

PENAMBAHBAIKAN PROSES DAN PROSEDUR PENDAFTARAN
URUSNIAGA TANAH BAGI MENGATASI PENIPUAN DAN PEMALSUAN

YUSRI BIN ZAKARIAH

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PENAMBAHBAIKAN PROSES DAN PROSEDUR PENDAFTARAN
URUSNIAGA TANAH BAGI MENGATASI PENIPUAN DAN PEMALSUAN

YUSRI BIN ZAKARIAH

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan ijazah
Doktor Falsafah (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2022

DEDIKASI

Tesis ini didedikasikan buat arwah Zakariah bin Hassan, Harisun binti Mohamad Hakim, Nor Syuhaila binti Hj. A Kadir, Razin Naif dan Rania Nur Awatif.

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah S.W.T yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Selawat dan Salam ke atas junjungan besar Nabi Muhammad S.A.W.

Syukur Alhamdulillah kepada Allah S.W.T kerana memberikan saya kesihatan yang baik, masa dan kematangan fikiran untuk menyiapkan kajian ini. Sekalung ucapan terima kasih yang tidak terhingga saya kepada penyelia kajian saya, Professor Dr. Megat Mohd Ghazali bin Megat Abd Rahman, Dr. Khadijah binti Hussin dan Dr. Salfarina binti Samsudin atas bantuan, bimbingan, teguran dan nasihat semasa menjalankan kajian ini.

Ribuan terima kasih juga diucapkan kepada kepada pegawai-pegawai daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Polis Diraja Malaysia dan lain-lain kerana sudi memberikan maklumat yang berkaitan dengan kajian termasuklah responden-responden untuk sesi temu bual bagi kajian ini.

Penghargaan ini juga buat Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia yang telah menganugerahkan Hadiah Latihan Persekutuan kepada saya dalam usaha untuk mendapatkan segulung ijazah.

ABSTRAK

Salah laku jenayah yang dilakukan bagi tujuan tidak jujur, mengaut keuntungan peribadi atau mewujudkan kerugian kepada pihak lain telah mengakibatkan penipuan dan pemalsuan berlaku dalam pendaftaran urus niaga tanah. Terdapat banyak punca berlakunya peningkatan dalam kes ini, seperti bidang kuasa pendaftar dan pentadbir tanah yang terhad, tahap keselamatan sistem pendaftaran yang rendah dan kekurangan kepakaran dan sumber. Oleh itu, wujud keperluan untuk mengkaji penambahbaikan proses dan prosedur pendaftaran urus niaga tanah bagi mengatasi kes-kes penipuan dan pemalsuan. Tujuan kajian ini adalah untuk mengenal pasti jenis penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran urus niaga tanah; untuk mengkaji ciri-ciri integriti dan keselamatan dokumen dalam proses dan prosedur pendaftaran urus niaga tanah dan keperluan ciri tambahan sistem pendaftaran urus niaga tanah; dan untuk menambah baik carta alir proses dan prosedur pendaftaran urus niaga tanah bagi mengatasi kes penipuan dan pemalsuan. Reka bentuk kajian menggunakan pendekatan kualitatif menggunakan kaedah kajian kes. Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur telah dipilih sebagai kajian kes bagi tujuan pengumpulan data. Data dikumpul melalui tiga kaedah iaitu temu bual, pemerhatian dan analisis dokumen. Selain itu, analisis kandungan dan analisis deskriptif digunakan untuk mencapai objektif. Hasil kajian mengenal pasti kes penipuan dan pemalsuan membabitkan surat perjanjian jual beli, perintah mahkamah, surat kuasa wakil, kad pengenalan diri, dokumen hak milik dan pertukaran nama syarikat. Semua kes berlaku pada peringkat pra-pendaftaran dan pasca pendaftaran. Kajian juga mendapati beberapa ciri integriti dan keselamatan dokumen telah dilaksanakan dalam proses pendaftaran urus niaga tanah. Walau bagaimanapun, keperluan tambahan perlu dipertimbangkan seperti pengesahan surat kuasa wakil, perintah mahkamah dan perintah letak hak. Seterusnya, cadangan penambahbaikan proses dan prosedur pendaftaran urus niaga tanah telah dikemas kini dengan mengambil kira keperluan untuk integriti dokumen tambahan dan ciri keselamatan sistem. Penambahbaikan memfokuskan kepada perkara pra-pendaftaran dan pasca pendaftaran, khususnya pengesahan dan pengumpulan dokumen. Cadangan penambahbaikan dalam pendaftaran urus niaga tanah telah dikemukakan termasuk mengintegrasikan sistem pendaftaran tanah dengan sistem lain yang berkaitan dan mewujudkan sistem perekodan surat perjanjian jual beli. Hasil kajian telah menyumbang peranan penting dalam mendepani cabaran pentadbiran tanah masa hadapan ke arah sistem penyampaian perkhidmatan yang selaras dengan agenda nasional dan global.

ABSTRACT

Criminal misconduct committed for the purpose of dishonestly, making a personal gain or creating loss to another party has resulted in fraud and forgery to take place in the registration of land transactions. There are many reasons for the increase in these cases, such as limited jurisdiction of land registrars and administrators, low level of security of the registration system and lack of expertise and resources. Therefore, there is a need to study the improvement of land transaction registration processes and procedures to overcome cases of fraud and forgery. The purpose of this study is to identify the types of fraud and forgery in the land transactions registration; to review the features of document integrity and security in the process and procedure of land transaction registration and the need for additional features of the system of land transaction registration of; and to improve the flow chart of process and procedure of land transactions registration to overcome fraud and forgery cases. The research design employed a qualitative approach using case study methods. The Federal Territory of Kuala Lumpur Lands and Mines Office was selected as the case study for data collection. Data were collected through three methods included interviews, observations and document analysis. In addition, content analysis and descriptive analysis were used to achieve the objectives. The results of the study identified fraud and forgery cases involving the sale and purchase agreement, court orders, power of attorney, personal identity cards, land title documents and the change of company registration. All cases occurred at the pre-registration and post-registration stages. The study also found that some document integrity and security features have been implemented in the land transaction registration process. However, additional requirements must be considered, such as verification of power of attorney, court order and vesting order. Subsequently, the proposed improvement of the process and procedure of land transactions registration was reviewed, which encountered the need for additional document integrity and system security features. The improvement focuses on pre-registration and post-registration matters, specifically document verification and collection. A proposal for improvements in the registration of land transactions was put forward, including integrating the land registration system with other relevant systems and creating a system for recording sale and purchase agreement letters. The results of the study have contributed a significant role in meeting the challenges of future land administration toward a service delivery system that is in line with the national and global agenda.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xv
	SENARAI SINGKATAN	xvii
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Latar Belakang Kajian	2
	1.3 Pernyataan Masalah	6
	1.4 Persoalan Kajian	13
	1.5 Matlamat Kajian	14
	1.6 Objektif Kajian	14
	1.7 Skop Kajian	14
	1.8 Kepentingan Kajian	17
	1.8.1 Pejabat Tanah dan Galian Persekutuan	17
	1.8.2 Pejabat Tanah Negeri dan Daerah	18
	1.8.3 Pentadbir Tanah, Pendaftar dan Peguam	18
	1.8.4 Pemilik dan Pihak-Pihak Yang Berkepentingan	18
	1.8.5 Bidang Ilmu	19
	1.9 Susun Atur Bab	19
BAB 2	PENDAFTARAN URUSNIAGA TANAH	23
	2.1 Pengenalan	23

2.2	Sistem Pentadbiran Tanah di Malaysia	24
2.3	Pendaftaran Tanah	28
2.4	Keperluan Pendaftaran Hakmilik	29
2.5	Kategori Pendaftaran Tanah	34
	2.5.1 Pendaftaran Urusniaga	34
	2.5.2 Pendaftaran Bukan Urusniaga	37
2.6	Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah	39
	2.6.1 Proses Pengisian Instrumen	39
	2.6.2 Proses Perserahan Instrumen	40
	2.6.3 Proses Penentuan Kebolehsangkalan	41
	2.6.4 Proses Pendaftaran	42
2.7	Sistem Pendaftaran Urusniaga Tanah	43
	2.7.1 Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB)	44
	2.7.1.1 Ciri-ciri SPTB	45
	2.7.1.2 Ciri-ciri Jadual 14 Yang Digunakan Dalam SPTB	45
	2.7.2 Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik	46
	2.7.2.1 Ciri-ciri e-Tanah	51
	2.7.2.2 Ciri-ciri Jadual 16 yang Digunakan dalam Sistem e-Tanah untuk Modul Pendaftaran	54
	2.7.2.3 Faedah Sistem e-Tanah	55
	2.7.3 Perbandingan Sistem Pendaftaran Urusniaga Tanah Secara Berkomputer dan Elektronik	55
2.8	Keperluan Integriti Dokumen dalam Pendaftaran Urusniaga Tanah	58
2.9	Kepentingan Ciri-ciri Keselamatan Sistem Pendaftaran Urusniaga Tanah	59
2.10	Rumusan	59
BAB 3	PENIPUAN DAN PEMALSUAN PENDAFTARAN URUSNIAGA TANAH	61
3.1	Pengenalan	61
3.2	Definisi Penipuan dan Pemalsuan	62

