

RISIKO RASUAH DALAM TRANSAKSI TANAH: TINJAUAN DARI PERSPEKTIF SWASTA DAN AWAM

PERSIDANGAN PENYELIDIKAN
GOVERNANS, INTEGRITI DAN
ANTIRASUAH PERINGKAT
KEBANGSAAN

23 & 24 MARCH 2022

(8.00 AM - 5.30PM)

MOVENPICK CONVENTION CENTRE
KLIA



KETUA PENYELIDIK :

DR NORAZIAH BINTI ABU BAKAR

PENYELIDIK :

DR HARIATI BINTI MANSOR

PUAN HABIBAH BINTI OMAR

CIK NORLIZA BINTI AB HAMID

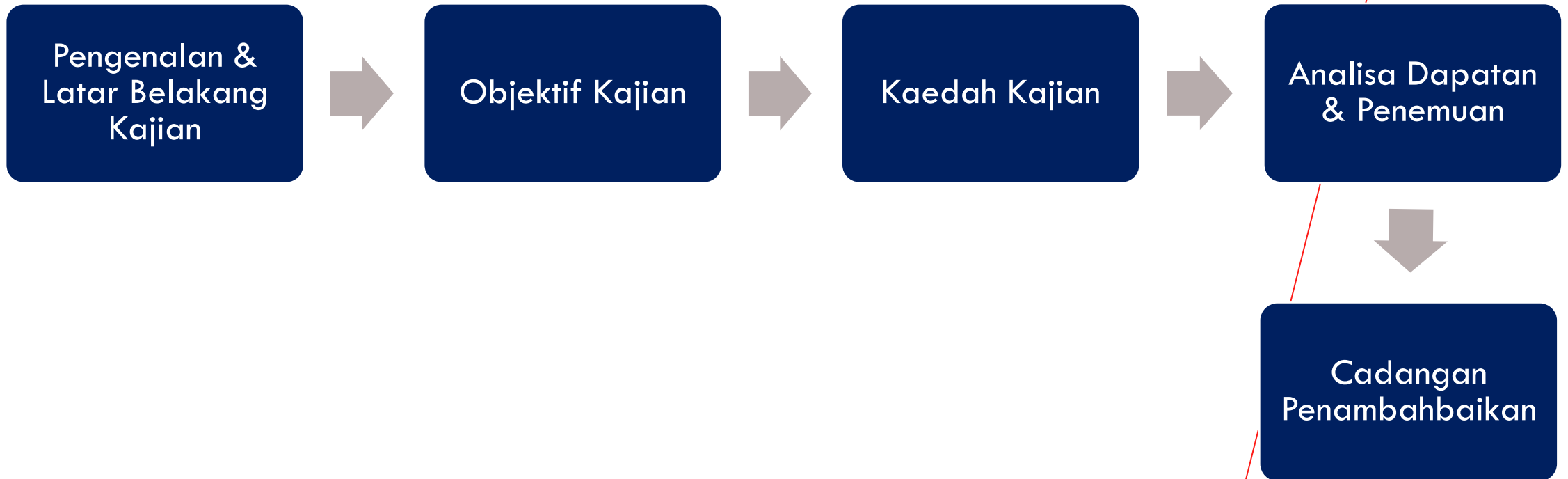
PUAN SARAH MUNIRAH BINTI ABDULLAH

PUAN NURAZLINA BINTI ABDUL RAOF

CIK MAZLIFAH BINTI MANSOOR

DR SITI SARAH SULAIMAN

TOPIK PEMBENTANGAN





PENGENALAN & LATAR BELAKANG KAJIAN

