

PEMBELIAN & PEMILIKAN HARTANAH



PANDUAN BAGI
MASYARAKAT ISLAM

Office
OF THE
MUFTI



Untuk pertanyaan lanjut, sila hubungi Pejabat Mufti melalui alamat emel info@muis.gov.sg.

Hak cipta terpelihara. Mana-mana bahagian dalam buku ini tidak dibenarkan ditiru, disimpan dalam sistem pengeluaran semula (*retrieval system*) atau diedarkan melalui sebarang cara pun termasuk kaedah elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau lain-lain tanpa kebenaran bertulis daripada pihak penerbit terlebih dahulu.

Sekalung penghargaan buat Persatuan Perancangan Kewangan Islam Singapura di atas komen dan input mereka bagi penerbitan ini.

Diterbitkan oleh
Pejabat Mufti
Majlis Ugama Islam Singapura (Muis)

KATA PENGANTAR

Jawatankuasa Fatwa komited untuk mempertingkatkan pemikiran fatwa di Singapura. Setiap fatwa yang dikeluarkan mestilah berteraskan kepada prinsip-prinsip Islam, dan dapat memberi penyelesaian yang berkesan mengikut keperluan masyarakat. Jawatankuasa Fatwa akan memberi perhatian khusus dalam menilai faedah dan kemudaran yang terdapat pada setiap isu yang dikemukakan.

Dari masa ke masa, Jawatankuasa Fatwa akan menilai dan meneliti kesan fatwa yang dikeluarkan. Ini bagi memastikan fatwa yang dikeluarkan itu terus menjaga kemaslahatan masyarakat. Sekiranya terdapat maklum balas yang menunjukkan kesan sebaliknya, Jawatankuasa Fatwa akan meneliti dan memutuskan cara yang terbaik untuk menangani isu tersebut.

Fatwa mengenai pemilikan rumah secara pemilikan bersama (*joint tenancy*) telah berkembang sepanjang 20 tahun yang lalu. Keputusan fatwa pertama yang dikeluarkan pada tahun 1997, Jawatankuasa Fatwa berpandangan kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*) sebagai satu bentuk pemilikan bersama yang mana setiap pemilik bersama memiliki separuh daripada keseluruhan hartanah mereka itu. Sehubungan itu, apabila salah seorang pemilik bersama meninggal dunia, pemilik yang masih hidup hanya berhak 50% daripada hartanah tersebut, dan yang baki 50% pula tertakluk kepada pembahagian harta pusaka mengikut hukum *faraid*.

Selepas mengkaji maklum balas orang ramai mengenai fatwa 1997 itu, Jawatankuasa Fatwa memutuskan untuk menyemak semula

pendiriannya pada tahun 2008. Dengan itu, fatwa 2008 memutuskan bahawa pemilik bersama mempunyai pilihan untuk memastikan bahawa pemilik yang masih hidup memiliki bahagiannya selepas beliau meninggal dunia dengan memeterai dokumen tambahan (*nuzriah* atau *hibah ruqba*) sebagai tanda persetujuan bagi tujuan tersebut. Pilihan ini membolehkan pemilik yang masih hidup memiliki keseluruhan harta selepas kematian pemilik bersama dari perspektif agama.

Sejak itu, Jawatankuasa Fatwa memantau implikasi dan kesan keputusan fatwa 2008. Maklum balas daripada pelbagai pihak, termasuk golongan agamawan dan pengamal undang-undang telah menunjukkan bahawa terdapat beberapa cabaran dalam mengaplikasikan fatwa ini. Seperti desakan ahli waris agar hartanah tersebut dijual, kerana si mati tidak membuat sebarang dokumen tambahan. Ia merupakan suatu kesan yang tidak diinginkan Jawatankuasa Fatwa, tetapi ia terus menjadi masalah umum yang dihadapi oleh sebahagian keluarga. Jawatankuasa Fatwa mula mengkaji semula pendiriannya sejak tahun lalu dan kini telah mengeluarkan fatwa baru untuk menangani isu-isu tersebut. Pada keputusan fatwa yang baru ini (2019), Jawatankuasa Fatwa menetapkan bahawa mereka yang membeli hartanah melalui pemilikan bersama (*joint tenancy*), ia merupakan suatu bentuk pemilikan yang sah dari segi agama tanpa perlu membuat sebarang dokumen tambahan.

