

## Hibah Amanah Hartanah dan Kekangan Perundangan dalam Perancangan Harta Orang Islam di Malaysia

*The Trust Hibah of Real Property and its Constraints in Property Planning of Muslims in Malaysia*

Mohd Zamro Muda,\* Nurnazirah Rosdi, Noor Lizza Mohamed Said

*Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia, 43600 UKM Bangi, Selangor, Malaysia*

*\*Corresponding author: zamro@ukm.edu.my*

---

### Article history

Received: 2021-10-22    Received in revised form: 2022-03-30    Accepted: 2022-03-31    Published online: 2022-10-31

### Abstract

The sensitivity of muslims towards the wealth planning via trust hibah for immovable property began to develop positively. The instrumen is able to deal with the problem of arrears of division of estate in the form of real property due to the misunderstanding of the community in applying the faraid system so as to have a negative impact on the position of property of Muslims in a prolonged period of time. In this regard, an ownership and groundbreaking problems will occur when the people assumes that the division of property should be done physically solely according to the rate or share specified in the faraid system. Thus, the wealth planning via trust hibah for immovable property can realize the property owner's desire to hand over the property to certain parties, especially to the heirs who will be left behind. However, there is the issue of real estate hibah amanah legislation that has arisen as well as being a constraint on its implementation to the Muslim community. This article analyzes the real estate trust hibah law in Malaysia. This study is qualitative in nature and uses a content analysis approach. The results of the study found that there are legal constraints on real estate trust hibah that can challenge its survival to the community. This issue needs to be reviewed by policy makers so that real estate trust hibah can be enforced in an integrated and effective manner in the future.

*Keywords:* Hibah, trust hibah, real property, Islamic inheritance rule.

### Abstrak

Umat Islam semakin peka terhadap perancangan harta melalui hibah amanah bagi harta tak alih. Instrumen ini dapat menangani masalah tunggakan pembahagian hartanah berpunca daripada salah faham masyarakat dalam mengaplikasikan sistem faraid sehingga memberi impak negatif terhadap kedudukan harta umat Islam dalam tempoh masa yang berpanjangan. Dalam perkara ini, pemilikan nama beramai-ramai dan permasalahan pecah tanah akan berlaku apabila masyarakat beranggapan bahawa pembahagian hartanah perlulah dilakukan secara fizikal semata-mata mengikut kadar atau bahagian yang ditentukan dalam sistem faraid. Justeru, hibah amanah hartanah dapat merealisasikan kehendak pemilik harta untuk menyerahkan harta kepada pihak tertentu khususnya kepada ahli waris yang bakal ditinggalkan. Namun begitu, terdapat isu perundangan hibah amanah hartanah yang berbangkit sekaligus menjadi kekangan terhadap pelaksanaannya kepada masyarakat Islam. Artikel ini menganalisis undang-undang hibah amanah hartanah di Malaysia. Kajian ini berbentuk kualitatif dan menggunakan pendekatan analisis kandungan. Hasil kajian mendapati wujud kekangan perundangan terhadap hibah amanah hartanah yang boleh mencabar kelangsungannya kepada masyarakat. Isu ini perlulah dikaji semula oleh penggubal dasar supaya hibah amanah hartanah dapat dikuatkuasakan secara bersepadu dan berkesan pada masa hadapan.

*Kata kunci:* Hibah, hibah amanah, hartanah, pewarisan Islam

## 1.0 PENDAHULUAN

Perancangan pembahagian harta merupakan suatu perkara yang amat dititikberatkan dalam Islam kerana sudah pasti setiap harta yang dimiliki akan diwarisi oleh ahli waris atau bukan ahli waris selepas pemilik harta meninggal dunia. Kaedah pembahagian hartanah secara fizikal bukanlah satu langkah yang proaktif kerana boleh menjejaskan kebajikan ahli waris terdekat yang lebih berhak setelah kematian pemilik harta sehingga pada akhirnya hartanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan dengan sebaiknya lebih-lebih lagi melibatkan pemilikan ahli waris yang ramai terhadap hartanah yang bersiz kecil (Nasrul Hisyam, 2011). Kesudahannya, pemilikan nama secara beramai-ramai terhadap suatu hartanah tanpa dimanfaatkan sebaiknya telah membawa kepada permasalahan dalam pelbagai sudut antaranya undang-undang, ekonomi dan sosial umat Islam.

Potensi hartanah pusaka terbiar juga tinggi apabila ahli waris sambil lewa dan bertanggguh dalam menguruskan pusaka di samping tidak memiliki kesefahaman sehingga mengganggu proses pengurusan pusaka si mati (Mohd Zamro & Noor Lizza, 2015). Tanpa disedari, perkara ini menjadi punca hartanah terbiar dan betapa ramai dalam kalangan masyarakat Islam telah termakan hak secara batil. Aspek keadilan sistem faraid juga tidak dapat dicapai apabila ahli waris tidak menyingkapi sikap ihsan dan kebertanggungjawaban terhadap hak dan habuan harta pusaka kesan kepentingan material semata-mata yang ketara dalam diri. Dilema ini kian berlanjutan dan disalah ertikan atas pelbagai alasan sehingga berlaku penindasan terhadap anak yatim semata-mata bagi memenuhi tuntutan hak ahli waris yang lain. Terbuktilah sikap dan kejahilan manusia sendiri yang mencetuskan tanggapan negatif terhadap sistem pusaka Islam (Narizan, 2006). Hakikatnya, Islam telah menyediakan pelbagai mekanisme perancangan harta seperti hibah bagi memenuhi hasrat pemilik harta untuk menghibahkan hartanya berpandukan prinsip syarak (Adilah & Mohd Zamro, 2018). Berikutan corak pemilikan hartanah terutamanya rumah pada masa kini kebanyakannya dibuat secara pinjaman, maka keberkesanan prinsip hibah yang diaplikasikan dalam industri perancangan harta dilihat amatlah tinggi.

