PENIPUAN DALAM URUSNIAGA TANAH: ANALISIS TERHADAP HAK MILIK TIDAK BOLEH DI SANGKAL

RABI'AH BINTI MUHAMMAD SERJI
Jabatan Undang-undang, Akademi Islam, Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor.
rabiah@kuis.edu.my

Abstrak

Prinsip undang-undang Tanah yang diguna pakai di Malaysia ialah prinsip undang-undang Tanah Torrens yang berasal dari Australia Selatan.Prinsip Torrens ini mementingkan pendaftaran dalam setiap urusniaga tanah yang dijalankan. Setiap urusniaga tanah yang dilakukan mengikut prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang akan memberikan pemilik berdaftar hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal dan disoal oleh sesiapa pun. Jaminan hak milik ini telah diperuntukkan dengan jelas di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965. Namun begitu, peruntukan yang sama menyenaraikan pengecualian statut terhadap perkara ini dan antara pengecualian yang diperuntukkan terhadap hak tidak boleh disangkal ialah sekiranya berlakunya penipuan dalam urusniaga tanah tersebut. Kertas kerja ini akan mengenalpasti penipuan bagaimanakah yang dimaksudkan oleh seksyen 340 KTN dan juga menganalisis pendekatan yang digunakan oleh mahkamah dalam mentafsir peruntukan seksyen 340 tersebut. Kajian kepustakaan dan analisis kes merupakan kaedah yang akan digunakan dalam kertas kerja ini.

KATA KUNCI: UNDANG-UNDANG TANAH, PRINSIP TORRENS, KANUN TANAH NEGARA 1965, TIDAK BOLEH DISANGKAL, PENIPUAN, URUSNIAGA TANAH.

PENGENALAN

Undang-undang tanah di Malaysia khususnya negeri-negeri di semenanjung Malaysia terkandung dalam undang-undang tanah utama iaitu Kanun Tanah Negara 1965.Pemakaian undang-undang ini adalah berasaskan kepada prinsip kemuktamadan daftar yang dikenali sebagai sistem *Torrens.*Sistem ini pada permulaannya telah diperkenalkan di Australia Selatan oleh pengasasnya iaitu Sir Richard Robert Torrens.Prinsip asas undang-undang *Torrens* ialah semua urusniaga berkaitan tanah yang dilakukan perlu didaftarkan bagi memastikan urusniaga tersebut diiktiraf oleh undang-undang dan boleh dikuatkuasakan.Mengikut prinsip Torrens, setiap urusniaga berkaitan dengan tanah perlu menggunakan borang-borang berkaitan yang telah ditetapkan dan didaftarkan bagi menjamin kesahan setiap urusan tanah yang dilakukan. Pendaftaran yang dilakukan mengikut prosedur yang telah ditetapkan akan memberikan hak yang tidak boleh disangkal kepada pemilik. Ini bermakna mengikut sistem Torrens, hak pemilik berdaftar adalah mutlak dan tidak boleh dipersoalkan oleh sesiapa pun.Hak pemilik mengikut Torrens adalah dijamin oleh pihak berkuasa negeri (Ainul Jaria, 2008).

Namun, hak tidak boleh disangkal yang diberikan oleh undang-undang kepada pemilik berdaftar ini akan menimbulkan masalah apabila sesuatu urusniaga dilakukan dengan kewujudan *fraud* atau penipuan. Selepas beberapa pindaan dan penambah baikan terhadap undang-undang tanah Torrens semenjak diperkenalkan, peruntukan dalam undang-undang

utama berkaitan tanah di Malaysia iaitu Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan pengecualian terhadap prinsip tidak boleh sangkal ini di dalam seksyen 340(2).

