

# KELOMPANGAN DALAM UNDANG-UNDANG YANG BERKAITAN DENGAN ISU PENIPUAN TANAH DI MALAYSIA (*Loopholes in Law Relating to Land Fraud in Malaysia*)

Noraida Harun<sup>1</sup>  
noraida@unisza.edu.my

Noor 'Ashikin Hamid<sup>2</sup>  
shikin@unisza.edu.my

Norhasliza Ghapa<sup>3</sup>  
haslizaghapa@unisza.edu.my

Fakulti Undang-undang dan Hubungan Antarabangsa, Universiti Sultan Zainal Abidin, 21300 Kuala Nerus, Terengganu, Malaysia. <sup>1,2&3</sup>

Pengarang Koresponden (*Corresponding Author*):<sup>1</sup>

Rujukan makalah ini (*To cite this article*): Noraida Harun, Noor 'Ashikin Hamid & Norhasliza Ghapa. (2024). Kelompangan dalam undang-undang yang berkaitan dengan isu penipuan tanah di Malaysia. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, 36(2), 213–242. [https://doi.org/10.37052/kanun.36\(2\)no3](https://doi.org/10.37052/kanun.36(2)no3)

Peroleh: Received:	29/2/2024	Semakan: Revised	5/6/2024	Terima: Accepted:	1/7/2024	Terbit dalam talian: Published online	19/7/2024
-----------------------	-----------	---------------------	----------	----------------------	----------	--	-----------

## Abstrak

Peningkatan kes jenayah penipuan tanah dalam pentadbiran tanah amat membimbangkan kerana dapat mengurangkan kepercayaan masyarakat terhadap pejabat tanah. Objektif utama penulisan ini adalah untuk melihat kelompangan yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah, seperti Kanun Tanah Negara (Akta 828), Akta Kontrak 1950 (Akta 136), Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424) dan Akta Akuan Berkanun 1960 (Akta 783), serta mengemukakan cadangan untuk mengharmonikan akta tersebut dalam usaha untuk mengurangkan kadar jenayah penipuan dalam urus niaga tanah daripada terus berlaku. Oleh itu, pindaan segera kepada akta tersebut amatlah penting demi memberi perlindungan kepada tuan punya tanah dan pihak berkepentingan yang menjadi mangsa disebabkan peruntukan yang sedia ada mungkin tidak menyediakan

remedi, perlindungan dan juga skop yang terhad yang menidakkan perlindungan terhadap mangsa penipuan. Kajian kepustakaan dan kaedah analisis kandungan digunakan dalam kajian ini yang meliputi kes yang diputuskan oleh mahkamah, buku dan makalah jurnal. Hasil kajian menunjukkan bahawa terdapat kelompangan dalam akta tersebut yang membolehkan penipuan dalam urus niaga tanah berlaku yang memerlukan pindaan dan penambahbaikan. Penulisan ini mengutarakan beberapa cadangan penambahbaikan untuk menjamin kepentingan dan hak semua pihak yang terlibat.

Kata kunci: Kelompangan, akta terpilih, penipuan tanah, pentadbiran tanah, hak milik tidak boleh disangkal, sistem Torrens

### ***Abstract***

*The increasing cases of land fraud in land administration is a very worrying trend as it erode public confidence in land administration. The main objective of this paper is to identify the loopholes in the statutes applied in the land registration process such as the National Land Code (Act 828), the Contract Act 1950 (Act 136), the Power of Attorney Act 1949 (Act 424) and the Statutory Declaration Act 1960 ( Act 783). As well as provide proposed suggestions for harmonising these statues in order to make improvements and reduce the number of fraud cases in the area of land dealings. This discussion also examines several statutes, whether they are able to provide solution to the problem of land fraud. Therefore, it is important that these statutes be immediately amended in order to protect landowners and interested parties who have become victims due to the existing provisions, which may not offer remedies, protection or a limited scope that denies protection of fraud victims. The library research and content analysis methods are being used in this study such as decided cases, books, articles and journals. The findings of this research indicates that there are gaps in these statutes that allow for land fraud to be exercised. This study will outline several recommendations for improvement to ensure the interests and rights of all parties involved are protected.*

*Keywords: Loopholes, selected statutes, land fraud, land administration, indefeasibility of title, Torrens system*

## **PENDAHULUAN**

Statistik kes penipuan urus niaga tanah yang dilaporkan oleh Jabatan Jenayah Komersial Polis Diraja Malaysia (PDRM) bagi tahun 2011 hingga

September 2021 melibatkan 1894 kes (Rabiatul Adawiyah Koh Abdullah, 2022). Dengan berdasarkan statistik tersebut, 25 peratus daripada kes penipuan tanah berlaku di Selangor dan Kuala Lumpur, manakala Kelantan mencatatkan 138 kes. Sepanjang tempoh pandemik Covid-19 pada tahun 2020 dan 2021, terdapat 244 kes penipuan tanah yang direkodkan (Noraziah Abu Bakar, 2022). Laporan statistik ini menimbulkan kebimbangan banyak pihak, termasuklah pihak berkepentingan, terutamanya tuan tanah. Menurut Kamilah Wati Mohd (2021), tanah merupakan asset yang sangat berharga dan bernilai, serta banyak terdedah pada penyalahgunaan kuasa dan penipuan pelbagai pihak. Faktor yang menyebabkan penipuan dalam pentadbiran tanah ialah faktor manusia, kelemahan pengurusan di pejabat tanah, ketidaktelitian dalam penentuan ketulenan dokumen dan perintah mahkamah, ketidakpatuhan terhadap prosedur dan kelemahan undang-undang, ketiadaan integriti dan akauntabiliti, serta kecuaiian dalam memperakukan saksi urus niaga tanah (Noraida Harun et al., 2022). Perkara ini memerlukan semakan beberapa akta yang berkaitan dengan isu penipuan tanah bagi menambah baik perundangan sedia ada dalam usaha untuk membendung jenayah penipuan tanah daripada terus meningkat demi menjamin hak milik tuan punya tanah dan pihak berkepentingan.

Sebanyak empat akta dipilih untuk dikaji berdasarkan akta yang digunakan dalam proses pendaftaran urus niaga tanah. Akta pertama ialah Kanun Tanah Negara (KTN) (Akta 828) yang merupakan akta utama dalam undang-undang tanah di Semenanjung Malaysia. Akta Kontrak 1950 (Akta 136) juga turut dibincangkan untuk melihat skop Seksyen 17 yang berkaitan dengan remedi bagi meneliti penggunaannya dalam kes penipuan tanah. Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424) turut dikaji bagi meneliti prosedur yang perlu dipatuhi dalam penyediaan surat kuasa wakil yang sah dan boleh dikuatkuasakan. Di samping itu, Akta Akuan Berkanun 1960 (Akta 783) turut dibincangkan kerana dalam hal hartanah, surat akuan berkanun digunakan jika berlaku kehilangan dokumen hak milik tanah, kad pengenalan dan dalam kes pembedulan nama dan nombor kad pengenalan.

Kajian ini dilakukan untuk mengkaji kelompangan akta ini, seperti Akta KTN (Akta 828) yang tiada penerangan mengenai konsep ketidakbolehsangkalan, tiada definisi fraud, salah nyata, pemalsuan, instrumen tidak sah dan batal, serta ketiadaan prinsip insurans. Akta 136 tidak merangkumi definisi fraud yang berlaku dalam hartanah menurut KTN (Akta 828) dan keabsahan kontrak dalam jualan tanah berbeza daripada kontrak jualan biasa. Akta 424 pula tidak menyediakan format khas

yang perlu diikuti kerana akta ini hanya menyatakan borang yang sesuai dan tiada klausa yang memerlukan pemberi kuasa dan penerima kuasa hadir, memahami isi kandungan dan implikasinya ketika menandatangani surat kuasa wakil. Bagi Akta 783, akta ini hanya memperaku kehadiran beberapa pihak, iaitu hakim, majistret atau pesuruhjaya sumpah dalam aspek mengakusaksi tandatangan pihak yang hadir dan tiada keperluan untuk memahami kandungan surat akuan. Oleh itu, pindaan dan penambahbaikan akta tersebut amat perlu, selain menyediakan remedi yang mencukupi untuk mangsa kontrak. Dalam masa yang sama, semua pihak harus melaksanakan peranan dengan cara memberikan kerjasama dan sokongan dalam usaha untuk mengharmonikan akta tersebut.

## **KAJIAN LEPAS**

Kajian lepas berkenaan penipuan tanah pernah dilakukan oleh beberapa pengkaji. Kajian yang dilakukan oleh Yusri Zakariah et al. (2020) adalah untuk mendapatkan gambaran mengenai bentuk penipuan dan pemalsuan dalam aspek pendaftaran tanah dan cabarannya dalam sistem pendaftaran tanah. Terdapat juga kajian lain, seperti yang dilakukan oleh Kamillah Wati Mohd (2021), iaitu mengenai kelemahan dalam sistem pentadbiran tanah dari aspek undang-undang, prosedur dan modal insan yang perlu diberikan perhatian bagi menangani isu penipuan dalam urus niaga tanah.

Noraida Harun dan Jady Hassim (2015) memfokuskan takrifan fraud dengan menekankan pengaruh notis terhadap kepentingan tidak berdaftar dalam urus niaga tanah. Di samping itu juga, kajian yang dilakukan oleh Noraida Harun (2012) hanya memfokuskan jenis fraud yang berlaku dan kajian perbandingan dengan undang-undang tanah di Australia. Kajian selanjutnya yang dilakukan oleh Noraida Harun (2015) memfokuskan mengkaji kedudukan dan remedi terhadap pembeli suci hati dengan balasan berharga. Seterusnya, Noraida Harun et al. (2013) menyenaraikan beberapa faktor yang menyumbang kepada peningkatan jumlah kes jenayah dalam urus niaga tanah dan cara mengatasinya menurut perspektif Islam dan kajian perbandingan dengan negara Australia, New Zealand dan Kanada. Noraida Harun et al. (2022) pula dalam kajiannya adalah untuk mengenal pasti modus operandi, faktor kelemahan dalam sistem pentadbiran tanah yang menyebabkan penipuan dan pemalsuan, manakala kajian oleh Noraida Harun et al. (2021) adalah berkaitan kriteria yang digunakan oleh mahkamah dalam penentuan pihak tersebut sebagai pembeli suci hati dengan balasan berharga.

