

## Kedudukan Joint-Tenancy dan Kepentingannya dalam Pemilikan Rumah Menurut Perspektif Undang-Undang Islam dan Sivil di Singapura

Suhaimi Mustar<sup>a\*</sup>, Nasrul Hisyam Nor Muhamad<sup>a</sup>

<sup>a</sup>Fakulti Tamadun Islam, Universiti Teknologi Malaysia (UTM), 81310 UTM Johor Bahru, Johor

\*Corresponding author: suhaimi@muis.gov.sg

### Article history

Received :10 December 2012  
Received in revised form :  
10 September 2013  
Accepted :15 October 2013

### Abstract

Joint-Tenancy (Co-ownership) is the concept of joint ownership of property, each owner has equal rights regardless of personal contributions. When the death of one of the owners, the right of the deceased will be automatically transferred to the joint-tenant who is a live, even though the deceased has a will. The problem is, this concept contradicts with the sharia. This article discusses the application of the Joint-Tenancy concept in Singapore and its position from the Islamic and Civil law perspective, focusing more on the Joint-Tenancy practices in HDB property ownership, while other types of property discussed in general. The primary data resources of Joint-Tenancy practices obtained through interviews authoritative individual in MUIS, legal experts, references to statutes and reported cases related subjects. While, data issues on fiqh, reference is made to heritage books in fiqh, usul al-fiqh, tafsir and hadith. As a result, this paper highlights the concept of Joint-Tenancy Sharia-compliant in Islamic estate planning appropriate implemented in the local context.

*Keywords:* Co-ownership; Islamic law; Civil law in Singapore; estate planning

### Abstrak

Joint-Tenancy (Pemilikan-Bersama) ialah konsep pemilikan harta secara bersama, setiap pemilik mempunyai hak sama rata tanpa mengira sumbangan peribadi. Apabila mati salah satu pemilik, maka haknya berpindah kepada pemilik yang hidup secara automatik, sekalipun si mati meninggalkan wasiat. Permasalahannya, konsep ini bercanggah dengan syariah. Artikel ini membincangkan pemakaian konsep Joint-Tenancy di Singapura dan kedudukannya dari perspektif Islam. Artikel ini hanya memfokuskan amalan Joint-Tenancy dalam pemilikan rumah, manakala jenis-jenis harta lain hanya dibincang secara umum. Data primer bagi amalan Joint-Tenancy diperolehi melalui temu bual individu berautoriti di MUIS, pakar perundangan, rujukan terhadap statut dan kes yang dilaporkan berkaitan subjek. manakala data mengenai isu-isu fiqh, rujukan dibuat terhadap kita-kitab turath fiqh, usul al-fiqh, tafsir dan hadis. Hasilnya, artikel ini mengetengahkan konsep Joint-Tenancy sebagai perancangan harta Islam sesuai dilaksanakan dalam konteks tempatan.

*Kata Kunci:* Pemilikan-bersama; undang-undang Islam; undang-undang sivil Singapura; perancangan harta

© 2013 Penerbit UTM Press. All rights reserved.

### 1.0 PENDAHULUAN

Isu pewarisan harta adalah antara isu yang rumit di Singapura, sebuah negara minoriti Muslim terutamanya apabila berlaku kematian dalam kalangan pemilik harta. Masyarakat Islam di Singapura dalam beberapa perkara dalam hal ehwal pewarisan (misalnya dalam pemberian yang disebut sebagai *Nuzriah* dan *Joint-Tenancy*) berada dalam dilema sama ada menguruskan pembahagian harta mengikut undang-undang Sivil atau undang-undang Islam yang berasaskan fatwa. Perbezaan yang ketara berkenaan implikasi antara kedua-dua undang-undang tersebut,

ditambah pula dengan polisi undang-undang yang mengatakan fatwa tidak mengikat mahkamah merupakan punca isu-isu pewarisan sering sahaja timbul di Singapura. Artikel ini akan memfokuskan kepada kedudukan *Joint-Tenancy* dalam pemilikan rumah menurut perspektif undang-undang Islam dan Sivil di Singapura, menganalisis fatwa berkenaan prinsip tersebut dalam konteks undang-undang di Singapura. Untuk tujuan tersebut, dimulakan dengan latarbelakang masalah, dijelaskan konsep harta, pemilikan dalam Islam dan Sivil, seterusnya prinsip *Joint-Tenancy* dalam undang-undang Sivil

dan undang-undang Islam serta kepentingan *Joint-Tenancy* dalam pewarisan harta di Singapura.

