

PROPERTY GRANT DECLARATION: PROCEDURE AND PRACTICE IN MALAYSIA

DEKLARASI HIBAH HARTANAH: PROSEDUR DAN AMALANNYA DI MALAYSIA

Noor Aznaim Abd Latib ⁱ

ⁱ (Corresponding Author) Pensyarah Kanan, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, 40450 Shah Alam, Malaysia. aznaim@uitm.edu.my

Abstract	<p><i>A specific policy for client referrals needs to be established before submitting an application for a grant declaration. As a result, the purpose of this research is to create a reference material about the procedures that must be followed before, during, and after filing an application to implement a land grant declaration. For the purpose of examining documents related to the grant declaration process, qualitative methods had been used. Based on the findings of the study, there are two different approaches to a real estate grant declaration process. First, the implementation of a real estate grant can be done privately. Second, a registered Muslim property planning organisation can be appointed to carry out the real estate grant implementation process. Third, the real estate grant application process should be improved.</i></p> <p><i>Keywords: Grant, Declaration, Application, Real Estate, General Guidelines.</i></p>
Abstrak	<p><i>Satu garis panduan khusus bagi rujukan pelanggan perlu diwujudkan sebagai panduan sebelum membuat permohonan deklarasi hibah. Jadi, kajian ini bertujuan untuk membina satu bahan rujukan berkaitan prosedur yang perlu dipatuhi sebelum, semasa dan selepas membuat permohonan untuk melaksanakan deklarasi hibah hartanah. Kaedah kualitatif telah diaplikasikan bagi tujuan membuat analisis dokumen yang berkaitan proses deklarasi hibah. Hasil kajian menunjukkan terdapat dua cara bagi proses deklarasi hibah hartanah. Pertama, proses pelaksanaan hibah hartanah boleh dilakukan secara persendirian. Kedua, proses pelaksanaan hibah hartanah boleh juga dijalankan dengan melantik organisasi perancangan harta orang Islam yang berdaftar. Ketiga, proses permohonan hibah hartanah juga perlu mengikut prosedur perundangan yang telah digariskan. Akhir sekali, bagi harta yang bercagar, pemilik harta boleh menggunakan medium hibah amanah dengan melantik institusi amanah bagi menyediakan dokumen pertukaran hak milik selepas kematian penghibah. Kajian ini diharapkan dapat menjadi panduan umat Islam mempelajari dan memahami ilmu dan kemahiran yang berkaitan dengan deklarasi hibah iaitu dengan memahami konsep hibah, prosedur sebelum dan semasa melaksanakannya dalam pengurusan harta mereka.</i></p> <p><i>Kata kunci: Deklarasi, Hibah, Dokumen, Hartanah, Panduan Umum.</i></p>

PENDAHULUAN

Instrumen hibah hartanah semakin mendapat tempat sebagai instrumen pengurusan harta yang mampu mengatasi masalah berkaitan harta pusaka terutama bagi ibubapa yang mempunyai anak angkat. Bukan itu sahaja, deklarasi hibah juga tidak menuntut kepada kerena birokrasi yang merumitkan serta kos yang tinggi dan menjadikan instrumen ini lebih efektif dan mampu memenuhi keperluan masyarakat setempat dalam menangani isu-isu yang berkaitan pengurusan harta pusaka. Impak daripada permintaan tinggi berkaitan hibah, pelbagai produk dan khidmat perundingan berkaitan hibah mula ditawarkan bagi memenuhi tuntutan pengguna.

Antara produk yang mendapat tempat di hati pengguna Islam adalah produk hibah hartanah (Noor Liza et.al, 2021). Ini kerana, realiti yang berlaku hari ini adalah masyarakat Islam di Malaysia memiliki aset menerusi pembiayaan perbankan sebagai sumber kewangan bagi memiliki hartanah dan tempoh pembayaran balik pinjaman adalah selama 25 hingga 30 tahun. Keadaan ini dilihat bakal berterusan untuk tempoh jangka masa yang panjang dan ia bakal memberikan kesan yang negatif kepada ekonomi negara umumnya sekiranya tiada perancangan lebih berkesan dilakukan. Tambahan pula kemudahan kredit yang tersedia pada harini ini membolehkan masyarakat memiliki hartanah dengan lebih mudah.

Secara umumnya, apabila hartanah tersebut sudah dimiliki menerusi pembiayaan perbankan, pembeli adalah pemilik terhadap harta tersebut. Namun begitu, berbeza dengan harta yang diperoleh melalui pembiayaan bank, hartanah tersebut akan dicagar kepada pihak bank (Rusnadewi, 2010) untuk dijadikan sekuriti bayaran balik hutang agar pinjaman dapat dilunaskan dengan nilai aset yang digadaikan sekiranya peminjam gagal melangsaikan hutang yang berbaki (Resolusi Syariah Bank Negara Malaysia, 2010). Untuk itu, pemilik harta yang menggunakan pembiayaan sebagai medium pemilikan harta, tidak lagi memiliki kebebasan penuh untuk menguruskan hartanya kerana terikat dengan hak pihak lain kesan daripada pembentukan akad cagaran. Sedangkan, bagi melaksanakan hibah hartanah, syarat utama adalah harta tersebut mestilah milikan penuh pemberi hibah dan mempunyai kebebasan untuk melakukan sebarang transaksi tanpa boleh dihalang oleh mana-mana pihak.

Dalam isu ini, pemilik harta tidak lagi dikatakan mempunyai kebebasan mutlak untuk mengurus hartanya kerana hak pemegang cagaran telah terbentuk. Selama dalam tempoh pembiayaan perumahan, urus niaga yang boleh menggugat kepentingan pemegang cagaran adalah tidak dibenarkan termasuklah hibah (al-Hisny, 2013: 443). Menurut Naziree (2011), harta tidak alih yang masih dalam cagaran tidak boleh dihibahkan kerana status harta tersebut masih dalam pembiayaan. Hal ini juga bertujuan untuk mengelakkan kemungkinan yang boleh mengurangkan nilai harta sedangkan harta tersebut menjadi sekuriti bayaran balik hutang (Rusnadewi, 2010).