3.3	Jenis Penipuan dan Pemalsuan dalam Sistem Pendaftaran Urusniaga Tanah	67
3.4	Jenis-jenis Salah Laku Penipuan dan Pemalsuan dalam Urusan Pendaftaran Urusniaga	70
3.4.1	Penipuan Secara Pemalsuan	71
3.4.2	Penipuan Secara Salah Nyata	74
3.4.3	Penipuan Secara Pengubahsuaian	75
3.5	Statistik dan Kecenderungan Salah Laku Penipuan dalam Urusniaga Tanah	80
3.6	Jenis-Jenis Penipuan dan Pemalsuan Urusniaga Tanah Mengikut Peringkat Pendaftaran	88
3.7	Isu dan Cabaran Penipuan Secara Pemalsuan Sistem Pendaftaran Tanah	93
3.7.1	Kuasa Pendaftar atau Pentadbir Tanah yang Terhad	94
3.7.2	Kekurangan Kepakaran dan Sumber	96
3.7.3	Keselamatan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer	97
3.7.4	Kurang Kesedaran dalam Kalangan Pengamal Undang-Undang dan Pesuruhjaya Sumpah	98
3.7.5	Salah Guna Kuasa	99
3.8	Rumusan	100
BAB 4	METODOLOGI KAJIAN	101
4.1	Pengenalan	101
4.2	Kajian Penyelidikan	101
4.3	Rekabentuk Kajian	106
4.4	Kaedah Pengumpulan Data	110
4.4.1	Temu bual	114
4.4.2	Pemerhatian	116
4.4.3	Dokumen	117
4.5	Kaedah Analisis Data	118
4.5.1	Analisis Kandungan	119
4.5.2	Analisis Deskriptif	119
4.6	Kebolehpercayaan dan Kesahan Data	120
4.7	Rumusan	122

BAB 5	ANALISIS DAN HASIL KAJIAN	123
5.1	Pengenalan	123
5.2	Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL	124
5.3	Kes Salah Laku Penipuan Dan Pemalsuan Pendaftaran Urusniaga Tanah	128
5.4	Ciri-ciri Integriti Dokumen dan Keselamatan Sistem Pendaftaran Urusniaga Tanah	144
5.4.1	Ciri-ciri Integriti Dokumen dan Keselamatan SPTB	145
5.4.2	Ciri-ciri Integriti Dokumen dan Keselamatan Sistem e-Tanah	147
5.4.3	Senarai Semak Ciri-ciri Integriti Dokumen dan Keselamatan Sistem	149
5.5	Keperluan Ciri-ciri Tambahan Integriti Dokumen dan Keselamatan dalam Sistem Pendaftaran Urusniaga Tanah	153
5.5.1	Surat Kuasa Wakil, Perintah Mahkamah dan Perintah Peletakhakan (<i>Vesting Order</i>)	154
5.5.2	Perjanjian Jual Beli	154
5.5.3	Semakan Cukai Harta	155
5.5.4	Pengesahan Peguam dan Firma Guaman	155
5.5.5	Surat Ikatan Amamah (<i>Trust Deed</i>)	155
5.5.6	Kutipan Dokumen	156
5.6	Cadangan Penambahbaikan Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah	156
5.6.1	Cadangan Penambahbaikan Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah Peringkat Pra-Pendaftaran	158
5.6.2	Cadangan Penambahbaikan Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah Peringkat Pasca Pendaftaran	164
5.7	Pengesahan Hasil Kajian	166
5.8	Rumusan	168
BAB 6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	171
6.1	Pendahuluan	171
6.2	Penemuan Utama Kajian	172
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	172

6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	174
6.2.3	Pencapaian Objektif Ketiga	174
6.3	Cadangan Penambahbaikan	175
6.4	Sumbangan Kajian	177
6.5	Limitasi Kajian	178
6.6	Cadangan Kajian Lanjutan	179
6.7	Penutup	179
RUJUKAN		181
SENARAI PENERBITAN		191

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Statistik Kes Penipuan Pindahmilik Tanah Yang Dilaporkan Bagi Tahun 2010 Hingga 2019 (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2020)	9
Jadual 1.2	Jumlah Hakmilik di WPKL Mengikut Pecahan Mukim, Pekan dan Bandar (PPTGWPKL, 2021)	16
Jadual 2.1	Senarai Pembahagian Kuasa di bawah Jadual 9, Perlembagaan Persekutuan Malaysia (Perlembagaan Persekutuan, 2010)	25
Jadual 2.2	Dokumen Yang Perlu Disertakan Semasa Perserahan (Pentadbiran Tanah Johor, 2020)	37
Jadual 2.3	Perbezaan Ciri-ciri Sistem SPTB dan e-Tanah Dalam Pendaftaran Urusniaga Tanah (PPTGWPKL, 2017)	56
Jadual 3.1	Statistik Dan Kerugian Kes Pindahmilik Yang Dilaporkan Bagi Tempoh 2014 Hingga Bulan Ogos 2020 (Polis Diraja Malaysia, 2020)	82
Jadual 3.2	Statistik Kes Pindahmilik Tanah Pada Tahun Kejadian Sebelum 2014 Yang Dilaporkan Bagitempoh 2014 Hingga Bulan Ogos 2020 (Polis Diraja Malaysia, 2020)	85
Jadual 3.3	Statistik Kes Pindahmilik Tanah Pada Tahun Kejadian Selepas 2014 Yang Dilaporkan Bagi Tempoh 2014 Hingga Bulan Ogos 2020 (Polis Diraja Malaysia, 2020)	86
Jadual 3.4	Statistik Penyelesaian Kertas Siasatan Kes Penipuan Dan Pemalsuantahun 2011 Sehingga 2020 (Ogos) (Polis Diraja Malaysia, 2020)	87
Jadual 3.5	Ringkasan Kes-Kes Mahkamah Salah Laku Penipuan Dan Pemalsuan Urusniaga Tanah Mengikut Peringkat Pendaftaran (<i>Malaysian Law Journal</i> , 2019)	92
Jadual 4.1	Senarai Responden Temu Bual	115
Jadual 5.1	Hasil Kajian Pendaftaran Harta Tanah di Malaysia oleh Bank Dunia (Doing Business 2018 Indicators)	125
Jadual 5.2	Jumlah Terimaan Perserahan Urusniaga dan Bukan Urusniaga bagi Hakmilik Tanah dan Hakmilik Strata Tahun 2018 Hingga 2020 (PPTGWPKL, 2021)	127
Jadual 5.3	Senarai Semak Semasa Bagi Penerimaan Dokumen Pendaftaran Urusniaga dan Bukan Urusniaga Tanah (PPTGWPKL, 2020)	128

Jadual 5.4	Statistik Jumlah Kes Penipuan dan Pemalsuan Pindahmilik Tanah Pada Tahun Kejadian Sebelum 2014 dan Selepas 2014 Yang Dilaporkan Bagi Tempoh 2014 Hingga Bulan Ogos 2020 (Polis Diraja Malaysia, 2020)	129
Jadual 5.5	Jumlah Kerugian Kes Penipuan dan Pemalsuan Pindahmilik Tanah Pada Tahun Kejadian Sebelum 2014 dan Selepas 2014 Yang Dilaporkan Bagi Tempoh 2014 Hingga Bulan Ogos 2020 (Polis Diraja Malaysia, 2020)	130
Jadual 5.6	Statistik Penyelesaian Kertas Siasatan Kes Penipuan Urusniaga Tanah di Kuala Lumpur tahun 2011 Sehingga 2020 (Ogos) (Polis Diraja Malaysia, 2020)	131
Jadual 5.7	Jenis-Jenis Dan Kaedah Penipuan Secara Pemalsuan Urusniaga Tanah	133
Jadual 5.8	Langkah-langkah Penyelesaian Sedia Ada dan Cadangan Bagi Setiap Jenis Penipuan dan Pemalsuan	143
Jadual 5.9	Jenis Dokumen Dan Kaedah Verifikasi Dokumen	150
Jadual 5.10	Ciri-Ciri Keselamatan, Tujuan Dan Kepentingan Siasatan dalam Sistem e-Tanah	152
Jadual 5.11	Cadangan Penambahbaikan Kaedah Verifikasi Dokumen Urusan Perserahan Tanah	161

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 2.1	Evolusi Sistem Pentadbiran Tanah Negara (JKPTG, 2020)	26
Rajah 2.2	Carta Alir Prosedur Pendaftaran Urusniaga (JKPTG, 2017)	42
Rajah 2.3	Rekabentuk sistem e-Tanah (Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang, 2020)	48
Rajah 3.1	Salah Laku Penipuan dan Pemalsuan dalam Sistem Pendaftaran Tanah (Ismail, 2008)	68
Rajah 3.2	Peringkat Kemungkinan Berlakunya Salah Laku Penipuan dan Pemalsuan (Suhailizan <i>et al.</i> , 2018)	69
Rajah 3.3	Trend Kes Penipuan Dan Pemalsuan Pindah Milik Tanah Bagi Tempoh 2014 Sehingga Ogos 2020 (Polis Diraja Malaysia, 2020)	83
Rajah 4.1	Peringkat Penyelidikan	102
Rajah 4.2	Rangka Kerja Kajian Literatur	103
Rajah 4.3	Proses Pengumpulan Literatur	104
Rajah 4.4	Rekabentuk Kajian	109
Rajah 4.5	Sumber Data dan Kaedah Pengumpulan Data (Kumar, 2005)	113
Rajah 4.6	Langkah-langkah fundamental menganalisis data kualitatif (Catherine dan Rossman, 1995; Neuman dan Kreuger, 2003)	120
Rajah 5.1	Carta Organisasi Bahagian Pendaftaran PPTGWPKL (PPTGWPKL, 2021)	126
Rajah 5.2	Kes Mahkamah Salah Laku Penipuan Urusniaga Tanah Mengikut Peringkat Pendaftaran	132
Rajah 5.3	Contoh Salinan Kad Pengenalan yang Dipalsukan dengan Wajah Orang Lain	136
Rajah 5.4	Dokumen Hak Milik Tanah yang Menggunakan Kertas Keselamatan yang Dicurai dan Kemudiannya Digunakan untuk Urusan Pendaftaran di Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor.	139
Rajah 5.5	Surat pemakluman oleh SSM dan Borang 9 Akta Syarikat 1965	142
Rajah 5.6	Ciri-ciri sistem e-Tanah	148

Rajah 5.7	Cadangan Penambahbaikan Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah Mengikut Peringkat	157
Rajah 5.8	Cadangan Penambahbaikan Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah Peringkat Pra-Pendaftaran	159
Rajah 5.9	Cadangan Penambahbaikan Proses dan Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah Peringkat Pasca Pendaftaran	165

