tiada nilai dan etika juga merupakan antara punca yang menyebabkan wujudnya amalan rasuah dalam kalangan masyarakat (Asiah Bidin dan Shariffah Nuridah Aishah, 2008:19). Gaji yang rendah, perasaan tamak, peluang, birokrasi, penguatkuasaan yang lemah bukan lagi alasan sekiranya terbinanya sikap menolak rasuah dari dalam diri setiap individu.²⁶ Oleh itu, iman dan moral kemanusiaan yang tinggi mampu menyelamatkan sesebuah kerajaan daripada terjerumus dalam rasuah.

22 Salwa Sha'ari, "Rasuah Pasir: Penolong Pegawai Tanah Dipenjara Tiga Bulan, Denda RM10,000" dlm. mStar Online, 22 April 2011.

23 Carian daripada laman web <http://www.sprm.gov.my/s-o-kanan-pejabat-tanah.html> (30 November 2012).

24 Temu bual dengan Encik Zameri bin Mat Zin, Pengarah SPRM negeri Terengganu dan Azmin Yusoff, Penguasa Kanan, SPRM negeri Terengganu, Tingkat 10, Wisma Persekutuan, Jalan Sultan Ismail, Peti Surat 6000, 20720 Kuala Terengganu, Terengganu, 8 Mei 2011.

25 Temu bual dengan Harun bin Muhammad, Pesara Pejabat Tanah dan Galian Kuala Terengganu, 217-E, Kampung Banggol Tok Jiring, 21060, Kuala Terengganu, Terengganu, 24 Mac 2013.

26 Nur Syakiran Akmal, Md Zawawi Abu Bakar, "Rasuah...? Katakan Tidak", 2004, hlm 4-5, <http://repo.uum.edu.my/1908/1/47.pdf>. (Capaian 23 Oktober 2012).

Kerajaan juga haruslah sedar akan tanggungjawabnya bagi memastikan sesebuah kerajaan itu berfungsi sebagai sebuah entiti yang mengamalkan tadbir urus yang baik demi kesejahteraan rakyat.²⁷

3. Pencurian Maklumat

Pencurian maklumat peribadi seseorang boleh berlaku dengan mudah dengan adanya kemudahan internet dan juga sistem penyimpanan data elektronik. Masalah penipuan identiti dan keselamatan dan integriti pangkalan data secara elektronik berlaku apabila, semua urusan niaga dilakukan atas talian dan segala surat ikatan hak milik disimpan dalam pangkalan data dalam sistem pendaftaran elektronik.²⁸ Kebelakangan ini, banyak berita atau rungutan yang didengar mengenai keberkesanan sistem SPTB dan e-Tanah dalam menangani isu penipuan dan pemalsuan. *Utusan Malaysia* telah melaporkan berita mengenai sistem Pendaftaran Tanah berkomputer (SPTB) pejabat Tanah dan Galian di beberapa negeri termasuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Johor dicerobohi oleh sindiket yang menggunakan “orang dalam” bagi tujuan memalsukan hak milik tanah. Mereka mendakwa telah kehilangan geran tanah miliknya sebelum mendapatkan semula geran tanahnya. Sindiket dilaporkan telah meminda butiran tuan punya tanah berdaftar dalam Dokumen Hak Milik Keluaran Komputer dan setelah mendapat geran gantian, tanah tersebut dijual kepada pembeli.²⁹

Di samping itu juga terdapat pihak yang mengambil kesempatan dengan bantuan pihak dalaman di pejabat tanah untuk mendaftarkan pemilikan tanah semasa proses pemindahan daripada daftar manual kepada sistem berkomputer. Pejabat Tanah dan Galian telah melantik syarikat swasta untuk mencipta dan melaksanakan program bagi sistem ini. Seterusnya syarikat tersebut juga telah dipertanggungjawabkan untuk memasukkan data berkaitan tanah ke dalam sistem ini. Bagi mempercepat proses kemasukan data beberapa pekerja kontrak telah diambil oleh syarikat tersebut dan mereka telah diserap sebagai pekerja kontrak di pejabat tanah untuk memudahkan sistem tersebut dikendalikan pada masa hadapan. Semasa urusan kemasukan data secara tidak langsung pekerja kontrak ini telah meningkatkan pengetahuan mereka tentang program (SPTB) ini. Di samping itu juga, beberapa orang kakitangan peringkat pengurusan telah diamanahkan untuk memperakui kemasukan data tersebut malah terdapat sebahagian daripada mereka telah membenarkan kakitangan rendah dan kontrak ini menggunakan kod laluan

27 Faridah Mohd Tap. “Rasuah : Cabaran Besar Wujudkan Tadbir Urus Baik” dlm. *Majalah Milenia Muslim* 2012, hlm 41.

28 Mohd Shukri Ismail, “Electronic Land Administration System in Malaysia: The Need for New Enabling Provisions”, www.kptg.gov.my/dmdocuments/my_documents/pdf/paper_3.pdf (Capaian 5 Mac 2010).

29 Umavathi Ramayah, Khairul Azran Hussin, “Sistem PTG Diceroboh – Sindiket Palsukan Dokumen Pendaftaran Tanah Berkomputer” dlm. *Utusan Online*, 13 Mac 2007.

mereka untuk tujuan tersebut. Kedua-dua keadaan ini telah memberikan peluang kepada kakitangan bawahan dan kontrak melakukan penipuan semasa urusan kemasukan data tanah ke dalam SPTB.³⁰

Oleh itu, boleh dikatakan jenayah sekarang banyak melibatkan komputer seperti curi, penipuan dan pemalsuan. Contoh jenayah curi menggunakan komputer seperti kecurian maklumat, elektrik, wang dan harta benda (Anita Abdul Rahim dan Nazura Abdul Manap 2004:12-15). Kebiasaannya jenayah curi melibatkan harta. Dalam Kanun Keseksaan, jenayah mencuri diperuntukkan dalam seksyen 378 yang dinyatakan seperti yang berikut:

Barangsiapa yang bermaksud hendak mengambil dengan curangnya apa-apa harta yang boleh dialih³¹ daripada milik mana-mana orang dengan tiada kerelaan orang itu, menggerakkan harta itu dengan tujuan hendak mengambilnya adalah dikatakan melakukan kesalahan mencuri.

