PENENTUAN KRITERIA PROFIL BERISIKO TINGGI BAGI URUSAN PENDAFTARAN URUSNIAGA TANAH

ANISAH BINTI FAUZI

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Falsafah

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

OGOS 2018

DEDIKASI

Hasil nurkilan ini dihadiahkan khas teristimewa buat Umi (Hajah Sharifah Haji Ismail) dan Aboh (Haji Fauzi Mustapha). Doa dan restu umi dan aboh adalah yang menjadi tunggak utama kejayaan anakmu sehingga ke tahap ini. Buat anak-anak yang teramat mummy sayangi Syed Muhammad Alsagoff dan Sharifah Marsha Zulaikha, terima kasih yang tidak terhingga atas pengorbanan, sokongan, bantuan dan tolak-ansur yang telah anak-anak zahirkan kepada mummy sepanjang pengajian ini demi cita-cita yang mummy idamkan. Juga Almarhum suami tercinta Syed Taha Syed Zaid Alsagoff anda adalah pencetus utama idea kepada tesis ini. Apapun yang berlaku di antara kita, airmata ini sering menitis merinduimu. UTM Skudai yang menemukan kita dan menyaksikan suka-duka ujian kehidupan kita serta yang mengajar daku bahawa kehidupan di alam dunia ini mempunyai 1001 macam. Sesungguhnya Allah Maha Besar lagi Maha Bijaksana. Buat adik-beradikku Along Farhan & Kak As, Intan & Daud, Murni, Farah dan Faiz, terima kasih buat pertolongan kalian, terutamanya buat Farah yang sering menemani angah ke universiti kita bagi merealisasikan impian angah. Buat teman baikku Ra'imie Naim & Rozi Roza Lina yang setia dan ikhlas menjadi pembakar semangat dan sokongan rapat padu sepanjang pengajianku ini serta menjadi "alarm clock" bagi merealisasikan perjuanganku. Juga buat yang teristimewa di kala ini Dato' Sri Syed Fakhri Al-Wafa seorang lagi insan yang sudi menjadi pendengar setia setiap masa dan ketika serta bersikap terbuka untuk berbincang dan seterusnya menjadi motivator yang padu dan terkesan dijiwa. Tidak dilupa bos-bos dan kawan-kawan di PTGKL yang disayangi terutamanya Pn. Suraya Saman dan Tn. Amerul Fazrin kerana memahami akan komitmenku sepanjang bergelar postgraduate student.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah S.W.T. Pemilik sekalian alam dan selawat serta salam ke atas junjungan besar Nabi Muhammad S.A.W., ahli keluarga dan sahabat-sahabat baginda. Bersyukur ke hadrat Illahi atas taufiq dan limpah kurniaNya telah mengizinkan saya menyiapkan penulisan dan penyelidikan ini.

Di kesempatan ini, saya ingin merakamkan jutaan terima kasih buat Penyelia Projek Sarjana iaitu Dr. Robiah Suratman di atas tunjuk ajar, pandangan, usaha sama dan komitmen yang diberikan tanpa berbelah bahagi semasa kajian ini dilaksanakan.

Juga sekalung terima kasih atas bantuan dan dorongan pensyarah-pensyarah lain di Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, sesungguhnya jasa kalian amatlah saya sanjungi dan dikenang sehingga akhir nyawa.

Penghargaan yang tidak terhingga diucapkan kepada semua pegawai dan kakitangan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur umumnya dan Bahagian Pendaftaran khasnya. Jasa dan kerjasama kalian yang baik sepanjang kajian ini dilaksanakan diucapkan dengan ribuan terima kasih terutama sekali buat pegawai-pegawai yang komited dengan tugas yang diamanahkan dan tidak lokek untuk mencurahkan dan berkongsi ilmu yang ada padanya bagi membantu merealisasikan kajian ini.

ABSTRAK

Pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia menekankan "pendaftaran adalah segala-galanya". Prinsip ini dibuat untuk melindungi kepentingan tuan punya tanah berdaftar. Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 menjadi teras kepada pendaftaran dan hakmilik yang tidak boleh disangkal kecuali jika dapat dibuktikan ianya diperoleh daripada aktiviti penipuan dan pemalsuan. Tujuan utama kajian ini dibuat adalah untuk mengkaji kriteria profil suatu dokumen yang terlibat dalam agenda penipuan dan pemalsuan urusan pendaftaran urusniaga tanah. Reka bentuk kajian yang dipilih adalah berbentuk kajian kualitatif iaitu secara kajian kes dan temubual. Terdapat 30 kajian kes telah dikumpulkan dari Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan dianalisis dengan kaedah analisis kandungan dokumen. Seramai 20 orang yang berpengalaman telah dipilih sebagai responden untuk ditemubual dan hasil dapatan dianalisis secara kaedah analisis deskriptif. Hasil kajian mendapati terdapat 11 jenis dokumen yang sering terlibat dengan kegiatan penipuan dan pemalsuan semasa proses pendaftaran hakmilik tanah dibuat dan sebanyak tiga dokumen utama boleh dikategorikan sebagai mempunyai profil berisiko tinggi untuk didaftarkan iaitu suratan hakmilik, Borang 14A dan salinan kad pengenalan. Justeru, dicadangkan agar senarai dokumen-dokumen yang berisiko tinggi ini menjadi sebahagian daripada proses pengesahan semasa pendaftaran urusniaga tanah sebagai penambahbaikan ke dalam sistem pendaftaran hakmilik tanah sedia ada. Ini akan membantu pendaftar hakmilik tanah mencegah sebarang percubaan penipuan dan pemalsuan di peringkat pra-pendaftaran.

ABSTRACT

Land administration in Peninsular Malaysia emphasizes "registration is everything". This principle is used to protect the interests of registered proprietor. Section 340 of the National Land Code 1965 is the cornerstone of registration and indeafeasibility of title except it is proven that the title is derived from fraudulent and forgery activities. The aim of this study is to examine the profile criteria of a document involved in the agenda of fraud and forgery during the registration of land dealings. The selected research design is the qualitative research through case study and interview. There were 30 case studies collected from the Division of Title Registration, Federal Territories Director of Land and Mines Office and analyzed using content analysis method. 20 experienced people were selected as respondents for the interview and the data gained from the interview sessions was analyzed using descriptive analysis. The findings reveal that there are 11 types of documents often involved in fraud and forgery during the registration process of land dealings and the three main documents can be categorized as having a high risk profile in registration are land title, Form 14A and copy of identity card. Therefore, it is proposed that these high risk documents should be part of the verification process as an improvement in the existing land title registration system. Hence, it will assist the land registrar to prevent any attempt of fraud and forgery at the pre-registration stage.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	**ii**
	DEDIKASI	**iii**
	PENGHARGAAN	**iv**
	ABSTRAK	**v**
	ABSTRACT	**vi**
	SENARAI KANDUNGAN	**vii**
	SENARAI JADUAL	**xii**
	SENARAI RAJAH	**xv**
	SENARAI SINGKATAN	**xvii**
	SENARAI LAMPIRAN	**xviii**
1	**PENDAHULUAN**	**1**
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	5
	1.3 Matlamat Kajian	23
	1.4 Objektif Kajian	24
	1.5 Skop Kajian	25
	1.6 Kepentingan Kajian	25
	1.6.1 Pejabat Tanah dan Galian	26
	1.6.2 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian	26
	1.6.3 Pendaftar Hakmilik	26
	1.6.4 Pemilik Tanah	27
	1.6.5 Polis Diraja Malaysia	27
	1.6.6 Lembaga Hasil Dalam Negeri	27

2	**PENIPUAN DAN PEMALSUAN URUSNIAGA TANAH**		**28**
	2.1	Pengenalan	28
	2.2	Definisi, Terma dan Istilah	29
		2.2.1 Hakmilik	29
		2.2.2 Urusniaga	30
		2.2.3 Penipuan	31
		2.2.4 Penipuan Sebenar dan Penipuan Konstruktif	31
		2.2.5 Pemalsuan	33
		2.2.6 Pembeli Suci Hati	34
		2.2.7 Penerima Pindahmilik Serta-Merta dan Pembeli Terkemudian	35
	2.3	Pendaftaran Urusniaga Tanah	36
		2.3.1 Proses Pengisian Suratcara Urusniaga	37
		2.3.2 Proses Penyerahan Suratcara Urusniaga	39
		2.3.3 Proses Penentuan Kelayakan Suratcara Urusniaga	39
		2.3.4 Proses Pendaftaran Suratcara Urusniaga	40
	2.4	Penipuan dan Pemalsuan di bawah KTN 1965	40
		2.4.1 Hakmilik Yang Tidak Boleh Disangkal	42
		2.4.2 Hakmilik Yang Boleh Disangkal	44
	2.5	Kesan Kesalahan Mendaftar Bersabit Penipuan Dan Pemalsuan	44
		2.5.1 Kes Mahkamah 1	48
		2.5.2 Kes Mahkamah 2	51
		2.5.3 Kes Mahkamah 3	53
	2.6	Pengurusan, Pengawalan dan Penilaian Risiko	56
		2.6.1 Kaedah Stategik	60
		2.6.2 Kaedah Berasaskan Risiko	61
		2.6.3 Penentuan Kriteria dan Skala Risiko	63
	2.7	Kesimpulan	66
3	**PENDAFTARAN URUSNIAGA DI PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**		**67**

	3.1	Pengenalan	67
	3.2	Latar Belakang PPTGWPKL	68
	3.3	Organisasi PPTGWPKL	69
	3.4	Organisasi Bahagian Pendaftaran PPTGWPKL	70
	3.5	Pendaftar Urusniaga Tanah	72
	3.6	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer	76
		3.6.1 Kegunaan Data SPTB	78
	3.7	Sistem Biometrik	79
		3.7.1 Inovasi Penggunaan Biometrik Dalam Pentadbiran Tanah	80
		3.7.2 Pelaksanaan Sistem Biometrik di PPTGWPKL	82
		3.7.3 Prosedur Pelaksanaan Sistem Biometrik di PPTGWPKL	84
	3.8	Sistem Pengurusan Aduan SPTB	86
	3.9	Kesimpulan	87
4	**METODOLOGI KAJIAN**		**88**
	4.1	Pengenalan	88
	4.2	Reka Bentuk Kajian	90
	4.3	Kaedah Kajian	92
		4.3.1 Kajian Kes	93
		4.3.2 Temubual	94
		4.3.2.1 Pembentukan Borang Temubual	96
		4.3.2.2 Pengenalpastian Responden	97
	4.4	Strategi Analisis Data	97
		4.4.1 Analisis Kandungan Dokumen Daripada Kajian Kes	98
		4.4.2 Analisis Kandungan Dokumen Daripada Borang Temubual	99
	4.5	Persembahan Penemuan	100
	4.6	Kesimpulan	103
5	**ANALISIS KAJIAN**		**105**
	5.1	Pengenalan	105