Kajian terperinci yang berkaitan dengan tujuan dan rational pampasan perlu diberikan apabila berlakunya penipuan tanah. Pengajian ini turut mencadangkan skim pampasan penubuhan jika sistem Torrens ini masih perlu dikekalkan pada abad ke-21 (Kamilah Wati Mohd & Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, 1996). Berikutnya, Kamilah Wati Mohd et al., (2023) melihat keperluan dana pampasan hak milik dalam sistem pendaftaran tanah bagi memberikan pampasan kepada pihak yang tidak bersalah. Shahrul Natasha Halid dan Jady Hassim (2021) mengkaji perbezaan antara dana pampasan dengan hak milik insurans, dan kajian Noraida Harun et al. (2019) adalah mengenai isu keselamatan sistem pentadbiran tanah berkomputer (SPTB), serta kelemahan pelaksanaannya yang boleh membuka ruang terhadap kes penipuan tanah dalam urusan niaga tanah. Kajian yang dilakukan oleh Noraida Harun et al. (2015) hanya menfokuskan penipuan yang melibatkan surat kuasa wakil. Namun begitu, kajian ini tidak menjelaskan kelompangan akta yang berkaitan dengan proses urusan pendaftaran tanah di Malaysia secara terperinci.

## **DAPATAN KAJIAN**

### **Kanun Tanah Negara (Akta 828)**

Kanun Tanah Negara (Akta 828) merupakan undang-undang utama yang digubal bagi mewujudkan satu undang-undang tanah yang seragam dalam aspek mengawal selia hal ehwal pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia menurut kehendak sistem Torrens (Ainul Jaria Maidin et al., 2022). Undang-undang ini merupakan satu kodifikasi undang-undang yang merangkumi pelbagai aspek penting mengenai tanah, seperti hak milik tanah, pihak yang berhak memiliki tanah, kategori penggunaan tanah dan sekatannya, bayaran yang dikenakan, pengukuran, pihak yang berkuasa terhadap pentadbiran tanah dan perkara lain yang berkaitan dengan tanah dan pentadbirannya, serta prinsip hak milik tidak boleh disangkal (Md Said Abdullah & Ismail Omar, 2012). Oleh itu, KTN (Akta 828) telah melalui pelbagai proses pindaan bagi menyesuaikan dengan kehendak dan perkembangan semasa, khususnya agenda pembangunan negara.

### **Ketiadaan Penerangan mengenai Konsep Ketidakbolehsangkalan**

Apabila tuan tanah mendaftarkan hak miliknya, dia memperoleh hak milik tidak boleh disangkal terhadap tanahnya. Hak milik ini tidak boleh dibatalkan, dimansuhkan atau dijadikan sebagai batal. Selagi hak milik itu ialah pendaftaran yang memberikan kepentingan terhadap tanah,

mana-mana pemilik tanah tidak boleh dicabar hak miliknya, melainkan apabila hak miliknya disangkal, pemilik tanah boleh memindah hak miliknya kepada pembeli suci hati. Hak milik tidak boleh disangkal ialah kunci dalam prinsip sistem Torrens. Menerusi sistem ini, sesuatu hak milik tidak boleh dipertikaikan lagi setelah didaftarkan, melainkan hak milik itu tertakluk pada pengecualian statutori (fraud, salah nyata, pemalsuan, surat cara yang tidak sah dan tidak mencukupi), (Ahmad Ibrahim & Sihombing, 1989; Mohd Ridzuan Awang, 2002). Menurut Salleh Buang (1993), istilah tidak boleh disangkal bermaksud bahawa kerajaan menjamin hak milik tuan punya tanah yang telah didaftarkan itu dari segi tidak boleh dicabar, disangkal atau dihilangkan, atau boleh juga bermaksud sebagai daftar muktamad yang menjadi perisai untuk melindungi tuan tanah daripada tuntutan yang bertentangan.

Dengan berdasarkan Seksyen 340(1) KTN (Akta 828), konsep ketidakbolehsangkalan dalam seksyen ini adalah untuk melindungi hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai tuan punya tanah atau atas namanya apa-apa pajakan, cagaran atau isemen yang terdaftar. Seksyen ini adalah mengenai konsep ketidakbolehsangkalan di bawah KTN (Akta 828).

Peruntukan Seksyen 340 KTN (Akta 828) merupakan tunjang bagi tuan punya tanah. Seksyen ini merupakan pengiktirafan kepentingan terhadap tuan tanah berdaftar. Dalam kes *Bayangan Sepadu Sdn Bhd lwn Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Selangor & Ors* [2022] 2 CLJ 1, mahkamah memutuskan bahawa prinsip hak milik tidak boleh disangkal merupakan satu ciri sistem Torrens dalam undang-undang tanah. Tuan tanah yang berdaftar mendapat hak milik yang tidak boleh disangkal melainkan dalam pengecualian yang diperuntukkan di bawah Seksyen 340(2) KTN. Walaupun Seksyen 340(1) KTN (Akta 828) adalah mengenai doktrin ketidakbolehsangkalan, doktrin ini tidak memberikan penjelasan tentang ketidakbolehsangkalan itu, sama ada serta-merta atau tertunda.

Judith Sihombing (1992) mengupas perbezaan konsep hak milik tidak boleh disangkal antara yang serta-merta dengan yang tertunda. Hak milik serta-merta adalah apabila sesuatu pihak, masih tetap mendapat atau menikmati perlindungan statutori walaupun memperoleh hak milik atau kepentingan terhadap tanah, dan mendapat ketuanpunyaan atau kepentingan melalui keadaan salah. Sebaliknya, hak milik tidak boleh disangkal secara tertunda pula hanya diberikan kepada penerima hak milik atau kepentingan yang terkemudian selepas berlakunya keadaan salah.

Dengan erti kata lain, hak milik yang tidak boleh disangkal serta-merta bermaksud bahawa penerima pindah milik menerima satu hak milik atau kepentingan yang tidak boleh disangkal selepas hak milik atau kepentingan didaftarkan.

Prinsip hak milik yang tidak boleh disangkal tertunda pula adalah apabila hak milik pemilik tanah berdaftar diperoleh melalui keadaan salah yang menyebabkan pihak tersebut tidak berhak mendapatkan hak milik tidak boleh disangkal dan hak miliknya tertunda sehinggalah hak milik itu berpindah kepada pembeli suci hati dengan balasan berharga yang menjadikan hak milik pembeli suci hati ini tidak boleh disangkal. Oleh itu, tafsiran yang jelas mengenai konsep ini diperlukan bagi melihat pihak yang perlu diberi ganti rugi dan pihak yang akan dikembalikan hak miliknya.

Menerusi Seksyen 340(3) KTN (Akta 828), apabila mana-mana hak milik yang telah diperoleh oleh mana-mana orang atau badan melalui satu daripada kaedah di bawah Seksyen 340(2) KTN (Akta 828), hak milik yang diperoleh itu boleh disangkal mengikut Seksyen 340(2) KTN (Akta 828). Jika pihak yang hak miliknya boleh disangkal di bawah Seksyen 340(2) KTN (Akta 828) ini memindahkan hak miliknya kepada pihak ketiga, hak milik pihak ketiga juga boleh disangkal di bawah Seksyen 340(3)(a) dan (b) KTN (Akta 828). Seksyen 340(3) (a) dan (b) KTN (Akta 828) menyatakan seperti yang berikut:

“Jika sekiranya hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan adalah boleh disangkal oleh sebab apa-apa keadaan yang dinyatakan dalam subseksyen (2) –

- (a) Maka ia hendaklah boleh diketepikan dalam tangan mana-mana orang atau badan yang kepadanya ia mungkin dipindah milik kemudiannya; dan
- (b) Apa-apa kepentingan yang diberikan kemudiannya boleh diketepikan dalam tangan mana-mana orang atau badan yang mana ia adalah buat masa itu diletak hak”.

Dalam Seksyen 340(3) (a) dan (b) KTN (Akta 828), pembeli memperoleh hak milik tidak boleh disangkal jika pembeli membeli tanah daripada pemegang hak milik yang boleh disangkal yang merupakan seorang pembeli suci hati dengan balasan berharga atau oleh mana-mana orang atau badan yang menuntut melalui atau di bawah pembelian. Proviso bagi Seksyen 340(3) KTN (Akta 828) menetapkan:

“Dengan syarat bahawa tiada apa-apa jua dalam subseksyen ini boleh menyentuh apa-apa hak atau kepentingan yang diperoleh oleh mana-mana pembeli dengan suci hati dan untuk balasan yang berharga atau oleh mana-mana orang atau badan yang menuntut melalui atau di bawah seorang pembeli sedemikian”.

Dalam kes *Pujaan Pertama Sdn Bhd lwn Yap Lee Chuan & Ors* [2023] 2 *CLJ* 442, pihak perayu bukanlah pembeli terkemudian mengikut konteks Seksyen 340(3) KTN (Akta 828) yang menjadikan hak miliknya boleh disangkal menurut Seksyen 340(2) KTN (Akta 828). Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Ying Hong lwn Tan Sian San* [2010] 2 *CLJ* 269 mengiktiraf prinsip hak milik tidak boleh disangkal secara tertunda, tetapi tidak memberikan penjelasan yang jelas mengenai maksud sebenar pembeli suci hati dengan balasan berharga dan pembeli terkemudian mengikut konteks Seksyen 340(3) KTN (Akta 828).

Menurut pendapat Salehuddin Saidin dan Amalina Abdul Rashid (2008), penjelasan secara terperinci bagi definisi pembeli terkemudian adalah perlu untuk menjadikan keputusan mahkamah yang lebih tinggi adalah mengikat bagi mahkamah yang lebih rendah dan keputusan yang lebih tepat diputuskan oleh hakim apabila berhadapan dengan fakta kes yang sama pada masa akan datang.

### ***Ketiadaan Definisi Fraud, Salah Nyata, Pemalsuan, Instrumen Tidak Sah dan Batal***

Seksyen 340(2) KTN (Akta 828) menyatakan bahawa hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian tidak disangkal:

- a. Dalam mana-mana kes penipuan atau salah nyata yang orang atau badan itu, atau mana-mana agen orang atau badan itu menjadi suatu pihak atau privi; atau
- b. Jika sekiranya pendaftaran diperoleh secara pemalsuan, atau dengan cara suatu instrumen yang tidak mencukupi atau tidak sah; atau
- c. Jika hak milik atau kepentingan itu diperoleh secara tidak sah oleh orang atau badan yang menjalankan kuasa yang sah dalam penggunaan berupa apa-apa kuasa atau autoriti yang diberikan oleh mana-mana undang-undang bertulis.