Jenayah mencuri dalam seksyen ini hanya melibatkan harta biasa yang zahir atau nyata. Yang menjadi persoalannya sekarang ialah kes kecurian maklumat atau data yang melibatkan komputer atau sistem maklumat. Elemen harta dan pengambilan milikan orang lain³² sukar untuk dibuktikan menurut peruntukan ini. Kesukaran peruntukan 378 untuk dibuktikan kerana wujudnya masalah dalam membuktikan definisi harta boleh alih itu sendiri.³³

Definisi mencuri dari sudut undang-undang Islam atau al-sariqah dalam bahasa Arab berasal daripada kata kerja *saraqah* yang bermaksud sembunyi. Dari segi istilah pula, mencuri ialah mengambil harta orang lain dengan cara yang tersembunyi. Berdasarkan definisi yang dibincangkan terdapat empat rukun penting dalam jenayah mencuri, iaitu mengambil secara sembunyi, harta yang dicuri, milik orang lain dan niat jenayah (Amir Husin Md Nor dan Mohammad Zaini Yahya, 2008:142). Jika dilihat definisi mencuri menurut Islam adalah lebih luas dan terperinci jika dibandingkan dengan definisi mencuri dalam Kanun Keseksaan. Menurut Islam mencuri terjadi apabila orang yang mencuri mengambil barang milik orang lain secara sembunyi atau diluar pengetahuan, kerelaan dan kebenaran tuan punya

30 Shuhaimi Othman, "Penipuan dalam Urusan Tanah: Isu dan Penyelesaian" dlm. *Jurnal INSTUN* 1:2, hlm 4-5, 2008.

31 Harta alih didefinisikan dalam seksyen 22 Kanun Keseksaan sebagai harta zahir dari segala rupa kecuali tanah dan benda-benda yang bercantum kepada bumi atau yang dipasang dengan kekalnya kepada apa-apa yang bercantum kepada bumi.

32 Mencuri merupakan suatu kesalahan terhadap sesuatu pemilikan (*possession*) dan bukan kepunyaan (*ownership*). Apabila seseorang mengadu hal bahawa kesalahan mencuri telah berlaku tidak perlu menunjukkan bahawa dia merupakan pemunya harta tersebut, apa-apa yang penting ialah dia memiliki barangan tersebut. Perkataan "pemilikan" tidak ditakrif dalam Kanun Keseksaan. Lihat Mohamad Shariff Abu Samah, Asidah Mohd Ali, *Amalan Undang-undang Jenayah di Malaysia*, International Law Book Services, Selangor, 2009, hlm. 460.

33 Anita Abdul Rahim, Nazura Abdul Manap, *Jenayah Berkaitan dengan Komputer Perspektif Undang-Undang Malaysia*, hlm 22-25. Lihat Anita Abdul Rahim, Nazura Abdul Manap, "Theft of Information: Possible Solutions Under Malaysian Law" [2000] 3 *Malayan Law Journal*, xc-cii.

barang atau harta itu dan jenayah mencuri dikira sempurna apabila barang yang diambil itu memenuhi syarat pengambilan, seperti harta dikeluarkan dari tempat simpanan (*hirz*) yang sewajarnya, harta itu dikeluarkan daripada penguasaan (*hiyazah*) pemilikinya dan harta itu hendaklah berada dalam penguasaan pencuri. Terdapat perbezaan pendapat mengenai harta yang berada di bawah penguasaan pencuri. Bagi Abu Hanifah, beliau mengatakan pemilikan dikira sempurna apabila barang dimiliki secara hakiki, iaitu barang tersebut benar-benar berada di tangan pencuri dan tidak memadai dengan hanya memilikinya secara *hukmi* (pemilikan yang belum sempurna sepenuhnya). Menurut jumhur ulama pula, pemilikan secara hukmi juga dianggap sebagai penguasaan yang sempurna. Persoalan ini juga boleh dikaitkan dengan jenayah siber yang melibatkan pencerobohan terhadap akaun orang lain dengan menggunakan komputer dan internet (maksud sebenar pencerobohan terhadap *hirz*) (Amir Husin Md Nor dan Mohammad Zaini Yahya, 2008:143-46). Disyaratkan juga barang yang diambil ialah harta alih yang dapat dipindahkan atau dialihkan supaya harta itu benar-benar dikuasai oleh pencuri, cukup nisab dan bernilai (Paizah Haji Ismail, 1991: 213). Definisi ini dilihat sebagai umum dan tidak mengehadkan hanya kepada harta biasa yang zahir atau nyata.

CADANGAN PENYELESAIAN

Cadangan penyelesaian dibahagikan kepada tiga perspektif, iaitu:

Perspektif Perundangan

Dalam mencari penyelesaian terhadap isu tersebut, perkembangan undang-undang terkini di Australia, New Zealand dan Kanada telah dirujuk. Sistem undang-undang di negara tersebut dirujuk kerana sistemnya berasaskan sistem Torrens seperti yang dipraktikkan di Malaysia.

