Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH) (e-ISSN : 2504-8562)
2023, Volume 8, Issue 11, e002584
DOI: https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i11.2584

REVIEW ARTICLE

Pengiklanan dan Penjualan Lot Lidi dari Perspektif Undang-Undang Jenayah

(Advertising And Sale of Skewer Lots from A Criminal Law Perspective)

Mazlifah Mansoor[1*], Noraziah Abu Bakar[2], Norliza Abdul Hamid[3], Hariati Mansor[4], Rozlinda Abdullah[5], Anwar Najib A'zmi[6]

[1]Faculty of Law, Universiti Teknologi MARA, 40450 Shah Alam, Selangor, Malaysia.
Email: mazlifah414@uitm.edu.my
[2]Faculty of Law, Universiti Teknologi MARA, 40450 Shah Alam, Selangor, Malaysia.
Email: noraziah@uitm.edu.my
[3]Faculty of Law, Universiti Teknologi MARA, 40450 Shah Alam, Selangor, Malaysia.
Email: norlizahamid@uitm.edu.my
[4]Faculty of Law, Universiti Teknologi MARA, 40450 Shah Alam, Selangor, Malaysia.
Email: hariati@uitm.edu.my
[5]Faculty of Law, Universiti Teknologi MARA, 40450 Shah Alam, Selangor, Malaysia.
Email: rozlinda@uitm.edu.my
[6]Faculty of Law, Universiti Teknologi MARA, 40450 Shah Alam, Selangor, Malaysia.
Email: anwarnajib@uitm.edu.my

CORRESPONDING AUTHOR (*):
Mazlifah Mansoor
(mazlifah414@uitm.edu.my)

KATA KUNCI:
Lot Lidi
Tanah Pertanian
Jenayah Komersial

KEYWORDS:
Skewer land
Agricultural land
Commercial crime

CITATION:
Mazlifah Mansoor et al. (2023). Pengiklanan dan Penjualan Lot Lidi dari Perspektif Undang-Undang Jenayah. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH), 8*(11), e002584.
https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i11.2584

ABSTRAK

Lot lidi ialah sebidang tanah pertanian di bawah 5 ekar geran yang sah dan dibahagikan kepada beberapa petak tertentu yang lebih kecil. Plot ini dipasarkan untuk dijual tanpa surat hak milik individu, yang telah menimbulkan kebimbangan undang-undang yang ketara. Isu teras berkisar tentang hak pemilikan, kerana urus niaga ini tidak diiktiraf di bawah Kanun Tanah Negara. Persoalan kajian utama berkaitan sama ada transaksi ini merupakan penipuan jenayah di bawah undang-undang Malaysia. Pertubuhan Kemanusiaan Komuniti Antarabangsa Malaysia dan Pertubuhan Prihatin Jenayah Komuniti Malaysia telah melaporkan penjualan lot lidi sebagai potensi kesalahan jenayah. Walau bagaimanapun, literatur sedia ada tidak mengkategorikan kes lidi secara khusus dalam konteks penipuan jenayah. Metodologi kajian adalah analisis kandungan kualitatif menggunakan sumber perundangan dan iklan penawaran. Matlamatnya adalah untuk menilai sama ada kenyataan yang dibuat semasa pengiklanan, tawaran membeli dan menjual serta perjanjian jualan boleh dikategorikan sebagai kenyataan palsu di bawah kesalahan jenayah penipuan. Penemuan penyelidikan mencadangkan pihak berkuasa tempatan boleh mengambil tindakan terhadap pengiklanan lot lidi yang secara terang-terangan melanggar undang-undang. Penjual yang mendorong pembeli menandatangani perjanjian pembelian lot lidi boleh boleh dituduh atas

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

jenayah penipuan dan pemalsuan dokumen jika ia melibatkan salah nyata, penyembunyian fakta atau penyamaran.

ABSTRACT

A Lot lidi is a parcel of agricultural land below 5 acres granted under a valid grant and subdivided into multiple smaller specific plots. These plots are marketed for sale without individual title deeds, which has raised a significant legal concern. The core issue revolves around ownership rights, as these transactions are not recognized under the National Land Code. The central research question is whether these transactions constitute criminal fraud under Malaysian law. The Malaysian International Community Humanitarian Organization and the Malaysian Community Crime Concern Organization have reported the sale of skewer lots as a potential criminal offence. However, the existing literature has not specifically categorized skewering cases within the context of criminal fraud. The methodology of this study is qualitative content analysis using advertisement and legal sources. The aim is to assess whether statements made during the advertising, buying and selling offers and sales agreements can be categorized as false statements under the criminal offence of fraud. The research findings suggest that local authorities can take action against the advertising of skewer lots that blatantly violate the law. A seller who induces buyers to sign a sale and purchase agreement for the skewer lot can be charged with fraud and document falsification. This can occur if they involve misrepresentation, the concealment of facts, or impersonation. This study has the potential to inform policy decisions and further research efforts aimed at safeguarding ownership rights and providing remedies to purchasers of skewer lots.

Sumbangan/Keaslian: Kajian ini menyumbang kepada keputusan dasar dan undang-undang pemilikan lot lidi bertujuan untuk menjamin hak pemilikan dan menyediakan remedi kepada pembeli lot lidi daripada perspektif undang-undang jenayah.