Tambahan lagi, sehingga saat ini masih belum ada mana-mana institusi kewangan seperti bank mengamalkan polisi membenarkan harta yang masih dalam cagaran dihibah atau dipindah milik. Kesediaan pihak bank untuk mengubah polisi yang membenarkan hibah hartanah bercagar adalah agak mustahil jika dilihat amalan semasa. Hal ini kerana bank tidak mampu untuk menanggung sebarang risiko yang mungkin timbul sekiranya harta dipindah milik melalui hibah. Bahkan sekiranya ia berlaku tanpa pengetahuan pihak bank, bank boleh melakukan remedi jualan harta untuk mendapatkan bayaran balik hutang pinjaman (Wan Kamal Mujani et.al, 2012). Bagi mengatasi masalah ini, satu kajian berkaitan panduan pelaksanaan hibah hartanah di Malaysia perlu dijalankan sebagai rujukan dan bahan panduan masyarakat Islam khususnya yang ingin melaksanakan hibah hartanah. Impak daripada ketiadaan kajian yang membicarakan tentangnya secara khusus boleh menimbulkan kekeliruan kepada masyarakat terhadap pelaksanaan hibah di Malaysia (Noor Lizza et al, 2012).

METODOLOGI KAJIAN

Bagi membina cadangan garis panduan hibah hartanah ini, pengkaji telah melaksanakan kajian berbentuk kualitatif iaitu dengan merujuk brochure, tesis, disertasi, kertas kerja, jurnal, prosiding, dokumen laporan, risalah dan laman web yang merujuk kepada bahan-bahan bacaan dalam operasi hibah hartanah yang dijalankan. Kaedah kedua adalah dengan menjalankan temubual. Temubual yang dilakukan adalah berbentuk diskusi ilmiah berdasarkan persoalan kajian. Responden kajian yang dipilih ialah mereka yang mahir dalam operasi Hibah hartanah dan urusan transaksi hartanah atau rumah. Tujuan temubual dilakukan adalah untuk memperolehi maklumat secara tepat dan pengkaji akan lebih memahami permasalahan kajian. Selain itu, temubual ini juga mampu mendapatkan informasi penting secara langsung daripada individu-individu yang terlibat seperti pegawai bank, peguam dan pakar perunding hartanah.

SOROTAN KAJIAN LEPAS

Konsep Pengurusan Dan Perancangan Harta Dalam Islam

Islam menitik beratkan persoalan harta dalam kehidupan manusia. Harta dianggap sebagai satu amanah oleh Allah yang mesti diuruskan dengan baik dan sesempurna mungkin, berdasarkan peraturan dan hukum Allah S.W.T. Oleh itu, pelbagai sistem dan kaedah yang terbaik telah Allah S.W.T aturkan bagi tujuan pengurusan harta umat Islam melalui kaedah-kaedah seperti wakaf, sedekah, wasiat, faraid dan juga Hibah. Pengurusan harta bermaksud semua aktiviti yang melibatkan harta seperti mengelola, menjaga, mengendalikannya, mengawal dan merancang untuk mengembangkan harta pada masa akan datang melalui pelbagai cara yang dibenarkan oleh syara' (Awang, 2006). Manakala menurut Othman, perancangan harta pula merujuk kepada suatu perancangan yang mampu dilaksanakan individu semasa hayatnya dengan memperoleh, mengurus dan mengagihkan hartanya kepada waris-warisan dan benefisiari mengikut budi bicara serta adil di samping ia dapat mengawal, memantau dan memanfaatkan harta itu untuk penerima, dirinya dan keluarga semasa hayat dan selepas kematian. (Daud, 2015). Daripada definisi diatas, dapat difahami bahawa usaha pemilik harta untuk merancang dan mentadbir dan mengagihkan harta yang berada dalam pemilikannya agar ianya dapat memberi manfaat samada kepada pemilik harta itu sendiri mahupun kepada penerimanya.

Konsep ini bertepatan dengan firman Allah SWT dalam (al-Quran. al-Baqarah:177) bermaksud "... dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta dan (memerdekakan) hamba sahaya". Daripada ayat ini, membuktikan Islam amat menekankan aspek pengurusan dan perancangan harta kepada umatnya, supaya harta yang dimiliki dapat diuruskan dengan baik dan sempurna. Perancangan dan pengurusan harta boleh dilaksanakan semasa hidup dan selepas berlaku kematian pemilik harta (Nor Azlina et.al, 2015).

Namun begitu, langkah persediaan dalam menguruskan harta perlu dilakukan dan dirancang dengan sebaiknya. Ini kerana, kematian adalah rahsia Allah SWT. Oleh itu, perancangan harta yang baik dan sempurna amat dititikberatkan bagi memastikan objektif pengurusan harta tercapai. Objektif utama pengurusan harta adalah menjurus kepada memenuhi keperluan individu serta perancangan masa depan keluarga dapat dilaksanakan bagi mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat. Objektif seterusnya adalah memastikan harta tersebut dapat diusahakan dan berkembang dalam pelbagai sektor ekonomi. Objektif ketiga, melalui pengurusan harta skop peredaran kekayaan dapat diperluaskan dan dinikmati oleh pelbagai lapisan masyarakat dan yang terakhir adalah pengurusan harta dapat mengelakkan perselisihan faham antara ahli keluarga dan semua harta akan diwarisi oleh waris dengan sempurna.

Jadi, secara ringkasnya dapat difahami bahawa merancang harta yang dianugerahkan oleh Allah bukan sekadar untuk kehidupannya, bahkan Islam mengharuskan umatnya mengurus dan merancang harta yang dimiliki untuk diwarisi oleh

ahli keluarga yang masih hidup melalui medium pengurusan harta seperti wasiat dan hibah.

Amalan Pemberian Hibah Hartanah Di Malaysia

Realitinya, masyarakat di Malaysia telah menjadikan amalan Hibah sejak tahun 1953 melalui lisan tanpa ada dokumen bertulis (Mujani, 2011). Menurut Lan Edge (2008), Hibah telah menjadi keperluan umat Islam hari ini sebagai salah satu instrumen pengurusan harta semasa hidup bahkan ia sudah diamalkan di serata negara umat Islam (Edge, 2008). Tambahan lagi, menurut Nasrul et al. (2017), konsep hibah bersyarat akan menjadi instrumen pengurusan harta yang lebih mudah dan efektif. Ini kerana, instrumen Hibah merupakan satu cara pelupusan harta yang diiktiraf Islam. Kedua, syarat deklarasi hibah yang tiada had kadar harta pemberian dan boleh diberikan kepada sesiapa sahaja sangat relevan terutama bagi mereka yang hanya mempunyai waris perempuan sahaja (Nasrul, 2017).