Dengan melihat kesan dan cabaran yang dijelaskan, artikel ini akan membincangkan berkenaan potensi hibah amanah hartanah sebagai instrumen perancangan harta dan beberapa kekangan perundangan yang wujud.

## 2.0 KONSEP HIBAH AMANAH HARTANAH

Menurut Kamus Dewan Bahasa Edisi Keempat, hibah ialah pemberian hak (harta) secara sukarela kepada orang lain dengan tujuan baik; menghibahkan memberikan (pada masa si pemberi masih hidup). Berdasarkan istilah fiqh, hibah bermaksud pemberian milik tanpa balasan kepada orang kaya atau fakir dan sama ada beserta dengan perbuatan memindahkan barang yang dihibahkan kepada penerima hibah atau tanpa perbuatan memindahkan dan sama ada dengan maksud untuk ganjaran pahala atau tanpa memaksudnya (al-Zuhayli, 2007). Hibah juga boleh diertikan dengan memberi milik sesuatu kepada seorang yang lain tanpa apa-apa balasan secara ijab dan qabul seperti kata seorang bapa “*aku jadikan ini untuk anakku*” maka anak itu berhak memiliki barang tersebut dengan memegang barang itu.

Amanah bermaksud kepercayaan. Dari segi istilah, amanah bermaksud satu bentuk penerimaan tanggungjawab dengan mematuhi segala perintah dan larangan terhadap peraturan yang telah ditentukan bersamanya (Habsah, 2006). Amanah dalam konteks ini bermaksud satu kontrak penyerahan kuasa kepada sesuatu pihak supaya menguruskan harta amanah. Amanah menurut Islam memiliki perbincangan yang amat luas. Amanah Islam boleh terbentuk secara tidak langsung melalui akad muamalat lain seperti akad hibah bersandarkan kepada perkara tertentu agar

dikuatkuasakan sebelum atau selepas kematian pembuat amanah (Noor Lizza et al., 2019). Perbezaan konsep dan kesan hukum amanah Islam seperti akad wisoyah dan wakalah menunjukkan bahawa prinsip amanah amat sesuai diaplikasikan dalam instrumen perancangan harta Islam.

Di Malaysia, perkara berkaitan ekuiti dan amanah terletak di bawah Fasal 4(e)(i) Senarai 1 (Senarai Persekutuan) Jadual ke-9 Perlembagaan Persekutuan. Ini membuktikan undang-undang Malaysia mengiktiraf amanah sebagai satu bentuk pengurusan harta melalui kewujudan pelbagai statut yang menyentuh berkenaan kuasa pemegang amanah untuk mengurus dan mentadbir harta seseorang (Salleh, 2006). Dalam masa yang sama, perkara amanah Islam turut disenaraikan sebagai perkara yang berkaitan dengan keagamaan dan undang-undang Islam di bawah Jadual Kesembilan, Senarai 2, Senarai Negeri, Perlembagaan Persekutuan sebagaimana berikut:

Kecuali mengenai Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan dan Putrajaya, hukum Syarak dan undang-undang diri dan keluarga bagi orang yang menganut agama Islam, termasuk hukum Syarak yang berhubungan dengan pewarisan, berwasiat dan tidak berwasiat, pertunangan, perkahwinan, perceraian, mas kahwin, nafkah, pengangkatan, penjagaan, alang, pecah milik dan amanah bukan khairat; Wakaf dan takrif serta pengawalseliaan amanah khairat dan agama, pelantikan pemegang amanah dan pemerbadanan orang berkenaan dengan derma kekal agama dan khairat, institusi, amanah, ...

Merujuk senarai di atas, meskipun terma amanah hanya disebutkan secara umum, namun pemakaian terma tersebut hendaklah diperluaskan bagi memberi isyarat halus bahawa pemakaian prinsip amanah Islam boleh dilaksanakan sebagai mekanisme perancangan harta untuk digandingkan dengan instrumen hibah dan lain-lain yang berkaitan dengan urusan kehartaan orang Islam (Noor Lizza et al. 2019). Hal ini sekaligus mengiktiraf Mahkamah Syariah dalam mengendalikan kes berkaitan hibah amanah orang Islam.

Secara keseluruhannya, hibah amanah merupakan gabungan dua kontrak iaitu akad hibah dan akad amanah (Othman, 2006). Hibah amanah hartanah ialah pemberian harta tak alih oleh penghibah semasa hidup kepada penerima hibah di mana pegangan hartanah ini melibatkan pemegang amanah yang bertanggungjawab menguruskan hartanah untuk diserahkan kepada penerima hibah berdasarkan syarat-syarat yang telah dipersetujui oleh pihak-pihak dalam surat ikatan amanah (Azman, 2013).