1. Pengenalan

Pengiklanan dan penjualan lot lidi sering dilaporkan sebagai kes penipuan kerana pembeli tidak didaftarkan di bawah geran individu hak milik tanah tersebut (Nor Azizah Mokhtar, 2023; Hansard Parlimen, 2021). Walau bagaimanapun, tidak ada statistik kes jenayah penipuan melibatkan lot lidi yang dikeluarkan oleh pihak polis dan Pejabat Tanah Dan Galian Negeri. Pada tahun 2018, Mesyuarat Ketiga Penggal Pertama Dewan Negeri Selangor melaporkan bahawa tiada aduan rasmi penipuan lot lidi dibuat kepada Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (Dewan Negeri Selangor, 2020). Tiada statistik kes penipuan jenayah melibatkan lot lidi dikeluarkan oleh Jabatan Siasatan Jenayah Komersial Polis Diraja Malaysia. Pihak PDRM hanya mengeluarkan statistik kes penipuan tanah secara am (Kamilah Wati, 2021). Semakan kes-kes yang dilaporkan oleh mahkamah juga mendapati tidak ada pendakwaan kes penipuan yang melibatkan lot

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

lidi. Kajian literatur juga tidak menyenaraikan kes lidi di dalam konteks penipuan jenayah (Noraida et al.,2022; Shuhaimi, 2008).

1.1. Permasalahan Kajian

Proses membeli dan menjual lot lidi biasanya bermula dengan pengiklanan lot lidi untuk menarik bakal pembeli. Selepas itu, terdapat rundingan antara pembeli dan penjual, bagi memeterai kontrak perjanjian jual beli. Ia menimbulkan kerumitan bagi pembeli yang telah melaburkan dana mereka dalam pembelian dan berhasrat untuk mendaftarkan namanya sebagai tuan tanah. Walau bagaimanapun, transaksi ini tidak diiktiraf di bawah undang-undang tanah kerana tanah pertanian di bawah 5 ekar tidak boleh didaftarkan dan dibangunkan sebagai pembangunan rumah. Akibatnya, ini mendorong kepada persoalan apakah remedi yang boleh diberikan kepada pembeli di bawah undang-undang jenayah. Isu kajian adalah sama ada transaksi yang melibatkan lot lidi ini berpotensi untuk dikategorikan sebagai tindakan penipuan dan pemalsuan dokumen? Terutamanya, apabila ia merangkumi unsur-unsur seperti salah nyata, penyembunyian maklumat penting atau penyamaran, yang kesemuanya memujuk pembeli untuk menandatangani perjanjian jualan. Kedua-dua Pertubuhan Kemanusiaan Komuniti Antarabangsa Malaysia (MHO) dan Pertubuhan Prihatin Jenayah Komuniti Malaysia (MCCC) telah melaporkan penjualan lot lidi sebagai potensi kesalahan jenayah (Mohd Izzatul, 2023). Walau bagaimanapun, literatur sedia ada tidak mengkategorikan kes lidi secara khusus dalam konteks penipuan jenayah (Noraida et al., 2022).

1.2. Objektif Kajian

Tujuan kajian adalah untuk menganalisis rangka undang-undang jenayah yang berkaitan dengan transaksi pengiklanan, penawaran dan penjualan lot lidi. Ia bagi menilai kesahihan pengiklanan lot lidi dari segi undang-undang Malaysia, penawaran dan penjualan lot lidi dari segi undang-undang di Malaysia dan impaknya ke atas pembeli lot lidi serta perlindungan dan pemeliharaan hak dan kepemilikan pembeli lot lidi dari perspektif jenayah.

2. Sorotan Literatur

Definisi lot lidi tidak dinyatakan di bawah Kanun Tanah Negara (Mohd Marbawai et. al, 2022). Lot lidi merupakan istilah popular di kalangan masyarakat di Malaysia (Norliana et al., 2020). Walaupun tidak terdapat definisi undang-undang lot lidi, terdapat takrifan teknikal Lot lidi oleh PLANMalaysia (2018) pada tahun 2018. Lot lidi ditakrifkan sebagai lot berbentuk panjang dan kurus, berkeluasan maksimum lima ekar, berbentuk segi empat dengan nisbah 1:5 atau lebih dan panjang maksimum salah satu sisi adalah 80 hingga 100 kaki. Takrifan ini merujuk kepada lot lidi yang mempunyai ukuran tidak melebihi 5 ekar. Walau bagaimanapun, pihak PlanMalaysia membezakan takrifan lot lidi dan lot kecil di dalam kajian mereka pada tahun 2022 (Lilian Tai, 2022). Takrifan lot lidi pada tahun 2018 dikekalkan, manakala satu takrifan lot kecil dinyatakan ditakrifkan sebagai “lot yang berbagai-bagai bentuk berkeluasan antara 0.07 ekar (3,200 kp) hingga 3 ekar (130,680 kp) di mana bagi lot yang berbentuk segi empat mempunyai nisbah bukaan sisi yang kurang daripada nisbah 1:5.”

Pembelian tanah lot melalui lot lidi telah menjadi satu trend masyarakat umum (Nor Azizah, 2023). Laporan Bahagian Maklumat Gunatanah PLANMalaysia (2018) menyatakan bahawa Selangor merupakan negeri dengan kes lot lidi yang tertinggi

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

(1,298,952 atau 10.16%) dan kedua tinggi adalah negeri Johor (1,251,751 atau 11.85%) dan ketiga Perak (1,026,807 atau 11.34%). Walau bagaimanapun tiada statistik terkini dikeluarkan oleh PLANMalaysia mengenai trend penjualan dan pembelian lot lidi.