SENARAI SINGKATAN

DHD	-	Dokumen Hakmilik Daftaran
DHK	-	Dokumen Hakmilik Keluaran
HS	-	Hakmilik Sementara
HS(D)	-	Hakmilik Sementara Bersamaan Dengan Hakmilik Pejabat Pendaftaran
HS(M)	-	Hakmilik Sementara Bersamaan Dengan Hakmilik Pejabat Tanah
HT	-	Hakmilik Tetap
KPTG	-	Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KTN	-	Kanun Tanah Negara 1965
NMB	-	Negeri-negeri Melayu Bersekutu
PH	-	Pendaftar Hakmilik
PPTGWPKL	-	Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
SPTB		Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Kejayaan pentadbiran tanah adalah didasari oleh pelbagai penerapan prinsip-prinsip asas dan strategi penambaan yang dilaksanakan. Pentadbiran tanah di Malaysia adalah bertunjangkan kepada Sistem Torrens yang diadaptasi dan diubahsuai daripada amalan pentadbiran tanah di Australia Selatan (Salleh, 2007; Ismail, 2011). Sistem Torrens menjadikan Dokumen Daftar Hakmilik (DHD) diiktiraf sebagai bukti muktamad pemilikan tanah (Maidin dan Khadouf, 2009). Sistem pendaftaran hakmilik ini beroperasi apabila seseorang atau mana-mana kepentingan memohon memasukkan nama mereka ke dalam hakmilik dan diteruskan kepada proses pendaftaran sebaik sahaja prosedur yang ditetapkan dipatuhi. Ini bermaksud, individu atau mana-mana kepentingan kepada hakmilik berdaftar akan menjadi pemilik yang tidak boleh disangkal atau pemilik kepentingan yang dikecualikan daripada hak orang lain (Karim *et. al.*, 2011).

Pada asasnya, Sistem Torrens telah dijamin dengan hakmilik yang tidak boleh disangkal yang direkod dan berpusat di dalam sistem pendaftaran tanah. Sistem Torrens merupakan suatu sistem pendaftaran hak milik dan urus niaga ke atas tanah bagi menghasilkan suatu sistem yang boleh dipercayai, mudah, murah, cepat dan sesuai dengan keperluan masyarakat amnya (Harun, 2012). Menurut Low (2008) adalah menjadi kepentingan utama pihak kerajaan menyediakan pemilik tanah dengan hakmilik yang selamat dan terjamin. Oleh itu, sistem pendaftaran tanah yang digunakan hendaklah menepati kriteria jaminan keselamatan pemilikan tanpa terdapatnya kelompangan yang boleh membuka ruang kepada salah laku penipuan dan pemalsuan. Penipuan dan pemalsuan boleh menyebabkan kerugian yang besar dalam pasaran harta tanah dan kredibiliti perundangan tanah boleh dipersoalkan (Sharifah Zubaidah, 2008).

Meskipun sistem pendaftaran tanah di Semenanjung Malaysia telah dinaiktaraf daripada sistem pendaftaran manual kepada penggunaan komputer bagi mencapai keperluan semasa yang berteraskan teknologi maklumat, percubaan salah laku penipuan dan pemalsuan masih berlaku. Hadi dan Paino (2016) menyifatkan salah laku penipuan dan pemalsuan dalam sistem pendaftaran merupakan kesalahan jenayah kolar putih. Jumlah kes salah laku penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran tanah di Malaysia sejak tahun 2010 telah merekodkan jumlah melebihi dari 50 kes setiap tahun. Keadaan ini boleh mencetuskan kebimbangan dan perasaan tidak selesa atau tidak yakin di kalangan pemilik.

Kajian ini adalah meliputi perkara-perkara berkaitan sistem pendaftaran tanah dan berkisar sekitar salah laku penipuan dan pemalsuan dalam urusan pendaftaran. Bab pertama ini merangkumi aspek pengenalan kepada kajian yang dijalankan. Ia dimulakan dengan keterangan latar belakang kajian dan diikuti dengan penjelasan isu dan pernyataan masalah. Penulisan bab ini diteruskan dengan huraian persoalan kajian, matlamat dan objektif kajian bagi tujuan mengupas isu utama yang telah dijelaskan. Bab ini kemudiannya meliputi keterangan lanjut berkaitan skop dan kepentingan kajian. Kemudian, ringkasan susun atur penulisan keseluruhan bab juga diterangkan pada bahagian akhir bab ini.

1.2 Latar Belakang Kajian

Sistem Torrens adalah sistem pentadbiran tanah yang berasaskan kepada pendaftaran. Menurut Harun (2012), sebagai asas kepada Sistem Torrens, pendaftaran merupakan prasyarat kepada hak milik yang tidak boleh disangkal. Semenanjung Malaysia telah menerima pakai Sistem Torrens dalam pentadbiran tanah dengan membuat pengubahsuaian mengikut kesesuaian penggunaan tempatan. Menurut Maidin *et al.* (2008), Malaysia hanya menerima dua prinsip dalam Sistem Torrens iaitu prinsip cermin dan prinsip tabir. Di bawah prinsip cermin, pendaftaran memberi cerminan tentang segala fakta material berhubung hakmilik seseorang ke atas tanahnya manakala prinsip tabir adalah mementingkan maklumat yang hanya tercatat di dalam rekod daftar sahaja dan tidak perlu mendapatkan maklumat lain di sebalik tabir

(Ra'biah, 2016). Penggunaan kedua-dua prinsip ini kekal sehingga ke hari ini walaupun sistem pendaftaran telah menggunakan sistem berkomputer.

Sistem Torrens mementingkan pendaftaran yang mana ianya menghendaki semua urusan berkaitan tanah yang dilakukan perlu direkod dan didaftarkan bagi menjamin kesahannya (Ra'biah, 2016). Sistem ini juga merupakan suatu cara pemindahhakan di mana hak milik tanah dan kepentingannya bergantung pada pendaftaran dan bukannya kepada instrumen di antara pihak yang terlibat. Ismail (2011) mendapati terdapat tujuh nilai teras pendaftaran dalam Sistem Torrens, iaitu:

- i. Mestilah mempunyai dokumen yang sah untuk dikenalpasti (seperti peta atau rancangan tanah di mana sempadan tanah dapat dikenalpasti);
- ii. Pemilik tanah perlu mempunyai dokumen yang sah untuk dikenalpasti (sebagai nilai tertinggi hak pemilikan untuk menjamin nama di dalam hakmilik perseorangan yang menuntut pemilikan);
- iii. Mestilah ada pengesahan tentang kepentingan ke atas tanah tersebut, jika ada (bagi memastikan kewujudan hakmilik sebagai bukti kepada pegawai-pegawai terlibat berdasarkan norma perundangan dan urusan ke atas tanah);
- iv. Perlu mempunyai pengenalpastian ke atas kepentingan yang diperoleh (masa dan kaedah pengambilan balik tanah diperlukan untuk menyelesaikan tuntutan hakmilik);
- v. Perlu ada peningkatan perlindungan hakmilik yang disediakan untuk kepentingan (pendaftaran hakmilik mewujudkan kepentingan dan berkuasa untuk bertukar kepada hak harta tanah yang dilindungi terhadap apa-apa tuntutan);
- vi. Fasiliti urusan mestilah disediakan dengan pengesahan ke atas hakmilik bagi individu yang menyerahkan tanah tersebut (dengan melakukan carian hakmilik seperti yang dimaksudkan oleh sistem Torrens. Carian hakmilik menghapuskan kos kebanyakan urusan yang berkaitan dengan penjualan, pembangunan dan cagar tanah); dan

- vii. Mestilah mempunyai bukti pendaftaran (seperti sebarang nota atau contengan atas instrumen, resit yuran pendaftaran, cetakan rekod berkomputer yang disokong oleh tandatangan elektronik dan lain-lain).

Perundangan utama hal ehwal tanah di Semenanjung Malaysia berpandukan kepada Kanun Tanah Negara 1965 (KTN). Evolusi pentadbiran tanah khususnya di Semenanjung Malaysia, bermula daripada sistem manual dan berkembang kepada sistem automatik atau berkomputer dan paling terkini, sistem pentadbiran tanah telah dinaiktaraf kepada sistem elektronik (Karim et. al., 2010). Pada tahun 2008, Parlimen telah meluluskan pindaan KTN yang dinamakan Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2008 (Akta A1333) dan dikuatkuasakan bermula 1 Januari 2009. Menerusi pindaan, seksyen baru iaitu seksyen 5D dan Jadual Keenambelas iaitu berkenaan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik atau lebih dikenali sebagai e-Tanah. Perundangan baru menetapkan bahawa pelaksanaan e-Tanah adalah terpakai bagi seluruh Pejabat Tanah di Semenanjung Malaysia secara berperingkat.

Menurut Ismail (2011), ciri-ciri tetapan yang terdapat di dalam teknologi elektronik boleh digunakan secara sah menerusi Jadual Keenambelas KTN bagi:

- i. Prosedur untuk penyediaan dan pendaftaran mana-mana dokumen hakmilik, mana-mana urusan berkaitan tanah, dan apa-apa kemasukan atau pengendorsan bagi apa-apa nota, peringatan atau memorandum atau apa-apa pembetulan atau pembatalan di atas mana-mana hakmilik;
- ii. Prosedur untuk penyediaan dan pengesahan mana-mana dokumen permit atau Lesen Pendudukan Sementara (LPS), dan apa-apa kemasukan nota ke atas mana-mana dokumen permit atau lesen tersebut; dan
- iii. Prosedur bagi pembayaran bagi apa-apa hasil tanah, atau prosedur untuk carian, atau prosedur bagi penyimpanan rekod pendaftaran dan mana-mana rekod lain, atau prosedur untuk penyelenggaraan Buku Pembentangan dan Buku Nota Pembetulan.

Oleh itu, pelaksanaan prosedur-prosedur tersebut boleh dijalankan secara elektronik berdasarkan dua kaedah iaitu:

- a) dengan memperkenalkan Pusat Pemulihan Bencana iaitu pusat sistem bekalan dan pemulihan yang ditubuhkan oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi kesinambungan operasi perniagaan e-Tanah; dan
- b) dengan meminda seksyen 375 KTN yang memerlukan tahap kawalan keselamatan yang tinggi oleh mana-mana Pendaftar Tanah berhubung dengan penyimpanan pendaftaran, instrumen, buku-buku atau rekod-rekod lain termasuk data digital dan informasi mengenai sebarang perkara yang disimpan di dalam pangkalan data Pendaftar Tanah dan Pusat Pemulihan Bencana. Pindaan seksyen 375 ini sangat penting bagi menjamin ketidakbolehsangkalan e-Tanah daripada serangan penipuan dan pemalsuan.