Dalam Seksyen 340(2) KTN (Akta 828), disenaraikan beberapa perkara (pengecualian statutori) yang menyebabkan hak milik pemilik boleh disangkal, iaitu (a) penipuan/fraud atau salah nyata pada pihak



pemilik atau wakilnya; atau (b) pendaftaran diperoleh melalui pemalsuan atau surat cara yang tidak lengkap atau terbatal; atau (c) apabila hak milik atau kepentingan diperoleh secara tidak sah atau bertentangan dengan undang-undang. Oleh itu, seksyen ini memperuntukkan bahawa hak milik pembeli boleh disangkal sekiranya berlaku fraud atau salah nyata dan pembeli merupakan pihak yang terlibat secara langsung atau tahu mengenainya apabila pendaftaran dilakukan dengan cara pemalsuan atau dengan surat cara yang tidak sah atau yang terbatal dan hak milik yang diperoleh secara bertentangan dengan undang-undang. Hak milik seseorang pemilik berdaftar boleh ditentang melalui pengecualian ini. Pengecualian statutori ini turut dibincangkan dalam kes *Khong Yoke Bee lwn Lim Chong Yean & Another Appeal* [2018] 3 *CLJ* 89 yang diputuskan oleh mahkamah rayuan. Dalam hal ini, terdapat tiga pengecualian dalam prinsip hak milik tidak boleh disangkal di bawah Seksyen 340(2) KTN (Akta 828). Pertama, fraud atau salah nyata apabila pembeli merupakan pihak atau privi terhadap transaksi tersebut. Kedua, pendaftaran diperoleh melalui pemalsuan, instrumen tidak mencukupi atau tidak sah. Ketiga, apabila hak milik atau kepentingan diperoleh secara tidak sah oleh pihak yang mempunyai hak milik yang dikatakan menjalankan kuasa yang sah.

Walaupun fraud merupakan satu daripada pengecualian dalam prinsip hak milik atau kepentingan yang tidak boleh disangkal dalam KTN (Akta 828), tiada definisi fraud yang jelas yang dinyatakan dalam KTN (Akta 828). Dalam kes *Asari @ Asha' Ari bin Mohd Amin lwn Zainalabidin bin Mohamed Husain* [2012] *MLJU* 227, Hakim Dato' Asmabi Mohamad turut bersetuju bahawa KTN tidak menyediakan interpretasi fraud atau definisi perlakuan yang dikatakan sebagai fraud. Namun demikian, mahkamah di Malaysia menerima pakai definisi fraud dalam sistem Torrens dan fraud sebenar hendaklah dibuktikan (Joshua, 2006). Walaupun ketiadaan definisi fraud, mahkamah boleh menentukan bahawa fraud wujud dalam kes tertentu apabila pihak berkenaan bertindak secara tidak jujur, menipu atau melakukan tindakan lain yang bertentangan dengan moral (Noraida Harun, 2012). Namun begitu, ketiadaan definisi fraud yang jelas berhubung dengan penipuan tanah di bawah undang-undang tetap menyukarkan mahkamah untuk menetapkan keputusan yang konsisten yang berkaitan dengan penipuan tanah kerana mahkamah akan bergantung pada fakta kes dan faktor sampingan yang lain apabila menetapkan keputusan.

Istilah salah nyata juga tidak ditakrif dalam KTN (Akta 828). Dalam kes *Loke Yew lwn Port Swettenham Rubber Co Ltd* [1913] *AC* 491 dan

*Tara Rajaratnam lwn Datuk Jaginder Singh* [1983] 2 *MLJ* 127, istilah salah nyata diertikan sebagai salah nyata fraud, iaitu salah nyata yang mempunyai unsur fraud dan ketidakjujuran. Salah nyata dianggap sebagai satu daripada jenis atau kategori fraud. Dengan berdasarkan kes yang melibatkan fraud di bawah Seksyen 340(2)(a) KTN (Akta 828), dapat dikatakan bahawa mahkamah jarang-jarang menjelaskan perbezaan antara fraud dengan salah nyata. Apa-apa yang jelas ialah fraud termasuk dalam bentuk salah nyata fraud (Muhammad Hafiz Shaari, 2009). Ada pendapat yang menegaskan bahawa kata “atau” dalam Seksyen 340(2)(a) KTN (Akta 828) harus dibaca secara berasingan supaya perenggan itu merujuk fraud sebenar atau salah nyata fraud (Judith Sihombing, 1992). Hal ini menunjukkan bahawa fraud atau salah nyata fraud dapat menjadi asas untuk menjadikan hak milik boleh disangkal. Oleh itu, di bawah KTN (Akta 828), kata salah nyata secara jelasnya merujuk salah nyata fraud, tetapi fraud untuk salah nyata ini tidak memerlukan sesuatu yang benar-benar berlaku.

Seksyen 340(2)(a) KTN (Akta 828) menyatakan bahawa “Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian janganlah hendaknya menjadi tak boleh disangkal jika pendaftaran diperoleh secara pemalsuan.” Jikalau terdapat pemalsuan dokumen dalam perolehan pemindahmilikan, Seksyen 340(2)(b) KTN (Akta 828) menyatakan bahawa pemindahmilikan itu boleh disangkal. Instrumen yang dipalsukan itu dengan sendirinya menjadi instrumen yang tidak lengkap atau terbatal (Grace, 2011). Dengan erti kata lain, pemalsuan instrumen menyebabkan hak milik boleh disangkal kerana instrumen itu tidak sah atau tidak mencukupi.

Menurut Judith Sihombing (1992) dan Andrew (2011), pemalsuan melibatkan fraud, tetapi fraud tidak semestinya melibatkan pemalsuan. Biasanya, keadaan ini berlaku apabila seseorang itu tidak jujur, iaitu menyalahgunakan nama pemilik berdaftar tanah atau memalsukan maklumat pemilik, seperti memalsukan tanda tangan pemilik untuk kepentingan diri sendiri. Dalam peruntukan Seksyen 340(2)(b) KTN (Akta 828), pemalsuan itu sendiri sudah cukup untuk menjadikan pendaftaran hak milik boleh disangkal. Selain itu, dalam kes pemalsuan, pemilik tanah berdaftar tidak perlu dibuktikan sebagai pihak atau privi bagi pemalsuan sebelum sesuatu hak milik itu dapat disangkal.

Menurut Teo (1997), pemalsuan di bawah KTN (Akta 828) tidak termasuk dalam kategori fraud kerana di bawah Seksyen 340(2) KTN (Akta 828), pengecualian pemalsuan diletakkan dalam perenggan yang berasingan daripada fraud atau penipuan. Oleh itu, pemalsuan di bawah

KTN (Akta 828) bukanlah kategori fraud. Pemalsuan diletakkan dalam perenggan dengan instrumen yang tidak mencukupi atau tidak sah di bawah Seksyen 340(2)(b) KTN (Akta 828). Hal ini menunjukkan bahawa hak milik boleh diketepikan disebabkan oleh pemalsuan, bukannya disebabkan oleh perbuatan jenayah pemalsuan, tetapi kesan pemalsuan terhadap instrumen urus niaga yang dapat menyebabkan urus niaga tidak sah *ab initio* dan batal. Jika instrumen yang tidak sah atau tidak mencukupi didaftarkan, instrumen itu dapat diketepikan. Keperluan untuk membuktikan fraud ini tidak terpakai dalam kes pemalsuan dan pemalsuan dokumen yang dapat menjejaskan urus niaga sudah cukup untuk membuktikan pemalsuan di bawah Seksyen 340(2)(b) KTN (Akta 828) (Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, 2008). Hal ini memberikan kesan serta-merta terhadap pemilik tanah walaupun orang itu merupakan pembeli suci hati dengan balasan berharga dan tiada pengetahuan tentang pemalsuan. Ketiadaan peruntukan statutori yang mentakrifkan pemalsuan di bawah KTN juga menimbulkan keraguan kepada mahkamah untuk menentukan waktu hak milik tuan tanah berdaftar itu dikatakan sebagai boleh disangkal.

Terma “surat cara tidak sah” dan “tidak mencukupi” juga tidak diberikan takrifan di bawah KTN (Akta 828) untuk menentukan keadaan yang menyebabkan hak milik tuan punya tanah boleh disangkal. Isu yang timbul ialah kata “tidak mencukupi” dan “tidak sah”, sama ada harus dibaca secara berasingan atau bersama-sama. Menurut Joshua (2006), kata itu hendaklah dibaca secara berasingan kerana instrumen yang tidak mencukupi tidak semestinya instrumen yang tidak sah. Hakim, Haidar Mohd Noor dalam kes *Tan Tock Kwee & Anor lwn Tey Siew Cha & Anor* [1995] 4 CLJ 659, turut bersetuju bahawa kata “tidak mencukupi” dan “tidak sah” harus dibaca secara berasingan dan keadaan yang membezakan dua situasi tersebut. Dalam kes ini, hakim memberikan penjelasan seperti yang berikut:

“Maksud kata “instrumen tidak mencukupi atau tidak sah”, mahkamah berpendapat harus dibaca secara berasingan, iaitu “instrumen tidak mencukupi” merujuk kegagalan mematuhi prosedur atau formaliti yang ditetapkan oleh KTN, manakala instrumen tidak sah” adalah berkaitan dengan sebarang larangan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis”.

Pendaftaran surat cara yang tidak sah menurut KTN (Akta 828) sahaja yang menyebabkan hak milik pemilik tanah berdaftar boleh disangkal.