### **3.0 KEPERLUAN HIBAH AMANAH HARTANAH**

Pada hari ini, pelantikan pemegang amanah dalam pengurusan harta hibah dilihat amat signifikan berdasarkan hakikat situasi yang berlaku dalam kalangan majoriti umat Islam di Malaysia hari ini terutama dalam soal pemilikan dan pewarisan hartanah. Ini dibuktikan melalui instrumen hibah yang ditawarkan di industri perancangan harta bagi memenuhi keperluan masyarakat Islam dalam mewariskan harta mereka (Rosmiza, Salmi Edawati & Mohd Zamro, 2020). Isu seperti ahli waris hilang tempat berteduh, harta pusaka terbiar, hartanah tidak dibangunkan sebaiknya juga tidak akan berbangkit.

Kesinambungan daripada itu, instrumen ini perlulah dilaksanakan secara meluas dan diujahkan lebih fleksibel dan berkesan bagi tujuan merancang harta kerana memberi ruang kepada penghibah untuk mengekalkan haknya terhadap harta hibah selagi dalam tempoh hayat penghibah (Ahmad Hidayat, 2009). Asas pemberian ini berlaku dengan cara penghibah memeterai akad hibah dengan meletakkan syarat tertentu iaitu syarat *ruqba* di dalam surat ikatan amanah, kemudiannya

ditandatangani antara penghibah, penerima hibah dan pemegang amanah (Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila, 2020). Kontrak tersebut merupakan bukti perjanjian dan persetujuan pihak-pihak terhadap kemasukan syarat dengan berlakunya akad hibah yang sah secara dokumentasi (Mohd Zamro, 2017). Tujuan peletakan syarat dalam surat ikatan amanah direalisasikan sebagai tanda wujudnya toleransi antara pihak-pihak.

Dalam konteks hari ini, pelaksanaan hibah amanah hartanah dilihat amat relevan dan berkesan memandangkan corak pemilikan aset yang bernilai tinggi kebanyakannya dibuat melalui pinjaman pembiayaan dengan institusi kewangan atau kerajaan (Mohd Zamro, 2017). Secara realitinya, hartanah bercagar akan digadaikan kepada institusi kewangan dengan mendaftar Borang 16A KTN sebagai bukti penyerahan hak demi menjamin bayaran hutang tersebut (Ahmad Termizi, 2019). Situasi ini menghalang peminjam daripada membuat pindahan pemilikan hartanah yang masih dalam pembiayaan sehinggalah pinjaman selesai (Rosmiza, Salmy Edawati & Mohd Zamro, 2020). Setiap pinjaman perumahan dilindungi oleh takaful MRTA/ MRTT sebagai kaedah tebus hutang jika peminjam meninggal dunia atau mengalami kemalangan. Tambahan pula, satu yang agak sukar untuk pemilik hartanah mendapatkan kepercayaan dan persetujuan daripada pihak bank untuk menghibahkan rumah yang masih dalam pinjaman. Sungguhpun begitu, hukum syarak membenarkan hibah terhadap harta yang masih dalam hutang meskipun pemegang gadaian memberi izin selepas akad hibah dibuat (Abdul Aziz & Yusmawati, 2006). Ini bertepatan dengan Perkara 857 *Majallah al-Ahkam al-Adliyyah*:

Barang yang dihibahkan mestilah terdiri daripada harta penghibah tersebut. Oleh itu, jika seseorang menghibahkan harta orang lain tanpa izinnya, hibah ini tidak sah. (Tetapi) sekiranya selepas pemberian hibah dibuat, pemilik harta itu membenarkan pemberian tersebut, maka hibah itu menjadi sah kerana kebenaran yang dilakukan kemudian itu sama (kedudukannya) dengan perwakilan yang dibuat sebelum daripada (hibah) itu.

Melihat realiti semasa berhubung pemilikan hartanah di Malaysia, maka lantikan pemegang amanah dalam situasi ini adalah amat wajar untuk mengekalkan nama penghibah dalam geran hak milik. Rumah tersebut akan dipindah milik kepada nama penerima hibah berpandukan syarat perjanjian yang dimeterai (Azman, 2013). Dalam situasi tertentu pula, penghibah berhasrat menghibahkan rumah dengan persetujuan penerima hibah untuk menyambung bayar baki hutang untuk memiliki rumah tersebut.

Kepentingan hibah amanah hartanah bukan sahaja penghibah dapat mengekalkan pemilikan hartanah yang telah sempurna milik (*milk at-Tam*) atau tidak sempurna milik (*milk an-Naqis*) bahkan ia dapat memenuhi hasrat penghibah dengan memasukkan syarat yang munasabah dalam surat ikatan amanah. Syarat munasabah termasuklah melarang penerima hibah *betasarruf* seperti menjual, menghibah dan mewakafkan selama tempoh hayat penghibah. Dalam masa yang sama, penerima hibah juga bersetuju dengan syarat yang ditetapkan seperti memberi keizinan kepada penghibah untuk memanfaatkan hartanah semasa hayatnya (Nasrul Hisyam, 2011). Jika diperhatikan, peletakan syarat ini merupakan pengaplikasian hibah *ruqba* dengan melantik pemegang amanah supaya menguruskan harta amanah berpandukan syarat-syarat yang dipersetujui.

