

FRAUD BERKAITAN DENGAN KEPENTINGAN YANG TIDAK BERDAFTAR: SATU ANALISIS

Fraud in Relation to Unregistered Interest: An Analysis

Noraida Harun

noraida@unisza.edu.my

Fakulti Undang-undang dan Hubungan Antarabangsa
Universiti Sultan Zainal Abidin, Terengganu, Malaysia.

Jady @ Zaidi Hassim

jady@ukm.my

Fakulti Undang-undang,
Universiti Kebangsaan Malaysia, 43600 Bangi, Selangor, Malaysia.
Tel.: +603 89216361

Abstrak

Makalah ini memfokuskan isu mengenai takrifan fraud sebagai pengecualian kepada prinsip hak milik tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340(2) dengan memberikan penekanan kepada pengaruh notis terhadap kepentingan tidak berdaftar. Analisis terhadap kes yang telah diputuskan oleh mahkamah dan pendirian mahkamah mengenai kedudukan pihak yang mempunyai kepentingan yang tidak berdaftar di Malaysia dilakukan dengan melihat secara holistik tentang pentingnya “pengetahuan atau notis” kepada kepentingan yang tidak berdaftar dalam konsep hak milik tidak boleh disangkal mengikut undang-undang tanah. Penulisan ini mengutarakan beberapa cadangan penambahbaikan bagi melindungi kepentingan yang tidak berdaftar tersebut.

Kata kunci: fraud, kepentingan yang tidak berdaftar, analisis kes, cadangan dan kesimpulan

Abstract

This article analyses the definition of fraud as an exception to the principle of indefeasibility of title under section 340(2) NLC with special reference to the effect of notice on unregistered interest. An analysis of decided cases regarding court standing as to the position of unregistered parties in Malaysia is also made for a holistic look at the importance of “knowledge or notice” of unregistered interest in the concept of indefeasibility of title according to land law. This article also highlights some proposed solutions for the protection of unregistered interest.

Keywords: fraud, unregistered interest, case analysis, solutions and conclusion

PENDAHULUAN

Sistem Torrens ialah sistem pentadbiran tanah berasaskan pendaftaran. Sebagai asas sistem Torrens, pendaftaran merupakan prasyarat hak milik yang tidak boleh disangkal. Menurut Hakim Suriyadi dalam kes *Sime Bank lwn Mohd Hassan bin Sulaiman*¹:

*The National Land Code 1965 was made effective from 1st of January 1966 whereby thenceforth a uniform system of land tenure and dealing existed throughout Peninsular Malaysia, Penang and Malacca were also absorbed into the system by the promulgation of the National Land Code (Penang and Malacca) Titles Act 1963. In a gist, the system practiced is commonly referred to as the Torrens System or the registration of titles. It owned it's origin or name after Sir Robert Torrens, who earlier had introduced it into South Australia which thereafter spread throughout Australia and eventually reaching our shores*²

Sistem ini dinamakan sistem Torrens bersempena dengan nama Sir Robert Torrens yang memperkenalkannya di Australia Selatan dalam tahun 1858. Sistem ini kemudiannya berkembang ke seluruh Australia dan banyak bahagian lain di dunia termasuk Malaysia. Sistem Torrens ialah model sistem yang berasaskan “Merchant Shipping Act 1854” dan “the Admiralty Rules” untuk menyelesaikan masalah yang timbul daripada sistem Surat Ikatan.³ Sistem Torrens ialah suatu sistem pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah yang boleh dipercayai, mudah, murah, cepat dan sesuai dengan keperluan masyarakat amnya. Sistem ini juga memberikan cara pemindahhakkan, iaitu hak milik tanah dan kepentingannya bergantung pada pendaftaran dan bukannya instrumen atau surat cara antara pihak yang terlibat. Pendaftaran merupakan suatu langkah yang penting dalam usaha untuk memperoleh hak milik terhadap tanah.⁴ Sejalan dengan prinsip utama sistem Torrens, iaitu “daftar adalah segala-galanya”, Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) mengkehendaki semua transaksi di bawahnya menggunakan borang tertentu, diikuti dengan proses pendaftaran dengan pihak berkuasa. Kesan daripada pendaftaran ini, undang-undang mengurniakan kepada penerima pindah milik, pemajak atau pemegang gadaian atau penerima isemen, hak milik yang tidak boleh disangkal.⁵ Dalam kes *Frazer lwn Walker*,⁶ Lord Wilberforce

1 [2000] 2 MLJ 158

2 [2000] 2 MLJ 158 hlm. 61.

3 Ainul Jaria Maidin, “Historical Development of Land Law in Malaysia, dalam Principles of Malaysian Land Law” dlm. *Lexis Nexis, Malayan Law Journal*, hlm. 40-41, 2008.

4 Ainul Jaria Maidin, “Historical Development of Land Law in Malaysia, dalam Principles of Malaysian Land Law” dlm. *Lexis Nexis, Malayan Law Journal*, hlm. 40-41, 2008.hlm. 45.

5 Seksyen 340(1) KTN 1965.

6 [1967] AC 569.

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. Serangan yang sering berlaku ialah fraud dalam urus niaga tanah.

Makalah ini akan memfokuskan isu mengenai takrifan fraud sebagai pengecualian kepada prinsip hak milik tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340(2)(a) dengan memberikan penekanan terhadap pengaruh notis terhadap kepentingan tidak berdaftar.

DEFINISI FRAUD DI BAWAH SEKSYEN 340(2)(A) KTN 1965

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

(2) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian janglah hendaknya menjadi tak 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;

Peruntukan dalam seksyen 340 (2) (a) KTN menyatakan bahawa jika seseorang atau ejennya menjadi pihak atau tahu tentang kewujudan fraud, hak milik yang diperoleh oleh orang berkenaan boleh disangkal. Hal ini bermakna seseorang yang telah melakukan fraud tidak akan mendapat perlindungan melalui pendaftaran. Walaupun KTN memandang serius terhadap kewujudan fraud, tetapi KTN tidak menerangkan dengan jelas tentang perlakuan yang dikatakan fraud seperti yang dimaksudkan dalam KTN.⁷

7 Visu Sinnadurai, 1996. *Jual Beli Harta Tanah di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, hlm. 319. Pandangan ini dipersetujui oleh Rouhshi, iaitu tiada penerangan atau definisi dalam perundangan yang dimaksudkan sebagai fraud. Oleh itu terpolang pada interpretasi kehakiman untuk menentukan apa-apa yang dikira sebagai fraud. Lihat juga Tan Sook Yee, 2001. *Principles of Singapore Land Law*. Edisi ke-2. Singapura: Butterworths Asia, hlm. 227 (tidak ada definisi fraud dalam Land Titles Act (Singapura) atau mana-mana perundangan Torrens). Lihat juga Rouhshi Low, “The Use of Technology to Automate the Registration Process Within The Torrens System and Its Impact on Fraud: An Analysis”. Tesis Ph.D, Queensland University of Technology, Australia, 2008, hlm. 32. Menurut Baalman mengenai definisi fraud adalah seperti yang berikut: “*fraud is not defined by the ordinance, for the reason that it would be no more practicable to attempt a definition now than it has been at any other period in the history of the Torrens system... The general meaning has been left at large, to be determined by the court in the particular circumstances of each case*”, John Baalman, 1961. *The Singapore Torrens System*. Singapore Government Printer. Lihat juga Barry C Crown, “Whither Torrens Title in Singapore” dlm. 22 *Singapore Academy Of Law Journal*, hlm. 9-35 2010; lihat juga Wang Muh Rong, *Equity, Notice, Fraud and Personal Equities in Australia and Malaysia: A Comparative Study*, [1996] 2 *CLJ* xxxix, <http://www.cjljlaw.com> (8 Ogos 2010), hlm. 4. Lihat juga Sharon Rodrick, “Forgeries, False Attestation and Impostors: Torrens System Mortgages and the Fraud Exception to Indefeasibility” dlm. *Deakin Law Review* Vol. 7 No. 1, hlm. 114, 2002. Lihat juga Yong Chiu Mei, *Equity and Indefeasibility of Title and Interests in Land under the Peninsular Malaysian National Land Code 1965 (part 1)*” dlm. 2 *Malayan Law Journal* xlix hlm. li, 2006.

Oleh yang demikian, terma “fraud” hanya terhad pemakaiannya kepada *fraud* sebenar.⁸ Sistem Torrens menerima definisi fraud sebenar seperti yang diputuskan oleh Lord Lindley dalam kes *Assets Co lwn Mere Roihi*⁹ seperti berikut:

*By fraud in these Acts is meant actual fraud- that is dishonesty of some sort, not what is called constructive or equitable fraud-man unfortunate expression and one very apt to mislead, but often used, for want of better term, to denote transactions having consequences in equity similar to those which flow from fraud ...[and]... dishonesty must be brought home to the person whose title is to be impeached or to his agents. Fraud by persons through whom he claims does not affect him unless knowledge of it is brought home to him or his agents*¹⁰

Fraud sebenar ialah apabila terdapatnya ketidakjujuran dan tidak disebut sebagai fraud konstruktif atau fraud ekuiti. Pemilik asal hendaklah membuktikan bahawa fraud telah dilakukan oleh pihak atau ejennya yang namanya telah didaftarkan sebagai pemilik baharu.¹¹ Oleh itu, jenis fraud yang membolehkan hak milik boleh disangkal hendaklah melibatkan ketidakjujuran, iaitu moral yang buruk¹² dan fraud hendaklah diketahui oleh tuan punya tanah berdaftar bahawa dia dan ejennya merupakan pihak atau *privy* dalam fraud.

8 Fraud dibahagikan kepada dua kategori, iaitu “actual” dan “constructive”. “Actual fraud” merupakan sesuatu perkara yang dilakukan oleh seseorang dengan sendiri diketahui olehnya adalah tidak jujur. Oleh yang demikian kategori ini memerlukan niat untuk menipu dan kelakuan tidak jujur. “Constructive fraud” pula berdasarkan persepsi ekuiti, iaitu apa-apa yang dikatakan sebagai adil. Lihat R P Thomas, “Land Transfer Fraud and Unregistered Interests” dlm. *New Zealand Recent Law Review*, hlm. 219, 1994.

9 [1905] 1 AC 176, Per Lord Lindley.

10 [1905] 1 AC 176, Per Lord Lindley, hlm. 210.

11 Prinsip ini telah diterima pakai oleh kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors lwn Roxy (Malaysia) Sdn Bhd* [1980] 2 *MLJ* 136. Lihat Joshua Kevin Sathiaselan, “Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia” dlm *Lexis Nexis, Malayan Law Journal* hlm. 80, 2006. Selangor, Malaysia.