Masalah pembelian tanah melalui transaksi lot lidi ini masih berleluasa akibat beberapa faktor yang menjadi pemangkin. Lot lidi menjadi pilihan walaupun pembeli sedar ia berisiko kerana tarikan harga tanah yang lebih murah berbanding dengan harga pasaran tanah berimilik yang mempunyai geran (Grace Xavier, 2022). Ini terutamanya bagi rumah bertanah yang disifatkan di luar kemampuan rakyat berpendapatan sederhana dan rendah. Lot lidi juga menjadi pilihan kerana ia menjimatkan kos kerana tidak perlu berurusan dengan pihak berkuasa tempatan atau arkitek dan tidak perlu membuat bayaran duti setem dan pendaftaran di pejabat tanah di dalam membangunkan lot lidi (Norliana et al., 2020). Pembeli yang memilih untuk membeli lot lidi kebiasaannya tidak mempunyai pengetahuan mengenai aspek perundangan urusan jual-beli hartanah (Nor Azizah, 2023). Malah di dalam keadaan tertentu, pembeli membeli berdasarkan penyataan penjual sahaja bahawa lot lidi ini diiktiraf di bawah undang-undang. Pada masa yang sama, pembeli tidak membuat kajian risiko perundangan akibat pembelian lot lidi (Faiz Fahmi, 2021). Kekangan ekonomi terutamanya kepada mereka yang mendiami kawasan bandar dan pinggir bandar ini menyebabkan ramai yang tertarik dengan Lot Lidi kerana ia lebih murah serta membolehkan mereka memiliki rumah di atas tanah (*landed property*) (Aminah et al., 2022). Pembeli lot lidi juga beranggapan bahawa transaksi urus niaga lot lidi adalah selamat untuk menjamin hak mereka sebagai pemilik tanah apabila penjual memeterai surat perjanjian dan juga mendaftarkan surat ikatan amanah di Pejabat Tanah (Nasuha Nezuakifli, 2021). Ramai yang beranggapan membeli lot lidi adalah berbaloi kerana harganya lebih murah berbanding tanah yang sudah memiliki geran individu berasingan (Norliana et al., 2020).

Mengenai sikap penjual tanah lot lidi pula, Aminah et al. (2022) percaya sikap tamak mereka untuk mendapat keuntungan yang tinggi menyebabkan transaksi lot lidi masih terdapat dalam pasaran hartanah. Tuan tanah berdaftar selaku penjual mempromosikan tanah mereka yang 'kononnya' telah dipecahkan kepada saiz tertentu dan sekiranya pembeli berminat, mereka boleh berurus niaga dengan penjual pada harga yang telah ditetapkan oleh penjual.

Berdasarkan soroton literatur, tidak ada kajian yang mengkaji lot lidi daripada perspektif jenayah dan tindakan yang boleh diambil oleh pihak berkuasa terhadap transaksi lot lidi. Kajian ini diyakini dapat memberikan impak kepada pembuat dasar dan pihak berkuasa dalam membangunkan undang-undang yang bersifat pencegahan terhadap transaksi lot lidi.

3. Metod Kajian

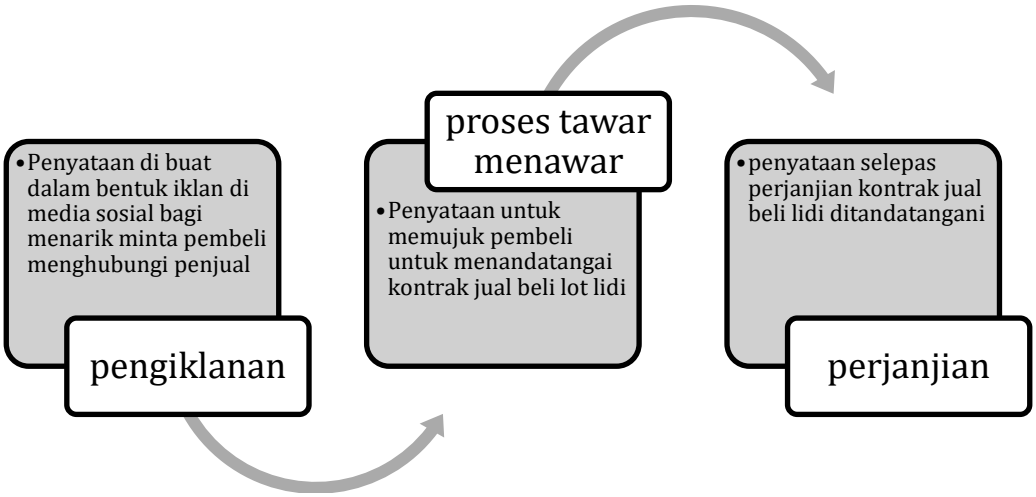
Kajian ini meneliti sama ada kes pengiklanan dan penjualan lot lidi adalah merupakan kes penipuan jenayah di bawah Kanun Keseksaan. Penyelidik menggunakan teknik analisis kandungan *(content analysis technique)* iaitu kajian yang digunakan untuk menentukan kehadiran perkataan, tema atau konsep tertentu dalam beberapa data kualitatif tertentu (iaitu teks) bagi menentukan sama ada pernyataan yang dilakukan ketika pengiklanan, jual beli penawaran dan perjanjian penjualan lot lidi terjumlah kepada penyataan salah di bawah kesalahan jenayah penipuan. Kajian juga dijalankan terhadap undang-undang jenayah dan subsidiari serta kes pendakwaan untuk

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

menentukan sama ada kes pengiklanan dan penjualan tanah lot lidi telah diputuskan oleh mahkamah di Malaysia sebagai jenayah penipuan.