SKOP KAJIAN RISIKO RASUAH DALAM URUS NIAGA TANAH

1

PERSPEKTIF SWASTA

Peguan yang
mewakili klien
dalam urus
niaga tanah

2

PERSPEKTIF AWAM

Pihak Berkuasa
Awam

LATAR BELAKANG KAJIAN - STATISTIK

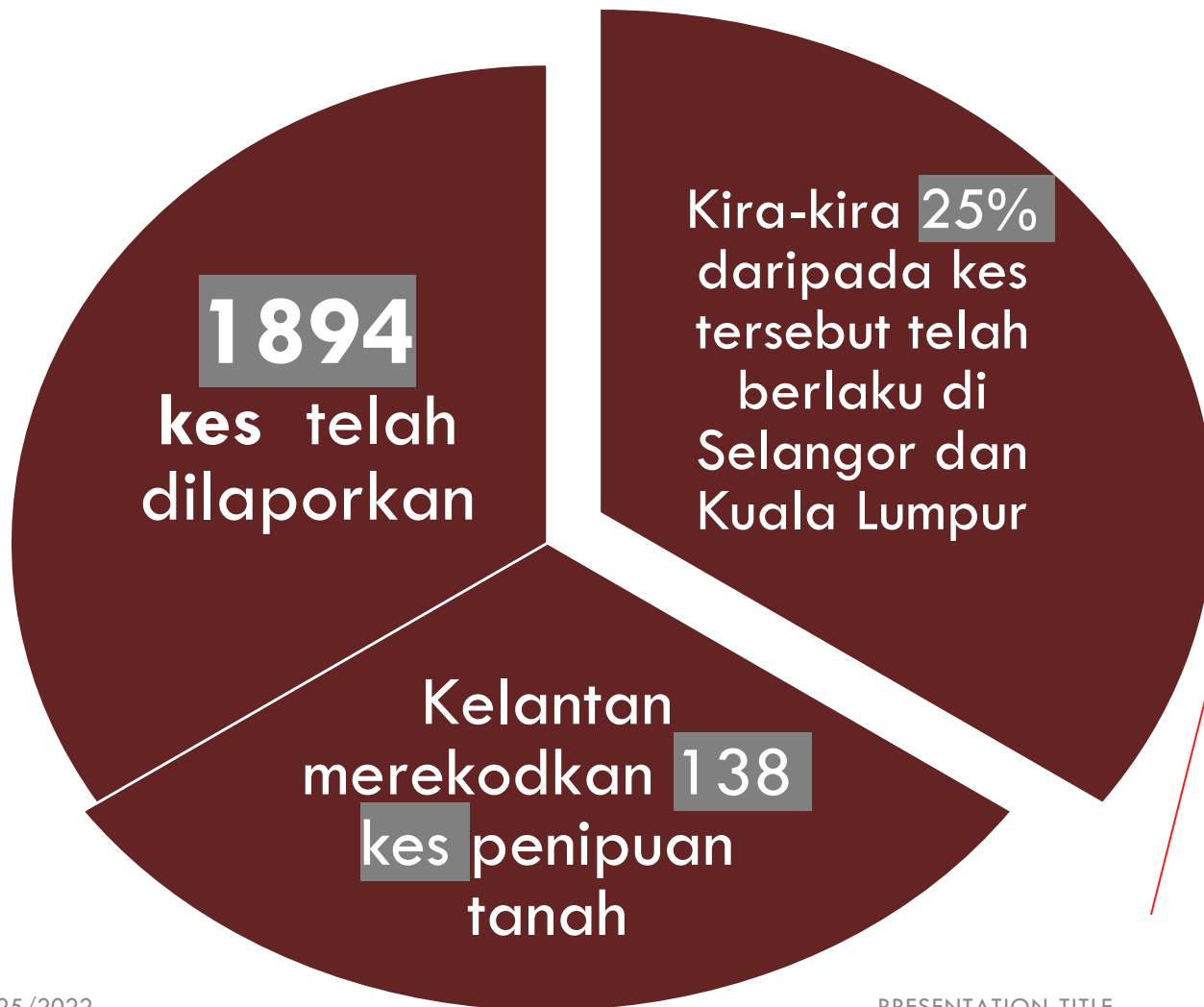
JENAYAH PECAH AMANAH

Statistik daripada Polis Diraja Malaysia menunjukkan bahawa sejak 2015 hingga 2020 – 484 kes Peguam melakukan jenayah pecah amanah

KESALAHAN PENIPUAN URUS NIAGA TANAH

Statistik daripada Bahagian Jenayah Komersil, Polis Diraja Malaysia menunjukkan bahawa sejak 2011 hingga September 2021 - 1894 kes penipuan hartanah telah direkodkan