12 Majlis *Privy* menyatakan bahawa: “*fraud clearly implies some act of dishonesty*” dlm. *Waimiha Sawmilling Co Ltd lwn Waione Timber Co Ltd* [1926] *AC* 101 at 106; (1925) *NZPCC* 267 hlm. 272, per Lord Buckmaster. Lihat juga *Stuart lwn Kingston* (1923) 32*CLR* 309, Hakim Knox CJ menyatakan pendapatnya bahawa fraud merupakan : “*something in the nature of personal dishonesty or moral turpitude*” (hlm. 329) dan Hakim Starke J (menerima pakai perkataan yang digunakan dalam kes *Battison v Hobson* [1896] 2 *Ch* 403 hlm. 412 oleh Hakim Stirling J berhubung dengan *Yorkshire Registries Act 1884* (UK) merujuk fraud sebagai: “*fraud carrying with it grave moral blame, and not what has sometimes been called legal fraud, constructive fraud or fraud in the eye of a Court of law or a Court of equity*” (at 356). “*Fraud is not limited to dishonesty related to the system of registration such as the forging of an instrument or the obtaining of a signature to an instrument by a false representation to the registered proprietor as to the nature of that instrument, but extends to other forms of dishonest conduct*”: *Parker v Registrar- General* [1976] 1 *NSWLR* 342. Lihat juga G.W. Hinde, D.W. McMorland, P.B.A. Sim, *Land Law, Volume 1, Butterworths of New Zealand Ltd, Wellington, 1978, hlm. 145.*

Dalam kes *Assets Co*, Majlis Privy seterusnya menyatakan jika fakta menunjukkan:

*suspicious [of the purchaser] were aroused and that he abstained from making inquiries for fear of learning the truth... fraud may be properly ascribed to him*¹³

Maka pembeli berdaftar mungkin akan mengetahui tentang fraud jika dia lebih berhati-hati dan telah membuat penyiasaan yang lebih lanjut, tetapi jika dia gagal melakukannya, dan tidak dapat membuktikan fraud pada pihak pembeli berdaftar itu,¹⁴ bermakna jika pihak plaintif ingin mencabar hak milik berdaftar seorang tuan punya tanah kerana alasan fraud, beban bukti adalah di atas bahunya. Dia bukan sahaja mestilah membuktikan bahawa pihak pembeli berdaftar telah melakukan fraud, malah pembeli berdaftar itu mengetahui tentang fraud tersebut.¹⁵ Tetapi jika terdapat sikap membuta tuli (*wilful blindness*) atau tidak mahu mengambil tahu tentang wujudnya fraud maka keadaan ini dianggap sebagai pengetahuan sebenar dan dikira sebagai fraud.

Dalam *Waimiha Co Ltd lwn Waione Timber Co Ltd*¹⁶, Lord Buckmaster mendefinisi fraud sebagai:

... (if) the designed object of a transfer be to cheat a man of a known existing right, that is fraudulent, and so also fraud may be established by a deliberate and dishonest trick causing an interest not to be registered and thus fraudulently keeping the register clear... (and) the act must be dishonest, and must not be assumed solely by reason of knowledge of an unregistered interest.

Oleh yang demikian, elemen ketidakjujuran¹⁷ dan niat tidak jujur itu mesti ada dan dengan jelas bertujuan untuk menipu seseorang daripada

13 *Assets Co Ltd lwn Mere Roihi* [1905] 1 AC 176 hlm. 210, per Lord Lindley.

14 Di Australia, jika ada keraguan yang timbul, mahkamah mengambil pendekatan bahawa tiada fraud yang berlaku. Di Malaysia, Mahkamah Agung dalam kes *Ratnavale v Laurdenadin* [1988] 2 MLJ 371 menyatakan: “*suspicion, however grave, is not proof [of fraud under section 340 NLC]*.” Lihat juga Wang Muh Rong, “Equity, Notice, Fraud and Personal Equities in Australia and Malaysia: A Comparative Study”, [1996] 2 CLJ xxxix, <http://www.cljlaw.com> (8 Ogos 2010).

15 Visu Sinnadurai, 1996. *Jual Beli Harta Tanah di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, hlm. 320-21.

16 [1926] AC 101 hlm. 106-07.

17 Fraud memerlukan elemen ketidakjujuran pada pihak pemilik tanah berdaftar. Dengan erti kata lain, fraud menggambarkan ketidakjujuran dan sebaliknya pengetahuan tentang kepentingan terdahulu tidak dikira sebagai fraud. Lihat juga Adrian J Bradbrook, Susan V MacCallum, Anthony P Moore, 2007. *Australian Real Property Law*. Edisi keempat. Lawbook Company, New South Wales, hlm. 146-47.

haknya yang sedia ada. Di samping itu, fraud juga berlaku jika perbuatan tidak jujur itu disengajakan dengan tujuan menggagalkan pendaftaran sesuatu kepentingan. Walau bagaimanapun, perbuatan tidak jujur tidak boleh ditentukan semata-mata disebabkan oleh pengetahuan pihak berkepentingan yang tidak berdaftar.¹⁸ Gambaran ketidakjujuran dan niat jahat telah ditakrifkan dalam beberapa kes yang lain, contohnya dalam kes *Stuart lwn Kingston*.¹⁹ Hakim Knox CJ menyatakan fraud sebagai satu tindakan yang tidak jujur atau moral yang buruk.²⁰ Adam Graycar, Pengarah Australian Institute of Criminology (AIC) menyatakan bahawa fraud merupakan jenayah yang melibatkan perbuatan tidak jujur atau menipu untuk mendapatkan kepentingan dan berlaku tidak adil terhadap orang lain,²¹ Hakim Romily MR dalam kes *Green lwn Nixon* ²² pula menyatakan fraud merupakan perbuatan yang disengajakan oleh seseorang yang dilakukan dengan cara yang salah menyebabkan seseorang yang lain kehilangan haknya.

Dengan itu, untuk mencabar hak milik tidak boleh disangkal terhadap tanah di bawah KTN, mahkamah Malaysia telah bersetuju bahawa adalah perlu untuk membuktikan fraud tersebut fraud sebenar²³ yang membawa maksud ketidakjujuran sesuatu pemindahan urus niaga yang berlaku dan bertujuan untuk menipu seseorang supaya hilang haknya yang pernah wujud.²⁴ Kes yang pertama di Malaysia yang menggunakan pakai definisi fraud dalam kes *Assets Co lwn Mere Roihi*²⁵ dan *Waimiha*

18 Tan Hang Wu, Loh Khian Chung, "A Law Which Favours Forgers? Land Fraud in Two Jurisdiction" 19:2, *Australian Property Law Journal*, hlm. 4, 2011.

19 (1923) 32 *CLR* 309 hlm. 329. Hakim Kitto J dalam kes *Latec Investments Ltd v Hotel Terrigal Pty Ltd (In Liquidation)* [1966] *A.I.R.* 775. (1965) *A.I.J.R.*110. 112 menyatakan: "Moral turpitude there must be, but a designed cheating of a registered proprietor out of his rights by means of a collusive and colourable sale by a mortgagee company to a subsidiary is as clearly a fraud, as clearly a defrauding of the mortgagor, as a cheating by any other means."

20 Dalam kes *Wicks lwn Bennett* (1921) 30 *CLR* 80 hlm. 91, Hakim Knox CJ dan Hakim Rich J menyatakan bahawa: "It imports something more in the nature of personal dishonesty or moral turpitude..."

21 Adam Graycar, "Fraud Prevention and Control In Australia, Conference on Fraud Prevention and Control" *Surfers Paradise, Australia*, 24 -25, hlm. 2, Ogos 2000.

22 (1857) 53 *ER* 208.

23 Fraud dalam seksyen 42(ii) Land Code 1926 menyatakan seperti yang berikut: (i) *The title of a proprietor, chargee or lessee shall be indefeasible except as in this section provided.* (ii) *In the case of fraud or misrepresentation to which he is proved to be a party the title of such proprietor, charge or lessee shall not be indefeasible.* Oleh itu fraud bermaksud fraud sebenar, bukannya fraud konstruktif atau ekuiti. Lihat S.K. Das, *The Torrens System In Malaya*, Malayan Law Journal Ltd, 1963, hlm. 238.

24 Halsbury's Laws of Malaysia, Family Law and Land, Vol. 8, *Malayan Law Journal Sdn Bhd*, Kuala Lumpur, Malaysia, 2003, hlm. 419.

25 [1905] *AC* 176.

Sawmilling Company Ltd lwn *Waione Timber Company Ltd*²⁶ ialah kes *Tueh Guat Choo* lwn *Cheah Ah Hoe*.²⁷ Plaintiff dalam kes ini telah membeli sebidang tanah dan didaftarkan atas nama anaknya (defendan pertama). Apabila hubungan mereka menjadi renggang, plaintiff telah memasukkan kaveat atas tanah itu. Dia kemudiannya membuat tuntutan supaya tanah berkenaan dikembalikan kepadanya. Pada masa yang sama, tempoh kaveat tersebut telah luput dan plaintiff memohon supaya tempoh kaveat disambung. Sebelum tempoh penyambungan kaveat diperoleh, defendan pertama menggadaikan tanah itu kepada defendan kedua sebagai sekuriti kepada pinjaman yang diberikan. Daripada fakta kes, defendan kedua mengetahui mengenai tuntutan plaintiff tetapi memilih untuk mempercayai kepada kata-kata defendan pertama bahawa kaveat telah dibatalkan. Defendan kedua tiada pengetahuan mengenai permohonan plaintiff untuk menyambung tempoh kaveat tersebut. Kemudian, defendan kedua mendapatkan perintah daripada mahkamah untuk melelong tanah itu. Plaintiff mengambil tindakan dengan menyatakan gadaian adalah tidak sah dan ingin membatalkan perintah lelongan atas alasan defendan pertama dan kedua telah melakukan fraud dan terdapat pakatan sulit untuk menafikan haknya terhadap tanah itu. Kes ini diputuskan oleh mahkamah bahawa perbuatan defendan kedua tidak dikatakan sebagai tidak jujur atau penipuan, oleh yang demikian “fraud” dalam maksud seksyen 42(ii) *Federated Malay States Land Code* tidak dapat dibuktikan terhadap defendan kedua. Hakim Gerahty J dalam kes ini menyatakan fraud dalam *Land Code* bermaksud fraud yang sebenar dan bukannya fraud konstruktif atau ekuiti. Dengan merujuk kes *Mohamed Isa* lwn *Haji Ibrahim*,²⁸ Mahkamah Persekutuan juga menyatakan bahawa mengikut seksyen 43(2) Enakmen Tanah Kedah, fraud bermakna fraud sebenar

26 [1926] AC 101.