Seksyen 340(2)(b) KTN (Akta 828) tidak mencakupi pendaftaran pindah milik dengan kontrak yang tidak sah, tetapi hanya tertumpu pada surat cara yang tidak sah. Dengan erti kata lain, pendaftaran surat cara daripada kontrak yang tidak sah tidak menjadikan surat cara tidak sah. Menurut Visu Sinnadurai (1996), kesan pendaftaran melalui instrumen yang tidak sah atau tidak mencukupi dapat dikategorikan dalam dua keadaan. Pertama, pemilik tanah berdaftar telah mendapatkan hak milik melalui surat cara secara batal atau tidak lengkap yang menjadikan hak miliknya boleh disangkal, manakala pendaftaran seterusnya oleh pembeli suci hati dengan balasan berharga akan memberikan hak milik tidak boleh disangkal kepada pembeli. Kedua, jika pendaftaran pindah milik pembeli dilakukan melalui surat cara secara batal atau tidak lengkap, pembeli tidak mendapat hak milik tidak boleh disangkal. Hak miliknya boleh dicabar kerana hak milik itu bersifat tidak boleh disangkal yang tertanggung, bukannya tidak boleh disangkal serta-merta.

Contoh kes yang menunjukkan instrumen yang telah didaftarkan tidak mencukupi atau tidak sah ialah kes *Adnan Mahrof & Ors lwn Sabariah Ma'arof & Anor* [2022] 7 CLJ 890. Dalam kes ini, pihak plaintif berusaha untuk mendapatkan semula sebidang tanah yang telah dipindahkan oleh ibu plaintif, Puan Puteh kepada defendan pertama (Sabariah), yang merupakan adik beradik plaintif. Tanah itu dipindah milik bagi membolehkan Sabariah mendapatkan pinjaman kerajaan untuk membina rumah baharu di atas tanah tersebut untuk Puan Puteh dan tanah itu digadai sebagai keselamatan transaksi. Walau bagaimanapun, rancangan itu tidak menjadi kenyataan dan tanah tersebut pula tidak pernah dipindah milik semula kepada Puan Puteh. Sebaliknya, Sabariah telah memindah milik tanah tersebut kepada kepada defendan kedua, iaitu anak saudaranya yang juga merupakan cucu sulung Puan Puteh pada 7 Julai 2008 atas dasar kasih sayang. Plantif hanya mengetahui pindah milik kepada defendan tersebut pada tahun 2010 dan meminta defendan untuk mengembalikan supaya dapat dibahagikan mengikut hukum faraid, tetapi permintaannya ditolak oleh defendan kedua. Plaintif mendakwa bahawa Sabariah hanya pemegang amanah bagi tanah tersebut untuk Puan Puteh dan tidak berhak untuk memindahkan kepentingan benefisial tanah itu kepada defendan kedua selepas kematian Puan Puteh. Mahkamah memutuskan bahawa dengan keputusan mahkamah dicapai melalui persetujuan bersama di antara pihak yang terlibat, status Sabariah sebagai pemegang amanah dapat dibuktikan. Oleh itu, Sabariah tidak berhak untuk memindahkan hak, pindah milik dan kepentingan tanah tersebut kepada defendan kedua. Oleh itu, pendaftaran

hak milik defendan kedua dilakukan melalui instrumen yang tidak sah dan boleh disangkal di bawah Seksyen 340(2)(b) KTN (Akta 828). Dalam kes, *Malaysia Building Society Bhd lwn KCSB Konsortium Sdn Bhd* [2017] 4 *CLJ* 24, beberapa perenggan gadaian instrumen telah dipadam, seterusnya secara salah menjadikannya gadaian pihak pertama dan bukan gadaian pihak ketiga seperti yang diniatkan oleh pihak terlibat. Selain kesilapan itu, instrumen tidak mengalami apa-apa kecacatan. Borang 16A dimeterai dengan cap mohor syarikat responden dan diperaku oleh pengarah syarikat atau pengarah bersama dan setiausaha syarikat. Borang 16A yang difailkan dalam kes ini bukan instrumen yang tidak mencukupi seperti dalam Seksyen 340(2)(b) yang menyebabkan gadaian itu boleh disangkal.

Menerusi perbincangan ini, KTN (Akta 828) dan perundangan sistem *Torrens* tidak mengandungi definisi fraud, salah nyata, pemalsuan, surat cara tidak sah dan tidak mencukupi. Tafsiran tentang istilah ini telah diserahkan kepada mahkamah berdasarkan kes yang diputuskan. Akibat daripada ketiadaan definisi yang jelas terhadap terma ini, mahkamah sukar untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai keadaan sesuatu hak milik atau kepentingan yang didaftarkan yang boleh diketepikan tanpa menggugat hak pihak berkepentingan yang berurusan dengan urusan tanah dalam KTN.

### ***Ketiadaan Prinsip Insurans***

Prinsip cermin, prinsip tabir dan prinsip insurans ialah asas bagi konsep sistem *Torrens*. Prinsip cermin ialah daftar yang mengandungi semua fakta material mengenai hak milik pemilik tanah berdaftar terhadap tanahnya. Fakta material merujuk nama pemilik, butir mengenai tanah yang telah diberikan milik, luas kawasan dan lokasinya, pelan ukur dan had sempadannya. Menurut SK Dass (1963), sistem *Torrens* ibarat cermin yang dapat menunjukkan segala maklumat penting mengenai tanah yang mungkin dikehendaki oleh bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian. Menerusi prinsip cermin ini, bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian tidak perlu melakukan sebarang carian maklumat lain, tetapi hanya berpandukan maklumat yang terdapat pada daftar tersebut. Segala maklumat yang dipaparkan dalam prinsip cermin ini lengkap dan tepat. Prinsip tabir pula ialah daftar yang kelihatan sebagai satu tabir. Dalam setiap urusan niaga antara pemilik tanah berdaftar dengan bakal pembeli, bakal pembeli hanya perlu mengambil kira maklumat dalam daftar hak milik.

Prinsip insurans pula menyediakan pampasan kerugian jika Pendaftar Hak Milik melakukan kesilapan. Dana pampasan hak milik disediakan oleh kebanyakan negara yang mengamalkan sistem *Torrens* untuk memberikan pampasan kepada pemilik tanah yang tidak melakukan apa-apa kesalahan, tetapi dilucut hak miliknya disebabkan oleh kesilapan, salah nyata, penipuan dan pemalsuan maklumat dan instrumen. Mohd Shukri Ismail (2008) dan SK Dass (1963) berpendapat bahawa prinsip insurans merupakan satu mekanisme yang memberikan pampasan kepada pemilik yang haknya diambil melalui pendaftaran hak milik atau sebab tertentu yang bukan disebabkan oleh kesalahan atau kecuaiannya. Dalam kes *See Leong & Anor lwn United Overseas Bank (Malaysia) Bhd & Another Appeal* [2021] 6 CLJ 650, mahkamah memutuskan bahawa dana pampasan hak milik merupakan sebahagian daripada ciri sistem *Torrens* bagi memberikan pampasan kepada pemilik tanah yang hak miliknya diambil tanpa disebabkan oleh kesalahannya.

Prinsip cermin dan prinsip tabir sahaja yang diterima pakai di Malaysia bagi melindungi konsep hak milik tidak boleh disangkal dan kemuktamadan daftar hak milik. Prinsip insurans tidak digunakan oleh sistem *Torrens* di Malaysia sebagai satu jaminan dan perlindungan dalam bentuk pampasan terhadap pihak berkepentingan. Oleh itu, perkara utama yang perlu diberikan perhatian tidak tertumpu pada keselamatan hak milik menurut undang-undang sahaja, tetapi melibatkan keselamatan dari sudut ekonomi. Tambahan pula, dengan peningkatan kes penipuan tanah, penggunaan prinsip cermin dan tabir sahaja tidak mencukupi untuk melindungi kepentingan hak milik pemilik tanah berdaftar daripada jenayah penipuan tanah (Noraida Harun et al., 2013).

Oleh sebab pentadbiran tanah di Malaysia tidak menyediakan prinsip keselamatan ekonomi, terutamanya dalam bentuk dana pampasan, pemilik tanah berdaftar tidak dibayar pampasan oleh pihak kerajaan untuk apa-apa kerugian, sama ada hak milik itu hilang disebabkan oleh kesilapan pihak pentadbir tanah atau pendaftar hak milik (Siti Radiaton Zakaria & Khadijah Hussin, 2013).

### **Akta Kontrak 1950**

Akta Kontrak 1950 (Akta 136) merupakan akta induk yang mentadbir undang-undang yang berkaitan dengan semua jenis kontrak di Malaysia (Syed Ahmad Alsagoff, 2010). Akta ini menggariskan perkara asas dalam keabsahan sesuatu kontrak. Namun begitu, terdapat keadaan yang

menyebabkan suatu kontrak itu menjadi batal dan boleh terbatal apabila kontrak tersebut tidak mencapai kerelaan bebas dalam berkontrak, seperti paksaan, pengaruh tidak berpatutan, fraud, salah nyataan dan khilaf (Seksyen 14 Akta 136).

Dalam Seksyen 17 Akta Kontrak 1950 (Akta 136), fraud didefinisikan sebagai perbuatan mendorong pihak lain untuk memasuki sesuatu kontrak yang dilakukan dengan niat (Sakina Shaik Ahmad Yusoff & Azimon Abdul Aziz, 2003). Fraud juga dapat dikatakan sebagai perbuatan mengeluarkan kenyataan salah yang penipu sendiri tidak percaya bahawa perkara itu benar. Tafsiran ini merangkumi maksud fraud di bawah *common law* seperti yang ditafsirkan oleh Dewan Pertuanan dalam kes *Derry lwn Peek* (1889) 14 *App Cas* 337. Dalam tafsiran itu, Lord Herschell memutuskan bahawa fraud atau salah nyata fraud merujuk kenyataan tidak benar yang telah dilakukan dengan sengajanya, mengetahui kenyataan itu tidak benar, tidak mempercayai maklumat yang dinyatakan dan tidak berhati-hati ketika memastikan kebenaran maklumat itu, sama ada benar atau palsu. Oleh itu, istilah fraud dalam undang-undang kontrak Inggeris merujuk salah nyata fraud menurut tafsiran fraud dalam Seksyen 17 Akta Kontrak 1950 (Akta 136).

Maksud fraud yang dapat menjejaskan keabsahan dalam kontrak jualan tanah menurut KTN (Akta 828) adalah berbeza daripada kontrak jualan biasa. Dalam kes *Datuk Jaginder Singh lwn Tara Rajaratnam* [1983] 2 *MLJ* 196, Lee Hun Hoe HB (Borneo) memperkatakan maksud fraud menurut KTN seperti yang berikut:

“fraud” di bawah sistem Torrens mempunyai maksud yang luas berbanding dengan maksud yang terhad dalam konteks undang-undang Inggeris mengenai “salah nyata fraud”... [Oleh itu], ...”salah nyata fraud” adalah fraud dalam Kanun Tanah Negara (KTN), [tetapi] adalah sangat tidak tepat untuk menyatakan bahawa “fraud” dalam KTN adalah sama seperti “salah nyata fraud”.

