

# PEMBELI BONA FIDE DALAM PENIPUAN TANAH: ISU DAN CABARAN

**Noraida binti Harun and Jady @ Zaidi bin Hassim**

Lecturer in Faculty of Law and International Relation, Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA), Terengganu, Malaysia E-mail: [noraida@unisza.edu.my](mailto:noraida@unisza.edu.my)

Lecturer in Faculty of Law, Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM), Selangor, Malaysia, E-mail: [jady@ukm.my](mailto:jady@ukm.my)

**Abstract:** Kedudukan undang-undang yang terpakai di Malaysia dengan keputusan kes Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit [2001] 2 CLJ 133 adalah bahawa hak pemilik asal bagi sesuatu hak milik tanah adalah tidak dilindungi sepenuhnya jika hak milik tersebut telah bertukar milik kepada pihak lain dengan cara fros, dengan syarat pemilik baru (pembeli) telah mendapatkan hak milik ini secara bona fide (suci hati) berserta balasan. Pemilik asal tidak berhak dari segi undang-undang untuk mendapatkan kembali tanah tersebut daripada pembeli baru. Dengan erti kata lain, dengan keputusan ini walaupun penukaran hak milik diperoleh melalui fros, jika pembeli berdaftar adalah pembeli bona fide akan mendapat hak milik tidak boleh disangkal. Keputusan kes ini telah menjadi binding precedent (duluan mengikat) kepada semua Mahkamah di Malaysia dan prinsip dalam kes ini hanya boleh dibaiaki atau diperbetulkan melalui keputusan lain oleh Mahkamah Persekutuan sahaja. Pada 2010, kes Tan Yin Hong v Tan Sian San [2010] 2 CLJ 269 yang telah diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan adalah merupakan kes utama (landmark case) yang telah menyemak semula prinsip undang-undang yang dipakai dalam kes Adorna Properties. Kedudukan undang-undang selepas keputusan kes 2010 ini jelas menunjukkan pemilik asal mempunyai hak milik yang tidak boleh disangkal dan berhak untuk mendapatkan kembali tanah tersebut apabila terbukti penipuan tanah berlaku. Artikel ini ditulis untuk mengkaji kedudukan dan remedii kepada pembeli bona fide apabila keputusan berpihak kepada pemilik tanah yang mungkin turut mengundang ketidakadilan di pihak pembeli bona fide kerana mereka hanya semata-mata bergantung kepada dokumen hak milik apabila berurusan dengan urusan pindah milik tanah. Metodologi yang digunakan dalam kajian ini ialah kajian kepustakaan iaitu analisis dokumen seperti kes-kes yang diputuskan oleh mahkamah, buku-buku dan artikel-artikel. Penulisan ini turut mengutarakan beberapa cadangan penambahbaikan dan penyelesaian dalam menjamin kepentingan dan hak – hak semua pihak yang terlibat.

**Kata kunci:** Pembeli bona fide, kedudukan dan remedii, cabaran, cadangan penambahbaikan.

**Abstract:** The legal position applicable in Malaysia based on the decision of *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit* [2001] 2 CLJ 133 is that the right of the original owners of a land title is not fully protected if the property was transferred to another party by means of fraud, provided the new owner (buyer) has acquired ownership with bona fide (good faith) with consideration. The original owner is not legally entitled to recover the land from the new buyer. In other words, with this decision even though the conversion of ownership was obtained by fraud, if the registered buyer is a bona fide purchaser, the ownership is undeniable. The decision of this case became a binding precedent to all courts in Malaysia and the principle in this case can only be restored or corrected by another decision of the Federal Court. In 2010, the case of *Tan Yin Hong v Tan Sian San* [2010] 2 CLJ 269 which was decided by the Federal Court was a landmark case which revised the legal principles applied in *Adorna Properties*. The legal position after the decision of the case in 2010 clearly shows that the original owner has undeniable ownership and has the right to repossess the land when fraud is proven. This purpose of the article is to study the position and the remedy of the bona fide purchaser when the decision in favor of the landowner which may invite injustice to the bona fide purchaser as they solely depending on the document title when dealing with transfer of land matters. The methodology used in this study is a library based research which includes document analysis such as the decided cases, books and articles. This study also raises suggestions of improvement and outcome to ensure the interests and rights of the parties involved.

**Keywords:** bona fide purchaser, ranking and remedies, challenges, suggestions for improvement.

## Pengenalan

Menurut seksyen 340(1) KTN, hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai tuan punya mana-mana tanah atau atas namanya apa-apa pajakan, cagaran atau ismen adalah pada masa itu terdaftar, hendaklah, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan berikut seksyen ini, tidak boleh disangkal. Seksyen ini menerangkan tentang konsep ketidakbolehsangkalan di bawah KTN. Manakala, seksyen 340(2) KTN menyenaraikan beberapa perkara (pengecualian statutori) yang menyebabkan hak milik seseorang pemilik itu boleh disangkal, iaitu (a) apabila terdapat frod atau salah nyata di pihak pemilik atau wakilnya; atau (b) apabila pendaftaran telah diperoleh dengan pemalsuan atau dengan cara suatu instrumen yang tidak mencukupi atau tak sah; atau (c) apabila hak milik atau kepentingan itu diperoleh secara tidak sah atau bertentangan dengan undang-undang.<sup>1</sup> Seksyen ini memperuntukkan bahawa hak milik seseorang pembeli boleh disangkal seperti frod atau salah nyata apabila pembeli merupakan orang yang terabit secara langsung ataupun tahu mengenainya, apabila pendaftaran dilakukan dengan pemalsuan atau dengan surat cara yang tidak sah atau yang terbatal dan penguatkuasaan undang-undang. Pengecualian ini membolehkan hak milik seseorang pemilik berdaftar boleh ditentang melainkan mereka terbukti sebagai pembeli *bona fide* dengan balasan berharga .

Perkara di atas juga diterangkan dalam kes *Subramaniam a/l Ns Dhurai v Sandrakasan a/l Retnasamy & Ors*,<sup>2</sup> Yang Arif Hakim Gopal Sri Ram mengatakan bahawa seksyen 340 dibaca seperti berikut:

“The title of a registered proprietor is indefeasible and good against the whole world. But it is not indefeasible in cases where it has been obtained by fraud, forgery, by means of an insufficient or void instrument, or by the exercise of a power purportedly conferred by written law. If a title is acquired by any of these means, then the title of the acquirer is liable to be set aside in the hands of the acquirer and all those to whom he transfers the land excepts a bona fide purchaser for valuable consideration...”

Seksyen 340(2) pemakaianya hanya terhad kepada penerima pindah milik serta merta manakala subseksyen (3) pula merujuk kepada pembeli ketiga atau pembeli terkemudian (subsequent purchaser)<sup>3</sup>. Jika hak milik atau kepentingan diperoleh disebabkan oleh perkara-perkara dalam subseksyen (2), maka mana-mana pembeli ketiga atau pembeli terkemudian tidak akan memperoleh hak milik tidak boleh disangkal di bawah subseksyen (2). Walau bagaimanapun, seksyen 340(3) mengandungi satu syarat/proviso yang menyatakan bahawa hak milik atau kepentingan seorang pembeli *bona fide* dengan nilai masih tetap terpelihara.<sup>4</sup> Oleh itu, proviso subseksyen (3) menyatakan bahawa jika pembeli boleh membuktikan bahawa dia adalah pembeli *bona fide* dengan balasan berharga, maka hak miliknya akan menjadi tidak boleh disangkal di bawah proviso seksyen 340(3) setelah pendaftaran dilakukan.<sup>5</sup> Dengan erti kata lain, menurut seksyen 340(3) KTN, apabila mana-mana hak milik ataupun kepentingan telah diperoleh oleh mana-mana orang atau badan melalui salah satu kaedah yang diterangkan di bawah seksyen 340(2) KTN, maka, hak milik atau kepentingan yang diperoleh itu akan dapat disangkal mengikut seksyen 340(2). Jikalau pihak tersebut memindahkan kepentingan atau hak milik kepada pihak ketiga, maka, hak milik atau kepentingan

<sup>1</sup> Pamela O'Connor, 'Deferred and Immediate Indefeasibility: Bijural Ambiguity in Registered Land Title System' (2009) 13 *Edinburgh Law Review*, hlm 217.

<sup>2</sup> [2005] 6 MLJ 120.

<sup>3</sup> Menurut Salehuddin dan Amalina, mereka bersetuju dengan pendapat dan pandangan penulis dan pengamal undang-undang yang lain bahawa maksud pembeli terkemudian dalam seksyen 340(a) dan (b) hanya terpakai kepada orang yang telah mendapatkan pemilikan melalui orang lain yang memperoleh hak milik sebelum itu daripada pemilik asal atau orang yang menyamar sebagai pemilik asal, melalui cara-cara yang dinyatakan dalam seksyen 340(2). Mana-mana orang yang telah mendaftarkan namanya di atas dokumen hak milik melalui pembelian terus daripada pemilik asal bukanlah merupakan pembeli terkemudian mengikut seksyen 340(3) KTN. Lihat Salehuddin Saidin, Amalina Abdul Rashid, Hak milik Tak Boleh Sangkal: Isu Berkaitan Interpretasi Kepada Seksyen 340, Kanun Tanah Negara 1965: Sama Ada Ia Adalah Hak milik Tak Boleh Sangkal Segera Atau Hak Milik Tak Boleh Sangkal Tertunda-Penilaian Terhadap Kes Boonsom Boonyanit, Seminar Reduction in Land Fraud, 22-23 October 2008, Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor, Malaysia, hlm 10-11.

<sup>4</sup> Salleh Buang, *Undang-undang Tanah di Malaysia*, Edisi pertama, Dewan Bahasa & Pustaka: Kuala Lumpur, Malaysia, 1993, hlm 131-132.

<sup>5</sup> Nor Asiah Mohamad, A Bona Fide Purchaser For Valuable Consideration: A Special Creature Under The Malaysian Land Law, International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2004, 13-15 April 2004, PWTC, Kuala Lumpur, Malaysia, hlm 431.

pihak ketiga tersebut juga boleh disangkal di bawah seksyen 340(3)(a) dan (b).<sup>6</sup> Seksyen 340(3) mempunyai proviso/syarat iaitu, sub seksyen kecil iaitu (a) dan (b) tidak terpakai jika lau seseorang yang membeli daripada pemegang hak milik yang boleh disangkal merupakan seorang pembeli *bona fide* atau suci hati dengan balasan berharga atau oleh mana-mana orang atau badan yang menuntut melalui atau di bawah pembelian, maka dia memperoleh hak milik tidak boleh sangkal.<sup>7</sup> Walaupun seksyen 340 (1) KTN memperuntukkan doktrin ketidakbolehsangkalan, tetapi tiada sebarang penerangan bagi menentukan sama ada ketidakbolehsangkalan itu merupakan ketidakbolehsangkalan serta merta ataupun tertunda.<sup>8</sup>

Persoalan yang timbul apakah yang akan terjadi kepada pemilik asal tanah dan pemilik baru apabila sesuatu urus niaga yang dijalankan secara frod dan pendaftaran telah berjaya dilakukan. Adakah pemilik baru sama ada tahu atau tidak tentang kewujudan frod mendapat perlindungan hak milik tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340 KTN 1965 dan pemilik asal tanah mendapat ganti rugi akibat ditipu?<sup>9</sup> Menurut Saidon,<sup>10</sup> terdapat pendapat yang mengatakan pemilik baru dilindungi berdasarkan kepada prinsip hak milik tidak boleh disangkal yang bersifat serta-merta. Tetapi ada sesetengah pihak pula berpendapat pemilik baru tidak mendapat perlindungan atas alasan hak milik tidak boleh disangkal tertunda. Percanggahan pendapat ini dirumitkan lagi dengan keputusan yang tidak konsisten dalam kes *Boonsom Boonyanit v Adorna Properties Sdn Bhd*<sup>11</sup> (kes Adorna 1). Dalam kes ini, Boonsom (Plaintif) adalah merupakan tuan punya berdaftar bagi dua keping tanah di Tanjung Bungah, Pulau Pinang. Penipu dalam kes ini telah berjaya mendapatkan salinan geran plaintif dari pejabat pendaftaran dengan melaporkan bahawa geran tersebut telah hilang. Penipu dengan menggunakan nama Plaintiff telah menandatangani perjanjian jual beli dengan Adorna Properties Sdn Bhd (Defendant) di mana harga penuh jualan tanah tersebut telah dibayar dan dokumen pindah milik telah didaftarkan di atas nama Defendant. Apabila Plaintiff sebagai pemilik sebenar mendapati tanahnya telah didaftarkan atas nama Defendant, plaintiff telah mengambil tindakan undang-undang ke atas Defendant dan menuntut hak milik berdaftar dibatalkan dan tanah dikembalikan. Defendant berhujah bahawa dia adalah pembeli *bona fide* yang telah membeli tanah tersebut mengikut nilaiannya, oleh itu dia memiliki hak milik tidak boleh sangkal ke atas tanah itu melalui pendaftaran pindah milik tersebut. Mahkamah Tinggi Pulau Pinang (Yang Arif Hakim Vincent Ng Kim Khoay) memutuskan bahawa isu berkaitan pemalsuan, apabila dibangkitkan dalam prosiding sivil harus dibuktikan di luar keraguan munasabah (beyond reasonable doubt). Plaintiff gagal membuktikan di luar keraguan munasabah bahawa tandatangan penjual di atas memorandum pindah milik yang dipersoalkan adalah tidak tulen. Oleh itu, walaupun jika Plaintiff berjaya memenuhi standard bukti yang diperlukan, Defendant adalah pembeli *bona fide* yang telah membeli tanah tersebut dengan nilaiannya sebenar, dia memiliki hak milik tak boleh disangkal dengan serta-merta selepas pendaftaran.