Tambahan lagi, ia membantu golongan muallaf dan keluarga angkat sama ada non-muslim atau muslim sendiri melalui pemberian hibah kerana golongan ini tidak layak untuk mewarisi harta si mati. Akhir sekali, pelaksanaan Hibah ini dapat mengatasi masalah peningkatan jumlah harta pusaka yang tidak dituntut kerana harta tersebut telah diuruskan semasa hidup dan menyebabkan harta tersebut tidak tertakluk kepada pembahagian pusaka selepas kematian (Abdul Rashid, 2013; Noordin, 2016; Tahal, 2015).

Namun begitu, menurut Rusnadewi (2013), hartanah merupakan aset yang sukar diagihkan secara fizikal mengikut sistem faraid lebih-lebih lagi melibatkan hak pemilikan ahli waris yang ramai. Maka, 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 (Muda, 2022).

PERBINCANGAN

Prosedur Sebelum Penyerahan Harta Hibah

Sebagai sebuah agama yang *syumul* dari segi pelbagai aspek kehidupan, pastinya Islam menyediakan garis panduan yang perlu dipatuhi dalam menetapkan rukun dan syarat pelaksanaan hibah. Ini bertujuan agar hak-hak pihak yang terlibat terjamin dan dapat berlangsung secara adil dan saksama mengikut hukum syarak. Para ulama berbeza pendapat ketika membahaskan soal bilangan rukun dan syarat dalam hibah namun, bilangan yang telah disepakati adalah empat rukun iaitu pemberi, penerima, barang yang diberi dan *sighah*. (Ahmad, 2013). Setiap rukun hibah yang telah ditetapkan pula mengandungi syarat-syarat yang terperinci mengikut pandangan para ulama fiqh. (Rahman, 2015). Perincian rukun dan syarat utama hibah yang perlu disempurnakan adalah seperti yang berikut (Rahman, 2015):

Penghibah

- Individu yang beragama Islam, dewasa, berakal dan mampu bertindak bagi membuat suatu keputusan sendiri.
- Merupakan pemilik tunggal kepada aset yang hendak dihibahkan.
- Mempunyai pemilikan kuasa penuh ke atas harta tersebut.

Penerima hibah

- Individu yang beragama Islam atau bukan Islam yang memiliki keupayaan untuk menerima harta sama ada mukallaf atau bukan mukallaf.
- Mampu menerima harta yang dihibahkan (*qabd*). Sekiranya penerima hibah bukan mukallaf maka penerimaan harta hibah tersebut boleh dibuat dengan melantik pemegang amanah/ penjaga harta bagi pihaknya.

Harta

- Harta yang *halal* dalam konteks kajian ini adalah hartanah.
- Harta tersebut mesti mempunyai nilai di sisi *shariah*.
- Boleh dipindahmilik
- Wujud ketika proses Hibah dilaksanakan

Sighah (Ijab dan Qabul)

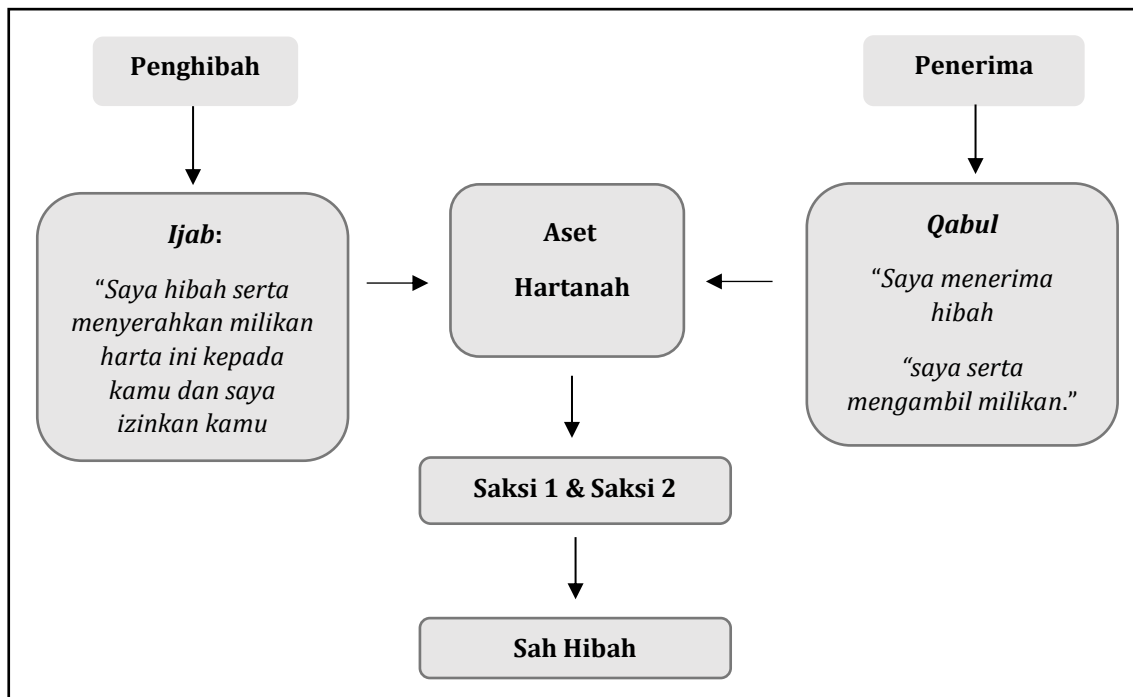
- Lafaz atau perbuatan yang membawa makna pemberian dan penerimaan Hibah

Garis panduan yang perlu dipatuhi sebelum memulakan proses pengurusan Hibah adalah mesti menepati rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh *syarak*. Selepas rukun dan syarat mengikut kaedah Islam telah dipenuhi dengan sempurna, maka pihak yang terlibat dalam hibah juga perlu memastikan kaedah seterusnya dengan mesti menepati ciri-ciri berikut sebagaimana yang telah ditetapkan bagi membuat persediaan ketika proses mengisi borang hibah di Malaysia (Adilah, 2018):