Seksyen 340(2) (a) KTN hanya memperuntukkan keadaan bahawa hak milik yang diperoleh boleh disangkal jika seseorang atau ejennya tahu mengenai kewujudan penipuan dan merupakan pihak atau *privy* kepada penipuan. Dalam KTN sendiri tidak diterangkan dengan jelas tentang perlakuan yang bagaimanakah terjumlah sebagai penipuan menurut maksud KTN. Oleh itu, definisi penipuan haruslah diperjelas dalam KTN, walaupun menurut Sinnadurai dan Rouhshi, terpulang kepada tafsiran kehakiman tentang definisi *fraud* dalam bidang kuasa Torrens bagi menentukan apakah yang dimaksudkan sebagai penipuan? (Sinnadurai, 1984:319, Rouhshi, 2008:32). Anesh Ganason juga berpendapat tafsiran baharu *fraud* dan *forgery* bagi seksyen 340 KTN haruslah dimasukkan bagi menjustifikasikan

perbuatan ini sebagai satu perbuatan jenayah di bawah Kanun Tatacara Jenayah.³⁴

Prinsip Insurans pula menyediakan pampasan terhadap kerugian jika terdapat kesilapan yang dibuat oleh Pendaftar Hak Milik. Dana Asurans hak milik (*assurance fund*) disediakan oleh kebanyakan skim Torrens adalah untuk memberikan pampasan kepada pemilik tanah jika tanahnya diambil tanpa sebarang kesalahan pada pihak pemilik tanah tersebut.³⁵ Dengan erti kata lain, prinsip insurans menyediakan pampasan sebagai ganti rugi terhadap kehilangan hak atau kepentingan berdaftar kerana pendaftaran berpunca daripada kesilapan, salah nyata, penipuan dan pemalsuan maklumat dan instrumen.³⁶ Walau bagaimanapun, di Malaysia, sistem ini telah berkembang dalam undang-undang tanah Malaysia dan perundangan tanah di bawah KTN hanya menerima pakai dua prinsip sahaja, iaitu prinsip cermin dan prinsip tabir³⁷ sebagai perisai kepada konsep hak milik tidak boleh disangkal. Dengan berkembangnya kes penipuan dan pemalsuan masa kini dan hanya dengan pemakaian prinsip cermin dan tadbir sahaja adalah tidak memadai dalam menjamin hak kepentingan pemilik tanah berdaftar daripada jenayah penipuan.³⁸ Jaminan ini tidak menjadi sebahagian daripada sistem Torrens yang diamalkan di Malaysia.³⁹ Oleh itu, apa-apa kerugian yang ditanggung oleh pemilik tanah berdaftar hanya boleh ditanggung rugi oleh undang-undang lain seperti undang-undang kontrak. Bagi mana-mana kes bukan kontrak yang timbul pula seperti pemalsuan, pemilik tanah berdaftar akan kehilangan hak milik tanah, dan juga tidak akan menerima sebarang bayaran atau pampasan.⁴⁰

Salleh Buang dalam artikelnya menyatakan bahawa perubahan penghakiman oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes Adorna Properties merupakan langkah pertama dalam membetulkan kedudukan dalam isu

34 Anesh Ganason. "Pindaan Kanun Tanah Negara 1965: Hala tuju Kanun Tanah Negara dan Sistem Pentadbiran Tanah Masa Hadapan", www.nre.gov.my (30 November 2012).

35 Judith Sihombing, *National Land Code: a Commentary*. Edisi ke 2. Malayan Law Journal, Malaysia, 1992, hlm 35.

36 Mohd Shukri Ismail, Cadangan Memperkenalkan Dana Asurans di Bawah Prinsip Insurans Sistem Torrens sebagai Langkah Perlindungan Kuantitatif kepada Mangsa Pemalsuan dan Penipuan Hak Milik Tanah. Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil.1/2008, JKPTG, hlm 4.

37 Lord Diplock dalam kes *Registrar of Titles, Johore v Temenggong Securities Ltd* [1977] AC 302, hlm 306F; [1976] 2 *MLJ* 44 hlm 45, menyatakan bahawa Kanun Tanah Negara 1965 menerima pakai bentuk modifikasi pendaftaran sistem Torrens terhadap tanah yang telah diberi milik.

38 Siti Radiaton Adawiyah, Khadijah Hussin. "Assurance Fund as a New Mechanism in Protecting Landowners In Malaysia", 3rd International Conference on Business And Economic Research (3rd ICBER 2012), Golden Flower Hotel, Bandung, Indonesia, 12-13 Mac 2012, hlm 1619. www.internationalconference.com.my (10 Mei 2012).

39 Menurut KS Dass, *The Torrens System in Malaya*, hlm 97, beliau berpandangan bahawa dengan ketiadaan prinsip insurans di negeri Melayu akan menambahkan liabiliti terhadap tuan punya tanah berdaftar dan mungkin boleh menghalang pembangunan negara dan eksploitasi sumber.

40 Noraziah Abu Bakar, Mohd Basir Sulaiman, "Indefeasibility of Title Under the National Land Code 1965: A Myth Or Reality, as Against Registered Proprietor Vis *Bona Fide* Purchaser", International Real Estate Research Symposium (IRERS): Benchmarking, Innovating and Sustaining Real Estate Market Dynamics, PWTC, Kuala Lumpur, 28-30 April 2008, hlm 559.