Di bawah perenggan 1 Jadual Keenambelas KTN menterjemahkan sebahagian terma-terma berkaitan pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia sebagai berikut:

“Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik atau *Electronic Land Administration System* (ELAS)” bermaksud pemprosesan permohonan secara elektronik bersepadu berkaitan tanah, pendaftaran hakmilik, dokumen-dokumen yang diperlukan untuk disediakan dan apa-apa kemasukan dalam mana-mana dokumen hakmilik menggunakan kelebihan komputer termasuklah prosedur kedua-dua manual dan pengkomputeran”.

“Data digital” bermaksud semua maklumat berkaitan tanah yang direkodkan ke dalam pangkalan data tanah melalui teknologi elektronik yang menjana, menyimpan, mengekalkan dan memproses data dari segi fail komputer yang mengandungi hakmilik-hakmilik tanah, imej-imej, dokumen-dokumen atau data spatial dan teks, yang mana boleh dikeluarkan dalam format berkomputer apabila mula berkuatkuasa Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik.

“Pangkalan data tanah” pula membawa definisi sumber maklumat yang mengandungi semua jenis data digital atau daftar komputer atau mana-mana maklumat lain yang berkaitan dengan tanah, dan disimpan secara elektronik dalam format berkomputer yang mula berkuatkuasa ke atas Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik dalam Pejabat Pendaftaran Tanah.

“Dokumen hakmilik komputer” ertinya mana-mana dokumen hakmilik daftar berkomputer atau dokumen hakmilik keluaran komputer yang disimpan secara maya dalam pangkalan data tanah, dan termasuk cetakan yang dikeluarkannya.

Sementara itu, di bawah perenggan 10 di bawah Jadual Keenambelas KTN menyatakan bahawa betapa konklusifnya setiap dokumen hakmilik daftar komputer, iaitu bagi maksud seksyen 89 subseksyen 178(3), setiap dokumen daftar komputer yang disimpan secara maya dalam pangkalan data tanah adalah keterangan konklusif tentang butir-butir yang direkodkan di dalamnya.

Berdasarkan perbincangan, jelas menerangkan bahawa sebarang data digital yang disimpan dalam pangkalan data tanah adalah muktamad berdasarkan perundangan Malaysia. Secara tidak langsung, ini merupakan pertama kali data digital diakui sah untuk digunakan di sisi undang-undang sejarah pentadbiran tanah di Malaysia. Kini, terdapat beberapa negara dunia yang telah melaksanakan sistem pendaftaran tanah elektronik. Arrunada (2009) menyatakan bahawa Ontario adalah salah satu bidang kuasa pertama di dunia yang menyediakan sistem pendaftaran elektronik melalui *Electronic Land Registration System (ELRS)*. Selain itu, beberapa negara seperti New Zealand and Australia juga telah melaksanakan hakmilik elektronik dalam sistem pendaftaran tanah.

1.3 Pernyataan Masalah

Hakmilik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal adalah perkara utama dalam pendaftaran urusan niaga. Keperluan menyediakan pemilik tanah dengan hakmilik yang terjamin adalah penting untuk kesejahteraan dan pertumbuhan ekonomi (Low,

2008). Pendaftaran dengan menggunakan Sistem Torrens dijamin selamat dengan kesan penting kepada pemilikan tidak boleh disangkal. Namun begitu, menurut Rabi'ah (2015), untuk memperolehi hak ketidakbolehsangkalan, urusan hendaklah didaftarkan mengikut kehendak perundangan bagi memastikan pendaftarannya sah dan boleh diterima undang-undang. Semua urusan yang didaftarkan secara sah akan mendapat pengiktirafan dan perlindungan hak tidak boleh disangkal dan dipersoal.

Tanah merupakan aset yang sangat bernilai dan mudah terdedah kepada penipuan dan pemalsuan. Menurut Kamillah Wati (2021), aspek tadbir urus yang baik dan nilai integriti yang tinggi dalam sistem pentadbiran tanah merupakan satu aspek yang tidak boleh diabaikan. Walaubagaimanapun, insiden penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran hakmilik urusan tanah telah sedikit sebanyak memberi keraguan kepada pemilik harta tanah terhadap jaminan keselamatan hakmilik mereka. Ia boleh membawa kepada kehilangan keyakinan pemilik terhadap keupayaan Sistem Torrens untuk menyediakan keselamatan hakmilik yang terjamin, yang mungkin menyebabkan kekurangan keyakinan untuk mengaitkan diri mereka dalam urusan tanah yang berkaitan dengannya seperti jual beli, sewaan, cagaran ataupun sekadar meletakkan kepentingan ke atas hakmilik tanah (Lanjouw dan Levy, 2003). Ia boleh menjejaskan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pentadbiran tanah dan seterusnya memberi impak kepada perkembangan ekonomi negara (Kamillah Wati, 2021).

Ketidakselarasan pentadbiran tanah khususnya di Malaysia telah menimbulkan beberapa isu termasuk salah laku frod dan pemalsuan dalam urusan tanah (Md. Sani, 2019). Kes-kes pemalsuan yang berlaku menunjukkan pihak-pihak yang memalsukan dokumen sebenarnya juga secara tidak langsung melakukan penipuan terhadap urusan yang dilakukan (Rabi'ah, 2015). Mengikut peruntukan seksyen 340(2)(b) Kanun Tanah Negara 1965, hakmilik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian janganlah menjadi tak boleh disangkal jika pendaftaran diperolehi secara pemalsuan. Ini bermakna, jika terdapat pemalsuan dokumen dalam proses pindah milik, maka hak milik berdaftar yang diperolehi kemudiannya boleh disangkal. Ini bermaksud, kesan terhadap kewujudan urusan tanah secara frod dan pemalsuan ialah hak milik dan kepentingan pemilik berdaftar masih boleh disangkal dan persoalkan.

Umumnya, penggunaan pentadbiran tanah elektronik di Semenanjung Malaysia adalah untuk mempercepatkan sistem penyampaian dalam pentadbiran tanah. Walaubagaimanapun, sesebuah hakmilik atau kepentingan hendaklah bebas daripada mana-mana aktiviti yang salah di sisi undang-undang iaitu penipuan, pemalsuan, salah nyata dan sebarang perlakuan atau perbuatan aktiviti haram oleh mana-mana individu, pihak atau badan berkuasa (Ismail, 2011). Meskipun terdapat banyak manfaat atau kelebihan yang dilihat dan diperolehi daripada sistem elektronik, kebimbangan terhadap perkara-perkara berhubung kebolehpercayaan maklumat yang disimpan secara elektronik, kesan penutupan pejabat hakmilik dan kesan ke atas dana insuran tetap tidak dapat dielakkan (Christensen & Stickley, 2000). Menurut Harun *et al* (2019), penggunaan teknologi komputer juga telah membuka peluang penipuan kaedah baharu terhadap individu seperti pemilik tanah. Dengan adanya penggunaan sistem berkomputer, cabaran urus tadbir ke arah yang lebih baik perlu bagi mengelakkan salah laku penipuan dan pemalsuan di pentadbiran tanah.

Kepelbagaian kemungkinan masalah yang berlaku ke atas sistem pengkomputeran di pejabat tanah adalah berpunca daripada kegagalan sistem komputer itu sendiri (Christensen & Stickley, 2000). Kes penipuan dan pemalsuan dalam sistem pendaftaran tanah perlu diberi perhatian yang amat wajar kerana peratusan kemungkinan salah laku penipuan dan pemalsuan ini berlaku semakin meningkat dan membimbangkan. Kegusaran ini semakin meningkat dengan adanya pengenalan e-Tanah untuk menggantikan sistem sedia ada. Jadual 1.1 di bawah menunjukkan bukti laporan kes penipuan dan pemalsuan yang berlaku di pentadbiran tanah seluruh Malaysia mengikut negeri berdasarkan statistik yang dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Pengarah dan Galian sehingga tahun 2019.

Jadual 1.1 Statistik Kes Penipuan Pindahmilik Tanah Yang Dilaporkan Bagi Tahun 2010 Hingga 2019 (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2020)

NEGERI	TAHUN										JUMLAH
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Perlis	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2
Kedah	9	5	5	3	1	1	6	11	6	3	50
P. Pinang	4	4	2	3	1	4	6	3	2	2	31
Perak	1	9	5	3	4	5	5	10	0	3	45
Selangor	3	19	11	10	18	14	27	26	9	24	161
K. Lumpur	3	1	8	5	1	6	3	4	2	2	35
N. Sembilan	2	0	4	5	3	4	6	7	3	5	39
Melaka	4	2	4	1	3	3	2	0	0	5	24
Johor	13	6	7	13	15	13	7	8	4	14	100
Pahang	11	7	5	2	1	6	2	2	0	3	39
Terengganu	1	4	3	1	1	3	4	0	1	1	19
Kelantan	5	1	1	2	7	4	8	4	5	5	42
Sabah	12	28	21	14	3	16	19	10	18	7	148
Sarawak	3	11	7	4	1	2	6	6	9	2	51
JUMLAH	71	97	83	66	60	81	102	91	59	76	786

Mengikut statistik di atas, negeri Selangor merekodkan kes penipuan yang tertinggi dengan sebanyak 161 kes, diikuti negeri Sabah iaitu sebanyak 148 kes dan negeri Johor sebanyak 100 kes dalam tempoh 10 tahun sejak tahun 2010. Jumlah keseluruhan kes di Malaysia telah mencatatkan sebanyak 786 kes. Jumlah kes tertinggi yang pernah dicatatkan adalah pada tahun 2016 iaitu sebanyak 102 kes dan kemudiannya menurun kepada 91 pada tahun 2017. Jumlah tersebut terus menurun pada tahun 2018 dan telah mencatatkan kenaikan semula pada tahun 2019. Kenaikan ini telah mendatangkan kebimbangan kepada banyak pihak termasuk kerajaan persekutuan, pentadbiran tanah di negeri-negeri dan pihak-pihak lain yang berkepentingan terutamanya pemilik tanah. Laporan statistik terkini kes salah laku penipuan dan pemalsuan pindahmilik dan urusniaga tanah memperlihatkan keperluan untuk menilai semula proses dan prosedur yang ditetapkan dalam pendaftaran tanah.