1. Pemberi Hibah: Pemberi hibah perlu dipastikan dalam keadaan sihat dan berniat memberikan hibah secara sukarela, bukan atas dasar paksaan mana-mana pihak. Selain itu, harta tersebut adalah pemilik mutlak kepada harta yang hendak dihibahkan.
2. Penerima Hibah: Tidak terikat kepada syarat yang tertentu. Bebas diberikan kepada sesiapa sahaja yang mempunyai keupayaan untuk mengendalikan harta sama ada mukallaf atau bukan mukallaf. Merupakan seorang ahli *tasarruf* yang boleh menguruskan harta hibah tersebut untuk dirinya sendiri manakala bagi seorang yang bukan ahli *tasarruf* (belum mampu menguruskan hartanya sendiri) maka, penerimaan boleh dilakukan oleh wali (pemegang amanah hartanya).
3. Barang atau harta yang dihibahkan: Hendaklah harta tersebut tidak terikat dengan mana-mana sekatan atau halangan. Merupakan harta yang mempunyai nilai di sisi *syarak*. Mengemukakan bukti pemilikan harta seperti geran tanah, geran kenderaan dan apa-apa dokumen yang berkaitan.
4. *Sighah*: Mestilah berlaku dalam satu majlis. *Ijab* dilafazkan oleh pemberi Hibah seperti "*saya hibah serta menyerahkan milikan harta ini kepada.....*". Manakala *qabul* dilafazkan oleh penerima hibah seperti "*Saya menerima hibah ini..*".
5. Syarat kesempurnaan *al-qabd* – iaitu *al-qabd* dibuktikan oleh penerima hibah melalui perbuatan atau tindakan seperti:
 - Serahan kunci atau;
 - Menjaga harta Hibah atau;
 - pengusahaan harta Hibah atau;
 - membayar cukai harta Hibah atau;
 - pemegangan buku akaun atau;
 - pemegangan geran tanah
6. Saksi: Hendaklah terdiri daripada dua orang lelaki yang turut hadir semasa akad berlangsung.

Akad hibah akan menjadi sah jika setiap rukun dan syarat dipenuhi dengan menepati hukum *syarak*. Berikut merupakan carta alir bagi contoh proses rukun dan syarat seperti yang disebutkan:

Rajah 1: Proses Rukun Dan Syarat Deklarasi Hibah



Sumber: Mohd Faiz et. al, 2020

Prosedur Pelaksanaan Deklarasi Hibah Hartanah

Di Malaysia, prosedur pelaksanaan deklarasi hibah hartanah terbahagi kepada dua iaitu:

1. Prosedur Deklarasi Hibah hartanah dilaksanakan secara manual atau tanpa melantik organisasi perancangan harta orang islam.
2. Prosedur Deklarasi hibah hartanah melalui organisasi perancangan harta orang Islam yang dilantik

Prosedur Pelaksanaan Deklarasi Hibah Hartanah (Tanpa Melantik Organisasi Perancangan Harta Orang Islam)

Individu yang berhasrat untuk melaksanakan Hibah secara manual tanpa bantuan pihak organisasi boleh melakukan demikian akan tetapi perlu menepati rukun dan syarat Hibah yang selaras dengan tuntutan syarak. Ini kerana penyediaan dokumen hibah yang tidak lengkap dan tidak selari dengan prosedur yang diperuntukan dalam undang-undang sivil dan *syariah* boleh menimbulkan pertikaian dan mengakibatkan Hibah yang telah dibuat terbatal. Apabila dokumen tersebut tidak sah kemudian berlaku kematian pemberi Hibah maka secara langsung harta Hibah tersebut akan dikira sebagai harta pusaka dan diuruskan mengikut sistem faraid. Pemberi hibah yang memilih untuk mengendalikan dokumen Hibah secara persendirian perlu memenuhi syarat ini:

- Pemberi dan penerima Hibah perlu mengetahui undang-undang semasa termasuk cakna dengan perubahan berkaitan urusan Hibah di Malaysia.
- Perkembangan dan perubahan dalam undang-undang berkaitan Hibah melalui fasa yang sangat pantas semenjak 10 tahun kebelakangan ini. Hal ini ditambah pula dengan penyelarasan fatwa yang baru diwartakan serta usaha pihak berautoriti dalam memperkenalkan peruntukan hibah mengakibatkan berlaku implikasi terhadap dokumen hibah yang dibuat. Oleh dari itu, pemberi dan penerima hibah perlu tangkas dan sentiasa mengambil tahu perubahan semasa dalam perkembangan undang-undang hibah di Malaysia.
- Pemberi hibah perlu menyimpan dokumen Hibah yang telah dibuat di tempat yang selamat. Meletakkan dokumen Hibah di tempat yang selamat seperti peti besi

adalah solusi yang terbaik bagi melindungi dokumen Hibah tersebut dari kemalangan yang tidak diinginkan seperti kebakaran, bencana alam seperti banjir, atau pun binatang perosak seperti tikus dan anai-anai. Ini kerana jika dokumen Hibah tersebut tidak disimpan dengan baik akan menyebabkan kerugian kepada pemberi dan penerima Hibah sekaligus ketiadaan dokumen Hibah tersebut boleh menimbulkan pertikaian di Mahkamah *Syariah* dan menyebabkan hibah yang telah dibuat terbatal.

- Penerima Hibah perlu berpengetahuan dan faham tentang konsep dan prosedur undang-undang berkaitan hibah bagi memudahkan proses pindahmilik. Mengetahui proses yang perlu dilalui ketika membuat pengurusan Hibah merupakan satu mekanisma yang sangat penting. Tidak memahami proses dan undang-undang menjadi faktor utama Hibah tersebut tergendala dan gagal dilaksanakan walaupun pemberi hibah telah membuat dokumen hibah. Sebagai contoh, jika hartanah yang hendak dihibahkan tersebut masih dalam cagaran pembiayaan (masih dalam pinjaman bank), maka penerima hibah perlu cakna berkaitan peruntukan undang-undang yang mengikat hartanah tersebut dan mengetahui proses yang perlu dilaluinya.
- Penerima Hibah perlu memiliki modul yang mencukupi. Bagi pemberi Hibah, kos yang diperlukan untuk membuat dokumen hibah tidak melibatkan sejumlah wang yang besar kerana hanya melibatkan kos kertas dan fotokopi sahaja. Namun sebaliknya pula untuk penerima hibah yang harus menyediakan sejumlah kos mencukupi yang diperlukan bagi mengupah peguam dan bagi urusan di Mahkamah.