27 [1923] 1 MLJ 109. Setelah membandingkan perkataan dalam seksyen 58 dan seksyen 197 Land Transfer Act 1915 (New Zealand) dan seksyen 42 Federated Malay States Land Code, hakim memutuskan bahawa fraud dalam kedua-dua akta ini membawa maksud yang sama. Oleh itu fraud dalam seksyen 42 Federated Malay States Land Code bermaksud (mengikut keputusan yang diputuskan oleh Lord Lindley dalam *Assets Company*) : “*actual fraud, dishonesty of some sort, not what is called constructive or equitable fraud*”, and the mere fact that he might have found out fraud if he had been more vigilant, and had made further inquiries which he omitted to make, does not itself prove fraud on his part; but if it be shown that his suspicious were aroused, and he abstained from making inquiries for fear of learning the truth, the case is very different, and fraud may be properly ascribed to him”. Menurut Lord Buckmaster dalam kes *Waimiha Sawmilling*, “*if the designed object of a transfer be to cheat a man of a known existing right, that is fraudulent, and so also fraud may be established by a deliberate and dishonest trick causing an interest not to be registered and thus fraudulently keeping the register clear, and the act must be dishonest, and dishonesty must not be assumed solely by reason of knowledge of an unregistered interest.*”

28 [1968] 1 MLJ 186.

seperti yang dinyatakan dalam keputusan Majlis Privy dalam kes *Assets Co Ltd lwn Mere Roihi*.²⁹

Persoalannya, apakah ciri-ciri tambahan yang perlu ada bagi mahkamah di Malaysia untuk menjelaskan lagi konsep fraud sebenar? Menurut pandangan Syed Agil Barakbah SCJ dalam kes *Lian Keow Sdn Bhd lwn Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd*,³⁰ fraud sebenar bermaksud seperti yang berikut:

*Fraud under the Code means actual and not constructive or equitable fraud. Actual fraud must be proved in order to deprive a purchaser for value of the absolute title conferred by the Code. Actual fraud means dishonesty of some sort proved against the person whose registered title is impeached, or his agents. Bona fide mistake or negligence is not fraud and each case must depend on its own particular circumstances. The equitable doctrine of constructive fraud has no application under the provisions of the Code. The standard of proof required to prove fraud is proof beyond reasonable doubt.*³¹ *This is the view adopted by our courts based on the decision in Waimiha Sawmilling Co Ltd v Waione Timber Co Ltd, which followed Assets Co Ltd v Mere Roihi.*³²

Berdasarkan kes di atas, fraud di bawah KTN bermaksud fraud sebenar yang perlu dibuktikan apabila ada usaha untuk melucutkan hak milik pembeli seperti yang dijamin dalam KTN dan juga bermaksud perbuatan atau kelakuan yang tidak jujur oleh pemilik berdaftar atau ejennya.

Dalam kes *Datuk Jagindar Singh & Ors lwn Tara Rajaratnam*,³³ Hakim Lee Hun Hoe HB juga menyatakan bahawa fraud boleh berlaku dengan perbuatan mendaftarkan sesuatu kepentingan dengan sengaja dan tidak jujur dan kemudiannya memindahkan kepentingan sebelum dakwat kering kepada orang lain tanpa izin daripada pemilik asal.³⁴ Fraud hendaklah sesuatu yang benar-benar berlaku, melibatkan kelakuan yang tidak jujur dan matlamat suatu pindah milik adalah untuk menipu seseorang mengenai haknya terhadap harta yang dipindah milik itu.³⁵ Selain itu, bagi membuktikan terdapatnya fraud, pemilik asal hendaklah membuktikan

29 [1905] AC 176.

30 [1988] 2 MLJ 449.

31 [1988] 2 MLJ 449 hlm. 465.

32 [1923] NZLR 1137, [1905] 1 AC 176.

33 [1983] 2 MLJ 196.

34 [1983] 2 MLJ 196 hlm. 201. Keputusan ini merujuk dua keputusan Majlis Privy dalam kes *Assets Co lwn Mere Roihi* [1905] AC 176, dan *Waimiha Sawmilling Company Ltd lwn Waione Timber Company Ltd* [1926] AC 101.

35 Lihat juga Salleh Buang, 1993. *Undang-undang Tanah di Malaysia*. Edisi pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, hlm. 139.

pemilik baharu merupakan pihak ataupun mengambil bahagian (*privy*) dalam penipuan terhadap cara hak milik tersebut diperoleh.³⁶ Sebaliknya dalam kes *Goh Hooi Yin lwn Lim Teong Ghee & Ors*³⁷ Hakim Edgar Joseph Jr pula menekankan bahawa dalam fraud sebenar, perkara penting yang perlu dibuktikan ialah niat untuk menipu:

*It is not enough to show that the transfer had the effect of depriving the plaintiff of a known existing right. It must be demonstrated that the transfer was executed with the intention of cheating the plaintiff of such right. Furthermore, it is immaterial to decide whether there were other intentions and equally immaterial to decide which was the dominant intention. The intention to cheat must be one which has a substantial influence on the decision to make the transfer.*³⁸

Menurut kes *Goh* di atas, tanpa mengambil kira jenis fraud yang dilakukan, jika tiada niat untuk menipu maka tiada fraud yang berlaku bagi tujuan maksud KTN.

Tafsiran fraud yang digunakan dalam kes *Tueh Guat Choo* telah digunakan dalam kebanyakan kes termasuklah keputusan oleh mahkamah tertinggi dalam Federated Malay States Land Code dan KTN 1965.³⁹ Dalam

36 Joshua Kevin Sathiaselan, *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*, hlm. 80. Dalam *Jasbir Kaur & Anor lwn Tharumber Singh* [1974] 1 *MLJ* 224 hlm. 229, Hakim Azmi (LP) menyatakan bahawa: “*in my view it would be sufficient for the purpose of section 340(2) to support an allegation of fraud or fraudulent misrepresentation to prove that by means of fraud or misrepresentation the registration of the transfer was obtained and that the first defendant was a party or privy to the fraud or fraudulent misrepresentation*”. Prinsip ini telah ditetapkan dalam kes *Assets Co lwn Mere Roihi* [1905] *AC* 176 hlm. 210 apabila mahkamah telah memutuskan bahawa: “...*must be brought home to the person whose registered title is impeached or to his agents. Fraud by persons through whom he claims does not affect him knowledge of it is brought home to him or his agents*”. Hal ini juga ditekankan dalam kes *Tai Lee Finance lwn Official Assignee* [1983] 1 *MLJ* 81 dan kes *Public Finance Bhd lwn Narayanasamy* [1971] 2 *MLJ* 32. *Stuart lwn Kingston* [1923] 32 *CLR* 309, hlm. 359 menerangkan fraud sebagai “*consciously dishonest act than can be brought home to the registered proprietor whose title is being challenged*”. Dalam seksyen 46(2) (a) Land Titles Act 1985 (Singapura) menyatakan pemilik tanah berdaftar atau ejennya hendaklah pihak kepada fraud dan terlibat dengan fraud. Oleh itu, dicadangkan juga mana-mana tuntutan terhadap pemilik tanah berdaftar atas alasan fraud tidak kira sama ada di bawah seksyen 46(2)(a) atau seksyen 160(1)(b) Land Titles Act, pihak pemilik tanah berdaftar dan ejennya hendaklah mengetahui mengenai fraud tersebut. Lihat juga Tan Sook Yee, 2001. *Principles of Singapore Land Law*. Edisi ke-2. Singapore: Butterworths Asia, hlm. 234.

37 [1990] 3 *MLJ* 23

38 [1990] 3 *MLJ* 23 hlm. 34.

39 Contoh kes di bawah Federated Malay States Land Code: *Dan Sin Wah lwn Chan Hai Swee* [1951] 17 *MLJ* 189, *Chellappah Sthupathy lwn Aziz Beg* 3 *Malayan Cases* 85, dan *Mohamed Isa lwn Haji Ibrahim* [1968] 1 *MLJ* 186. Contoh kes di bawah KTN 1965: *Doshi lwn Yeoh Tiong Lay* [1975] 1 *MLJ* 85, *PJTV Denson (M) Sdn Bhd lwn Roxy (M) Sdn Bhd* [1980] 2 *MLJ* 136, *Tai Lee Finance lwn Official Assignee* [1983] 1 *MLJ* 81, *M Ratnavale lwn Lourdenadin* [1988] 2 *MLJ* 371, *Co-operative Central Bank lwn Realvast Properties* [1992] 2 *CLJ* (Rep) 300, *Abdul Hai Haji Masud Ahmad lwn Kwang Yuet Song* [1996] 2 *MLJ* 590, *Wu Shu Chen v Raja Zainal Abidin* [1997] 3 *CLJ* 854, *Suratmin Othman lwn Yusof Omar* [1998] 2 *CLJ* Supp 380 dan *Muthammah a/l Govindan lwn Masri bin Mohamed* [2000] 5 *MLJ* 518.

tahun 1983, Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tai Lee Finance Co Sdn Bhd lwn Official Assignee & Ors*⁴⁰ memutuskan bahawa kes di bawah seksyen 340 KTN juga telah mengikut keputusan dalam kes *Tueh Guat Choo* walaupun perkataan yang digunakan dalam seksyen 42(ii) *Land Code* 1926 dan seksyen 340(1) dan (2) adalah berbeza, tetapi tidak berbeza dari segi kesannya dalam perundangan.⁴¹

FRAUD BERKAITAN KEPENTINGAN YANG TIDAK BERDAFTAR

Prinsip utama dalam sistem Torrens ialah seseorang yang mendaftarkan kepentingannya terhadap sesuatu tanah akan melenyapkan apa-apa kepentingan lain yang tidak berdaftar. Hal ini bermakna, walaupun pendaftaran telah diperolehi dengan pengetahuan tentang kewujudan kepentingan yang terdahulu, mengikut peraturan sistem Torrens yang asal tidak diputuskan sebagai tidak jujur dan menjadikannya dikira sebagai fraud.⁴² Oleh itu, persoalan mungkin akan timbul sama ada pengetahuan pembeli tentang kepentingan yang tidak berdaftar itu termasuk dalam kategori fraud apabila pihak yang mempunyai kepentingan yang tidak berdaftar pada sebidang tanah cuba untuk menyangkal hak milik pembeli tanah sebagai pemilik tanah berdaftar, atas alasan pembeli tersebut telah melakukan fraud dengan mendaftarkan kepentingannya setelah mengetahui kepentingan pihak yang lain, iaitu yang mempunyai kepentingan yang tidak berdaftar.⁴³

Dalam situasi apabila seseorang pembeli hanya mengetahui tentang kepentingan yang tidak berdaftar pada sebidang tanah, maka hal ini tidak dikategorikan sebagai fraud.⁴⁴ Kebanyakan statut *Torrens* terdapat peruntukan

40 [1983] 1 *MLJ* 81.