Kebanyakan fraud di bawah Akta Kontrak 1950 (Akta 136) terpakai dalam kes salah nyata fraud yang berlaku apabila penipu mengetahui bahawa perkara itu tidak benar dan dalam masa yang sama mendorong pihak lain untuk memasuki kontrak dan menyembunyikan kebenaran mengenai fakta kes. Antara remedi yang diberikan termasuklah ganti rugi, pembatalan dan pembedahan. Selain mendakwa penipu

di bawah undang-undang jenayah, mangsa penipuan tanah juga boleh memfailkan tuntutan sivil di mahkamah dan mendapatkan perintah daripada mahkamah untuk membatalkan hak milik penipu. Tindakan ini termasuk dalam peruntukan di bawah Seksyen 340 KTN (Akta 828), iaitu berhubung dengan ketidakbolehsangkalan hak milik.

Oleh itu, fraud merupakan satu daripada faktor yang dapat menjejaskan transaksi bagi penjualan dan pembelian tanah, iaitu pada peringkat kontrak, sebelum pendaftaran pindah milik atau selepas pendaftaran pindah milik. Jika kontrak tersebut telah dipengaruhi oleh fraud sebelum pendaftaran pindah milik, mangsa boleh memilih untuk mengengapikan kontrak tersebut. Jika pindah milik didaftarkan selepas pendaftaran pindah milik, hak milik penipu sebagai pemilik berdaftar tanah boleh dicabar (Syarifah Suhana Syed Hamid et al., 1996). Oleh itu, pindah milik yang telah didaftarkan hanya boleh diketepikan atas alasan fraud, salah nyata atau pemalsuan menurut Seksyen 340(2) KTN (Akta 828).

Walau bagaimanapun, dalam kes apabila pindah milik tanah kepada pembeli suci hati dengan balasan berharga, mahkamah tidak memerintahkan pemindahan semula tanah tersebut kepada mangsa penipuan berdasarkan proviso 340(3) KTN (Akta 828) apabila pembeli tergolong sebagai pembeli suci hati. Sebagai kesimpulannya, Akta Kontrak 1950 (Akta 136) tidak merangkumi definisi fraud yang berlaku dalam ruang lingkup berkenaan hartanah menurut KTN (Akta 828). Oleh itu, perbezaan tafsiran fraud di bawah Akta 136 dan Akta 828, iaitu Seksyen 340(2) KTN (Akta 828) secara umumnya berkaitan dengan urusan niaga tanah yang melibatkan penipuan. Kesannya, hak milik dan kepentingan yang didaftarkan itu boleh disangkal menurut undang-undang. Dalam KTN yang menggunakan prinsip ketidakbolehsangkalan tertunda, kepentingan pembeli suci hati lebih dilindungi dengan balasan berharga berbanding dengan hak kepunyaan pemilik asal tanah. Oleh itu, pembeli berdaftar yang merupakan pembeli suci hati tetap akan mendapat hak milik tidak boleh disangkal terhadap tanah tersebut walaupun hak milik itu diperolehi melalui fraud atau pemalsuan.

### **Akta Surat Kuasa Wakil 1949**

Dengan berdasarkan *Kamus Undang-undang Bahasa Inggeris-Bahasa Melayu Oxford Fajar* (2007), surat kuasa wakil bermaksud kebenaran yang



diberikan oleh pemberi kuasa (*donor*) kepada penerima kuasa (*donee*) untuk bertindak bagi pihaknya. Dengan erti kata lain, surat kuasa wakil merupakan instrumen pelantikan wakil kuasa bagi tujuan tertentu dan dapat dilakukan secara umum atau khusus dengan kuasa yang diberikan, sama ada kuasa boleh batal atau kuasa tidak boleh batal. Dalam kes *R Thangaratnam d/o Vythilingam lwn Vinayagamoorthy a/l Rajaratnam & Ors* [2008] 3 *MLJ* 61, perayu merupakan pemilik berdaftar bagi sebidang tanah. Perayu memberikan kuasa kepada anak lelakinya (responden pertama) melalui surat yang bertarikh 23 Disember 1983 untuk memindah milik tanahnya kepada nama responden pertama. Perayu menyempurnakan surat kuasa wakil di Sri Langka dan mendaftarkannya di Mahkamah Tinggi Malaya pada 12 Jun 1984. Namun begitu, pada 19 Mac 1984, responden pertama telah memindah milik tanah tersebut kepada responden kedua sebagai pemegang amanah untuk responden ketiga. Responden ketiga merupakan anak responden pertama yang juga merupakan cucu perayu. Pendaftaran hak milik ini menjadikan responden ketiga sebagai tuan punya tanah benefisiari berdaftar yang sah di sisi undang-undang. Perayu menegaskan bahawa dirinya tidak pernah memberikan kebenaran kepada responden pertama untuk memindah milik tanahnya kepada responden ketiga. Hakim mahkamah rayuan memutuskan bahawa surat bertarikh 23 Disember 1983 telah memberikan kuasa kepada responden pertama untuk memindahkan tanah tersebut kepada responden pertama. Surat kuasa wakil hanyalah alat untuk melaksanakan pindah milik tersebut. Oleh hal yang demikian, dengan kuasa yang diberikan, responden pertama berhak untuk memindah milik tanah itu kepada sesiapa yang dikehendakinya.

Pemberi kuasa atau penerima kuasa boleh dengan sendirinya atau diwakili oleh peguam, mengemukakan surat kuasa ini untuk didaftarkan di mahkamah tinggi, kemudian didaftarkan di pejabat tanah sekiranya permohonan dibuat oleh wakil tuan punya tanah. Apabila surat kuasa wakil didaftarkan di mahkamah tinggi, surat kuasa wakil tersebut sah dan berkuat kuasa selagi tidak dibatalkan oleh pemberi kuasa. Setelah surat kuasa wakil didaftarkan, transaksi boleh dijalankan dan pihak pejabat tanah akan memproses segala transaksi yang melibatkan surat kuasa wakil tersebut. Dengan erti kata lain, surat kuasa wakil hendaklah didepositkan di pejabat tanah sebelum pejabat tanah mengeluarkan satu nombor surat kuasa wakil untuk sebarang urusan yang dilakukan.

Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424) mengandungi 15 seksyen dan dua jadual. Jadual Pertama adalah berkenaan dengan Borang 1 (Pengesahan Surat Kuasa Wakil oleh Individu) dan Borang II (Pengesahan

Surat Kuasa Wakil oleh Syarikat atau Perbadanan), manakala Jadual Kedua pula ialah pemansuhan Enakmen Surat Kuasa Wakil. Akta ini digubal hanya berhubung dengan surat kuasa wakil. Akta ini juga menerangkan prosedur yang perlu dilaksanakan bagi menjadikan surat kuasa wakil sah dan boleh dikuatkuasakan di sisi undang-undang. Bagi pengesahan surat kuasa wakil, pihak yang diberi kuasa untuk menyaksikan tandatangan pemberi kuasa jika disempurnakan di Semenanjung Malaysia ialah majistret, jaksa pendamai, pentadbir tanah, notari awam, pesuruhjaya sumpah, peguambela dan peguamcara atau pegawai bagi syarikat yang menjalankan tugas bank yang berdaftar di bawah undang-undang bertulis di Semenanjung Malaysia (Seksyen 3 Akta 424). Kelemahan akta ini ialah ketiadaan peruntukan format khas yang perlu diikuti kerana seksyen ini hanya menyatakan borang yang sesuai seperti yang dinyatakan dalam Jadual Pertama. Perkara yang ditekankan ialah pengesahan penyaksian oleh saksi yang dinyatakan sebelum ini. Di samping itu, surat kuasa wakil ini juga boleh disempurnakan di luar Malaysia dan tiada format khusus yang disediakan, Hal ini dikatakan demikian kerana Seksyen 3(1)(b) Akta 424 memperuntukkan bahawa surat kuasa wakil sah selagi boleh diterima oleh pendaftar dan disahkan.

Menerusi Seksyen 5 Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424), mana-mana surat cara dengan kuasa surat kuasa wakil terbatal apabila notis pembatalan atau penolakannya diberikan oleh pemberi kuasa atau penerima kuasa, atau sama ada pemberi atau penerima telah mati, atau penerima menjadi kurang siuman atau diisytiharkan sebagai bankrap. Surat kuasa wakil yang tamat tempoh dan dibatalkan menyebabkan surat kuasa wakil tersebut tidak sah jika digunakan dalam urusan pindah milik tanah dan gadaian. Dalam kes *Jamaliah bt Haji Mahsudi (Suing on Her Behalf and as Administratrix of the Estate of Salamah Bte Hj Ali) & Ors lwn Sivam a/l Munsamy & Anor* [1995] 5 MLJ 250, mahkamah memutuskan bahawa surat kuasa wakil menjadi sah apabila disahkan menurut Seksyen 3(a) Akta Surat Kuasa Wakil 1949. Oleh itu, pemindahan hak milik yang dilakukan dengan surat kuasa wakil adalah tidak sah kerana pemberi surat kuasa telah meninggal dunia tiga tahun sebelum pemberian surat kuasa wakil dan tidak ditandatangani. Hal ini menyebabkan hak milik defendan kedua boleh disangkal menurut Seksyen 340(2) (b) KTN (Akta 828). Situasi yang sama juga berlaku dalam kes *Mohd Salim Said & Ors lwn Tang Pheng Kee & Anor and Another Appeal* [2014] 6 CLJ 485 apabila mahkamah turut memutuskan surat kuasa wakil yang digunakan sebagai surat cara untuk memindah

milik tanah kepada pihak yang terlibat dalam pindah milik tanah adalah merupakan dokumen palsu kerana penerima dan pemberi kuasa telah meninggal dunia ketika surat kuasa wakil dilaksanakan. Oleh itu, instrumen pindah milik yang ditandatangani oleh si mati melalui pemalsuan tandatangan terbatal.