Ini bermakna Plaintiff telah gagal dalam tuntutannya di Mahkamah Tinggi dan membuat rayuan di Mahkamah Rayuan Kuala Lumpur. Mahkamah Rayuan Kuala Lumpur melalui Yang Arif Hakim Gopal Sri Ram telah memutuskan dalam kes *Boonsom Boonyanit v Adorna Properties Sdn Bhd*<sup>12</sup> (kes Adorna 2) iaitu isu berkaitan pemalsuan, apabila dibangkitkan dalam prosiding sivil harus dibuktikan atas imbalan kebarangkalian (balance of probabilities) dan perayu telah berjaya membuktikan hujahnya berhubung pemalsuan melalui standard pembuktian yang tinggi apabila berjaya membuktikan bahawa beliau tiada di Malaysia, oleh itu tidak mungkin beliau yang menyempurnakan memorandum pindah milik berkenaan. Di

<sup>6</sup> Seksyen 340(3) KTN 1965, Menurut KTN ia harus terdapat dua kali perpindahan sebelum perlindungan di bawah syarat seksyen 340(3) diperoleh. Lihat juga Joshua Kevin Sathiaseelan, *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*, Lexis Nexis, Malayan Law Journal, Selangor, 2006, hlm 91-92.

<sup>7</sup> Proviso seksyen 340(3) boleh digunakan terhadap atau ke atas pihak yang memperoleh hak milik daripada pihak yang telah memperoleh hak milik tersebut daripada pemilik asal melalui mana-mana kaedah yang dinyatakan dalam seksyen 340(2)(a)-(c).

<sup>8</sup> Judith Sihombing dalam bukunya telah menerangkan perbezaan antara ketidakbolehsangkalan serta merta ataupun tertunda seperti berikut: "There are two types of indefeasibility; immediate and deferred. The factor which distinguishes the two is the common law effect given to the instrument even after registration; in addition; in regime of deferred indefeasibility, the role of registered volunteer might be more relevant than under an immediate indefeasibility system. If, after registration has occurred, the system then ignores the substance, form and probity of the instrument used to support the registration, the system is likely that of immediate indefeasibility. Thus, registration cured any defect in the instrument being registered. If the instrument, despite registration, still has the power to affect the registered interest or estate, the system will probably be that of deferred indefeasibility." Lihat Judith Sihombing, *National Land Code, A Commentary*, vol.2, Malaysian Law Journal, Kuala Lumpur, Malaysia, 1981 hlm 794.

<sup>9</sup> Saidon M.Salim, Hakmilik Tak Boleh Sangkal, Apa kata Ketua Hakim Negara, [www.instun.gov.my/index.php?.\(26 Januari 2012\).](http://www.instun.gov.my/index.php?.(26 Januari 2012).)

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> [1995] 4 CLJ 45.

<sup>12</sup> [1997] 2 MLJ 62.

bawah seksyen 340 KTN 1965 yang dipakai di Malaysia, menggunakan prinsip hak milik tak boleh disangkal secara tertunda. Tuan punya berdaftar bagi surat cara yang batal atau boleh dibatalkan tidak memperoleh hak milik tak boleh sangkal. Ketidakbolehsangkalan itu tertunda sehingga ada pembeli seterusnya yang membeli dengan niat baik dan dengan balasan yang wajar.

Plaintif (Perayu) telah berjaya dalam kesnya dan Defendan (Responden) telah membuat rayuan ke Mahkamah Persekutuan Kuala Lumpur di mana Yang Arif Hakim Eusoff Chin telah memutuskan melalui kes *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit @ Sun Yok Eng*,<sup>13</sup> (kes Adorna 3) standard untuk membuktikan pemalsuan dalam suatu kes sivil adalah suatu imbalan kebarangkalian (balance of probabilities) dan proviso dalam seksyen 340 KTN 1965 mestilah dipertimbangkan bersama-sama dengan seksyen atau seksyen kecil tersebut yang mana ianya kekal sebagai suatu proviso. Menurut proviso kepada seksyen 340 KTN, seseorang yang berniat baik dan telah membeli untuk suatu balasan bernilai adalah terkecuali daripada pemakaian substantif seksyen 340(3) KTN. Pemilik berdaftar mempunyai hak milik tidak boleh disangkal serta-merta (immediate indefeasibility) kepada tanah tersebut. Oleh itu dari fakta kes ini, walaupun memorandum pindah milik telah dipalsukan, Adorna Properties Sdn Bhd telah memperoleh hak milik tak boleh sangkal serta-merta kepada tanah tersebut.<sup>14</sup> Oleh yang demikian, menurut seksyen 340(1) KTN, Adorna Properties merupakan pemilik berdaftar pada masa Boonsom Boonyanit membuat tuntutan hak milik ke atas tanahnya sebagai pemilik sebenar tanah tersebut. Boonsom telah pun meninggal, melalui anak beliau, percubaan untuk melakukan semakan kehakiman menemui jalan buntu kerana keputusan Mahkamah Persekutuan tidak boleh dipertikaikan.<sup>15</sup>

Impak daripada prinsip yang diguna pakai dalam kes *Adorna Properties* telah memberikan hak kepada nama pemilik berdaftar dalam geran tanah walaupun dokumen dalam proses pemindahan nama hak milik itu telah dipalsukan. Dengan erti kata lain, kes ini lebih melindungi kepentingan pembeli *bona fide* dengan balasan berharga berbanding dengan hak kepunyaan pemilik tanah asal. Dengan keputusan ini walaupun penukaran hak milik diperoleh melalui frod dan pemalsuan, jika pembeli berdaftar adalah pembeli *bona fide* akan mendapat hak milik tidak boleh disangkal.<sup>16</sup> Kesan penghakiman dalam kes ini telah mengubah konsep pemakaian hak milik tidak boleh disangkal dalam sistem perundangan tanah yang sebelum ini

<sup>13</sup> [2001] 2 CLJ 133. Banyak kritikan terhadap keputusan penghakiman dalam kes Adorna Properties oleh penulis akademik. Antaranya ialah PK Nathan dalam artikelnya "Nightmare For Registered Owners Of Landed Property [2002] CLJ xxiii menyatakan: "the decision of the Federal Court in the case of *Adorna Properties Sdn Bhd V Boonsoom Boonyanit* [2001] 2 CLJ 133 has placed registered owners of landed properties on thin ice and in jeopardy. As a result of the decision, land owners may, one morning, find themselves no longer owning their landed properties without any fault, doing or knowledge in their part", menurut Teo Keang Sood pula dalam artikelnya : "Demise of Deferred Indefeasibility Under the Malaysia Torrens System? Singapore Journal of Legal Studies, 2002, hlm 403-408 menyatakan : "having misconstrued the legislative intent as embodied in section 340, the case of Adorna Properties Sdn Bhd is clearly wrongly decided on the issues of indefeasibility involving forgery and should not be followed. Whatever may be the advantage of immediate indefeasibility, it is for parliament to change the law, and until that is done, it is for the Courts to interpret the law as it stands." Teo Keang Sood juga menyatakan lagi dalam kertas kerja yang dibentangkan dalam Malaysian Law Conference pada 29 Oktober 2007 bertajuk "Basics of Indefeasibility under the National Land Code" menyatakan bahawa: "With its decision in *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsoom Boonyanit@ Sun Yok Eng*, the Malaysian Federal court has not only spawned academic articles on the subject of indefeasibility of title and interests under the National Land Code 1965 (hereinafter referred to as 'the NLC') but has, unfortunately, also left an unwanted trail of uncertainty and insecurity of title for landowners which the Torren system of land registration embodied in the NLC seeks to avoid, not to mention the slew of conflicting decisions pronounced in its aftermath."

<sup>14</sup> Salehuddin Saidin, Amalina Abdul Rashid, Hak milik Tak Boleh Sangkal: Isu Berkaitan Interpretasi Kepada Seksyen 340, Kanun Tanah Negara 1965: Sama ada ia adalah Hak milik Tak Boleh Sangkal Segera Atau Hak Milik Tak Boleh Sangkal Tertunda-Penilaian Terhadap Kes Boonsom Boonyanit, Seminar Reduction in Land Fraud, 22-23 Oktober 2008, Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor, Malaysia, hlm 4-6.

<sup>15</sup> *Adorna Properties Sdn Bhd v Kobchai Sososthikul* [2005] 1 CLJ 565. Nasib yang sama juga menimpak anaknya kerana mahkamah menolak rayuan anaknya untuk menyemak kembali keputusan yang terdahulu kerana mahkamah menyatakan kes ini bukanlah merupakan kes ketidakadilan yang serius yang berlaku. lihat Salleh Buang, Security of Tenure under the Malaysian Torrens System: What Next After Boonsom Boonyanit?, Prosiding International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2006: Meeting New Challenges in the Changing Real Estate Environment, 11-13 April 2006, PWTC, Kuala Lumpur, hlm 234.

<sup>16</sup> Lihat Gopal Sri Ram JCA dalam memberikan keputusan dalam kes *Subramaniam a/l NS Dhurai v Sandrakasan a/l Retnasamy & Ors* [2005] 6 MLJ 120 hlm 129. Lihat Noraida Harun, Jady @Zaidi Hassim, Noor 'Ashikin Hamid, Penipuan, Rasuah dan Pencurian Maklumat dalam Urus Niaga Tanah, 25 KANUN(2), Disember 2013, hlm 163.

menggunakan konsep ketidakbolehsangkalan secara tertunda.<sup>17</sup>

Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Yin Hong v Tan Sian San & Ors*<sup>18</sup> telah memutuskan bahawa kes *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyit @Sun Yok Eng*<sup>19</sup> ('Adorna Properties') telah tersalah tafsir seksyen 340(1), (2), (3) KTN dengan mencapai rumusan yang salah bahawa proviso kepada seksyen 340 (3) KTN terpakai sama kepada seksyen 340(2) KTN. Dengan berbuat demikian, Mahkamah Persekutuan telah memberi pengiktirafan kepada konsep ketidakbolehsangkalan serta merta di bawah KTN yang bersalah dengan peruntukan seksyen 340 KTN. Mahkamah Persekutuan juga menyatakan bahawa proviso seksyen 340(3)(b) KTN adalah terpakai kepada seksyen 340(3) KTN dan tidak kepada seksyen 340(2). Walaupun seksyen 340(3) (a) dan (b) merujuk kepada keadaan dalam seksyen 340(2), tetapi pemakaian seksyen ini terhad kepada pindah milik hak milik atau kepentingan yang menyusul kemudian. Mahkamah dalam kes *Adorna Properties* telah tersilap mengaplikasikan pemakaian proviso 340(3) kepada 340(2) (b).