Dengan fatwa yang baru ini, terdapat pilihan yang jelas bagi mereka yang ingin memilih *right of survivorship* (seperti kebanyakan pembeli), dan khususnya dalam rumah kediaman suami isteri atau *matrimonial home*. Bagi mereka yang ingin mengetepikan hartanah

mereka untuk *faraid*, mereka boleh memilih kontrak pecah-milik (*tenancy-in-common*).

Di bawah kontrak pecah-milik (*tenancy-in-common*), bahagian pemilik yang meninggal dunia tetap kekal, dan boleh dibahagikan mengikut hukum *faraid*. Setiap individu perlu menimbangkan secara berhati-hati dan bertanggungjawab akan kesan daripada pilihan yang berbeza ini. Kerana ia merupakan tanggungjawab kita untuk memastikan kestabilan kewangan tanggungan kita selepas ketiadaan kita nanti, agar tidak meletakkan mereka dalam kesulitan dan keadaan yang tidak menentu dari segi kewangan.

Perkembangan fatwa dalam pemilikan bersama (*joint tenancy*) adalah bukti kesediaan Jawatankuasa Fatwa untuk memahami dan menangani kesan daripada keputusan yang dibuat. Ini juga merupakan komitmen Jawatankuasa Fatwa untuk memberikan penyelesaian, berpandukan prinsip-prinsip hukum Islam. Semoga Allah s.w.t. memberkati usaha ini, dan terus membimbing Jawatankuasa Fatwa dalam usaha untuk mengeluarkan panduan keagamaan bagi masyarakat Islam di Singapura.

Dr Mohamed Fatris Bakaram

Mufti Singapura



PENGENALAN

Membeli hartanah merupakan proses yang menggembirakan bagi kebanyakan orang. Bagaimanapun, jangan kita lupa bahawa keputusan yang kita buat berkenaan pemilikan hartanah tersebut bakal meninggalkan kesan yang mendalam kepada ahli keluarga dan mereka yang kita sayang.

KONTRAK PEMILIKAN BERSAMA (*JOINT TENANCY*)

Di bawah kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*), setiap pemilik bersama memiliki kepentingan penuh dalam hartanah tersebut. Sekiranya seseorang itu membeli hartanah di bawah **kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*)**, ia tertakluk kepada konsep ***right of survivorship***. Ini bermakna bahawa apabila salah seorang pemilik bersama meninggal dunia, kepentingannya dalam hartanah tersebut secara langsung berpindah kepada pemilik bersama yang masih hidup. **Dalam erti kata lain, pemilik bersama yang masih hidup akan secara sah memiliki 100% hartanah itu selepas kematian pemilik bersama.**

KONTRAK PECAH-MILIK (TENANCY-IN-COMMON)

Di bawah kontrak pecah-milik (*tenancy-in-common*), setiap pemilik bersama memegang bahagian yang berasingan dalam hartanah tersebut. Konsep *right of survivorship* tidak terpakai di bawah kontrak ini. Apabila salah seorang pemilik bersama meninggal dunia, **bahagian yang dimiliki pada hartanah tersebut akan menjadi sebahagian daripada harta pusakanya yang perlu dibahagikan dengan sewajarnya.** Pemilik bersama yang masih hidup pula akan terus kekal memiliki bahagiannya dalam hartanah tersebut sebagaimana ditentukan dalam kontrak.

Jawatankuasa Fatwa telah menyemak semula pendiriannya dalam kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*). Penulisan ini bertujuan untuk mengetengahkan isu-isu utama yang dijelaskan Jawatankuasa Fatwa di dalam keputusan fatwa tersebut, dan lain-lain pertanyaan yang timbul daripada keputusan fatwa itu.