Pelaporan statistik kes pada Jadual 1.1 tidak dapat menggambarkan secara terperinci berkaitan tipologi kes-kes yang berlaku. Maklumat terperinci hanya boleh dikenalpasti jika dibuat analisa terhadap kes-kes mahkamah yang pernah berlaku atau sedang dalam perbicaraan. Sebarang kes yang masih dalam siasatan adalah sulit dan tidak boleh didedahkan kepada umum. Beberapa kes-kes mahkamah terkenal seperti *Adorna Properties Sdn Bhd lwn Boonsom Bunyanit*, pemilik-pemilik tanah di Ulu Yam, Selangor dan 18 pemilik tanah di Kapar adalah antara kes-kes yang telah membuka mata dan menyedarkan banyak pihak tentang kepentingan pendaftaran hak milik. Kes-kes ini telah membuktikan bahawa sistem pendaftaran di Malaysia perlu dilihat semula dari pelbagai sudut pengurusan dan pentadbiran supaya dapat menutup ruang dan peluang yang membolehkan berlakunya salah laku penipuan dan pemalsuan.

- i. *Adorna Properties lwn Boonsom Bunyanit* – Seksyen 340 KTN menafsirkan untuk menyebelahi pihak pembeli tanah (pemilikan secara suci hati) yang dipindahmilik atas faktor penipuan dan pemalsuan, di mana meninggalkan pemilik asal tidak mempunyai cara untuk mendapatkan semula tanah sendiri.
- ii. Pemilik tanah di Ulu Yam – beberapa plot tanah telah dipindahkan kepada ahli keluarga dan saudara mara seorang pemimpin politik tempatan dan seorang lagi bekas ketua kampung ketika itu tanpa pengetahuan pemilik-pemilik asal.
- iii. 18 pemilik tanah di Kapar – sebilangan plot tanah yang diberikan kepada mereka di bawah Rancangan Buku Hijau (Revolusi Hijau) telah dipindahkan kepada seorang pemimpin tempatan yang bergelar “Datuk”, juga tanpa pengetahuan pemilik-pemilik asal.

Sepertimana beberapa contoh kes di atas, banyak lagi kes penipuan yang melibatkan pindahmilik tanah di Malaysia yang berlaku tanpa sebarang tindakan untuk dilaporkan atau masih belum diselesaikan di peringkat mahkamah. Keputusan kes *Adorna Properties Sdn. Bhd lwn Boonsom Boonyanit* (2001) 2 CLJ 133 telah menjadi kes terawal yang mengikat kepada semua mahkamah di Malaysia dan prinsip dalam kes ini hanya boleh dibaiki atau diperbetulkan melalui keputusan lain oleh Mahkamah Persekutuan sahaja (Harun, 2015). Keputusan kes ini disifatkan sebagai peringatan dan

menjadi cabaran utama kepada mana-mana pentadbiran tanah untuk menyemak semula proses dan prosedur dalam urusan pendaftaran tanah. Namun, selepas itu, dalam kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* {2010} 2 MLJ 1, tafsiran seksyen 340 KTN yang mengikat boleh dilihat dengan jelas dalam keputusan mahkamah. Mahkamah Persekutuan di dalam kes ini menyatakan bahawa Mahkamah Persekutuan di dalam kes Boonsom Bonyanit telah salah faham dalam mentafsir seksyen 340(1). Keputusan kes Tan Ying Hong ini menunjukkan bahawa mahkamah telah mengubah prinsip yang telah dibuat di dalam kes terdahulu.

Kupasan beberapa kes-kes penipuan dan pemalsuan terdahulu telah menunjukkan bahawa adanya pihak-pihak yang sentiasa memerhati dan menyelidik kelemahan dalam proses dan prosedur di pentadbiran tanah. Mereka bertindak memanipulasi proses sedia ada dengan mencari celah yang membolehkan penipuan dan pemalsuan dilakukan. Ketiadaan maklumat terperinci berkaitan penipuan dan pemalsuan dalam urusan pindahmilik dan uruniaga tanah telah mendorong beberapa pengkaji untuk mengkaji trend berkaitan perkara ini. Sejak Kes Boonsom Bonyanit dibincangkan dan mendapat kritikan hebat, beberapa kajian telah dijalankan oleh Ismail (2011), Abdul Karim *et al.* (2011), Harun dan Hassim (2015; 2107) dan Ra'biah (2014; 2016).

Kajian oleh Ismail (2011) dan Abdul Karim *et al.* (2011) telah dijalankan secara analisis kandungan untuk mendapatkan gambaran terperinci berkaitan kes penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran tanah. Manakala terdapat kajian-kajian lain seperti Ra'biah (2014; 2016) dan Harun dan Hassim (2015; 2107) telah menjalankan kajian lapangan untuk mengenalpasti penipuan dan pemalsuan dalam urusan pendaftaran tanah. Namun, kajian-kajian ini tidak menjelaskan perkaitan dengan proses pendaftaran dilakukan. Kajian lebih terperinci berkaitan dengan jenis-jenis dokumen yang terlibat dalam kes penipuan dan pemalsuan pendaftaran tanah telah dijalankan oleh Fauzi (2018). Namun, kajian ini hanya terhad kepada dokumen yang diperlukan dalam urusan pendaftaran tanpa melihat kepada prosedur dan proses yang perlu diberi perhatian. Selain itu, dalam membincangkan berkaitan sistem yang digunapakai, Harun *et al.* (2018) telah mengkaji mengenai isu keselamatan sistem pendaftaran tanah berkomputer di Malaysia. Hasil kajian membuktikan bahawa salah

satu faktor yang menggugat keselamatan hakmilik yang sepatutnya berada di tahap selamat yang terbaik adalah kerana wujudnya penipuan dan ketidaktetapan maklumat terhadap urusanniaga yang dilakukan.

Kamilah Wati (2021) menghuraikan kelemahan dalam sistem pentadbiran tanah sehingga mengundang berlakunya penipuan dan pemalsuan adalah merujuk kepada aspek integriti dokumen dan keselamatan sistem. Bentuk-bentuk penipuan dan pemalsuan dokumen tidak bersifat tetap dan amat sukar untuk dikesan kerana sentiasa berubah mengikut peredaran masa dan kemudahan semasa (Wan Abdul Fattah et al., 2015). Menurut Harun et al. (2019), penggunaan teknologi komputer juga telah membuka peluang penipuan kaedah baharu terhadap individu seperti pemilik tanah. Kelemahan pelaksanaan SPTB dan e-Tanah boleh membuka ruang kepada berlakunya kes-kes penipuan dalam urusanniaga tanah.

Oleh itu, berikutan meningkatnya kes penipuan dan pemalsuan di Malaysia beserta dengan kesedaran awam dan tekanan terhadap kebimbangan salah laku tersebut yang menjadi semakin parah, menuntut keperluan kepada semakan pelbagai proses dan prosedur kerja dalam usaha mengukuhkan penggunaan sistem pentadbiran tanah elektronik. Pihak kerajaan seharusnya mengambil tindakan segera dengan menambahbaik sistem pentadbiran tanah bagi mengatasi isu dan cabaran salah laku penipuan dan pemalsuan, dan perlu lebih bersedia dalam memberi jaminan kepada hakmilik yang tidak boleh disangkal melalui jaminan kerajaan negeri atau bayaran pampasan kepada pemilik-pemilik tanah yang hilang hak dan pegangan ke atas tanahnya.

Meskipun pada mukadimahnyanya KTN memperlihatkan sebagai antara lain sebuah kanun yang menyediakan keseragaman tanah dan dasar bagi pendaftaran urusanniaga, terdapat juga beberapa rintangan yang berlaku di peringkat pejabat-pejabat tanah. Pejabat Tanah menggunakan garis panduan, peraturan dan prosedur khas yang unik mengikut keperluan pelaksanaan dan kemudahan di pejabat tanah masing-masing. Proses dan prosedur pendaftaran hak milik dan urusanniaga tanah memerlukan penilaian semua dengan mengambilkira potensi berlakunya kes-kes penipuan dan

pemalsuan. Cabaran ini menjadi lebih kritikal dengan penggunaan sistem baru iaitu e-Tanah yang telah menggantikan sistem SPTB di beberapa pentadbiran tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang berasaskan elektronik di bawah Jadual Keenambelas KTN sepatutnya telah mengambil kira keperluan mengurangkan risiko penipuan dan pemalsuan di pentadbiran tanah. Oleh yang sedemikian, kajian berkaitan proses dan prosedur bagi mengelakkan kes salah laku penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran tanah secara elektronik menjadi keutamaan untuk dijalankan. Ciri-ciri integrity dokumen dan keselamatan sistem sedia ada memerlukan pemerhatian semula supaya selari dengan keadaan semasa. Proses dan prosedur sedia ada perlu dinilai dan ditambahbaik bagi memastikan ruang yang membolehkan penipuan dan pemalsuan dilakukan dapat dikurangkan.

1.4 Persoalan Kajian

Berdasarkan kepada perbincangan pernyataan masalah di atas, berikut adalah beberapa persoalan yang timbul iaitu:

- i. Apakah jenis penipuan dan pemalsuan yang kerap berlaku dalam urusan pendaftaran urusan tanah?
- ii. Apakah keperluan ciri-ciri tambahan yang diperlukan dalam sistem sedia ada bagi memenuhi keperluan mengatasi masalah penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran urusan tanah?
- iii. Bagaimanakah proses dan prosedur serta sistem sedia ada boleh ditambahbaik untuk membantu mengurangkan risiko berlakunya kes penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran urusan tanah?