Justifikasi yang dibuat dalam kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San*<sup>20</sup> ini mengiktiraf prinsip ketidakbolehsangkalan secara tertunda<sup>21</sup> dan meletakkan kembali takrifan pada seksyen 340 di landasan yang asal. Dengan keputusan ini, selepas menunggu selama sembilan tahun akhirnya pemilik tanah mendapat jaminan yang harta mereka akan lebih selamat.<sup>22</sup> Dengan erti kata lain, kes Tan Ying Hong hanya berjaya meletakkan kembali tafsiran peruntukan seksyen 340 KTN sebagaimana hasrat penggubalan Akta KTN dan Parlimen sebelum ini.<sup>23</sup> Tetapi persoalan akan sentiasa timbul selepas kes ini, apakah remedii kepada pihak yang teraniaya sama ada membabitkan pemilik tanah berdaftar ataupun pembeli *bona fide* dengan nilai?

### Konsep Pembeli *Bona fide*

Dalam kes *Universal Credit v Reily*,<sup>24</sup> Mahkamah Agung Oklahoma menyatakan bahawa untuk menentukan kedudukan pembeli *bona fide* dengan nilai, tiga perkara utama yang perlu wujud, pertama, balasan yang berharga, kedua, ketiadaan notis dan ketiga, kehadiran elemen suci hati. Oleh yang demikian, menurut undang-undang Inggeris, kehadiran elemen 'good faith' atau 'bona fide' adalah perlu bagi pembeli dengan balasan bernilai tanpa notis pada tanahnya bagi mengatasi sebarang kepentingan ekuiti yang terdahulu.<sup>25</sup>

Judith Sihombing<sup>26</sup> turut menyatakan bahawa untuk menentukan seseorang itu adalah pembeli *bona fide* dengan nilai ialah apabila seseorang itu bertindak dengan suci hati dan kedua, memberi balasan yang berharga<sup>27</sup>. Manakala menurut pendapat Ng Kok Wai<sup>28</sup>, tiga elemen penting yang perlu ada untuk

<sup>17</sup> Roziana Omar, Keberkesanan Doktrin Hak milik Tak Boleh Sangkal Dalam Menangani Kes-kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Tanah, Tesis Sarjana Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi, 2011, hlm 43.

<sup>18</sup> [2010] 2 CLJ 269.

<sup>19</sup> [2001] 1 MLJ 241.

<sup>20</sup> [2010] 2 CLJ 269.

<sup>21</sup> Perkara ini turut dipersetujui oleh Sinnadurai dalam bukunya menyatakan konsep ketidakbolehangkalan seperti berikut: "In Malaysia, it is submitted that under section 340 of the National land Code, deferred indefeasibility applies. The registered proprietor who has acquired his title by registration of a void or voidable instrument does not acquire an indefeasible title under section 340(2)b). the indefeasibility is postponed until the time when a subsequent purchaser acquires the title in good faith and for valuable consideration. In other words, a registered proprietor, the vendor, under a sale and purchase agreement, even though he himself does not possess an indefeasible title, may give an indefeasible title to a bona fide purchaser". Lihat Visu Sinnadurai, *The Sale and Purchase of Real Property in Malaysia*, Edisi ketiga, Butterworths Asia, Singapura, 1992, hlm 301.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Roziana Omar, Keberkesanan Doktrin Hak milik Tak Boleh Sangkal Dalam Menangani Kes-kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Tanah, Tesis Sarjana Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi, 2011, hlm 133.

<sup>24</sup> (1935) OK 255.

<sup>25</sup> David S.Y. Wong, *Tenure and Land Dealings in the Malay States*, Singapore University Press, Singapura, 1975, hlm 374-375.

<sup>26</sup> Judith Sihombing, *National Land Code, A Commentary*, Edisi ke 2, Malaysian Law Journal, Kuala Lumpur, Malaysia, 1992, hlm 827-828. Menurut Judith juga, jenis notis untuk menjadikan pembeli *mala fide* ialah notis sebenar pemilik tanah atau agennya dan notis tersebut diketahui olehnya mengenai frod yang berlaku.

<sup>27</sup> Ibid., hlm 828. Judith juga menyatakan di bawah seksyen 340 bagi membolehkan pembeli mendapatkan perlindungan sebagai pembeli *bona fide*, balasan yang sebenar hendaklah dibuktikan seperti wang, nilai wang serta cukup dengan menyimpan nilai harga harta tersebut.

membuktikan pembeli *bona fide* iaitu (1) hak milik atau kepentingan yang perlu diserahkan; (2) suci hati; (3) balasan berharga. Menurut Tan Sook Yee,<sup>29</sup> terma *bona fide* bermaksud dengan suci hati. Oleh yang demikian, undang-undang berkaitan dengan *bona fide* turut memakai terma ‘pembeli suci hati’ ( purchaser in good faith). Perkara ini turut diterangkan dalam kes *Mohd Moidu v Mohamed Hassan Kadir*,<sup>30</sup> dalam menentukan pembeli *bona fide*, seseorang itu hendaklah telah memberikan balasan (consideration) sebelum melayakkannya mendapat perlindungan sebagai pembeli *bona fide*.

Menurut Salehuddin dan Amalina,<sup>31</sup> dalam kajian mereka, pembeli *bona fide* ditafsirkan seperti berikut:

“any transferee, assignee, chargee, mortgagee, pledgee, lien holder or lessee of any property where the transfer, assignment, charge, mortgage, pledge, lien or lease was obtained by him for adequate consideration in money or money’s worth without notice that the property was obtained in contravention of any Act, Regulation or By-Laws or in consequence of the commission of any offence under any Act, Regulation or By-Laws”

Oleh itu, menurut definisi di atas, untuk memenuhi kriteria sebagai pembeli *bona fide* hendaklah mempunyai elemen balasan berharga seperti wang dan pembeli *bona fide* tidak tahu atau tidak terlibat langsung dengan transaksi yang berlaku.

Menurut seksyen 340 KTN, menyatakan kriteria penting pembeli *bona fide* iaitu pembeli dengan suci hati dan untuk balasan berharga<sup>32</sup>. Hakim Mokhtar Sidin dalam kes *Ong Ban Chai v Seah Siang Mong*<sup>33</sup> menyatakan pembeli bona fide merupakan pembeli yang memasuki perjanjian dengan suci hati dan memberikan balasan berharga. Yang Arif menyatakan seperti berikut:

“...We therefore need to consider what is the ordinary meaning of the expression ‘bona fide’ as ordinary used and understood. The meaning of the expression ‘bona fide’ may be found in legal dictionaries, e.g., Stroud’s Judicial Dictionary and Words and Phrases and also in numerous judicial decisions. We found that the common factor in all bona fide transactions is the absence of fraud, deceit or dishonesty. In other words, they are entered into in ‘good faith’ for valuable consideration. The expression ‘good faith’ in English is used synonymously with the Latin expression ‘bona fide’”

David Wong<sup>34</sup> dalam bukunya menjelaskan konsep ‘good faith’ dalam seksyen 340(3) bermaksud pembeli sebenar dengan nilai iaitu mereka yang memberikan balasan berharga pada belian tanah atau kepentingan berkenaan. Dalam kes *Ahmad MD Daud & Anor v Che Yah Man*,<sup>35</sup> Hakim Gopal Sri Ram turut memberi komen dengan menyatakan proviso seksyen 340(3) KTN, hanya terpakai kepada ‘pembeli’ (purchaser). Terma ini telah didefinisikan dalam seksyen 5 KTN sebagai seorang atau badan yang, dengan niat baik dan untuk balasan bernilai memperoleh hak milik kepada, atau mana-mana kepentingan dalam tanah. Oleh itu, untuk menjadi seorang pembeli, seseorang itu mesti memperoleh hak milik, bertindak dengan niat baik dan juga memberi balasan bernilai. Manakala, dalam kes *State Tailor Sdn Bhd v Nallapan*<sup>36</sup> dan *CIMB Bank*

<sup>28</sup> Ng Kok Wai, *Conveyancing in Malaysia Law and Practice*, Sweet & Maxwell Asia (The Thompson Corporation (M) Sdn Bhd, Selangor, Malaysia, 2010, hlm 29.

<sup>29</sup> Tan Sook Yee, *Principles of Singapore Land Law*, Edisi ke 2, Butterworths Asia, Singapura, 2001, hlm 235.

<sup>30</sup> [2001] 4 MLJ 292.

<sup>31</sup> Salehuddin Saidin, Amalina Abdul Rashid, Hakmilik Tak Boleh Sangkal: Isu Berkaitan Interpretasi Kepada Seksyen 340, Kanun Tanah Negara 1965: Sama Ada Ia Adalah Hakmilik Tak Boleh Sangkal Segera Atau Hak Milik Tak Boleh Sangkal Tertunda-Penilaian Terhadap Kes Boonsom Boonyanit, Seminar Reduction in Land Fraud, 22-23 October 2008, Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor, Malaysia, hlm 10.

<sup>32</sup> Tidak ada keperluan yang nyata dalam proviso 340(3) yang menyatakan bahawa balasan perlu dibayar kepada tuan punya tanah sebenar, hanya balasan perlulah dibayar oleh pembeli walaupun jika ianya dibayar kepada pihak yang menipu. Lihat Ng Kok Wai, *Conveyancing in Malaysia Law and Practice*, hlm 29.

<sup>33</sup> [1998] 3 CLJ hlm 670.a

<sup>34</sup> David S.Y. Wong, *Tenure and Land Dealings in the Malay States*, Singapore University Press, Singapura, 1975, hlm 375.

<sup>35</sup> [2009] 6 CLJ 530.

<sup>36</sup> [2005] 2 MLJ 589 hlm 603. Di Mahkamah Rayuan, Hakim Richard Malanjum menyatakan seperti berikut: “The term ‘bona fide purchaser’ has been used in a host of cases. Simply put it means a buyer in good faith. And the basic element of good faith is the absence of fraud, deceit or dishonesty and the knowledge or means of knowledge of such at the time of entry into a transaction.”

*Bhd v Abdul Rafi Abdul Rajak & Ors*,<sup>37</sup> Mahkamah turut mendefinisikan maksud pembeli *bona fide* sebagai pembeli suci hati. Elemen utama yang perlu ada dalam suci hati adalah ketiadaan frod atau ketidakjujuran dan pengetahuan semasa memasuki sesuatu transaksi.

Mahkamah Rayuan dalam kes *Tengku Abdullah Ibni Almarhum Sultan Abu Bakar v Mohd Latif bin Shah Mohd & Ors and other appeals*<sup>38</sup> menyatakan antara kriteria pembeli *bona fide* juga adalah dengan ketiadaan elemen pengaruh tidak wajar:

“Where a transaction is tainted by undue influence, then it is invalid as between the parties thereto and their privies. It also invalid against any person who seeks to enforce the transaction with knowledge or notice, actual or constructive, that it was procured by undue influence or any other vitiating element. A third party may safely take under such a transaction and enforce it if, he is a bona fide purchaser (as opposed to a volunteer) for value without notice (actual or constructive) of the invalidating circumstances.”

Antara kriteria lain pembeli *bona fide* adalah pembeli telah membuat bayaran penuh pada harga belian. Dalam kes *Aik Ming (M) Sdn Bhd v Chang Ching Chuen*<sup>39</sup> Hakim Gopal Sri Ram JCA menggambarkan ciri-ciri pembeli *bona fide* ialah mereka yang telah membayar semua harga belian dalam kontrak jual beli. Beliau menjelaskan seperti berikut:

“...is not a bona fide purchaser until one has paid all one's money under the contract for sale. A person who pays only a deposit and, under the terms of a written or oral contract agrees to pay the balance later (in the present case after three months), is not a bona fide purchaser”<sup>40</sup>

Dalam kes ini hakim juga menjelaskan mengenai doktrin *bona fide* seperti berikut:

“The purchaser of immovable property under a contract is, prior to [the] registration of his title under the provisions of the National Land Code 1965, entitled to assert his rights under the contract as against all comers, including anyone who has previously entered into a similar contract for the same land, if he demonstrates that he purchased the land in good faith without notice of any adverse claim to the title to the land. That, as I understand it, is the doctrine of the bona fide purchaser as applied in the local context. It is a doctrine created by the Court of Chancery...”<sup>41</sup>

Dalam kes *Doshi v Yeoh Tiong Lay*<sup>42</sup> dan *M&J Frozen Food Sdn Bhd & Anor v Siland Sdn Bhd & Anor*,<sup>43</sup> di mana mahkamah telah memutuskan bahawa seseorang itu tidak dianggap sebagai pembeli *bona fide* apabila hanya membayar sebahagian daripada harga belian atau tidak menyempurnakan harga belian mengikut masa yang telah ditetapkan. Tetapi dalam kes *Pekan Nenas Industries Sdn Bhd v Chang Ching Chuen & Ors*<sup>44</sup> dan *Kompleks Kewangan Malaysia v Mukti bin Hj Mahamood and Anor*,<sup>45</sup> mahkamah memutuskan bahawa apabila pembeli menyempurnakan transaksi dengan membayar baki harga belian selepas memperoleh nasihat daripada peguam atau dalam tempoh jangka masa yang telah ditetapkan, maka pihak tersebut dianggap sebagai pembeli *bona fide*.