SOALAN LAZIM



1. APAKAH KEPUTUSAN FATWA TERKINI BERKAITAN ISU KONTRAK PEMILIKAN BERSAMA (*JOINT TENANCY*)?

Fatwa yang dikeluarkan pada tahun 2019 mengiktirafi kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*) sebagai kontrak yang sah di sisi agama. Seorang Muslim yang membeli hartanah sebagai pemilik bersama tidak perlu membuat sebarang dokumen tambahan (sama ada *nuzriah* atau *hibah ruqba*) bagi membolehkan *right of survivorship* untuk berkuatkuasa. Dengan keputusan ini, tiada lagi keperluan untuk melakarkan dokumen tambahan sepertimana yang ditetapkan keputusan fatwa 2008.

2. MENGAPA PERLU KEPADA SEMAKAN FATWA?

Jawatankuasa Fatwa telah memantau implikasi fatwa 2008. Berdasarkan maklum balas yang dikumpulkan dari pelbagai pihak terhadap cabaran yang timbul hasil daripada keputusan fatwa 2008, Jawatankuasa Fatwa memutuskan untuk menyemak semula keputusan fatwa tersebut, bagi meleraikan kesulitan yang ada bagi melindungi kepentingan masyarakat. Keputusan fatwa tahun 2019 memenuhi matlamat dan prinsip syarak, dengan memastikan bahawa keperluan pemilik yang masih hidup kepada tempat berteduh terus terpelihara.

3. APAKAH KEPUTUSAN FATWA 2008, DAN APAKAH MAKLUM BALAS YANG DITERIMA BERKENAAN FATWA TERSEBUT?

Keputusan fatwa tahun 2008 menetapkan bahawa setiap pemilik bersama hanya memiliki 50% daripada hartanah mereka. Walau bagaimanapun, mereka boleh memilih *right of survivorship* dengan membuat dokumen tambahan (*nuzriah* atau *hibah ruqba*).

Bagaimanapun, maklum balas yang diterima oleh Jawatankuasa Fatwa menunjukkan bahawa terdapat ramai pemilik yang tidak membuat dokumen *nuzriah* atau *hibah ruqba* walaupun mereka berhasrat untuk memilih *right of survivorship*. Ia telah mengakibatkan kesukaran kepada pemilik bersama yang masih hidup apabila ahli waris *faraid* mendesak mereka untuk menjual hartanah tersebut.

Terdapat juga beberapa kes di mana pemilik bersama berhasrat untuk membahagikan hartanah mereka melalui *faraid*, tetapi pihak yang masih hidup enggan melaksanakan hasrat tersebut.



4. MENGAPA KONTRAK PEMILIKAN BERSAMA (JOINT TENANCY) SEKARANG INI DIANGGAP SEBAGAI KONTRAK YANG SAH DARI SEGI AGAMA?

Terdapat peruntukan di dalam syarak yang membolehkan pengiktirafan kontrak-kontrak kontemporari yang tidak dilarang dalam Islam. Ini bersesuaian dengan kaedah fiqh *“hukum asal bagi sesuatu akad yang baru adalah dibenarkan.”* Walaupun konsep kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*) tidak ditemukan dalam teks fiqh tradisional, akan tetapi ia tidak bercanggah dengan prinsip-prinsip Islam. Antaranya:

- a** Objektif kontrak adalah jelas,
- b** Kontrak itu tidak mengandungi sebarang kesamaran,
- c** Tiada unsur ketidakadilan atau penindasan, dan
- d** Tiada unsur penipuan.



Orang Islam yang menandatangani kontrak tersebut mestilah memenuhi dan mematuhi syarat yang dinyatakan dalam kontrak tersebut. Ini adalah berdasarkan hadith yang bermaksud:

“Dan kaum Muslimin perlu memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati, kecuali syarat yang mengharamkan sesuatu yang halal dan menghalalkan sesuatu yang haram.” (Hadith riwayat At-Tirmizi)

Kontrak ini juga mencapai matlamat syarak (*maqasid*) dengan memastikan bahawa pemilik yang masih hidup terus dapat memenuhi keperluan asasnya bagi tempat berteduh dan tempat tinggal.