SISTEM TORRENS

Sistem Torrens merupakan sistem pentadbiran tanah yang diguna pakai di Malaysia pada hari ini. Sistem ini mula diperkenalkan di Semenanjung Tanah Melayu oleh British pada tahun 1864 dan seterusnya berkembang dan diamalkan oleh semua negeri di semenanjung melalui undang-undang tanah yang sama iaitu Kanun Tanah Negara 1965 yang mula berkuat kuasa mulai Januari 1966. Sistem Torrens mementingkan pendaftaran yang mana ianya menghendaki semua urusniaga berkaitan tanah yang dilakukan perlu direkod dan didaftarkan bagi menjamin kesahannya. Pendaftaran akan memudahkan bakal pembeli untuk mengenal pasti hak milik, kepentingan dan juga bebanan sekiranya ada terhadap tanah yang disiasat (Jerald Gomez, 2008).

Secara umumnya, terdapat dua prinsip utama sistem Torrens iaitu prinsip Cermin dan prinsip Tabir.Di bawah prinsip Cermin, pendaftaran mencerminkan segala fakta material berhubung hak milik seseorang ke atas tanahnya.Hak milik itu tidak boleh disangkal serta selamat, terang dan mudah (Ridzuan Awang, 1994). Fakta material berkenaan adalah termasuk nama pemilik, butir-butir mengenai tanah, luas kawasan dan lokasinya, pelan ukur dan had sempadannya. Dengan kata lain, prinsip ini mencerminkan dalam rekod apa yang ada di atas tanah dengan daftar hak milik. Daftar hak milik adalah seperti satu cermin yang mampu menunjukkan segala maklumat yang penting mengenai tanah yang mungkin dikehendaki oleh seorang bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian (Das, Sk, 1963). Prinsip ini telah diperuntukkan di dalam seksyen 340 Kanun tanah Negara 1965, bahawa pendaftaran sesuatu tanah atas nama seseorang atau badan sebagai tuan punya, memberi hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu sahaja seperti penipuan, salah nyataan, pemalsuan atau instrumen yang tidak sah.

Prinsip kedua sistem Torrens iaitu prinsip Tabir yang membawa maksud daftar yang mempunyai sifat sebagai satu tabir yang mana dalam setiap transaksi antara pemilik berdaftar dengan bakal pembeli, bakal pembeli hanya dikehendaki memberi perhatian kepada daftar dan tidak lebih daripada itu.Adalah memadai bagi pembeli untuk bergantung pada maklumat yang ada dalam daftar dan tidak perlu, malahan tidak boleh melihat lebih jauh daripada itu (Salleh Buang, 2007). Di dalam kes *Gibbs V Messer* [1891] A.C. 248, Majlis Privy telah menjelaskan bahawa tujuan utama sistem Torrens adalah:

> ….Untuk menyelamatkan orang-orang yang berurusan dengan pemilik tanah daripada kesulitan dan perbelanjaan kerana terpaksa menyiasat latar belakang hak milik berkenaan untuk memuaskan hati mereka mengenai kesahihannya.

Prinsip Tabir ini menitik beratkan tujuan pembeli dengan turut diberi perhatian terhadap pendaftaran yang dianggap sebagai suatu sumber maklumat berhubung dengan hak milik yang sah dari segi undang-undang.Prinsip ini mementingkan maklumat yang tercatat di dalam rekod daftar dan tidak perlu melihat di sebalik tabir seperti sejarah tanah dan sebagainya.

Pendaftaran yang sah akan memberikan hak dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Objektif utama sistem Torrens ialah untuk menjadikan pendaftaran dokumen hak milik sebagai bukti konklusif terhadap pemilikan sesuatu hartanah (Ainul jaria, Hunud, 2010).

HAK TIDAK BOLEH DISANGKAL

Hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal merupakan kesan penting kepada pendaftaran urusniaga. Apabila hak milik dan kepentingan seseorang individu didaftarkan mengikut prosedur pendaftaran yang telah ditetapkan oleh undang-undang, ianya akan direkodkan di dalam dokumen pendaftaran hak milik. Kesannya, individu yang mendaftarkan uruniaga tanah itu akan menjadi pemilik mutlak yang tidak boleh disangkal. Ini bermakna hak pemilik berdaftar tidak boleh dipersoalkan atau ditarik balik. Semua urusniaga yang didaftarkan akan mendapat pengiktirafan dan perlindungan hak tidak boleh disangkal. Di dalam kes *The Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, Mahkamah Persekutuan mengesahkan bahawa di bawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya dan membenarkan siasatan dilakukan ke atas hak seorang pemilik berdaftar merupakan amalan yang salah kerana ianya akan menjejaskan maksud dan matlamat pendaftaran. Di dalam kes ini mahkamah memutuskan bahawa, fakta pendaftaran dokumen hak milik atas nama appelan merupakan satu bukti konklusif bahawa hak milik ke atas tanah itu adalah terletak kepada appelan.