1.5 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk menghasilkan proses dan prosedur pendaftaran urusan tanah berdasarkan kepada ciri-ciri integriti dokumen dan keselamatan sistem elektronik di Malaysia.

1.6 Objektif Kajian

Berdasarkan persoalan-persoalan kajian tersebut, kajian ini dilaksanakan untuk mencapai tiga (3) objektif berikut, iaitu:

- i. Mengenalpasti jenis penipuan dan pemalsuan dalam pendaftaran urusan tanah.
- ii. Mengkaji ciri-ciri integriti dokumen dan keselamatan dalam proses dan prosedur pendaftaran urusan tanah dan keperluan ciri-ciri tambahan sistem pendaftaran urusan tanah.
- iii. Menambahbaik carta alir proses dan prosedur pendaftaran urusan tanah bagi tujuan mengatasi kes salah laku penipuan dan pemalsuan di pentadbiran tanah.

1.7 Skop Kajian

Kajian ini memfokuskan kepada proses dan prosedur sistem pendaftaran urusan tanah yang dilaksanakan berdasarkan kepada Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) mengikut Jadual Keempatbelas KTN dan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik (e-Tanah) di bawah Jadual Keenambelas KTN. Selain itu, kajian ini akan mengklasifikasikan jenis-jenis dan corak penipuan dan pemalsuan dalam proses pendaftaran urusan tanah beserta isu dan cabaran yang dihadapi dalam sistem pentadbiran tanah Malaysia berhubung dengan salah laku penipuan dan pemalsuan. Kes-kes mahkamah berkaitan salah laku penipuan dan pemalsuan akan disoroti bagi

menentukan corak penipuan dan pemalsuan yang berkemungkinan berlaku sama ada di peringkat pra pendaftaran, pendaftaran dan pasca pendaftaran urusan tanah.

Bagi tujuan penyelidikan ini, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PPTGWPKL) dipilih sebagai kawasan kajian. Pemilihan dibuat ke atas PPTGWPKL adalah disebabkan agensi kerajaan negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur tersebut merupakan antara kerajaan negeri pertama yang telah melaksanakan kedua-dua sistem pendaftaran urusan tanah iaitu Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer di bawah Jadual Keempatbelas KTN dan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik di bawah Jadual Keenambelas KTN.

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) pada asalnya merupakan sebahagian daripada Negeri Selangor yang telah dipisahkan daripada Negeri Selangor pada 1 Februari 1974. WPKL mempunyai keluasan 24,366.2 hektar dengan populasi 1.73 juta penduduk pada tahun 2016. WPKL mempunyai pentadbiran tanah tunggal iaitu Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PPTGWPKL) dan pihak berkuasa tempatan tunggal iaitu Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

Pengarah PPTGWPKL menjalankan tugas sebagai Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah dan bertanggungjawab terhadap sejumlah 169,673 hakmilik tanah dan 325,400 hakmilik strata. Kawasan pentadbiran tanah WPKL dibahagikan kepada empat bandar, sepuluh pekan dan tujuh mukim sepertimana yang diperincikan dalam Jadual 1.2.

Jadual 1.2 Jumlah Hakmilik di WPKL Mengikut Pecahan Mukim, Pekan dan Bandar (PPTGWPKL, 2021)

Mukim/Pekan/Bandar	Tanah	Strata
Mukim Ampang	3,597	8,754
Mukim Baru	49,035	68,420
Mukim Cheras	2,156	1,259
Mukim Ulu Kelang	1,326	4,580
Mukim Kuala Lumpur	37,354	64,510
Mukim Petaling	34,506	63,889
Mukim Setapak	22,395	54,567
Bandar Kuala Lumpur	18,426	68,743
Bandar Petaling Jaya	92	-
Bandar Baru Sungai Besi	82	-
Bandar Sungai Besi	2	-
Pekan Batu	143	-
Pekan Batu Caves	244	-
Pekan Kepong	139	-
Pekan Kuala Pauh	10	-
Pekan Petaling	17	-
Pekan Salak Selatan	72	-
Pekan Sungai Pencala	4	678
Pekan Setapak	19	-
Pekan Pudu Ulu	7	-
Pekan Sungai Besi	47	-

PPTGWPKL diketuai oleh Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan yang bertanggungjawab terhadap tiga sektor utama iaitu Sektor Khidmat Pengurusan, Sektor Pengurusan Tanah dan Sektor Pendaftaran Tanah dan dua pejabat iaitu Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Labuan. Di dalam sektor Pengurusan Tanah dan Pendaftaran, terdapat tiga bahagian di bawahnya manakala bagi sektor Khidmat Pengurusan pula terdapat empat bahagian di bawahnya. Bagi sektor Pengurusan Tanah, terdiri daripada tiga bahagian iaitu Bahagian Pemberimilikan dan Perlesenan,

Bahagian Penguatkuasaan dan Teknikal, dan Bahagian Pembangunan Tanah. Sementara itu, sektor Pendaftaran pula terdiri daripada Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Bahagian Hakmilik Strata dan Bahagian Hasil. Di bawah sektor Khidmat Pengurusan terdiri daripada Bahagian Pengurusan Maklumat, Bahagian Pengurusan Sumber Manusia dan Pentadbiran, Bahagian Kewangan dan Unit Perhubungan dan Seranta. Setiap sektor dan pejabat tersebut diletakkan di bawah Timbalan Pengarah Tanah dan Galian. PPTGWPKL terdiri daripada sepuluh bahagian dan empat unit.

1.8 Kepentingan Kajian

Hasil penemuan kajian ini akan memberi input dan sumbangan yang berguna kepada beberapa pihak berkuasa, badan dan agensi berikut:

1.8.1 Pejabat Tanah dan Galian Persekutuan

Kajian ini adalah penting kepada pihak berkuasa Pejabat Tanah dan Galian Persekutuan kerana maklumat dan hasil yang diperoleh menerusi kajian ini penting untuk menentukan sama ada pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di Semenanjung Malaysia akan menjadi inisiatif berbentuk sistem maklumat dan teknologi komunikasi yang berjaya dan memberi manfaat kepada orang ramai secara amnya. Kajian ini juga boleh digunakan sebagai rujukan untuk memeriksa risiko dalam pelaksanaan sistem baru iaitu sistem berasaskan elektronik terhadap kebarangkalian kes-kes penipuan dan pemalsuan di dalam urusan tanah. Oleh itu, kajian ini memberi panduan kepada agensi kerajaan yang berkaitan khususnya bagi pejabat tanah di Semenanjung Malaysia untuk mengawal keselamatan dan mengekalkan integriti hakmilik tanah.

1.8.2 Pejabat Tanah Negeri dan Daerah

Selain pentadbiran tanah peringkat persekutuan, Pejabat Tanah Negeri dan Daerah di seluruh Malaysia juga boleh menjadikan kajian ini sebagai bahan rujukan dengan mengambil kira hasil kajian ini bagi pembentukan sistem pentadbiran tanah elektronik di negeri dan daerah masing-masing bagi mengatasi isu dan cabaran salah laku penipuan dan pemalsuan dalam proses pendaftaran urusan tanah yang sentiasa menjadi cabaran utama di pihak pentadbiran tanah.

1.8.3 Pentadbir Tanah, Pendaftar dan Peguam

Pentadbir Tanah atau Pendaftar merupakan orang yang bertanggungjawab dalam mendaftarkan dan meluluskan permohonan pendaftaran urusan tanah dan bukan urusan tanah di pejabat tanah. Sementara itu, pihak peguam cara pula merupakan pihak yang bertanggungjawab yang membuat permohonan pendaftaran urusan tanah mewakili pelanggan mereka iaitu pemilik tanah asal. Bukan itu sahaja, pihak-pihak yang bertanggungjawab dalam menerima permohonan dan instrumen yang dibuat juga perlu memberikan perhatian dan penilaian yang sewajarnya dalam menerima sebarang dokumen dan instrumen sebelum dibawa ke peringkat yang tertinggi. Oleh yang sedemikian, diharap kajian ini dapat memberi ilmu pengetahuan yang baru dalam sentiasa memastikan tahap keselamatan dokumen hakmilik di tahap yang terbaik.

1.8.4 Pemilik dan Pihak-Pihak Yang Berkepentingan

Seterusnya, kajian ini dilakukan bagi membuka mata dan memberikan panduan dan ilmu pengetahuan kepada pemilik tanah dan pihak-pihak yang mempunyai kepentingan ke atas tanah mereka supaya dapat mengenalpasti jenis-jenis dan corak-corak penipuan dan pemalsuan urusan tanah agar dapat memelihara dan mengamalkan sikap berhati-hati terhadap tipu daya pelbagai pihak yang cuba mengambil kesempatan ke atas tanah milikan mereka.

1.8.5 Bidang Ilmu

Signifikannya, kajian ini penting dalam menambah pengetahuan kepada bidang pentadbiran tanah. Ini kerana, penelitian awal mendapati isu penipuan dan pemalsuan dalam urusniaga tanah melalui penggunaan sistem tidak banyak dikaji oleh pengkaji di Malaysia. Oleh yang sedemikian, kajian ini diharapkan dapat menambahbaik prosedur dan sistem pendaftaran tanah di Malaysia supaya lebih selamat dan berintegriti.

1.9 Susun Atur Bab

Penulisan laporan kajian ini dipecahkan dan dibahagikan kepada beberapa bab bagi memastikan kajian ini dilaksanakan secara tersusun serta dapat memenuhi objektif dan matlamat kajian yang ditetapkan. Di samping itu juga, ia dapat mengelakkan kajian ini daripada terkeluar dari skop yang telah ditentukan. Susun atur bab bagi kajian ini adalah meliputi 6 bab sehingga bahagian akhir.

Bab satu merupakan bab pengenalan kepada kajian yang merangkumi pendahuluan, penjelasan pernyataan masalah, penetapan matlamat, objektif dan skop kajian yang akan dilaksanakan. Selain itu, bab ini menerangkan tentang kepentingan kajian kepada pihak yang berkepentingan, penjelasan berkaitan metodologi kajian yang digunakan dalam kajian ini serta maklumat berkaitan susun atur bab kajian.