Proses Penyediaan Dokumen Hibah (Tanpa Melantik Organisasi Perancangan Harta Orang Islam)

Dalam proses penyediaan dokumen Hibah hartanah, terdapat dua dokumen penting yang perlu disediakan oleh pemilik dan penerima harta:

Dokumen 1: Surat Pengisytiharan Hibah:

- Dokumen ini mengandungi hasrat pemilik untuk memberi hibah kepada penerima.
- Disediakan oleh syarikat amanah, peguam atau individu sendiri.
- Ia hanya akan sah dengan dua cara:
 1. Dipersetujui dengan cara muafakat oleh waris.
 2. Disahkan oleh mahkamah syariah.

Dokumen 2: Perintah Pengesahan Hibah/ Surat Perintah Hibah:

- Dikeluarkan oleh mahkamah untuk mengesahkan hibah yang berlaku di antara pemilik harta dengan penerima Hibah.
- Mahkamah boleh mengeluarkan surat perintah hibah ini berpandukan dokumen pertama tadi, surat pengisytiharan Hibah.
- Dokumen ini boleh dikeluarkan mahkamah sama ada semasa pemilik masih hidup atau selepas meninggal dunia.
- Sekiranya pemilik sudah meninggal dunia baru hendak dibuat pengisytiharan Hibah, akan menimbulkan polemik dalam kalangan ahli waris jika tidak berlaku muafakat.
- Apabila ia sudah dikeluarkan ketika pemilik masih hidup, bermakna *ijab* dan *qabul* sudah berlaku dan ia bukan lagi harta pusaka dan tidak tertakluk kepada faraid.
- Adapun bila pengisytiharan hibah itu dibuat, bergantung kepada situasi dan kes berbeza. Ada keperluan tertentu yang menyebabkan pengisytiharan hibah perlu dibuat selepas pemilik meninggal dunia, contohnya harta masih di dalam hutang dan tiada MRTT.

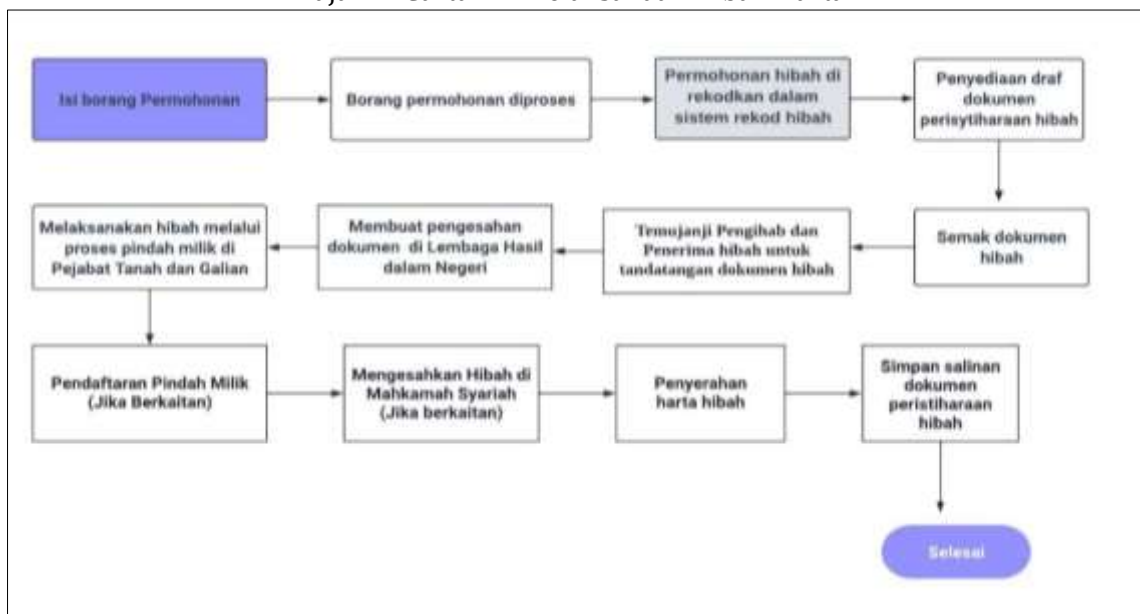
Kesimpulannya, keperluan kepada deklarasi Hibah dengan melengkapkan dokumen Hibah dengan sempurna adalah sangat penting. Ini bagi memastikan hibah tersebut wujud dan

sudah direkodkan di antara penghibah dan penerima Hibah sebagai bukti jika berlaku sebarang pertikaian di Mahkamah *Syariah* kelak. Dengan adanya dokumen hibah juga, proses pengurusan pengesahan hibah di institusi kehakiman akan berjalan dengan lancar dan akan mudah dilaksanakan (Rosmiza, 2020).

Proses Permohonan Hibah Hartanah (Tanpa Melantik Organisasi Perancangan Harta Orang Islam)

Permohonan hibah biasanya dilakukan di Mahkamah Tinggi *Syariah* dan proses penghibahan telah diringkaskan mengikut prosedur yang telah digariskan oleh Majlis Agama Islam Negeri Selangor (MAIS). Berdasarkan rajah 2, menunjukkan carta alir pagi prosedur permohonan dan pelaksanaan hibah adalah seperti berikut:

Rajah 2: Carta Alir Pelaksanaan Hibah Harta

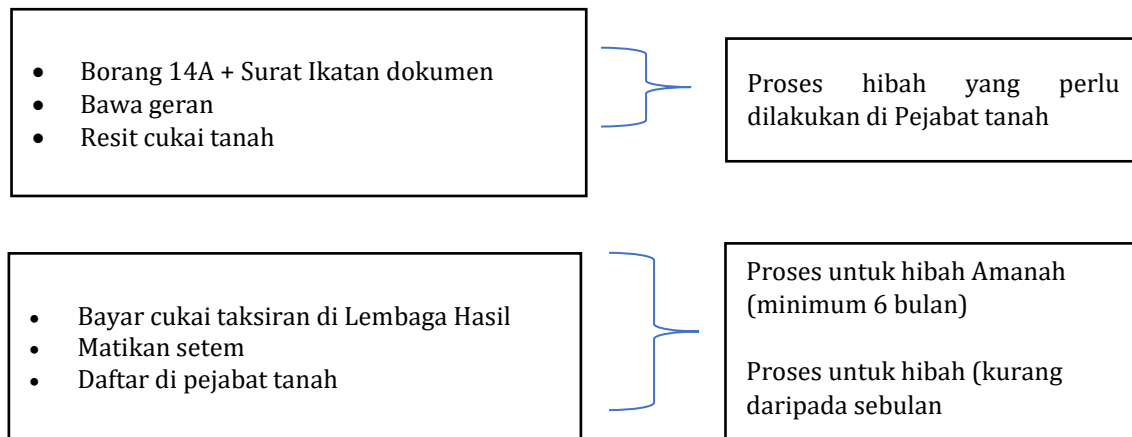


Sumber: Portal Rasmi Majlis Agama Islam Negeri Selangor (MAIS, 2022)