Namun begitu, untuk memperolehi hak ketidak boleh sangkalan, individu yang berurusniaga hendaklah mendaftarkan kepentingannya mengikut kehendak Kanun Tanah Negara dan memastikan agar dokumen yang ingin didaftarkan adalah sah dan dapat diterima mengikut undang-undang.Jika pendaftaran kepentingan gagal dilakukan, adalah agak mustahil untuk memperolehi hak tidak boleh disangkal (Joshua, 2006).

Peruntukan undang-undang berkenaan hak tidak boleh disangkal terdapat pada bahagian dua puluh, Kanun Tanah Negara 1965.Seksyen 340 kanun tersebut memperuntukkan, pendaftaran untuk memberi hak milik atau kepentingan yang tak boleh disangkal, kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu. Klausa (1) seksyen 340 memperuntukkan seperti berikut:

> (1) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan buat masa itu didaftarkan sebagai tuan punya mana-mana tanah, atau atas nama siapa apa-apa pajakan, gadaian atau esmen adalah buat masa itu terdaftar, hendaklah, tertakluk kepada peruntukan –peruntukan berikut seksyen ini, tidak boleh disangkal.

Seksyen 340(1) ini menyebut perkataan hak milik atau kepentingan.Terdapat perbezaan di antara hak milik dan kepentingan di dalam peruntukan ini iaitu hak milik merujuk kepada hak milik seseorang terhadap tanah yang telah 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 atau pun pemilik tanah dominan dalam urusniaga esmen.

Secara mudahnya boleh lah disimpulkan bahawa hak milik mutlak akan diberikan oleh undang-undang kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Sebagai contoh sekiranya berlaku pertikaian terhadap hak milik tanah antara A dan B, mahkamah akan melihat kepada daftar hak milik. Sekiranya hak milik atau kepentingan didaftarkan atas nama A, maka A adalah pemilik sebenar menurut undang-undang dan hak A ke atas tanah tersebut tidak boleh disangkal atau dipersoalkan oleh sesiapa pun.

PENIPUAN DALAM URUSNIAGA TANAH SEBAGAI PENGECUALIAN KEPADA HAK TIDAK BOLEH DISANGKAL.

Istilah penipuan yang dimaksudkan dalam kertas kerja ini bukanlah semata-mata bermaksud penipuan (*fraud*) sebagaimana yang diperuntukkan di dalam pengecualian seksyen 340(2)(a) sahaja. Istilah penipuan pada tajuk kertas kerja ini merujuk kepada semua jenis penipuan dalam urusniaga tanah merangkumi kesalahan yang diperuntukkan dalam pengecualian seksyen 340(2)(a), (b) dan (c) iaitu penipuan, salah nyata, pemalsuan dan instrumen yang tidak mencukupi atau tidak sah.

Perbincangan sebelum ini menunjukkan bahawa sistem Torrens sangat mementingkan pendaftaran dan kesan kepada pendaftaran ialah hak dan kepentingan pemilik berdaftar menjadi tidak boleh disangkal dan dipersoal.Namun begitu, seksyen 340(2) kanun Tanah Negara 1965 sendiri memperuntukkan pengecualian kepada prinsip ini.Secara mudahnya, prinsip hak milik tidak boleh disangkal dalam undang-undang tanah yang diamalkan di Malaysia bukanlah diberi secara mutlak.Namun, ianya masih tertakluk kepada pengecualian-pengecualian tertentu.