Bab dua membincangkan secara terperinci berkaitan berkenaan sistem pendaftaran urusniaga tanah di Malaysia dan evolusi sistem pentadbiran tanah negara. Perbincangan secara mendalam kajian-kajian lepas berkenaan keperluan pendaftaran hakmilik turut dinyatakan di dalam bab ini. Kategori pendaftaran tanah yang terbahagi kepada pendaftaran urusniaga dan pendaftaran bukan urusniaga beserta proses dan prosedur pendaftaran urusniaga turut diterangkan di dalam bab ini. Selain itu, bab ini turut membincangkan kedua-dua sistem pendaftaran urusniaga tanah di Malaysia iaitu Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer di bawah Jadual Keempatbelas KTN dan

Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik di bawah Jadual Keenambelas KTN dan perbandingan di antara kedua-dua sistem di akhir bab.

Sementara itu, dalam bab tiga pula menerangkan definisi salah laku penipuan dan pemalsuan daripada pelbagai aspek termasuk corak-corak penipuan dan pemalsuan yang berlaku semasa proses pendaftaran urusan tanah. Selain itu, kajian ini turut menerangkan jenis-jenis salah laku penipuan dan pemalsuan dalam urusan pendaftaran urusan tanah dan bagaimana cara untuk mengatasi setiap jenis salah laku penipuan dan pemalsuan berdasarkan sistem e-Tanah. Di akhir bab ini akan membincangkan isu-isu dan cabaran salah laku penipuan dan pemalsuan dalam sistem pendaftaran urusan tanah. Bab ini juga membincangkan beberapa kes-kes mahkamah yang terpilih berkaitan dengan salah laku penipuan dan pemalsuan dalam proses pendaftaran urusan tanah. Dengan menggunakan kaedah *desk study* atau kajian pemeriksaan dan analisis data dan informasi yang menggunakan data sekunder, kes-kes mahkamah ini akan dianalisa bagi melihat corak dan jenis salah laku penipuan dan pemalsuan yang berlaku dalam pendaftaran tanah negara.

Dalam bab empat pula akan memfokuskan kepada metodologi penyelidikan yang akan dilaksanakan. Bab ini akan menerangkan tentang peringkat teori, pengumpulan data, analisis data dan peringkat penilaian serta pengesahan data. Selain itu, bab ini menjelaskan tentang kaedah bagaimana kajian ini dijalankan dan bagaimana data-data diperolehi dan dianalisis. Analisis dibuat berdasarkan kepada borang soal selidik yang diedarkan kepada responden yang telah dikenalpasti.

Bab lima meliputi kajian kes iaitu di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PPTGWPKL) yang merupakan antara kerajaan negeri terawal yang melaksanakan Sistem Pentadbiran Tanah Berkomputer dan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik. PPTGWPKL telah menggunakan sistem SPTB pada tahun 1995 sebelum bertukar kepada sistem e-Tanah pada tahun 2017. Menerusi bab ini, kajian akan menyoroti pelaksanaan pendaftaran urusan tanah di PPTGWPKL. Bab ini juga menganalisis ke atas ciri-ciri tambahan bagi proses pendaftaran urusan tanah iaitu dari aspek integriti dokumen dan keselamatan sistem e-Tanah yang diperolehi melalui kaedah temu bual ke atas responden yang terlibat.

Bab keenam adalah lebih membincangkan secara terperinci penemuan-penemuan kajian berdasarkan analisis ke atas ciri-ciri tambahan bagi proses pendaftaran urusniaga tanah iaitu dari aspek integriti dokumen dan keselamatan sistem e-Tanah yang diperoleh melalui kaedah temu bual ke atas responden yang terlibat. Berdasarkan hasil analisis dalam bab ini, satu rangka kerja proses pendaftaran urusniaga tanah dibentuk dan disahkan oleh pakar yang dipilih sebagai hasil kajian. Bab ini juga merumuskan kesimpulan yang dibuat oleh pengkaji berdasarkan kepada dapatan kajian bersandarkan kepada pencapaian objektif kajian. Bab ini juga akan mencadangkan kaedah yang bersesuaian dalam membantu meningkatkan penulisan mengenai cadangan penambahbaikan prosedur sistem pentadbiran urusniaga tanah menggunakan sistem e-Tanah. Kesimpulan dan limitasi kajian juga dijelaskan termasuk cadangan bagi kajian lanjutan berkenaan isu dan cabaran salah laku penipuan dan pemalsuan dalam sistem pendaftaran urusniaga tanah.

RUJUKAN

- Abdul Karim, N. S., Raja Othman, R. A., Ismail, M. S. and Maidin, A. J. (2011). 'Identifying and overcoming the risk of fraud in the Malaysian electronic land administration system'. *International Conference on Research and Innovation in Information Systems*, Kuala Lumpur, Malaysia, 2011, pp. 1-6.
- Arowosaiye, Y. I. (2012). 'Fighting economic and financial crimes for national development: The Malaysian vision 2020'. *Current Law Journal (CLJ)*, 1.
- Arrunada, B. (2009). Electronic Titling: Potential and Risks, JEL Classification, 1-21.
- Bailey, K.D. (2006). Handbook of Data Analysis. Contemporary Sociology. 35(5):524-525.
- Bell, S., Thompson, C. W. and Travlou, P. (2003). 'Contested views of freedom and control: children, teenagers and urban fringe woodlands in Central Scotland'. *Urban Forestry & Urban Greening*, 2(2), 87-100.
- Bordens, K. S. and Abbott, B. B. (2005). 'Research and Design Methods: A Process Approach'. McGraw-Hill.
- Catherine, M. and Rossman, G. B. (1995). 'Designing qualitative research: London: Sage Publications'. International Educational and Professional Publisher.
- Childress, M. D. (2011). 'An Idealized Model Land Administration System: A Thought Experiment'. National Security & Defence.
- Christensen dan Amanda, S. (2000). 'Electronic Title in the New Millennium'. Flinders Journal of Law Reform 209.
- Chua, Y.P. (2011). 'Kaedah penyelidikan edisi kedua'. Shah Alam: McGraw-Hill Education.
- Cohen, L., & Manion, L. dan Morrison, K (2007). Research methods in education, 5.
- Corbin, J., & Strauss, A. (2008). Strategies for qualitative data analysis. Basics of Qualitative Research. Techniques and procedures for developing grounded theory, 3(10.4135), 9781452230153.
- Creswell, J.W. (2003). A framework for design. *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*, pp.9-11.
- Creswell, J. W., & Clark, V. L. P. (2007). Designing and conducting mixed methods research. Thousand Oaks, CA: Sage.

- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2005). Mixed methods research: Developments, debates, and dilemmas. *Research in organizations: Foundations and methods of inquiry*, 2, 315-326
- Dugan, J. D., dan Mateja, G. M. (1995). *Successfully Managing System Development*.
- Fauzi, A. (2018). Penentuan kriteria profil berisiko tinggi bagi urusan pendaftaran urusniaga tanah.
- Ferris, G. (2017). *How should a system of registered title to property respond to fraud and sharp practice?*.
- Garner, Bryan A. "Black's law dictionary." (2004): 1-1810.
- Gay, L. R. and Airasian, P. W. (2000). *Educational research : competencies for analysis and application*: Merrill.
- Ghafar, M. N. A. (1999). Malaysian students' skills in the sciences. *Journal of Science and Mathematics Education in South East Asia*, 16(2), 54-59.
- Ghazali, D., G., & Sufean, H. (2016). Metodologi penyelidikan dalam pendidikan: Amalan dan analisis kajian. Penerbit Universiti Malaya.
- Gravetter, F. J. and Forzano, L.-A. B. (2003). *Research methods for the behavioral sciences*: Thomson.
- Greene, J. and McClintock, C. (1985). Triangulation in evaluation: Design and analysis issues. *Evaluation Review*, 9(5), 523-545.
- Griggs, L. and Low, R. (2011). Identity fraud and land registration systems: An Australian perspective. *The Conveyancer and Property Lawyer*, 75(4), pp.285-308.
- Guba, E. G. and Lincoln, Y. S. (1981). *Effective Evaluation*: Jossey-Bass Publishers.
- Hadi, K. A. A., & Paino, H. (2016). Legal Perspectives Towards Forgery, Fraud And Falsification Of Documents: Recent Development. *Management and Accounting Review (MAR)*, 15(2), 93-109.
- Hadi, K. A. A., Paino, H., & Pauzi, S. F. M. (2015). The legal overview on falsification, fraud and forgery. *Procedia Economics and Finance*, 31, 581-586.
- Hamzah, A. (2004). Kaedah Kualitatif Dalam Penyelidikan Sosiobudaya: Qualitative Methods in Sociocultural Research. *Jurnal Pengajian Media Malaysia*, 6(1), 1-10.