Rajah 1 menerangkan mengenai proses penyelidikan yang dijalankan dengan meneliti pengiklanan berkaitan lot lidi. Proses penyelidikan kemudiannya menyemak apakah penyataan yang dibuat semasa proses tawar menawar di antara penjual atau broker tanah bersama bakal pembeli. Proses penyelidikan terakhir adalah dengan melihat apakah penyataan yang dibuat sehingga kontrak jual beli ditandatangani oleh pembeli dan seterusnya penyerahan lot lidi kepada pembeli.

Rajah 1: Proses penjualan lot lidi



Oleh kerana tiada pendakwaan kes melibatkan lot lidi yang direkodkan dan tiada kajian literatur mengenai penipuan kes lot lidi dari konteks jenayah penipuan, penyelidik telah membuat carian menggunakan laporan surat khabar yang boleh didapati pada tahun 2023. Tiga kata kunci pencarian melalui data subsidiari dalam bentuk laporan surat khabar adalah penyataan penjualan lot lidi, penipuan lot lidi dan iklan lot lidi.

4. Hasil Kajian

4.1 Kesalahan Pengiklanan Lot Lidi

Pengiklanan lot lidi banyak disiarkan di media sosial atau secara memasang iklan di tiang-tiang lampu dan lampu isyarat di tepi jalan. Contoh iklan adalah seperti berikut "*Tanah murah, rizab Melayu RM70,000 satu lot, lot banglo murah hanya RM80,000".* Pengiklan menggunakan perkataan "murah" sebagai faktor pendorong untuk menarik minat pembeli. Terdapat iklan yang menggunakan istilah 'lot banglo' untuk menggambarkan keluasan tanah tersebut yang biasanya adalah mahal untuk dimiliki. Kedua-dua terma ini dapat menjadi faktor pendorong untuk pembeli yang berminat. Iklan yang dibuat juga menunjukkan bahawa terma lot lidi dan rizab Melayu digunakan secara bertindan untuk meyakinkan pembeli bahawa pembelian ini adalah mengikut undang-undang.

Merujuk kepada Rajah 2, iklan-iklan di atas adalah tidak mencukupi untuk diklasifikan sebagai satu kesalahan jenayah penipuan. Ini kerana salah nyata itu mestilah dinyatakan terhadap seorang yang spesifik yang terpedaya sehingga terdapat penyerahan harta atau perlakuan atau ketinggalan untuk melakukan sesuatu yang bukan kewajipannya.

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

Tidak ada kesalahan jenayah di bawah Kanun Keseksaan kerana membuat iklan palsu atau salah.

Rajah 2: Pengiklanan yang dibuat di media sosial



Sumber : RJHartanah (2017), Hab Omar Resources (2015) dan Mahligai Idaman (n.d.)

Walau bagaimanapun, seksyen 263 (2) Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 memberikan kuasa kepada Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia untuk menurunkan iklan yang tidak mematuhi kewajipan sebagai pemegang lesen. Ia perlu dibaca bersama Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan Undang-Undang Kecil Kerajaan Tempatan yang mempunyai bidang kuasa untuk menurunkan iklan yang tidak dilesenkan atau tidak mematuhi syarat lesen iklan. Sebagai contoh Undang-Undang Kecil Iklan (Majlis Bandaraya Subang Jaya) 2007 menetapkan sebarang bentuk iklan mestilah mendapatkan lesen yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa melesenkan di bawah undang-undang kecil. Enakmen peraturan 7 tersebut menyenaraikan jenis-jenis iklan yang dilarang, yang mana iklan lot lidi tidak disenaraikan sebagai iklan yang dilarang. Walau bagaimanapun, apabila iklan lot lidi dipasang pada kemudahan awam tanpa kebenaran pihak berkuasa tempatan, ia menjadi satu kesalahan dan boleh diambil tindakan. Pihak berkuasa tempatan juga boleh menurunkan iklan lot lidi apabila ia mengandungi penyataan bahawa pembelian lot lidi adalah diiktiraf di bawah undang-undang.

4.2 Kesalahan Di Dalam Penawaran Lot Lidi

Analisis kandungan pelaporan akhbar berkaitan lot lidi mendapati terdapat kehadiran perkataan yang menunjukkan penyataan penawaran yang mempunyai hubung kait dengan konsep kesalahan penipuan.

Kategori pertama adalah terma tawaran harga murah di dalam penawaran lot lidi adalah bukan satu penipuan. Ini kerana lot lidi adalah dijual dengan harga yang murah. Apabila ia adalah satu penyataan yang benar, maka ia tidak boleh dianggap bahawa pembeli telah terpedaya. Walau bagaimanapun, di dalam kes *Chow Dih v PP (1990)* mahkamah mendapati representasi yang dibuat oleh tertuduh tidak semestinya menjadi punca tunggal kerosakan atau kerugian. Adalah memadai jika pengadu sebahagian dan material, walaupun tidak sepenuhnya, dipengaruhi oleh dakwaan palsu tertuduh. Di dalam konteks ini, untuk menjadikan terma tawaran murah sebagai penyataan tidak benar, ia perlulah mengandungi terma tambahan seperti lot lidi murah yang merupakan transaksi yang diiktiraf oleh Kanun Tanah Negara. Ini menjadikan ia satu representasi yang tidak benar.