5.2 Analisa Kajian Kes 105

5.2.1 Analisa Jenis-Jenis Dokumen Berisiko Tinggi 107

5.2.2 Analisa Kriteria-kriteria Profil Dokumen Berisiko Tinggi 112

5.2.3 Analisa Tahap Risiko Dokumen untuk Didaftarkan 115

5.3 Analisa Temubual 117

5.3.1 Analisa Dokumen Berisiko Tinggi Mengikut Perspektif Responden 120

5.3.2 Analisa Kriteria-kriteria Profil Dokumen Berisiko Tinggi Mengikut Perspektif Responden 122

5.3.3 Analisa Tahap Risiko Dokumen Mengikut Perspektif Responden 126

5.4 Kesimpulan 127

6 KESIMPULAN DAN CADANGAN 128

6.1 Pengenalan 129

6.2 Penemuan Kajian 129

6.2.1 Pencapaian Objektif Pertama 129

6.2.2 Pencapaian Objektif Kedua 131

6.2.3 Pencapaian Objektif Ketiga 132

6.3 Sumbangan Kajian 135

6.4 Cadangan Kajian 136

6.4.1 Penambahbaikan Terhadap Sistem Dengan Penggunaan Jenis-jenis Dokumen yang Berisiko Tinggi 136

6.4.2 Penambahbaikan Terhadap Sistem Dengan Penggunaan Kriteria-kriteria Profil yang Berisiko Tinggi 138

6.4.3 Penambahbaikan Terhadap Sistem Dengan Penggunaan Penentuan Tahap Risiko 140

6.4.4 Penambahbaikan Terhadap Pemalsuan Mykad 142

6.4.5 Penambahbaikan Terhadap Pemalsuan Sijil Setam 142

6.4.6 Penambahbaikan Terhadap Pemalsuan Perintah Mahkamah 143

6.4.7 Penambahbaikan Terhadap Keselamatan Sistem 143

6.4.8 Sistem Dipantau oleh Satu Badan Khas yang Dilantik

SecaraBerasingan Dengan Pentadbiran Sistem Sedia Ada 144

6.4.9 Model Yang Dicadangkan Bagi Membantu Sistem Sedia Ada Dalam Mencegah Urusniaga Tanah Berunsur Penipuan Dan Pemalsuan 114

6.5 Limitasi Kajian 153

6.6 Cadangan Kajian Lanjutan 153

6.7 Kesimpulan 154

BIBLIOGRAFI 156-161

Lampiran A-F 162-200

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Kes Pemalsuan Dan Penipuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL Dari Tahun 2007 Hingga 2011	13
1.2	Kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL dari Tahun 2012 hingga 2017	14
1.3	Perbandingan Keupayaan dan Kelemahan Sistem-Sistem Sedia Ada	17
1.4	Kronologi Garis Masa dan Langkah-langkah Pencegahan yang telah diperkenalkan	20
2.1	Fasa Kaedah Berasaskan Risiko	62
2.2	Penentuan Kebarangkalian Penipuan Berlaku Dalam Jangka Waktu Tertentu	64
2.3	Parameter Faktor Risiko	65
3.1	Jumlah Terimaan Perserahan Urusniaga dan Bukan Urusniaga bagi Hakmilik Tanah dan Hakmilik Strata Tahun 2010 - Jan 2016	72
3.2	Peningkatan Jumlah Pendaftaran Hakmilik Strata Berikutan Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata Baru	72
3.3	Perbandingan Terimaan Bulanan Urusniaga dan Bukan Urusniaga Strata Tahun 2013 Hingga Febuari 2015	75
4.1	Senarai Responden Untuk Ditemubual	95
4.2	Soalan Pengenalan Responden di Bahagian A	96
4.3	Hasil Analisis Deskriptif Daripada Borang Temubual	100
4.4	Hubungkait Metodologi Kajian	101

4.5	Kod Warna Mewakili Jenis-jenis Dokumen Yang Dipalsukan dan Kriteria Profil	102
4.6	Kod Warna Mewakili Tahap Risiko	102
5.1	Kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL dari Tahun 2012 Hingga 2017	106
5.2	Dokumen-Dokumen Kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL dari Tahun 2012 Hingga 2017	107
5.3	Jenis-Jenis Dokumen Yang Sering Di Palsukan Semasa Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah Di PPTGWPKL dari Tahun2012 Hingga 2017	109
5.4	Dokumen-Dokumen Kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL dari Tahun 2012 Hingga 2017	112
5.5	Jenis-jenis Dokumen Yang Dipalsukan da Kriteria-kriteria Profil Penipuan dan Pemalsuan Yang Dilakukan	114
5.6	Senarai nama Pendaftar Hakmilik dan Kakitangan Pelaksana Bahagian Pendaftaran PPTGWPKL yang Ditemubual	118
5.7	Urusan Yang Sering Terlibat Dalam Penipuan Dan Pemalsuan Pendaftaran Urusniaga Tanah Berdasarkan Pengalaman Responden	120
5.8	Profil Dokumen Penipuan dan Pemalsuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah Yang Sering Terlibat Berdasarkan Pengalaman Responden	123
6.1	Hasil Penemuan Daripada Kaedah Kajian Kes dan Temubual Mengenai Jenis-jenis Dokumen yang Berisiko Tinggi Terlibat Dengan Aktiviti Penipuan dan Pemalsuan Dalam Prosedur Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL	130
6.2	Hasil Penemuan bagi Mengenalpasti Kriteria-Kriteria Profil Suatu Dokumen Yang Berisiko Tinggi Terlibat Dengan Aktiviti Penipuan Dan Pemalsuan	131
6.3	Hasil Penemuan bagi Menentukan Dokumen Berada	

Di Dalam Kategori Risiko Tinggi, Sederhana Atau
Rendah Sebelum Didaftarkan 133

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Kaedah Strategik dan Kaedah Berasaskan Risiko	59
2.2	Kaedah Strategik	60
2.3	Kaedah Berasaskan Risiko	61
2.4	Saiz	63
2.5	Warna	63
3.1	Carta Organisasi PPTGWPKL	69
3.2	Carta Organisasi Bahagian Pendaftaran PPTGWPKL	71
3.3	Bilik Penyaksian yang Dilengkapi dengan Sistem Biometrik	81
3.4	Pemberitahuan Perlaksanaan Sistem Biometrik di PPTGWPKL	89
4.1	Reka Bentuk Metodologi Kajian	89
5.1	Jenis-Jenis Dokumen Yang Sering Dipalsukan Dan Ditipu Dalam Penipuan Dan Pemalsuan Pendaftaran Urusniaga Tanah	111
5.2	Jenis-jenis Dokumen Yang Berisiko Tinggi Dalam Penipuan dan Pemalsuan Pendaftaran Urusniaga Tanah	115
5.3	Jenis-jenis Dokumen Yang Berisiko Sederhana Dalam Penipuan dan Pemalsuan Pendaftaran Urusniaga Tanah	116
5.4	Jenis-jenis Dokumen Yang Berisiko Rendah Dalam Penipuan dan Pemalsuan Pendaftaran Urusniaga Tanah	116
6.1	Cadangan Carta Alir Mekanisma Penentuan Profil Dokumen	

	Berisiko Tinggi bagi Mencegah Urusniaga Tanah Berunsur Penipuan Dan Pemalsuan Menggunakan Hasil Penemuan Objektif Pertama	137
6.2	Cadangan Carta Alir Mekanisma Penentuan Profil Dokumen Berisiko Tinggi bagi Mencegah Urusniaga Tanah Berunsur Penipuan Dan Pemalsuan Menggunakan Hasil Penemuan Objektif Kedua	139
6.3	Cadangan Carta Alir Mekanisma Penentuan Profil Dokumen Berisiko Tinggi bagi Mencegah Urusniaga Tanah Berunsur Penipuan Dan Pemalsuan Menggunakan Hasil Penemuan Objektif Ketiga	141
6.4	Carta Alir Model Pengiraan Penentuan Profil Berisiko Tinggi	146
6.5	Pengiraan *Context Establishment* Diperingkat Kerani Kaunter	148
6.6	Pengiraan *Risk Identification* Diperingkat Kerani Kaunter	149
6.7	Pengiraan *Risk Estimation* Diperingkat Kerani Kemasukan Data	151
6.8	Pengiraan Risiko Diperingkat Pendaftar Hakmilik	152

SENARAI SINGKATAN

PPTG WPKL	-	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
KTN 1965	-	Kanun Tanah Negara 1965
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
LHDN	-	Lembaga Hasil Dalam Negeri
PTD	-	Pejabat Tanah dan Daerah
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
SPHTB	-	Sistem Pungutan Hasil Tanah Berkomputer
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
DHKK	-	Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer
DHKK	-	Dokumen Hakmilik Daftar Komputer
PDRM	-	Polis Di Raja Malaysia
SSM	-	Suruhanjaya Syarikat Malaysia
ICT	-	*Information Communication Technology*
IT	-	Teknologi Maklumat
OPF	-	*One Piece Flow*
TPCS	-	Timbalan Pemungut Cukai Setem
SPAS	-	Sistem Pengurusan Aduan SPTB
JPN	-	Jabatan Pendaftaran Negara

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Borang Temubual (Jabatan)	162
B	Kronologi 30 Kes Penipuan Dan Pemalsuan	169
C	Ringkasan Kronologi 30 kes Penipuan dan Pemalsuan	187
D	Contoh Borang Pindahmilik (14A) yang dipalsukan	195
E	Contoh Mykad yang Dipalsukan	196
F	Contoh Perintah Mahkamah yang Dipalsukan	198

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Tanah merupakan suatu aset yang sangat bernilai sejak zaman-berzaman lagi. Tidak kira di negara mana jua kita duduki, tanah atau hartanah menjadi buruan dan juga merupakan ikon kekayaan seseorang individu mahupun sesuatu bangsa. Maka dengan itu, setiap negara amat menumpukan ke arah pembangunan. Tahap pembangunan sesebuah negara melambangkan identiti bangsanya. Sehubungan dengan itu, perkara paling asas dalam pembangunan adalah pengurusan dan pentadbiran tanah yang cekap.

Tidak dinafikan, bukan mudah untuk memiliki sebidang tanah. Hatta, untuk memiliki sebuah rumah untuk didiami. Dengan keadaan ekonomi kapitalis, menjadikan rumah atau harta tanah adalah sesuatu yang bernilai tinggi di mana ia boleh didagangkan secara jualan, cagaran, pajakan dan sewaan untuk memperolehi wang dan keuntungan. Geran tanah atau rumah juga boleh dijadikan modal untuk membuat pinjaman kepada institusi kewangan mahupun perseorangan. Selain itu, memiliki hartanah yang banyak melambangkan prestij dan reputasi kepada seseorang individu mahupun syarikat.