- Harun, N. (2012). Frod dalam urus niaga tanah: Satu kajian perbandingan dengan undang-undang tanah Australia. *UUM Journal of Legal Studies*, 3, pp.111-143.
- Harun, N. (2015). Pembeli bona fide dalam penipuan tanah: Isu dan cabaran. *UUM Journal of Legal Studies*, 6, pp.100-117.
- Harun, N., dan Hassim, J. (2015). 'Fraud Berkaitan dengan Kepentingan yang Tidak Berdaftar: Satu Analisis'. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, [S.l.], v. 27, n. 2, p. 271-296.
- Harun, N. et al. (2019). 'Isu Keselamatan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer di Malaysia: Satu Tinjauan'. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, [S.l.], v. 31, n. 2, p. 238-250, July.
- Hemraj, M. B. (2002). The crime of forgery. *Journal of Financial Crime*.
- Hwang, S. (2008). Utilizing qualitative data analysis software: A review of Atlas. ti. *Social Science Computer Review*, 26(4), 519-527.
- Huberts, L.W. (2018). Integrity: What it is and Why it is Important. *Public Integrity*, 20(sup1), pp.S18-S32.
- IBP. (2017). *Malaysia Land Ownership and Agricultural Laws Handbook* (Vol. Strategic Information and Basic Laws). Washington DC, USA - Malaysia: International Business Publication, USA.
- Idris, N. (2013). *Penyelidikan dalam pendidikan*. McGraw-Hill Education.
- Noraida, H., Noor'Ashikin, H., Kamaliah, S. and Asiah, B. (2018). Isu keselamatan sistem pendaftaran tanah berkomputer (SPTB) di Malaysia: Satu tinjauan.
- Innes, J.R. (1914). Registration of Title in the Federated Malay States. *Journal of the Society of Comparative Legislation*, 14(2), pp.386-389.
- Ismail, M. S. (2011). Measures undertaken to safeguard against fraud in land dealings. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 1(1), 85-99.
- Janesick, V. J. (2001). Intuition and creativity: A pas de deux for qualitative researchers. *Qualitative Inquiry*, 7(5), 531-540.
- Karim, N. S. A., Nordin, Z. A., Maidin, A. J., & Ismail, M. S. (2010). *Electronic land administration system in Malaysia: A proposed review from ICT and legal perspectives*. Paper presented at the 2010 International Symposium on Information Technology.
- Karim, N. S. A., Othman, R. A. R., Ismail, M. S., & Maidin, A. J. (2011). *Identifying and overcoming the risk of fraud in the Malaysian electronic land*

- administration system*. Paper presented at the 2011 International Conference on Research and Innovation in Information Systems.
- Karssing, E. D. (2007). *Morele competentie in organisaties [Moral competence in organizations]*. Assen, the Netherlands: Van Gorcum.
- Khan, S. A. (2017). *Ratanlal & Dhirajlal's The law of evidence (26th ed.)*. Gurgaon, Haryana, India: LexisNexis
- Konting, M. M. (2000). *Research Methods in Education*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Kranacher, M.-J., & Riley, R. (2019). *Forensic accounting and fraud examination*: John Wiley & Sons.
- Kumar, R. (2005). *Research Methodology: A Step-by-step Guide for Beginners*: Pearson Education Australia.
- Lanjouw, J. O., & Levy, P. (2004). A difficult question in deed: A cost-benefit framework for titling programs. *Wm. & Mary L. Rev.*, 45, 889.
- Lembaga Penyelidikan Undang-Undang (2008). *Kamus Undang-Undang*. International Law Book Services. Selangor, Malaysia.
- Low, R. (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 Law Journal* 11(2):pp. 155-178
- Low, R. (2008). *The use of technology to automate the registration process within the Torrens system and its impact on fraud: An analysis*. Queensland University of Technology,
- Maidin, A. J., & Khadouf, H. A. (2009). Weaknesses in the Registration of Land Dealing Ssystem in Malaysia: Suggestion for improvement for enhancing the system. *Law Review*, 4.
- Malaysia. (1985). *Akta Hakmilik Strata*. Kuala Lumpur
- Malaysia. (1949). *Akta Setem*. Kuala Lumpur.
- Malaysia. (1969). *Akta Syarikat*. Kuala Lumpur
- Malaysia. (1965). *Kanun Tanah Negara*. Kuala Lumpur.
- Malaysia. (2010). *Perlembagaan Persekutuan*. Kuala Lumpur
- Mines, D. o. D. G. o. L. a. (2020). *Statistics of Land Transfer Fraud Cases for the Year 2010 to 2019*.
- McNiff, J. (2016). *You and your action research project*. Routledge.

- Md.Sani, N. (2019). Isu-Isu Semasa Dalam Pentadbiran Tanah Di Malaysia Dan Penyelesaiannya. *Jurnal Dunia Pengurusan*, 1(2), 1-7.
- Meloy, J. M. (2001). *Writing the qualitative dissertation: Understanding by doing*: Psychology Press.
- Merriam, S. (2009). *Qualitative research: a guide to design and implementation—revised and expanded from qualitative research and case study applications in education*. 2009: San Francisco: Jossey-Bass Google Scholar.
- Merriam, S. B. (1998). *Qualitative Research and Case Study Applications in Education. Revised and Expanded from " Case Study Research in Education."*: ERIC.
- Merriam, S. B. (2002). *Qualitative research in practice: Examples for discussion and analysis*: Jossey-Bass Inc Pub.
- Muir, R (2003). *Electronic Registration Legislative Scheme and Implications for the Torrens System in New Zealand*. In David Grinlinton (ed), *Torrens in the Twenty-first Century*, pp 311
- 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. [http://doi.org.10.37052/kanun.34\(1\)no5](http://doi.org.10.37052/kanun.34(1)no5)
- Neuman, W. L. and Kreuger, L. (2003). *Social work research methods: Qualitative and quantitative approaches*: Allyn and Bacon
- Nichols, S. E. (1993). *Land registration: managing information for land administration*: Department of Surveying Engineering, University of New Brunswick.
- Palmer, D. (1998). Security, risk and registration. *Land use policy*, 15(1), 83-94.
- Patton, M. Q. (2005). *Qualitative research*: Wiley Online Library.
- Piaw, C. Y. (2006). Kaedah dan Statistik Penyelidikan. *Malaysia: Mc. Graw Hill Sdn Bhd*.
- Piantanida, M. and Garman, N. B. (2009). *The qualitative dissertation: A guide for students and faculty*: Corwin Press.
- Rabi’ah, M. S. (2014). Pengecualian Kepada Hak Milik Tidak Boleh Disangkal Dalam Undang-Undang Tanah Di Malaysia. *International Research Management and Innovation Conference 2014 (IRMIC2014)*. Kuala Lumpur, 571-583.

- Rabi'ah, M. S. (2015). Proceeding of the 2nd International Conference on Management and Muamalah 2015 (2nd ICoMM) 16th – 17th November 2015, e-ISBN: 978-967-0850-25-2.
- Ra'biah, M. S. (2016). Pemakaian Islam dan adat Melayu dalam sistem Torrens di Malaysia: Application of Islam and Malay customs in Torrens system in Malaysia, *al-Irsyad: Journal of Islamic and Contemporary Issues*, 1(1), pp. 13-26. Boleh diakses di doi: 10.53840/alirsyad.v1i1.32
- Ra'biah, M. S. (2018). Sistem Torrens dalam Undang-Undnag Tanah di Malaysia: Sistem yang Tidak Eksklusif.
- Salleh, B. (2007). *Malaysian torrents system* (2nd ed.). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Samsudin, S., 2014. *Decentralisation and Governance in Land Administration Systems* (Doctoral dissertation, University of Ulster).
- Sathiaseelan, J. K. (2006). *Prinsip-prinsip penting perundangan tanah di Malaysia*. LexisNexis Malaysia Sdn Bhd.
- Sharifah Zubaidah, S. A. K. (2008). *Land fraud in Malaysia: whether the National Land Code 1965 guarantees security of title to a registered proprietor*. Paper presented at the Conference on Disputes & Issues in Land Laws in Malaysia, JW Marriot Hotel, Kuala Lumpur.
- Sikor, T. (2006). Politics of rural land registration in post-socialist societies: Contested titling in villages of Northwest Vietnam. *Land use policy*, 23(4), 617-628.
- Simpson, S. R. (1976). *Land law and registration* (Vol. 105): Cambridge University Press Cambridge.
- Silva, S. and Fraga, S. (2012). Qualitative research in epidemiology. *Epidemiology-Current perspectives on research and practice*, pp.63-84.
- Sinnadurai, V. (1992). *The Sale and Purchase of Real Property in Malaysia*. Edisi Ketiga. Singapura: Butterworths Asia.
- Smith, J. A. (2004). Reflecting on the development of interpretative phenomenological analysis and its contribution to qualitative research in psychology. *Qualitative research in psychology*, 1(1), 39-54.
- Spata, A. (2003). *Research methods: Science and diversity*: John Wiley & Sons, Incorporated.

- Suhailizan, S., Amirul, H. A. dan Shahrizan, S. (2018). Undang-undang Pembangunan Tanah. *Jurnal Pentadbiran. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan*, pp. 17.
- Tanah Melayu. (1911). Enakmen Tanah.
- UNECE. (2005). *Social and Economic Benefits of Good Land Administration*. Second Edition. Retrieved from <http://www.unece.org/index.php?id=10964>. Accessed on 1st July 2020.
- UNECE. (2011). *Study on the Challenges of Fraud to Land Administration Institutions*. Retrieved from <https://www.unece.org/housing-and-land-management/housingpublications/housing-and-land-management-hlm/2011/study-on-the-challenges-of-fraud-to-land-administration-institutions/study-on-the-challenges-of-fraud-to-land-administration-institutions.html>. Accessed on 1st July 2020.
- Whalan, D.J. (1982). *The Torrens System in Australia*. Lawbook Company.
- Wu, R., & Kepli, M. Y. B. Z. (2010). *Implementation of land title registration system in Malaysia: Lessons for Hong Kong*. Paper presented at the Asian Law Institute Conferenc
- Yin, R. K. (2009). Case Study Research: Design and Methods. Essential guide to qualitative methods in organizational research (Vol. 5, p. 219).
- Yusof, F. (2016). Undang-Undang Tanah di Malaysia. Mus' ab E-book Publication, 6.
- Zulkifli, N.A., Rahman, A.A., van Oosterom, P., Tan, L.C., Jamil, H., Teng, C.H., Looi, K.S. and Chan, K.L. (2015). The importance of Malaysian Land Administration Domain Model country profile in land policy. *Land use policy*, 49, pp.649-659.

Kes-kes Mahkamah:

- Frazer lwn Walker (1967) 1 AC 569
 Gibbs lwn Messer (1891) AC 248

SENARAI PENERBITAN

Jurnal Berindeks

1. **Zakariah, Y.,** Samsudin, S., & Ngadiman, N. (2020). An Overview of the Fraud and Forgery Challenges in Land Registration System. *European Journal of Molecular & Clinical Medicine*, 2020, Volume 7, Issue 3, Pages 274-282. **(Indexed by SCOPUS)**

Prosiding Tidak Berindeks

- (2) **Zakariah, Y.,** Hussin, K. (2019). An Assessment of Paper-Based and Electronic Land Registration in Peninsular Malaysia in Overcoming Fraud and Forgery in Land dealings. International Graduate Conference of Built Environment and Surveying 2019.