Proses Pindah Milik Hartanah di Pejabat Tanah

Proses pengurusan hibah yang melibatkan tanah perlu membuat urusan pendaftaran di pejabat tanah ini adalah termasuk dengan Hibah yang berhubung kait dengan tanah rezab. (Shamsiah, 2020). Manakala bagi individu yang belum memiliki surat hak milik tanah maka, proses pindah milik akan berlaku melalui surat ikatan atau dikenali sebagai "Surat Ikatan Penyerahan Hak". Surat ikatan ini merupakan satu dokumen yang lengkap berkenaan sejarah pemilikan tanah, persetujuan di antara pemilik dan penerima tanah yang diperincikan secara bertulis dengan mengandungi tanda tangan kedua belah pihak termasuk tanda tangan saksi. Mana-mana hartanah yang mempunyai status pemilikan tetap dan bebas hutang sahaja yang boleh diserahkan hak milik melalui dokumen surat ikatan ini. Oleh dari itu, setiap proses yang dijalankan ketika pindah milik tanah atau melalui surat ikatan perlu penyediaan kepada dokumen yang lengkap sebagai bukti di mahkamah kelak (Mustafa, 2019; Faiz, 2020)

Rajah 3: Proses pindah milik hartanah di Pejabat Tanah



Sumber: Portal Rasmi Majlis Agama Islam Negeri Selangor (MAIS, 2022)

Prosedur Pelaksanaan Hibah (Melalui Organisasi Perancangan Harta Orang Islam Yang Dilantik)

Pemberi hibah boleh memilih alternatif yang lebih efisien dengan melantik mana-mana wakil yang diiktiraf oleh undang-undang untuk menguruskan dokumen hibah hartanah dari kalangan peguam dan syarikat amanah. Agensi atau badan yang bertanggungjawab dalam menawarkan khidmat penyedia dokumen hibah dan pengurusan harta orang Islam adalah sebagai contoh seperti syarikat berikut, Amanah Raya Berhad, As-Salihin Trustee Berhad, dan Tabung Haji. Manfaat yang akan diperolehi oleh pemberi hibah dengan menyerahkan tanggungjawab pengurusan Hibah hartanahnya kepada syarikat hibah yang dilantik adalah lebih terjamin. Ini adalah kerana syarikat yang berautoriti akan membantu dalam pengurusan dan pentadbiran harta hibah tersebut.

Penyediaan Dokumen Hibah

Dalam proses penyediaan dokumentasi Hibah, pemilik hartanah yang berhasrat untuk melantik pihak organisasi bagi menguruskan hartanahnya perlu bijak memilih agensi yang benar-benar boleh dipercayai. Pemilik hartanah tersebut mesti memastikan organisasi terbabit berpengalaman dalam mengendalikan urusan hibah sekaligus mempunyai pengetahuan yang luas dalam ruang lingkup peruntukan undang-undang. Ini bagi memastikan proses hibah berjalan seperti mana yang dirancang dan akan diserahkan haknya kepada pihak sepatutnya sebagaimana yang diharapkan oleh penghibah. Berikut merupakan carta alir bagi proses yang akan berlaku semasa penyediaan dokumentasi hibah oleh pihak organisasi hibah yang dilantik:

Rajah 4: Carta Alir Penyediaan Dokumentasi Hibah



Sumber: Portal Rasmi Majlis Agama Islam Negeri Selangor (MAIS, 2022)