Memilik aset seperti rumah atau tanah sudah pasti menjadi idaman ramai. Namun, dalam usaha untuk memilikinya ramai yang terperangkap dengan kejadian tipu daya dan pemalsuan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Keghairahan membeli rumah dan tanah membuatkan ramai yang menjadi mangsa penipuan. Berdasarkan statistik pihak Polis Diraja Malaysia, jumlah kerugian mangsa yang ditipu dalam kategori pelaburan dan pinjaman tidak wujud melebihi RM139 juta sepanjang tahun 2015 dan ia turut meliputi kes pembeli dan penjual rumah serta tanah. Lebih mengejutkan, hanya dalam tempoh dua bulan pertama tahun 2016 ini sahaja, kadar kerugian mangsa yang ditipu sudah mencecah hampir RM23 juta bagi dua kategori tersebut yang turut melibatkan urusniaga menjual dan membeli hartanah (Utusan Malaysia, 11 April 2016).

Secara umumnya, urusan jual beli tanah sangat terdedah kepada risiko penipuan. Pemilik tanah dan pembeli sendiri turut perlu berhati-hati. Hal ini kerana, dengan memiliki kepentingan dalam satu hartanah membuatkan individu atau syarikat itu sendiri terdedah kepada risiko penipuan. Menurut Presiden Institut Ejen-Ejen Hartanah Malaysia (MIEA), Siva Shanker, (Utusan Malaysia, 2016) antara punca utama senario penipuan pembelian dan penjualan hartanah berlaku adalah kerana sikap serta tahap kesedaran rendah penjual serta pembeli itu sendiri yang masih menggunakan khidmat ejen tidak berdaftar atau dikenali dengan broker haram. Kebanyakkan kes melibatkan broker haram melarikan wang deposit pembeli termasuk penjual rumah dan tanah. Broker haram mampu mengaut keuntungan besar hasil memperdaya mangsa mereka yang cetek dalam soal urusniaga pembelian dan penjualan hartanah.

Di dalam bidang pengurusan pentadbiran tanah, penipuan boleh dikhususkan dalam pelbagai keadaan. Menurut Penolong Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Amerul Fazrin Amer Jalaludin (2015), dikelaskan beberapa keadaan yang paling berisiko tinggi berlaku penipuan dalam urusniaga tanah adalah seperti; berlaku pertelingkahan antara pemilik sama ada bercerai, bergaduh adik-beradik, pembubaran syarikat dan lain-lain. Kedua, hartanah yang ingin dibeli terbiar lama kosong. Ketiga, hartanah kerap bertukar tangan. Manakala, keempat, pemilik tanah

berada di luar negara atau tidak dapat dikesan serta pemilik berkeadaan uzur atau tinggal di institusi kebajikan.

Namun, Pejabat Tanah, peguam dan institusi kewangan sentiasa berhati-hati dan berusaha mengukuhkan elemen anti pemalsuan urusan tanah. Apa jua transaksi yang berlaku sebelum urusniaga tersebut didaftarkan ke atas hakmilik atau geran tanah adalah tidak dilindungi oleh peruntukkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN). Ianya mungkin dilindungi oleh undang-undang sivil yang lain tetapi tidak dibawah peruntukan KTN. Dengan ini, adalah sangat penting bagi semua pihak untuk memastikan semua urusniaga dan perjanjian yang dilakukan di antara pihak penjual dan pembeli berakhir dengan pendaftaran nama pemilik ke atas hakmilik atau geran tanah. Maka, menjadi tugas Pendaftar Hakmilik untuk menentukan instrumen yang dibawa dan diserahkan ke Pejabat Tanah sempurna untuk didaftarkan menurut Bahagian III, KTN. Pendaftar Hakmilik diperuntukkan oleh KTN kuasa separa kehakiman dalam tugasnya. Kuasa tersebut Walau bagaimanapun perlulah dijalankan dengan niat suci hati. Prosedur pendaftaran instrumen dalam KTN amat sistematik dan meminimumkan risiko berlakunya penipuan atau transaksi secara salah. Setelah pendaftar berpuas hati ke atas kesemua instrumen urusniaga berserta dokumen-dokumen sampingan yang mencukupi menurut Seksyen 301 KTN 1965, maka, adalah menjadi tanggungjawab Pendaftar Hakmilik untuk memastikan instrumen tersebut didaftarkan.

Seiring dengan kepesatan ekonomi dan kerancakan pembangunan negara menuju ke taraf negara maju, pihak Kerajaan menekankan agar segala urusan berkaitan tanah hendaklah cepat dan cekap. Maka, pelbagai inovasi dan penambahbaikan telah diperkenalkan untuk membantu mempercepatkan urusan-urusan berkaitan tanah. Di antara transformasi yang telah dilakukan termasuklah membangunkan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB), Sistem Pungutan Hasil Tanah Berkomputer (SPHTB), e-Tanah, MyForm, Kaunter Ekspress, Pendaftaran 1 hari Mengikut Kaedah *One Piece Flow* dan yang terbaharu ialah sistem e-Tanah.

Selain daripada mempercepatkan urusan, pentadbiran tanah juga perlu memastikan ianya mengikut peruntukan undang-undang utama yang mengikatnya iaitu KTN 1965. Ianya penting bagi memastikan keselamatan hakmilik tanah terjamin. Jumlah peningkatan nilai hartanah yang agresif dewasa ini memerlukan satu tahap keselamatan yang tinggi oleh Pejabat Tanah Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri bagi menjamin hakmilik tanah yang disimpan oleh mereka tidak diselewengkan dan dimanipulasi oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Walau bagaimanapun, penambahbaikan ini telah disalahguna dan di ambil peluang oleh orang-orang yang tidak bertanggungjawab untuk melakukan penipuan. Ianya menjadi satu cabaran bagi pentadbiran tanah dewasa ini untuk meningkatkan tahap keselamatan dan perlindungan tuanpunya tanah dan kepentingan di dalam suatu hakmilik. Di era kecanggihan teknologi maklumat kini dan ditambah pula dengan proses pendaftaran yang cepat telah mengundang kepada peningkatan kes penipuan.

Sehubungan dengan itu, Sistem Biometrik telah diperkenalkan di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PPTGWPKL) sebagai cara untuk mencegah aktiviti penipuan dan pemalsuan di Bahagian Pendaftaran Hakmilik. Ia merupakan satu inovasi baru di dalam pengesahan identiti pemilik tanah melalui Mykad dan cap jari dalam menjalankan urusniaga di Pejabat Tanah. Kini, penggunaan sistem ini telah ditambah baik dan digunakan sepenuhnya untuk memantau dan mengenalpasti individu yang berurusan di PPTGWPKL. Malangnya, penjenayah kini telah menjadi lebih licik dengan pelbagai pemalsuan yang membolehkan mereka meneruskan aktiviti jenayah mereka (Anisah Fauzi, 2013). Di era globalisasi dan kecanggihan teknologi, pelbagai cara dan mekanisma boleh dilakukan oleh penipu bagi mendapatkan keuntungan yang besar hasil dari penipuan dan pemalsuan hakmilik tanah (Zahar Sapar, 2011).

1.2 Pernyataan Masalah

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian setiap negeri dan Pejabat Tanah dan Daerah adalah bertanggungjawab menjaga hal-hal berkaitan tanah. Hal ini telah termaktub di dalam Perlembagaan Persekutuan Malaysia. Manakala, Kanun Tanah Negara 1965 merupakan undang-undang utama yang memperihalkan hal berkaitan tanah. Pemilikan suatu tanah akan terbukti dengan tercatatnya nama orang tersebut dalam suratan hakmilik. Hal ini diperihalkan di bawah seksyen 89 KTN 1965 iaitu konklusifnya tiap-tiap dokumen hakmilik daftaran yang telah didaftarkan dengan sempurna hakmilik tanah yang disebut di dalamnya adalah diletakhakkan ke atas orang atau badan buat masa itu dinamakan di dalamnya sebagai tuanpunya.

Hak seorang pemilik tanah di Semenanjung Malaysia adalah didokong dan disokong oleh dua seksyen khas di bawah peruntukkan KTN iaitu seksyen 89 dan 340. Ianya telah termaktub dalam undang-undang yang menyatakan bahawa nama yang tertera pada suratan hakmilik adalah merupakan pemilik yang sah. Apabila seksyen 89 dipenuhi, maka pemilik tersebut mendapat hak mutlak yang tidak boleh sewenang-wenangnya disangkal atau dicabar oleh pihak lain. Sekaligus menjadikan pemilik tersebut mempunyai kekebalan dari segi pemilikan dan kepentingan yang tidak boleh disangkal sepertimana termaktub dalam seksyen 340 KTN.

KTN telah memperkenalkan prinsip hakmilik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal seperti dalam seksyen 340(1) KTN dan beberapa pengecualian kepada prinsip tersebut dalam seksyen 340(2) KTN seperti pemerolehan secara penipuan, salah nyata, pemalsuan atau instrumen tidak sah atau penyalahgunaan kuasa. Walau bagaimanapun, pengecualian kepada prinsip ini dalam KTN adalah agak sempit dan tidak menyeluruh (Noraida Harun, Jady@Zaidi Hassim dan Noor 'Ashikin Hamid, 2013). Terdapat perbezaan di antara hakmilik dan kepentingan di dalam peruntukan ini iaitu hakmilik merujuk kepada hak milik seseorang terhadap tanah yang didaftarkan. Manakala, kepentingan pula bukan merujuk kepada hak milik tetapi hanya kepada kepentingan yang diperolehi daripada tanah tersebut. Sebagai contoh kepentingan pemegang gadaian (pihak bank), penerima pajakan

ataupun pemilik tanah dominan dalam urusniaga esmen (Rabi'ah Muhammad Serji, 2014).

Walaupun seksyen 340(1) KTN memperuntukkan doktrin ketidakboleh sangkalan, tetapi tiada sebarang penerangan bagi menentukan sama ada ketidakboleh sangkalan itu merupakan ketidakboleh sangkalan serta merta ataupun tertunda (Noraida Harun, Jady@Zaidi Hassim, 2015). Istilah "hakmilik yang tidak boleh disangkal" sebagai perlindungan daripada serangan pihak lawan yang membuat tuntutan terhadap tanah atau kepentingan yang telah didaftarkan yang dinikmati oleh pemilik berdaftar (Noraida Harun, Jady@Zaidi Hassim dan Noor 'Ashikin Hamid, 2013).

Walau bagaimanapun, peruntukan seksyen 340 tersebut bukanlah suatu yang mutlak semata-mata kerana seksyen ini juga memperuntukkan pengecualian dalam keadaan-keadaan tertentu. Maka, kekebalan di bawah seksyen 340(1) masih boleh dicabar sekiranya seksyen 340(2) dapat dibuktikan. Hal ini jelas dapat dilihat dalam beberapa kes mahkamah seperti *Au Meng Nam & Anor v Ung Yak Chew* [2007], *Poh Yang Hong v Ng Lai Yin & Ors* [2010], *Kamarulzaman bin Omar & Ors v Yakub bin Husin & Ors* [2014] dan *Letchumanan Chettiar Alagappan @ Allagappan & Anor v Secure Plantation Sdn Bhd* [2017]. Kes-kes mahkamah ini akan dibincangkan secara terperinci di dalam bab 2. Seksyen 340(2) KTN adalah memperihalkan mengenai perolehan pemilikan yang didapati secara penipuan, pemalsuan, salah nyata dan menggunakan instrumen yang tidak sah. Seksyen 340(3) pula, menyentuh hak atau kepentingan yang diperolehi dengan suci hati dan balasan berharga. Manakala, seksyen 340(4) secara ringkasnya adalah berkenaan kuasa pelucuthakkan yang diberi melalui undang-undang yang berkuatkuasa.