## ■2.0 LATAR BELAKANG MASALAH

Kemewahan antara sebab masyarakat Melayu Islam Singapura maju. Lebih ramai mencapai tahap pendidikan lebih tinggi dan pendapatan median isi rumah tiga kali ganda sejak tahun 1980. Masyarakat kelas pertengahan meningkat dengan nisbah empat kali ganda dalam tempoh 20 tahun. Kesannya, semakin ramai memiliki harta, bijak menguruskannya terdedah kepada pengurusan harta alternatif berbeza dari faraid seperti, amalan *nuzriah* yang diamalkan di Yaman. (Al-Shatiri, 2007: 868).

Masyarakat Singapura berbilang kaum, agama ditadbir oleh undang-undang sekular membolehkan setiap warga bebas mengamalkan kepercayaan dan budaya sendiri disamping menghormati ruang kebersamaan. Dengan adanya enakmen Pentadbiran Undang-undang Islam atau lebih dikenali dengan *The Administration of Muslim Law Act* (AMLA) 40 tahun yang lalu, umat Islam mempunyai beberapa kebebasan mentadbir hal-hal keluarga seperti perkahwinan, penceraian dan warisan (Abdul Monir Yacoob, 2002: 137-138). Terdapat banyak persamaan prinsip dalam undang-undang Sivil dan Islam, seperti doktrin ekuiti. Terdapat juga perbezaan sebagai contoh, dalam hal harta pusaka. Apabila timbul perbezaan antara amalan Sivil dan Islam, Jawatankuasa Fatwa akan menjelaskan pendirian agama melalui fatwa. Fatwa ini membantu menghuraikan beberapa isu. Peranan Jawatankuasa Fatwa adalah kritikal bagi memudahkan umat Islam hidup harmoni dalam persekitaran sekular selaras dengan prinsip Islam, pada masa yang sama memanfaatkan kebijaksanaan sistem Sivil. Salah satu isu adalah *Joint-Tenancy*. Di bawah perjanjian ini, pemilik terakhir yang hidup mendapat semua hak pemilikan harta. Hak si mati, biasanya suami atau isteri tidak boleh mengagihkan kepada warisnya apa-apa hak dalam harta tersebut kerana hak yang dipegang dalam *Joint-Tenancy* terlepas pada saat kematian dan tidak membentuk sebahagian daripada harta si mati. Satu kes dilaporkan di Mahkamah Tinggi bahawa prinsip *survivorship* terpakai kepada orang Islam juga.

Permasalahan timbul kerana undang-undang sivil tentang *Joint-Tenancy* dilihat bercanggah dengan fatwa awal yang dikeluarkan oleh MUIS mengenainya yang menyatakan bahawa hak si mati perlu diagihkan mengikut Faraid. Sebagai contoh, pemilik dalam perjanjian *Joint-Tenancy* boleh menggunakan *hibah ruqbah* atau *nuzriah* untuk menyatakan hasrat bahawa bahagiannya dalam harta untuk diberi kepada pemilik-bersama yang masih hidup. Oleh itu, fatwa membolehkan seorang Muslim mengamalkan undang-undang Sivil disamping kekal harmoni dengan prinsip Islam. (MJF5, 3 April 2008).