ketidakbolehsangkalan.⁴¹ Masih banyak perkara yang perlu dilakukan bagi memastikan sistem Torrens yang dipinjam daripada Australia tanpa komponen, iaitu *assurance fund* masih relevan pada abad 21 ini. Mangsa yang kehilangan tanah dalam kes penipuan dan pemalsuan tanah masih tiada remedi yang diaward kepada sesiapaupun, begitu juga pada pihak kerajaan tiada jaminan keselamatan undang-undang dikenal pasti diberikan kepada mereka.⁴² Amalan di Australia, iaitu di wilayah New South Wales, The Real Property Act 1900 memerlukan mangsa penipuan dan pemalsuan tanah mengambil tindakan terhadap pihak yang bertanggung jawab atas kehilangan harta mereka. Di Ontario, Kanada, Land Titles Assurance Fund (LTAF) telah diwujudkan di bawah Bahagian V Land Titles Act 1990 untuk memberikan pampasan kepada orang ramai yang kehilangan wang disebabkan oleh penipuan hartanah, ketinggalan dan kesilapan dalam sistem pendaftaran tanah. Di samping kos kerugian kewangan, pihak menuntut juga boleh menuntut kos undang-undang dan tuntutan ini perlulah dibuat dalam tempoh enam tahun daripada tarikh masa mangsa mengalami kerugian.⁴³ Di Singapura pula, pampasan yang dibayar daripada dana asurans kepada tuan punya tanah berdaftar apabila haknya dilucutkan disebabkan oleh ketinggalan, kesilapan dan misfeasans Pendaftar atau mana-mana pegawai yang berkerja di Pejabat Pendaftaran Tanah. Konsep yang diaplikasi berkaitan dengan dana asurans di Singapura adalah berbeza daripada dana asurans yang dipraktikkan di Australia dan Kanada kerana dana ini tidak menyediakan kerugian atau kerosakan yang disebabkan oleh penipuan dan pemalsuan.⁴⁴ Dalam melindungi tuan punya tanah daripada jenayah penipuan dan pemalsuan tiada jaminan kerajaan seperti yang diamalkan di Australia, New Zealand dan Kanada yang menyediakan tabung asurans kepada mangsa penipuan. Perlindungan ini tidak dinikmati di Malaysia kerana ketiadaan prinsip insurans.⁴⁵

Idea untuk mewujudkan dana asurans dalam sistem pentadbiran tanah di Malaysia haruslah difikirkan dalam usaha kerajaan untuk memantapkan lagi sistem pendaftaran hak milik dan menyediakan perlindungan keselamatan yang benar-benar terjamin kepada rakyat. Rang Undang-undang Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2007 yang dibentangkan di Dewan Rakyat, pada 17 Disember 2007, telah membangkitkan keperluan diwujudkan skim pampasan

41 Salleh Buang, "Reversing the Verdict Just the Beginning," *New Strait Times Property*, 29 Januari 2010.

42 Salleh Buang, "Compensate to Innocent Land Scam Victims" dlm. *New Straits Times*, 9 April 2010.

43 Salleh Buang, "Land Fraud Victims Needn't Suffer" dlm. *New Straits Times*, 11 October 2008.

44 Mohd Shukri Ismail *et al.*, "The Torrens Assurance Fund", hlm 4, www.jkptg.gov.my (16 Mei 2012).

45 Siti Radiaton Adawiyah, Khadijah Hussin, "Assurance Fund as a New Mechanism in Protecting Landowners In Malaysia", 3rd International Conference on Business and Economic Research (3rd ICBER 2012), Golden Flower Hotel, Bandung, Indonesia, 12-13 Mac 2012, hlm 1620, www.internationalconference.com.my (10 Mei 2012).

berkanun yang bertujuan untuk menyelesaikan atau membantu pemilik tanah yang hilang hak mereka kerana berlakunya penipuan dan pemalsuan dokumen (Mohd Shukri Ismail, 2008:3). Sebelum konsep Prinsip Insurans Torrens ini diperkenalkan di Malaysia, pentadbiran tanah harus mencapai prasyarat tertentu dalam memelihara integriti hak milik atau kepentingan melalui proses pendaftaran seperti penipuan dan pemalsuan dikawal dengan sewajarnya melalui sistem keadilan jenayah. Selain itu juga, sebahagian daripada kutipan yuran pendaftaran urus niaga tanah diperuntukkan ke dalam tabung ini.⁴⁶ Menurut Shukri lagi, kemungkinan untuk mendapatkan pampasan melalui dana asurans ini boleh dilaksanakan dalam dua situasi iaitu: (1) apabila hak milik atau kepentingan seseorang itu dilucutkan hak miliknya disebabkan penipuan; (2) seseorang yang mengalami kerugian disebabkan oleh ketinggalan, kesilapan atau misfeasans pihak Pendaftar.⁴⁷

Insurans Hak milik juga perlu diperkenalkan di Malaysia (kebiasaannya atas pilihan tuan punya tanah).⁴⁸ Insurans ini sebenarnya merupakan polisi perlindungan persendirian bagi melindungi pemilik tanah berhubung dengan risiko kehilangan hak atau kepentingan terhadap tanah yang didaftarkan atau tidak didaftarkan. Perlindungan yang diberikan oleh pihak insurans ini untuk membayar ganti rugi terhadap apa-apa kerugian atau kehilangan jika berlaku terhadap pengambil insurans.⁴⁹ Antara sebab mengapa negara Australia memperkenalkan Insurans Hak Milik Persendirian adalah kerana peningkatan risiko penipuan dan pemalsuan terutamanya dalam industri pinjaman gadai janji.⁵⁰ Oleh itu, pihak kerajaan bersama-sama dengan pihak industri insurans haruslah mempertimbangkan untuk memperkenalkan insurans hak milik demi melindungi kepentingan pemunya berdaftar atau pemberi pinjaman dalam hartanah terhadap kerugian akibat kecacatan hak milik, lien atau perkara lain sebagai contoh pihak bank seperti dalam kes Tan Yin Hong [2010] 2 *MLJ* 1 boleh mendapat manfaat daripada insurans hak milik ini.⁵¹

46 Mohd Shukri Ismail *et al.*, "The Torrens Assurance Fund", hlm 4, www.jkptg.gov.my (16 Mei 2012). Cadangan Kertas Perundingan: Semakan Semula Kanun Tanah Negara 1965, Bahagian Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) (JKPTG), 2012, hlm 23 www.jkptg.gov.my (Capaian 26 Mei 2013).