Persoalannya adalah bagaimana penipuan dan pemalsuan boleh berlaku? Adalah menjadi tanggungjawab Pentadbir Tanah untuk memastikan sistem daftaran mereka cekap bagi mengelakkan tuntutan seksyen 340(2) hingga (4) berlaku. Ini adalah kerana bagi membuktikan seksyen 340(2) hingga (4) bukanlah suatu perkara yang mudah. Istilah suci hati atau *bona fide* bukanlah boleh ditakrifkan sewenang-wenangnya. Beberapa faktor telah dikenal pasti sebagai penyumbang kepada

peningkatan jumlah bilangan kes jenayah dalam urusniaga tanah. Antaranya termasuklah, kelemahan peruntukan statutori yang wujud dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), pentadbiran pejabat pendaftaran tanah yang tidak mantap, sistem pendaftaran elektronik yang belum efisyen sepenuhnya serta tiada kaedah dalam mengesan isu berhubung urusniaga seperti gejala penipuan, rasuah dan pencurian maklumat. Peningkatan kes urusniaga ini menimbulkan rasa kebimbangan pemilik tanah terhadap keselamatan hakmilik yang didaftarkan (Noraida, Jady dan Noor 'Ashikin, 2013). Menurut Noraida (2011), penipuan merupakan masalah yang serius dalam pelaksanaan sistem pendaftaran hakmilik tanah di Malaysia. Peningkatan kes ini menimbulkan rasa kebimbangan oleh pemilik tanah terhadap keselamatan harta mereka kerana tanah mereka boleh bertukar milik tanpa disedari. Antara faktor penyumbang kepada gejala ini termasuklah peningkatan nilai hartanah itu sendiri, tanah yang terbiar dan kelemahan pengurusan di pejabat tanah. Kebiasaannya, terdapat dua kesalahan jenayah yang dikesan semasa penipuan urusan tukar hakmilik tanah di pejabat tanah iaitu pemalsuan surat yang dikemukakan dan juga jenayah penipuan.

Pihak Berkuasa Negeri telah menetapkan tugas dan tanggungjawab mendaftar hakmilik adalah diletakkan di bawah kuasa Pendaftar Hakmilik Tanah di negeri dan daerah masing-masing sebagaimana telah dinyatakan dalam divisyen I, bahagian dua, bab 2 iaitu seksyen 12, KTN 1965. Adalah menjadi tugas Pendaftar Hakmilik untuk menentukan instrumen yang diserahkan ke pejabat tanah sempurna untuk didaftarkan menurut Bahagian III KTN 1965. Setelah berpuashati akan kesemua dokumen sampingan telah mencukupi menurut seksyen 301 KTN, maka adalah menjadi kewajipan Pendaftar Hakmilik untuk memastikan instrumen tersebut didaftarkan dengan kadar segera.

Namun, ianya bukanlah suatu tanggungjawab yang mudah. Hal ini telah ditekankan sepertimana dalam pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan bilangan 8/1972 (Disemak 2007) dalam perkara 2 menyatakan bahawa;

"Tugas-tugas mengenai pendaftaran surat-surat hakmilik tanah dan suratcara-suratcara urusniaga tanah amat berat tanggungannya. Ini adalah kerana sesuatu

kesilapan dari segi undang-undang atau dari segi peraturan yang dilakukan oleh pegawai itu mungkin menjadi satu perkara 'kes' mahkamah. Ada kemungkinan iaitu perkara Mahkamah ini boleh menimbulkan satu pendakwaan ganti rugi terhadap Pihak Berkuasa Negeri. Memandangkan kepada kedudukan tersebut, adalah mustahak bagi kepentingan pentadbiran tanah, tugas-tugas mendaftar surat-surat hakmilik atau suratcara-suratcara urusniaga itu diberikan kepada seorang pegawai yang kanan sekali di daerah itu dan juga mahir di dalam kerja-kerja pentadbiran tanah."

Pendaftar Hakmilik juga tertakluk sepertimana peruntukan seksyen 12 KTN 1965, mengenai dasar-dasar arahan yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah kepada Pegawai Pendaftar mengenai penetapan tugas-tugas mendaftar terutamanya subseksyen 12(5). Selain itu, harus menjadi ingatan jua bahawa kuasa Pendaftar Hakmilik mempunyai batasannya sebagaimana yang dinyatakan dalam seksyen 303 KTN 1965.

Daftar adalah merupakan dokumen utama dalam sistem perundangan tanah di Malaysia yang mempunyai segala maklumat mengenai tanah dan pemilikannya yang menjadi bukti muktamad. Hal ini menjadikan terdapat kes-kes penipuan dan pemalsuan dokumen yang muncul semasa pendaftaran hakmilik semata-mata untuk mendapat hak pemilikan (Muhamad Haitamin Ishak, 2006). Muhammad Hafiz Shaari (2009) mempunyai pendapat yang sama apabila menyatakan kegiatan penipuan ini bermula dengan berasaskan kepada prinsip pemilikan ke atas hakmilik. Penipuan dibuat dengan tujuan memasukkan nama ke atas hakmilik. Apabila sesuatu nama telah didaftarkan ke atas hakmilik, maka seseorang itu mempunyai hak ke atas hakmilik tersebut.

Menyedari hakikat bahawa tanggungjawab yang telah diberikan oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada Pentadbir Tanah sebagaimana seksyen 12(1) hingga (5) KTN, maka jabatan ini telah sedaya upaya menjalankan kewajipan statutorinya dengan melaksanakan pelbagai inovasi dan penambahbaikan dari semasa ke semasa mengikut peruntukan undang-undang serta peredaran zaman. Dahulu, tugas-tugas ini dijalankan secara manual bermula daripada penyerahan dokumen dikaunter,

pembukaan fail, meminit fail, endors hakmilik menggunakan tulisan tangan dan mendaftar juga turut menggunakan tulisan tangan. Tatacara kerja ini adalah kesinambungan daripada zaman jajahan British sebagai Pentadbir Tanah sehingga orang melayu mengambil alih. Perubahan juga berlaku kepada penggunaan data hakmilik daripada bahasa inggeris kepada bahasa melayu seperti yang ada pada hari ini. Akan tetapi, perubahan zaman dan teknologi telah mendorong pihak pentadbiran tanah negara untuk membuat perubahan ke atas sistem perkhidmatannya. Sehubungan dengan itu, maka bermulalah era pendaftaran hakmilik secara berkomputer diperkenalkan secara berperingkat-peringkat.

SPTB telah dilaksanakan oleh Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar melalui JKPTG di Pejabat-Pejabat Tanah dan Galian dan Pejabat-Pejabat Tanah dan Daerah di setiap negeri bermula pada tahun 1995. Matlamat utama sistem ini adalah untuk memudahkan proses pendaftaran suratan hakmilik tanah terutamanya pindahmilik tanah, carian rekod tanah dan lain-lain urusan berkaitan tanah menggunakan teknologi komputer. Hakmilik yang dijana melalui sistem ini merupakan bukti muktamad yang memaparkan ketuanpunyaan tanah tersebut dan sekaligus menjadikan tuan punya tanah kebal disisi undang-undang dan haknya tidak boleh disangkal sepertimana yang dinyatakan dalam KTN di bawah seksyen 89 dan 340. Tujuan utama sistem ini dilaksanakan di pejabat-pejabat tanah seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan adalah untuk mempercepatkan proses pendaftaran hakmilik dengan kaedah moden berasaskan komputer tanpa mengabaikan aspek-aspek keselamatan. Selain itu, melalui sistem ini juga, ia menjadikan langkah permulaan untuk mewujudkan pangkalan data tanah bagi kegunaan sistem-sistem tanah seterusnya. Kaedah moden ini dikatakan mampu menangani masalah utama dalam pentadbiran tanah yang telah sekian lama berlaku di seluruh negara iaitu masalah tunggakan proses penukaran suratan hakmilik sementara kepada suratan hakmilik kekal dan juga pendaftaran urusniaga tanah.

Walau bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan pada SPTB ini iaitu sistem ini hanya berfungsi secara persendirian. Dengan itu, maklumat-maklumat yang sangat bernilai di dalamnya tidak dapat digunakan sepenuhnya. Kelemahan kedua ialah sistem ini hanya merekod hal-hal berkaitan tanah dan tidak merekod

tentang profil orang yang menyerahkan dokumen. Selain itu, sistem ini juga tidak boleh dibuat sebarang perubahan ke atasnya kerana ia hanya dikelolakan oleh pihak JKPTG sepenuhnya. Jadi, segala perubahan haruslah dimaklumkan dan dilaporkan terlebih dahulu kepada JKPTG, lalu mesyuarat akan diadakan dan barulah terbit keputusan samada boleh ditambah perubahan tersebut atau tidak ke dalam sistem. Maka, amatlah rumit untuk membuat sebarang perubahan modul atau penambahan menu kepada SPTB yang sedia ada. Justeru, kita dapat lihat wujudnya keperluan untuk menambahbaik SPTB sedia ada dengan sistem baru yang lebih terperinci dan mengambilkira maklumat berkaitan pihak yang menyerahkan dokumen.

Pihak pentadbiran tanah di negara ini menyedari akan perihal, risiko dan kesan penipuan dan pemalsuan dokumen ke atas pentadbirannya. Tambahan pula, pada persidangan pentadbir tanah yang ke-15 iaitu pada bulan Disember 2006, kesemua pentadbiran tanah telah berbincang untuk menubuhkan dan mengaktifkan satu jawatankuasa bagi menangani isu penipuan dan pemalsuan. Manakala, pada tahun 2008, JKPTG telah mengarahkan kesemua pentadbiran tanah untuk menubuhkan Jawatankuasa Teknikal Bersama Pentadbiran Tanah dan Polis Diraja Malaysia dalam menangani isu penipuan dan pemalsuan hakmilik tanah. Di antara fungsi jawatankuasa ini adalah seperti mengenalpasti kaedah-kaedah bagi mengesahkan kesahihan dokumen pendaftaran pindahmilik dan urusan tanah yang mencurigakan; dan mengenalpasti kaedah penipuan dan pemalsuan yang dilakukan pada masa ini sama ada penipuan ke atas sistem komputer, pemalsuan dokumentasi atau faktor manusia untuk faedah pihak polis dan pentadbiran tanah.