Penipuan surat kuasa wakil juga berlaku melalui pemalsuan surat kuasa wakil. Pemalsuan surat kuasa wakil ini berlaku melalui permohonan geran hilang, surat cara pindah milik dan gadaian, dan terdapat juga kes surat kuasa wakil didaftarkan secara betul di mahkamah tinggi seolah-olah surat kuasa wakil adalah sah, tetapi sebenarnya surat kuasa wakil tersebut palsu. Pemalsuan dokumen surat kuasa wakil berlaku apabila penipu menggunakan surat kuasa wakil palsu ini untuk memindah milik tanah kepada dirinya sendiri atau pihak lain tanpa pengetahuan tuan punya tanah. Dalam kes *Damai Park Resort Sdn Bhd lwn Celvest Credit Sdn Bhd & Ors* [2010] 1 LNS 1139, perjanjian jual beli tanah telah dilaksanakan antara plaintif dengan defendan pertama pada 23 Mac 2006. Dalam kes ini, defendan kedua bertindak bagi pihak defendan pertama dengan kuasa surat kuasa wakil yang diberikan kepadanya pada 5 Julai 2005 untuk menjalankan penjualan tanah tersebut. Namun demikian, defendan pertama menafikan bahawa dirinya pernah memberikan kuasa surat kuasa wakil dan penerimaan harga belian kepada defendan kedua. Defendan pertama juga mendakwa bahawa dirinya tidak pernah memasuki perjanjian jual beli tanah dengan pihak plaintif. Oleh hal yang demikian, mahkamah memutuskan bahawa surat kuasa wakil ini telah dipalsukan oleh defendan kedua dengan diakusaksikan oleh peguam yang tidak berdaftar dengan Majlis Peguam.

Pelbagai cara dilakukan oleh penipu bagi menjayakan kegiatan jenayahnya, iaitu memperdayakan pihak pejabat tanah sehingga menyebabkan penipuan tanah melalui surat kuasa wakil berjaya dilakukan. Kebanyakan kes penipuan tanah hanya disedari oleh pemilik tanah asal ketika hadir untuk membayar cukai tanah, ketika menerima surat dari pejabat tanah, ketika transaksi pindah milik tanah, ketika membuat semakan atau carian di pejabat tanah dan setelah menerima notis daripada mahkamah atau pejabat peguam supaya tanah dikosongkan.

Terdapat beberapa perkara penting yang perlu diambil berat oleh pihak yang ingin mengesahkan surat kuasa wakil. Pihak ini haruslah memahami isi kandungan surat kuasa wakil dan menerangkan kuasa dan implikasi surat wakil tersebut kepada tuan punya tanah dan penerima

kuasa. Bagi mengelakkan kejadian penipuan daripada berlaku, pemberi kuasa dan penerima kuasa harus hadir ketika proses pengesahan penyaksian dilakukan di hadapan peguam, pesuruhjaya sumpah atau pentadbir tanah. Selain itu, terdapat keperluan untuk menjadikan surat kuasa wakil itu hanya berkuat kuasa jika pihak yang terlibat memahami isi kandungan kuasa dalam surat kuasa wakil yang ditandatangani tersebut (Noraida Harun et al., 2015).

Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424) tidak menyatakan klausa yang memerlukan pemberi kuasa dan penerima kuasa hadir ketika menandatangani surat kuasa wakil, serta keperluan untuk memahami isi kandungan dan implikasinya dalam pelaksanaan surat kuasa wakil ini. Kehadiran pihak ini amat penting untuk menentusahkan identiti pihak yang terlibat dalam proses penyempurnaan surat kuasa wakil bagi mengelakkan pemalsuan identiti dan dokumen (Rongxin, 2013). Hal ini dikatakan demikian kerana penerima surat kuasa wakil mempunyai kuasa untuk melakukan semua perbuatan yang berhubung dengan permohonan sebagaimana tuan punya tanah itu sendiri (pemberi kuasa) yang melakukannya.

Oleh itu, masalah penipuan melalui surat kuasa wakil harus dibanteras dari sekarang sebelum menjadi lebih serius pada masa akan datang. Hal ini dikatakan demikian kerana terdapat kelompangan dalam akta ini, terutamanya unsur keselamatan bagi pihak tuan punya tanah dalam penyempurnaan surat kuasa wakil, selain prosedur yang perlu dipenuhi, agar surat kuasa wakil tidak dikira sebagai tidak sah dan batal. Sudah tiba masanya, akta ini disemak dan dipinda bagi menambah baik Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424).

### **Akta Akuan Berkanun 1960**

Akta Akuan Berkanun 1960 (Akta 783) ini hanya mengandungi lima seksyen dan satu jadual bagi Borang Akuan. Akta ini mengandungi peruntukan mengenai Borang Akuan, fi, akuan palsu yang boleh disabitkan hukuman di bawah Kanun Keseksaan. Dalam perihal tanah, Surat Akuan Berkanun digunakan sebagai akuan kehilangan dokumen hak milik tanah (geran tanah), pasport dan kad pengenalan. Apabila geran tanah hilang dan pihak tersebut ingin mendapatkan geran ganti apabila hendak mengurus niaga dengan tanah tersebut, pihak tersebut perlu membuat akuan yang menyatakan bahawa geran tanahnya telah hilang sebelum geran baru dikeluarkan kepadanya.

Menurut Roziana Omar (2011), kebanyakan pengamal pentadbiran tanah berpendapat bahawa penipuan dalam dokumen urusan tanah, seperti Surat Akuan Berkanun, Surat Kuasa Wakil dan dokumen urusan tanah yang lain, banyak berlaku sejak peringkat penyaksian. Akta 783 yang sedia ada hanya menghendaki hakim, majistret atau pesuruhjaya sumpah memperakui dan mengakusaksikan tandatangan pihak yang hadir di hadapannya. Perkara yang patut ditekankan juga ialah keperluan kehadiran pihak yang ingin membuat akuan sumpah, dan pihak penyaksi hendaklah menentusahkan identiti pihak tersebut terlebih dahulu dan memahami kandungan dokumen sebelum penyaksian dilakukan. Di Queensland, Australia, satu daripada keperluan dalam akuan berkanun ialah dokumen dipastikan ditandatangani di hadapan penyaksi. Apabila dokumen yang dibawa telah siap bertandatangan, penyaksi boleh meminta pihak tersebut untuk menandatangani semula dokumen itu dan merekodkan maklumat terperinci mengenai dokumen tersebut dalam buku log sebagai rujukan (*The Duties of Commissioners or Declaration*, 2007). Amalan baik ini dilakukan bagi mengelakkan pihak penipu menggunakan surat akuan ini sebagai modus operandi ketika melakukan penipuan tanah. Penyaksi transaksi seharusnya memastikan penyaksian dilakukan secara telus tanpa sebarang unsur penipuan dan sebarang dokumen yang disertakan, seperti surat akuan dan surat kuasa wakil, adalah tulen, bukannya diperolehi melalui penipuan.

## ANALISIS

Dengan berdasarkan perbincangan ini, tidak dinafikan bahawa terdapat banyak kelompangan dalam statut yang berkaitan dengan urusan pentadbiran tanah yang perlu diperbaik dari semasa ke semasa untuk mengurangkan jurang kes penipuan tanah. Kanun Tanah Negara (Akta 828) tidak memberikan penjelasan mengenai maksud ketidakbolehsangkalan, sama ada ketidakbolehsangkalan serta-merta atau tertunda, serta orang yang dimaksudkan dengan pembeli suci hati dengan balasan berharga dan pembeli terkemudian mengikut konteks Seksyen 340(3) KTN (Akta 828).

Dalam KTN (Akta 828), hanya definisi pembeli menurut Seksyen 5 KTN (Akta 828) diutarakan, iaitu orang atau badan yang dengan suci hati dan untuk balasan bernilai mendapat hak atau kepentingan terhadap tanah. Namun begitu, dalam seksyen ini, tidak ada penjelasan maksud “pembeli suci hati untuk balasan bernilai atau berharga”. Bagi definisi

pembeli terkemudian pula, Salehuddin Saidin dan Amalina Abdul Rashid (2008:14) mencadangkannya seperti yang berikut: “Mana-mana orang atau badan yang memperoleh harta daripada orang atau badan yang memperolehnya sebelum ini daripada pemilik tanah sebenar atau dikatakan sebagai pemilik tanah sebenar dengan apa-apa cara melalui Seksyen 340(2) KTN.” Jika pendaftaran berjaya dilakukan melalui pembelian tanah daripada pemilik asal tanah secara terus, pembeli itu tidak dikira sebagai pembeli terkemudian dalam konteks Seksyen 340(3) KTN (Akta 828).

Di samping itu juga, definisi fraud perlu dimasukkan dalam KTN (Akta 828) bagi memperjelas keadaan yang dikatakan sebagai fraud. Menurut Anesh (t.t) tafsiran baharu fraud bagi Seksyen 340 KTN (Akta 828) harus dimasukkan bagi menjustifikasikan perbuatan ini sebagai suatu perbuatan jenayah di bawah Kanun Tatacara Jenayah. Selain itu, takrifan salah nyata dan pemalsuan, serta instrumen tidak mencukupi dan instrumen batal juga harus dimasukkan dalam tafsiran dalam Seksyen 5 KTN (Akta 828). Istilah ini diharap dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai keadaan sesuatu hak milik atau kepentingan yang telah didaftarkan yang boleh diketepikan tanpa menggugat hak pihak berkepentingan yang berurusan dengan tanah dalam KTN.

Bagi melindungi kepentingan pemilik tanah, kebanyakan negara yang menggunakan sistem Torrens dalam pendaftaran tanah menyediakan dana pampasan untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang kehilangan tanah yang bukan disebabkan oleh kesalahannya sendiri, tetapi disebabkan oleh faktor lain, seperti fraud dan pemalsuan, ketinggalan dan kesilapan dalam sistem pendaftaran tanah. Menerusi dana ini, kerajaan juga dapat menyediakan mekanisme perlindungan yang adil dalam bentuk pampasan kepada mangsa yang teraniaya, sama ada pembeli, pemilik tanah atau pihak berkepentingan yang lain (Kamilah Wati Mohd et al., 2022). Tambahan pula, jumlah kes penipuan tanah yang semakin meningkat menunjukkan bahawa dana pampasan mungkin boleh menjadi mekanisme untuk melindungi dan memberikan pampasan kepada mangsa penipuan tanah. Walau bagaimanapun, cadangan untuk mewujudkan dana pampasan ini dalam jangka masa panjang memerlukan penelitian dan perbahasan yang mendalam dari segi implikasi pelaksanaannya terhadap politik, ekonomi dan sosial di negeri yang mengamalkan perundangan KTN (Akta 828).