Kategori kedua adalah penjual secara nyata menyatakan bahawa lot lidi adalah transaksi yang diiktiraf oleh undang-undang dan transaksi tukar hak milik mengikut prosedur

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

yang dibenarkan. Rajah 3 merupakan terma penawaran yang dibuat oleh penjual kepada pembeli lot lidi yang dilaporkan melalui media sosial

Rajah 3 : terma penawaran yang dibuat oleh penjual

transaksi yang diiktiraf oleh Kanun Tanah Negara
pelan pembangunan dikemukakan kepada pihak berkuasa
pecahan lot secara betul menggunakan juruukur berlesen
sempadan lot lidi akan ditanam dengan batu sempadan.
lot lidi adalah sah dari segi undang-undang

Sumber : RJHartanah (2017), Hab Omar Resources (2015) dan Mahligai Idaman (n.d.)

Penyataan di atas ini berjumlah kepada penyataan yang salah atau palsu kerana lot lidi tidak sah dan diiktiraf oleh undang-undang. Oleh kerana statusnya yang tidak diiktiraf, maka pelan pembangunan dan pecahan lot menggunakan juruukur berlesan tidak dapat dilakukan.

Kategori ketiga adalah penyataan mengenai status lot lidi di bawah undang-undang amanah seperti tertera di dalam Rajah 4.

Rajah 4: Penyataan berkaitan undang-undang amanah

Nama akan ditukar secara automatik jika pemegang amanah meninggal dunia
Tidak akan ada masalah kerana ada surat pemegang amanah

Sumber : Hab Omar Resources (2015)

Penyataan di dalam Rajah 4 tidak boleh dikategorikan sebagai penyataan yang tidak sepenuhnya tidak benar kerana pembeli masih mempunyai hak di bawah undang-undang amanah. Ia perlu dibaca di dalam konteks apakah yang bermaksud dengan ‘ tidak akan ada masalah’ seperti di atas. Sekiranya penyataan itu menyatakan tidak ada masalah walaupun tidak ditukar milik, kerana terdapat surat pemegang amanah, ia boleh terjumlah kepada penyataan yang tidak benar. Ini juga kerana ia adalah satu kesalahan membina rumah di atas tanah yang bersyarat pertanian seperti termaktub di bawah seksyen 125 Kanun Tanah Negara.

Kategori keempat adalahlah kegagalan penjual untuk menyatakan transaksi lot lidi tidak diiktiraf oleh Kanun Tanah Negara dan pembeli tidak mempunyai hak-hak sebagai pemunya berdaftar. Persoalannya adalah penjual mempunyai tanggungjawab untuk menyatakan bahawa transaksi lot lidi tidak diiktiraf oleh Kanun Tanah Negara? Adalah dihujahkan penjual mempunyai tanggungjawab untuk mendedahkan bahawa lot lidi ini tidak diiktiraf oleh Kanun Tanah Negara dan pembeli tidak akan diberikan hak-hak sebagai pemunya berdaftar dan membuat tukar syarat atas tanah itu selepas semua lot habis dijual. Dalam *Trans-World (Aluminium) Ltd lwn Cornelder China (Singapore) (2003)*, mahkamah menyatakan apabila berdiam diri atau gagal untuk bercakap sehingga membawa kepada kelakuan atau penipuan yang mengelirukan, pendekatan yang betul untuk diambil adalah untuk menilai keadaan-keadaan lain dalam konteks di mana ia berlaku. Dalam erti kata lain, sekadar berdiam diri tidak akan terus dikatakan sebagai kes penipuan. Ia perlu dinilai bersama-sama dengan keadaan sekeliling dan pelbagai keadaan fakta untuk memastikan niat dan pengetahuan pembuat penyataan.

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

Berdiam diri atau peninggalan untuk memaklumkan pihak lain tentang fakta yang berkaitan boleh terjumlah kepada salah nyata kerana pihak berkenaan sepatutnya bercakap untuk mengelakkan kekeliruan tersebut.

Kategori kelima adalah kegagalan untuk menyatakan risiko pembelian tanah lidi terjumlah kepada penyembunyian fakta di bawah undang-undang jenayah. Risiko pembelian tanah lidi adalah proses pindah milik tidak boleh dilakukan kerana ketiadaan geran individu yang berasingan. Pembeli tidak memperoleh geran individu sebaliknya nama mereka cuma dimasukkan dalam senarai pemegang amanah *'master title'* (geran asal) serta dicatatkan jumlah bahagian. Mahkamah Persekutuan Malaysia dalam kes *ALW Carworkshop Sdn Bhd V AXA Affin General Insurance Bhd (2017)* menerima pakai ujian salah nyata palsu seperti yang dinyatakan oleh Majlis Privy dalam kes *Baron Akerheilm lwn Rolf De Marc*, seperti berikut:

Persoalannya bukanlah sama ada defendan dalam mana-mana kes secara jujur mempercayai representasi itu benar dalam erti kata yang diberikan kepadanya oleh mahkamah atas pertimbangan objektif kebenaran atau kepalsuannya, tetapi sama ada dia secara jujur percaya representasi itu benar dalam rasa yang dia memahaminya walaupun tersilap, apabila ia dibuat.