Peletakan syarat dibenarkan apabila kemasukan syarat-syarat tertentu mendapat persetujuan daripada penerima hibah (Nasrul Hisyam, 2017). Dalam erti kata lain, syarat ini dikategorikan sebagai suatu perjanjian amanah yang mengikat dan mesti dipatuhi oleh pihak-pihak. Bahkan ia juga tidak menyalahi prinsip syarak selagimana syarat tersebut tidak bertentangan dengan tujuan asal hibah. Justeru, peletakan syarat dalam akad hibah ini dinamakan *ruqba* dan dianggap sah serta

wajib dipatuhi. Pendapat ini didokong oleh Mazhab Maliki yang mengiktiraf peletakan syarat *ruqba* dalam akad hibah demi kemaslahatan pihak-pihak.

Pemilikan hartanah umat Islam juga dapat dibangunkan sebaiknya jika hibah amanah hartanah diaplikasikan. Pemilikan beramai-ramai dalam satu geran bukanlah satu solusi yang berkesan dalam pelaksanaan sistem pewarisan pusaka (Ahmad Hidayat, 2009). Hal ini kerana, kecenderungan tanah tersebut untuk tidak dimanfaatkan setelah kematian pemilik harta adalah tinggi. Lebih malang lagi apabila hartanah yang kecil perlu berkongsi pemilikan dengan waris yang terlalu ramai kerana melibatkan kematian generasi terdahulu. Kesannya, hartanah sukar dipecah milik dan dibahagikan. Ini dibuktikan terhadap sebidang tanah di Kampung Baru, Kuala Lumpur jika dinilai, bahagian setiap ahli waris tidaklah setimpal dengan nilai semasa hartanah yang hanya berkadar RM13.35sen/semester persegi (Abdul Aziz & Yusmawati, 2006). Kesudahannya, tanah menjadi tidak bernilai disebabkan ahli waris masih mahu mengekalkan pemilikan harta pusaka yang tidak seberapa itu. Hal ini mengakibatkan tanah terbiar dan kerajaan gagal memungut cukai tanah akibat tiada kesepakatan antara ahli waris. Dalam masa yang sama, Pihak Berkuasa Negeri juga berhak merampas tanah tersebut berdasarkan Seksyen 100 dan Seksyen 130 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) dan bertukar menjadi milik kerajaan.

Dari sudut ekonomi, hibah amanah hartanah dapat mengekalkan pegangan hartanah dalam kalangan umat Islam. Jika tidak dipraktikkan, hartanah akan dijual oleh ahli waris bertujuan mendapatkan bahagian faraid masing-masing terutama rumah yang masih diduduki oleh ahli keluarga yang berada di bawah tanggungan seperti suami atau isteri dan anak-anak (Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila, 2017). Ini mengakibatkan peratus pemilikan hartanah orang Islam semakin berkurangan. Perkara ini berpunca daripada kejahilan masyarakat dalam mengaplikasikan sistem pusaka sehingga mengabaikan kebajikan ahli waris tanggungan yang memerlukan tempat perlindungan (Ahmad Hidayat, 2009). Hakikatnya, hibah amanah hartanah mampu merealisasikan kehendak pemilik harta iaitu ibu atau bapa bertujuan melindungi kebajikan anak-anak setelah kematian pemilik harta. Justeru, rumah tersebut tidak jatuh ke tangan pihak luar kerana tersenarai sebagai harta pusaka.

Selain itu, kecenderungan memilih instrumen ini amat bersesuaian bagi pemilikan atau pinjaman hartanah nama bersama yang kebiasaannya terjadi kepada pasangan suami isteri. Ini dapat mengelakkan rumah tersebut daripada tertakluk kepada pusaka si mati jika salah satu pihak meninggal dunia. Pindah milik juga tidak dapat dibuat meskipun hutang rumah telah diselesaikan oleh pihak yang masih hidup. Bagi tujuan mengekalkan pemilikan rumah, pemilik bersama perlulah membuat penebusan pusaka untuk dibayar kepada ahli waris lain dengan kadar tertentu daripada nilai hartanah semasa yang kian meningkat pada waktu itu. Oleh itu, pihak-pihak perlulah saling melaksanakan hibah amanah hartanah kerana pemegang amanah akan menguruskan pertukaran milik kepada pihak yang masih hidup sebagaimana yang dipersetujui dalam perjanjian amanah.

