

TEAM SOROT FAIRUZ JUMAIN, RIDUAN ASHAHA JANATUL FIRDAUS

SCAMMER BIJAK PERANGKAP MANGSA

Biasanya, orang ramai akan lebih berhati-hati jika melakukan pembelian atas talian dari hanya menaruh kepercayaan penuh terhadap laman rasmi syarikat jualan.

Bagaimanapun apabila melibatkan pembelian dan pembinaan sebuah rumah yang jauh lebih murah berbanding harga pasaran, ada individu yang terus memercayainya tanpa membuat sebarang semakan.

Disebabkan harga murah yang ditawarkan, mangsa tanpa fikir panjang membuat bayaran penuh dengan mengharapkan rumah idaman dapat dimiliki. Namun kesesrahan melanda selepas menyedari mereka ditipu.

Ikuti temubual SOROT bersama Pakar Kriminologi dan Psikologi, Program Sains Forensik, Pusat Pengajian Sains Kesihatan, Universiti Sains Malaysia Kubang Kerian, Dr Geshina A Mat Saat bagi membincangkan isu berkenaan.

SOROT: Apa yang dapat dilihat, penipuan rumah murah ini, melibatkan mangsa-mangsa yang boleh dikatakan berusia atau warga emas. Mengapa scammer ini menyasarkan golongan-golongan tersebut terutamanya di kawasan pedalaman?

Kumpulan atau individu penipu komersial sebegini menasaskan golongan-golongan mengikut kriteria sasaran yang dianggap mudah tertarik atau terhipu dengan skim yang konon-kononya mendatangkan keuntungan yang banyak dalam masa yang singkat, dan memerlukan input (atau pelaburan) yang sedikit.

Kumpulan sasaran mangsa mudah terjatuh dengan umpan penipu komersial atas beberapa sebab termasuk; kuasa dan legitimasi yang jelas dipamerkan; daya tarikan produk, servis, atau pulangan; peras ugut; desakan; tekanan; janji manis dan mempunyai perhubungan (persaudaraan, persahabatan, kenalan) dengan penipu tersebut.

Selain itu, kajian lepasan menunjukkan terdapat sesetengah mangsa mempunyai sifat yang memudahkan mereka menjadi mangsa. Menurut *Modic & Lea (2011)*, 35 peratus varian pematuhan atau kerjasama mangsa untuk ditipu mempunyai sifat seperti keterbukaan, kawalan diri yang rendah, mencari jalan mudah atau pintas, mencari sensasi dan mempunyai tahap pendidikan yang rendah.

Jenayah yang dilakukan boleh dikategorikan sebagai jenayah komersial-rasuah, atau jenayah kolar putih. Konteks jenayah komersial-rasuah adalah kerana kewujudan unsur rasuah dalam transaksi jual beli dan salah laku kuasa yang dilakukan syarikat, tertakluk kepada undang-undang Malaysia seperti Akta Syarikat, kanun keseksaan dan akta anti-rasuah.

Menurut *Donchev & Ujhelyi (2014)* dan *Kis-Katos & Schulze (2013)*, ciri-ciri rasuah termasuk: pecah amanah; melibatkan lebih daripada seorang individu atau pihak; kewujudan keuntungan haram bersama,



samaada secara kewangan atau bentuk lain; percubaan menyembunyikan atau menghalalkan rasuah atau salah laku melalui justifikasi yang berbau perundangan.

Manakala di bawah jenayah kolar putih, pengertian yang boleh digunakan merujuk kepada kelakuan salah yang berbau jenayah atau sememangnya jenayah; oleh seorang individu yang berstatus tinggi atau berpengaruh dalam syarikat, perbadanan, agensi, atau kerajaan. Kelakuan salah laku tersebut boleh dalam pelbagai bentuk seperti fizikal, tidak fizikal, nyata dan jelas, secara sembunyi, menggunakan muslihat, penipuan, kejasaman, dan lain-lain; untuk meraih keuntungan pelaku.

Secara am, terdapat sekurang-kurangnya lima sebab utama kelakuan jenayah kolar putih iaitu peluang, lekunan situasi, integriti yang rendah, justifikasi peribadi dan kehehdang gaya hidup. Kesemua sebab utama ini berhubungkait dengan sifat tahap empati dan integriti yang rendah, peningkatan diri sendiri, serta tidak mempedulikan kesan kelakuan terhadap mangsa. Selain itu, jika pelaku berpendapat atau memercayai tingkah laku yang berbau jenayah kolar putih juga berlaku di kalangan pesaing atau dalam dunia peniagaan, ia akan mempengaruhi kebarangkalian seseorang melibatkan diri. Ini adalah kerana terdapat budaya atau penerimaan kelakuan tersebut.

SOROT: Biasanya, pengguna lebih berhati-hati dengan scammer terutamanya melibatkan penjualan barangan online dan banyak peringatan sudah diberikan oleh pihak berkuasa. Bagaimanapun, dalam situasi scam rumah murah ini, mangsa senang-senang terpedaya. Adakah berkaitan dengan harga rumah yang murah berbanding harga pasaran sebenar?