Jawatankuasa Fatwa telah mengkaji semula fatwanya tentang isu ini dan mengemaskini kedudukannya. Fatwa yang telah dikemaskini memberikan umat Islam pilihan untuk mengamalkan prinsip *survivorship* atau menggunakan instrumen undang-undang Islam, seperti *hibah ruqbah* atau *nuzriah*. *Faraid* adalah sistem penting pewarisan, namun saham beneficiaries di bawah *faraid* boleh diubah jika semua waris yang sah bersetuju cara harta diagihkan. Anak lelaki atau anak perempuan boleh mengembalikan bahagian mereka kepada ibu bahu mereka yang mungkin memerlukan wang lebih. Ini menunjukkan bahawa faraid boleh fleksibel, menggalakkan belas kasihan dan penyelesaian konflik secara baik. (Dr. Yaacob Ibrahim, 15 Julai 2009).

Sehubungan dengan ini, seorang Peguam Dr. G Raman dalam praktiknya ada menyebut bahawa, sistem perundangan di Singapura telah berkembang dengan pesat lagi dinamik. Ini

termasuk kes-kes pembaitan *Joint-Tenancy*, bagaimana ia berhadapan dan berhubung kait dengan sistem peundangan Islam dan fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh jawatankuasa Fatwa MUIS. Keputusan Mahkamah Tinggi Singapura di dalam kes Shafeeq bin Salim Talib vs Fatimah bte Abud bin Talib pada 2009 telah membuka satu lembaran sejarah dan kemudian kes ini telah disahkan oleh Mahkamah Rayuan pada 2010. [2004] SGHC.

Dalam kes ini, anak-anak saudara Almarhum Obeidillah bin Salim bin Talib telah menggunakan fatwa Muis untuk mendapatkan pusaka mereka dari bahagian sebuah rumah. Rumah ini dimiliki oleh arwah dan isterinya melalui perjanjian *Joint-Tenancy*. Mereka mengemukakan alasan kepada Mahkamah Rayuan bahawa hak untuk berdikari (*survivorship*) tidak bersesuaian dan tidak bertepatan dengan sistem perundangan Islam. Semasa membacakan keputusan Mahkamah Rayuan yang dianggotai oleh tiga orang hakim. Ketua Hakim Chan Sek Keong telah menolak rayuan anak-anak saudara arwah dengan mengatakan:

“Kami ingin menekankan bahawa di dalam kes yang membabitkan harta yang ‘tak alih’, konsep Pemilikan-Bersama tertakluk kepada konsep hak untuk berdikari. Hak untuk berdikari ini terjadi apabila berlaku kematian salah seorang dari pemilik bersama. Pemilik yang masih hidup akan menjadi pemilik penuh terhadap harta tersebut. Oleh yang demikian, di dalam isu ini undang-undang Sivil akan mengatasi undang-undang Islam. Satu-satunya cara untuk menghapuskan hak untuk berdikari ialah dengan membatalkan kontrak *joint-tenancy*. Kami harap keputusan kami ini akan mendapat perhatian oleh pihak MUIS” (Sadali Rasban, 2010: iii-v).

Daripada keterangan di atas dapat difahami bahawa isu *Joint-Tenancy* ini mempunyai latarbelakang yang agak rumit untuk ditangani, kerana ia ada hubungkait dengan masyarakat Islam sekali gus dengan undang-undang Islam itu sendiri, sehingga mendorong Jawatankuasa Fatwa mengkaji semula fatwa lama mengenainya dan mengeluarkan fatwa baru dengan penyelesaian cara baru bagi memenuhi tuntutan dan keperluan masyarakat terkini. Jadi, apakah itu *Joint-Tenancy*? Apakah kedudukannya dalam perundangan Sivil dan perspektif Islam?. Apakah faedah yang diraih oleh masyarakat Islam Singapura setelah fatwa baru dikeluarkan?. Untuk menerangkan semua ini, berikut adalah penjelasannya.

## ■3.0 KONSEP HARTA DAN PEMILIKAN DALAM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG SIVIL

Konsep harta dan pemilikan dalam undang-undang Islam dan undang sivil agak berbeza. Hal ini demikian adalah kerana, undang-undang Islam datangnya dari wahyu Allah S.W.T. Manakala, undang-undang Sivil datangnya dari akal fikiran manusia yang agak terhad. Dijelaskan konsep keduanya dalam perbincangan berikut.