Melihat budaya hidup masyarakat Islam kini, kebanyakan pemilik harta tidak memilih pelaksanaan hibah *mutlak* kerana bimbang akan dipinggirkan oleh penerima hibah setelah menghibahkan hartanya seperti rumah atau tanah. Situasi ini mengundang risiko kepada penghibah meskipun niat dan matlamat asal ingin menghibahkan harta. Kesenambungan ini dapat dilihat melalui kes *Abdul Ghani Abdul Kadir & Seorang Lagi v Arpah Abdul Kadir* [2012] 3 LNS 19 di mana Hakim Mahkamah Rayuan Syariah Seremban telah mengesahkan hibah rumah yang dibuat oleh penghibah iaitu si mati kepada plaintif meskipun penghibah mensyaratkan pemberian tersebut berlaku setelah kematiannya. Walaupun proses pertukaran hak milik belum dibuat, mahkamah mengesahkan bahawa ada keterangan yang menunjukkan usaha untuk menukar hak milik dalam surat hak milik rumah ada dibuat. Tambahan pula, dari sudut adat budaya masyarakat Melayu dan sudut

pandangan lazim, jelas memberi kefahaman bahawa penghibah berhasrat memberikan rumahnya kepada plaintif adalah jelas dan bersungguh-sungguh. Dalam konteks hibah harta bercagar pula, jika pemilikan sempurna semata-mata yang dibolehkan hibah, bagaimana masyarakat ingin merancang harta sedangkan majoriti masyarakat Islam hari ini memiliki hartanah secara hutang (Ahmad Termizi, 2019).

Pelantikan pemegang amanah dalam perancangan harta bukanlah sesuatu yang baru di beberapa negara Islam seperti Saudi, Sudan, Mesir dan Maghribi (Abdul Aziz & Yusmawati, 2006). Konsep ini amat signifikan kepada ibu atau bapa yang memiliki anak bawah umur atau kurang upaya untuk memastikan hal ehwal anak-anak terjamin setelah berlaku kematian. Penghibah juga diberi peluang untuk mendapatkan semula rumah yang telah dihibahkan jika penerima hibah mati dahulu daripada penghibah tanpa menjadi harta pusaka penerima hibah. Di sinilah kekuatan hibah hartanah melalui konsep amanah yang ditawarkan di beberapa institusi perancangan harta. Hal ini berbeza dengan pelaksanaan deklarasi hibah atau hibah mutlak kerana penghibah akan kehilangan hak pemilikan setelah pindah milik dilakukan kepada penerima hibah (Rosmiza, Salmi Edawati & Mohd Zamro, 2020). Ini menjadikan pemilik harta tidak berminat untuk merancang harta melalui hibah kerana dikhuatiri hartanya akan lesap terutamanya hartanah yang bernilai tinggi. Apa yang dapat disimpulkan di sini ialah, hibah amanah hartanah diaplikasikan berdasarkan konsep *ruqba* bersandarkan pendapat fuqaha' Maliki. Pandangan ini sesuai diterima dan diaplikasikan kepada masyarakat masa kini dalam konteks tujuan merancang harta (Nurul Syahirah et al. 2017). Justeru, pihak-pihak tidak mengalami kerugian dan unsur *gharar* juga tidak timbul kerana akad ini berlaku dengan kerelaan dan kehendak pihak-pihak. Keperluan-keperluan ini wajarlah dipertimbangkan memandangkan hartanah merupakan aset yang sukar dibahagi tidak seperti wang tunai di samping mampu menyelesaikan masalah pusaka.

#### **4.0 KEKANGAN PERUNDANGAN TERHADAP HIBAH AMANAH HARTANAH**

Dalam konteks hari ini, hibah amanah hartanah dilihat amat relevan diaplikasikan kepada masyarakat Islam sebagai mekanisme perancangan harta. Ini dibuktikan dengan penawaran hibah hartanah bercagar di institusi amanah yang dibuat melalui lantikan pemegang amanah oleh penghibah dan penerima hibah serta dimeterai dengan peletakan syarat *ruqba* di dalam surat ikatan amanah. Sungguhpun demikian, timbul beberapa kekangan undang-undang dalam pelaksanaan hibah amanah hartanah yang barangkali terdedah kepada risiko tidak disahkan oleh mahkamah disebabkan ketiadaan rujukan dan panduan perundangan yang jelas, pemakaian pendapat mazhab Shafi'i yang terlalu rigid dalam perkara muamalat dan seumpamanya (Nurul Syahirah et al. 2017). Secara keseluruhannya kekangan ini berkait rapat daripada sudut praktikal, undang-undang bertulis dan bukan statut. Namun, penulis percaya halangan ini bukanlah menjadi masalah di institusi-institusi tertentu dalam menggunakan peluang yang sedia ada untuk menawarkan instrumen ini dengan berkesan kepada masyarakat. Ini dapat dilihat melalui polisi di syarikat amanah seperti Wasiyyah Shoppe Berhad yang memperluaskan penawaran konsep hibah berbentuk kontemporari dengan menyediakan perkhidmatan produk hibah amanah hartanah melalui penyediaan dokumentasi yang dibuat secara formal mengikut prosedur perundangan yang betul. Walaubagaimanapun, implimentasi perundangan yang seragam amat penting demi mewujudkan keselarian terutama kepada badan kehakiman dalam memutuskan kes (Mohd Khairy, Norlela & Rosamiza, 2019). Jika halangan ini diselesaikan segera, soal kepercayaan masyarakat Islam amatlah tinggi untuk memilih instrumen ini dalam merancang harta. Namun jika sebaliknya, ia mampu menjejaskan keberkesanan pelaksanaan hibah amanah hartanah sekaligus membawa kepada konflik bidang kuasa di mahkamah berikutan status perundangan negara.