5. ADAKAH FATWA TERSEBUT MENAFIKAN HAK-HAK AHLI WARIS FARAIID?

Tidak. Fatwa ini memberi perhatian kepada sifat kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*) dari sudut pandangan Islam. Oleh kerana pemilik yang masih hidup mempunyai kepentingan penuh ke atas hartanah tersebut, maka tidak ada harta pusaka si-mati yang tertinggal. Bagaimanapun, ini tidak bermakna pilihan untuk faraid tidak lagi wujud. Pembeli yang ingin memilih faraid masih boleh memilih kontrak pecah-milik (*tenancy-in-common*). Malah, pilihan ini akan memastikan bahawa apabila salah seorang pemilik bersama meninggal dunia, bahagian yang dimilikinya akan menjadi sebahagian daripada harta pusakanya yang perlu dibahagikan mengikut faraid. Dengan itu, pembeli kini mempunyai pilihan yang jelas serta yang sah dari segi agama dan undang-undang.



6. MANAKAH YANG LEBIH BAIK DI SISI AGAMA UNTUK SAYA PILIH, KONTRAK PEMILIKAN BERSAMA (*JOINT TENANCY*) ATAU KONTRAK PECAH-MILIK (*TENANCY-IN-COMMON*)?

Sekiranya pemilik bersama adalah isteri atau suami anda, kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*) adalah pilihan yang lebih baik, bagi menjaga kepentingan keluarga sekiranya salah seorang daripada pasangannya meninggal dunia. Adalah amat menyedihkan jika seseorang itu terpaksa melepaskan rumah milik bersama selepas suami atau isterinya meninggal dunia. Ia juga boleh menimbulkan bebanan kewangan yang serius. Malah, adalah menjadi tanggungjawab kita untuk memastikan kestabilan kewangan tanggungan kita selepas ketiadaan kita kelak, tanpa meletakkan mereka dalam kesulitan kewangan dan keadaan yang tidak menentu.

Amir bin Sa'ad menceritakan mengenai ayahnya (Sa'ad bin Abi Waqqas), ayahnya berkata: Rasulullah ﷺ mengunjungi saya semasa saya sedang sakit sehingga ke tahap tenat pada tahun *Hajjat-ul-Wadā'* (Haji Wada'), saya berkata:

"Ya Rasulullah, kamu melihat kesakitan yang saya deritai ini. Saya memiliki harta kekayaan, tetapi tiada siapa yang mewarisinya kecuali seorang anak perempuan saya sahaja. Haruskah saya mengagihkan dua pertiga harta saya sebagai sedekah? Baginda menjawab: Tidak. Lalu saya berkata: Adakah saya harus memberi setengah (harta saya) sebagai sedekah? Baginda menjawab: Tidak. Baginda selanjutnya berkata: Berikan satu pertiga (sebagai sedekah) dan itu sudah mencukupi. Untuk kamu meninggalkan

ahli waris mu dalam keadaan yang kaya adalah lebih baik daripada meninggalkan mereka dengan keadaan miskin, sehingga terpaksa mengemis daripada orang lain; dan tidaklah kamu menafkahkan sesuatu harta semata-mata mencari keredhaan Allah melainkan Allah pasti akan memberimu balasannya, walaupun satu suap makanan yang kamu berikan pada mulut isterimu.” (Hadith riwayat Muslim)

Walau bagaimanapun ada keadaan lain yang mungkin menyebabkan kontrak pecah-milik (*tenancy-in-common*) itu menjadi pilihan yang lebih tepat dan sesuai. Pemilik mesti mempertimbangkannya secara bertanggungjawab dan memutuskan manakah pilihan yang terbaik mengikuti situasi masing-masing.



7. ISTERI/SUAMI SAYA MENINGGAL DUNIA TAHUN LALU, ADAKAH FATWA LAMA ATAU FATWA BARU YANG HARUS DITURUTI?

Fatwa tahun 2019 sepatutnya diterapkan sekiranya hartanah itu belum dijual dan diedarkan hasil penjualannya. Fatwa ini tidak boleh digunapakai secara retrospektif bagi harta yang telah dijual dan hasilnya akan diagihkan kepada ahli waris mengikut keputusan fatwa tahun 2008.