Nor Asiah<sup>46</sup> dalam kajiannya turut menyatakan notis atau pengetahuan pembeli mengenai tuntutan bertentangan pada tanah tersebut perlulah diambil kira dalam menentukan sama ada pembeli tersebut *bona fide* ataupun tidak.<sup>47</sup> Justeru itu, dalam mentafsirkan elemen ‘notis’ dicadangkan pemakaianya hanyalah

<sup>37</sup> [2013] 3 CLJ 397 hlm 415. Di Mahkamah Tinggi, Hakim Vernon menyatakan seperti berikut: “The term bona fide purchaser means a buyer in good faith. As a general rule, good faith means the absence of fraud, deceit or dishonesty and the knowledge or means of knowledge of such at the time of entry into a transaction.”

<sup>38</sup> [1996] 2 MLJ 265. Mahkamah Rayuan.

<sup>39</sup> [1995] 2 MLJ 770.

<sup>40</sup> Ibid., hlm 820.

<sup>41</sup> [1995] 2 MLJ 770 hlm 819.

<sup>42</sup> [1975] 1 MLJ 85.

<sup>43</sup> [1994] 1 MLJ 294.

<sup>44</sup> [1998] 1 MLJ 465.

<sup>45</sup> [1998] 5 MLJ 156.

<sup>46</sup> Nor Asiah Mohamad, A Bona Fide Purchaser For Valuable Consideration: A Special Creature Under The Malaysian Land Law, Prosiding International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2004: Towards Enhancement of Knowledge Partnerships in Real Estate, 13-15 April 2004, Kuala Lumpur, Malaysia, hlm 430.

<sup>47</sup> Isu kewujudan notis ini turut ditekankan dalam kes *Rabiah bt Lip & Ors v Bukit Lenang Development Sdn Bhd and Other Appeals* [2008] 5 MLJ 128 hlm 132, di mana Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa kewujudan notis atau pengetahuan boleh diambil kira bagi tujuan menilai apa yang dikatakan sebagai suci hati.

terhad kepada pemakaian notis sebenar dan bukanlah notis konstruktif kerana dalam kes frod berkenaan tanah, perkara yang penting perlu dibuktikan ialah frod yang dilakukan merupakan frod sebenar.<sup>48</sup>

Di bawah *common law*, terdapat empat jenis notis yang akan menunjukkan sama ada seseorang itu boleh dikaitkan mempunyai notis sebenar. Notis sebenar bermaksud satu pihak mempunyai notis atau pengetahuan mengenai sesuatu peristiwa atau kejadian tertentu sebelum transaksi dimeterai dengan tuan punya tanah. Kedua, notis konstruktif di mana carian ke atas rekod awam dan pengetahuan boleh didapati atau ditemui. Ketiga, notis siasatan di mana beliau dianggap mempunyai notis sebenar sesuatu fakta apabila dia meyiasat dengan usaha yang wajar. Keempat, notis imput di mana seseorang itu mempunyai pengetahuan mengenai sesuatu fakta apabila terdapat hubungan istimewa atau amanah seperti hubungan antara prinsipal dan ejen dalam kontek kontrak agensi. Dalam keadaan ini, prinsipal dikatakan mempunyai notis imput (mengaitkan pengetahuan) mengenai apa-apa fakta di mana ejen mempunyai pengetahuan sebenar. Untuk dilindungi sebagai seorang pembeli *bona fide*, seseorang itu hendaklah berupaya atau mampu untuk membuktikan bahawa dia tidak mempunyai notis sebenar atau notis konstruktif tentang kehadiran apa-apa kepentingan ekuiti yang terdahulu sebelum berurus niaga dengan tanah tersebut.<sup>49</sup>

Dalam kes *Veeraie a/p Perumal (Wakil bagi Arumugam a/l Kulandaivelu, Si mati) v Chai Kon Chon dan Lain-lain*,<sup>50</sup> Hakim Mariana Yahya menjelaskan bahawa untuk menjadi pembeli *bona fide* seseorang itu seharusnya memasuki kontrak dengan niat yang baik untuk nilainya dan pengetahuan mengenai tuntutan yang bertentangan bukannya fraud. Manakala dalam kes *Elizabeth Chiew Fung & Ors v Leong Fook Ngen & Ors*,<sup>51</sup> Hakim Richard Malanjum menyatakan apabila pihak defendant mempunyai pengetahuan atau tahu tentang pemalsuan menjadikan pihak defendant tidak boleh bergantung kepada doktrin pembeli *bona fide*.

Merujuk kepada kes-ke dan kajian yang dijalankan, bolehlah dikatakan antara kriteria-kriteria pembeli *bona fide* termasuklah, pertama, ketiadaan elemen frod; kedua, ketiadaan elemen tipu atau ketidakjujuran; ketiga, ketiadaan pengaruh tidak wajar; ketiga, kontrak yang dimasuki dengan suci hati untuk balasan berharga;<sup>52</sup> dan akhirnya tiada pengetahuan atau tidak terlibat langsung dengan transaksi yang berlaku.

Oleh itu, menurut seksyen 340(2)(a), mana-mana pembeli yang beroleh hak milik atau kepentingan dan mendaftarkan atas namanya kemudian hak miliknya dicabar kerana frod atau salah nyata di mana pembeli tersebut merupakan ahli atau *privy* dalam jenayah tersebut, maka hak miliknya boleh disangkal. Walau bagaimanapun jika dia bukanlah ahli atau *privy* kepada jenayah tersebut maka hak miliknya menjadi tidak boleh disangkal. Prinsip yang sama juga diaplikasikan jika melibatkan pembeli *bona fide*. Tetapi jika pembeli beroleh hak milik atau kepentingan mengikut seksyen 340(2)(b) iaitu melalui pemalsuan atau dengan cara suatu instrumen yang tidak mencukupi atau tidak sah, maka hak miliknya boleh disangkal. Oleh itu peruntukan ini seolah-olah tidak mempedulikan persoalan sama ada pembeli atau penerima pindah milik merupakan pembeli *bona fide* atau pun tidak. Undang-undang dalam konteks ini secara automatik menjadikan hak milik tersebut sebagai hak milik boleh disangkal melainkan dan sehingga hak milik tersebut telah diberikan kepada pihak ketiga iaitu pembeli *bona fide*.<sup>53</sup> Prinsip ini dibincangkan oleh dalam kes

<sup>48</sup> Frod sebenar menurut Hakim Salmond J dalam kes *Waimiha Sawmiling Co Ltd v Waione Timber Co Ltd* (1923) NZLR 1137 hlm 1173, sebagai: "as dishonesty- a willful and conscious disregard and violation of the rights of other persons." (Frod sebenar adalah ketidakjujuran yang disengajakan dan tanpa pengendahan dan melanggar hak pihak yang lain). Dalam *Tai Lee Finance Co Sdn Bhd v Official Assignee & Ors* [1983] 1 MLJ 81, Yang Arif Hakim Abdul Hamid memutuskan frod hendaklah yang sebenar dan bukannya konstruktif atau ekuiti. Hakim menyatakan pada hlm 85: "As we stated earlier, the essential question that must be determined is whether the appellant was a party or privy to any fraud the chargor was guilty of. And the question is one of fact. The law is clear that the onus is upon the respondents to prove beyond any reasonable doubt that there was fraud, not constructive or equitable fraud but actual fraud. The appellant must be shown to be guilty of an act involving 'dishonesty' — a wilful and conscious disregard and violation of the right of other persons (*Waimiha Sawmilling Co, Ltd v Waione Timber Co Ltd*).

<sup>49</sup> <http://www.lexisnexis.com/lawschool/study/outlines/html/propextracted> (Chap 24: Fundamentals Of Land Title) (14 Mei 2012).

<sup>50</sup> [2010] 9 MLJ 70 hlm 91.

<sup>51</sup> [2001] 6 MLJ 403.

<sup>52</sup> Nor Asiah Mohamad, A Bona Fide Purchaser For Valuable Consideration: A Special Creature Under The Malaysian Land Law, Prosiding International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2004: Towards Enhancement of Knowledge Partnerships in Real Estate, 13-15 April 2004, Kuala Lumpur, Malaysia, hlm 428.

<sup>53</sup> Ibid, hlm 431. Prinsip yang sama juga terpakai kepada mereka yang memperoleh hak milik atau kepentingan melalui kuasa atau autoriti yang tidak sah. Tan Sook Yee, Principles of Singapore Law, Edisi ketiga, hlm 285, menggambarkan perbezaan antara ketidakbolehsangkalan serta-merta dan tertunda seperti berikut: "In the early days of Torrens jurisprudence, there was some uncertainty as to whether a registered proprietor obtained

*Kamarulzaman Omar & Ors v Yakub Husin & Ors*,<sup>54</sup> di mana Hakim Jeffrey Tan menyatakan seperti berikut:

"Whenever a registered title or interest is sought to be set aside under s. 340 of the NLC, trial courts should first ascertain whether the title or interest under challenge is registered in the name of an immediate purchaser or a subsequent purchaser. If it is the former, the bona fides of the immediate purchaser will not offer a shield of indefeasibility and his title is liable to be set aside if any of the vitiating elements set out in s. 340(2) of the NLC has been made out. If the title or interest is registered in the name of a subsequent purchaser, then the vitiating elements in section 340(2) would not affect the title or interest of a bona fide subsequent purchaser. The title or interest of a subsequent purchaser is only liable to be set aside if the subsequent purchaser is not a bona fide subsequent purchaser. The title or interest acquired by a subsequent purchaser in good faith and for valuable consideration, or by any person or body claiming through or under such a subsequent purchaser, is indefeasible"<sup>55</sup>

Oleh yang demikian boleh dikatakan bahawa pemakaian seksyen 340(3) hanya terhad kepada pembeli terkemudian (subsequent transferee) atau pembeli ketiga (third party purchaser) dan sementara itu, pemakaian seksyen 340(2) hanya terbatas kepada penerima pindah milik serta-merta (immediate transferee). Oleh yang demikian, proviso seksyen 340(3) terpakai selagi dapat dibuktikan pembeli adalah *bona fide* atau suci hati dan tiada pengetahuan mengenai transaksi yang terdahulu, maka hak milik pembeli tersebut adalah tidak boleh disangkal.<sup>56</sup> Konsep seksyen 340(3) ini turut diperjelaskan lagi oleh David Wong<sup>57</sup> dalam bukunya seperti berikut:

"When a registered title or interest in land is rendered defeasible in any of the circumstances considered above, it is liable to be set aside not only in the hands of its immediate holder but also in the hands of any person to whom it may subsequently be transferred: so is any lesser interest subsequently granted thereout. But, such continuing defeasibility will end with respect to any title or interest when it comes to be acquired by 'any purchaser in good faith and for valuable consideration' in whose hands the title or interest will be cured of its past defeasibility, which accordingly will also not affect any person 'claiming through or under such a purchaser'. All this is stated in section 340(3). Thus, so long as a defeasible title or interest remains on the register and has not been set aside, it is capable of subsequent dealings by its holder. And, indeed, it can be a root of good title in favour of any subsequent purchaser 'in good faith and for valuable consideration.'"