41 Yong Chiu Mei, *Equity and Indefeasibility of Title and Interests in Land under The Peninsular Malaysian National Land Code 1965 (part 1) (2006) 2 Malayan Law Journal* xlix hlm. liii.

42 Hunud Abia Kadouf, *The Interplay between Statutory Rules and Equitable Doctrines and the Dilemma of Recognising Customary Security Transactions Under The Malaysian Land Law*, *IJUM Law Journal*, hlm. 19. Menurut pandangan Hunud dalam penulisannya, peraturan yang dinyatakan ini boleh dianggap sebagai versi ekstrim doktrin Torrens berkaitan dengan persaingan dengan kepentingan yang tidak berdaftar.

43 Lihat kes seperti *Than Kok Leong lwn Low Kim Hai* [1983] 1 *MLJ* 187 (HC), *Tai Lee Finance Co Sdn Bhd lwn Official Assignee* [1983] 1 *MLJ* 81 (FC). Lihat juga Visu Sinnadurai, 1996. *Jual Beli Harta Tanah Di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, hlm. 323.

44 Hanya pengetahuan mengenai sesuatu kepentingan yang tidak berdaftar tidak dianggap sebagai penipuan seperti yang dinyatakan oleh Hakim Mason CJ dan Dawson J dalam kes *Bahr lwn Nicolay* (No 2) (1988) 62 *ALJR* 268, hlm. 270-71, adalah seperti yang berikut: “*there is no fraud on the part of a registered proprietor in merely acquiring title with notice of an existing unregistered interest or in taking a transfer with knowledge that its registration will defeat such an interest ... [F]raud is [not] confined to fraud in the obtaining of a transfer or in securing registration.*”), lihat juga Judith Sihombing, 1992. *National Land Code: A Commentary*. Edisi ke-2. Kuala Lumpur: Malaysian Law Journal, hlm. 807-08.

yang jelas, iaitu “notis” seksyen⁴⁵ bahawa “pengetahuan bahawa apa-apa... amanah atau kepentingan tidak berdaftar itu wujud tidak semestinya dikira sebagai fraud.”⁴⁶ Di Malaysia, tidak ada peruntukan notis seperti ini dalam KTN.⁴⁷ Walau bagaimanapun prinsip ini telah diterima pakai terutamanya pandangan Lord Buckmaster dalam kes *Waimiha Sawmilling Co Ltd lwn Waione Timber Co Ltd*.⁴⁸ Seseorang itu dianggap melakukan fraud apabila pembeli tahu tentang kewujudan hak milik bertentangan tetapi masih terus untuk melakukan pembelian atau mendaftarkan hak miliknya dengan tujuan untuk merampas atau mengetepikan hak pemegang kepentingan yang tidak berdaftar. Ketika ini, pembeli bersalah kerana sikap membuta tuli atau tidak mahu mengambil tahu dianggap sama dengan mengetahui keadaan hak tersebut dan dikira sebagai fraud. Oleh yang demikian, hanya dengan pengetahuan tentang kepentingan tidak berdaftar bukanlah dikira sebagai fraud. Walau bagaimanapun jika terdapat keadaan tertentu apabila pengetahuan bercampur dengan faktor yang lain, rancangan atau skim untuk menghapuskan kepentingan pihak lain, maka hal ini termasuk sebagai fraud.⁴⁹ Dengan erti kata lain, faktor

45 David S Y Wong, 1975. *Tenure and Land Dealings in the Malay States*. Singapore Universiti Press, hlm. 350.

46 Contoh, seksyen 43 Real Property Act 1900 (NSW) menyatakan: “*Except in the case of fraud no person contracting or dealing with or taking or proposing to take a transfer from the registered proprietor of any registered estate or interest...shall be affected by notice direct or constructive of any trust or unregistered interest, any rule of law or equity to the contrary notwithstanding; and the knowledge that any such trust or unregistered interest is in existence shall not of itself be imputed as fraud*”, Transfer of Land Act, 1958 (Vic) seksyen 43; Real Property Act 1886-1969(S.A.) seksyen 186, 187; Real Property Act, 1861-1963 (Qld.) seksyen 109, Transfer of Land Act,1893-1969 (W.A.) seksyen 134, Real Property Act,1862-1966 (Tas.) seksyen 114, Land Transfer Act, 1952 (N.Z.) seksyen 182, seksyen 47(1) Land Titles Act 1985, menyatakan seperti berikut : “*Except in the case of fraud, no person dealing with a proprietor...is required...to inquire or ascertain the circumstances in... which the current...or provision proprietor is or was registered...or is affected by notice (actual or constructive)...of any ...unregistered interest, any rule of law or equity to the contrary notwithstanding, and the knowledge that any unregistered interest is in existence shall not of itself be imputed as fraud*”. Tan Sook Yee, 2001. *Principles of Singapore Land Law*. Edisi ke-2. Singapura: Butterworths Asia, hlm. 208.

47 Yong Chiu Mei, “Equity and Indefeasibility of Title and Interests in Land Under The Peninsular Malaysian National Land Code 1965” dlm. (Part 1) 2 *Malayan Law Journal* xlix hlm. lvi, 2006

48 [1923] NZLR 1137 hlm, 1175.

49 Douglas, J. Whalan, 1982. *The Torrens System in Australia*. Sydney: The Law Book Company Limited, hlm. 312. Di Queensland mengenai peruntukan “notis”, iaitu seksyen 109 Real Property Act 1861, tidak memasukkan peruntukan notis yang menyatakan pengetahuan tentang kepentingan tidak berdaftar tidak dikira sebagai fraud. (ibid, hlm. 316). Lihat juga *Waimiha Sawmilling Co Ltd lwn Waione Timber Co Ltd* [1926] AC 101. Lihat juga Adrian J Bradbrook, Susan V MacCallum, Anthony P Moore, 2007. *Australian Real Property Law*. Edisi ke-4. New South Wales: Lawbook Company, hlm. 148, di Australia, kes-kes yang diputuskan mengesahkan ketidakjujuran dan moral yang buruk adalah perlu untuk membuktikan fraud. Lihat kes *Gric v ANZ Banking Group Ltd* (1994) NSWLR 201, pegawai bank telah menjadi saksi kepada pemilik tanah berdaftar, menyaksikan bahawa dokumen gadaian telah ditandatangani dihadapannya dan mengenali pemilik tanah berdaftar tersebut. Sebenarnya tandatangan tersebut telah dipalsukan oleh penipu. Mahkamah Rayuan New South Wales menyatakan tindakan pegawai bank tidak dikira sebagai fraud kerana tiada niat untuk menipu, moral yang buruk atau sikap tidak acuh atau melulu.

penentu dalam mewujudkan fraud bukan sahaja mempunyai pengetahuan kepentingan yang terdahulu yang sedia ada tetapi pengetahuan itu perlu digandingkan dengan niat buruk untuk menipu. Pendapat yang bercanggah dalam undang-undang mengenai kes yang diputuskan di Australia dan New Zealand adalah berhubung dengan faktor lain yang perlu hadir di samping hanya pengetahuan sebelum perbuatan pemilik tanah berdaftar itu dikira sebagai fraud.⁵⁰

Dalam kes *Tai Lee Finance lwn Official Assignee*,⁵¹ Hakim Abdul Hamid telah membuat perbandingan antara peruntukan fraud dalam KTN dengan *New Zealand Land Transfer Act 1915*. Beliau menyatakan pandangannya seperti yang berikut:

It is to be noted that although under section 197 of the Land Transfer Act 1915 (New Zealand) there[w]as provision to the effect that the knowledge that any such trust or unregistered interest is in existence shall not of itself be imputed as fraud, we are nevertheless of the view that fraud as used in section 340 of the National Land Code, despite the absence of a provision equivalent to that of section 197 of the Land Transfer Act 1915 (New Zealand)⁵², must be actual fraud and mere knowledge of the existence of an unregistered interest shall not of itself be imputed as fraud within the meaning envisaged by section 340.⁵³

Antara petikan terjemahannya “Walaupun kita tiada peruntukan notis seperti yang terdapat dalam *Land Transfer Act 1915* (New Zealand), fraud di bawah KTN mestilah fraud yang sebenar”.

Perbincangan selanjutnya melihat kes yang telah diputuskan oleh mahkamah mengenai fraud berkaitan kepentingan yang tidak berdaftar, sama ada pengetahuan dikira sebagai fraud ataupun tidak. Analisis kes yang dilakukan berdasarkan tahun 1980 hingga 1999, dan dari tahun 2000 hingga ke atas bagi melihat perkembangan dalam keputusan kes fraud berkaitan dengan kepentingan yang tidak berdaftar.

ULASAN KES DARI TAHUN 1980-1999

Tai Lee Finance Co Sdn Bhd lwn Official Assignee & Ors [1983] 1 *MLJ* 81, syarikat pemaju perumahan telah menjual beberapa lot tanah kepada beberapa pembeli. Tanah tersebut telah digadaikan kepada syarikat kewangan

50 Di Australia, untuk membebaskan diri daripada peruntukan notis adalah amat penting dan perlu untuk membuktikan perbuatan tersebut tidak jujur sebelum mahkamah menyatakannya termasuk sebagai fraud. Douglas J. Whalan, “The Torrens System in Australia”, hlm. 317.

51 [1983] 1 *MLJ* 81.

52 Sekarang diperuntukkan semula dalam seksyen 182 *New Zealand Land Transfer Act 1952*.

53 *Tai Lee Finance lwn Official Assignee* [1983] 1 *MLJ* 81 hlm. 84.

(pemegang gadaian) sebagai sekuriti pinjaman. Pemaju menghadapi masalah untuk membayar balik pinjaman dan pemegang gadaian melelong tanah tersebut. Beberapa orang pembeli lot tanah telah mencelah. Persoalannya, adakah pemegang gadaian dianggap terlibat dalam perbuatan fraud terhadap pencelah kerana apabila gadaian didaftarkan pemegang gadaian mengetahui bahawa lot tanah berkenaan telah pun dijual kepada pencelah? Mahkamah mendapati responden telah gagal melaksanakan beban pembuktian dan mahkamah memutuskan hak milik pemegang gadaian adalah tidak boleh disangkal.⁵⁴ Dengan erti kata lain, pengetahuan sahaja belum mencukupi sebagai bukti fraud pada pihak pemegang gadaian.⁵⁵

Perwira Habib Bank lwn Bank Bumiputra [1988] 3 *MLJ* 55, pemilik tanah telah membina projek kondominium di atas tanahnya untuk dijual kepada orang awam. Seorang pembeli telah mendapatkan pinjaman perumahan daripada Perwira Habib Bank (PHB). Pembeli telah membuat perjanjian serah hak dengan pihak bank disebabkan hak milik strata belum dikeluarkan. Apabila pemaju gagal membayar balik pinjaman, Bank Bumiputra (BB) (pemegang gadaian berdaftar) telah mengambil tindakan melelong harta tersebut. PHB membantah tindakan BB bahawa BB mengetahui ketika gadaian didaftarkan bahawa pangsapuri telah pun dijual kepada pembeli yang berkenaan. Hakim Chan dalam kes ini memutuskan pengetahuan pemegang gadaian bahawa tanah yang digadai itu tertakluk pada kepentingan benefisial beberapa orang pembeli bukanlah merupakan fraud.