Dengan itu, beberapa langkah telah diambil bagi mencegah isu ini. Satu daripadanya adalah menggunapakai Sistem Biometrik di Bahagian Pendaftaran Hakmilik. Ia digunakan untuk merekod semua transaksi urusniaga di Bahagian Pendaftaran Hakmilik bermula dari penyerahan dokumen di kaunter sehinggalah dokumen tersebut berjaya didaftarkan. Ia juga merupakan alat untuk mengesan percubaan kes-kes penipuan dan pemalsuan dokumen transaksi urusniaga tanah. Sistem Biometrik telah diperkenalkan sejak tahun 2009 dan digunapakai sepenuhnya oleh PPTGWPKL apabila dipilih untuk menjadi projek perintis yang pertama melaksanakannya. Objektif utama pelaksanaan sistem ini adalah sebagai satu

langkah berjaga-jaga yang diambil oleh pihak jabatan bagi menangani masalah penipuan dan pemalsuan dokumen semasa pendaftaran transaksi urusniaga tanah. Sistem ini sentiasa di tambahbaik penggunaannya agar selari dengan perkembangan masa kini.

Namun, terdapat beberapa kelemahan yang perlu diberi perhatian kepada sistem ini agar mampu menangani percubaan penjenayah kolar putih yang sentiasa mencuba untuk membuat penipuan dan pemalsuan ke atas urusan urusniaga tanah (Anisah Fauzi, 2013). Zahar Sapar (2011) turut menyatakan bahawa Sistem Biometrik bukan penyelesaian mutlak bagi menghalang daripada berlakunya kes-kes penipuan dan pemalsuan dengan wujudnya kes dan ruang bagi berlakunya pemalsuan cip MyKad serta isu kelalaian kakitangan di Pejabat Tanah. Tambahan pula menurut Muazatul Adawiyah Muhammad (2013), penggunaan SPTB serta Sistem Biometrik (SELAMAT) masih tidak mampu mengawal kegiatan penipuan transaksi hakmilik tanah daripada terus berleluasa.

Inisiatif ini menunjukkan kredibiliti dan kesungguhan pihak pentabiran tanah dalam menjaga keselamatan hakmilik-hakmilik tanah dibawah tangungjawabnya. Selain itu, penggunaan teknologi ini dilihat mampu menjamin kecekapan, keberkesanan dan menaikkan imej pentadbiran tanah di mata masyarakat Malaysia.

Bagi menghalang kebanyakan dari kes-kes penipuan ini, kaedah paling berjaya setakat ini adalah meningkatkan tahap kecekapan kakitangan dan menyemak setiap dokumen dengan teliti. Namun, kaedah ini meningkatkan penggunaan sumber dari sudut jumlah kakitangan yang diperlukan dan masa yang diambil. Ini merupakan satu bebanan kepada organisasi seperti PPTGWPKL kerana jabatan ini menerima kapasiti perserahan yang banyak setiap hari memandangkan kerancakan pembangunan di negeri ini selaku ibu negara Malaysia.

Walaupun Sistem Biometrik pada waktu ini menjadi alat terkini bagi pejabat tanah untuk membendung dan mencegah penipuan yang semakin menjadi-jadi. Namun, ianya perlu di bantu dengan sistem-sistem yang lain agar keberkesanannya

lebih efektif. Juga, bagi mengelakkan penipu menjadi imun dengan sistem tersebut apabila terlalu lama diaplikasikan tanpa di naik taraf atau diperbaharui. Sehingga kini, pelbagai penambahbaikan yang telah dibuat di jabatan ini bagi meningkatkan mutu penyampaian perkhidmatan jabatan, namun masih terdapat ruang-ruang yang boleh mencacatkan imej jabatan ini jika tidak dikaji di manakah silapnya.

Jadual 1.1 menunjukkan beberapa kes pemalsuan dan penipuan urusan urusniaga tanah bagi 2007 hingga 2011 di PPTGWPKL. Sebgaimana yang dicatatkan dalam Minit Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal PPTG WPKL-PDRM, Bil 1/2011, pemalsuan yang dilakukan membabitkan kaedah memalsukan Kad Pengenalan, Duti Setem, Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer (DHKK), Borang 49 Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) dan menggunakan nombor syarikat lama iaitu yang melibatkan lima angka pendaftaran sahaja.

Jadual 1.1: Kes Pemalsuan Dan Penipuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL Dari Tahun 2007 Hingga 2011

Jenis/ Bentuk Pemalsuan	**Pemalsuan**							
	Hakmilik IDT	Resit Cukai Tanah	Duti Setem	Hakmilik	Perintah Mahkamah	Kad Pengenalan	Dokumen SSM	Pegu am Tidak Wujud
Bilangan	**2**	**3**	**3**	**5** (2 kes hakmilik DHKK wujud) **2** (status hakmilik asal dibatalkan) **9** (DHKK tidak sah)	**1**	**4**	**1** (Borang 13 dipalsukan **2** (Borang 49 dipalsukan	**2**
Tindakan	Siasatan oleh PDRM Saman Peringkat Sivil Siasatan oleh JKPTG pada SPTB (audit trail)							

Sumber: Olahan penulis daripada Minit Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal PPTG WPKL-PDRM, (2013)

Manakala Jadual 1.2 menunjukkan masih lagi wujud beberapa kes pemalsuan dan penipuan urusan urusniaga tanah bagi 2012 hingga 2017 di PPTGWPKL. Malah, Jenis dan bentuk penipuan dan pemalsuan yang dilakukan semakin bertambah.

Jadual 1.2: Kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Pendaftaran Urusniaga Tanah di PPTGWPKL dari Tahun 2012 hingga 2017

No.	Jenis/Bentuk Penipuan dan Pemalsuan	Bilangan
1.	Pemalsuan Hakmilik	19
2.	Penipuan Tandatangan Pemilik Pada Borang 14A	15
3.	Pemalsuan Salinan Kad Pengenalan	8
4.	Penipuan Ke Atas Tanah Kepunyaan Pemilik Yang Telah Meninggal Dunia	7
5.	Penipu Telah Memindahmilik Kepada Pihak Ketiga	7
6.	Pemalsuan Tandatangan Pegawai/Pendaftar	6
7.	Pemilik Palsu Membuat Akuan Sumpah Palsu	6
8.	Penipuan Kepada Tanah Pemilik Yang Masih Hidup	5
9.	Pemalsuan Surat Kebenaran Pindahmilik/Menggadai	3
10.	Penipuan Ke Atas Tanah Kerajaan	3
11.	Pemalsuan Sijil Setem	3
12.	Penipuan Data Carian Hakmilik	3
13.	Penipuan Apabila Tiada Nombor Kad Pengenalan Pada Hakmilik Asal	2
14.	Penipuan Ekoran Daripada Cukai Tanah Tertunggak	2
15.	Penipuan Urusan - Pendaftar Menerima Dua Hakmilik Yang Merujuk Kepada Lot Yang Sama Oleh Pembeli Berbeza	2
16.	Penipuan Hakmilik Gantian 175A KTN Kerana Hakmilik Telah Hancur/Hilang	2
17.	Pemalsuan Perintah Mahkamah Palsu	2
18.	Penipuan Gadaian Kepada Pihak Pemegang Gadaian	1
19.	Penipuan Ke atas Tanah Terbiar	1
20.	Pemalsuan Surat Kuasa Wakil	1

Sumber: Olahan penulis daripada kes terkumpul di PPTGWPKL, (2017)

Data-data yang telah ditunjukkan dalam Jadual 1.1 dan 1.2 menunjukkan berlakunya kes penipuan dan pemalsuan dalam proses kerja harian di PPTGWPKL. Kajian harus dibuat untuk mengenalpasti kelemahan, kekurangan dan kelompongan yang ada yang menyebabkan masih lagi terdapat ruang-ruang untuk melakukan jenayah penipuan dan pemalsuan dalam prosedur kerja di Bahagaian Pendaftaran Hakmilik, PPTGWPKL. Walaupun diketahui, beberapa penambahbaikan yang telah dibuat, namun terdapat kes-kes baru yang wujud. Hal ini boleh mencacatkan imej dan kredibiliti jabatan ini jika tidak dibendung.

Selain itu, masalah juga timbul apabila kakitangan yang suci hati (*bone fide*) atau tidak bersalah turut menjadi terbeban apabila perlu menjadi saksi kepada siasatan oleh pihak polis dan juga perlu hadir perbicaraan di mahkamah setiap kali wujud kes penipuan dilaporkan. Hal ini sedikit sebanyak mengganggu emosi dan mental kakitangan di jabatan ini untuk meneruskan kerja hakiki dan kerjaya di masa hadapan.

Selain itu, terdapat satu lagi inisiatif pihak pentadbiran tanah di mana telah memperkenalkan satu lagi sistem pada tahun 2013 iaitu Sistem Pengurusan Aduan SPTB (S-PAS), di mana fungsi utamanya adalah untuk merekod segala aktiviti pembetulan yang dibuat oleh kakitangan bagi mengelakkan penipuan dari peringkat kakitangan dalaman pejabat ini. Sistem ini penting untuk memastikan dan membuktikan tiada kebocoran maklumat di pihak kakitangan dalaman. Dengan ini, dapat mengelakkan sebarang pertuduhan terhadap kakitangan dalaman dan juga bagi melengahkan mana-mana percubaan pihak penjenayah yang cuba untuk berkerjasama dengan kakitangan dalaman. Sekaligus mampu membuktikan profil berisiko tinggi yang terlibat dalam jenayah penipuan dan pemalsuan transaksi urusniaga tanah adalah boleh ditentukan dan dikategorikan dari peringkat awal lagi.

Pelaksanaan Sistem Biometrik Di PPTGWPKL dianggap sebagai langkah bijak membendung kegiatan atau sindiket penipuan dan pemalsuan transaksi urusniaga tanah telah mendapat sokongan padu daripada pihak Polis Diraja Malaysia. Penggunaan teknologi biometrik mempunyai pontensi yang besar dalam meningkatkan mutu perkhidmatan sektor awam terutamanya dari aspek keselamatan dan intergriti. Bagi Pengurusan Pentabiran Tanah, Sistem Biometrik ini sangat membantu dalam mengesan penipuan dengan lebih mudah. Penggunaan sistem ini di PPTGWPKL amat patut kerana hartanah di negeri ini mempunyai nilai tanah yang sangat tinggi dan kebarangkalian kes penipuan juga tinggi. Langkah yang telah diambil oleh pihak berwajib bagi menjamin kecekapan dan keberkesanan pentadbiran tanah ini merupakan satu inisiatif yang baik bagi menaikkan imej pentadbiran tanah di mata masyarakat seterusnya di peringkat global.