47 Mohd Shukri Ismail, "Cadangan Memperkenalkan Dana Asurans di Bawah Prinsip Insurans Sistem Torrens sebagai Langkah Perlindungan Kuantitatif kepada Mangsa Pemalsuan dan Penipuan Hak milik Tanah", Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil.1/2008, JKPTG, hlm12- 13.

48 Salleh Buang, "Security of Tenure Under the Malaysian Torrens System: What Next After BoonsomBoonyanit?", International Real Estate Research Symposium (IRERS), PWTC, Kuala Lumpur, 11-13 April, 2006, hlm 235.

49 Cherly Nicholson, *Tan Ying Hong lwn Tan Sian San &Ors: The Aftermath* (2010) 6 *Current Law Journal* xxxix, <http://www.cljlaw.com/membersentry/default.asp?> (1 Januari 2011).

50 Mohd Shukri Ismail, "Electronic Land Administration System in Malaysia: The Need for New Enabling Provisions", www.kptg.gov.my/dmdocuments/my_documents/pdf/paper_3.pdf (Capaian 5 Mac 2010).

51 Andrew Wong Fook Hin, 2010. Recent Federal Court's Decision On Section 340 of the National Land Code: *Tan Ying Hong lwn Tan Sian San &Ors*– Are Landowners and Banks Secured? Praxis Chronicle The Malaysian Bar, www.malaysianbar.org.my (Capaian 23 Oktober 2011).

Perspektif Pentadbiran

Pentadbiran tanah sering kali dipamerkan sebagai agensi yang menjadi tempat berlakunya penyalahgunaan kuasa, seperti kejadian rasuah, penipuan dan pemalsuan.⁵² Kemungkinan ini berlaku dengan kepesatan pembangunan ekonomi dan permintaan terhadap tanah melambung tinggi menyebabkan sektor ini terdedah kepada jenayah tersebut. Cabaran ke arah mencapai tadbir urus yang baik adalah perlu dalam usaha untuk membanteras kejadian penipuan dan rasuah dalam urus niaga tanah yang tidak berkesudahan. Oleh itu, elemen tadbir urus yang baik merupakan perkara yang amat penting dalam pentadbiran tanah. Usaha untuk membentuk dan menghidupkan tadbir urus yang baik akan terencat jikalau gejala penipuan ataupun rasuah tidak ditangani secara bersungguh-sungguh oleh semua pihak sama ada kerajaan, swasta, pemimpin atau rakyat jelata. Penyalahgunaan kuasa oleh para pegawai akan memudaratkan kepercayaan rakyat tentang ketelusan pejabat. Keperluan untuk membaiki setiap kelemahan dalam sesuatu pentadbiran harus dilakukan dengan penuh komitmen bagi memastikan harta orang ramai terus terpelihara dan selamat daripada sebarang bentuk jenayah tersebut.⁵³ Oleh itu, tadbir urus yang baik adalah perlu dalam sektor pentadbiran tanah kerana cara ini banyak memberikan manfaat kepada orang ramai yang menggunakan khidmatnya. Di samping itu juga, konsep tadbir urus yang baik dan efektif dalam pentadbiran tanah tidak mungkin dapat dilaksanakan jika tidak disertakan dengan nilai etika yang baik seperti ketelusan, akauntabiliti, keadilan, perancangan yang mantap dan sebagainya yang perlu wujud dalam diri masing-masing. Kejayaan ini pernah diperolehi semasa dalam pemerintahan Islam sehingga menjadi model dan contoh ikutan oleh seluruh masyarakat dan negara di seluruh dunia sepanjang zaman.⁵⁴ Yang pasti usaha ini tidak dapat dicapai tanpa penggemblengan tenaga daripada semua pihak dalam menjayakan hasrat untuk membendung masalah penipuan dan rasuah dalam pentadbiran tanah daripada terus berlaku.

Penubuhan 14 Mahkamah Sesyen Khas Rasuah⁵⁵ yang mula diperkenalkan sejak Februari 2011 seperti dilaporkan dalam *Berita Harian*⁵⁶ telah berjaya meningkatkan kefahaman hakim terhadap kes rasuah yang

52 Tony Burns, Kate Dalrymple, "Conceptual Framework for Governance in Land Administration", FIG Working Week in Stockholm, Sweden, 14-19 Jun 2008, hlm 1-16.

53 Saidon M.Salim, *Koleksi Artikel Pentadbiran dan Perundangan Tanah, Institut Tanah dan Ukur Negara*. (INSTUN), Perak, 2009, hlm 148.

54 Sharifah Hayati Syed Ismail al-Qudsy, Asmak Ab. Rahman, Mohd Izani Mohd Zain, "Efektif Governan dalam Pelaksanaanannya dalam Pentadbiran Islam" dlm. *Jurnal Syariah* 16 Keluaran Khas hlm 492, 2008.

55 Sebanyak 14 mahkamah khas beroperasi, iaitu masing-masing tiga di Kuala Lumpur, Selangor dan Johor serta masing-masing satu di Perak, Negeri Sembilan, Pahang, Sarawak dan Sabah. Lihat Norfatimah Ahmad, "Mahkamah Khas Rasuah Berkesan," *Berita Harian*, 12 Mac 2013, hlm 19.