Bank Bumiputra Malaysia lwn Mahmud Mohamed Din [1989] 1 *CLJ* 1048, plaintif merupakan pemegang gadaian kepada lima keping tanah dan telah memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan perintah menjual tanah tersebut melalui lelongan awam. Seorang pencelah memohon untuk mencelah dalam prosiding atas alasan bahawa dia merupakan salah seorang pembeli daripada lima keping tanah itu. Pencelah menyatakan dia telah menandatangani perjanjian jual beli terhadap salah satu daripada lima keping tanah bersama-sama dengan penggadai sebagai penjual pada 19 Jun 1980, manakala gadaian baharu yang berkaitan dengan tanahnya telah wujud dan didaftarkan oleh pemegang gadaian pada tahun 1983. Oleh itu, kepentingan pencelah sebagai pembeli suci hati adalah lebih kukuh di sisi undang-undang apabila perjanjian jual beli itu telah didaftarkan lebih awal daripada gadaian. Oleh yang demikian, sebagai pemegang gadaian yang berdaftar, plaintif telah mendapat hak milik tidak boleh disangkal kecuali

54 Untuk menjadikan kepentingan pemegang gadaian yang didaftarkan itu boleh disangkal, fraud mestilah dikaitkan dengannya.

55 Hakim Abdul Hamid menyatakan: “*Proof of constructive notice on the part of the chargee of the purchasers’ rights was insufficient to constitute the actual fraud required under section 340*”.

beberapa pengecualian yang dinyatakan dalam seksyen 340 KTN apabila pemegang gadaian mestilah berpihak atau terlibat (*privy*) dengan fraud tetapi tidak berlaku dalam kes ini. Apabila pengecualian ini tidak terpakai dalam kes ini, pemberian hak milik terkemudian akan menghapuskan hak dan kepentingan ekuiti terdahulu.

Lai Soon Cheong lwn Kien Loong Housing Development Sdn Bhd [1993] 2 CLJ 199, plaintif mempunyai kontrak dengan defendan pertama, sebuah syarikat pemaju, untuk membeli tanah yang telah dipecah sempadan dan membina rumah kedai di atasnya. Plaintif telah membayar sebahagian daripada harga jualan kepada defendan pertama. Tanah tersebut tidak dibangunkan oleh defendan pertama dan semua projek perumahan terbengkalai. Tanpa pengetahuan plaintif, defendan pertama telah menggadaikan tanah itu kepada syarikat kewangan dan setelah gadaian yang pertama dilepaskan, defendan pertama telah menggadaikan tanah itu kepada defendan kedua sebagai sekuriti pembayaran pinjaman yang diberikan kepada pihak ketiga. Pihak ketiga gagal menjelaskan bayaran pinjaman dan defendan kedua telah mendapatkan perintah penjualan tanah tersebut. Plaintif telah mengambil tindakan terhadap defendan pertama dan kedua dengan menyatakan gadaian itu adalah batal dan tidak sah. Apabila melihat fakta dan keadaan kes, defendan kedua telah cuai kerana tidak menjalankan penyiasatan lanjut mengenai transaksi yang dijalankan. Walau bagaimanapun cuai per se tidak dikira sebagai fraud. Malah tiada bukti yang menunjukkan gadaian yang dibuat terhadap pelbagai lot bertujuan untuk menipu pembeli termasuklah plaintif. Di samping itu, tiada bukti menunjukkan elemen ketidakjujuran wujud pada pihak defendan kedua dan wakil-wakilnya.

Beh Lee Liang lwn Chew Sah Suak [1995] 4 MLJ 397, plaintif telah memperoleh dua keping tanah daripada kerajaan melalui pemberian milik. Terdapat penghuni yang sedia ada di tanah tersebut di bawah lesen tumpangan sementara yang sudah tamat tempoh. Penghuni menyatakan bahawa dengan memperoleh tanah tersebut, plaintif telah melakukan fraud terhadap mereka. Pemerolehan tanah oleh plaintif bukanlah bertujuan untuk menipu penghuni tanah yang telah diketahui mempunyai hak yang sedia ada tetapi disebabkan penghuni merupakan penceroboh semata-mata di tanah tersebut.

Abdul Rahim bin Aki lwn Krubong Industrial Park (Melaka) Sdn Bhd & Lain-Lain [1995] 2 MLJ 130, Tunas Murni telah membeli beberapa bidang tanah dengan harga belian RM7.7 juta yang telah dibayar, antara lainnya, dengan RM3 juta, iaitu wang yang telah dipinjam oleh plaintif selepas mencagarkan rumah keluarganya. Melalui satu perjanjian bertarikh 8 Jun 1993, Tunas Murni telah melantik defendan pertama (Krubong) untuk memecahbahagikan tanah-tanah berkenaan kepada lot industri dan

mengelolakan pembangunan projek di lot tersebut. Sebagai balasan, Krubong akan menyelesaikan segala pinjaman yang diperoleh oleh Tunas Murni dan plaintif. Selain itu, Krubong juga akan membayar Tunas Murni RM5 juta mengikut jadual dalam perjanjian berkenaan. Untuk melaksanakan perjanjian berkenaan, plaintif mendakwa Tunas Murni dan Krubong telah menandatangani satu surat kuasa wakil yang terhad semata-mata bagi menyenangkan urusan Krubong untuk membangun dan menjual lot industri berkenaan. Krubong gagal mematuhi terma dalam perjanjian berkenaan dan juga gagal membuat sebarang bayaran kepada Tunas Murni mengikut jadual. Dalam kes ini mahkamah memutuskan untuk membuktikan fraud berlaku, plaintif hendaklah membuktikan kesnya melebihi keraguan yang munasabah. Atas fakta kes, plaintif telah gagal membuktikan kesnya. Tambahan pula, fraud yang dilakukan mestilah merupakan fraud sebenar dan bukan fraud konstruktif.

Puncak Klasik lwn Foh Chong & Sons [1998] 1 CLJ 601, Plaintif telah membeli sebidang tanah daripada pemegang amanah pusaka si mati dan telah didaftarkan sebagai tuan punya tanah tersebut. Pembelian telah dinyatakan tanpa pemilikan kosong dan kepada semua penghuni, setingan, penyewa dan pihak yang menuntut yang sedia ada. Plaintif mendapatkan pemilikan kosong tanah terhadap defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga. Defendan ketiga mendakwa menjadi pemilik benefisial sebahagian daripada tanah itu melalui dua kontrak penjualan dengan salah seorang daripada benefisiari harta pusaka si mati. Defendan-defendan mendakwa plaintif mengetahui tentang kepentingan defendan ketiga dan seterusnya melakukan fraud. Sebaliknya plaintif menegaskan bahawa defendan tidak mempunyai hak untuk berada di tanah tersebut. Mahkamah memutuskan kontrak defendan ketiga adalah tidak sah atas alasan benefisiari tidak mempunyai kapasiti undang-undang untuk memasuki kontrak yang sah bagi penjualan tanah yang diletakkan di bawah amanah (*trust*). Oleh itu, pengetahuan plaintif mengenai penghuni yang sedia ada di atas tanah itu tidak boleh dianggap sebagai fraud.

Pekan Nenas Industries Sdn Bhd lwn Chang Ching Chuen & Ors [1998] 1 MLJ 465, rayuan berkaitan dengan pertikaian pemilikan tanah, iaitu harta yang dipertikaikan, akibat keruntuhan sebuah keluarga di Singapura dan pergelutan kuasa untuk menguasai syarikat keluarga oleh puak-puak yang bertentangan, satu diketuai oleh si bapa dan isteri keduanya (Rahimah) dan yang satu lagi oleh si ibu dan anak-anaknya. Mahkamah memutuskan kesan notis tentang suatu kepentingan tidak berdaftar tidak mungkin membentuk fraud bergantung pada sama ada dapat ditunjukkan adanya percubaan yang disengajakan dan tidak jujur untuk melucutkan hak pihak menuntut yang tidak berdaftar daripada tuntutan atau kepentingannya. Oleh sebab pembeli telah menyempurnakan transaksi dengan membayar baki harga

belian selepas memperoleh nasihat daripada peguam bahawa beliau boleh berbuat demikian, dan untuk memastikan apa-apa bayaran yang telah dibuat bagi mendapatkan resit rasmi, maka tidak boleh dikatakan beliau telah bertindak secara tidak jujur. Oleh itu, pembeli telah berjaya membuktikan beliau ialah pembeli *bona fide* dengan nilai dan berhak untuk memindah milik harta yang dipertikaikan atas namanya.

Kebanyakan kes dalam lingkungan tahun ini berkisar tentang tuntutan bertentangan oleh pembeli tidak berdaftar terhadap gadaian berikutnya yang diberikan oleh pemaju perumahan. Dalam kes ini mahkamah tidak begitu bersungguh-sungguh untuk mencari fraud berdasarkan pengetahuan bahawa pihak yang dicabar pada kebiasaannya merupakan institusi kewangan. Dalam kes *Tai Lee Finance, Bank Bumiputra Malaysia, Pewira Habib Bank, Lai Soon Cheong dan Abdul Rahim* pula mahkamah mengambil pendekatan yang sama, iaitu melihat niat pada pihak penggadai atau pemegang gadaian untuk melenyapkan hak pembeli dalam kes gadaian. Dengan erti kata lain, dalam konteks gadaian untuk pinjaman yang dikeluarkan oleh institusi kewangan, mahkamah agak keberatan untuk melihat pengetahuan pada pihak pemegang gadaian tentang kewujudan hak atau kepentingan tidak berdaftar pihak ketiga. Walau bagaimanapun, dalam kes *Beh Lee Liang dan Puncak Klasik* lebih berdasarkan alasan bahawa plaintif tidak mempunyai hak sedia ada terhadap tanah yang dipertikaikan, berbanding dengan ketidakjujuran tidak boleh diambil kira hanya dengan pengetahuan kepentingan yang tidak berdaftar.⁵⁶

ULASAN KES DARI TAHUN 2000 HINGGA KE ATAS

OCBC Bank (M) Bhd lwn Lee Lee Fah & ors and another Appeal [2000] 1 *MLJ* 134, seorang peguam telah melarikan sejumlah pinjaman wang penjual dan isunya dalam kes ini sama ada pihak bank perlu dilucutkan haknya sebagai pemberi gadaian berdaftar. Mahkamah memutuskan kepentingan bank sebagai pemberi gadaian adalah tidak boleh disangkal melainkan terdapat keterangan bahawa fraud atau salah nyata atau pendaftaran gadaian diperoleh secara pemalsuan atau secara tidak sah.