## Perkembangan Kes Dalam Konsep Pembeli *Bona Fide*

---

an immediate indefeasible title or merely a deferred indefeasible title. An immediate indefeasible title means that the registered proprietor's title becomes indefeasible once his title is registered, notwithstanding that the source of the new registered proprietor's title might be the result of forgery. A deferred indefeasible title, on the other hand, defers the shield of indefeasibility until the next purchaser. An illustration of the difference between both theories is as follows: X is the original owner. Y forges X's signature and sells the property to Z, who was not privy to the forgery. Z registers the transfer and becomes the new registered proprietor. If indefeasibility were conferred immediately, Z's rights over the land will prevail over X's, notwithstanding that Z's title was derived from forged documents. In contrast, under the theory of deferred indefeasibility, Z's rights will not prevail as against X. However, should Z then sell the land to A, A will be able to claim indefeasibility as against X. Indefeasibility of title is thus conferred to the next purchaser."

<sup>54</sup> [2014] 1 CLJ 989 (Mahkamah Persekutuan).

<sup>55</sup> Ibid., hlm 1025.

<sup>56</sup> Kes *OCBC Bank (Malaysia) Bhd v. Pendaftar Hak Milik Negeri Johor Darul Takzim* [1999] 2 CLJ 949; [1999] 2 MLJ 511, Hakim NH Chan menegaskan dalam penghakimannya proviso seksyen 340(3) terpakai secara eksklusif kepada seksyen 340(3). Lihat Nor Asiah Mohamad, A Bona Fide Purchaser For Valuable Consideration: A Special Creature Under The Malaysian Land Law, Prosiding International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2004: Towards Enhancement of Knowledge Partnerships in Real Estate, hlm 431-432.

<sup>57</sup> David S.Y. Wong, *Tenure and Land Dealings in the Malay States*, Singapore University Press, Singapura, 1975, hlm 374.

Oleh yang demikian, bagi pembeli untuk dikira sebagai pembeli *bona fide* dan hak milik tidak boleh disangkal terjamin, dalam kes *Au Meng Nam v Ung Yak Chew*,<sup>58</sup> terdapat perkembangan terbaru mengenai konsep pembeli *bona fide* atau suci hati. Hakim Raus Sharif telah menyatakan maksud pembeli suci hati adalah tidak termasuk seorang pembeli yang kurang berhati-hati atau yang telah cuai.<sup>59</sup> Hakim menyatakan seperti berikut:

“To the learned judge, the first defendant was a bona fide purchaser and have had given valuable consideration because of the existence of a sale and purchase agreement and the purchase price had been paid in full. An existence of a sale and purchase agreement and the payment of the purchase price in full cannot be the only indicator to show whether a person is a bona fide purchaser or otherwise. Other salient features surrounding the sale and purchase agreement must be considered.”

Dengan erti kata lain, dalam kes ini menunjukkan kewujudan perjanjian jual beli dan bayaran penuh untuk harga belian bukanlah semata-mata petunjuk seseorang itu merupakan pembeli *bona fide*. Ciri-ciri penting lain berkaitan perjanjian jual beli juga hendaklah diambil kira.<sup>60</sup> Dalam kes ini, pembeli telah menyelesaikan bayaran harga pembelian tanah mengikut kadar pasaran yang dinilai namun pembeli telah gagal menyelidik tentang aspek penting berkaitan jual beli tanah dan tidak semata-mata menerima dakwaan penjual (penipu) adalah semuanya betul. Oleh sebab itu, pembeli adalah tidak termasuk dalam kategori pihak yang mendapat perlindungan di bawah seksyen 340(3) KTN. Hakim Jeffrey Tan juga dalam kes *Tan Ching Tan @ Tan Chin Huan & 2 Yang Lain v Malayan Banking Berhad & Ors Yang Lain*:<sup>61</sup> turut bersetuju bahawa pembeli *bona fide* bukanlah semata-mata mereka yang membayar harga belian secara penuh.<sup>62</sup> Yang Arif menyatakan seperti berikut:

“In our view, therefore, when, as here, there is a dispute between the immediate parties to a sale and purchase transaction, a bona fide purchaser is not necessarily one who paid the full purchase. Much will depend upon the particular circumstances of each case”

*Am Finance Bhd v Lebik bt Haji Ali & Ors*<sup>63</sup> Hakim Ahmadi Asnawi memutuskan dalam kes ini, pembeli suci hati tidak termasuk pembeli yang kurang berhati-hati atau yang telah cuai. Oleh yang demikian, pengabaian tanggungjawab yang serius dan kecuaian oleh plaintif tidak melayakkannya untuk mendapat perlindungan undang-undang sama sekali.<sup>64</sup> Menurut fakta kes, plaintif tidak melakukan sebarang penyiasatan bagaimana cap jari defendant tertera pada dokumen cagaran dan juga dalam menentusahkan cap jari sama ada asli atau dibuat berdasarkan kerelaan hati pihak defendant. Melihat kepada kejadian yang berlaku timbul anggapan yang munasabah dan kemungkinan besar plaintif tahu mengenai pemalsuan terhadap defendant tetapi tidak berbuat apa-apa untuk menghalangnya. Oleh itu, sifat *bona fide* plaintif dalam keseluruhan transaksi ini secara jelas tiada. Justeru itu, plaintif bukanlah merupakan pembeli terkemudian, malah merupakan pembeli langsung tanah tersebut maka perlindungan yang diberikan dalam seksyen s 340(3) tidak boleh diguna pakai. Sehubungan dengan itu, kepentingan plaintif terhadap tanah tersebut menjadi boleh disangkal dan boleh diketepikan.

*AGS Harta Sdn Bhd v Liew Yok Yin*<sup>65</sup> Mahkamah memutuskan dalam kes ini walaupun pihak defendant telah memberi balasan berharga tetapi telah gagal untuk melaksanakan beban bukti bahawa beliau adalah seorang

<sup>58</sup> [2007] 5 MLJ 136.

<sup>59</sup> Hakim Raus Sharif dalam kes ini telah merujuk kepada kes *Oliver v Hinton* [1899] Chancery Division 264, Lord Lindley menyatakan seperti berikut: “ To allow a purchaser who acts with such gross carelessness to deprive a prior innocent mortgagee of her priority would be the greatest injustice”

<sup>60</sup> Menurut Hakim Chew Soon Ho dalam kes *Govindasamy s/o Muthulingam v Ooi Kee Chye & Anor* [2012] 7 MLJ 254 hlm 262-263, mengenai pembeli bona fide adalah seperti berikut: “ I have no doubt that in order to determine whether a purchaser is bona fide or otherwise, other salient features surrounding the sale and purchase agreement must be considered...such facts affect the indefeasibility of the title and ought to be considered.

<sup>61</sup> [2005] MLJU 646 (Mahkamah Tinggi).

<sup>62</sup> Keputusan ini berlawanan dengan keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Aik Meng (M) Sdn Bhd v Ghana China Chuen* [1995] 2 MLJ 770 hlm 820 yang memutuskan seseorang itu tidak dikira sebagai pembeli bona fide sehingga membayar penuh harga belian dalam kontrak jual beli.

<sup>63</sup> [2008] 6 MLJ 589 hlm 593.

<sup>64</sup> Hakim Ahmadi Asnawi dalam kes ini menyatakan seperti berikut: “The law is clear on the notion that a purchaser in good faith does not include a purchaser who is careless or who had been negligent. Such gross dereliction of duty, carelessness and negligence does not deserve the protection of the law court at all.”

<sup>65</sup> [2010] 1 MLJ 309 hlm 312. (Mahkamah Rayuan)

pembeli *bola fide* dalam konteks seksyen 340(3) KTN. Menurut keterangan yang dikemukakan membuktikan dalam mencapai proses jual beli tiada sebarang penyiasatan yang dilakukan terhadap hak milik atau orang yang menuntut sebagai tuan punya tanah dan penyelesaian yang tidak dijangka selepas tempoh lima bulan dari tarikh penyelesaian bertentangan dengan terma-terma nyata yang menyatakan masa adalah inti pati adalah jelas menafikan defendant sebagai pembeli *bona fide*. Dalam kes *Damai Park Resort Sdn Bhd v Celvest Credit Sdn Bhd & Ors*<sup>66</sup>, mahkamah juga turut memutuskan bagi menentukan sama ada plaintif merupakan pembeli *bona fide* maka ciri-ciri penting yang lain berkaitan pindah milik hendaklah diambil kira. Plaintiff dalam kes ini tidak termasuk pembeli *bona fide* kerana plaintiff terlalu bergantung pada surat wakil kuasa yang dipalsukan dan terlalu menaruh kepercayaan kepada defendant kedua dalam membuat bayaran penuh harga belian. Surat kuasa wakil telah diberikan kepada defendant kedua untuk melakukan penjualan tanah tersebut bagi pihak defendant pertama. Sebetulnya surat kuasa tersebut telah dipalsukan oleh defendant kedua.

Dalam kes *Chuan Seng & Anor v Wan Abdul Hamid Wan Jaafar & Ors*,<sup>67</sup> walaupun defendant kedua telah menerima wang tunai berjumlah RM70,000 daripada defendant pertama (anak defendant kedua) sebelum pindah milik dilakukan tetapi pembayaran harga penuh belian bukanlah hanya petunjuk menjadikannya pembeli *bona fide* atau sebaliknya tetapi ciri-ciri penting yang lain juga haruslah diambil kira daripada perjanjian jual beli tersebut.<sup>68</sup> Dalam kes ini, defendant pertama tidak dapat membuktikan beliau adalah pembeli *bona fide* kerana jual beli tanah yang berlaku adalah di antara anak (defendant pertama) dengan ayahnya (defendant kedua) menunjukkan duit tidak bertukar tangan kepada pihak lain. Di samping itu juga, dalam borang 14A yang menghendaki pindah milik yang dilakukan oleh syarikat dengan cop meterai syarikat oleh dua pengarah syarikat tidak dipatuhi. Tiada cop meterai syarikat dan borang 14A hanya ditandatangani oleh seorang pengarah dan seorang pemegang syer syarikat sahaja. Hakim Hamindar Singh Dhaliwal dalam kes *Overseas Reality Sdn Bhd v Wong Yau Choy and 5 Ors*<sup>69</sup> menegaskan di pihak pembeli perlulah ada ketelusan dalam berurus niaga dalam mendapatkan hak milik atau kepentingan suatu harta tersebut.<sup>70</sup>

Hakim Mahkamah Rayuan dalam kes *Yap Ham Seow v Fatimawati bt Ismail & Ors and Another Appeal*<sup>71</sup> memutuskan defendant ketiga bukanlah seorang pembeli *bona fide* untuk balasan berharga berdasarkan fakta bahawa defendant ketiga telah membuat memasuki kontrak jualan tanpa melakukan apa-apa penyiasatan ke atas hak milik tanah atau pemilik sebenar tanah walaupun dia mempunyai kewajipan untuk menyiasat semua perkara berhubungan dengan penjualan tanah itu. Kecualian defendant ketiga telah membantu pihak penipu untuk melucutkan hak milik dan pemilikan plaintiff ke atas tanah tersebut. Hakim Raus Sharif menyatakan bahawa:

“ A negligent purchaser could not be accorded a protection because a purchaser in good faith would not include a purchaser who had been negligent or who kept his eyes shut.”<sup>72</sup>

Daripada kes-kes yang diputuskan di atas terdapat perkembangan dalam keputusan mahkamah dalam melihat konsep pembeli *bona fide*. Jika dahulunya, bagi menentukan pembeli *bona fide*, mahkamah begitu cenderung melihat dalam konteks ‘pembeli’ (purchaser), jumlah bayaran penuh harga belian menentukan kriteria pembeli *bona fide* di samping faktor – faktor lain seperti ketiadaan elemen fros, ketidakjujuran dan juga dengan balasan berharga. Dengan perkembangan keputusan mahkamah dalam konsep pembeli *bona fide*, jelaslah menunjukkan mahkamah begitu menekankan bahawa konsep pembeli *bona fide* bukanlah semata-mata bergantung pada bayaran penuh bagi harga sesuatu belian tetapi ciri-ciri penting yang lain berkaitan jual beli hendaklah diambil kira di samping ketiadaan elemen kurang berhati-hati ataupun kecuaian dalam melaksanakan tanggungjawab.

<sup>66</sup> [2010] MLJU 1205.

<sup>67</sup> [2011] 1 CLJ 898.

<sup>68</sup> Mahkamah Rayuan dalam kes *Au Meng Nam & Anor v Ung Yak Chew & Ors* [2007] 4 CLJ 526 hlm 553.