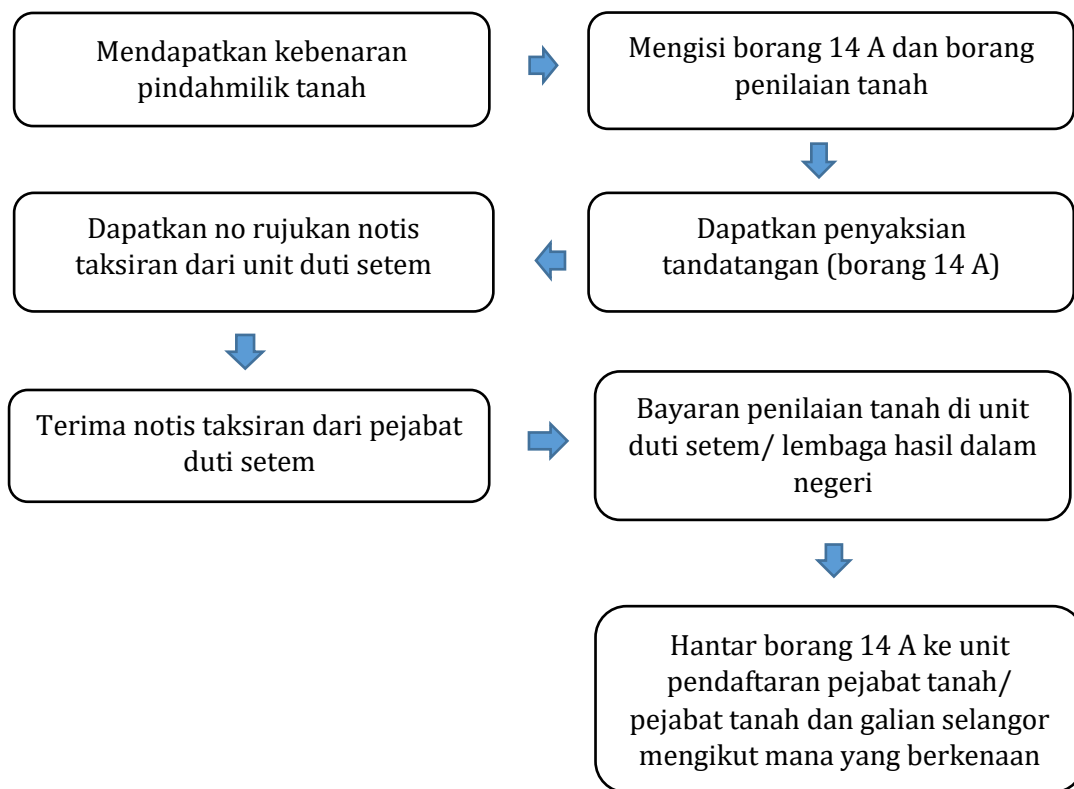
Proses Pindah Milik Hartanah

Setiap urusan yang dilakukan di Malaysia berkaitan dengan hartanah perlu mengikut kepada prosedur dan syarat yang telah diperuntukan di dalam Kanun Tanah Negara 1965. Mana-mana pihak yang ingin melaksanakan pengurusan perancangan hartanah menggunakan alternatif hibah perlu membuat pertukaran nama pemilik dengan melengkapkan Borang 14A sebagai bukti pindah milik (Mohd Faiz, 2020). Seksyen 215 (1) menyebut “Pindah milik mana-mana tanah beri milik di bawah akta ini hendaklah dikuatkuasakan dengan satu instrumen atas Borang 14 A”.

Proses pindah milik ini juga sekaligus melibatkan beberapa akta lain seperti pembayaran duti setem dan juga cukai keuntungan pelupusan hartanah. Akta Duti Setem (1949) subseksyen 80(2) memperuntukan bagi mana-mana pindah milik harta tak alih yang dilupuskan secara suka rela di antara ibu dan anak (termasuk anak kandung, anak tiri dan anak angkat) akan mendapatkan pelepasan sebanyak 50 peratus kepada suratcara. Manakala subseksyen 80(1) pula memperuntukan 100 peratus pengecualian duti setem hibah hartanah bagi pelupusan harta tak alih bagi yang mempunyai hubungan suami isteri (Rabi’ah, 2018).

Akta yang berikutnya pula adalah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah (*Real Property Gain Tax (2014) (RPGT)*) yang mana memperuntukan pengecualian cukai keuntungan pelupusan hartanah dengan syarat pelupusan dibuat secara kasih sayang atau hadiah di antara suami isteri, ibu bapa kepada anak dan datuk nenek kepada cucu Rabi’ah & Rohimi, 2018). Proses pindahmilik secara manual juga boleh dilakukan sendiri tanpa bantuan peguam. Namun prosedur ini hanya boleh dilaksanakan sekiranya tiada berlaku pinjaman dengan bank ataupun hanya melibatkan pindahmilik lot tanah yang kecil. Berikut adalah proses kaedah pindahmilik hartanah tanpa menggunakan peguam:

Rajah 5 : Carta Alir Proses Pindah Milik Hartanah



Sumber: Laman Rasmi Kerajaan Negeri Selangor (2022)

Proses Menghibahkan Hartanah Yang Masih Dalam Gadaian

Jika hartanah yang mempunyai pemilikan secara sempurna, maka tidak timbul isu yang ketara dalam hal ini. Penghibah hanya perlu melantik perunding perwarisan harta pusaka yang berautoriti dan seterusnya proses pendokumentasian hibah akan dilaksanakan sekaligus dengan mendapatkan pengesahan dari pihak mahkamah. Tindakan yang perlu dilakukan selepas itu adalah dengan menukar penama dalam geran hartanah tersebut.

Menurut pandangan mazhab Syafie dan Hambali, hibah hartanah yang masih berada dalam cagaran adalah tidak sah kerana ianya merupakan pemilikan tidak sempurna (*milk a-naqis*). Manakala menurut pandangan mazhab Maliki dan Hanafi, hibah harta bercagar masih diperbolehkan dengan syarat telah mendapat keizinan dari pemilik harta tersebut. Oleh kerana berlaku perbezaan dari sudut pandangan dalam kalangan ulama mazhab maka, mahkamah syariah menentukan pembolehan atas pelaksanaan hibah hartanah yang masih berstatus hutang tertakluk kepada ijtihad hakim syarie.

Perkara yang perlu diambil kira jika perkara ini berlaku adalah, penghibah perlu memastikan dokumen hibah telah dilengkapi dengan sempurna. Penghibah semasa hidupnya juga perlu memastikan dokumen hibah tersebut telah disahkan di mahkamah syariah bagi mengelakkan sebarang kejadian yang tidak diinginkan berlaku seperti hibah tidak sah yang akan memberi kesan kepada status hibah tersebut. Selain daripada itu juga, penghibah perlu memastikan hartanah yang masih berada dalam cagaran tersebut dilindungi di bawah Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT) yang merujuk kepada insuran Islamik dan Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA) yang merujuk kepada insurans konvensional secara penuh. Hal ini bertujuan bagi memberikan jaminan pemilik hartanah kepada pihak bank sekiranya berlaku sesuatu kepada pemilik maka hutang tersebut akan dilangsaikan. (Shamsiah, 2020).

PENUTUP

Bagi menyelesaikan isu hartanah, hibah amanah merupakan satu keperluan bagi memastikan rumah tersebut dapat diwarisi dan dimanfaatkan oleh pihak-pihak tersebut setelah kematian penghibah. Penghibah boleh melantik institusi amanah supaya menguruskan pertukaran hak milik rumah dari segi dokumentasi kepada penerima hibah selepas kematian penghibah. Bagi rumah yang masih dalam pembiayaan, 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 (Zamro, 2020).

PENGHARGAAN

Penulis merakamkan penghargaan kepada Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA atas sokongan dalam menyempurnakan kajian ini.

RUJUKAN**Buku**

- Abdur Rahman al-Jaziriyy. 2015. *Kitab al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah*. Mesir: Al-Maktabah al-Tawfikiyah, 261-267.
- al-Hisny & Taqiy al-Din Abu Bakr bin Muhammad al-Husainy. 2013. *Kifayah al-Akhyar fi hall Ghayah al-Ikhtisar*. Dimashq: Dar al-Faiha'.
- Mohd Zamro Muda, Azlin Alisa Ahmad & Salmy Edawati Yaacob. 2010. Konsep pemilikan harta dalam Islam: satu tinjauan umum. Isu-isu harta orang Islam. Bangi. Penerbit: Universiti Kebangsaan Malaysia
- Muhammad Fathi Yusof 2016. Undang-Undang Tanah di Malaysia. Selangor: Mus'ab E-book Publication.
- Raja' Ahmad Ahmad Ibrahim. 2013. *Fiqh Muamalat Fi Syariah Islamiah*. Kaherah: Universiti al-Azhar, 98.