Zainal Abidin Mohamed lwn Rozlan Abdul Aziz & Anor [2003] 7 *CLJ* 132, plaintif telah membeli rumah dua tingkat atas nama defendan pertama. Plaintif merupakan seorang penyanyi manakala defendan pertama merupakan pengurusnya. Satu pinjaman bank telah dibuat oleh defendan pertama untuk membiayai pembelian rumah tersebut memandangkan

56 Lihat juga Yong Chiu Mei, "Equity and Indefeasibility of Title and Interests in Land Under The Peninsular Malaysian National Land Code 1965" dlm. (Part 1) 2 *Malayan Law Journal* xlix hlm. lxvii, 2006.

sumber kewangan plaintif tidak stabil. Namun tidak dinyatakan sama ada rumah tersebut sebagai sekuriti kepada pinjaman tersebut. Plaintif telah tinggal di rumah tersebut sejak tarikh pembelian tetapi tanpa pengetahuannya, defendan pertama telah menggadaikan rumah tersebut kepada pihak defendan kedua, bank yang lain. Defendan pertama telah gagal dalam pembayaran dan defendan kedua mendapatkan perintah penjualan untuk menguatkuasakan gadaian. Mahkamah mendapati tiada fraud dalam kes ini kerana defendan kedua tiada pengetahuan mengenai kepentingan plaintif sebelum mendaftarkan gadaian tersebut.

Tan Ching Tan @ Tan Chin Huan & 2 Yang Lain lwn Malayan Banking Berhad & 6 Yang Lain [2005] MLJU 646, plaintif merupakan pemilik bersama sekeping tanah di daerah Segamat. Pada 13 April 1979, satu perjanjian telah termeterai antara pihak plaintif dan Ban Lee Hong Sdn Bhd (BLH) dengan balasan plaintif berhak terhadap 30 peratus lot dan rumah yang dibina oleh BLH. Walau bagaimanapun, BLH gagal untuk memberikan 11 lot kepada plaintif kerana BLH telah menjualkan tujuh lot dan rumah kepada defendan kedua hingga ketujuh dan telah menggadaikan empat lot dan rumah kepada defendan pertama. Tiada fraud dalam kes ini kerana tiada niat yang tidak baik pada pihak defendan untuk melakukan ketidakjujuran bagi menafikan kepentingan pihak plaintif.

Abu Bakar bin Ismail & Anor lwn Ismail bin Husin & Ors and other Appeals [2007] 4 MLJ 489, plaintif memiliki tanah di Seberang Perai, Pulau Pinang. Plaintif telah bersetuju untuk menjualkan tanah tersebut kepada defendan pertama. Satu perjanjian telah dibuat oleh defendan kedua, seorang peguam bela dan peguam cara dan juga rakan kongsi dalam firma defendan ketiga. Plaintif telah menyimpan surat ikatan hak milik mereka dengan firma defendan ketiga dan menandatangani memorandum pindah milik yang kosong. Oleh sebab tidak menerima baki harga belian, mereka telah membuat siasatan dan mendapati bahawa firma defendan ketiga telah menyediakan dan menyerahkan satu gadaian pihak ketiga, yang dikatakan telah ditandatangani oleh plaintif, yang memihak kepada bank defendan keempat untuk mendapatkan pinjaman bagi syarikat defendan kelima. Plaintif telah bertindak untuk mendapatkan balik tanah mereka dengan membatalkan gadaian itu. Dalam kes ini, Defendan kedua dan ketiga merupakan ejen kepada defendan keempat dan defendan kedua merupakan pihak kepada fraud. Oleh itu, gadaian yang didaftarkan atas pertolongan defendan keempat adalah terbatal dan boleh disangkal.

Dalam kes *Jit Singh a/l Kishen Singh lwn Bakshi Singh a/l Kishen Singh & Anor* [2010] 7 MLJ 149, Hakim Abdul Wahab Patai turut

menegaskan fraud dalam seksyen 340 menunjukkan ketidakjujuran.⁵⁷ Oleh yang demikian dalam kes ini, bagi membuktikan haknya, plaintif perlu bergantung pada perjanjian yang merupakan perjanjian persendirian. Namun dalam kes ini, plaintif gagal membuktikan berdasarkan imbalan kebarangkalian bahawa defendan kedua tahu mengenai perjanjian tersebut dan hak plaintif untuk bahagian tersebut bagi menunjukkan ketidakjujuran dan fraud.⁵⁸

Dalam kes *Govindasamy Muthulingam lwn Ooi Kee Chye & Anor* [2012] 1 CLJ 875, Hakim Mahkamah Tinggi Chew Soo Ho dalam memutuskan penghakimannya menegaskan tiada keterangan yang menunjukkan defendan pertama mempunyai pengetahuan mengenai jual beli tanah oleh pihak defendan kedua kepada plaintif dalam menentukan perbuatan tersebut sebagai muslihat. Dalam kes ini, defendan pertama dapat membuktikan bahawa dia telah membeli tanah itu dan namanya telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Kesan daripada pendaftaran telah melenyapkan semua tuntutan yang tidak berdaftar terdahulu. Hal ini membolehkan defendan pertama memperoleh hak milik tidak boleh disangkal menurut seksyen 340 (1) KTN.

Daripada kes yang dibincangkan tersebut terdapat perkembangan dalam keputusan mahkamah dalam melihat kes fraud terhadap kepentingan tidak berdaftar, iaitu mahkamah lebih cenderung untuk membuktikan sama ada fraud tersebut ialah fraud sebenar seperti yang dijelaskan oleh Hakim Raja Azlan Shah dalam kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors lwn Roxy (Malaysia) Sdn Bhd*⁵⁹ mengenai maksud fraud sebenar.⁶⁰ Jelaslah bahawa mahkamah

57 Lihat juga kes *Pekan Nenas Industries Sdn Bhd lwn Chang Ching Chuen & Ors* [1998] 1 MLJ 465; [1998] 1 CLJ 793 (Mahkamah Persekutuan), Hakim Edgar Joseph memutuskan seperti yang berikut: "In considering whether there is fraud generally, it must be borne in mind fraud in this section implies dishonesty". Dalam kes *Waimiha Sawmilling Co. Ltd lwn Waione Timber Co Ltd* [1926] AC 101, Lord Buckmaster menyatakan pendapatnya mengenai tindakan yang boleh dikira sebagai fraud adalah seperti yang berikut: "if the designed object of a transfer be to cheat a man of a known existing right, that is fraudulent, and so also fraud may be established by a deliberate and dishonest trick causing an interest not to be registered and thus fraudulently keeping the register clear... the act must be dishonest, and dishonesty must not be assumed solely by reason of knowledge of an unregistered interest", *ibid*, hlm. 106.

58 Kes *Waimiha Sawmilling Co. Ltd lwn Waione Timber Co Ltd* [1926] AC 101 hlm. 151.

59 [1980] 2 MLJ 136.

60 Raja Azlan Shah CJ (Malaya) (as HRH menyatakan seperti yang berikut: "Whether fraud exists is a question of fact, to be decided upon the circumstances of each particular case. Decided cases are only illustrative of fraud. Fraud must mean 'actual fraud, ie dishonesty of some sort for which the registered proprietor is a party or privy. 'Fraud is the same in all courts, but such expressions as 'constructive fraud are ... inaccurate; but 'fraud' ... implies a wilful act, on the part of one, whereby another is sought to be deprived, by unjustifiable means, of what he is entitled." (per Romilly MR in *Green lwn Nixon* (1857) 53 ER 208). Thus in *Waimiha Sawmilling Co Ltd lwn Waione Timber Co Ltd* [1926] AC 101 hlm. 106, it was said that, if the designed object of a transfer be to cheat a man of a known existing right, that is fraudulent ...". Hakim Mahkamah Persekutuan.

dalam menentukan kaedah pembuktian fraud sebenar telah mengambil kira lebih daripada pengetahuan berkenaan dengan kepentingan awal ataupun terdahulu yang telah wujud.⁶¹ Selain itu, bagi membuktikan terdapatnya fraud, pemilik asal hendaklah membuktikan pemilik baharu merupakan pihak ataupun mengambil bahagian (*privy*) kepada penipuan di mana hak milik tersebut diperoleh⁶² serta niat untuk menipu seperti yang telah dipaparkan dalam kes *Abu Bakar bin Ismail dan Tan Ching Tan @ Tan Chin Huan & 2 Yang Lain*.

DAPATAN DAN CADANGAN

Daripada kajian kes tersebut, dapat disimpulkan tiada pendekatan yang konsisten oleh mahkamah mengenai kepentingan pengetahuan atau notis mengenai kepentingan yang tidak berdaftar yang terdahulu pada hak milik tidak boleh disangkal dan kepentingan dalam undang-undang tanah.⁶³ Perbezaan antara doktrin notis dengan statutori fraud dalam sistem Torrens tidak sentiasa jelas terutamanya apabila melibatkan kes yang didapati terdapat pengetahuan tentang kewujudan kepentingan yang tidak didaftarkan. Hakim di Malaysia lebih cenderung untuk mencari bukti

61 Joshua Kevin Sathiaseelan, 2006. *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*. Selangor: Lexis Nexis, Malayan Law Journal, hlm. 81. Fraud sebenar menurut Hakim Salmond J dalam kes *Waimiha Sawmiling Co Ltd lwn Waione Timber Co Ltd* (1923) NZLR 1137 hlm. 1173, sebagai: “*as dishonesty- a willful and conscious disregard and violation of the rights of other persons.*” (penipuan (fraud) sebenar adalah ketidakjujuran yang disengajakan dan tanpa pengendalian dan melanggar hak pihak yang lain).