<sup>69</sup> [2014] AMEJ 0252.

<sup>70</sup> Hakim Hamindar Singh Dhaliwal dalam kes *Overseas Reality Sdn Bhd v Wong Yau Choy and 5 Ors* [2014] AMEJ 0252 menyatakan seperti berikut: “ It may therefore be surmised that in order to prove there was a bona fide purchase what is required of the purchaser is to establish that was an honest dealing or honest conduct in the acquisition of any title or interest in any property. In this regard, there is a duty to make necessary enquiries regarding the dealing as the particular circumstances of the case demands so as to acquire knowledge of any improper conduct”.

<sup>71</sup> [2014] 1 MLJ 645 hlm 648.

<sup>72</sup> [2014] 1 MLJ 645 hlm 646.

## Cadangan

Konsep sistem *Torrens* adalah berdasarkan kepada tiga prinsip utama iaitu prinsip cermin<sup>73</sup>, prinsip tadbir<sup>74</sup> dan prinsip insurans.<sup>75</sup> Tetapi, di Malaysia hanya menerima pakai dua prinsip sahaja iaitu prinsip cermin dan prinsip tabir<sup>76</sup> sebagai perisai kepada konsep hak milik tidak boleh sangkal. Sistem *Torrens* di Malaysia tidak mengiktiraf prinsip Insurans sebagai satu jaminan dan perlindungan dalam bentuk pampasan kepada pihak *bona fide* dengan balasan berharga.<sup>77</sup> Oleh yang demikian, perkara utama yang perlu diberi perhatian tidak hanya tertumpu kepada keselamatan hak milik menurut undang-undang bahkan juga keselamatan dari sudut ekonomi. Walaupun kedua-dua prinsip ini menampakkan perbezaannya dari segi fungsinya, namun ia saling melengkapi antara satu sama lain dalam usaha untuk menyediakan pentadbiran tanah yang baik dan cekap.<sup>78</sup> Di samping itu juga dengan bertambahnya kes-kes frod dan pemalsuan, pemakaian yang terhad kepada prinsip cermin dan tadbir sahaja adalah tidak memadai atau mencukupi dalam menjaga kepentingan hak milik pemilik tanah berdaftar daripada jenayah penipuan tanah.

Keselamatan hak milik dan ekonomi adalah merupakan dua bentuk keselamatan (security) dalam konsep keselamatan hak milik. Bagi keselamatan hak milik menurut undang-undang, tuan punya tanah telah diberikan jaminan menurut KTN<sup>79</sup> dan Perlembagaan Persekutuan<sup>80</sup> mengenai hak pemilikannya. Manakala keselamatan ekonomi adalah tidak wujud kerana ketiadaan prinsip insurans seperti yang dipraktikkan dalam sistem *Torrens* di Malaysia. Pada asasnya tuan punya tanah hanya dilindungi oleh keselamatan hak milik menurut undang-undang semata-mata.<sup>81</sup> Oleh sebab pentadbiran tanah di Malaysia tidak menyediakan keselamatan ekonomi dalam bentuk perlindungan dari aspek ekonomi, apa-apa kerugian yang ditanggung oleh pemilik tanah berdaftar tidak dibayar pampasan oleh pihak kerajaan walaupun kehilangan hak milik tersebut disebabkan oleh kesilapan di pihak pegawai kerajaan itu sendiri.<sup>82</sup> Oleh itu, ganti rugi hanya boleh ditanggung rugi oleh undang-undang lain seperti kontrak tetapi untuk mana-mana kes bukan kontrak yang timbul seperti penipuan dan pemalsuan, pemilik tanah berdaftar akan kehilangan hak milik tanah dan juga tidak akan menerima sebarang bayaran atau pampasan yang dibayar kepadanya.<sup>83</sup> Walaupun keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Ying Hong lwn. Tan Siang Sang, Cini Timber Industrie Sdn Bhd & United Malayan Banking Corporation Bhd*.<sup>84</sup> menjamin hak-hak pemilik tanah berdaftar dan mengembalikan semula konsep ketidakbolehsangkalan tertunda dalam perundangan tanah, namun dengan ketiadaan prinsip keselamatan ekonomi, pemilik tanah (Boonsom Boonyanit) dan pembeli suci hati (Tan Ying Hong) masih tetap mengalami kerugian akibat daripada frod dan pemalsuan yang dilakukan dalam urusan urus niaga tanah. Persoalan timbul di sini, bagaimanakah sistem *Torrens* yang diamalkan di Malaysia melindungi pemilik tanah berdaftar dan pembeli *bona fide* dalam kes-kes frod dan pemalsuan tanah? Ini seolah-olah menunjukkan undang-undang tanah yang sedia ada hanyalah menyediakan undang-undang yang memberi perlindungan kepada keselamatan hak milik sahaja tanpa melihat perlindungan dari sudut

<sup>73</sup> Prinsip cermin dalam sistem *Torrens* ialah daftar yang mencerminkan segala fakta material berkenaan dengan hak milik pemilik tanah berdaftar ke atas tanahnya.

<sup>74</sup> prinsip tabir dalam sistem *Torrens* ialah daftar yang mempunyai sifat sebagai satu ‘tabir’. Dalam setiap urus niaga antara pemilik tanah berdaftar dengan bakal pembeli, bakal pembeli hanya dikehendaki memberi perhatian kepada daftar dan tidak lebih daripada itu.

<sup>75</sup> Prinsip Insurans pula menyediakan pampasan pada kerugian jika terdapat kesilapan yang dibuat oleh Pendaftar Hak Milik.

<sup>76</sup> Lord Diplock dalam kes *Registrar of Titles, Johore v Temenggong Securities Ltd* [1977] AC 302, hlm 306F;[1976] 2 MLJ 44 hlm 45D, menyatakan bahawa Kanun Tanah Negara 1965 menerima pakai bentuk modifikasi pendaftaran sistem *Torrens* ke atas tanah yang telah diberi milik.

<sup>77</sup> Laporan Visiting The Singaporean Experience on the *Torrens* assurance Fund, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan galian (Persekutuan), Putrajaya, 4-6 Februari, 2009, hlm 7-8.

<sup>78</sup> Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Khadijah Hussin, Assurance Fund as a New Mechanism in Protecting Landowners in Malaysia, Prosiding 3<sup>rd</sup> International Conference On Business and Economic Research (3<sup>rd</sup> ICBER 2012), 12-12 mac 2012, Golden Flower Hotel, Bandung, Indonesia, hlm 1618.

<sup>79</sup> Seksyen 340(1) KTN 1965.

<sup>80</sup> Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan.

<sup>81</sup> Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Khadijah Hussin, Assurance Fund as a New Mechanism in Protecting Landowners in Malaysia, hlm 1619.

<sup>82</sup> Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Khadijah Hussin, Recognition of the Economic Security in the Form of Assurance Funds as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia, *China-US Business Review*, vol 12(8), Ogos 2013, hlm 768.

<sup>83</sup> Noraziah Abu Bakar,Mohd Basir Sulaiman, Indefeasibility Of Title Under The National Land Code 1965: A Myth Or Reality, As Against Registered Proprietor Vis Bona Fide Purchaser, International Real Estate Research Symposium (IRERS), 28-30 April 2008, PWTC, Kuala Lumpur, hlm 559.

<sup>84</sup> [2101] 2 MLJ 1.

keselamatan ekonomi.<sup>85</sup>

Justeru itu, kebanyakan negara yang mempraktikkan sistem Torrens dalam pendaftaran tanah telah pun menyediakan dana asurans (Assurance Fund) untuk memberikan pampasan kepada mereka yang telah kehilangan tanah bukan kerana kesalahan mereka seperti disebabkan oleh frod dan pemalsuan, ketinggalan dan kesilapan dalam sistem pendaftaran tanah.<sup>86</sup> Dalam kes *The Public Trustee v The Registrar-General of Land*<sup>87</sup> Hakim Edwards dalam memutuskan penghakimannya menyatakan objektif tabung dana asurans adalah seperti berikut:

“The scheme of the Act is to provide a fund for compensating all persons who are deprived of their land by the operation of the Act, and reason and justice require that no qualification should be put upon the right so given which is not in express terms imposed by statute. In short, under the Torrens system, a man is to have either his interest in the land or adequate monetary compensation”

Oleh yang demikian, tujuan mewujudkan dana ini turut membolehkan kerajaan menyediakan mekanisme perlindungan yang adil dalam bentuk pampasan kepada mangsa yang teraniaya sama ada pembeli ataupun pemilik tanah atau pihak-pihak berkepentingan yang lain.<sup>89</sup> Contohnya di Ontario, Kanada, *Land Titles Assurance Fund* (LTA) telah diwujudkan di bawah *Bahagian V Land Titles Act* 1990 untuk memberi pampasan kepada orang ramai yang kehilangan kewangan disebabkan oleh penipuan harta tanah, ketinggalan dan kesilapan pada bahagian sistem pendaftaran tanah. Di samping kerugian kewangan, pihak menuntut juga boleh menuntut kos undang-undang berhubung dengan tuntutan tersebut dan tuntutan hendaklah dibuat dalam tempoh enam tahun dari masa mangsa mengalami kerugian.<sup>90</sup> Di Singapura, dana asurans telah ditubuhkan sejak 50 tahun melalui peruntukan undang-undang di bawah *Land Title Act* (Chap 157)(LTA).<sup>91</sup> Sumber dana asurans di Singapura diperoleh melalui 5 peratus<sup>92</sup> fi atau bayaran yang dikenakan ke atas setiap pendaftaran urusan berkaitan hak milik tanah. Tabung dana asurans ini ditubuhkan di Singapura adalah bertujuan untuk menyediakan pampasan apabila berlakunya kesilapan, ketinggalan dan misfeasans yang dilakukan oleh Pendaftar.<sup>93</sup> Konsep yang diaplikasikan berkaitan dengan dana asurans di Singapura tidak menyediakan pampasan ke atas hak milik yang diperoleh melalui frod dan pemalsuan kerana kebiasaannya jenayah ini dilakukan oleh penipu dan bukannya kerajaan di peringkat penyediaan dan penyaksian sesuatu instrumen dan tidak melibatkan Pendaftar hak milik tanah.<sup>94</sup> Amalan di Australia, iaitu di wilayah New South Wales, tabung dana asurans kini diselaraskan dalam *The Real Property Amendment (Compensation) Act 2000* (dahulu di bawah *Real Property Act 1900 No.25 Part 14*) di mana pembayaran pampasan tabung dana asurans boleh dituntut seperti yang dinyatakan dalam seksyen 129(1) iaitu kepada mereka yang telah kehilangan hak dan kepentingan ke atas tanahnya kerana tindakan Pendaftar semasa menjalankan kuasanya, pihak lain telah didaftarkan sebagai tuan punya tanah, frod, kesilapan, ketinggalan atau silap deskripsi dalam pendaftaran, tanah yang telah dibawa di bawah peruntukan *Real Property Act*

<sup>85</sup> Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Khadijah Hussin, Recognition of the Economic Security in the Form of Assurance Funds as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia, hlm 770. Lihat juga Kamilah Wati Mohd, Asmidah Ahmad, The Legal Framework of Torrens Assurance Fund in Malaysia, Prosiding the 7<sup>th</sup> UUM International Legal Conference 2013; Discovering New Frontiers of Law, Quality Hotel City Centre, Kuala Lumpur, 13-14 November 2013, hlm 222.

<sup>86</sup> Dana Asurans telah diamalkan di negara Amerika Syarikat, Australia, Kanada, New Zealand dan Singapura. Walau bagaimanapun, jaminan ini tidak menjadi sebahagian daripada perundangan sistem Torrens yang diamalkan di Malaysia, Sudan Fiji, Jerman Barat dan Austria. Lihat Mohd Shukri Ismail, Cadangan Memperkenalkan Dana Asurans di bawah Prinsip Insurans Sistem Torrens Sebagai Langkah Perlindungan Kuantitatif Kepada Mangsa Pemalsuan dan Penipuan Hak milik Tanah, Mesyuarat Khas Pengarah Tanah Malaysia, 17 Oktober 2008, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, hlm 8. Salleh Buang, *Smart Growth : Beyond Boonsom Boonyanit*, Edisi Pertama, Pacifica Publications, Selangor, 2008, hlm 151.