Klausa (2) seksyen 340 KTN 1965 memperuntukkan:

> (2) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian hendaklah tidak menjadi tak boleh sangkal –
>
> (a) Dalam mana-mana kes penipuan atau salahnyata yang kepadanya orang atau badan itu, atau mana-mana ejen orang atau badan itu, adalah suatu pihak atau privy; atau
>
> (b) Jika sekiranya pendaftaran diperolehi secara pemalsuan, atau dengan cara suatu instrument yang tidak mencukupi atau tak sah; atau
>
> (c) Jika sekiranya hakmilik atau kepentingan itu adalah diperolehi secara tidak sah oleh orang atau badan dalam pergunaan berupa apa-apa kuasa atau autoriti yang diberi oleh mana-mana undang-undang bertulis.

Seksyen ini memperuntukkan keadaan-keadaan yang membolehkan hak milik atau kepentingan seseorang atau badan disangkal. Adalah penting untuk difahami bahawa tindakan bagi menyangkal hak milik akan hanya dapat dilakukan setelah pendaftaran hak milik itu dilaksanakan. Sekiranya pendaftaran tidak dilakukan, adalah agak mustahil bagi sesuatu pihak untuk menyangkal hak milik pihak yang namanya didaftarkan sebagai pemilik (Joshua, 2006).

PENIPUAN DAN SALAH NYATA SEKSYEN 340(2)(a)

Klausa (a), seksyen 340(2) memperuntukkan bahawa sekiranya sesuatu hak milik atau kepentingan diperolehi secara penipuan atau salah nyataan, ia boleh menjadikan hak milik atau kepentingan itu sebagai boleh disangkal. Maksud peruntukan ini ialah, mana-mana orang atau badan yang telah mendaftarkan hak milik atau kepentingannya setelah memperolehinya melalui penipuan, maka pemilik asal akan dapat mengenepikan kepentingan tersebut. Pemilik asal juga harus membuktikan bahawa penipuan itu telah dilakukan oleh pihak yang namanya telah didaftarkan sebagai pemilik baru yang hak miliknya ingin disangkal oleh pemilik asal.

Kanun Tanah Negara tidak mentakrifkan penipuan (*fraud*), oleh itu rujukan perlu dibuat kepada keputusan kes-kes yang berkenaan.Di dalam kes *Assets Co v Mere Roihi* [1905] AC 176, mahkamah telah menyatakan bahawa *fraud* bermaksud *fraud* yang sebenar (*actual fraud)* iaitu kelakuan tidak jujur.Di dalam kes *Waimiha Sawmilling Company Limited v Waione Timber Company Limited [1926] AC 101,* Lord Buckmaster menyatakan bahawa:

> Jika tujuan sesuatu pindah milik itu adalah untuk menipu seseorang supaya hilang haknya yang telah pun wujud, itu juga merupakan fraud dan begitu juga halnya perbuatan memperdayakan orang lain dengan sengaja dan dengan itu menyebabkan sesuatu kepentingan itu tidak didaftarkan…..

Adalah penting bagi pemilik asal membuktikan bahawa pemilik baru yang memperolehi hak milik melalui penipuan adalah merupakan pihak atau pun privy kepada penipuan.Dengan kata lain, hendaklah ada bukti bahawa penipuan berkenaan telah dilakukan oleh orang yang didaftarkan menjadi pemilik tanah berkenaan atau oleh wakilnya (Salleh Buang, 1993).

Contoh kes berkaitan *actual fraud* ialah kes *Haji Aishah v Yah binti Taib* (1949) 15 MLJ 128.Di dalam kes ini, seorang wanita yang buta huruf telah diberitahu bahawa dokumen hak milik yang ditandatanganinya itu ialah borang gadaian.Sebenarnya dokumen itu ialah suratcara pindah milik.Suratcara itu kemudiannya telah digunakan untuk memindah milik tanah wanita itu kepada Haji Musa.Haji Musa kemudiannya telah memindah milik tanah itu