Sistem Biometrik yang telah diterangkan oleh penulis jelas menunjukkan kesungguhan pentadbiran tanah membendung atau mencegah penipuan yang kian meningkat. Namun, terdapat beberapa kelemahan dalam sistem ini yang harus di ambil perhatian iaitu sistem ini tidak berupaya untuk membuat pengesahan Mykad sepenuhnya seperti apabila cip Mykad tidak boleh dibaca atau rosak dan apabila cap jari yang diturunkan tidak dapat di baca oleh alat pembaca kad. Selain itu, Sistem Biometrik tidak dihubungkan dengan sistem di Jabatan Pendaftaran Negara untuk menentukan ketulenan cip Mykad yang dibawa penyerah. Cip MyKad tersebut hanya menyatakan cap jari di dalam cip adalah sama dengan cap jari pembawa Mykad. Perkara ini turut disokong oleh Noraida (2011) dimana beliau menyatakan kurangnya pengesahan identiti klien yang hendak berurus niaga dengan tanah merupakan salah satu faktor penyumbang berlaku frod identiti. Langkah yang boleh diambil untuk mencegahnya ialah identiti klien hendaklah disahkan atau dikenalpasti sebelum sesuatu transaksi itu disempurnakan.

Sistem Biometrik sedia ada juga tidak dihubungkan dan disepadukan dengan sistem SPTB. Ini menyebabkan Sistem Biometrik hanya mempunyai maklumat penyerah. Tiada langsung maklumat tentang data hakmilik. Jadi, ia tidak berupaya untuk mengesan percubaan penipuan dan pemalsuan di peringkat awal. Selain itu, Sistem Biometrik sedia ada juga tidak mempunyai keupayaan untuk menjangka potensi penyerah yang berkemungkinan mempunyai modus operandi untuk menipu atau yang telah pun mempunyai rekod di mana pernah terlibat dengan mana-mana kes penipuan sebelum ini. Telah diketahui umum bahawa pemalsuan MyKad merupakan bukan perkara baru di Negara ini. Sistem sedia ada tidak mampu mengenalpasti ketulenan “cip” pada MyKad yang dipalsukan. Kecanggihan teknologi dewasa ini membawa ruang kepada penjenayah membuat pemalsuan cip dan boleh memperolehinya dengan pelbagai cara. Jadual 1.3 menunjukkan perbandingan keupayaan dan kelemahan sistem sedia ada.

Jadual 1.3: Perbandingan Keupayaan dan Kelemahan Sistem Sedia Ada

Sistem	Kelemahan	Keupayaan
Biomerik	i. Boleh berlaku pemalsuan cip Mykad ii. Tidak merekodkan data hakmilik iii. Hanya merekod profil penyerah sahaja	i. Sistem tidak berupaya untuk mengesan percubaan penipuan di peringkat awal. ii. Sistem tidak berupaya untuk mengesan : • Ketulenan cip Mykad dan pembawa • Membuat pengesahan Mykad • Cap jari tidak boleh dibaca oleh alat pembaca kad.
Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB)	i. Merupakan sistem yang berdiri sendiri ii. Hanya merekodkan data-data berkaitan tanah iii. Tidak merekod profil orang yang menyerahkan dokumen iv. Tidak merekod hakmilik yang pernah terlibat dalam kes-kes penipuan.	Sistem tiada keupayaan menganalisis atau menjangka potensi penyerah yang berkemungkinan mempunyai modus operandi penipuan.

Sumber: Olahan Penulis, (2017)

Kesibukan pegawai dan kakitangan di Bahagian Pendaftaran Hakmilik dalam mengejar tempoh masa daftaran yang singkat dan beban tugas yang banyak merupakan salah satu faktor penipuan berjaya berlaku. Akibat daripada kesalahan mendaftar akan menimbulkan impak yang besar kepada diri pegawai, jabatan dan negara.

Hal ini turut disokong oleh Muazatul Adawiyah Muhammad (2013) bahawa pentadbiran tanah di peringkat nasional dan negeri adalah dalam usaha mempertingkatkan mutu penyampaian perkhidmatan masing-masing khususnya dalam pendaftaran pindahmilik tanah bagi meningkatkan kedudukan Malaysia

mewakili urusan pendaftaran hartanah dalam kategori paling mudah untuk melaksanakan urusan perniagaan atau *Ease of Doing Business* di peringkat global dalam *Doing Business Report* terbitan Bank Dunia. Oleh yang demikian, pada tahun 2010, semua transaksi pindah milik tanah yang diproses dalam masa 30 hari telah dilaksanakan inovasi kepada pendaftaran 1 hari sahaja. Kemudian, inovasi tersebut telah ditambahbaik dengan pendaftaran urusan pindahmilik sahaja didaftarkan dalam tempoh 2 jam. (JKPTG, 2010)

Dalam keghairahan penjawat awam mengejar pencapaian kuantiti masa berbanding kualiti kerja yang teliti dan cermat, maka, menjadi punca wujudnya kes-kes penipuan dan pemalsuan. Persoalan yang timbul adalah, samada penambahbaikan yang dibuat telah membuka ruang kepada penjenayah kolar putih membuat penipuan dan pemalsuan? Serta telah diambil kesempatan oleh pihak-pihak tertentu melakukan pencerobohan kepada data pemilikan tanah? Contohnya dalam kes mahkamah yang berlaku di Negeri Perak iaitu kes *Shayo (M) Sdn. Bhd. v Nurleida Binti Sidek dan 11 lagi* [2012] di mana Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak dikatakan telah cuai dan telah melanggar kewajipan statutorinya apabila gagal melaksanakan tanggungjawab sebagai Pendaftar Hakmilik untuk menjaga kepentingan plaintif selaku pemilik berdaftar yang benar dan sah atas tanah tersebut. Pengarah Tanah dan Galian Negeri itu juga dikatakan telah gagal memastikan sistem yang digunapakai iaitu SPTB benar-benar dapat menjamin data pemilikan tanah daripada dicerobohi atau diubah. Pengarah Tanah dan Galian (PTG) serta kakitangannya telah disaman secara individu kerana didakwa atas kecuaian berlakunya pindah milik tidak sah akibat pencerobohan data pemilikan tanah dalam SPTB.

Selain itu, PTG juga didakwa gagal dalam kapasitinya sebagai "*Public Authority*" atau Pihak Berkuasa Negeri untuk menyimpan rekodnya dengan teratur. Walaupun didalam jawapan afidivit, PTG telah menyatakan bahawa pencerobohan kepada SPTB adalah di luar pengetahuan PTG dan sekuriti sistem berkenaan diselenggara oleh pihak JKPTG. Namun, dalam penghakiman kes mahkamah, *Shayo (M) Sdn. Bhd. v Nurleida Binti Sidek dan 11 lagi* [2012], Hakim Mahkamah Tinggi telah memutuskan bahawa Pendaftar Hakmilik yang merujuk kepada Pengarah PTG

gagal memastikan sistem pendaftaran hakmilik tanah yang digunapakai adalah selamat dan data pemilikan terjamin. Tambahan pula, Abd. Halim Ain (2008) selaku Ketua Pengarah di JKPTG menyatakan bahawa apabila penipuan dalam transaksi pindahmilik menggunakan kaedah SPTB dicerobohi dan digodam, maka tanggungjawab untuk memastikan kesahihan data pemilikan di SPTB itu terletak kepada PTG Negeri. Ini kerana, PTG Negeri telah diberi kuasa untuk menentukan dan memastikan data hakmilik tanah dalam SPTB hanya digunakan untuk kegunaan yang sah menggunakan kata laluan yang sah. Selain itu, pihak Pengarah Tanah dan Galian Negeri juga bertanggungjawab menentukan kawalan dan menetapkan keperluan kawalan kepada penjaga dan pengguna data. Merujuk kepada pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil 1/2012;

"PTG Negeri dinamakan sebagai 'Pemilik Data' SPTB bagi negeri masing-masing. Oleh yang demikian, Pengarah Tanah dan Galian Negeri bertanggungjawab ke atas keselamatan data dan maklumat SPTB. Sebagai pemegang amanah bagi menjaga data SPTB, PTG Negeri mempunyai hak ke atas semua data-data yang terdapat di dalam pengkalan data SPTB. Ini termasuklah menentukan semua peraturan dan prosedur keselamatan diwujudkan, dikuatkuasakan dan dipatuhi."

Keputusan penghakiman ini telah menjadi satu titik hitam dan igauan kepada semua Timbalan-timbalan Pendaftar Hakmilik. Ini kerana, pemalsuan yang berlaku adalah diluar kawalan dan pengetahuan mereka tetapi diklasifikasikan sebagai kecuaian dalam menjalankan tugas. Tindakan tatatertib serta surcaj boleh dikenakan kepada mana-mana pegawai atau Pendaftar Hakmilik yang didapati cuai dalam menjalankan tugas. Oleh yang demikian, Timbalan-timbalan Pendaftar Hakmilik yang bertugas di pentadbiran tanah merasakan Seksyen 22 Kanun Tanah Negara tidak lagi mampu menjamin dan melindungi mereka daripada disaman akibat kes penipuan dan pemalsuan yang berlaku (Muazatul Adawiyah Muhammad, 2013).

Penerangan-penerangan di atas memberikan kita gambaran yang jelas mengenai wujudnya pelbagai aktiviti penipuan dan pemalsuan yang berlaku di dalam urusan urusniaga tanah. Kewujudan kes-kes yang telah berlaku di PPTGWPKL dan PTG Negeri Perak bolehlah dijadikan tanda aras berlakunya kes penipuan dan pemalsuan

di arena pentadbiran tanah. Sistem-sistem sedia ada sememangnya menjadi penyelesaian kepada kes-kes penipuan dan pemalsuan yang semakin meningkat di PTG seluruh Malaysia. Namun, masih lagi terdapat ruang-ruang yang boleh memboloskan jenayah penipuan dan pemalsuan ini walaupun pelbagai langkah telah diambil oleh pihak berwajib. Hal ini digambarkan oleh penulis melalui jadual 1.4 iaitu Kronologi garis masa di mana langkah-langkah pencegahan yang telah diperkenalkan dan ia terbukti tidak berkesan sepenuhnya kerana pada masa yang sama aktiviti penipuan dan pemalsuan masih berlaku.