<sup>87</sup> (18990 17 N.Z.L.R. 557).

<sup>88</sup> Doughlas J. Whalan, *The Torrens System in Australia*, The Law Book Company Limited, Sydney, 1982, hlm 345-346.

<sup>89</sup> Ibid., hlm 19.

<sup>90</sup> Salleh Buang, “Land Fraud Victims Needn’t Suffer,” *New Straits Times*, 11 October 2008, 10.

<sup>91</sup> Singapore land Titles Act (LTA), Part XVII, Civil Rights and Remedies, seksyen 151-160.

<sup>92</sup> Contohnya, jika kadar bayaran bagi pendaftaran berjumlah RM40, maka 5 peratus daripadanya (RM2) dimasukkan ke dalam dana asurans.

<sup>93</sup> Seksyen 155 *Singapore Land Titles Act*.

<sup>94</sup> Laporan Visiting The Singaporean Experience on the Torrens assurance Fund, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan galian (Persekutuan), Putrajaya, 4-6 Februari, 2009, hlm 14. Kehilangan akibat frod dan pemalsuan diberikan ganti rugi mendapatkan balik tanah melalui seksyen 154(1)(d) *Singapore Land Title Act*.

dan kesilapan dan ketinggalan dalam carian rasmi berkaitan tanah.<sup>95</sup> Malah di New Zealand juga turut memberikan pampasan kepada mana-mana pihak yang dinafikan hak dan kepentingan ke atas tanah<sup>96</sup> malah turut juga merangkumi kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kesilapan, ketinggalan dan misfeasans yang dilakukan oleh Pendaftar atau mana-mana pegawai.<sup>97</sup> Oleh itu, dalam melindungi tuan punya tanah daripada jenayah frod dan pemalsuan tiada jaminan kerajaan seperti yang diamalkan di Australia, New Zealand dan Kanada yang menyediakan tabung asurans kepada mangsa penipuan. Perlindungan ini tidak dinikmati di Malaysia kerana ketiadaan prinsip insurans.<sup>98</sup> Dengan erti kata lain, keselamatan ekonomi boleh dilaksanakan dengan mewujudkan tabung dana asuran. Sehubungan dengan itu, dengan adanya tabung dana asurans ini diharap dapat memberikan pampasan atau ganti rugi disebabkan oleh frod, ketinggalan dan kesilapan dalam sistem pendaftaran tanah.<sup>99</sup>

Idea supaya diwujudkan dana asurans dalam sistem pentadbiran tanah di Malaysia telah dibangkitkan dalam Dewan Rakyat sejak 17 Disember 2007<sup>100</sup> lagi tentang keperluan diwujudkan skim pampasan berkanun yang bertujuan untuk menyelesaikan atau membantu pemilik tanah yang hilang hak mereka kerana berlakunya penipuan dan pemalsuan dokumen. Dalam kes *Yap Ham Seow v Fatimawati bt Ismail & Ors and Another Appeal*<sup>101</sup> Mahkamah Rayuan turut menyatakan dalam penghakimannya bahawa plaintif (pemilik tanah berdaftar) adalah berhak untuk mendapatkan ganti rugi di atas kehilangan hak milik pada tanahnya apabila berlakunya penipuan tanah. Oleh itu, sudah tiba masanya kerajaan perlu mempertimbangkan untuk menubuhkan sebuah tabung pampasan dalam menangani kes penipuan tanah. Faktor untuk menubuhkan dana asurans ini adalah wajar dengan mengambil kira kepentingan dua pihak dan juga kesannya jika hanya satu pihak sahaja (pemilik tanah berdaftar sebenar) yang dilindungi dan tiada jaminan perlindungan ke atas pembeli *bona fide*. Namun cadangan untuk mengadakan tabung asurans ini dalam jangka masa panjang memerlukan penelitian dan perbahasan yang mendalam dari segi implikasi perlaksanaannya terhadap politik, ekonomi dan sosial di negeri-negeri yang mengamalkan perundangan Kanun Tanah Negara 1965.<sup>102</sup>

Insurans Hak milik juga perlu diperkenalkan di Malaysia (kebiasaannya atas pilihan tuan punya tanah).<sup>103</sup> Ia sebenarnya merupakan satu polisi perlindungan persendirian bagi melindungi pemilik tanah berhubung dengan risiko kehilangan hak atau kepentingan ke atas tanah yang didaftarkan atau tidak didaftarkan. Dengan erti kata lain, ia merupakan satu perlindungan oleh pihak insurans untuk membayar ganti rugi terhadap apa-apa kerugian atau kehilangan jika berlaku ke atas pihak pengambil insurans.<sup>104</sup> Antara salah

<sup>95</sup> Seksyen 129(1) NSW *Real Property Amendment (Compensation) Act 2000*.

<sup>96</sup> Di New Zealand juga mangsa juga boleh menuntut ganti rugi disebabkan oleh perlucutan hak milik disebabkan frod, termasuklah penipuan oleh peguam atau ejennya. Lihat juga Elizabeth Toomey, State Guarantee of Title – An Unguided Path? *Canterbury Law Review*, vol 6, 1995, hlm 158. Penny Carruthers, Natalie Skead, 150 Years: The Torrens Compensation Provisions in the 'last Resort' Jurisdiction, 19 *Australian Property Law Journal*, 2011, hlm 45.

<sup>97</sup> Seksyen 172(a) dan (b) *Land Transfer Act 1952*. Lihat juga Elizabeth Toomey, State Guarantee of Title – An Unguided Path? *Canterbury Law Review*, Vol 6, 1995, hlm 149.

<sup>98</sup> Lihat juga Sharifah Zubaidah Abdul Kader Al Junid, Remedies Against the Land Administration Authority [2000] 1 MLJ cv hlm cvi. Para pegawai dan kakitangan dalam perkhidmatan tanah tidak boleh disabitkan oleh mana-mana mahkamah sivil mengenai apa-apa perbuatan dalam menjalani kuasanya menurut seksyen 22 KTN. Walaupun mangsa berjaya membuktikan kecuaian berlaku terhadap pentadbiran tanah namun tiada peruntukan membolehkannya untuk menuntut dalam bentuk wang. Limitasi ini berlaku kerana kita ketiadaan tabung asuran.

<sup>99</sup> Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Khadijah Hussin, Assurance Fund as a New Mechanism in Protecting Landowners in Malaysia, Prosiding 3<sup>rd</sup> International Conference On Business and Economic Research (3<sup>rd</sup> ICBER 2012), 12-12 mac 2012, Golden Flower Hotel, Bandung, Indonesia, hlm 1620.

<sup>100</sup> Dewan Rakyat, 17 Disember 2007, hlm 23-24.

<sup>101</sup> [2014] 1 MLJ 645 hlm 648.

<sup>102</sup> Laporan Visiting The Singaporean Experience on the Torrens assurance Fund, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan), Putrajaya, 4-6 Februari, 2009, hlm 22. Lihat juga dapatan kajian oleh Siti Radiaton mengenai kepentingan yang diperoleh dengan kewujudan konsep keselamatan ekonomi dalam bentuk tabung asurans di Malaysia, ia dapat meningkatkan tahap jaminan keselamatan pemilikan kepada pemilik tanah dan juga sistem pentadbiran tanah khususnya. Di samping itu, jaminan keselamatan ini juga boleh menggalakkan perkembangan dan pertumbuhan pasaran harta malah turut menjadi asas bagi mengekalkan pasaran ekonomi negara serta menggalakkan pelabur asing datang untuk melabur di Malaysia. Lihat Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Khadijah Hussin, Recognition of the Economic Security in the Form of Assurance Funds as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia, *China-US Business Review*, vol 12(8), Ogos 2013, hlm 772-773.

<sup>103</sup> Salleh Buang, Security of Tenure Under the Malaysian Torrens System: What Next After Boonsom Boonyanit?, International Real Estate Research Symposium (IRERS), PWTC, Kuala Lumpur, 11-13 April, 2006, hlm 235.

<sup>104</sup> Cherly Nicholson, "Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors : The Aftermath" (2010) 6 *Current Law Journal* xxxix, <http://www.cljlaw.com> (1 Julai 2014).

satu sebab mengapa negara Australia memperkenalkan Insurans Hak Milik Persendirian adalah kerana peningkatan risiko frod dan pemalsuan terutamanya dalam industri pinjaman gadai janji.<sup>105</sup> Justeru itu, pihak kerajaan bersama-sama dengan pihak industri insurans haruslah mempertimbangkan untuk memperkenalkan insurans hak milik demi melindungi kepentingan pemilik tanah berdaftar atau pemberi pinjaman dalam harta tanah terhadap kerugian akibat daripada kecacatan hak milik, lien atau perkara-perkara lain sebagai contoh pihak bank seperti dalam kes *Tan Yin Hong* boleh mendapat manfaat daripada insurans hak milik ini.<sup>106</sup>

Di samping itu juga, konsep amanah konstruktif (constructive trust) boleh juga diterapkan dalam usaha untuk mendapatkan ganti rugi bagi hak milik yang hilang disebabkan oleh frod. Kewujudan amanah konstruktif bukannya lahir daripada niat suatu pihak tetapi ia wujud atas dasar kuat kuasa undang-undang.<sup>107</sup> Ia diperintahkan oleh pihak mahkamah apabila mendapat hak milik harta tanah dimiliki oleh bukan pemilik sebenar dan bagi mengelakkan perlakuan yang tidak adil berlaku.<sup>108</sup> Di United States, Mahkamah telah menggunakan konsep amanah konstruktif ini sebagai satu remedи bagi mendapatkan balik harta atau tanah yang diperoleh melalui frod.<sup>109</sup> Oleh yang demikian, apabila penipu memperoleh suatu hak milik tanah tanpa melibatkan pihak ketiga, mangsa penipuan tanah berhak mengambil tindakan dengan pembetulan dalam daftar dan pengembalian kembali tanah kepadanya.<sup>110</sup> Dengan erti kata lain, jika harta atau tanah yang diperoleh oleh penipu melalui frod maka penipu dalam kes ini dianggap sebagai pemegang amanah konstruktif kepada mangsa (pemilik tanah). Mangsa boleh membatalkan kontrak dan mendapatkan kembali tanah ataupun nilaiannya daripada penipu. Dalam situasi lain, jika penipu memperoleh hak milik melalui frod dan telah memindah milik tanah tersebut kepada pihak ketiga, maka pihak ketiga dianggap sebagai pemegang amanah konstruktif terhadap mangsa jika pihak ketiga mempunyai pengetahuan atau notis mengenai frod atau pun bukannya pembeli *bona fide*. Namun demikian, jika Mahkamah mendapat pihak ketiga merupakan pembeli *bona fide* dengan suci hati, maka pihak ketiga berhak mendapatkan tanah tersebut bebas daripada konsep amanah konstruktif.<sup>111</sup> Oleh itu, remedи amanah konstruktif ini boleh dicadangkan sebagai satu alternatif remedи restitusi harta dalam kes penipuan tanah. Walaupun termaktub dalam seksyen 6 Akta Sivil 1956 melarang pemakaian sistem perundangan Inggeris tetapi ia tidak melarang secara spesifik pemakaian sesetengah prinsip am ekuiti Inggeris.<sup>112</sup> Syed Agil Barakbah menegaskan dalam keputusan penghakimannya dalam kes *Lian Keow Sdn Bhd (In Liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Bhd & Ors*,<sup>113</sup> mengenai pemakaian prinsip ekuiti dalam undang-undang tanah KTN adalah seperti berikut:

“ The Torrens system as codified by the National Land Code 1965 deals with registration of land and provides simplicity and certitude in transfers of land. It is a system of conveyancing and provides indefeasibility of title to a registered owner of land against any rival claimants

<sup>105</sup> Mohd Shukri Ismail. Electronic Land Administration System in Malaysia: The Need for New Enabling Provisions, [www.kptg.gov.my](http://www.kptg.gov.my) (5 Julai 2014).

<sup>106</sup> Andrew Wong Fook Hin, 2010. Recent Federal Court’s Decision On Section 340 of the National Land Code: *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors – Are Landowners and Banks Secured?* Praxis Chronicle The Malaysian Bar, [www.malaysianbar.org.my](http://www.malaysianbar.org.my) (23 Jun 2014).