56 Nazura Ngah, "Kes Rasuah Dibuang Menurun" dlm *Berita Harian*, 6 Disember 2012, hlm. 2.

diadili dan mengurangkan bilangan kes dibuang. Laporan ini menunjukkan perkembangan yang positif dalam usaha untuk membantu mempercepat penyelesaian kes rasuah. Menurut Pengarah Perundangan dan Pendakwaan Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) sehingga Disember 2012, baki jumlah kes rasuah yang tertunggak hanya kurang 20 kes daripada 158 kes rasuah yang didaftarkan termasuklah baki kes tertunggak ini. Sepanjang tahun 2012 juga sebanyak 400 kes lama dan baharu telah berjaya diselesaikan dan antara faktor yang meningkatkan kadar sabitan kes yang membawa kepada pendakwaan termasuklah konsep perbicaraan pantas, maklumat saksi, rundingan perbicaraan yang dikuatkuasakan dan hakim yang berpengalaman khusus dalam bidang rasuah, salah guna kuasa dan penyelewengan. Di samping itu juga, kes SPRM dikendalikan oleh 36 Timbalan Pendakwa Raya di seluruh negara. Seajar dengan penubuhan mahkamah ini dapatlah ditingkatkan lagi kefahaman serta membantu mempercepat penyelesaian kes rasuah.⁵⁷ Langkah yang diambil oleh kerajaan ini patutlah dipuji dalam menyokong usaha membanteras dan memerangi gejala rasuah.

Perspektif Islam

Syariah boleh dijadikan sebagai sumber *common law* Malaysia untuk memenuhi kekosongan undang-undang tertentu yang terdapat dalam undang-undang tanah Malaysia. Kemungkinan syariah dijadikan sebagai salah satu sumber *common law* diasaskan kepada tiga faktor,⁵⁸ iaitu: (1) kes duluan yang diputuskan oleh hakim Inggeris sendiri sebelum merdeka menunjukkan syariah bukanlah undang-undang asing kepada undang-undang Malaya; (2) keupayaan syariah sendiri menjadi salah satu sumber undang-undang; dan (3) tidak terdapat satu peruntukan yang tegas dalam Perlembagaan Persekutuan yang menghalang syariah daripada menjadi satu daripada sumber undang-undang *common law* Malaysia.⁵⁹ Dalam hal ini, Profesor Ahmad Ibrahim menyatakan bahawa sebelum tarikh 1937, tidak pernah timbul bahawa lakuna undang-undang tidak pernah diisi. Dalam usaha mengisi lakuna undang-undang tertentu adalah wajar kita menggunakan undang-undang Islam yang telah berakar umbi di rantau ini yang menjadi teras kepada undang-undang, tamadun dan peradaban kepulauan Melayu daripada kita mengisinya dengan undang-undang asing

57 Norfatimah Ahmad, "Mahkamah Khas Rasuah Berkesan" dlm. *Berita Harian*, 12 Mac 2013, hlm 19.

58 HashimMehat, "Syariah sebagai Sumber *Common Law* Malaysia: Harapan dan Hakiki", Seminar Syariah dan *Common Law* di Malaysia, Jabatan Syariah, Falkulti Islam UKM dan Majlis Peguam Malaysia, 5 Julai 1992.

59 Noor 'Ashikin Hamid, Noraida Harun, "Isu Perundangan Tanah: Hak Milik Rakyat Terpelihara?" 22 *KANUN* (2), 2010, hlm 29-30.

yang didatangkan oleh penjajah jauh beribu batu dari rantau kita.⁶⁰ Dalam makalahnya, Ahmad Ibrahim⁶¹ juga mengatakan:

...Jarang sekali, boleh dikatakan juga tidak sama sekali, terdapat kes di mana umpamanya undang-undang Islam telah dirujuk untuk mengubahsuaikan *common law*. Mahkamah Sivil yang jarang merujuk dan menggunakan nilai-nilai Islam sejagat yang boleh diterima oleh kaum-kaum lain di Malaysia.

Proviso seksyen 3 Akta Sivil 1956 jelas membolehkan mahkamah mengambil kira, mengubah suai dan memperkembang *common law* Inggeris untuk menjadikan *common law* kita sendiri.⁶² Hashim Yeop Abdullah Sani yang berkata:

Saya pendapat bahawa proviso itu bertujuan untuk menggalakkan kita memperkembang *common law* kita sendiri yang berasaskan nilai tempatan, bukannya nilai British. Dalam pengubahsuaian dan perkembangan yang seperti ini, mahkamah boleh memasukkan nilai tempatan termasuk nilai Islam serta nilai pelbagai komuniti etnik dan agama di negara ini dan prinsip keadilan dan nurani sejagat.⁶³

Selain itu, dengan kepesatan kemajuan komputer dan teknologi internet telah menimbulkan banyak peluang jenayah dilakukan terutamanya pencurian maklumat dan data. Teknologi maklumat memungkinkan perlakuan jenayah lama seperti pencurian dalam bentuk baharu dan menimbulkan kegiatan jenayah yang baharu seperti penggodaman komputer dan pencurian maklumat. Peruntukan mengenai jenayah mencuri dalam Kanun Keseksaan terhad kepada harta yang zahir dan nyata sahaja. Dicadangkan agar definisi mencuri dalam undang-undang Islam boleh dirujuk bagi mengatasi masalah pencurian maklumat dan data dalam komputer serta memungkinkan pendakwaan dibuat terhadap penjenayah.

Akhirnya, faktor dalaman individu juga boleh menjadi salah satu penyebab utama berlakunya jenayah rasuah. Oleh itu, setiap individu perlulah menanamkan dalam dirinya beberapa konsep yang dapat menghindari diri daripada perbuatan rasuah seperti konsep *mu'ahadah* (mengingati perjanjian dengan Allah), konsep *muraqabah* (berasakan kebesaran Allah pada setiap waktu), konsep *muhasabah* (tahu kemampuan yang ada padanya, tahu posisi dan peribadinya dalam berinteraksi dalam persekitarannya), konsep *mu'aqabah* (memberi hukuman terhadap diri sendiri) dan konsep *mujahada*

60 Ahmad Ibrahim, "The Civil Law Ordinance in Malaya" [1972]2 *Malayan Law Journal*, hlm. viii.

61 Ahmad Ibrahim, "Common Law di Mahkamah Sivil, Pentadbiran Undang-undang Islam di Malaysia", IKIM Kuala Lumpur, 1997, hlm. 601.