STATISTIK PENIPUAN TANAH



Pandemik Covid-19
pada 2020 dan 2021
244 kes penipuan tanah
direkodkan

Sumber :Jabatan
Komersial Polis Diraja
Malaysia, dari 2011
hingga 2021

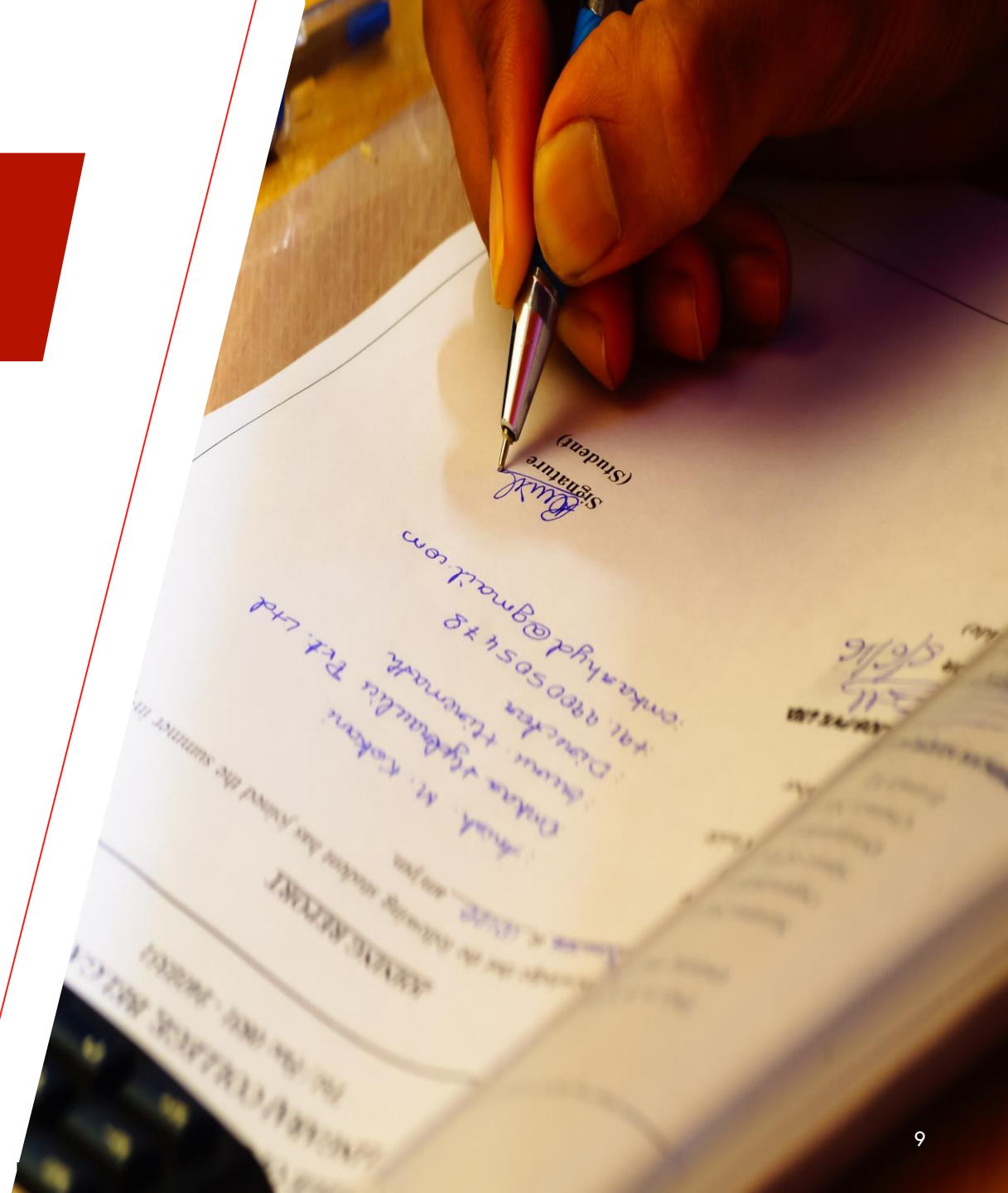
STATISTIK SABITAN KES RASUAH PANDEMIK COVID-19 PADA 2020 DAN 2021



Sumber : Statistik
Suruhanjaya
Pencegahan Rasuah
Malaysia dari 2015
hingga 2020

OBJEKTIF KAJIAN

1. Meneliti amalan dan prosedur jual beli tanah yang dijalankan oleh pihak berkepentingan yang boleh terdedah kepada risiko rasuah dan aktiviti pengubahan wang haram, bagi perkara yang berkaitan dengan transaksi tanah di Malaysia.
2. Mencadangkan cadangan untuk menambah baik undang-undang dan amalan transaksi tanah dan proses pendaftaran bagi mengurangkan risiko rasuah yang berkaitan dengan aktiviti penipuan.



KAEDAH PENYELIDIKAN

1

PRIMER DAN DATA
SEKUNDER

Bagi pemahaman yang
lebih mendalam berkaitan
bidang kajian

2

PENYELIDIKAN
SOSIOPERUNDANGAN

Dengan metodologi yang
bersifat kualitatif



kaedah kualitatif menawarkan pilihan yang fleksibel dalam mengumpul maklumat daripada responden, dan membolehkan pemahaman yang lebih mendalam berkaitan fenomena sosial, bagi kajian faktor-faktor rasuah dalam urus niaga tanah, akibat daripada berlakunya penipuan urus niaga tanah di negara ini.