kepada defendan.Defendan menyedari penipuan yang telah dilakukan ke atas pemilik asal tanah itu.Mahkamah memutuskan bahawa hak milik defendan hendaklah diketepikan.
Di dalam kes lain yang diputuskan oleh mahkamah Persekutuan iaitu kes *Tai Lee Finance Co Sdn Bhd v Official Assignee & Ors* [1983] 1 MLJ 81, sebuah syarikat pemaju perumahan telah menjual beberapa lot tanah dalam projeknya kepada beberapa orang pembeli. Keseluruhan tanah itu kemudian telah digadaikan oleh pemaju kepada sebuah syarikat kewangan yang merupakan pemegang gadaian, sebagai sekuriti pinjaman yang diperolehi daripada syarikat tersebut.Setelah masa berlalu, pemaju perumahan menghadapi kesulitan membayar balik pinjamannya kepada pemegang gadaian.Pemegang gadaian kemudiannya telah mengambil tindakan melelong tanah yang digadai untuk mendapatkan balik wang pinjaman.Pada masa ini lah beberapa orang pembeli lot tanah itu telah mencelah.
Isu di dalam kes ini ialah, sama ada pemegang gadaian dianggap terlibat dalam perbuatan *fraud* terhadap pencelah kerana apabila gadaian didaftarkan dia mengetahui bahawa lot-lot tanah berkenaan telah pun dijual kepada pencelah. Mahkamah telah menolak hujah ini dan menegaskan bahawa *fraud* bermaksud kelakuan atau perbuatan yang 'tidak jujur' dan bukan hanya sekadar *fraud* konstruktif atau *fraud* ekuiti.

Berkenaan dengan salah nyata, tiada sebarang tafsiran berkaitan di bawah KTN 1965. Maka adalah penting untuk menentukan sama ada salah nyata yang dimaksudkan di bawah kanun adalah salah nyata penipuan atau pun tidak. Di dalam kes *Datuk Jaginder Singh v Tara Rajaratnam* [1983] 2 MLJ 196, mahkamah memutuskan bahawa salah nyata di bawah seksyen 340(2)(a) adalah merupakan salah nyata penipuan (*fraudulent misrepresentation*). Oleh itu, salah nyata di bawah peruntukan ini boleh dianggap sebagai salah satu jenis fraud (Teo dan Khaw, 1995).Hakim Lee hun Hoe di dalam kes ini telah merujuk kepada perkataan 'fraud atau salah nyata' dalam seksyen 340(2)(a) dan menyatakan bahawa perkataan 'atau' di situ ialah sesuatu yang *disjunktif*, oleh itu istilah 'fraud atau salah nyata' bermaksud fraud yang sebenar atau salah nyata fraud atau kedua-duanya.

PEMALSUAN SEKSYEN 340(2)(b)

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.

Pemalsuan boleh wujud dalam keadaan seseorang yang menyalahgunakan nama pemilik berdaftar dan tandatangannya untuk melaksanakan satu pendaftaran hak milik yang baru. Mengikut seksyen 340 (2)(b), apabila pendaftaran sesuatu urusniaga itu diperolehi secara pemalsuan, maka hak milik yang didaftarkan itu boleh disangkal. Di dalam kes *Ong Lock Choo v Quek Shin & Sons Ltd* (1941) MLJ 88, seorang pemilik tanah telah memberikan dokumen hak miliknya kepada seorang peguam untuk urusan pendaftaran gadaian. Kerani peguam itu kemudiannya telah memalsukan suratcara berkenaan dan menggadai tanah itu kepada orang lain. Mahkamah memutuskan bahawa gadaian yang didaftarkan itu tidak sah.Apa yang perlu dibuktikan di dalam seksyen ini adalah tindakan pemalsuan itu sendiri dan tidak perlu membuktikan bahawa pemilik berdaftar yang baru telah menjadi ahli atau pun privi kepada pemalsuan seperti yang dikehendaki di bawah penipuan (Joshua, 2006).