Di dalam keadaan ini, penjual mempunyai tanggungjawab di bawah undang-undang untuk menyatakan risiko pembelian tanah lidi yang tidak diiktiraf dan tidak boleh dipindah milik sebagai geran individu. Daripada perbincangan di atas, menunjukkan bahawa penyataan salah atau palsu boleh berlaku semasa penjualan lot lidi. Ini adalah apabila penjual menggunakan terma yang salah atau menyembunyikan fakta penting berkaitan pindah milik lot lidi sehingga mendorong pembeli untuk menandatangani transaksi pembelian.

4.3 Kesalahan Jenayah Apabila Telah Terdapat Perjanjian Kontrak Antara Kedua Pihak

Adakah seseorang boleh didakwa melakukan jenayah penipuan apabila terdapat perjanjian kontrak antara kedua pihak? Persoalan yang timbul adalah apabila kedua-dua pihak bersetuju dan secara sukarela memasuki kontrak jual beli lot lidi. Kesukarelaan memasuki kontrak atas penyataan salah masih menjadikan peniaga boleh dikenakan pendakwaan kesalahan jenayah. Ini kerana kerelaan pembeli adalah berasaskan penyataan penjual yang tidak benar atau palsu. Maka kerelaan pembeli adalah tidak sah dan tidak boleh dijadikan pembelaan oleh penjual. Apabila terdapat penipuan terjadi di dalam perjanjian kontrak antara kedua pihak mengenai lot lidi, tindakan boleh diambil terhadap pihak yang membuat penyataan palsu yang mempunyai niat atau pengetahuan untuk mendorong seseorang memasuki kontrak. Ini kerana mahkamah Malaysia mengiktiraf kewujudan kesalahan penipuan walaupun dalam kes transaksi haram (*illegal transaction*). Di dalam kes *R v Lim Cheng Soo (1956)*, responden dan yang lain mengikat kontrak untuk menjual 1,000 wang kertas satu dolar palsu kepada pengadu dengan harga $388. Pengadu menerima seikat kertas kosong dengan beberapa nota tulen. Mahkamah memutuskan terdapat penipuan di dalam transaksi ini. Walau bagaimanapun, sekiranya pembeli memasuki kontrak atas pengetahuan mengenai status transaksi lot lidi di bawah undang-undang, maka penjual tidak boleh dikenakan tindakan pendakwaan atas kesalahan penipuan.

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

Kajian juga meneliti sama ada terdapat jenayah penipuan apabila tidak menyerahkan tanah atau memindah milik tanah seperti yang dipersetujui di dalam kontrak jual beli. Walau bagaimanapun, tidak terdapat kes mahkamah atau pendakwaan kes lot lidi yang dapat dirujuk untuk membincangkan persoalan kajian. Sehubungan dengan itu, kajian ini telah meneliti semua kes pendakwaan yang berkaitan dengan kes penipuan transaksi tanah secara umum. Prinsip-prinsip undang-undang jenayah di dalam kes penipuan berkaitan transaksi tanah boleh terpakai kepada isu undang-undang jenayah penipuan berkaitan lot lidi.

Apabila seseorang memasuki kontrak jual beli tanah dan penjual gagal memindah milik tanah kepada pembeli, ia adalah pecah kontrak dan tidak terjumlah kepada kesalahan penipuan. Penjelasan (penjelasan 2) kepada seksyen 415 Kanun Keseksaan memperuntukkan bahawa pelanggaran kontrak semata-mata bukanlah terjumlah kepada satu penipuan seperti diputuskan di dalam kes *Al Maarif Travel & Tours Sdn Bhd v Nur Farhana bt Yeop Hussin & Anor and another case* (2022) . Kegagalan untuk memindamilik tanah kepada pembeli hanya boleh dikatakan kesalahan penipuan apabila penjual tidak mempunyai kapasiti untuk melakukan pindahmilik semasa penyataan itu dibuat. Sebagai contoh di dalam kes *Low Khim Seong v Public Prosecutor* (2014) perayu dan dua yang lain telah melakukan perancangan untuk menipu seorang yang bernama Chan Weoi Koon dengan memperdayakannya untuk mempercayai bahawa pemilik-pemilik sebidang tanah yang terletak di Damansara Petaling berniat untuk menjual tanah tersebut. Keterangan menunjukkan bahawa perayu telah mendekati seorang yang bernama Kuek Poh Guan, seorang perunding perniagaan dan pembeli berpotensi tanah tersebut dengan cerita bahawa tanah tersebut dimiliki oleh bapa dan ibu saudara tertuduh kedua dan mereka bersetuju untuk menjual tanah tersebut untuk mengimbangkan hutang yang didakwa dihutangi oleh tertuduh kedua daripada perayu. Untuk meyakinkan perunding perniagaan dan pembeli berpotensi tersebut bahawa wujudnya sebidang tanah untuk dijual, perayu telah mendapatkan sesalinan hak milik tanah. Keterangan dikemukakan untuk menunjukkan bagaimana perayu telah memperdaya seorang pekerja di pejabat tanah dengan mendakwa dirinya sebagai pemilik tanah tersebut sebelum mendapatkan sesalinan geran. Ia kemudiannya telah menunjukkan salinan geran hak milik tanah kepada perunding perniagaan dan pembeli berpotensi untuk menguatkan lagi versi perayu mengenai kejadian-kejadian. Selepas itu, perayu mengambil langkah untuk menyamarkan dua orang sebagai pemilik-pemilik tanah tersebut untuk meyakinkan mereka mengenai berpotensi mengenai hubungan atau pertalian antara pemilik-pemilik yang didakwa dengan tertuduh kedua dan perayu. Perayu juga mengatur bagi penyamar pemilik tanah untuk menandatangani tawaran pembelian agar pembeli berpotensi akan bersetuju untuk membeli tanah tersebut dan membayar wang bagi tujuan pembelian tanah tersebut, yang mana dilakukannya.