62 Noor Ashikin Hamid, Noraida Harun, "Isu Perundangan Tanah: Hak Milik Rakyat Terpelihara?" *KANUN* 22 (2), 2010, hlm 29-30.

63 Hamid Omar, "Common Law: Mitos atau Realiti?" *KANUN* Jun (2) 1990, hlm. 8.

(bersungguh-sungguh dalam kehidupan dan optimis dalam berkerja dan berjuang).⁶⁴ Melalui konsep ini gejala rasuah mungkin boleh dikurangkan di samping pengamalan budaya kerja yang dianjurkan dalam Islam, iaitu keikhlasan dalam apa jua tugas atau portfolio yang dipegang. Budaya kerja ini merupakan refleksi terhadap amanah atau tanggungjawab yang dipikul.⁶⁵ Kembali kepada cara hidup Islam merupakan jalan yang selamat dalam membendung masalah jenayah penipuan, rasuah dan pencurian maklumat serta identiti daripada terus merebak.

KESIMPULAN

Kelemahan peruntukan statutori yang wujud dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), pentadbiran pejabat pendaftaran tanah yang tidak mantap, sistem cara pindah hak yang tidak efisien serta tiada kaedah dalam mengesan penipuan, rasuah dan pencurian maklumat dalam urus niaga tanah ialah faktor yang menyebabkan rakyat berasa hak milik mereka tidak selamat dan terganggu. Maka cadangan yang dikemukakan dalam makalah ini merupakan langkah-langkah yang perlu diberikan perhatian oleh semua pihak sama ada pihak pentadbir, penggubal serta kehakiman. Adalah wajar untuk menjadikan syariah sebagai satu sumber *common law* Malaysia yang dapat mengatasi atau mengisi kelemahan yang ada dalam undang-undang tanah sekarang. Jentera utama dalam usaha pembentukan *common law* Malaysia ialah hakim. Peranan mereka mengenal pasti undang-undang *common law* sekarang yang tidak sesuai bagi rakyat dan negara Malaysia. Apabila dikenal pasti mereka perlu mewujudkan undang-undang yang lebih sesuai dan lebih adil daripada sumber yang lain tidak kira sama ada undang-undang tersebut berasal dari negara Eropah, Asia atau mana-mana negara pun sebagai ganti.⁶⁶

RUJUKAN

Abdullah Nashih Ulwan, 1998. *Menuju Ketakwaan*. Diterjemah oleh Kamal Mahyudin Harun. Kuala Lumpur: Pustaka Salam.

Ahmad Ibrahim, 1989. *The Centenary of The Torrens System in Malaysia*. Singapura: Malaysian Law Journal Pte Ltd.

Ainul Jaria Maidin, 2008. "Historical Development of Land Law in Malaysia" dlm. Ainul Jaria Maidin *et al. Principles of Malaysian Land Law*. Kuala Lumpur:

64 Kamal Mahyudin Harun (terj), *Abdullah Nashih Ulwan Menuju Ketakwaan*. Pustaka Salam, Kuala Lumpur, 1998, hlm 10-16.

65 Fiza Fadzli. "Ikhlaskan dalam Tugas Budaya Kerja Islam" dlm. *Majalah Milenia Muslim*, Mac hlm 51, 2012.

66 Noor 'Ashikin Hamid, Noraida Harun, "Isu Perundangan Tanah: Hak Milik Rakyat Terpelihara?" *KANUN* 22 (2), 2010, hlm 31.

- Lexis Nexis, *Malayan Law Journal*.
- Amir Husin Md. Nor dan Mohammad Zaini Yahya, "Jenayah Mencuri" dlm. *Al-Syariah* 2008.
- Andrew Wong Fook Hin, Recent Federal Court's Decision On Section 340 of the National Land Code: Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors – Are Landowners and Banks Secured?, *Praxis Chronicle The Malaysian Bar*, Selangor: Lexisnexis Malaysia Sdn Bhd, Selangor, 2011, hlm 7. [Capaian 23 Oktober 2011] daripada laman web www.malaysianbar.org.my
- Anesh Ganason, "Pindaan Kanun Tanah Negara 1965: Halatuju Kanun Tanah Negara & Sistem Pentadbiran Tanah Masa Hadapan." [Capaian = 18 Oktober 2012] daripada laman web www.nre.gov.my
- Anita Abdul Rahim dan Nazura Abdul Manap, "Theft of Information: Possible Solutions Under Malaysian Law" [2000] 3 *MLJ*, hlm. xc-cii.
- Anita Abdul Rahim dan Nazura Abdul Manap, 2004. *Jenayah Berkaitan dengan Komputer Perspektif Undang-Undang Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Asiah Bidin dan Shariffah Nuridah Aishah, 2008. "Jenayah Rasuah Dan Pecah Amanah di Kalangan Pengarah Syarikat: Mengenal Pasti Punca Masalah dan Cadangan Penyelesaiannya Menurut Islam." Kertas Kerja Prosiding Seminar Keusahawanan Islam II Peringkat Kebangsaan. Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, 15 Oktober 2008.
- Cherly Nicholson, 2010 "Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors: the Aftermath" 6 *Current Law Journal*. [Capaian 1 Januari 2011] daripada laman web <http://www.cljlaw.com/membersentry/default.asp?>
- Elise Bant, 2011. "Registration as a Defence to Claims in Unjust Enrichment: Australia and England Compared" dlm. *The Conveyancer and Property Lawyer*.
- Faridah Mohd Tap. "Rasuah: Cabaran Besar Wujudkan Tadbir Urus Baik" dlm. *Majalah Milenia Muslim*, Mac, 2012.
- Fiza Fadzli. "Ikhlas dalam Tugas Budaya Kerja Islam" dlm. *Majalah Milenia Muslim*, Mac, 2012.
- Jerald Gomez, Section 340 of the National Land Code – Before and After Boonsom Boonyanit, [2008] 1 *MLJ* Ixxii - xc.
- Joshua Kevin Sathiaselan, 2006. *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*. Selangor: Lexis Nexis Malayan Law Journal.
- Mohamad Shariff Abu Samah dan Asidah Mohd Ali, 2009. *Amalan Undang-undang Jenayah Di Malaysia*. Selangor: International Law Book Services.
- Mohd Ridzuan Awang, "Perbandingan antara Undang-undang Tanah Islam dan Kanun Tanah Negara 1965" dlm. *Jurnal Siyasa dan Perundangan* hlm. 49, 2002.