Silverman (2010)



A photograph of a university campus featuring a wide stone staircase, a building with a red roof, and lush greenery. A large red rectangular box is overlaid in the center, containing white text.

ANALISA DAPATAN & PENEMUAN

ANALISA HASIL TEMUBUAL

MENGESAN AKTIVITI PENIPUAN DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH:

*Sistem biometric berkesan tetapi
hanya digunakan untuk serahan
instrumen*



KESEDIAAN PEGUAM HARTANAH TERHADAP PROGRAM PEMATUHAN

*Lebih mementingkan etika dan
profesionalisme daripada program
pematuhan*



KESEDARAN TERHADAP KEWAJIPAN PEGUAM DI BAWAH AMLA

*Peguam sedar tetapi hanya
mempunyai pemahaman cetek tentang
kesannya*



PENGESANAN KAWASAN BERSIKO RASUAH DAN AKTIVITI PENIPUAN DALAM TRANSAKSI TANAH:

*Tiada usaha wajar pelanggan
yang ketat sebelum membuka
fail urus niaga tanah*



ANALISA HASIL TEMUBUAL

PERANAN PEMBUAT DASAR DALAM MEMBENTERAS PENIPUAN TANAH

*2 SOP dikeluarkan untuk
menangani isu penipuan tetapi
tidak mempunyai kesan undang-
undang*

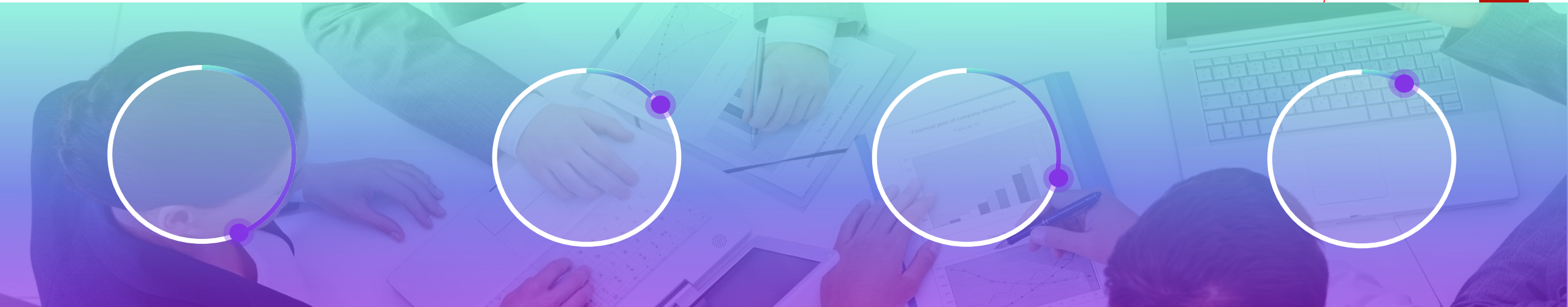


KAWASAN RISIKO RASUAH DAN MEKANISME MEMBENDUNG PENIPUAN TANAH OLEH PIHAK BERKUASA PENDAFTARAN TANAH

*Pendaftar sebagai pemain
utama di Pihak Berkuasa Tanah
mempunyai kuasa abudibicara
yang terhad di bawah KTN.
Ssistem pendaftaran e-Tanah
merupakan satu inovasi yang
boleh membantu pihak
berkuasa tanah*



KAWASAN BERISIKO RASUAH MELIBATKAN PEGUAM DALAM TRANSAKSI TANAH



Proses Usaha Wajar Pelanggan

Kurangnya proses usaha wajar pelanggan semasa **pembukaan fail** urus niaga tanah

Mekanisme Pengesahan

Ketiadaan mekanisme pengesahan semasa penyediaan dokumen urus niaga tanah

Kehadiran Peguam

Ketiadaan peguam semasa **pengesahan** & tiada mekanisme pengesahan ke atas pihak yang terlibat dalam transaksi tanah

KAWASAN BERISIKO RASUAH MELIBATKAN PEGUAM DALAM TRANSAKSI TANAH



Pengendalian Wang Pelanggan

Kurang beretika dan professional, amanah dan telus dalam mengendalikan wang pelanggan

Hak istimewa pelanggan

Kepentingan yang bercanggah antara tugas 'penjaga pintu' di bawah AMLA dan hak istimewa pelanggan

Sumber pendapatan

Fail urus niaga tanah adalah sumber pendapatan - Dasar Anti Rasuah bukan keutamaan