Di dalam kes *Quah Hong Lian Neo v Seow Teong teck* [1936] MLJ 203, seseorang telah mendapat pindah milik sebidang tanah daripada pemiliknya menerusi tipu helah dan pemalsuan.Berikutnya sebagai seorang pemilik berdaftar, dia telah menggadai tanah itu kepada pihak ketiga. Mahkamah di dalam kes ini telah menjadikan kes *Gibbs v Messer*(1891)AC 248, sebagai rujukan dan memutuskan bahawa pindah milik itu tidak sah. Oleh sebab dia tidak memperolehi hak yang sah menerusi pindah milik itu, dia tidak mempunyai apa-apa hak untuk mewujudkan satu gadaian berasaskan maksim undang-undang *nemo dat quod non habet.*Di dalam kes *OCBC Bank (M) Bhd v Pendaftar Hak milik Negeri Johor Darul Takzim* [1999] 2 MLJ 511, mahkamah telah menyatakan bahawa untuk menyangkalkan hak milik atas alasan pemalsuan, pemalsuan itu tidak perlu dikaitkan dengan pihak yang hak miliknya ingin disangkalkan. Hanya perlu buktikan bahawa terdapat pemalsuan di dalam pemindahan hak milik.

Pihak ketiga yang bertindak secara *bona fide*

Namun begitu, masalah timbul dalam situasi jika sesuatu dokumen hak milik dipalsukan dan kemudiannya pemilik berdaftar yang memperolehi hak milik melalui pemalsuan dokumen itu menjual tanah tersebut kepada pembeli yang membeli secara *bona fide.*Sama ada pemindahan hak milik kepada pihak ketiga yang membeli secara *bona fide* itu boleh disangkal atau pun tidak. Perkara ini ada diperuntukkan di dalam seksyen 340(3) KTN 1965 seperti berikut:

> (3) Jika sekiranya hakmilik atau kepentingan mana-mana orang atau badan adalah boleh disangkal oleh sebab apa-apa keadaan yang dinyatakan dalam subsekyen(2)-
>
> (a) Maka ia hendaklah tertanggung untuk diketepikan dalam tangan mana-mana orang atau badan yang kepadanya ia mungkin dipindahmilik kemudiannya; dan
> (b) Apa-apa kepentingan yang diberi kemudiannya hendaklah tertanggung untuk diketepikan dalam tangan mana-mana orang atau badan dalam mana ia adalah buat masa itu diletakhak:
>
> Dengan syarat bahawa tiada apa jua dalam subseksyen ini hendaklah menyentuh apa-apa hak atau kepentingan yang diperolehi oleh mana-mana pembeli dengan suci hati dan untuk balasan yang berharga, atau oleh mana-mana orang atau badan yang menuntut melalui atau di bawah seorang pembeli sedemikian.

Di dalam kes *Adorna Properties Sdn. Bhd v Boonsom Boonyanit* [2001] 2 CLJ 133, fakta secara ringkasnya ialah seseorang telah memalsukan tandatangan Boonsom dan telah memindah milik suatu tanah yang asalnya hak milik Boonsom kepada Adorna. Adorna tidak mengetahui langsung tentang pemalsuan dan dokumen yang telah dipalsukan. Telah dihujahkan bahawa urusan penjualan dan pendaftaran tanah telah dilakukan mengikut prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Mahkamah Tinggi telah memutuskan kes ini berpihak kepada Adorna berdasarkan kepada proviso seksyen 340(3). Namun begitu, Mahkamah Rayuan telah membuat keputusan sebaliknya dengan memutuskan bahawa hak yang didaftarkan atas nama Adorna adalah boleh disangkal berdasarkan kepada peruntukan seksyen 340(2) dan proviso seksyen 340(3) tidak terpakai. Walau bagaimana pun, apabila rayuan dibuat ke Mahkamah Persekutuan, mahkamah memutuskan bahawa proviso seksyen 340(3) adalah terpakai dan memberikan hak milik yang tidak boleh disangkal kepada Adorna.

Di dalam kes ini mahkamah menganggap Adorna sebagai pembeli yang membeli secara suci hati (*bona fide*) sebagai mana yang peruntukkan di dalam proviso seksyen 340(3).