Secara realiti, ketiadaan undang-undang hibah komprehensif telah membataskan pelaksanaan hibah kontemporari seperti hibah amanah hartanah (Rusnadewi, 2009). Apa yang jelas ialah bidang kuasa Mahkamah Syariah dalam memutuskan perkara berkaitan hibah seperti pengesahan hibah, takat hibah, penarikan balik hibah dan kadar hibah yang dinyatakan secara umum di dalam Enakmen Pentadbiran Agama Islam dan Enakmen Mahkamah Syariah negeri-negeri (Mohd Zamro, 2008). Tidak dinafikan bahawa mahkamah syariah tidak mengamalkan konsep duluan mengikat atau *judicial precedent* sepertimana di mahkamah sivil. Oleh itu, dalam situasi tertentu para hakim dibolehkan berijtihad dengan merujuk kitab fiqh selagi dilihat membawa kemaslahatan kepada pihak-pihak termasuklah menggunakan pandangan selain mazhab Shafi'i (Nasrul Hisyam, 2011). Sungguhpun demikian, kebebasan tersebut tidaklah menjamin pengesahan hibah amanah hartanah bagi kes melibatkan pemilikan tidak sempurna, penarikan balik hibah, pemakaian syarat *ruqba* dan seumpamanya. Tambahan pula, hibah tersebut juga masih boleh dipertikai. Sesungguhnya halangan ini bukan sahaja menyebabkan ketidakseragaman polisi penawaran hibah amanah hartanah di institusi bahkan membawa kesulitan kepada mahkamah kerana peruntukan statutori merupakan panduan para hakim.

Isu kedua ialah ketiadaan undang-undang amanah Islam menyebabkan isu berkaitan harta amanah orang Islam dibicarakan mengikut prinsip amanah sivil. Ini dibuktikan melalui kes *TM Feroze Khan v Meera Hussain TM Mohamed Mydin* [2006] 1 CLJ (SYA) 250 di mana Mahkamah Tinggi Pulau Pinang memutuskan bahawa pemakaian undang-undang Islam dalam aspek pemberian harta amanah hartanah walaupun bagaimanapun tetap tertakluk kepada undang-undang sivil yang terpakai kepada semua tanpa mengira sama ada pihak-pihak beragama Islam ataupun sebaliknya. Hakikatnya, amanah Islam tertakluk kepada rukun dan syarat tertentu bergantung kepada tujuan pelaksanaan akad seperti *wisoyah* dan *wakalah* yang sememangnya memberi kesan perbezaan hukum berhubung waktu pelaksanaannya sama ada berkuatkuasa semasa hayat atau selepas kematian pembuat amanah (Noor Lizza et al., 2019). Sekiranya hibah amanah hartanah dilaksanakan menggunakan instrumen amanah sivil atas alasan menggunakan instrumen surat kuasa wakil dan surat ikatan amanah, ia dilihat tidak selari dengan status hibah kerana hibah amanah hartanah merupakan gabungan akad hibah dan amanah Islam yang selayaknya dibicarakan di mahkamah syariah dengan mengambil kira peraturan hukum syarak. Jika isu ini tidak diatasi, ia membawa kecelaruan status amanah yang pastinya berkait undang-undang sivil seterusnya boleh mempertikai kesahan hibah.

Begitu juga halangan melibatkan hibah harta yang masih dalam pinjaman menurut undang-undang tanah Malaysia dengan menggunakan borang 14A KTN bagi tujuan pindahmilik (Abdul Aziz & Yusmawati, 2006). Sungguhpun demikian, polisi di institusi kewangan belum pernah membenarkan pindah milik terhadap harta yang masih dalam pinjaman sehingga keseluruhan pinjaman diselesaikan (Rosmiza, Salmy Edawati & Mohd Zamro, 2020). Ini juga berasaskan pandangan mazhab Hanafi dan Maliki yang membenarkan hibah harta bercagar jika mendapat keizinan daripada pemberi pinjaman (Ahmad Termizi, 2019). Kesenambungan daripada itu, peraturan hibah yang ketat bagi harta bercagar telah membawa kesulitan kepada masyarakat untuk melakukan hibah atas alasan pemilikan tidak sempurna milik sedangkan pinjaman dijamin oleh takaful perumahan MRTA/MRTT.

Di syarikat amanah, lantikan pemegang amanah bagi tujuan wasiat pentadbiran hartanah terbatas apabila Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 memperuntukkan hanya individu dan Amanah Raya Berhad sahaja berhak menjadi wasi. Pegawai bicara pusaka berupaya menolak wasiat lantikan wasi yang dibuat oleh si mati jika ahli waris tidak bersetuju dengan wasiat lantikan tersebut. Dengan demikian, prosedur turun milik akibat kematian kepada penerima hibah masih boleh dipertikai. Walhal tanggungjawab wasi dalam situasi ini merupakan teras terpenting untuk

mengemukakan dokumen bukti pengesahan atau perintah hibah amanah yang telah disahkan di Mahkamah Tinggi Syariah semasa bicara pusaka agar tanah tersebut diturun milik kepada penerima hibah sebagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Halangan melantik pemegang amanah selain Amanah Raya Berhad turut terpakai bagi hartanah berstatus Rezab Melayu berdasarkan Seksyen 8(i), Enakmen Rezab Melayu di Semenanjung Malaysia (Nasrul Hisyam, 2011). Keadaan ini seolah-oleh membataskan fungsi pemegang amanah yang berdaftar di bawah Akta Pemegang Amanah 1949 meskipun benefisiari ialah bangsa Melayu.