Ya dan rumah boleh dilihat secara terus samada dalam bentuk *design 3D*, risalah yang menarik, pelan tapak, dokumentasi yang nampak rasmi, kewujudan bangunan pejabat bersama pekerja, dan senarai orang bernama, bernama, atau berstatus yang menambahkan status rasmi syarikat tersebut.

SOROT: Apa modus operandi yang digunakan oleh scammer untuk memerangkap mangsanya?

Modus operandi ini berbeza, dan bergantung kepada sindikat atau kumpulan yang menjalankan penipuan. Saya tidak akan kongsi secara terperinci di sini kerana khuatir memberi idea kepada orang yang berniat jahat.

Secara am, pancingan dilakukan secara: iklan dalam media massa atau sosial; secara distribusi maklumat dalam kawasan perumahan, pusat perniagaan, atau pusat membeli belah; pasukan jualan dan pemasaran; MLM (*multi-level marketing*) atau skim piramid. Kemudian, apabila umpan dimakan, 'pekerja' syarikat akan menjemput dan berjumpa untuk menerangkan produk, servis serta pelaburan mengikut skrip khusus sehingga sasaran mangsa bersetuju dan menyerahkan sejumlah wang secara penuh atau ansuran.

SOROT: Dalam satu kes baru-baru ini, penggunaan individu popular digunakan untuk menarik perhatian mangsa. Mengapa sewenang-wenangnya individu popular ini menerima tawaran?

Justifikasi menerima tawaran adalah isu yang subjektif. Mungkin kerana ingin menolong kenalan, menaikkan atau mengharumkan nama, untuk publisiti, terhipu dengan janji manis atau pelbagai alasan lagi.

SOROT: Apa yang boleh Dr nasihatkan kepada bakal-bakal pembeli supaya tidak menjadi mangsa penipuan sindiket rumah murah?

Jika sesuatu tawaran nampak terlalu hebat, kemungkinan besar ia adalah penipuan. Dapatkan maklumat terperinci dari agensi yang bertanggungjawab untuk mengetahui kesahihan syarikat, seperti Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), Kementerian Kewangan, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), badan-badan atau pertubuhan yang berkaitan dengan pembinaan rumah dalam sesuatu kawasan, dan sejarah pembinaan atau kejayaan projek.



DR GESHINA



Jangan dikaburi dengan harga murah

PEMBELI hartanah atau projek perumahan harus berfikir rasional sebelum membuat sebarang keputusan pembelian jika tidak mahu menanggung risiko kerugian.

Mereka harus mendapat nasihat terlebih dahulu dan tidak dikaburi terutamanya tawaran harga rendah. Ejen hartanah berpengalaman, Fakhruddin Fadzil berkata, perkara paling utama perlu ditilik beratkan oleh pembeli ialah membuat semakan terlebih dahulu sama ada pemaju yang bakal membangunkan projek tersebut berdaftar atau tidak dengan Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

"Selain itu pembeli perlu rasional dengan harga projek yang ditawarkan. Kadang-kadang harga yang ditawarkan sangat tidak logik, tak mungkin ada bango harga RM50,000.

"Media massa juga memainkan peranan penting, tapislah dulu iklan yang masuk jangan hanya fikir keuntungan namun ia mendatang mudarat kepada penonok. Contohnya iklan perumahan disarkan di saluran televisyen terkamuka atau akhbar yang diyakini namun ia hanyalah scammer, penonok tertarik dan akhirnya terhipu, semua pihak perlu amalkan etika," katanya.

Fakhruddin yang sudah berkecimpung dalam bidang hartanah ini hampir 10 tahun mencadangkan agar KPKT 'buat kerja' dengan mengeluarkan senarai penuh syarikat pemaju berdaftar di laman web mereka bagi memudahkan pembeli melakukan semakan sebelum membuat keputusan dan bayaran.

"KPKT juga perlu sediakan talian hotline untuk pembeli semak rekod pemaju dalam database, namun sehingga kini maklumat ini belum disediakan.

"Memang diakui pembeli mudah tergoda iklan pemaju yang menarik dan murah, kebanyakan mangsa yang terpedaya terdiri warga emas yang sudah pencen. Penipu ini menyasarkan mangsa untuk mengeluarkan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) untuk beli rumah," katanya.

Katanya, kategori penipu hartanah ini menggunakan modus operandi dengan membeli sebidang lot tanah dan dijual kepada berpuluh orang bahkan ada juga pemaju beli tanah pertanian kononnya untuk dirikan kawasan perumahan.

"Sebab itu pemaju perlu ada lesen dan berdaftar sebab susah untuk bezakan sama ada syarikat itu sah atau penipu. Kebanyakan pemaju kaki kelentong ini memanfaatkan peluang ketika orang ramai tidak mampu membeli rumah, di sini mereka tampil sebagai 'penyelamat' dengan tawaran tidak logik," katanya.