<sup>107</sup> Quintin Rozario, Land Title Fraud, Ceramah yang disampaikan kepada COLGIS, Universiti Utara Malaysia, 13 Mac 2012, hlm 11,Wan Azlan Ahmad, Paul Linus Andrews, *Equity and Trust in Malaysia*, Sweet & Maxwell Asia, Selangor, 2005, hlm 57.

<sup>108</sup> Kebiasaan amanah konstruktif ini wujud apabila terdapat perlanggaran amanah oleh pemegang amanah (trustee) dan amanah (trust) tidak wujud tetapi harta yang diperoleh adalah melalui tindakan yang tidak adil atau berpatut (unconscionable conduct) dan pengkayaan tak patut (unjust enrichment). Di Australia, konsep amanah konstruktif merupakan remedи yang berkait dengan ‘unconscionable conduct’. Di Kanada pula memakai konsep ‘unjust enrichment’ dalam konsep amanah konstruktif. Wan Azlan Ahmad, Paul Linus Andrews, *Equity and Trust in Malaysia*, hlm 57-58.

<sup>109</sup> Menurut Trevor, apabila suatu harta itu dipindah milik melalui transaksi yang batal dan tidak sah maka konsep amanah konstruktif ini boleh diaplakisikan untuk menolong mangsa frod. Lihat Trevor Mascarenhas, *Constructive Trusts in Fraud Cases*, Trust Law International, Vol 25, No. 2, 2011, hlm 89.

<sup>110</sup> Malcolm Cope, The Constructive Trust As A Remedy For Mistake, Fraud, Duress and Undue Influence, *Qld. Institute of Technology Law Journal*, vol.3, No.3 (1987), hlm 125-126.

<sup>111</sup> Ibid., hlm 127.

<sup>112</sup> Pemakaian sesetengah prinsip am ekuiti Inggeris ditentukan oleh seksyen 3 Akta Sivil 1956 yang memperuntukkan resensi am ekuiti Inggeris dalam kes-kes jika terdapat pertamanya kekosongan dalam undang-undang tempatan dan keduanya kesesuaian kepada situasi tempatan dalam pemakaian ekuiti Inggeris. Lihat Siti Noorafizah Azizan, Mazliza Mohamad, Safinaz Mohd Hussein, Pemakaian Ekuiti di Malaysia [2011] 1 LNS(A) 1, [www.cljlaw.com](http://www.cljlaw.com) (9 Ogos 2014).

<sup>113</sup> [1988] 2 MLJ 449 hlm 463.

excepts in the case of fraud or similar misconduct as provided under section 340(2) of the Code. It does not prevent or restrict the creation of beneficial interests in land by way of express, implied or resulting trust arising by operation of law in Malaysia by virtue of section 3 of the Civil law act 1959. It does not abrogate the principles of equity but alters the application of particular rules of equity in so far as is necessary to achieve its special objects."

Oleh itu, jelas di sini pemakaian prinsip ekuiti Inggeris adalah tidak dihalang oleh KTN 1965 selagi pemakaianya adalah tidak berlawanan dengan tujuan dan objektif sebenar sistem Torrens di Malaysia seperti mana yang termaktub di dalam Kanun.<sup>114</sup>

## Kesimpulan

Daripada perbincangan di atas boleh dikatakan terdapat perkembangan dalam kes yang diputuskan oleh mahkamah mengenai *konsep pembeli bona fide* di negara ini. Oleh yang demikian, kes-kes frod dan pemalsuan hak milik tanah yang berlaku merupakan petunjuk bahawa tabung dana asurans, Insuran Hak Milik Persendirian dan remedi amanah konstruktif mungkin boleh menjadi mekanisme bagi menjamin dan memberi perlindungan dalam bentuk pampasan kepada pemilik tanah atau pembeli atau pihak berkepentingan yang menjadi mangsa penipuan tanah. Sehubungan dengan itu, KTN yang merupakan undang-undang tertinggi di Semenanjung Malaysia mengenai urusan pentadbiran tanah yang merangkumi pelbagai aspek penting mengenai tanah perlu dipinda agar menjamin keadilan dan memantapkan lagi undang-undang tanah dalam pemilikan hartanah bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Memang tidak dinafikan seharusnya pemilik tanah perlu dilindungi daripada kehilangan hak dan kepentingan ke atas tanah disebabkan frod, pemalsuan dan sebagainya namun dari sudut kepentingan ekonomi juga harus diambil perhatian demi membela dan mengekalkan kepercayaan pembeli-pembeli *bona fide* terhadap pembelian harta tanah di negara ini.

## Bibliografi

1. Abu Bakar, Noraziah. Sulaiman, Mohd Basir. "Indefeasibility Of Title Under The National Land Code 1965: A Myth Or Reality, As Against Registered Proprietor Vis Bona Fide Purchaser." Kertas kerja dibentangkan di Seminar International Real Estate Research Symposium (IRERS), PWTC Kuala Lumpur, 28-30 April, 2008.
2. Ahmad, Wan Azlan. Andrews, Paul Linus. *Equity and Trust in Malaysia*. Selangor: Sweet & Maxwell Asia, 2005.
3. Azizan, Siti Noorafizah, Mohamad, Mazliza. Mohd Hussein, Safinaz. " Pemakaian Ekuiti di Malaysia." LNS(A) 1 (2011), [www.cljlaw.com](http://www.cljlaw.com) (akses pada 9 Ogos 2014).
4. Buang, Salleh. " Security of Tenure under the Malaysian Torrens System: What Next After Boonsom Boonyanit?." Kertas kerja dibentangkan di Seminar International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2006: Meeting New Challenges in the Changing Real Estate Environment, PWTC Kuala Lumpur, 11-13 April, 2006.
5. Buang, Salleh. " Land Fraud Victims Needn't Suffer," *New Straits Times*, 11 Oktober, 2008.
6. Buang, Salleh. *Smart Growth: Beyond Boonsom Boonyanit*. Edisi Pertama. Selangor: Pacifica Publications, 2008.
7. Buang, Salleh. *Undang-undang Tanah di Malaysia*. Edisi Pertama. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka, 1993.

<sup>114</sup>Siti Noorafizah Azizan, Mazliza Mohamad, Safinaz Mohd Hussein, Pemakaian Ekuiti di Malaysia [2011] 1 LNS(A) 1, [www.cljlaw.com](http://www.cljlaw.com) (9 Ogos 2014).

8. Carruthers, Penny. Skead, Natalie. "150 Years: The Torrens Compensation Provisions in the 'Last Resort' Jurisdiction." *Australian Property Law Journal* 19 (2011): 45.
9. Cope, Malcolm. "The Constructive Trust As A Remedy For Mistake, Fraud, Duress and Undue Influence." *Qld. Institute of Technology Law Journal* 3, No.3 (1987): 125.
10. Harun, Noraida. Hassim, Jady @Zaidi. Hamid, Noor 'Ashikin. "Penipuan, Rasuah dan Pencurian Maklumat dalam Urus Niaga Tanah." *KANUN* 25, Bil 2 (Disember 2013): 163.
11. Ismail, Mohd Shukri. Electronic Land Administration System in Malaysia: The Need for New Enabling Provisions. [www.kptg.gov.my](http://www.kptg.gov.my) (akses pada 5 Julai 2014).
12. Ismail, Mohd Shukri. Cadangan Memperkenalkan Dana Asurans di bawah Prinsip Insuran Sistem Torrens Sebagai Langkah Perlindungan Kuantitatif Kepada Mangsa Pemalsuan dan Penipuan Hak milik Tanah, Mesyuarat Khas Pengarah Tanah Malaysia, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 17 Oktober 2008.
13. Keang Sood, Teo. "Demise of Deferred Indefeasibility Under the Malaysia Torrens System?." *Singapore Journal of Legal Studies* (2002): 403-408.
14. Kok Wai, Ng. *Conveyancing in Malaysia Law and Practice*. Selangor: Sweet & Maxwell Asia (The Thompson Corporation (M) Sdn Bhd, 2010).
15. Mascarenhas, Trevor. "Constructive Trusts in Fraud Cases." *Trust Law International* 25, No. 2 (2011) : 89.
16. M.Salim, Saidon. Hakmilik Tak Boleh Sangkal, Apa kata Ketua Hakim Negara. [www.instun.gov.my/index.php?](http://www.instun.gov.my/index.php?) (akses pada 26 Jun 2014).
17. Mohamad, Nor Asiah. "A Bona Fide Purchaser For Valuable Consideration: A Special Creature Under The Malaysian Land Law." Kertas kerja dibentangkan di Seminar International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2004, PWTC Kuala Lumpur, 13-15 April, 2004.
18. Mohd, Kamilah Wati. Ahmad, Asmidah. "The Legal Framework of Torrens Assurance Fund in Malaysia." Kertas kerja dibentangkan di Seminar 7<sup>th</sup> UUM International Legal Conference 2013: Discovering New Frontiers of Law, Quality Hotel City Centre, Kuala Lumpur, 13-14 November, 2013.
19. Nicholson, Cherly. "Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors : The Aftermath" *Current Law Journal* 6 (2010) : xxxix, <http://www.cljlaw.com> (akses pada 1 Julai 2014).
20. O'Connor, Pamela. "Deferred and Immediate Indefeasibility: Bijural Ambiguity in Registered Land Title System." *Edinburgh Law Review* 13 (2009) : 217.
21. Omar, Roziana. "Keberkesanan Doktrin Hak milik Tak Boleh Sangkal Dalam Menangani Kes-kes Pemalsuan dan Penipuan Urusan Tanah." Tesis Sarjana Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2011.
22. PK Nathan, PK. "Nightmare For Registered Owners Of Landed Property." *Current Law Journal* (2002) : xxiii
23. Rozario, Quintin. Land Title Fraud. Ceramah yang disampaikan kepada COLGIS, Universiti Utara Malaysia, 13 Mac 2012.

24. S.Y. Wong, David. *Tenure and Land Dealings in the Malay States*. Singapura: Singapore University Press, 1975.
25. Saidin, Salehuddin. Abdul Rashid, Amalina. "Hak milik Tak Boleh Sangkal: Isu Berkaitan Interpretasi Kepada Seksyen 340, Kanun Tanah Negara 1965: Sama Ada Ia Adalah Hak milik Tak Boleh Sangkal Segera Atau Hak Milik Tak Boleh Sangkal Tertunda-Penilaian Terhadap Kes Boonsom Boonyanit." Kertas kerja dibentangkan di Seminar Reduction in Land Fraud, Hotel Grand Blue Wave, Shah Alam, Selangor, 22-23 Oktober, 2008.
26. Sathiaseelan, Joshua Kevin. *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*. Selangor : Lexis Nexis Malayan Law Journal, 2006.
27. Sihombing, Judith. *National Land Code, A Commentary*. Edisi ke-2. Kuala Lumpur: Malaysian Law Journal, 1992.
28. Sinnadurai, Visu. *The Sale and Purchase of Real Property in Malaysia*. Edisi Ketiga. Singapura: Butterworths Asia, 1992.
29. Sook Yee, Tan. *Principles of Singapore Land Law*. Edisi Ke-2. Singapura: Butterworths Asia, 2001.
30. Toomey, Elizabeth. "State Guarantee of Title – An Unguided Path?." *Canterbury Law Review* 6 (1995) : 158.
31. Whalan, Doughlas J. *The Torrens System in Australia*. Sydeny: The Law Book Company Limited, 1982.
32. Wong Fook Hin, Andrew. Recent Federal Court's Decision On Section 340 of the National Land Code: *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* – Are Landowners and Banks Secured? Praxis Chronicle The Malaysian Bar. [www.malaysianbar.org.my](http://www.malaysianbar.org.my) ( akses pada 23 Julai 2014).
33. Zakaria, Siti Radiaton Adawiyah. Hussin, Khadijah. "Assurance Fund as a New Mechanism in Protecting Landowners in Malaysia." Kertas kerja dibentangkan di Seminar 3<sup>rd</sup> International Conference On Business and Economic Research (3<sup>rd</sup> ICBER 2012), Golden Flower Hotel, Bandung, Indonesia, 12-12 Mac, 2012.
34. Zakaria, Siti Radiaton Adawiyah. Hussin, Khadijah. "Recognition of the Economic Security In the Form of Assurance Funds as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia." *China-US Business Review* 12, No. 8 (Ogos 2013) : 768.