Associate Professor Teo Keang Sood ketika mengkritik penghakiman kes Adorna menyatakan bahawa mahkamah telah tersilap dalam mentafsir peruntukan seksyen 340. Seksyen 340(1) digubal untuk memberikan pemilik berdaftar hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal melainkan hak milik dan kepentingan itu diperolehi dengan cara yang dinyatakan di dalam sub seksyen (2) dan (3), seksyen 340. Salah satu keadaan yang dinyatakan di dalam seksyen 340(2) yang menjadikan hak milik dan kepentingan pemilik berdaftar boleh disangkal ialah sekiranya pendaftaran hak milik itu diperolehi dengan cara pemalsuan. Pendaftaran hak milik yang diperolehi dengan cara pemalsuan menjadikan hak milik itu boleh disangkal dan kesannya hak milik itu boleh diketepikan sebagaimana yang diperuntukkan di dalam seksyen 340(3). Walau bagaimana pun, terdapat proviso kepada seksyen 340(3) seperti yang telah diterangkan di atas (Teo Keang Sood, 2004).

Associate Professor Teo seterusnya meringkaskan kritikannya terhadap kes ini kepada 6 perkara penting iaitu:

i. Bersetuju dengan tafsiran mahkamah terhadap seksyen 340(1).
ii. Seksyen 340(2) menjadikan pendaftaran hak milik dan kepentingan boleh disangkal dalam kes pemalsuan walau pun pemilik berdaftar yang baru itu bukanlah pihak atau pun privy kepada perbuatan pemalsuan itu. Dengan kata lain, walau pun sekiranya pemilik berdaftar bertindak secara suci hati, hak milik dan kepentingannya masih boleh disangkal jika terbukti wujudnya pemalsuan.
iii. Di dalam kes Boonsom, pihak yang melakukan pemalsuan tidak mendaftar tanah itu atas namanya sendiri tetapi menjualnya terus kepada appelan iaitu Adorna. Dengan kata lain, Adorna membeli tanah itu terus daripada pihak yang melakukan pemalsuan. Di dalam kes ini, situasi appelan itu termasuk di dalam peruntukan seksyen 340(2)(b) dan oleh itu menjadikan hak miliknya boleh disangkal. Kes ini bukanlah berkaitan pembeli yang membeli dengan suci hati dan untuk balasan yang bernilai dan oleh itu seksyen 340(3) tidak terpakai.
iv. Adalah penting untuk difahami bahawa seksyen 340(3) tidak terpakai melainkan jika didapati hak milik dan kepentingan pemilik berdaftar boleh disangkal disebabkan wujudnya perkara-perkara yang dinyatakan di dalam seksyen 340(2). Sekiranya perkara itu berlaku, ianya hanya akan terpakai kepada pembeli yang membeli daripada pemilik berdaftar yang mana hak milik dan kepentingannya boleh disangkal berdasarkan seksyen 340(2). Sekiranya perkara ini berlaku, barulah seksyen 340(3) terpakai.
v. Di dalam kes Boonsom, tiada ruang kepada pemakaian seksyen 340(3) kerana tiada pembelian sebagaimana yang dinyatakan di dalam seksyen 340(3) berlaku. Oleh itu hak milik dan kepentingan appelan masih boleh disangkal berdasarkan peruntukan seksyen 340(2).

Walau bagaimana pun harus difahami di sini bahawa kritikan Associate Professor Teo itu hanyalah pendapatnya dan tidak mengikat mana-mana pihak. Tafsiran seksyen 340 yang mengikat boleh dilihat dalam keputusan mahkamah di dalam kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* [2010] 2 MLJ 1. Di dalam kes ini, isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah ialah sama ada pemilik berdaftar suatu gadaian di bawah Kanun Tanah Negara 1965 yang memilikinya melalui suatu dokumen yang telah dipalsukan akan memperolehi secara serta merta hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal. Mahkamah Persekutuan

menegaskan, fakta bahawa hak atau kepentingan itu diperolehi secara suci hati dan untuk balasan yang bernilai bukanlah persoalannya kerana sekiranya mahkamah berpuas hati bahawa gadaian itu diwujudkan dengan menggunakan dokumen yang tidak sah, maka ia secara automatik menjadikan hak dna kepentingan yang didaftarkan itu boleh diketepikan. Keputusan kes *Tan Ying Hong* ini menunjukkan bahawa mahkamah telah mengubah prinsip yang telah dibuat di dalam kes *Boonsom.*