Jurnal

- Adilah Mohd Sa'afie & Mohd Zamro Muda. 2018. *Garis Panduan dalam Penyediaan Borang Hibah di Mahkamah Tinggi Syariah*. Journal of Contemporary Islamic Law, Vol. 3(1)
- Amirul Adli & Noor Lizza Mohamed Said. 2018. *Keperluan saksi dalam permohonan pengesahan kes hibah di Mahkamah Syairah*. Journal of Contemporary Islamic Law, vol. 3(2): 20-27
- Daud, M. H. 2015. *Perancangan Pembahagian Harta Semasa Hidup dalam Islam: Konsep dan Kepentingannya*. GJAT, 119-131.
- Ian Edge. 2008. *Methods of avoidance of the fixed heirship rules in Islamic Law: the Islamic Trust*. Trust & Trustee Oxford Academic Journal 14(7): 457-456. doi: <https://doi.org/10.093/tandt/ttn069>.
- Mohd Faez Mohd Shah & Noor Naemah Abdul Rahman. 2014. *Kepentingan Kaedah Penyelidikan Moden Dalam Fatwa Semasa*. Jurnal Pengurusan dan Penyelidikan Fatwa. Vol. 4. Nilai: Penerbit Universiti Sains Islam Malaysia.
- Mohd Zamro Muda, Nur Nazirah Rosdi, & Noor Lizza Mohamed Said. 2022. *A Literature Review For The Implementation Of Trust Hibah For Real Property In Malaysia: Sorotan Literatur Pelaksanaan Hibah Amanah Hartanah Di Malaysia*. Al-Qanatir: International Journal of Islamic Studies, 27(1), 1-12. Retrieved from <https://al-qanatir.com/aq/article/view/490>

- Nasrul Hisyam Nor Muhamad, Ahmad Che Yaacob & Norazila Che Hussain. 2017. *Konsep hibah bersyarat dan aplikasinya dalam perancangan harta*. UMRAN-International Journal of Islamic and Civilization Studies. 3 (3-1): 32-41.
- Nasrul Hisyam Nor Muhamad. 2011. *Penyelesaian pindah milik harta bercagar di institusi kewangan: dari perspektif undang-undang Islam*. Kanun 23(2): 180-193.
- Naziree Md. Yusof. 2011. *Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan: Masalah Dan Persoalan*. Jurnal Undang-undang. Vol 23 (1): 21-39.
- Noor Aznaim Abd Latib & Musaiyadah Ahmadun & Fadziani Yaakub (2022). Determinants Level of Knowledge and Awareness toward Staff University Technology Mara on Property Hibah Management Practices. International Journal of Academic Research in Economics and Management Sciences. 11. 10.6007/IJAREMS/v11-i4/15487.
- Noor Aznaim Abd Latib & Musaiyadah Ahmadun (2022). Kepentingan Deklarasi Hibah Kepada Pengukuhan Institusi Keluarga Di Malaysia. 236-247. 10.55573/IJISED.074520.
- Noor Lizza Mohamed Said Dan Wan Amirul Adli Wan ayub. 2021. *Pelaksanaan Hibah Harta Bercagar dalam Industri Perancangan dan Pengurusan Harta Orang Islam*, International Journal of Islamic Thought Vol.19, ISSN 2232-1314.
- Noor Lizza Mohamed Said, Mohd Ridzuan Awang, & Amir Husin Mohd Nor. 2012. *Hibah Dengan Syarat Balasan Menurut Pandangan Fuqaha Dan Kedudukannya Dalam Undang-Undang Sivil Jordan*. Jurnal Syariah. Vol 20 (3): 309-328. <https://ejournal.um.edu.my/index.php/JS/article/view/22618/11217>.
- Rabi'ah Binti Muhammad Serji & Rohimi Bin Shapiee. 2018. *Isu Dan Konflik Perundangan Dalam Hibah Hartanah Di Malaysia*. Journal Of Muwafaqat Vol. 1, No. 1, 2018, Pp. 84-101.
- Rosmiza Ismail, Salmy Edawati Yaacob & Mohd Zamro muda. 2020. *Keperluan Deklarasi Hibah dan Kekangannya dalam Perancangan Harta Orang Islam*. Journal of Contemporary Islamic Law, (2020) Vol. 5(2): 77-83.
- Rusnadewi Abdul Rashid & Noor Inayah Yaacob. 2010. *Hibah: isu pindah milik dan pembatalan hibah hartanah di bawah Kanun Tanah Negara*. Shariah Law Report. 1: 14-29.
- Wan Kamal Mujani, Wan Mohd Hirwani Wan Hussain, Noor Inayah Yaacob & Rusnadewi Abdul Rashid. 2011. *The concept of law of gift inter-vivos under Islamic Law and the Contracts Act 1950*. Medwell Journals, International Business Management 5(6): 319-325.

Internet

- Cara Mudah Tukar Nama Tanah Tanpa Peguam. <https://www.selangor.gov.my/kualalangat/resources/File%20upload/PDF/borang%20permohonan/daftar/> (diakses pada 20 Mei 2022)
- Dokumen Pindahan Milik Hartanah. Berita Harian Online <https://www.bharian.com.my/bisnes/hartanah/2019/08/598509/dokumen-pindahan-milik-hartanah> (diakses pada 19 Jun 2022)
- Hibah Dan Hadiah: Hukum, Prosedur Dan Pengalaman Di Malaysia. Laman Sesawang Institut kefahaman Islam Malaysia. <https://www.ikim.gov.my/new-wp/wp-content/uploads/2020/09/KERTAS-KERJA-2-HIBAH-DAN-HADIAH-2.pdf> (diakses 17 Mei 2022)
- Permohonan dan pelaksanaan hibah. Laman Sesawang MAIS, <https://www.mais.gov.my/hibah/4/> (diakses 17 Mei 2022)

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.