Jadual 1.4 : Kronologi Garis Masa Dan Langkah-langkah Pencegahan Yang Telah Diperkenalkan

Kewujudan jenayah penipuan dan pemalsuan	**Tahun Pelaksanaan**	**Langkah-Langkah Pencegahan Diperkenalkan Dan Penambahbaikan Diperkenalkan**	**Sistem Yang Digunakan Dibahagian Pendaftaran Hakmilik PPTGWPKL**
[redacted]	**1989**	Langkah Pertama projek perintis SPTB dimulakan	-
	1990	SPTB dibangunkan oleh Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi dengan kerjasama Kerajaan Sweeden	-
	1996-1998	Pelaksanaan Fasa 1 (Perlis, Kedah, Terengganu, Pahang dan Kuala Lumpur)	SPTB
	2001	Pelaksanaan Fasa 2 (Pulau Pinang, Perak, Selangor, Negeri Sembilan, Melaka, Johor dan Kelantan)	SPTB
		Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar telah membuat kajian terhadap Sistem Pemodenan Pejabat Tanah atau SPPT	SPTB
		Hasil Kajian ialah	SPTB

[redacted]		kerajaan bersetuju melaksanakan projek e-tanah.	
	2006	Dirumuskan di persidangan Pentadbiran Tanah ke-15 pada Disember 2006 iaitu diminta setiap negeri menubuhkan dan mengaktifkan jawatankuasa menangani isu penipuan dan pemalsuan	SPTB
Kes penipuan dan pemalsuan seperti yang dilaporkan dalam jadual 1.1	**2007**	Tugasan diteruskan	SPTB
	2008	Penubuhan Jawatankuasa Teknikal Bersama	SPTB
	2009	Sistem Biometrik di PTGWPKL	SPTB dan BIOMETRIK
	2010 **(7 Jun 2010)**	Transformasi Pentadbiran Tanah iaitu Pendaftaran Pindah Milik Tanah Dalam Masa Satu hari	SPTB dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
	2011	Tugasan diteruskan	SPTB dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
Kes penipuan dan pemalsuan seperti yang dilaporkan dalam jadual 1.2	**2012**	Tugasan diteruskan	SPTB dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
	2013	Sistem Pemgurusan Aduan SPTB (S-PAS) diperkenalkan.	SPTB, S-PAS dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
	2014	Tugasan diteruskan	SPTB, S-PAS dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
	2015	Tugasan diteruskan	SPTB, S-PAS dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
	2016	Tugasan diteruskan	SPTB, S-PAS dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
	2017	Sistem e-Tanah	e-Tanah, S-PAS

		dilancarkan di PPTG WPKL	dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)
[redacted]	**2018**	Sistem e-Tanah dilaksanakan PPTG WPKL	e-Tanah, S-PAS dan BIOMETRIK (Pendaftaran 1 hari)

Sumber: Olahan Penulis, (2018)

Undang-undang memperuntukkan bahawa pendaftaran urusniaga tanah merupakan perkara penting yang tidak boleh diabaikan sama sekali oleh jabatannya. Ia akan mempunyai kesan yang sangat besar jika kecuaian dilakukan. Kesalahan mendaftar urusniaga ini boleh di kategorikan sebagai risiko kepada jabatan dan pendaftar itu sendiri. Berdasarkan kes-kes penipuan dan pemalsuan di atas, ianya harus dikaji di manakah kelompongan, kebocoran dan kelemahan yang masih lagi wujud walaupun pelbagai penambahbaikan telah sedaya upaya dilakukan oleh pihak berwajib. Hal ini juga digambarkan dalam jadual 1.3 di atas. Kajian selanjutnya perlu dibuat bagi mencari cara atau kaedah yang sesuai untuk menangani penipuan dan pemalsuan ke atas urusan pendaftaran urusniaga tanah.

Sehubungan itu, dapat disimpulkan bahawa daripada penerangan-penerangan di atas masih lagi terdapat peningkatan kes-kes penipuan dan pemalsuan yang berlaku sewaktu proses pendaftaran urusniaga tanah dilakukan. Walaupun pentadbiran tanah telah melaksanakan pelbagai inovasi dan transformasi terhadap sistem pendaftaran tanah agar prosesnya cepat dan selamat sepertimana yang digambarkan dalam jadual 1.4 di atas, akan tetapi pendaftar masih perlu melihat kepada dokumen asal dan dokumen-dokumen sokongan yang betul dan sahih. Ini kerana kes-kes yang dibawa ke mahkamah selalunya adalah disebabkan oleh dokumen-dokumen yang dipalsukan dan bermotif penipuan. Tambahan pula, berdasarkan beberapa kes mahkamah yang telah diputuskan juga menunjukkan bahawa hakim perbicaraan akan memerintahkan agar pembuktian dilakukan ke atas dokumen yang terlibat semasa proses pendaftaran hakmilik berkenanaan untuk menentukan keputusan kes. Kes-kes mahkamah ini akan dibincangkan secara terperinci dalam bab 2. Oleh itu, kajian ini dibuat adalah untuk mengkaji dengan

lebih spesifik apakah profil dokumen yang seringkali dipalsukan dan ditipu oleh penjenayah.

Hal ini penting kerana walau betapa canggih sistem yang digunapakai tetapi jika tidak mengambil kira profil, jenis dan kriteria dokumen yang sering dipalsukan untuk tujuan pendaftaran hakmilik. Maka, kesemua pihak akan turut terbabit apabila kes penipuan dibawa ke mahkamah. Sistem yang ada pada hari ini juga tidak memasukkan elemen profil dokumen yang sering dipalsukan ke dalam senarai semak sebelum mendaftar. Sistem juga tiada keupayaan untuk menganalisis atau menjangka potensi penyerah yang berkemungkinan mempunyai modus operandi penipuan. Dengan adanya profil dokumen, maka penambahbaikan boleh difikirkan sebagai langkah seterusnya untuk dimasukkan ke dalam sistem pendaftaran hakmilik tanah kelak.

1.3 Matlamat Kajian

Kajian ini dibuat adalah bertujuan untuk mengkaji kriteria profil suatu dokumen yang terlibat dalam agenda penipuan dan pemalsuan urusan pendaftaran urusniaga tanah. Kriteria-kriteria profil yang diperoleh nanti boleh digunakan untuk mengesan atau menentukan tahap risiko sesuatu urusan yang terlibat dalam prosedur pendaftaran urusniaga tanah secara terperinci bermula dari langkah penyerahan awalan dokumen di kaunter sehingga ke peringkat dokumen tersebut didaftarkan sepertimana selari dengan peruntukan seksyen 292 sehingga 340 Kanun Tanah Negara 1965.

1.4 Objektif Kajian

Objektif-objektif kajian termasuklah :

(a) Mengenalpasti jenis-jenis dokumen yang berisiko tinggi terlibat dengan aktiviti penipuan dan pemalsuan dalam prosedur pendaftaran urusniaga tanah.

(b) Mengkaji kriteria-kriteria profil suatu dokumen yang berisiko tinggi terlibat dengan aktiviti penipuan dan pemalsuan.

(c) Mengkaji tahap risko suatu dokumen urusniaga tanah bagi menentukan ianya berada di dalam kategori risiko tinggi, sederhana atau rendah untuk didaftarkan.

1.5 Skop Kajian

Skop kajian meliputi isu-isu penipuan dan pemalsuan dalam urusan pendaftaran urusniaga tanah memandangkan kepentigan konsep pendaftaran hakmilik tanah yang sama di seluruh pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia. Isu-isu ini boleh dibincangkan oleh kesemua Pihak Berkuasa Negeri dan Pentadbir Tanah yang tertakluk kepada undang-undang yang dibawa oleh KTN 1965.

Kajian secara khusus dilakukan kepada Bahagian Pendaftaran Hakmilik, PPTGWPKL. Bahagian ini adalah bertanggungjawab mengelolakan urusan-urusan pendaftaran ke atas transaksi urusniaga dan bukan Urusniaga sepertimana kehendak undang-undang di bawah peruntukan KTN 1965. Pejabat ini dipilih sebagai lokasi kajian kerana aktiviti pendaftarannya rancak berikutan ianya terletak di kawasan bandar. Kewujudan aktiviti penipuan dan pemalsuan juga berlaku di lokasi kajian menyebabkan penulis ingin mengetahui secara mendalam berkenaan tajuk kajian. Selain itu, kerancakan perserahan urusniaga melibatkan hartanah jenis atas tanah dan

juga strata yang menjadi pilihan para pelabur hartanah kerana nilaian harga hartanah di kawasan ini adalah amat tinggi. Kajian kes-kes yang melibatkan aktiviti pemalsuan dan penipuan dalam prosedur pendaftaran urusniaga tanah direkodkan dan temubual dibuat kepada pendaftar-pendaftar hakmilik dan kakitangan pelaksana yang bertugas di kaunter perserahan dokumen sehingga kakitangan pelaksana yang melakukan semakan ke atas dokumen-dokumen urusniaga tanah untuk memperoleh maklumat daripada pihak-pihak yang berkaitan dan berpengalaman untuk menjadikan kajian ini mempunyai nilai ilmiah.

1.6 Kepentingan kajian

Kajian ini penting untuk dilaksanakan kerana ia melibatkan hak setiap individu dalam memiliki harta dan mendapat jaminan keselamatan terhadap harta yang diperolehi atau dimiliki. Selain itu, banyak pihak akan mendapat manfaat daripada kajian ini kelak seperti yang akan dijelaskan dalam perenggan di bawah.

1.6.1 Pejabat Tanah dan Galian

Pejabat Tanah dan Galian dan Pejabat Tanah dan Daerah di seluruh Negara perlu bersedia menghadapi peningkatan urusan urusniaga supaya prosesnya dapat dilaksanakan dengan cepat. Juga menjadi satu cabaran besar di dalam pentadbiran tanah dalam menjaga keselamatan dan melindungi hak tuanpunya tanah dan kepentingan di dalam suatu hakmilik. Di era kecanggihan teknologi maklumat kini, penipuan urusniaga tanah khususnya pindahmilik amat membimbangkan. Pihak Polis Diraja Malaysia juga meramalkan kemungkinan kes jenayah kolar putih ini akan meningkat jika tidak dibendung. Hal ini telah menggugat keyakinan orang ramai terhadap sistem penyampaian kerajaan khususnya melibatkan keselamatan tanah mereka dimanipulasi oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Jadi, kajian ini diharap dapat dilihat dengan lebih terperinci oleh pihak PTG seluruh Malaysia agar

dapat meyakinkan orang ramai khususnya pemilik tanah terhadap sistem penyampaian dan perkhidmatan yang telah dipertanggungjawabkan oleh rakyat.

1.6.2 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian

Peranan utama Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) ialah bertanggungjawab menyeragamkan segala penambahbaikan pentadbiran tanah di seluruh Negara. Penyelarasan undang-undang dan peraturan pengurusan tanah adalah merupakan peranan yang harus diterajui oleh jabatan ini. Ini termasuklah pindaan Undang-undang Tanah, mengeluarkan Pekeliling serta garispanduan-garispanduan berkaitan serta penggunaan sistem dan teknologi dalam pentadbiran dan pengurusan tanah. Sehubungan dengan itu, kajian ini boleh membantu pihak JKPTG dalam merangka, menambahbaik dan membangunankan sistem keselamatan urusan urusniaga pada masa akan datang.

1.6.3 Pendaftar Hakmilik

Kajian ini dapat membantu mengurangkan risiko Pendaftar-pendaftar Hakmilik yang telah dilantik bagi pihak PTG Negeri selaku Pentadbir Tanah daripada kebarangkalian terlibat dengan percubaan pihak luar bagi agenda penipuan dan pemalsuan traksaksi urusniaga tanah. Kajian ini juga dapat membantu menjaga kebajikan Pendaftar-pandaftar Hakmilik selaku individu yang menjalankan tugasnya dengan suci hati. Selain itu, kajian ini dapat mengelakkan Pendaftar-pendaftar Hakmilik disaman secara individu, dituduh mahupun disabitkan kesalahan mengikut undang-undang bagi kes-kes yang terlibat dengan pemalsuan dan penipuan.