8. BOLEHKAH AHLI WARIS YANG LAIN MEMAKSA SAYA MENJUAL HARTANAH MENURUT FATWA YANG BARU?

Anda sebagai pemilik yang masih hidup serta memiliki rumah tersebut di bawah kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*), anda mempunyai kepentingan sepenuhnya ke atas hartanah tersebut. Ini bermakna hartanah itu tidak tertakluk kepada *faraid* dan tiada ahli waris lain yang terlibat.

Pembeli yang menginginkan bahagiannya dibahagikan mengikut *faraid* boleh memilih kontrak pecah-milik (*tenancy-in-common*).




Nasihat Jawatankuasa Fatwa kepada masyarakat awam:

Dapatkan nasihat undang-undang sebelum membuat keputusan untuk memilih, atau untuk menukar kontrak daripada pemilikan bersama (*joint tenancy*) kepada pecah-milik (*tenancy-in-common*) dan sebaliknya. Setiap pemilik mestilah jelas akan kesan pelaksanaan sesuatu kontrak dan implikasi yang bakal timbul daripadanya ke atas pemilik yang masih hidup.

Berhati-hati apabila membuat keputusan berkaitan dengan pemilikan harta supaya tidak menyebabkan ketidakadilan dan kesulitan untuk waris yang masih hidup, terutamanya jika keputusan yang dibuat akan mengakibatkan mereka kehilangan tempat tinggal.

9. SAYA TELAH MELAKARKAN DOKUMEN NUZRIAH/HIBAH RUQBA SEBAGAI TAMBAHAN KEPADA KONTRAK PEMILIKAN BERSAMA (*JOINT TENANCY*) SAYA, APA YANG HARUS SAYA LAKUKAN SEKARANG?

Terdapat 3 kemungkinan daripada keadaan ini:

- a** Jika niat anda melakarkan dokumen *nuzriah* atau *hibah ruqba* itu adalah untuk mengaplikasikan konsep *right of survivorship*, maka pemilik bersama tidak perlu melakukan apa-apa, kerana dokumen tersebut sejajar dengan keputusan fatwa 2019.
- b** Sekiranya anda telah membuat dokumen *nuzriah* untuk membahagikan hartanah itu menurut *faraid*, tetapi kini ingin membatalkan *nuzriah* tersebut dan berpegang kepada konsep *right of survivorship*, maka anda perlu melakukan salah satu daripada perkara berikut sebagai denda atau *kaffarah*:
 -  Memberi makan kepada 10 orang fakir miskin dengan jenis makanan yang biasanya dimakan; atau
 -  Memberi pakaian kepada 10 orang fakir miskin; atau
 -  Berpuasa selama tiga hari berturut-turut.

Sebaliknya, sekiranya dokumen yang anda lakarkan itu adalah *hibah ruqba*, maka tidak ada denda khusus yang ditanggung jika *hibah ruqba* itu dibatalkan kerana ia bukan suatu nazar.

- c** Jika pemilik bersama menyatakan di dalam dokumen *hibah ruqba/nuzriah* akan hasratnya untuk memberikan bahagian yang dimilikinya kepada orang lain selain pemilik bersama, maka beliau perlu menukar kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*) kepada kontrak pecah-milik (*tenancy-in-common*). Dengan berbuat demikian, tiada denda atau *kaffarah* akan dikenakan ke atas mereka. Dokumen *nuzriah* atau *hibah ruqba* untuk membahagikan hartanah secara faraid di bawah kontrak pemilikan bersama (*joint tenancy*) tidak lagi meninggalkan kesan dari sudut undang-undang dan juga dari segi fatwa.

10. DIMANAKAH BOLEH SAYA MEMPEROLEH MAKLUMAT LEBIH LANJUT MENGENAI FATWA INI?

Anda boleh mendapatkan teks penuh fatwa tersebut pada pautan berikut:

<https://www.muis.gov.sg/officeofthemufti/fatwa/Malay-Joint-Tenancy>

Atau imbas kod QR berikut:





Office
OF THE
MUFTI