### 3.1 Konsep Harta dan Dasar Pemilikan dalam Islam

Kepemilikan (*al-Milk*) berasal dari bahasa ‘Arab ‘*Malaka*’ bererti, penguasaan terhadap sesuatu. *al-Milk* biasa juga disebut dengan hak milik atau milik sahaja” (Majma’ al-Lughah al-‘Arabiyah, 2004: 886), atau kekhususan terhadap sesuatu harta yang menghalangi orang lain dari harta tersebut. Pemiliknya bebas *tasharruf* (bertindak) kecuali ada halangan syar‘ie”. (Al-Zuhaili, 1989: 4/37; Muhammad Abu Zahrah, 1962: 15).

Dalam sistem *jahiliyyah* harta si mati berpindah kepada anak si mati yang dewasa, jika tiada kepada saudaranya atau bapa saudaranya. Anak yang kecil dan anak perempuan tidak mewarisi sedikitpun dengan hujjah mereka tidak pergi berperang dan tidak mengumpul harta rampasan. Hal ini diceritakan oleh Ibn ‘Abbas r.a. (Al-Tabari, Ibn Jarir, t.t.: 1/23).

Syari‘at Islam datang membetulkan semula sistem pewarisan jahiliyyah yang tidak adil. Ini dijelaskan oleh Allah s.w.t. dalam surah al-Nisa’ (4: 7, 11, 12 dan 176), Fushilat (41:42). Ayat-ayat ini menjadi prinsip asas Islam memuliakan wanita dalam pemberian harta sama seperti kaum lelaki dan anak-anak kecil yang dahulunya dizalimi dan diambil hak-hak mereka (Sayyid Qutub, 1393H: 1/587, 588 dan 596). Banyak hadis-hadis Rasulullah s.a.w. bersabda antaranya seperti berikut (Al-Syaukani, 1371H: 6/40-43):

Terjemahan: *Sesungguhnya Allah telah memberikan semua yang berhak akan haknya. Maka, tiada wasiat bagi waris.*

Islam menghormati hak pemilikan individu di mana harta yang ditinggalkan oleh simati diserahkan kepada warisnya secara terhormat. Berdasarkan hadis riwayat al-Bukhari, Rasulullah s.a.w. (Al-‘Asqalani, Ibn Hajar, t.t. : 12/12):

Terjemahannya: *Sesiapa yang meninggalkan harta, maka untuk warisnya*

Oleh itu, mereka yang bekerja keras akan merasa tenang kerana sebahagian hasilnya akan diwarisi oleh keturunannya. Ini mendorong mereka untuk melipat gandakan usaha (Sayyid Qutub, 1393H: 1/ 597). Sebagaimana firman Allah S.W.T:

Terjemahan: *Tunaikan hak faraid kepada ahlinya, apa yang baki maka diberikan kepada waris lelaki yang utama.*  
(al-Anfal: 75)

Kesimpulan, Pemilikan dalam Islam bererti, sesaorang secara eksklusif memiliki harta dengan izin Syarak yang membolehkannya bebas bertindak terhadap harta tersebut selama mana ianya tidak bertentangan dengan kehendak Syarak. Namun harus difahami bahawa manusia hanya sebagai pemegang amanah dan Allah S.W.T. adalah Pemilik Tunggal apa yang ada di langit dan di bumi. Firman Allah S.W.T:

Terjemahan: *“Kepunyaan Allah lah kerajaan di langit dan di bumi dan apa yang ada di dalamnya, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”*  
(al-Ma’idah, 5:120)