1.6.4 Pemilik Tanah

Kajian ini adalah amat penting bagi memastikan keselamatan hakmilik tuanpunya tanah dan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap hakmilik tersebut terjamin. Hak mereka untuk menikmati hartanah mereka sendiri tidak dinafikan dan diselewengkan dengan sewenang-wenangnya. Kajian ini juga diharap memberi kebaikan kepada pemilik tanah apabila langkah berjaga-jaga di ambil dalam menjaga hak mereka bagi mengelakkan pertikaian di mahkamah menjadi rumit untuk diselesaikan.

1.6.5 Polis Di Raja Malaysia

Kajian ini bertujuan memudahkan pihak polis menganalisis corak jenayah kolar putih yang berlaku di PPTGWPKL dan bersama-sama menangani punca insiden penipuan atau pemalsuan yang melibatkan pindahmilik tanah seterusnya membendung kegiatan atau sindiket penipuan urusan pindah hak milik tanah.

1.6.6 Lembaga Hasil Dalam Negeri

Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) berfungsi sebagai pemungut hasil bagi pihak Kerajaan Persekutuan. Aktiviti jenayah kolar putih seperti ini akan menyebabkan segala hasil dan wang yang patut diterima oleh Kerajaan Persekutuan terjejas. Hal ini kerana kebanyakan kes penipuan dan pemalsuan melibatkan kes sijil setem palsu dan tiada bayaran duti setem yang dibuat. Oleh itu, kajian dapat membantu mengenalpasti percubaan memalsukan dokumen di peringkat awal agar dapat membendung gejala penipuan dan pemalsuan urusniaga tanah daripada terus berleluasa.

BIBLIOGRAFI

A. Srivinas Kumar, P. Vasantha and Rajiv Sharma (2010), *Management of Risk of Fraud In Government; A good Practice Guide*, Center for Good Governance.

Ab. Aziz Bin Ismail (2013). *Mesyuarat Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan dengan Timbalan Pengarah Tanah & Galian Negeri (TKPTG-TPTG) Bil.3/2013 : Sejauh Mana Seksyen 22 Kanun Tanah Negara 1965 Memberi Perlindungan Kepada Kakitangan Pentadbiran Tanah.* 6 Ogos 2013. Tidak diterbitkan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.

Abd. Halim Bin Ain, Ketua Pengarah JKPG (2008), *Penipuan Dalam Urusan Tanah : Kelemahan, Amalan Terbaik dan Cadangan Bagi Mengatasinya*. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar. *Pembentangan Kertas Kerja di Seminar Pentadbir Tanah Semenanjung Malaysia 2008*. Jurnal INSTUN Vol.1 Bil 2.

Ainul Jaria Maidin, Mohd Syukri Ismail, Nor Shahriza Abdul Karim, Raja Azrina Raja Othman (2011). Identifying and Overcoming the Risk of Fraud in the Malaysian Electronic Land Administration System. *2011 International Conference on Research and Innovation in Information Systems, ICRIIS'11.* Dari https://doi.org/10.1109/ICRISS.2011.6125671

Amerul Fazrin Amer Jalaludin (2015). *Penipuan Dalam Urusan Tanah.* Tidak Diterbitkan, *Ceramah Penipuan Tanah di Maktab PDRM*, Kuala Kubu Bharu, Selangor.

Anisah Fauzi (2013). *Mekanisma Penentuan Profil Berisiko Tinggi Bagi Mencegah Urusniaga Tanah Berunsur Penipuan Dan Pemalsuan.* Projek Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah. Fakulti Geonformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Carrie A. Picardidan Kevin D. Masick (2014). *Research Methods; Designing and Conducting Research With a Real-World Focus*. California, United Kingdom, India and Singapore, SAGE Publications Ltd.

Catherine Dawson (2016). *Activities for Teaching Research Methods*. California, United Kingdom, India and Singapore. SAGE Publications Ltd.

Janice D. Aurini, Melanie Heath & Stephanie Howells (2016). *The How To of Qualitative Research*. California, United Kingdom, India and Singapore. SAGE Publications Ltd.

JKPTG (2007). *Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan bilangan 8/1972 (Disemak 2007).* Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.

JKPTG (2008). *Edaran Khas (KPTG) – Penubuhan Jawatankuasa teknikal Bersama Pentadbiran Tanah Dan Polis Di Raja Malaysia Dalam Menangani Isu Penipuan Dan Pemalsuan Hakmilik Tanah*. Bil. 5/2008. Mei 2008. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.

JKPTG (2009). *Kertas Makluman Daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Inovasi Dan Penambahbaikan Dalam Pentadbiran Tanah*. 23 November 2009. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.

JKPTG (2010). *Kenyataan Akhbar : Transformasi Pentadbiran Tanah – Pendaftaran Pindah Milik Tanah Dalam Masa Satu Hari.* 7 Jun 2010. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.

JKPTG (2012). *Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Galian Persekutuan (KPTG)*. Bil. 1/2012. 23 November 2012. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.

JKPTG (2016). *Minit Mesyuarat Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan dengan Timbalan Pengarah Tanah & Galian Negeri (TKPTG-TPTG) Bil.1/2016*. 23 Februari 2016. Tidak diterbitkan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar.

Jubis, R. M. T.(1990), *Coding effects on performance in a process control task with uniparameter and multiparameter displays*, Human Factors, vol. 32 (3), pp. 287-297.

Gregory Monahan (2008). *Enterprise Risk Management A methodology for Achieving Strategic Objectives.* New Jersey. John Wiley & Sons, Inc.

Ida Hogganvik (2007), *A Graphical Approach to Security Risk Analysis*, Doctoral Dissertation,University of Oslo.

Khairiah Awang Lah dan Nur Afiza Hashim (2011). *Minit Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal PPTG WPKL Bil.1/2011*. Tidak diterbitkan, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Samociuk, M., dan Nigel I.(2006). Fraud and Corruption: Prevention and Detection. Gower Publishing, Ltd., 2006.

Malaysia (2001). *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit* [2001] 2 CLJ 133, Current Law Journal.

Malaysia (2009). *Kanun Tanah Negara 1965*.International Book Service Kuala Lumpur.

Malaysia (2009). *Perlembagaan Malaysia*. International Book Service Kuala Lumpur.

Malaysia (2007). *Au Meng Nam & Anor v Ung Yak Chew* [2007] 5 MLJ 136. Malayan Law Journal Reports/2007/Volume 5, 12 July 2007, 1-24.

Malaysia (2010). *Tan Ying Hon v Tan Sian & San* [2010] 2 CLJ 269. Current Law Journal.

Malaysia (2010). *Poh Yang Hong v Ng Lai Yin & Ors* [2010] 8 CLJ JT (3). Current Law Journal. 17 September 2010, 323-334.

Malaysia (2012). *Shayo (M) Sdn. Bhd. v Nurleida Binti Sidek dan 11 lagi* [2012] MLJ. Malayan Law Journal.

Malaysia (2014). *Kamarulzaman bin Omar & Ors v Yakub bin Husin & Ors* [2014] 2 MLJ 768. Malayan Law Journal Reports/2014/Volume 2, 28 Oktober 2013, 1-31.

Malaysia (2017). *Letchumanan Chettiar Alagappan @ L Allagappan (as executor to SL Alameloo Achi alias Sona Lena Alamelo Acho, deceased & Anor v Secure Plantation Sdn Bhd* [2017] 4 MLJ 697. Malayan Law Journal Reports/2017/Volume 4, 13 April 2017, 1-73.

Mikael Hagsrom (2012). Journal of Advanced analytics 3Q *2012*. Melalui capaian https//www.blogs.sas.com/mikaelhagstrom

Muazatul Adawiyah Muhammad (2013) *Punca Dan Implikasi Kes Penipuan dan Pemalsuan Hakmilik : Kajian Di Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Perak.* Projek Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Muhamad Hafiz Shaari (2009). *Fraud dalam Urusan Pendaftaran Hakmilik : Kajian Di Pejabat Pendaftaran Hakmilik Negeri Selangor, Shah Alam*. Projek Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.

Muhamad Haitamin Ishak (2006) *Pencapaian Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) Dalam Pendaftaran Urusan Tanah Di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Selangor, Shah Alam*. Projek Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.

Noraida Harun (2011). Frod dalam urus niaga tanah : Satu kajian perbandingan dengan undang-undang tanah Australia. *The 6th UUM International Legal Conference 2011: Facing The Contemporary Global Legal Challenges'*. 19-20 November 2011. Bayview Beach Resort, Penang, 111–143.

Noraida Harun, Jady@Zaidi Hassim dan Noor 'Ashikin Hamid (2013). Penipuan, Rasuah Dan Pencurian Maklumat Dalam Urus Niaga Tanah : Cabaran Dan Penyelesaian. Makalah 25 Kanun (2) Disember 2013, 159–184.

Noraida Harun dan Jady@Zaidi Hassim (2015). Fraud Berkaitan Dengan Kepentingan Tidak Berdaftar : Satu Analisis. Makalah 27 Kanun (2) Julai 2015, 271–296.

Noraida Harun dan Jady@Zaidi Hassim (2015). Pembeli Bone Fide Dalam Penipuan Tanah : Isu Dan Cabaran. *UUM Journal of Legal Studies* Volume 6, 2015. Kuala Lumpur, 100-117.

Rabi'ah Muhammad Serji (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.

Shneiderman, B.(1992), *Designing the User Interface*, Addison-Wesley. E-book.

Siti Radiaton Adawiyah (2013), *Sekuriti Ekonomi Dalam Sistem Pentadbiran Tanah Malaysia*. Tesis Doktor Falsafah Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Tan, K. C.(1990), *Effects of Stimulus Class on Short -Term Memory Workload in Complex Information Displays*. Department of Industrial Engineering and Operations Research: Virginia Technical University, 1990

Zahar Sapar (2011) *Pelaksanaan Sistem Biometrik Dalam Mencegah "Fraud And Forgery" Di Pejabat Tanah Temerloh, Pahang*. Projek Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah. Fakulti Geonformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Zainal Abidin Abdul Rahman Asa (2006). *Ketidakselarasan Maklumat Antara Sistem Hasil Tanah Berkomputer Dan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer Di Pejabat Tanah Daerah Petaling Selangor, Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Pejabat Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan Putrajaya*. Projek Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.

Zina O'Leary dan Jennifer S. Hunt (2016). *Workplace Research; Conducting Small-scale research in organizations*. California, United Kingdom, India and Singapore. SAGE Publications Ltd.

Utusan Malaysia Online (11 April 2016), "*Broker Kaut Ratusan Juta Ringgit*." Dari www.utusan.com.my/berita/jenayah/broker-kaut-ratusan-juta-ringgit-1.239942.

Mokmin Basri (2012). *Bab 4 : Kaedah Kajian*. Julai 2012. Selangor international Islamic University College (KUIS) Bangi. Researchgate dari capaian https//www.researchgate.net/publication/283479198

Ware, C.(2004), *Information Visualization: Perception for Design*, 2nd ed: Elsevier. E-book.