KAWASAN BERISIKO RASUAH PIHAK BERKUASA PENDAFTARAN TRANSAKSI TANAH

SISTEM PENDAFTARAN TANAH AUTOMATIK

tidak disokong secukupnya oleh
rangka kerja undang-undang
untuk memulakan transaksi tanah
digital sepenuhnya



KEWAJIPAN FIDUSIARI PENDAFTAR DI BAWAH KTN

kesamaran yang
berkaitan dengan
statut lain



SISTEM PENDAFTARAN TANAH AUTOMATIK

tidak dioptimumkan yang
menyebabkan pangkalan data
tanah tidak tepat



KAWASAN BERISIKO RASUAH PIHAK BERKUASA PENDAFTARAN TRANSAKSI TANAH

PENGGANTIAN SURAT HAK MILIK

siasatan bersemuka hendaklah diwajibkan



PEMBERITAHUAN SEGERA KEPADA PEMILIK BERDAFTAR SEMASA PENDAFTARAN URUSAN

tiada keperluan di bawah KTN



KESESUAIAN INSTRUMEN UNTUK PENDAFTARAN

Tiada mekanisme pengesahan dan kuasa terhad di bawah KTN



A photograph of a garden area. In the background, there is a window with a white frame and a light-colored wall. To the right, there are grey horizontal blinds. The foreground is filled with lush green plants, including large-leafed plants and a bush with small white flowers. A prominent red rectangular box is overlaid in the center, containing white text.

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

1

MEMPERKUKUH UNDANG-UNDANG DAN AMALAN URUS NIAGA TANAH

Mewajibkan Sijil kesahan daripada peguam

2

PENJELASAN TUGAS BERKANUN PENDAFTAR

Pemberitahuan segera kepada pemilik oleh Pendaftar sekiranya sebarang pendaftaran urus niaga berlaku terhadap tanah mereka

3

MENGEKALKAN PROSEDUR YANG CUKUP DALAM AMALAN UNDANG-UNDANG

Menempatkan pegawai pematuhan di firma guaman untuk mengurangkan risiko rasuah. Transaksi yang dilakukan secara rahsia menggalakkan rasuah

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

4

MEMBERIKAN PERLINDUNGAN INTERIM SEGERA MELALUI KAVEAT

Pindaan KTN bagi membenarkan pemilik berdaftar memasukkan kaveat persendirian kepada tanahnya sekiranya dia percaya bahawa tanahnya terdedah kepada urus niaga yang tidak betul atau penipuan

5

MENGOPTIMUMKAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH AUTOMATIK

Pendigitalan sepenuhnya transaksi tanah boleh mengoptimumkan kecekapannya. Kurang campur tangan manusia dengan teknologi berinovatif boleh mengurangkan risiko penipuan dan rasuah

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

6

MELAKSANAKAN PENGURUSAN RISIKO RASUAH (PRR)

Mengekalkan pangkalan data pelanggan berpusat
Rekod sistematik kaedah dalam menjalankan usaha wajar
pelanggan

7

PENGGUNAAN BLOCKCHAIN DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH

Menggunakan teknologi Blockchain untuk meningkatkan cara
penyimpanan maklumat kerana sistem penyesahan yang
digunakan mampu mengesan pemalsuan

Prosedur pengesahan mesti dilaksanakan sebelum Blockchain
diterima pakai

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

8

MEMPERKUKUHKAN TUGAS PENJAGAAN PENDAFTAR

Pengarah yang melanggar seksyen itu boleh dikenakan penalti di bawah Seksyen 213(2) Akta Syarikat 2016 iaitu penjara selama tempoh tidak melebihi lima tahun atau denda tidak melebihi tiga juta ringgit atau kedua-duanya

Kewajipan berkanun tanggungjawab yang serupa boleh dikenakan kepada Pendaftar di bawah KTN

9

MEMPERKUKUHKAN PERANAN MAJLIS TANAH NEGARA

Majlis Tanah Negara mempunyai kuasa di bawah Seksyen 9 KTN untuk menggubal dasar di Peringkat Persekutuan dan mengenakan kepada Kerajaan Negeri.

CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

10

KEMPEN PENDIDIKAN DAN KESEDARAN

Pendidikan dan peningkatan kesedaran terhadap dasar dan undang-undang tanah menjadikan pemilik lebih proaktif dan berwaspada dalam memastikan tiada berlaku pindah milik oleh Pihak Berkuasa Tanah tanpa pengetahuan atau persetujuan pemilik

TERIMA KASIH