Daripada kes di atas, dapat dilihat bahawa penjual tidak mempunyai kapasiti untuk memindah milik apabila beliau telah memberikan salinan geran milik yang diperoleh dengan cara yang tidak sah dan kemudian membawa pemilik bukan sebenar untuk menyamar dan membuat representasi palsu bahawa beliau berupaya dan boleh membantu di dalam hak milik tanah tersebut.

Walau bagaimanapun di dalam kes *R Sivabalan a/l A Ramiah v Neoh Lay Cheng (Malaysian Bar Council, intervener) (2017)* boleh dirujuk untuk menunjukkan kes jenayah penipuan tidak berjaya dibuktikan walaupun terdapat kegagalan untuk memindah milik transaksi tanah seperti dijanjikan. Perayu, pada semua masa yang

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

material, ialah seorang peguam bela dan peguam cara di firma Tetuan R Sharmini Siva Ramiah & Co, manakala responden pula merupakan pengadu yang mengemukakan aduan terhadap perayu kepada Majlis Peguam Malaysia. Perayu telah bertindak mewakili penjual dalam suatu transaksi jual beli antara pihak responden dengan penjual. Responden telah mengadu bahawa walaupun harga belian sebanyak RM45,000 telah dibayar secara penuh kepada penjual melalui perayu, tiada pindah milik tanah dibuat selepas dua tahun.

Apabila pihak responden tidak mendapat tanah yang dijanjikan, responden telah meminta daripada perayu pemulangan semula harga belian yang telah dibayar tetapi responden telah dimaklumkan bahawa wang RM45,000 itu telah pun dibayar kepada penjual. Pihak responden, yang telah membuat kesimpulan bahawa perayu telah membuat pakatan sulit dengan penjual untuk menipunya dan untuk mendapatkan keuntungan daripada transaksi jual beli itu, telah mengemukakan aduan terhadap perayu. Aduan mengenai penipuan dan berpakat sulit bagi mendapatkan keuntungan itu telah dirujuk kepada jawatankuasa disiplin. Jawatankuasa disiplin mendapati peguam tersebut tidak diberikan peluang untuk menerangkan bahawa kegagalan pindah milik adalah kerana plot responden adalah di atas tanah gred pertama dan dengan itu ia dapat memindahkan semua nama berbanding tanah gred rendah di mana ia perlu untuk menamakan pemegang amanah di bawah seksyen 205(3) Kanun Tanah Negara.

5. Kesimpulan

Pihak berkuasa tempatan boleh mengambil tindakan terhadap pengiklanan lot lidi yang nyata bertentangan dengan undang-undang. Pengiklanan lot lidi perlu dihentikan bagi memastikan ia tidak memudaratkan pembeli dengan terma-terma iklan yang mengandungi salah nyata. Manakala penawaran semasa jual beli dan selepas kontrak ditandatangani boleh terjumlah kepada jenayah penipuan dan pemalsuan dokumen sekiranya memenuhi prinsip undang-undang yang dibincangkan di atas. Pihak pembeli perlu membuktikan terdapat penyataan salah, penyembunyian fakta atau penyamaran yang mendorong beliau untuk menandatangani pembelian jual beli lot lidi. Penemuan penyelidikan boleh membantu kerajaan dalam menangani isu lot lidi dan menyediakan jalan dalam membantu pembeli lot lidi.

Penghargaan (*Acknowledgement*)

Kami ingin mengucapkan terima kasih kepada Jabatan Siasatan Jenayah Komersial Polis Diraja Malaysia dan Fakulti Undang-Undang, Universiti Teknologi MARA (UiTM) Shah Alam.

Kewangan (*Funding*)

Kajian ini dijalankan dibawah geran penyelidikan Institut Penilaian Negara Malaysia.

Konflik Kepentingan (*Conflict of Interest*)

Penulis melaporkan tiada sebarang konflik kepentingan berkenaan penyelidikan, pengarangan atau penerbitan kajian ini.