62 Joshua Kevin Sathiaseelan, 1974. *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*, hlm. 80. Dalam *Jasbir Kaur & Anor lwn Tharumber Singh* [1974] 1 MLJ 224 hlm. 229, Hakim Azmi (LP) menyatakan bahawa: “*in my view it would be sufficient for the purpose of section 340(2) to support an allegation of fraud or fraudulent misrepresentation to prove that by means of fraud or misrepresentation the registration of the transfer was obtained and that the first defendant was a party or privy to the fraud or fraudulent misrepresentation*”. Prinsip ini telah ditetapkan dalam kes *Assets Co lwn Mere Roihi* [1905] AC 176 hlm. 210, mahkamah telah memutuskan bahawa: “*... must be brought home to the person whose registered title is impeached or to his agents. Fraud by persons through whom he claims does not affect him knowledge of it is brought home to him or his agents*”. Hal ini juga ditekankan dalam kes *Tai Lee Finance lwn Official Assignee* [1983] 1 MLJ 81 dan kes *Public Finance Bhd lwn Narayanasamy* [1971] 2 MLJ 32. *Stuart lwn Kingston* [1923] 32 CLR 309, hlm. 359 menerangkan fraud sebagai “*consciously dishonest act than can be brought home to the registered proprietor whose title whose title is being challenged*”. Dalam seksyen 46(2)(a) Land Titles Act 1985 (Singapura) bahawa pemilik tanah berdaftar atau ejennya hendaklah pihak kepada fraud dan terlibat dengan fraud. Oleh itu dicadangkan juga mana-mana tuntutan terhadap pemilik tanah berdaftar atas alasan fraud tidak kira di bawah seksyen 46(2)(a) atau seksyen 160(1)(b) Land Titles Act, pihak pemilik tanah berdaftar dan ejennya hendaklah mengetahui mengenai fraud tersebut. Lihat juga Tan Sook Yee, 2001. *Principles of Singapore Land Law*. Edisi ke-2. Singapura: Butterworths Asia, hlm. 234.

63 Lihat juga Yong Chiu Mei, “Equity and Indefeasibility of Title and Interests in Land Under The Peninsular Malaysian National Land Code 1965” dlm. (Part 1) 2 *Malayan Law Journal* xlix hlm. lxiii, 2006.

tambahan untuk membuktikan fraud bahawa pembeli tanah berdaftar mempunyai pengetahuan sebenar bukannya notis semata-mata tentang kepentingan yang tidak berdaftar. Perbezaan pendekatan keputusan kehakiman di Malaysia akibat ketiadaan peruntukan notis dalam KTN.⁶⁴ Oleh yang demikian dengan ketiadaan peruntukan notis seperti “pengetahuan bahawa apa-apa... amanah atau kepentingan tidak berdaftar itu wujud tidak semestinya dianggap sebagai fraud”, maka mahkamah di Malaysia lebih menjurus untuk membuktikan fraud wujud dalam kes sebenar apabila terdapatnya elemen ketidakjujuran, niat untuk menipu dan pemilik baharu merupakan pihak atau *privy* kepada fraud. Oleh itu, apabila KTN sendiri tidak mendefinisikan fraud maka penilaian mahkamah adalah berdasarkan ketepatan fakta dengan melihat sama ada pihak yang berkenaan bertindak secara tidak jujur, menipu atau tindakan lain yang bertentangan dengan moral.⁶⁵

Oleh itu, penulis berpendapat definisi fraud haruslah diperjelas dalam KTN. Di Kanada, menurut The Canadian Joint Land Titles Committee,⁶⁶ definisi fraud telah dimasukkan dalam Model Title Act.⁶⁷ Oleh itu, Nova Scotia Land Registration Act 2001 menyediakan definisi fraud berdasarkan Model Title Act ini. Oleh yang demikian, definisi yang diberikan dalam peruntukan undang-undang di Nova Scotia, Kanada,⁶⁸ iaitu mengenai perlakuan yang dikatakan sebagai fraud, iaitu seseorang itu mendapat kepentingan melalui fraud, jika seseorang pada masa transaksi: (a) mempunyai pengetahuan sebenar tentang kepentingan yang

64 Di Australia, institusi kehakiman tidak membezakan antara pengetahuan sebenar dengan hanya notis. Mereka juga merujuk situasi yang lain untuk menjadikannya sebagai fraud melainkan keterangan secara jelas menunjukkan bahawa pembeli mempunyai niat untuk menipu pihak kepentingan yang tidak berdaftar.

65 Hakim Mahkamah Persekutuan, Yang Arif Edgar Joseph dalam kes *Pekan Nenas Industries Sdn Bhd lwn Chang Ching Chuen & Ors* [1998] 1 MLJ 465; [1998] 1 CLJ 793 (Mahkamah Persekutuan,), turut menegaskan seperti berikut: “*Fraud under this section (section 340) means actual fraud or dishonesty, not constructive or equitable fraud, and that the effect of notice of an unregistered interest may not amount to fraud, depending on whether it is demonstrated that there has been a deliberate and dishonest attempt to deprive the unregistered claimant of his claim or interest therein, that is, after a careful study*”. Visu Sinnadurai, 1996. *Jual Beli Harta Tanah di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka hlm. 335.

66 Joint Land Titles Committee (Alberta, British Columbia, Manitoba, the Council of Maritime Premiers, Northwest Territories, Ontario, Saskatchewan, Yukon).

67 Model Land Recording and Registration Act, seksyen 1.2.

68 Nova Scotia Land Registration Act, Seksyen 4 (4): *A person obtains an interest through fraud if that person, at the time of the transaction: (a) had actual knowledge of an interest that was not registered or recorded; (b) had actual knowledge that the transaction was not authorized by the owner of the interest that was not registered or recorded; and (c) knew or ought to have known that the transaction would prejudice the interest that was not registered or recorded*. Lihat Review of the Land Transfer Act 1952, in Conjunction with land Information New Zealand, 2008, New Zealand Law Commission, Issue papaer 10 (NZLC IP10), Wellington, hlm. 52, www.lawcom.govt.nz (23 Julai 2014), Greg Taylor, “The Torrens System in Nova Scotia and New Brunswick” dlm. *Australian Property Law Journal* 16, hlm. 307-08, 2009.

tidak didaftarkan atau direkodkan; (b) mempunyai pengetahuan sebenar bahawa transaksi itu tidak diberi kuasa oleh pemilik kepentingan yang tidak didaftarkan atau direkodkan; (c) mengetahui atau sepatutnya telah mengetahui bahawa transaksi itu akan menjejaskan kepentingan yang tidak didaftarkan atau direkodkan. Definisi ini diharap dapat dimasukkan dalam KTN bagi memperjelas yang dikatakan sebagai fraud. Menurut pendapat Anesh Ganasan⁶⁹, tafsiran baharu fraud bagi seksyen 340 KTN haruslah dimasukkan bagi menjustifikasikan perbuatan ini sebagai suatu perbuatan di bawah Kanun Tatacara Jenayah. Jika dilihat definisi fraud yang diutarakan dalam *Nova Scotia Land Registration Act 2001* ini, terdapat kes yang diputuskan oleh mahkamah di Malaysia menepati apa yang dimaksudkan oleh fraud akta ini, iaitu hanya pengetahuan tentang kewujudan sesuatu kepentingan akan dikira sebagai fraud terhadap pemegang kepentingan yang terdahulu, jika pemilik baharu tahu atau mengambil maklum bahawa pendaftaran yang akan dilakukan akan menjejaskan kepentingan yang sedia ada pada tanah.⁷⁰ Dalam Ontario Land Titles Act 1990 pula turut menyediakan takrifan bagi penipuan instrumen (*fraudulent instrument*) dan maksud "*fraudulent person*".⁷¹ Walau bagaimanapun dalam KTN sendiri tiada penjelasan mengenai perkara tersebut.

Di samping itu juga cadangan kedua untuk melindungi kepentingan pihak tidak berdaftar di bawah sistem Torrens adalah dengan memasukkan kaveat.⁷² Apabila perjanjian pembelian tanah dibuat, pembeli pertama menjadi tuan punya benefisial terhadap tanah. Oleh sebab penjual tidak mempunyai apa-apa kepentingan di sisi ekuiti terhadap tanah itu, tidak ada kuasa untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli terkemudian.

69 Anesh Ganasan, "Pindaan Kanun Tanah Negara 1965: Hala Tuju Kanun Tanah Negara dan Sistem Pentadbiran Tanah Masa Hadapan," www.nre.gov.my (30 November 2013).

70 Seperti kes *Public Finance Iwn Narayanasamy* [1971] 2 MLJ 32, *Loke Yew v Port Swettenham Rubber Company Limited* [1913] AC 491.

71 Seksyen 1 Ontario Land Titles Act 1990, "fraudulent instrument" bermaksud suatu instrumen: "(a) under which a fraudulent person purports to receive or transfer an estate or interest in land, (b) that is given under the purported authority of a power of attorney that is forged, (c) that is a transfer of a charge where the charge is given by a fraudulent person, or (d) that perpetrates a fraud as prescribed with respect to the estate or interest in land affected by the instrument;" Manakala "*fraudulent person*" bermaksud: "a person who executes or purports to execute an instrument if, (a) the person forged the instrument, (b) the person is a fictitious person, or (c) the person holds oneself out in the instrument to be, but knows that the person is not, the registered owner of the estate or interest in land affected by the instrument;"

Lihat "Review of the Land Transfer Act 1952, in Conjunction with Land Information New Zealand" dlm. *New Zealand Law Commission, Issue Paper 10 (NZLC IP10)*, Wellington, hlm. 52, 2008, www.lawcom.govt.nz (Capaian 30 Julai 2014).

72 Satu skim perlindungan untuk kepentingan tidak berdaftar yang terdapat dalam KTN. Salleh Buang, 1995. *Malaysian Law On Caveats*. Selangor: Central Law Book Corporation Sdn Bhd, hlm. 3.