- Mohd Shukri Ismail, "Cadangan Memperkenalkan Dana Asurans di Bawah Prinsip Insuran Sistem Torrens sebagai Langkah Perlindungan Kuantitatif Kepada Mangsa Pemalsuan dan Penipuan Hak Milik Tanah", Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil.1/2008, JKPTG.
- Mohd Shukri Ismail, "Electronic Land Administration System In Malaysia: The Need For New Enabling Provision." [Capaian 5 Mac 2010] daripada laman web www.kptg.gov.my/dmdocuments/my_documents/pdf/paper_3.pdf
- Muhammad Hafiz Shaari, 2009. "*Fraud dalam Urusan Pendaftaran Hak Milik: Kajian di Pejabat Pendaftar Hak milik Negeri Selangor*". Tesis Ijazah Sarjana Sains, Universiti Teknologi Malaysia, Shah Alam.
- N Khublall, 1996. *Law of Real Property & Conveyancing*. Edisi ke 3. Singapura: Pearson Professional Pte Ltd.
- Ng Kok Wai, 2010. *Conveyancing in Malaysia Law and Practice*. Selangor: Sweet & Maxwell Asia (The Thompson Corporation (M) SdnBhd).
- Noor 'Ashikin Hamid dan Noraida Harun, "Isu Perundangan Tanah: Hak Milik Rakyat Terpelihara?" dlm. *KANUN*, Jun 2010.
- Nur Syakiran Akmal Ismail dan Md Zawawi Abu Bakar, 2004. Rasuah...? Katakan Tidak. [Capaian 23 Oktober 2012] daripada laman web <http://repo.uum.edu.my/1908/1/47.pdf>
- Michael Weir, Three Things You Ought To Know About Australian Legal System, International Conference Associations of law Schools Conference (IALS Conference), 17-19 Oktober 2007, Suzhou, China.
- Paizah Haji Ismail, 1991. *Undang-undang Jenayah Islam*. Petaling Jaya: Dewan Pustaka Islam.
- Ridzuan Awang, 1994. *Undang-undang Tanah Islam: Pendekatan dan Perbandingan*. Edisi Pertama. Selangor: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- S.R. Simpson, 1978. *Land Law and Registration*. London: Cambridge University Press.
- Saidon M. Salim, 2009. *Koleksi Artikel Pentadbiran dan Perundangan Tanah*. Perak: Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN).
- Salehuddin Saidin dan Amalina Abdul Rashid, 2008. "Hak milik Tak Boleh Sangkal: Isu Berkaitan Interpretasi kepada Seksyen 340, Kanun Tanah Negara 1965: Sama Ada Ia Adalah Hak milik Tak Boleh Sangkal Segera atau Hak milik Tak Boleh Sangkal Tertunda-Penilaian Terhadap Kes Boonsom Boonyanit." Kertas Kerja Prosiding Seminar on Risk Reduction in Land Fraud. Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor, 22-23 Oktober.
- Salleh Buang, 2003. "Kanun Tanah Negara 1965 dan Pelbagai Undang-Undang Berkaitan Tanah: Satu Tinjauan." Kertas Kerja Prosiding Seminar Pentadbiran dan Perundangan Tanah untuk Pegawai Daerah/Pentadbir Tanah Semenanjung

- Malaysia. Hotel Century Mahkota, Melaka, 15-16 Disember. [Capaian 3 Mac 2013] daripada laman web www.instun.gov.my
- Salleh Buang, 2006. "Security of Tenure Under The Malaysian Torrens System : What Next After BoonsomBoonyanit?" Kertas Kerja Prosiding International Real Estate Research Symposium (IRERS). PWTC, Kuala Lumpur. 11-13 April.
- Sharifah Hayati Syed Ismail al-Qudsy, Asmak Ab. Rahman dan Mohd Izani Mohd Zain, "Efektif Governan Dalam Pelaksanaannya dalam Pentadbiran Islam" dlm. *Jurnal Syariah* 2008.
- Sharifah Zubaidah, 2008. "Disclosing the Types Of Land Fraud Under Malaysian Law." Kertas Kerja Prosiding Seminar On Risk Reduction in Land Fraud. Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor, 22-23 Oktober 2008.
- Sharon Christensen, 2004. "Electronic land Dealings in Canada, New Zealand and the United Kingdom: Lessons for Australia" dlm. 11(4) *Elaw Journal Murdoch University Electronic Journal of Law*. [Capaian 12 Januari 2012] daripada laman web <http://eprints.qut.edu.au/10194/1/10194.pdf>
- Shofian Ahmad, "Jenayah Rasuah: Bentuk dan Hukumnya Menurut Islam" dlm. *Jurnal Al-Syariah* 2008.
- Shuhaimi Othman, "Penipuan dalam Urusan Tanah: Isu dan Penyelesaian" dlm. 1(2) *Jurnal INSTUN*, 2008.
- Visu Sinnadurai, 1984. *The Sale and Purchase of Real Property in Malaysia*. Edisi Ke-3. Singapura: Butterworth.
- WJM Ricquier, 2007. *Land Law*. Edisi ke 3. Singapura: Singapore Journal of Legal Studies, LexisNexis.