Kekangan seterusnya ialah hibah amanah hartanah telah dikenakan caj duti setem *ad valorem* sebagaimana urusan jual beli, pertukaran atau pemindahan hak milik, pinjaman rumah dan perjanjian pinjaman selari dengan Akta Setem 1949. Kos tersebut dikenakan berdasarkan jumlah peratusan tertentu daripada nilai semasa hartanah yang dibuat di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) setelah permohonan taksiran duti setem dibuat di pejabat hasil. Meskipun difahamkan hibah amanah mendapat pengecualian duti setem sebagaimana pengecualian wasiat orang bukan Islam, namun sehingga kini kerajaan masih belum meluluskan pengecualian pindah milik hartanah daripada ibu bapa kepada anak-anak (Othman, 2006). Seperti yang dinyatakan dalam Belanjawan Negara 2020, peremitan duti setem sebanyak 50 peratus diberikan bagi pindah milik hartanah atas dasar kasih sayang ibu kepada anak-anak. Penghibah juga boleh dikenakan caj duti penuh apabila ingin membuat penarikan balik terhadap hibah yang telah dibuat secara kekal (Rusnadewi, 2009). Di samping itu kos duti setem tanah tidak termasuk kos guaman yang pastinya membebankan pemilik harta bagi tujuan ini.

Kekangan undang-undang juga termasuk larangan pemecahan tanah pertanian yang berkeluasan kurang daripada 1 ekar bagi tujuan pemilikan melebihi seorang sebagaimana yang termaktub dalam Seksyen 205(3) KTN (Rusnadewi, 2009). Dalam erti kata lain, undang-undang mensyaratkan tanah pertanian hanya boleh dipindahmilik atau dihibah kepada satu nama sahaja di dalam geran bagi setiap keluasan 1 ekar (Mohd Khairy, Norlela & Rosamiza, 2019). Bukan itu sahaja, bahkan halangan pemilikan, pecah milikan dan pewarisan turut berlaku pada tanah rancangan FELDA, FELCRA dan lain-lain yang tertakluk di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 (Mohd Khairy, Norlela & Rosamiza, 2019). Menurut Salkukhairi (2016) selaku peguam hartanah menyatakan terdapat pelbagai sekatan perundangan yang dikenakan ke atas akta ini bagi tujuan jual beli, sewaan, pindah milik ke atas tanah felda. Hal ini kerana pemilikan peneroka ke atas tanah Felda adalah pemilikan tidak sempurna. Ini menunjukkan bahawa tiada jaminan sepenuhnya kepada generasi kedua iaitu ahli waris pusaka untuk mewarisi pemilikan tanah setelah kematian peneroka asal. Bahkan setiap urusan berkaitan tanah ini perlulah mendapat kebenaran bertulis daripada pihak Felda. Sehingga ke hari ini, setelah peneroka meninggal dunia, pewarisan tanah ini hanya dibenarkan dua penama sahaja yang berfungsi sebagai pentadbir bagi tujuan pengagihan hasil dan manfaat tanah kepada ahli waris yang berhak.

## 5.0 PENUTUP

Hibah amanah hartanah dilihat amat sesuai diaplikasikan sebagai instrumen perancangan harta dalam konteks masyarakat hari ini. Dengan demikian, pemberian melalui kaedah ini bersandarkan terma dan syarat yang dipersetujui antara penghibah dan penerima hibah melalui lantikan pemegang amanah. Dalam erti kata lain, instrumen ini merupakan hibah tanpa disusuli pendaftaran hak milik ke atas nama penerima hibah di dalam dokumen hakmilik atas sebab tertentu seperti



pemilikan hartanah tidak sempurna, memberi ruang kepada pemilik harta menikmati harta semasa tempoh hayat, penarikan balik hibah dan syarat seumpamanya yang dianggap munasabah di sisi syarak. Pemegang amanah berperanan sebagai pemilik secara perundangan (*legal owner*) bagi pihak yang berkepentingan bagi tujuan turun milik tanah berdasarkan perjanjian yang dimeterai dalam surat ikatan amanah (Azman, 2013). Walau bagaimanapun, beberapa kekangan perundangan timbul bagi pelaksanaan instrumen ini. Penggubalan undang-undang berkaitan perkara hibah dan amanah Islam perlulah diwujudkan dengan mengambil kira pemakaian hukum syarak secara lebih meluas dalam kalangan fuqaha' berdasarkan realiti dan keperluan masyarakat hari ini. Begitu juga dengan membuat pindaan undang-undang terhadap akta tertentu yang secara tidak langsung terkait dengan perkara hibah seperti isu pewarisan tanah felda dan beberapa isu lain. Bersandarkan persetujuan syarat yang menjadi asas kepatuhan antara penghibah dan penerima hibah, instrumen ini dilihat sebagai satu teknik yang berkesan untuk diamalkan kerana pihak-pihak tidak mengalami sebarang kerugian. Dalam keadaan lain, penetapan dan penambahbaikan kekangan ini sudah tentu dapat memenuhi keikhlasan hasrat penghibah sekaligus memenuhi tuntutan maqasid syariah dalam aspek harta terutamanya dalam konteks maslahat umum bagi tujuan pemantapan ekonomi umat Islam.

## Penghargaan

Artikel ini adalah sebahagian daripada hasil penyelidikan ijazah sarjana di Universiti Kebangsaan Malaysia bertajuk “Pemakaian Prinsip Amanah dalam Hibah Amanah Menurut Perspektif Islam dan Perundangan di Malaysia” (The Application of Hibah Trust According to Islamic and Legal Perspective in Malaysia).

## Rujukan

- Abdul Aziz Hassan & Yusmawati Yusop. 2006. Perancangan Harta di Zar Perunding Pusaka Sdn. Bhd. Siti Mashitah Mahamood (pnyt). Kuala Lumpur, 149-170.
- Adilah Mohd Sa'afie & Mohd Zamro Muda. 2018. Kepelbagaian Produk Hibah Sebagai Instrumen Perancangan Harta: Sorotan Literatur. *Al-Qanadir International Journal of Islamic Studies*, 10 (1),31-41.
- Ahmad Hidayat Buang. 2009. Pengurusan Harta Keluarga Mengikut Islam dan Realiti Semasa di Malaysia. *Jurnal Muamalat*, (2), 1-15.
- Ahmad Termizi Abdullah. (2019). *Rancang Harta: Hibah, Wakaf dan Wasiat*. Kuala Lumpur: Pustaka Mizi.
- Azman Ismail. (2013). *Islamic Inheritance Planning 101* (Edisi Pertama). IBFIM, Kuala Lumpur.
- Habsah Bakar. 2006. Pengalaman Amanah Raya Berhad (ARB) dalam Pentadbiran Harta Amanah Orang Islam. Siti Mashitah Mahamood (pnyt). Kuala Lumpur, 133-148.
- Mohd Khairy Kamarudin, Norlela Zaman & Rosamiza Meor Razak. 2019. Analisis Tema Terhadap Keperluan Undang-undang Hibah di Malaysia. *Al-Qanadir*, 16 (1), 1-10.
- Mohd Zamro Muda & Noor Lizza Mohamed Said. (2015). Signifikan Hibah Sebagai Instrumen Perancangan Harta Orang Islam di Malaysia. Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mohd Zamro Muda. (2017). *Seminar Hibah Bersyarat dan Hibah Harta Bercagar, Anjuran Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi*.
- Mohd Zamro Muda. 2008. Instrumen Hibah: Analisis Hukum dan Aplikasi di Malaysia. *Jurnal Muamalat*, (2), 1-19.
- Muhammad al-Zuhayli. (2007). *Al-Mu'tamad Fi al-Feqh al-Syafi'i* (Juz. 3). Dar al-Qalam, Damsyik.

- Narizan Abdul Rahman. 2006. Pentadbiran Harta Amanah Orang Islam: Tinjauan kepada Harta Penama. Siti Mashitah Mahamood (pnyt). Kuala Lumpur, 209-223.
- Nasrul Hisyam Nor Muhamad, Ahmad Che Yaacob & Norazila Mat Hussain. (2017). Konsep Hibah Bersyarat dan Aplikasinya dalam Perancangan Harta. *Jurnal Umran*, 3(1), 32-41.
- Nasrul Hisyam Nor Muhammad. (2011). *Hibah dalam undang-undang Islam Prinsip & Amalan* (Edisi Pertama). Fakulti Tamadun Islam: Universiti Teknologi Malaysia.
- Noor Lizza Mohamed Said, Wan Amirul Adli Wan Ayub, Mohd Zamro Muda, Adnan Mohamed Yusoff & Mohd Izhar Mohd Kassim. 2019. Pengamanahan dalam Perancangan Harta Orang Islam. *Jurnal Islamiyyat*, 41(2), 71-79.
- Nurul Syahirah Othman, Noor Lizza Mohamed Said, Mohd Zamro Muda, Nasrul Hisyam Nor Muhamad. 2017. Analisis Kes Amalan Hibah Bersyarat di Malaysia. *Jurnal Islamiyyat*, 39 (2), 135-142.
- Othman Yaacob. 2006. Pembentukan Harta Amanah Mengikut Undang-undang di Malaysia: Sejauh Manakah Undang-undang Islam Terpakai? Siti Mashitah Mahamood (pnyt). Kuala Lumpur, 171-208
- Rosmiza Ismail, Salmy Edawati Yaacob, Mohd Zamro Muda. 2020. Keperluan Deklarasi Hibah dan Kekangannya dalam Perancangan Harta Orang Islam. *Journal of Contemporary Islamic Law*, 5(2), 77-83.
- Rusnadewi Abdul Rashid. (2009). *Hibah sebagai cara pengagihan harta: Kajian terhadap Halangan Pelaksanannya*. (Tesis, PHD). Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Salkukhairi Abd Sukor. (2016). Sinar Harian. Diakses pada 2 Oktober, 2021, daripada <https://www.facebook.com/163379327179604/posts/1542139962636860/?sfnsn=mo>
- Salleh Buang. 2006. Pembentukan Harta Amanah Mengikut Undang-undang di Malaysia: Sejauh Manakah Undang-undang Islam Terpakai? Siti Mashitah Mahamood (pnyt). Kuala Lumpur, 51-66.