Pada peringkat ini, adakah pembeli pertama mendapat kepentingan yang tidak berdaftar di bawah sistem Torrens? Peruntukan mengenai kaveat di bawah KTN hanya membenarkan pembeli pertama yang mempunyai kepentingan tidak berdaftar untuk memasukkan kaveat jika dia mahu. Perbuatan memasukkan kaveat atau kegagalan untuk berbuat demikian tidak seharusnya menjejaskan kepentingan yang sudah pun diperolehi olehnya atas tanah tersebut. Ia cuma menolong mengekalkan kewujudan kepentingan pengkaveat terhadap tanah yang belum didaftarkan. Oleh itu, walaupun pembeli gagal untuk memasukkan kaveat, kepentingan tidak berdaftar yang diperolehi olehnya tidak terjejas. Jika penjual menjual tanah itu kepada pembeli kedua, kepentingan pembeli terhadap tanah mestilah tertakluk pada kepentingan pembeli pertama.⁷³ Walau bagaimanapun, kegagalan untuk memasukkan kaveat oleh pihak yang tidak berdaftar tidak harus diambil kira jika kegagalan tersebut akan memberikan faedah kepada mereka yang melakukan fraud.⁷⁴

Akhirnya, dalam bidang kuasa pendaftaran tanah dalam sistem Torrens, cadangan ketiga adalah dengan mewujudkan satu sistem notis untuk melindungi kepentingan tidak berdaftar dengan menghebahkan kewujudan kepentingan itu pada tanah tersebut. Tujuan kemasukan notis ini hanyalah berfungsi semata-mata sebagai notis sahaja dan tidak menghalang sesuatu instrumen itu untuk didaftarkan. Apabila seseorang ingin berurusan tentang tanah yang telah diberi notis, menjadi satu kewajipan kepada pihak itu untuk menghubungi pihak yang memasukkan notis bagi menentukan sama ada kepentingan masih wujud atau tidak. Hakikatnya sistem notis ini harus diperkenalkan kerana tiada instrumen yang khusus untuk tujuan memberi notis kepada dunia tentang kewujudan kepentingan tidak berdaftar. Oleh itu, dengan memperkenalkan sistem notis ini akan dapat menyediakan satu sistem pendaftaran tanah yang lebih baik kerana dapat memenuhi matlamat sistem Torrens itu sendiri dengan cara yang mudah, selamat dan sistem perekodan yang cekap dapat diperiksa oleh sesiapa sahaja yang berhasrat untuk berurus niaga terhadap tanah tersebut.⁷⁵

KESIMPULAN

Sebagai kesimpulannya, prinsip asas dalam sistem Torrens ialah pendaftaran mengecualikan semua tuntutan yang tidak tercatat dalam daftar. Oleh itu,

73 Lihat kes *Ong Chat Pang & Anor Iwn Valliapa Chettiar* [1971] 1 *MLJ* 224. Lihat juga Visu Sinnadurai, 1996. *Jual Beli Harta Tanah di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, hlm. 241; Ben McEniery, "A Dedicated means of Giving Notice of the Existence of unregistered Interests under Torrens" dlm. *Australian Property Law Journal* 12:3, hlm. 314, 2006.

74 Visu Sinnadurai, 1996. *Jual Beli Harta Tanah di Malaysia*, hlm. 335.

75 Ben McEniery, "A Dedicated means of Giving Notice of the Existence of unregistered Interests under Torrens" dlm. *Australian Property Law Journal* 12:3, hlm 317-19, 2006.

memang tidak dinafikan terdapat kesukaran yang dihadapi oleh mahkamah dalam memutuskan sama ada sesuatu urusan niaga itu akan memberikan hak milik yang tidak boleh disangkal jika pihak yang mengurus niaga mempunyai pengetahuan mengenai kewujudan kepentingan tidak berdaftar terutamanya di Malaysia kerana ketiadaan peruntukan notis dalam Kanun Tanah Negara (KTN). Melalui dapatan mengenai perkembangan kes seperti yang telah dibincangkan menunjukkan pendirian mahkamah di Malaysia mengenai fraud berkaitan dengan kepentingan yang tidak berdaftar adalah lebih tertumpu pada pembuktian terhadap fraud tersebut sama ada fraud sebenar atau tidak, di samping membuktikan kehadiran elemen niat untuk menipu serta pemilik baharu yang memperoleh hak milik merupakan pihak ataupun *privy*. Selain itu, cadangan yang diutarakan, iaitu memasukkan definisi fraud dalam KTN, memasukkan kaveat dan sistem notis diharap dapat memberikan perlindungan secara holistik kepada pihak yang mempunyai kepentingan yang tidak berdaftar dalam konteks undang-undang tanah di Malaysia.

RUJUKAN

- Abu Bakar bin Ismail & Anor *lwn* Ismail bin Husin & Ors and other Appeals [2007] 4 *MLJ* 489
- Abdul Rahim bin Aki *lwn* Krubong Industrial Park (Melaka) Sdn Bhd & Lain-Lain [1995] 2 *MLJ* 130
- Adam Graycar, 2000. "Fraud Prevention and Control In Australia." Conference on Fraud Prevention and Control, Surfers Paradise, Australia, 24 -25 Ogos.
- Adrian J Bradbrook, Susan V MacCallum, Anthony P Moore, 2007. *Australian Real Property Law*. Edisi ke-4. New South Wales: Lawbook Company.
- Ainul Jaria Maidin, 2008. "Historical Development of Land Law in Malaysia" in *Principles of Malaysian Land Law*. Kuala Lumpur: Lexis Nexis, Malaysian Law Journal.
- Anesh Ganasan, "Pindaan Kanun Tanah Negara 1965: Hala Tuju Kanun Tanah Negara & Sistem Pentadbiran Tanah Masa Hadapan," (Capaian - 30 November 2013) daripada laman web www.nre.gov.my
- Assets Co *lwn* Mere Roihi [1905] *AC* 176, Per Lord Lindley.
- Barry C Crown, "Whither Torrens Title in Singapore" dlm. 22 *Singapore Academy of Law Journal*, hlm. 9-35, 2010.
- Beh Lee Liang *lwn* Chew Sah Suak [1995] 4 *MLJ* 397
- Ben McEnery, "A Dedicated means of Giving Notice of the Existence of Unregistered

- Interests under Torrens“ dlm. *Australian Property Law Journal* 12(3), hlm. 314, 2006.
- Datuk Jagindar Singh & Ors *lwn* Tara Rajaratnam [1983] 2 *MLJ* 196.
- David S Y Wong, 1975. *Tenure and Land Dealings in the Malay States*. Singapura: Singapore Universiti Press.
- Douglas, J. Whalan, 1982. *The Torrens System in Australia*. Sydney: The Law Book Company Limited.
- Frazer *lwn* Walker [1967] AC 569.
- G.W, Hinde, D.W. McMorland, P.B.A. Sim, 1978. *Land Law*. Volume 1. Wellington: Butterworths of New Zealand Ltd.
- Govindasamy Muthulingam *lwn* Ooi Kee Chye & Anor [2012] 1 *CLJ* 875.
- Greg Taylor, “The Torrens System in Nova Scotia and New Brunswick” dlm. *Australian Property Law Journal* , hlm. 307-08, 2009.
- Halsbury’s Laws of Malaysia, 2003. *Family Law and Land*. Vol. 8. Kuala Lumpur: Malayan Law Journal Sdn Bhd.
- Hunud Abia Kadouf, “The Interplay between Statutory Rules and Equitable Doctrines and the Dilemma of Recognising Customary Security Transactions Under The Malaysian Land Law” dlm. *IIUM Law Journal* 7, hlm. 19, 1991.
- Jit Singh a/l Kishen Singh *lwn* Bakshi Singh a/l Kishen Singh & Anor [2010] 7 *MLJ* 149
- John Baalman, 1961. *The Singapore Torrens System*. Singapura: Singapore Government Printer.
- Joshua Kevin Sathiaseelan, 2006. *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*. Selangor: Lexis Nexis, Malayan Law Journal.
- Judith Sihombing, 1992. *National Land Code: A Commentary*. Edisi ke-2. Kuala Lumpur: Malaysian Law Journal.
- Kanun Tanah Negara 1965.
- Lai Soon Cheong *lwn* Kien Loong Housing Development Sdn Bhd [1993] 2 *CLJ* 199
Land Transfer Act 1915 (New Zealand).
- Lian Keow Sdn Bhd *lwn* Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd [1988] 2 *MLJ* 449.
Model Title Act.
- Mohamed Isa *lwn* Haji Ibrahim [1968] 1 *MLJ* 186.

- OCBC Bank (M) Bhd *lwn* Lee Lee Fah & ors and another Appeal [2000] 1 *MLJ* 134
- Ontario Land Titles Act 1990.
- Pekan Nenas Industries Sdn Bhd *lwn* Chang Ching Chuen & Ors [1998] 1 *MLJ* 465
- Perwira Habib Bank *lwn* Bank Bumiputra [1988] 3 *MLJ* 55
- PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors *lwn* Roxy (Malaysia) Sdn Bhd [1980] 2 *MLJ* 136.
- Puncak Klasik *lwn* Foh Chong & Sons [1998] 1 *CLJ* 601
- R P Thomas, "Land Transfer Fraud and Unregistered Interests" dlm. *New Zealand Recent Law Review*, hlm. 219, 1994.
- Rouhshi Low, 2008. "*The Use of Technology to Automate the Registration Process within the Torrens System and Its Impact on Fraud: An Analysis*". Thesis Ph.D, Queensland University of Technology, Australia.
- S.K. Das, 1963. *The Torrens System in Malaya*. Kuala Lumpur: Malayan Law Journal Ltd.
- Salleh Buang, 1995. *Malaysian Law on Caveats*. Selangor: Central Law Book Corporation Sdn Bhd.
- Salleh Buang, 1993. *Undang-undang Tanah di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Sharon Rodrick, "Forgeries, False Attestation and Impostors: Torrens System Mortgages and the Fraud Exception to Indefeasibility" dlm. *Deakin Law Review* 7(1), hlm. 114, 2002.
- Sime Bank *lwn* Mohd Hassan bin Sulaiman [2000] 2 *MLJ* 158.
- Stuart *lwn* Kingston (1923) 32 *CLR* 309.
- Tan Ching Tan @ Tan Chin Huan & 2 Yang Lain *lwn* Malayan Banking Berhad & 6 Yang Lain [2005] *MLJU* 646
- Tai Lee Finance Co Sdn Bhd *lwn* Official Assignee & Ors [1983] 1 *MLJ* 81.
- Tan Hang Wu, Loh Khian Chung, "A Law Which Favours Forgers? Land Fraud in Two Jurisdiction" dlm. *Australian Property Law Journal* 19(2), hlm. 4, 2011.
- Tan Sook Yee, 2001. *Principles of Singapore Land Law*. Edisi ke-2. Singapura: Butterworths Asia.
- The Canadian Joint Land Titles Committee.
- Tueh Guat Choo *lwn* Cheah Ah Hoe [1923] 1 *MLJ* 109.

Visu Sinnadurai, 1996. *Jual Beli Harta Tanah di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Waimiha Co Ltd *lwn* Waione Timber Co Ltd [1926] *AC* 101.

Wang Muh Rong, “Equity, Notice, Fraud and Personal Equities in Australia and Malaysia: A Comparative Study“ [1996] 2 *CLJ* xxxix.

Wicks *lwn* Bennett (1921) 30 *CLR* 80.

Yong Chiu Mei, “Equity and Indefeasibility of Title and Interests in Land under the Peninsular Malaysian National Land Code 1965 (Part 1)” dlm. *Malayan Law Journal* 2, xlix hlm. li, 2006.

Zainal Abidin Mohamed *lwn* Rozlan Abdul Aziz & Anor [2003] 7 *CLJ* 132