Di samping itu, pemilik berdaftar tanah bertanggungjawab untuk mengambil langkah keselamatan supaya tidak terjebak dalam kes penipuan tanah. Cara yang paling selamat adalah dengan memasukkan kaveat persendirian terhadap tanah sendiri seperti yang diamalkan di negara lain. Di Australia, Seksyen 74(F)(1) memansuhkan Seksyen 72(1) *the Real Property Act 1900* (NSW) yang membenarkan mana-mana pemilik tanah berdaftar untuk memasukkan kaveat terhadap tanahnya (Roushi, 2005). Pindaan Seksyen 323(1) KTN (Akta 828) juga boleh difikirkan bagi melindungi mangsa penipuan tanah seperti yang diamalkan di Australia.

Akta Kontrak 1950 (Akta 136) hanya menyediakan pampasan bagi fraud menurut akta tersebut kerana Akta 136 tidak merangkumi fraud yang berkaitan dengan hartanah menurut KTN (Akta 828).

Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424) pula masih longgar dari aspek menitikberatkan unsur keselamatan untuk pemberi kuasa (tuan punya tanah) dalam penyempurnaan surat kuasa wakil, selain prosedur yang perlu dipenuhi agar surat kuasa wakil tidak dikira sebagai tidak sah. Di Australia, menurut Seksyen 19 *Powers of Attorney Act 2003* (NSW), penyempurnaan sesuatu instrumen perlu disertakan sijil yang menjadi pengesah. Pihak yang melakukan penyaksian, seperti peguam atau pesuruhjaya sumpah, perlu menjelaskan kesan kuasa surat kuasa wakil kepada pemberi kuasa sebelum menandatangani surat kuasa wakil dan memastikan pemberi kuasa benar-benar memahami kesan kuasa surat kuasa wakil yang diberikan kepada penerima kuasa. Keperluan sebegini bagi pandangan penyelidik perlulah dimasukkan dalam Borang Pengesahan Jadual Pertama Akta Surat Kuasa Wakil 1949, terutamanya apabila melibatkan warga tua yang selalu menjadi mangsa penipuan tanah bagi menjamin keselamatan hartanahnya. Di samping itu, pihak penerima kuasa perlu menunaikan tanggungjawabnya demi kepentingan pemberi kuasa. Jika penerima kuasa tidak melaksanakan tugas dengan betul, penerima kuasa perlu membayar ganti rugi kepada pemberi kuasa atau transaksi yang berlaku boleh dibatalkan atau digantikan dengan penerima kuasa yang baharu.

Bagi membolehkan penggunaan surat kuasa wakil, sekurang-kurangnya, penyaksian mesti dilakukan oleh peguam, pentadbir tanah atau pesuruhjaya sumpah. Bagi mengesahkan surat kuasa wakil pula, surat tersebut perlu didaftarkan di mahkamah tinggi, kemudian di pejabat tanah. Setelah surat kuasa wakil didaftarkan, transaksi boleh dijalankan dan pejabat tanah akan memproses transaksi yang melibatkan surat kuasa wakil tanpa

mempersoalkan kesahihan surat kuasa wakil berkenaan. Oleh itu, sebagai langkah bagi mencegah surat kuasa wakil palsu, pengesahan ketulenan surat kuasa wakil dicadangkan untuk dilakukan oleh mahkamah dan disahkan oleh pesuruhjaya mahkamah. Pihak yang mengakusaksikan surat kuasa wakil perlu mengambil langkah keselamatan yang munasabah bagi menentusahkan identiti pihak yang berurusan dengannya. Hal ini penting bagi mengatasi kes pihak pemberi kuasa yang menafikan bahawa dirinya pernah memberikan kuasa surat kuasa wakil kepada pihak penerima kuasa. Bagi mengelakkan kejadian ini, identiti pihak yang ingin memberikan kuasa dan menerima kuasa perlu disahkan atau dikenal pasti sebelum surat kuasa wakil diakusaksikan. Di samping itu, kerjasama daripada semua kedutaan diperlukan bagi mendapatkan sampel pengesahan oleh notari awam atau pesuruhjaya sumpah dan sampel surat kuasa wakil dari negara asing untuk membolehkan pendaftar di pejabat tanah membuat rujukan apabila berlaku kes yang disyaki terdapatnya penipuan dokumen, seperti pemalsuan surat kuasa wakil (Salehuddin Saidin & Amalina Abdul Rashid, 2008).

Akta Akuan Berkanun 1960 (Akta 783) juga banyak kelemahannya. Biasanya, surat akuan berkanun digunakan dalam permohonan hak milik gantian disebabkan oleh surat hak milik asal yang hilang. Siasatan yang terperinci perlu dilakukan bagi menentukan kebenaran, sama ada seseorang itu benar-benar kehilangan dokumen hak milik atau geran tanah, selain mematuhi prosedur yang ditetapkan dalam KTN (Akta 828). Selain itu, dokumen sokongan lain, seperti surat akuan, salinan sah kad pengenalan pemilik dan dokumen lain, perlu dikepilkan dengan surat akuan bersumpah tersebut. Terdapat juga saranan supaya Akta 783 dipinda supaya pihak pesuruhjaya sumpah membaca dan memahami kandungan surat akuan sebelum melakukan apa-apa akusaksi dan hanya mengakusaksikan surat akuan tersebut setelah berpuas hati dengan kandungannya dari segi tidak mengandungi sebarang unsur yang dapat menimbulkan pertikaian dan kemudaratan kepada pihak lain, serta mensyaratkan kehadiran pihak yang ingin membuat akuan sumpah tersebut. Pengesahan identiti juga penting dalam usaha untuk mengurangkan kes penipuan dan pemalsuan dalam surat akaun sumpah, serta terdapatnya keperluan untuk membaca dan menerangkan kandungan dokumen yang tidak terhad kepada orang buta, orang buta huruf atau tidak memahami bahasa sahaja, bahkan kepada warga tua dan orang biasa.



## **KESIMPULAN**

Memang tidak dinafikan bahawa terdapat banyak kelompangan yang dikenal pasti dalam akta yang dibincangkan dalam kajian ini. Kajian ini turut mendedahkan kepentingan untuk melakukan pindaan dan penambahbaikan terhadap akta seperti yang dibincangkan agar tafsiran yang lebih jelas dapat diberikan bagi merealisasikan hasrat kerajaan supaya kadar jenayah penipuan dalam pentadbiran tanah dapat dikurangkan. Langkah ini amat penting demi memberikan perlindungan kepada tuan punya tanah dan pihak berkepentingan yang menjadi mangsa disebabkan oleh peruntukan sedia ada yang mungkin tidak menyediakan remedi yang mencukupi, begitu juga perlindungan dan skop yang terhad yang menidakkkan perlindungan terhadap mangsa. Akta yang berkaitan dengan urusan tanah di Malaysia memerlukan pindaan yang sewajarnya bagi memberikan perlindungan keselamatan kepada pihak yang terkesan akibat penipuan. Pihak kerajaan seharusnya mengambil tindakan untuk menambah baik sistem pentadbiran tanah bagi mengatasi isu dan cabaran penipuan dan pemalsuan tanah dan bersedia untuk memberikan jaminan terhadap hak milik tidak boleh disangkal melalui jaminan kerajaan negeri atau bayaran pampasan kepada tuan punya tanah yang kehilangan hak pegangan terhadap tanahnya. Oleh itu, sokongan dan kerjasama daripada semua pihak dalam usaha untuk menambah baik undang-undang yang berkaitan dengan urusan tanah dan mengurangkan kadar jenayah penipuan tanah amat diperlukan.

## **PENGHARGAAN**

Pengarang merakamkan penghargaan kepada pihak pengurusan Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA) kerana memberikan sokongan yang sewajarnya dalam penyelidikan ini.

## **SUMBANGAN PENGARANG**

Noraida Harun: Reka bentuk kajian, pengumpulan data, penulisan, analisa data, penyediaan makalah awal dan akhir, semakan, pengesahan makalah akhir dan penghantaran manuskrip akhir; Noor 'Ashikin Hamid: Pengumpulan data, analisa data, penulisan dan semakan; Norhasliza Ghapa: Pengumpulan data, analisa data, penulisan dan semakan.

## **PENDANAAN**

Penerbitan makalah ini dibiayai oleh Dewan Bahasa dan Pustaka.

## PERNYATAAN KETERSEDIAAN DATA

Data yang menyokong kajian ini tersedia dalam makalah ini.

## PERISYTIHARAN

Konflik kepentingan: Pengarang tidak mempunyai sebarang konflik kepentingan dari segi kewangan dan bukan kewangan untuk diisytiharkan.

## RUJUKAN

- Adnan Mahrof & Ors lwn Sabariah Ma'arof & Anor* [2022] 7 CLJ 890.
- Ahmad Ibrahim & Sihombing, J. E. (1989). *The centenary of the Torrens system in Malaysia*. Malaysian Law Journal.
- Ainul Jaria Maidin, Azlinor Suffian, Fauziah Md Noor, Nor Asiah Mohamed & Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader (2022). Evolution of peninsular Malaysian land law. Dlm. Diana Chai, *Principles of Malaysian Land Law* (ed. ke-2). LexisNexis.
- Andrew Wong Fook Hin. (2011). 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*. Lexisnexis Malaysia Sdn Bhd. [www.malaysianbar.org.my](http://www.malaysianbar.org.my)
- Anesh Ganason, (t.t). Pindaan Kanun Tanah Negara 1965: Hala tuju Kanun Tanah Negara & sistem pentadbiran tanah masa hadapan. [www.nre.gov.my](http://www.nre.gov.my)
- Asari @ Asha' Ari Mohd Amin lwn Zainalabidin bin Mohamed Husain* [2012] MLJU 227.
- Bayangan Sepadu Sdn Bhd lwn Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Selangor & Ors* [2022] 2 CLJ 1
- Damai Park Resort Sdn Bhd lwn Celvest Credit Sdn Bhd & Ors* [2010] 1 LNS 1139.
- Datuk Jaginder Singh lwn Tara Rajaratnam* [1983] 2 MLJ 196.
- Derry lwn Peek* (1889) 14 App Cas 337.
- Grace Xavier. (2011, 19–20 November). *Indefeasibility of title in Malaysia – The revivification of deferred indefeasibility under the Torrens system – Focus on fraudulently obtained and forged titles*. The 6<sup>th</sup> UUM International Legal Conference 2011 Proceedings: 'Facing The Contemporary Global Legal Challenges. Hotel Bayview Beach Resort, Penang..
- Jamaliah Haji Mahsudi (Suing on Her Behalf and as Administratrix of the Estate of Salamah Bte Hj Ali) & Ors lwn Sivam a/l Munsamy & Anor* [1995] 5 MLJ 250.
- Joshua Kevin Sathiaselan. (2006). *Prinsip-prinsip penting perundangan tanah di Malaysia*. Lexis Nexis. Malaysian Law Journal.