INSTRUMEN YANG TIDAK MENCUKUPI ATAU TIDAK SAH S340(2)(b)

Apabila pendaftaran dilakukan dengan menggunakan instrumen yang tidak mencukupi atau tidak memadai yang bermaksud tidak mematuhi undang-undang atau peraturan, maka hak milik dan kepentingan yang diperolehi itu menjadi boleh disangkal. Seperti contoh di dalam kes *Tan Hee Juan v The Boon Keat* [1934] MLJ 96, mahkamah memutuskan bahawa instrumen pindah milik tanah di Mentakab yang dilaksanakan oleh seorang kanak-kanak adalah tidak sah. Di dalam kes *Halimah v Haji Mohamed Din* [1940] FMSLR 317, sebidang tanah telah dipindah milik kepada seorang kanak-kanak dan seorang dewasa iaitu ibu kana-kanak itu sebagai pemilik bersama. Kemudiannya, ibu kanak-kanak itu telah melaksanakan instrument pindah milik melibatkan bahagian yang dimiliki oleh kanak-kanak itu. Hakim memutuskan bahawa instrumen itu tidak memadai walau pun jika a tidak dianggap batal atau tidak sah.

Contoh kes lain ialah kes *Appoo s/o Krishnan v Ellamah d/o Ramasamy* [1974] 2 MLJ 201, transaksi pindah milik telah dilakukan daripada transaksi jaminan wang yang bertentangan dengan undang-undang dan juga bahawa transaksi itu dibuat melalui surat kuasa wakil yang telah dibatalkan 7 bulan sebelum transaksi itu berlangsung.

KESIMPULAN

Kesimpulannya daripada perbincangan di atas jelas menunjukkan bahawa sistem Torrens memberikan hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kepada pemilik berdaftar suatu tanah. Namun sekiranya pendaftaran hak milik dan kepentingan itu diperolehi dengan cara penipuan atau pemalsuan atau instrumen yang tidak memadai dan tidak sah, undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara 1965, seksyen 340(2) memperuntukkan bahawa hak milik dan kepentingan yang diperolehi dengan cara yang dinyatakan di atas akan menjadi boleh disangkal dan hak serta kepentingan itu boleh diketepikan. Kes-kes pemalsuan yang dibincangkan di atas menunjukkan pihak-pihak yang memalsukan dokumen sebenarnya juga secara tidak langsung melakukan penipuan terhadap urusniaga yang dilakukan. Oleh itu penulis menyimpulkan bahawa seksyen 340(2) itu secara umumnya adalah berkaitan urusniaga yang melibatkan penipuan dan kesannya adalah menjadikan hak milik dan kepentingan yang didaftarkan itu boleh disangkal menurut undang-undang.

RUJUKAN

Ainul Jaria Maidin, Hunud Abia Kadouf, *Weaknesses in The Registration of Land Dealings System in Malaysia: Suggestions for Improvements for Enhancing the System.* [2010] 1 LNS 1.

Ainul Jaria Maidin, Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, Bashiran Begum Haji Mobarak Ali, Nor Asiah Mohamad, Azlinor Sufian, Ratna Azah Rosli, Fauziah Md. Nor (2008), *Principles of Malaysian Land Law,* Lexis Nexis, Singapore.

Das, SK (1963), *The Torrens System in Malaya,* MLJ, Singapore.

Jerald Gomez, *Section 340 of the National Land Code, Before and After Boonsom Boonyanit.* [2008] 1 MLJ lxxii.

Joshua Kevin Sathiaseelan (2006), *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia,* Lexis Nexis, Malaysia.

Ridzuan Awang (1994), *Undang-undang Tanah Islam; Pendekatan Perbandingan,* Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Salleh Buang (1993), *Undang-undang Tanah di Malaysia,* Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Salleh Buang (2007), *Malaysian Torrens System,* Second Edition, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Teo Keang Sood, Khaw Lake Tee (1995), *Land Law in Malaysia, Cases and Commentary,* Second Edition, Butterworths Asia, Malaysia.

Teo Keang Sood (2004), *Demise of Deferred Indefeasibility under the Malaysian Torrens System?* Infoline.