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

Rujukan

Akta Kerajaan Tempatan 1976, Undung-undang kecil Iklan (Majlis Bandaraja Subang jaya) 2007 https://portal.mpsj.gov.my/sites/default/files/UUK_BM_10.pdfAkta

Akta Komunikasi dan Multimeddia 1998 (Akta 588) https://www.mcmc.gov.my/skmmgovmy/media/General/pdf/akta588bm.pdf

Al Maarif Travel & Tours Sdn Bhd v Nur Farhana bt Yeop Hussin & Anor and another case [2022] MLJU 43

ALW Carworkshop Sdn Bhd V AXA Affin General Insurance Bhd [2017] 2 MLJ 101

Aminah Mohsin, Nasrul Faiz Firdaus & Nur Berahim (2022) Punca Pembangunan Plot-plot Kediaman Tanpa Kebenaran dan Implikasi Tehadap Agensi Kerajaan, *Sains Humanika*, *14*(1), 26-34

Baron Akerheilm lwn Rolf De Marc [1959] AC 789

Chow Dih v PP (1990) 2 MLJ 197

Dewan Negeri Selangor (2020). *Mesyuarat Ketiga Penggal Pertama Dewan Negeri Selangor Tahun 2018*. Dewan Negeri Selangor. http://dewan.selangor.gov.my/question/lot-tanah-lidi/#answer2

Faiz Fahmi Md Fodzi (2021, Oktober 6). 10 Risiko Pembelian " Lot Lidi Tanah Pertanian Untuk Tujuan Mendirikan Rumah. *Jom Tanya Peguam.* https://jomtanyapeguam.com/10-risiko-pembelian-lot-lidi-tanah-pertanian-untuk-tujuan-dirikan-rumah/

Grace Xavier (2022, March 4). No recognition of Lot Lidi underland law. *New Straits Times*, 84. https://www.nst.com.my/opinion/columnists/2022/03/777015/no-recognition-lot-lidi-under-malaysian-land-law#:~:text=.

Hab Omar Resources (2015) Laman Hadapan Hab Omar Resources https://habomarresources.blogspot.com/2015/03/

Hansard Parlimen (2021). *Mesyuarat kedua, penggal keempat parlimen keempat belas 2021*. Hansard Parlimen.

Kamilah Wati Mohd (2021) Kepentingan Tadbir Urus Yang Baik Dalam Mendepani Isu Penipuan Tanah. E-*Prosiding Seminar Antarabangsa Islam dan Sains 2021* "Wawasan Kemakmuran Bersama 2030. https://oarep.usim.edu.my/jspui/handle/123456789/14391

Lilian Tai, Y. C. (2022) Kajian Pengenaan Syarat-Syarat Kebenaran Merancang Bagi Lot-Lot Kecil (Lot Lidi). *PlanMalaysia* https://mytownnet.planmalaysia.gov.my/index.php/books/kajian-pengenaan-syarat-syarat-kebenaran-merancang-bagi-lot-lot-kecil-lot-lidi-2/

Low Khim Seong v Public Prosecutor [2014] 8 MLJ 131

Mahligai Idaman (n.d.). Tanah Lot Untuk Dijual Di Kelantan & Trenganu. *Mahligai Idaman*. https://mahligaiidaman.com/tanah-lot-untuk-dijual/

Mohd Izzatul Izuan Tahir. (2023, 23 Februari). Waspada jerat sindiket jual tanah lot lidi *Sinar Harian.* https://www.sinarharian.com.my/article/246554/suara-sinar/analisis sinar/waspada-jerat-sindiket-jual-tanah-lot-lidi

Mohd Marbawai Taha, Azarudin Awang, Jasni Sulong, Mohd Badrol Awang & Roshaimizam Suhaimi. (2022). Konsep Lot Lidi Dan Realitinya di Malaysia. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED),* 7(47), 582 - 596

Nasuha Nezuakifli (2022). Lot Lidi: Tanah Tanpa Geran Individu Berasingan. *Dimensi KOOP*, 70.

Nor Azizah Mokhtar. (2023, April 10). Kerajaan digesa permudahkan urusan pecah geran tanah lot lidi *Berita Harian.* https://api.bharian.com.my/berita/nasional/2023/04/1088081/kerajaan-digesa-permudahkan-urusan-pecah-geran-tanah-lot-lidi

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).

Noraida Harun, Noor 'Ashikin Hamid, Asiah Bidin & Kamaliah Salleh. (2022). Penipuan dalam urus niaga tanah di Malaysia: Satu Kajian. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia, 34*(1), 97–112. http://doi.org. 10.37052/kanun.34(1)no5

Norliana Ismail, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria & Salfarina Samsudin. (2023). Lot Lidi Development Conflict From Legal Perspective. *International Journal of Law, Government and Communication, 8*, 150-160. 10.35631/IJLGC.832013.

PlanMalaysia. (2018). https://portal.planmalaysia.gov.my/index.php/laporan-gunatanah-negara

R Sivabalan a/l A Ramiah v Neoh Lay Cheng (Malaysian Bar Council, intervener) [2017] 7 MLJ 587

R v Lim Cheng Soo [1956] MLJ 51

RJHartanah (2017, 14 Februari) Tanah Lot Mampu Milik Di Jalan Bangi Lama. *RJHartanah*. https://rjhartanah.blogspot.com/2017/02/tanah-lot-banglo-dengan-kemudahan-infra.html

Shuhaimi Othman (2008), Penipuan Dalam Urusan Tanah : Isu Dan Penyelesaian, pembentangan kertas kerja pada Seminar Pentadbir Tanah Semenanjung Malaysia 2008, *Jurnal INSTUN*, 1(2).

Trans-World (Aluminium) Ltd lwn Cornelder China (Singapore) [2003] 3 SLR(R) 501

© 2023 by the authors. Published by Secholian Publication. This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY).