

A LITERATURE REVIEW FOR THE IMPLEMENTATION OF TRUST HIBAH FOR REAL PROPERTY IN MALAYSIA

SOROTAN LITERATUR PELAKSANAAN HIBAH AMANAH HARTANAH DI MALAYSIA

Mohd Zamro Mudaⁱ, Nur Nazirah Rosdiⁱⁱ & Noor Lizza Mohamed Saidⁱⁱⁱ

ⁱ (*Corresponding author*) Pensyarah Kanan, Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia. zamro@ukm.edu.my

ⁱⁱ Calon Sarjana, Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia. nurnazirahrosdi@gmail.com

ⁱⁱⁱ Pensyarah Kanan, Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia. lizza@ukm.edu.my

Abstract	<p><i>Trust hibah for real property is a growing estate planning product in Malaysia. This product has been commercialized in various agency or company such as Amanah Raya Berhad, Wasiyyah Shoppe Berhad, As-Salihin Trustee Berhad and others. It can realize the grantor's desire to give the property from certain parties, especially the next of kin. Thus, this literature review aims to examine the implementation of as a property planning instrument. This study uses data collection and document analysis methods as the study design. The results of the literature review found that there are legal constraints in the implementation of trust hibah for real property. Thus, this study focuses on its implementation and effectiveness as an instrument of inheritance of the property of Muslims in Malaysia.</i></p> <p>Keywords: <i>Planning, Hibah, Trust, Property, Constraints.</i></p>
Abstrak	<p><i>Hibah amanah hartanah merupakan produk perancangan harta yang semakin berkembang di Malaysia. Produk ini telah dikomersialkan di pelbagai agensi atau syarikat seperti Amanah Raya Berhad, Wasiyyah Shoppe Berhad, As-Salihin Trustee Berhad dan lain-lain. Amalan hibah amanah hartanah mampu merealisasikan hasrat penghibah untuk memberi harta kepada pihak tertentu khususnya ahli waris terdekat. Justeru, sorotan literatur ini bertujuan meneliti bentuk pelaksanaan hibah amanah hartanah sebagai instrumen perancangan harta. Kajian ini menggunakan kaedah pengumpulan data dan analisis dokumen sebagai reka bentuk kajian. Hasil tinjauan literatur mendapati wujud kekangan undang-undang dalam pelaksanaan hibah amanah hartanah sebagai instrumen pewarisan harta umat Islam di Malaysia.</i></p> <p>Kata kunci: <i>Perancangan, Hibah, Amanah, Hartanah, Kekangan.</i></p>

PENDAHULUAN

Hibah merupakan kata terbitan yang berasal daripada bahasa Arab yang bererti pemberian tanpa balasan (Wizarah al-Awqaf, 1427H). Dari sudut istilah, hibah ialah akad pemberian hak milik kepada seseorang yang berkuatkuasa semasa hidup secara sukarela (al-Sharbini, 1994). Hibah telah disyariatkan dalam Islam dan dipraktikkan oleh umat Islam sejak zaman berzaman bagi tujuan *tabarru'* terhadap harta. Dalam konteks perancangan harta, hibah dapat menampung kesempurnaan sistem faraid dan wasiat

dengan memberi ruang kepada pemilik harta menentukan kadar dan penerima tanpa perlu mendapat persetujuan waris yang lain (Rusnadewi, 2009). Melihat keadaan ini, hibah menjadi pelengkap kepada sistem perancangan harta Islam kerana harta yang telah dihibahkan tidak dikategorikan sebagai harta pusaka.

Berikutan itu, akad hibah yang telah sempurna dengan mematuhi kesemua rukun dan syarat dianggap sah dan berkuatkuasa serta merta semasa hayat penghibah. Ia tidak boleh dipertikaikan sama ada sebelum atau selepas kematian penghibah. Sungguhpun demikian, dalam beberapa keadaan tertentu, keperluan hibah dengan meletakkan syarat tertentu yang munasabah seperti membenarkan penghibah menikmati harta yang telah dihibahkan dengan persetujuan penerima hibah dilihat amat relevan untuk dipraktikkan. Hal ini demi menjaga kemaslahatan pemilik harta daripada mufliis atau disisihkan oleh penerima hibah setelah harta dihibahkan (Nurul Syahirah et al., 2017; Mohd Zamro & Noor Lizza, 2015). Melihat keadaan ini, bukanlah bererti penghibah enggan menghibahkan hartanya namun penghibah masih boleh menguasai harta hibah selama tempoh hayatnya dan penerima hibah berhak mengambil balik harta tersebut selepas kematian penghibah.

Secara umumnya, amalan hibah di Malaysia sering dikaitkan dengan kaedah perancangan harta selain instrumen wasiat dan wakaf. Ini kerana hibah dilihat amat signifikan dalam menjamin keberkesanan pengagihan harta terutamanya aset tak alih agar dapat dimanfaatkan semaksimum yang mungkin. Hibah dipercayai mampu mengatasi konflik harta pusaka tertunggak di Malaysia yang kian meningkat akibat salah faham masyarakat dalam mengaplikasikan sistem pusaka terutamanya hartanah (Abdul Aziz & Yusmawati, 2006; Nasrul Hisyam, 2011).

Mutakhir ini, instrumen hibah semakin rancak dikomersialkan di institusi perancangan harta, syarikat amanah, firma guaman dan seumpamanya. Pada kebiasaannya, penawaran produk hibah yang bersifat kontemporari disandarkan dengan peletakan syarat *ruqba* (Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila, 2017). Amalan ini mendapat perhatian masyarakat kerana lebih fleksibel dalam merancang harta supaya dapat diwarisi mengikut kehendak penghibah. Buktinya, pada hari ini muncul pelbagai produk hibah seperti hibah amanah atau *trust hibah* di institusi-institusi terkemuka seperti Amanah Raya Berhad, Wasiyyah Shoppe, As-Salihin Trustee dan sebagainya. Jika diperhatikan, asas kepada amalan lantikan pemegang amanah ini telah lama dipraktikkan dalam Islam termasuklah dalam konteks pengurusan harta bagi tujuan pemberian hibah kepada ahli waris terdekat yang bakal ditinggalkan. Dalam pelaksanaan hibah amanah, akad hibah yang dimeterai antara penghibah dan penerima hibah melibatkan pihak ketiga iaitu pemegang amanah (Nasrul Hisyam, 2011). Fungsi pemegang amanah ialah menguruskan harta hibah berpandukan syarat yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak di dalam surat ikatan amanah.

Kegagalan masyarakat memahami dan mengaplikasikan sistem faraid telah menjadi punca banyak hartanah terbiar dan tidak dapat dibangunkan dengan berkesan terutama setelah kematian pemilik tanah (Abdul Aziz & Yusmawati, 2006). Mentaliti segelintir masyarakat bahawa pembahagian pusaka melalui pecah tanah perlulah dilakukan secara fizikal telah mengundang kepada permasalahan kerana kesukaran pengagihan terutama melibatkan ahli waris yang ramai (Nasrul Hisyam, 2011). Tanpa disedari, jika isu ini tidak diselesaikan dengan segera menyebabkan pemilikan harta batil berterusan dalam kalangan masyarakat (Naziree, 2008). Sebagai alternatif, hibah amanah hartanah berpotensi mengatasi permasalahan pewarisan hartanah yang melanda masyarakat Islam akibat beberapa faktor seperti sikap ahli waris, karenah birokrasi dan lain-lain.

Terdapat beberapa artikel yang membincangkan tentang fungsi hibah amanah hartanah sebagai perancangan harta. Antara artikel tersebut bertajuk "*Trust Hibah sebagai Alternatif Perancangan Harta*". Artikel ini mengulas berkenaan keperluan hibah hartanah dengan melantik syarikat amanah demi menjaga kemaslahatan penghibah dan penerima hibah. Seterusnya, Rosmiza, Salmi Edawati dan Mohd Zamro (2020) turut menyentuh berkenaan kaedah pelaksanaan dan kerelevanan hibah amanah hartanah dalam konteks

hari ini berikutan corak pemilikan hartanah sentiasa berkembang dari semasa ke semasa seperti pembiayaan perumahan dari institusi kewangan.

Seterusnya, peletakan syarat *ruqba* amat sesuai diaplikasikan bagi tujuan hibah di mana *mawhub* akan menjadi milik pihak yang masih hidup (Ahmad Hidayat, 2006; Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila, 2017). Perkara ini amat penting bagi menjamin kedudukan penghibah dengan menguasai harta hibah selama tempoh hayatnya. Selain itu, syarat *ruqba* juga membolehkan penghibah menarik balik hibah jika penerima hibah mati dahulu. Dengan itu, peletakan syarat dibuat melalui persetujuan kedua-dua pihak bagi mengelakkan kesulitan.

Dalam kes *Abdul Ghani Abdul Kadir & Satu Lagi v Arpah Abdul Kadir* [2012] 3 LNS3 19, Mahkamah Rayuan Syariah Seremban telah menolak rayuan perayu dan membenarkan hibah daripada si mati kepada responden melalui tindakan si mati iaitu memberi milikan dan usaha menukar hak milik dalam surat milik kepada responden meskipun si mati kekal menduduki rumah tersebut sehingga akhir hayatnya. Seterusnya kes *Abu Talib Muda v Che Alias Che Muda* [2007] 1 CLJ (SYA) 327 mahkamah telah mengesahkan hibah rumah daripada si mati kepada plaintif melalui surat perjanjian pemberian. Si mati telah tinggal bersama plaintif di rumah tersebut setelah menghibahkan kepada plaintif. Akhir sekali dalam kes *Aini Abdul Hamid v Syarul Azrim Shariff* [kes Mal bernombor: 14100-044-0606-2007], mahkamah membenarkan penghibah menikmati manfaat fizikal atau ekonomi daripada harta yang dihibahkan dengan persetujuan bersama antara penghibah dan penerima hibah.

Melalui penghakiman kes-kes di atas, mahkamah membenarkan pelaksanaan hibah secara fleksibel mengikut kerelaan dan persetujuan kedua-dua pihak. Cuma, situasi hibah amanah hartanah tertakluk kepada terma yang dinyatakan di dalam surat ikatan amanah. Meskipun pertukaran nama pada dokumen hak milik hartanah atau rumah kepada nama penerima hibah tidak dilakukan, namun ia tidak menjejaskan syarat *qabd*. Rasionalnya, syarat perjanjian tersebut adalah munasabah selagi tidak bersalahan dengan tujuan asal hibah. Hal ini kerana hartanah merupakan aset yang kekal sifatnya walaupun penghibah masih memperoleh manfaat daripada harta hibah setelah menghibahkannya (Rosmiza, Salmy Edawati & Mohd Zamro 2020). Oleh demikian, perjanjian tersebut memberi kemaslahatan kepada pihak-pihak sekaligus menjamin ekonomi umat Islam.

METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini menggunakan rekabentuk kajian kualitatif dengan memfokuskan pelaksanaan instrumen hibah amanah sebagai perancangan harta. Kajian ini menggunakan pendekatan pengumpulan data dan analisis dokumen daripada sumber primer dan sekunder seperti kitab-kitab fiqh, buku ilmiah berkenaan hibah amanah, artikel jurnal, kertas kerja persidangan dan laporan kes. Setelah itu, data yang diperoleh dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif sebagai menjawab persoalan artikel ini.

KUPASAN SOROTAN LITERATUR

Menerusi tinjauan yang dilakukan, terdapat beberapa isu yang boleh diketengahkan berkaitan hibah amanah hartanah sebagai perancangan harta. Dalam situasi hari ini, isu pecah milik tanah menggunakan kaedah pembahagian faraid secara fizikal dilihat tidak proaktif kerana kurangnya kefahaman masyarakat dalam mengaplikasikan sistem pusaka terhadap hartanah. Secara tidak langsung, perkara ini memberi kesan yang berlanjutan kepada generasi terkemudian sehingga termakan hak milik orang lain secara batil (Naziree 2008). Sebagai solusi, hibah amanah sesuai diaplikasikan kepada masyarakat bagi tujuan pewarisan hartanah. Justeru, penulis telah membahagikan kajian literatur kepada beberapa tema. Antaranya ialah:

Fungsi Lantikan Pemegang Amanah bagi Hibah Hartanah

Secara kebiasaannya, institusi yang menawarkan produk hibah menyediakan perkhidmatan lantikan pemegang amanah terhadap sesuatu harta sama ada aset alih atau

tak alih (Nasrul Hisyam, 2011). Pemegang amanah bertanggungjawab menguruskan harta hibah mengikut terma yang dimeterai antara penghibah, penerima hibah dan pemegang amanah di dalam surat ikatan amanah (Mohd Zamro & Noor Lizza, 2018; Mohd Nasir & Aminuddin, 2016). Di sini, lantikan dibuat secara formal melalui dokumen bertulis iaitu surat hibah dan surat ikatan amanah sebagai bukti telah berlaku pemberian dan penerimaan yang jelas oleh kedua-dua pihak (Rusnadewi, 2009; Ahmad Termizi, 2019). Melalui lantikan pemegang amanah, harta dapat diurus dengan lebih cepat setelah kematian penghibah (Abdul Aziz & Yusmawati, 2006).

Othman (2006) menyebutkan fungsi pemegang amanah bagi instrumen hibah ialah mewakili pihak penghibah dan penerima hibah bagi tujuan penyerahan dan pengambil milikan harta hibah melalui pendaftaran surat kuasa wakil. Dalam situasi ini, pemegang amanah boleh bertindak sebagai penghibah dengan menyerahkan aset hibah kepada penerima hibah sekiranya penghibah tidak dapat melakukan sedemikian atas beberapa sebab termasuklah selepas kematian penghibah. Seterusnya, pemegang amanah juga boleh mewakili penerima hibah untuk beberapa perkara seperti melafazkan *sighah qabul* dan menandatangani surat ikatan amanah sebagai bukti penerimaan aset hibah. Kebiasaannya, aspek ini melibatkan penerima hibah *al-Qasir* seperti kanak-kanak dan orang kurang kemampuan akal. Dengan demikian, ahli waris pusaka tidak boleh mencabar pemberian yang dibuat oleh penghibah meskipun penukaran hak milik belum dilakukan semasa hayat penghibah (Rositah, 2019). Maka, pemegang amanah berkewajipan menguruskan pertukaran hak milik mengikut hasrat yang dinyatakan oleh pembuat amanah.

Rosmiza, Salmy Edawati dan Mohd Zamro (2020) ada menyebutkan lantikan pemegang amanah dalam deklarasi hibah dibuat dengan memasukkan terma-terma tertentu di dalam surat ikatan amanah sebagai perjanjian yang mengikat antara kedua-dua pihak. Dalam konteks aset cagaran, penghibah boleh meletakkan syarat supaya penerima hibah melunaskan baki hutang rumah sekiranya berlaku kematian ke atas penghibah dengan persetujuan penerima hibah (Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila, 2017). Justeru, penerima hibah mesti menunaikan syarat tersebut bagi memiliki harta hibah. Oleh demikian, pemegang amanah perlulah memastikan syarat tersebut ditunaikan dengan sempurna.

Pemakaian Konsep Amanah Islam bagi Hibah Hartanah

Secara dasarnya, konsep amanah Islam memiliki perbincangan yang sangat luas dan merangkumi aspek tanggungjawab seseorang dalam mengurus harta orang lain. Amanah dalam perancangan harta boleh diwujudkan dalam bentuk akad seperti *wakalah*, *wisoyah* dan *wadi'ah* (Akmal Hidayah & Tajul Aris, 2017). Dalam konteks hartanah, konsep amanah terutamanya *wisoyah* amat sesuai diaplikasikan kerana pertukaran hak milik kepada penerima berlaku bersandarkan tempoh kematian pihak yang masih hidup (Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila, 2017).

Dalam keadaan ini, *wasi* yang dilantik akan menyempurnakan hibah dengan menguruskan pertukaran milik kepada penerima hibah beserta urusan-urusan lain yang telah diarahkan oleh pembuat amanah semasa hidup seperti tunggakan hutang, pengurusan wasiat, penjagaan anak dan lain-lain. Maka, pemakaian prinsip amanah menjadikan instrumen hibah relevan sekaligus menjamin hak pembuat amanah dan benefisiari terhadap harta hibah.

Noor Lizza et al. (2019) menyatakan akad pengamanahan *wakalah* dan *wisoyah* sesuai diaplikasikan kepada masyarakat hari ini sebagai instrumen pengurusan harta. Adapun kedua-dua akad tersebut memiliki peranan tersendiri serta menatijahkan hukum yang berbeza mengikut keadaan-keadaan tertentu. Akad *wakalah* merupakan penyerahan tugas kepada pihak lain untuk dilaksanakan ketika hayat pewakil seperti menjualkan tanah, memberikan makan kepada haiwan ternakan dan seumpamanya. *Wisoyah* pula ialah akad pengamanahan yang berkuatkuasa selepas kematian *musi* atau pembuat amanah dengan memberikan hak tasarruf kepada seseorang untuk melunaskan hutang,

menguruskan harta hibah dan seumpamanya. Dalam situasi hari ini, penghibah boleh melantik institusi amanah supaya menguruskan pertukaran hak milik rumah dari segi dokumentasi kepada penerima hibah selepas kematian penghibah.

Abdul Aziz dan Yusmawati (2006) dan Muhammad Mu'izz, Abdul Bari dan Nasrul Hisyam (2020) menyentuh berkenaan konsep *wisoyah* dalam instrumen hibah selain perancangan pusaka, wasiat dan wakaf. Konsep *wisoyah* memberi peluang kepada pemilik harta menetapkan cara pembahagian harta yang ingin dihibahkan dengan memasukkan syarat-syarat tertentu di dalam dokumen amanah. Hukum membuat *wisoyah* menjadi wajib jika seseorang yakin bahawa hartanya akan disalahgunakan oleh pihak lain sehingga mengabaikan ahli waris yang bakal ditinggalkan. Melalui prinsip ini, pelaksanaan hibah bagi aset bercagar juga dapat disempurnakan dengan persetujuan penerima hibah untuk melangsaikan baki hutang aset tersebut.

Mohd Zamro (2008) dan Azman (2013) menyatakan bahawa konsep *wisoyah* amat berkesan sebagai perancangan harta selepas kematian bagi memudahkan urusan penyelesaian harta. Dalam masa yang sama, *wisoyah* juga sesuai kepada mereka yang memilih instrumen hibah dengan meletakkan syarat *ruqba* dalam surat ikatan amanah bagi membolehkan penghibah mengekalkan kawalan penuh terhadap harta hibah semasa hayat dengan persetujuan penerima hibah (Mohd Nasir & Aminuddin 2016).

Melalui cara ini, *wasi* yang telah dilantik akan menguruskan proses pertukaran nama hartanah kepada penerima hibah selepas kematian pembuat amanah. Oleh itu, kesemua rukun dan syarat hibah termasuklah *qabd* telah terlaksana semasa hayat penghibah. Bentuk *qabd* bagi harta tak alih boleh dibuktikan dengan penguasaan harta oleh penerima hibah seperti menduduki, mengambil kunci rumah dan seumpamanya. Maka, konsep amanah berfungsi mempercepatkan pengurusan harta hibah dengan menunaikan segala hak dan arahan yang diamanahkan oleh pembuat amanah setelah kematiannya.

Keperluan Hibah Amanah Hartanah

Tidak seperti aset alih, hartanah merupakan aset yang sukar diagihkan secara fizikal mengikut sistem faraid lebih-lebih lagi melibatkan hak pemilikan ahli waris yang ramai. Maka, Rusnadewi dan Nor Hisyam (2013) menyatakan bahawa amalan hibah amanah hartanah tidak boleh diabaikan sebagai memenuhi keperluan masyarakat Islam hari ini. Dengan mengambil kira aspek ekonomi dan kedudukan penghibah, peletakan syarat supaya pertukaran nama sebagai mematuhi prosedur Kanun Tanah Negara 1965 dibuat selepas kematian penghibah dilihat amat relevan.

Jika pendaftaran pindah milik disempurnakan semasa hayat penghibah, penerima hibah berhak sepenuhnya terhadap harta tersebut termasuk menjual, menggadaikan kepada pihak ketiga dan seumpamanya. Melihat keadaan ini, sudah pasti penghibah enggan melakukan hibah kerana khuatir akan hilang pemilikan meskipun melibatkan pemberian daripada ibu bapa kepada anak-anak atas dasar kepatuhan prosedur pindah milik menurut KTN. Dengan persetujuan daripada pihak-pihak, hibah amanah hartanah dapat melindungi hak penghibah untuk kekal menguasai harta tersebut semasa hayatnya di samping menjamin hak pemilikan penerima hibah setelah kematian penghibah.

Dari aspek penarikan balik hibah, Mohd Nasir dan Aminuddin (2016) menyebutkan bahawa hibah amanah dilihat satu keperluan kepada penghibah untuk membuat penarikan balik hibah sekiranya penerima hibah mati dahulu daripada penghibah dan tidak menjadi harta pusaka penerima hibah. Jadi, penghibah boleh mendapatkan balik harta hibah dan merancang agihan harta tersebut dengan cara yang dikehendakinya. Dalam masa yang sama, penarikan hibah juga boleh disandarkan kepada syarat tertentu yang dipersetujui antara pihak-pihak dalam perjanjian amanah.

Justeru, penarikan balik hibah hartanah dilihat munasabah kerana sifat dan nilainya masih kekal selagimana harta tersebut tidak berpindah milik kepada pihak lain. Walau bagaimanapun, perkara ini tertakluk kepada keizinan dan keredaan penerima

hibah kecuali hibah yang melibatkan *usul* kepada *furu'* seperti hibah daripada seorang bapa atau datuk kepada anak atau cucunya.

Manakala Mohd Zamro (2017) menyebutkan bahawa hibah amanah hartanah amat sesuai diaplikasikan kepada masyarakat Islam hari ini yang memiliki rumah secara pinjaman. Faktor kedudukan aset pinjaman tidaklah menjadi halangan kepada masyarakat untuk membuat hibah. Hal ini kerana pinjaman perumahan masa kini mendapat perlindungan takaful sebagai jaminan pembiayaan hutang jika berlaku kematian atau kecacatan kekal kepada pembeli. Namun begitu, jika rumah tersebut tidak dilindungi oleh takaful, penerima hibah berkewajipan menyempurnakan hutang tersebut apabila telah bersetuju melakukan sedemikian dalam ikatan perjanjian. Dalam masa yang sama, keizinan pencagar juga diperlukan meskipun keizinan tersebut diperoleh selepas pemberian hibah dibuat (Rosmzia, Salmy Edawati & Mohd Zamro, 2020).

Situasi ini boleh dirujuk melalui keputusan kes terbaru iaitu kes *Yatti Suraya v Supiah Abu* di mana Mahkamah Negeri Sembilan membenarkan hibah harta cagaran meskipun tiada izin pemegang gadaian kerana aset hibah telah dilindungi oleh takaful (Rositah 2019). Maka, pembeli boleh menghibahkan rumah tersebut melalui penyediaan Surat Hibah dan Surat Wisoyah kerana wasi yang dilantik akan menyempurnakan proses pindahmilik harta hibah kepada penerima hibah mengikut arahan yang telah dinyatakan oleh pembuat amanah. Sekiranya hibah harta bercagar tidak dibenarkan, sudah pasti pembeli tidak merancang harta demi menjamin kebajikan ahli waris.

Umum mengetahui bahawa pada kebiasaannya sebuah rumah didiami bersama ahli keluarga terdekat yang terdiri daripada ibu, bapa dan anak-anak. Berikutan daripada itu, hibah membolehkan seseorang menghibahkan rumahnya kepada waris terdekat bagi memastikan rumah tersebut kekal didiami oleh isteri dan anak-anak tanpa campur tangan waris faraid terutamanya dalam situasi mereka yang memiliki anak perempuan sahaja, anak kelainan upaya, anak angkat dan seumpamanya. Penghibah boleh memasukkan syarat perjanjian supaya pemegang amanah menguruskan hal ehwal kanak-kanak termasuk mentadbir harta sehingga kanak-kanak mencapai umur dewasa (Rosnani, Md Yazid & Noorsafuan 2020).

Bagi memastikan kebajikan golongan ini terjamin, Abdul Aziz dan Yusmawati (2006) melihat bahawa hibah amanah merupakan satu keperluan bagi memastikan rumah tersebut dapat diwarisi dan dimanfaatkan oleh pihak-pihak tersebut setelah kematian penghibah. Dalam situasi lain, hibah amanah juga amat perlu kepada pasangan suami isteri yang membeli rumah secara bersama bagi memastikan rumah tersebut tidak diagihkan mengikut sistem pusaka setelah kematian salah seorang daripada mereka. Melalui kaedah ini, campur tangan daripada waris faraid dapat dielakkan sekaligus memudahkan waris terdekat yang bakal ditinggalkan.

Melihat kepada masalah penyelesaian pusaka terutama yang melibatkan rumah dan tanah, Othman (2006) menyatakan hibah amanah merupakan solusi pewarisan yang amat sesuai dipraktikkan pada masa kini. Penghibah boleh meletakkan syarat *ruqba* atau syarat-syarat tertentu mengikut kesesuaian dan keadaan semasa penghibah dengan mendapat persetujuan penerima hibah. Persetujuan tersebut membuktikan bahawa penerima hibah telah bersetuju dan memberi keizinan kepada penghibah menguasai dan memanfaatkan harta semasa hayat penghibah sekaligus menjamin pemilikan pihak yang masih hidup. Sememangnya penggunaan manfaat hartanah tidak menjejaskan sifat dan nilai fizikal harta.

Perkara ini disahkan di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang dalam kes *TM Feroze Khan & Lain-lain v Meera Hussain TM Mohamed Mydin* [2006] 1 CLJ (SYA) 250 di mana penghibah semasa hidup telah mengutip hasil sewa tanah yang telah dihibahkan dan masih mengekalkan pemilikan nama ke atas tanah yang dihibahkan kepada responden. Setelah kematian penghibah, responden memperoleh perintah letakhak dari Mahkamah Tinggi untuk meletakkan hartanah atas namanya. Maka, tanpa menafikan tujuan asal hibah, penghibah tidak merasa khawatir akan kehilangan hak pemilikan terhadap aset yang

telah dihibahkan kerana aset akan dipindah milik kepada penerima hibah mengikut persetujuan pihak-pihak.

Rositah (2019), Nasrul Hisyam (2011) dan Mohd Musa, Aminuddin dan Mohd Mustaffa (2017) menyebutkan bahawa hibah amanah hartanah dikecualikan daripada bayaran duti setem kerana tidak melibatkan pindahmilik semasa hayat penghibah. Pengecualian ini menjimatkan kos berbanding membuat pertukaran hak milik yang melibatkan pertukaran nama pada dokumen hak milik semasa hayat penghibah sebagai mematuhi keperluan prosedur pindah milik di bawah Kanun Tanah Negara 1965.

Kekangan Hibah Amanah Hartanah

Rabiah dan Rohimi (2018) menyatakan bahawa urusan pindah milik tanah di Malaysia perlu melalui proses perundangan telah memberi kesan hak milik tak boleh sangkal di bawah Seksyen 340 KTN kecuali melibatkan penipuan, pemalsuan dan pendaftaran yang tidak mematuhi undang-undang. Melalui bukti pendaftaran, nama yang tercatat bebas mendiami dan mengurusniaga ke atas tanah tersebut.

Sungguhpun begitu, peraturan ini membantutkan hasrat penghibah terutama ibu bapa untuk menghibahkan rumah atau tanah kepada anak-anak kerana dibimbangi akan diabaikan setelah pindah milik dibuat. Kehendak peruntukan ini ternyata bertentangan dengan hukum syarak yang membenarkan ibu bapa menarik balik hibah yang telah dibuat kepada anak-anak. Maka, peruntukan ini sewajarnya memberi pengecualian bagi situasi hibah amanah hartanah dengan mengambil kira hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh undang-undang Islam.

Rositah (2019) menyatakan pertikaian bidang kuasa merupakan salah satu kekangan pelaksanaan hibah amanah hartanah. Berdasarkan Jadual Kesembilan Senarai Negeri, Perlembagaan Persekutuan, perkara berkenaan kehartaan orang Islam seperti hibah dan amanah termasuk di bawah bidang kuasa Mahkamah Syariah. Walau bagaimanapun, terdapat beberapa statut sivil yang turut terpakai pada perkara kehartaan orang Islam seperti urusan hartanah dan pembentukan amanah yang melibatkan Kanun Tanah Negara 1965 dan beberapa peruntukan amanah yang berkaitan. Oleh demikian, perkara ini menimbulkan persoalan mahkamah manakah yang berkompeten mengendalikan kes hibah amanah hartanah sekaligus menjejaskan kedudukan Mahkamah Syariah dalam mengendalikan kes-kes berkaitan harta orang Islam.

Mohd Zamro (2017) dan Rosmiza, Salmi Edawati dan Mohd Zamro (2020) menyatakan setakat hari ini belum ada mana-mana polisi di institusi kewangan yang membenarkan pembeli menghibahkan rumah yang masih dalam cagaran. Perkara ini mendatangkan kesulitan kepada pembeli untuk menghibahkan rumah kepada waris terdekat seperti suami atau isteri dan anak-anak. Kesan daripada itu, hak pemilikan rumah perlu diagih mengikut sistem faraid selepas kematian pembeli di samping waris terdekat perlu berkongsi pemilikan dengan waris lain terutama si mati yang tiada anak lelaki. Maka, kekangan ini menimbulkan persoalan kepada masyarakat sama ada aset cagaran boleh dihibahkan atau sebaliknya.

Ahmad Termizi (2019) menyatakan ketiadaan statut amanah Islam turut menjadi kekangan dalam pelaksanaan hibah amanah hartanah. Hakikatnya, akta amanah yang dirujuk hari ini adalah bersumberkan prinsip ekuiti dan undang-undang Inggeris (Salleh 2006). Perkara ini memberi kesan kepada status pengamanahan kerana tidak selari dengan konsep amanah Islam yang memiliki rukun dan syarat tertentu bagi setiap akad pengamanahan dan perlu bergantung kepada tujuan pembentukan amanah sama ada untuk dikuatkuasakan sebelum atau selepas kematian pembuat amanah (Noor Lizza et al. 2019).

Dalam konteks hibah pula, ketiadaan undang-undang hibah yang komprehensif di setiap negeri turut memberi kekangan dalam menentukan kesahan produk hibah amanah (Nasrul Hisyam 2011). Maka, keadaan ini mengganggu kelancaran hibah amanah hartanah kerana peruntukan statutori merupakan rujukan penting di Mahkamah Syariah.

ANALISIS SOROTAN LITERATUR

Hasil sorotan literatur mendapati pelaksanaan hibah amanah hartanah telah diperluaskan dalam industri perancangan harta kerana sifatnya fleksibel dan memberi banyak kemaslahatan. Realiti yang berlaku dalam masyarakat hari ini, terutamanya dalam konteks pemilikan hartanah secara pinjaman dan isu peningkatan hartanah orang Islam yang tertunggak telah menjadikan hibah amanah hartanah sebagai satu solusi dalam pewarisan hartanah. Dalam masa yang sama, wujud beberapa kekangan yang boleh membantutkan pelaksanaannya. Analisis sorotan kajian terdahulu seperti fungsi, konsep pemakaian amanah Islam, keperluan dan kekangan hibah amanah hartanah dinyatakan seperti berikut:

a) Fungsi Lantikan Pemegang Amanah bagi Hibah Hartanah

Bil.	Penulis	Perbincangan
1.	Nasrul Hisyam (2011), Mohd Zamro & Noor Lizza (2018), Mohd Nasir & Aminuddin (2016)	Pemegang amanah merupakan pihak yang dilantik oleh penghibah dan penerima hibah untuk menguruskan aset hibah mengikut terma yang diletakkan dalam perjanjian amanah.
2.	Abdul Aziz & Yusmawati (2006)	Surat <i>wisoyah</i> dan surat hibah menjadi bukti wujudnya lantikan pemegang amanah dalam mengendalikan harta hibah dengan lebih efisien selepas kematian pembuat amanah.
3.	Othman (2006), Rositah (2019), Ahmad Termizi (2019)	Pemegang amanah memainkan peranan penting dalam mewakili urusan penyerahan harta amanah bagi pihak pembuat amanah dan mewakili penerimaan harta bagi pihak penerima hibah yang tidak berkelayakan seperti kanak-kanak dan mereka yang kurang kemampuan akal.
4.	Rosmiza, Salmy Edawati & Mohd Zamro (2020), Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila (2017)	Menyebut secara umum tentang fungsi pemegang amanah dalam mengendalikan hibah harta bercagar sama ada akan dilangsaikan oleh syarikat takaful atau penerima hibah dengan mendapat persetujuan daripada penerima hibah.

b) Pemakaian Konsep Amanah Islam bagi Hibah Hartanah

Bil.	Penulis	Perbincangan
1.	Akmal Hidayah & Tajul Aris (2017)	Menyentuh secara umum tentang perbezaan konsep dan fungsi amanah Islam seperti <i>wadi'ah</i> , <i>wakalah</i> dan <i>wisoyah</i> .
2.	Noor Lizza et al. (2019)	Menyentuh secara terperinci tentang pembentukan akad <i>wisoyah</i> dan <i>wakalah</i> sebagai instrumen pengurusan harta orang Islam. Akad <i>wakalah</i> berkuatkuasa semasa hayat wakil manakala <i>wisoyah</i> berkuatkuasa selepas kematian <i>musi</i> .

3.	Abdul Aziz & Yusmawati (2006), Muhammad Mu'izz, Abdul Bari & Nasrul Hisyam (2020)	Amanah salah satu dimensi terpenting dan amat sinonim dalam pengurusan harta Islam. Ketiadaan amanah boleh menyebabkan kegagalan dalam mewariskan harta dengan baik terutamanya konsep <i>wisoyah</i> dengan melantik seseorang menguruskan urusannya termasuk memindah milik nama kepada penerima hibah setelah kematian pembuat amanah.
4.	Mohammad Tahir (2015), Mohd Zamro (2008), Azman (2013)	Menyentuh berkenaan pembentukan amanah di bawah prinsip <i>wisoyah</i> mampu menjadikan perancangan harta bersifat fleksibel kerana pembuat amanah berupaya meletakkan beberapa perkara yang perlu ditadbir oleh <i>wasi</i> bagi menjamin hak penerima hibah selepas kematian penghibah.
5.	Mohd Nasir & Aminuddin (2016), Nasrul Hisyam, Ahmad & Norazila (2017)	Prinsip amanah membolehkan penghibah memasukkan syarat <i>ruqba</i> dengan mendapat persetujuan daripada penerima hibah.

c) Keperluan Hibah Amanah Hartanah

Bil.	Penulis	Perbincangan
1.	Rusnadewi & Nor Hisyam (2013)	Penulis menjelaskan pelaksanaan hibah amanah hartanah perlu supaya tanah dapat dimanfaatkan dengan sebaiknya di samping menstabilkan nilai komersial tanah.
2.	Mohd Zamro (2017), Rosmiza, Salmi Edawati & Mohd Zamro (2020)	Menyentuh tentang hibah hartanah melalui lantikan pemegang amanah yang melibatkan harta bercagar. Isu kesahan hibah tidak timbul kerana penghibah masih boleh melakukan hibah bagi rumah cagaran yang mempunyai jaminan atau perlindungan takaful. Dalam keadaan ini, pemegang amanah akan mendaftarkan nama penerima hibah setelah baki hutang rumah diselesaikan menggunakan wang pampasan takaful.
3.	Abdul Aziz & Yusmawati (2006)	Perbincangan khusus mengenai kepentingan membuat pesanan pengamanahan harta melalui surat <i>wisoyah</i> dan surat hibah.
4.	Othman (2006)	Perbincangan khusus mengenai hibah amanah, keperluan hibah amanah bagi membolehkan pihak-pihak bertoleransi dan bersetuju dengan peletakan syarat tertentu seperti <i>'umra</i> atau <i>ruqba</i> di dalam surat ikatan amanah.
5.	Mohd Nasir & Aminuddin (2016)	Penulisan artikel tentang hibah amanah hartanah sebagai alternatif pewarisan harta tanpa melakukan pindah milik secara mutlak kepada penerima hibah serta menekankan aspek peletakan syarat <i>'umra</i> dan <i>ruqba</i> di dalam akad amanah.

6.	Rositah (2019), Nasrul Hisyam (2011), Mohd Musa, Aminuddin & Mohd Mustaffa (2017)	Berlainan dengan pindah milik semasa hayat, penulis menjelaskan adanya pengecualian duti setem bagi hibah amanah hartanah bagi tujuan pindah milik selepas berlaku kematian.
----	---	--

d) Kekangan Hibah Amanah Hartanah

Bil.	Penulis	Perbincangan
1.	Rabiah & Rohimi (2018)	Menyentuh tentang cadangan pengecualian bagi kes-kes hibah dan amanah orang Islam di bawah Seskyen 340 KTN 1965 bagi membenarkan penarikan balik hibah dibuat.
2.	Akmal Hidayah & Tajul Aris (2017)	Menyentuh berkenaan bidang kuasa hibah amanah bagi hartanah yang menjejaskan kedudukan hibah dan amanah Islam.
3.	Mohd Zamro (2017), Rosmiza, Salmi Edawati & Mohd Zamro (2020)	Penulis menjelaskan wujud kekangan dari institusi kewangan bagi membenarkan pembeli menghibahkan harta tak alih yang masih dalam cagaran.
4.	Salleh (2006), Ahmad Termizi (2019)	Membincangkan secara umum pemakaian statut amanah Inggeris kepada orang Islam bagi perkara berkaitan amanah yang melibatkan orang Islam.
5.	Nasrul Hisyam (2011)	Perbincangan khusus mengenai isu dalam pelaksanaan hibah komprehensif seperti hibah amanah hartanah.
6.	Noor Lizza et al. (2019)	Menyentuh ketiadaan undang-undang amanah bagi pengurusan harta orang Islam mampu menjejaskan kelancaran produk hibah amanah di institusi yang terlibat.

PENUTUP

Secara keseluruhannya, setiap pihak perlulah menyedari bahawa perancangan harta merupakan aspek penting dan perlu diberi perhatian dalam kehidupan seseorang supaya harta-harta yang dimiliki kekal menjadi sumber kebajikan sehingga selepas kematian kelak. Bagi memastikan perkara ini tercapai, pemilik harta perlulah merancang kaedah perancangan harta yang paling sesuai mengikut situasi keadaan dan kehendak mereka. Berpandukan keluasan sistem pewarisan Islam, sistem pusaka bukanlah semata-mata kaedah dan solusi yang ada dalam pembahagian harta, malah instrumen wasiat, hibah, wakaf dan amanah juga menjadi pelengkap dalam menjamin keberkesanan pengurusan harta mengikut jenis harta dan kehendak pemilik.

Dalam konteks pewarisan hartanah, instrumen hibah dilihat satu keperluan masa kini memandangkan isu pewarisan hartanah orang Islam dilihat semakin serius dan berlanjutan. Situasi ini mendorong pelbagai pihak menawarkan produk hibah seperti hibah amanah, pelaksanaan hibah secara mutlak bukanlah satu solusi yang berkesan terutamanya melihat kepada isu dan cabaran masyarakat hari ini dalam pemilikan hartanah. Jika pertukaran nama pada dokumen hakmilik hartanah dilakukan serta merta sebagai memenuhi kepatuhan Kanun Tanah Negara 1965, sudah pasti isu pewarisan hartanah tidak akan berakhir. Kesudahannya penghibah akan kehilangan hak pemilikan hartanah, masyarakat tidak dapat merancang harta untuk status rumah yang masih dalam cagaran, penghibah tidak dapat menghibahkan harta kepada penerima hibah bawah umur dan kurang upaya.

Setelah mengenal pasti beberapa isu hibah hartanah, hibah amanah dilihat berpotensi mengatasi masalah ini. Justeru bagi menjadikan ia relevan, kemasukan syarat tertentu seperti syarat *'umra* atau *ruqba* menjadi asas kepada pembentukan hibah amanah melalui persetujuan pihak-pihak. Dalam masa yang sama, pihak-pihak boleh melantik pemegang amanah agar menyempurnakan hibah mengikut syarat-syarat dalam perjanjian tersebut. Kesenambungan daripada itu, atas dasar toleransi antara penghibah dan penerima hibah, kaedah ini tidak menjejaskan kerugian kepada mana-mana pihak. Ternyata, pelaksanaan hibah kontemporari ini diiktiraf oleh syarak dan memberi banyak kemaslahatan kepada masyarakat dalam membuat perancangan harta melibatkan hartanah.

Sungguhpun begitu, masih terdapat kekangan yang perlu diperbaiki dalam pelaksanaan hibah amanah hartanah terutama dalam aspek perundangan. Perkara ini perlulah diberi perhatian oleh pihak berwajib supaya dapat mengambil langkah selanjutnya dalam menggubal dan meminda undang-undang yang berkaitan hibah amanah hartanah dengan mengambil kira hujah dan pendapat pihak yang membenarkannya atas dasar *daruri*. Sehubungan itu, dengan adanya kawalan dan panduan undang-undang, penawaran produk hibah amanah hartanah dapat dilaksanakan dengan efisien dan sistematik mengikut kehendak syarak dan undang-undang Malaysia sekaligus dapat mengurangkan konflik pewarisan hartanah orang Islam di negara ini.

RUJUKAN

- Abdul Aziz & Yusmawati. 2006. *Pentadbiran Harta Amanah Orang Islam di Malaysia*. Dlm: Harta Amanah Orang Islam di Malaysia. Siti Mashitah Mahamood (Pnyt). Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya, 149-170.
- Ahmad Hidayat Buang. 2006. *Pembentukan dan Pentadbiran Harta Amanah Menurut Perspektif Undang-undang Islam*. Dlm: Harta Amanah Orang Islam di Malaysia. Siti Mashitah Mahamood (Pnyt.). Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya, 33-50.
- Ahmad Termizi. 2019. *Rancang Harta: Hibah, Wakaf dan Wasiat*. Kuala Lumpur: Pustaka Mizi.
- Azman Ismail. 2013. *Islamic Inheritance Planning 101*. Kuala Lumpur: IBFIM.
- Mohd Zamro Muda & Noor Lizza Mohamed Said. 2015. *Signifkan Hibah Sebagai Instrumen Perancangan Harta Orang Islam di Malaysia*. Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Nasrul Hisyam Nor Muhammad. 2011. *Hibah dalam Undang-undang Islam Prinsip & Amalan*. Fakulti Tamadun Islam: Universiti Teknologi Malaysia.
- Othman Yaacob. 2006. *Pembentukan Trust Hibah Sebagai Alternatif Perancangan Harta*. Dlm: Harta Amanah Orang Islam di Malaysia. Siti Mashitah Mahamood (Pnyt.). Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya, 171-208.
- al-Sharbīnī, al-Khaṭīb. 1994. *Mughnī al-Muḥtāj Ilā Maʿrifah Maʿānī Alfāz al-Minhāj*. Bayrut, Lubnan: Dar al-Kutub al-ʿIlmiyyah, Jld. 4.
- al-Wizārah al-Awqāf wa al-Shuʿun al-Islamiyyah. 2005. *al-Mawsuʿah al-Fiqhiyyah*. Kuwait: Wizarah al-Awqaf wa Syuʿun Islamiyyah, Jld. 25 & 45.
- Salleh Buang. 2006. *Pembentukan Harta Amanah Mengikut Undang-undang di Malaysia: Sejauh Manakah Undang-undang Islam Terpakai?* Dlm: Harta Amanah Orang Islam di Malaysia. Siti Mashitah Mahamood (Pnyt). Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya, 51-66.

Jurnal

- Akmal Hidayah Halim & Tajul Aris Ahmad Bustami. 2017. *Pelaksanaan Hibah Amanah Sebagai Suatu Instrumen Pengurusan Harta Islam di Malaysia*. Kanun, 29 (2): 90-115.
- Mohd Musa Sarip, Aminuddin Adnan & Mohd Mustaffa Jusoh. 2017. *Tahap Pengetahuan Hibah Hartanah dalam Perancangan Harta Orang Islam*. Journal of Islamic, Social, Economics and Development, 2(5): 79-89.

- Muhammad Mu'izz Abdullah, Abdul Bari Awang & Nasrul Hisyam Nor Muhammad. 2020. *Wişāyah dan Amanah: Analisis Perbandingan Undang-Undang Syariah dan Sivil dalam Perancangan Harta Pusaka*. Jurnal Syariah, 28(2): 157-188.
- Nasrul Hisyam Nor Muhamad, Ahmad Che Yaacob & Norazila Mat Hussain. 2017. *Konsep Hibah Bersyarat dan Aplikasinya dalam Perancangan Harta*. Umran, Fakulti Tamadun Islam, Universiti Teknologi Malaysia, 3(1): 32-41.
- Naziree Md Yusof. 2008. *Hukum Wisoyah & Realiti Permasalahannya dalam Konteks Perancangan Pusaka Islam*. Jurnal Muamalat, 1: 73-102.
- 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.
- Rabiah Muhammad Serji & Rohimi Shapiee. 2018. *Isu dan Konflik Perundangan Dalam Hibah Hartanah di Malaysia*. Jurnal Muwafaqat, 1(1): 84-101.
- Rositah Kambol. 2019. *Pengurusan Harta Orang Islam Melalui Hibah: Isu dan Penyelesaian*. Journal of Law & Governance, 2(1): 99-113.
- 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.
- Rosnani Hussain, Md Yazid Ahmad & Noorsafuan Che Noh. 2020. *Tadbir Urus Harta Kanak-kanak Menurut Perspektif Syarak*. BITARA, 3(1): 145-156.
- Rusnadewi Abdul Rashid & Nor Hisyam Ahmad. 2013. *Pengurusan Harta Melalui Hibah: Kepentingan dan Manfaat dari Pelbagai Aspek Untuk Kemajuan Ummah*. Jurnal Hadhari, 5(1): 94-104.

Tesis

- Rusnadewi Abdul Rashid. 2009. *Hibah Sebagai Cara Pengagihan Harta: Kajian Terhadap Halangan Pelaksanannya*. Tesis PhD. Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia, Fakulti Undang-undang.

Seminar

- Mohd Nasir Ali & Aminuddin Adnan. 2016. *Hibah Amanah Hartanah*. Seminar Antarabangsa Akidah, Dakwah dan Syariah.
- Mohd Zamro & Noor Lizza Mohamed Said. *Muzakarah Isu-Isu Kontemporari Pewarisan Harta Islam*. 2018, Anjuran Wasiyyah Shoppe Berhad di Glory Beach Resort, Port Dickson, Negeri Sembilan, 15 & 16 Disember 2018. Hibah Amanah: Penilaian Dari Sudut Perundangan & Syarak.
- Mohd Zamro Muda. 2017. *Seminar Hibah Bersyarat dan Hibah Harta Bercagar*, Anjuran Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi, 27 April.
- Mohd Zamro Muda. *Instrumen Hibah dan Wasiat: Analisis Hukum dan Aplikasi di Malaysia*. Kertas Kerja Konvoquesyen Faraid dan Hibah Kebangsaan 2008. Anjuran JAKIM, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, 8 Ogos.

Penafian

Pandangan yang dinyatakan dalam artikel ini adalah pandangan penulis. Al-Qanatir: International Journal of Islamic Studies tidak akan bertanggungjawab atas apa-apa kerugian, kerosakan atau lain-lain liabiliti yang disebabkan oleh / timbul daripada penggunaan kandungan artikel ini.