- Judith Sihombing. (1992). *National land code, A commentary* (ed. ke-2). Malaysian Law Journal.
- Kamilah Wati Mohd, Adzidah Yaacob & Norsuhaida Che Musa. (2022). The challenges for fraud to land administration system in Malaysia. Dlm. *E-Prosiding SAIS 2022 Seminar Antarabangsa Islam dan Sains 2022*. Fakulti Perubatan dan Sains Kesihatan, Universiti Sains Islam Malaysia.
- Kamilah Wati Mohd. (2021). Kepentingan tadbir urus yang baik dalam mendepani isu penipuan tanah. Dlm. *E-Prosiding Seminar Antarabangsa Islam dan Sains 2021 (SAIS 2021)*. Universiti Sains Islam Malaysia.
- Kamilah Wati Mohd, Adzidah Yaacob & Norsuhaida Che Musa. (2023). Resolving competing claims between original owner and bona fide purchaser in land fraud cases: Should an assurance fund be the alternative solution? Dlm. *E-Prosiding SAIS 2023 Seminar Antarabangsa Islam dan Sains 2023*. Universiti Sains Islam Malaysia.
- Kamilah Wati Mohd & Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader. (2016). Overview of the compensation scheme under the Torrens system: An analysis for adoption in Peninsular Malaysia. *Journal of Asian and African Social Science and Humanities*, 2(3), 1–11.
- Kamus undang-undang bahasa Inggeris-bahasa Melayu Oxford Fajar*. (2007). Oxford Fajar Sdn Bhd.
- Khong Yoke Bee lwn Lim Chong Yean & Another Appeal* [2018] 3 CLJ 89.
- Loke Yew lwn Port Swettenham Rubber Co Ltd* [1913] AC 491.
- Malaysia Building Society Bhd lwn KCSB Konsortium Sdn Bhd* [2017] 4 CLJ 24.
- Md Said @ Mohd Zaid Abdullah & Ismail Omar. (2012). *Pembangunan tanah & halangannya* (ed. pertama). Penerbit UTM Press.
- Mohd Ridzuan Awang. (2002). Perbandingan antara Undang-undang Tanah Islam dan Kanun Tanah Negara 1965, *Isu syariah dan undang-undang, siyasah dan perundangan*, Siri 10, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Salim Said & Ors lwn Tang Pheng Kee & Anor and Another Appeal* [2014] 6 CLJ 485.
- Mohd Shukri Ismail. (2008). 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.
- Mohd Shukri Ismail. (2011). Measures undertaken to safeguard against fraud in land dealings. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 1(1), 85–99.
- Muhammad Hafiz Shaari. (2009). Fraud dalam urusan pendaftaran hak milik: Kajian di Pejabat Pendaftar Hak milik Negeri Selangor, Shah Alam [Tesis sarjana yang tidak diterbitkan].Universiti Teknologi Malaysia.

- Noraida Harun. (2012). Frod dalam urus niaga tanah: Satu kajian perbandingan dengan undang-undang tanah Australia. *UUM Journal of Legal Studies*, 3, 111–143.
- Noraida Harun, Jady Hassim & Noor ‘Ashikin Hamid. (2013). Penipuan, rasuah dan pencurian maklumat dalam urus niaga tanah: Cabaran dan penyelesaian. *Kanun: Jurnal undang-undang Malaysia*, 25(2), 159–184.
- Noraida Harun, Nazli Ismail @ Nawang & Jady @ Zaidi Hassim. (2015). Land scams involving the power of attorney in land dealings in Malaysia. *Pertanika Journal of Social Sciences & Humanities*, 23(S), 97–106.
- Noraida Harun. (2015). Pembeli *bona fide* dalam penipuan tanah: Isu dan cabaran. *UUM Journal of Legal Studies*, 6, 100–117.
- Noraida Harun & Jady Hassim. (2015). Fraud berkaitan dengan kepentingan yang tidak berdaftar: Satu analisis. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, 27(2), 271–296.
- Noraida Harun, Asiah Bidin, Noor ‘Ashikin Hamid, Kamaliah Salleh & Nazli Ismail @ Nawang. (2019). Isu keselamatan sistem pendaftaran tanah berkomputer di Malaysia: Satu Tinjauan. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, 31(2), 238–250.
- Noraida Harun, Asiah Bidin, Noor ‘Ashikin Hamid & Kamaliah Salleh. (2021). The proviso to Section 340(3) of the NLC: A study. *Psychology and Education*, 28(2), 1653–1657.
- Noraida Harun, Noor ‘Ashikin Hamid, Asiah Bidin & Kamaliah Salleh. (2022). Penipuan dalam urus niaga tanah di Malaysia: Satu kajian. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, 34(1), 97–112. [https://doi.org/10.37052/kanun.34\(1\)no5](https://doi.org/10.37052/kanun.34(1)no5)
- Noraziah Abu Bakar. (2022, 23–24 Mac). *Risiko rasuah dalam transaksi hartanah: Tinjauan dari perspektif awam dan swasta*. Persidangan Penyelidikan anjuran Governans, Integriti dan Antirasuah Peringkat Kebangsaan (GIACC): Mendepani Cabaran Isu Governans, Integriti dan Antirasuah di Malaysia. Movenpick Hotel & Convention Centre, Sepang, Selangor.
- Pujaan Pertama Sdn Bhd lwn Yap Lee Chuan & Ors* [2023] 2 CLJ 442.
- R Thangaratnam d/o Vythilingam lwn Vinayagamoorthy a/l Rajaratnam & Ors* [2008] 3 MLJ 61
- Rabiatul Adawiyah Koh Abdullah. (2022, 25 Mac). Risiko rasuah dalam transaksi hartanah. *Bebasnews*. [https://bebasnews.my/2022/03/25/risiko-rasuah-dalam-transaksi-hartanah/Real Propert Act 1900 \(NSW\)](https://bebasnews.my/2022/03/25/risiko-rasuah-dalam-transaksi-hartanah/Real%20Propert%20Act%201900%20(NSW))
- Rongxin Zeng. (2013). Review of American notary system-new developments, challenges and its coping strategy. *Journal of Politics and Law*, 6(4), 121–128.
- Roushi Low. (2005). Maintaining the integrity of the Torrens system in a digital environment: A comparative overview of the safeguards used within the

- electronic land systems in Canada, New Zealand, United Kingdom and Singapore. *Australian Property Journal*, 11(2), 155–178.
- Roziana Omar. (2011). Keberkesanan doktrin hak milik tak boleh sangkal dalam menangani kes-kes pemalsuan dan penipuan tanah [Tesis sarjana yang tidak diterbitkan]. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Sakina Shaik Ahmad Yusoff & Azimon Abdul Aziz. (2003). Mengenali undang-undang kontrak Malaysia (ed. pertama). International Law Book Services.
- Salehuddin Saidin & Amalina Abdul Rashid. (2008, 22–23 Oktober). *Hak milik tak boleh sangkal: Isu berkaitan interpretasi kepada Seksyen 340, Kanun Tanah Negara 1965: Sama ada ia hak milik tak boleh segera atau hak milik tak boleh sangkal tertunda-penilaian terhadap kes Boonsom Boonyanit*. Seminar Reduction in Land Fraud. Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor.
- Salleh Buang. (1993). Undang-undang tanah di Malaysia (ed. pertama). Dewan Bahasa dan Pustaka.
- See *Leong & Anor lwn United Overseas Bank (Malaysia) Bhd & Another Appeal* [2021] 6 CLJ 650.
- Shahrul Natasha Halid & Jady Hassim. (2021). Acomparative analysis of assurance fund vid a vis title insurance: Which offers better compensation for victims of land disputes in Malaysia? *Pacific Rim Property Journal*, 27, 107–126.
- Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader. (2008, 22–23 Oktober). *Disclosing the types of land fraud under Malaysian Law*. Seminarart Reduction in Land Fraud. Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor.
- Siti Radiaton Adawiyah Zakaria & Khadijah Hussin. (2013). Recognition of the economic security in the form of assurance funds as a protection to landowners and the economic stimulator in Malaysia. *China-US Business Review*, 12(8), 768–774.
- SK Dass. (1963). *The Torrens systems in Malaya*. Malayan Law Journal.
- Syarifah Suhana Syed Hamid, Mohd Bukhari Abdul Hamid & Nor Cahaya Md Taib. (1996). Dlm. Visu Sinnadurai, *Jual beli harta tanah di Malaysia* (ed. pertama). Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Syed Ahmad Alsagoff. (2010). *Principles of the law of contract in Malaysia* (ed. ke-3). LexisNexis Malaysia.
- Tan Tock Kwee & Anor lwn Tey Siew Cha & Anor* [1995] 4 CLJ 659.
- Tan Ying Hong lwn Tan Sian San* [2010] 2 CLJ 269.
- Tara Rajaratnam lwn Datuk Jaginder Singh* [1983] 2 MLJ 127.
- Teo, K. S. (1997). Deferred indefeasibility of title and interests. *Singapore Journal of International & Comparative Law*, 1, 140–153.
- The duties of commissioners or declarations. (ed. ke-4). (2007). 7–18, [www.justice.qld.gov.au/jps](http://www.justice.qld.gov.au/jps)

- Visu Sinnadurai. (1996). *Jual beli harta tanah di Malaysia* (ed. pertama). Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Yusri Zakariah, Salfarina Samsudin & Norshafadila Ngadiman. (2020). An overview of the fraud and forgery challenges in land registration system. *European Journal of Molecular & Clinical Medicine*, 7(3). 274–282.