### 3.2 Konsep Harta dan Dasar Pemilikan Dalam Undang-Undang Sivil

Menurut perspektif undang-undang Sivil, penakrifan harta adalah amat luas. Harta atau ‘*property*’ ini juga menurut *common law* Inggeris adalah merujuk kepada ‘*real property*’ dan ‘*personal property*’. ‘*Real property*’ bermaksud kepentingan-kepentingan milik bebas bagi tanah dan ‘*personal property*’ bermakna harta alih dan kepentingan pegangan pajakan bagi tanah itu. ‘*Personal property*’ ini meliputi semua benda-benda yang berbentuk fizikal yang bukan tanah atau sesuatu yang melekat secara kekal di atas tanah dan sesuatu yang tidak ketara yang bukan fizikal iaitu hak-hak dan tanggungjawab-tanggungjawab yang terbit daripada pemilikan ke atas sesuatu benda yang berbentuk fizikal termasuk harta tidak ketara seperti duit, saham-saham dan bon-bon yang terdiri daripada kertas-kertas yang menggantikan hak-hak pemilikan tertentu, hak untuk memiliki, mengguna, menjual, atau

membuang sesuatu sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. (*Property*) mengikut undang-undang Inggeris adalah menunjukkan kepada benda-benda dan hak-hak yang mempunyai nilai wang. Ia bukan sahaja tertakluk kepada pemilikan, hartanah dan kepentingan ke atas harta zahir (*corporeal*) bahkan ke atas harta tak zahir (*incorporeal*) termasuk hak-hak seperti tanda perdagangan, hakcipta, paten dan lain-lain. Selain dari itu, harta adalah sesuatu yang menyeluruh, meliputi semua bentuk yang boleh digunakan. Harta juga adalah merujuk kepada di mana seseorang itu mampu mempunyai dan memiliki, segala bentuk hak-hak yang bernilai dan berkepentingan. (Yazid Ahmad, 2006: 130-131).

Berdasarkan daripada huraian di atas, jelaslah bahawa konsep harta (*mal*) menurut perspektif Islam berbeza dengan konsep harta (*property*) menurut perspektif undang-undang sivil. Walaupun Islam dan undang-undang sivil mengiktiraf harta dan pemilikannya oleh individu namun pengiktirafan yang diberikan oleh Islam adalah bersandarkan kepada batasan-batasan yang ditetapkan oleh Syarak. Sementara pengiktirafan oleh undang-undang sivil hanyalah berpaksikan kepada peraturan-peraturan atau undang-undang yang dicipta oleh akal manusia yang terbatas. (Yazid Ahmad, 2006: 132; Fauzan, 1407H: 17).

### 4.0 KONSEP JOINT-TENANCY DALAM UNDANG-UNDANG SIVIL SINGAPURA

Isu-Isu berkaitan harta pusaka masyarakat Islam di Singapura terbahagi kepada dua pengagihan yang pertama ialah, *Statutory Disposition* dan yang kedua, *Testamentary Disposition*. Adapun *Statutory Disposition* adalah pembahagian harta pusaka mengikut undang-undang sebagai contoh *Central Provident Fund* (CPF) terikat dengan CPF Act, (cap 36); pemilikan rumah secara bersama adalah terikat dengan *Conveyancing & Law of Property Act* (CLPA), (cap 61); Insurans yang dinominasikan (*nomination*) pula terikat dengan *Conveyancing & Law of Property Act* (CLPA), (cap 61) dan *Insurance Act*, (cap 142) dan wang koperatif yang dinominasikan mengikut *Co-operative Society Act*, (cap 62). Adapun, *Testamentary Disposition* adalah pembahagian harta-harta pusaka yang tidak tertakluk di dalam kategori *Statutory Disposition*. Ianya dibahagikan mengikut undang-undang Syari‘ah seperti *Faraid*, *Wakaf*, *Hibah*, *Nazar*, *Wasiat*, yang hanya tertakluk di bawah akta *Administration of Muslim Law Act* (AMLA), (cap 3), Seksyen 111/2 (Sadali Rasban 2012: 1-2). Dengan kata lain, *Joint-Tenancy* termasuk dalam kategori *Statutory Disposition* dan terikat dengan akta CLPA.

Secara teknikal, *Joint-Tenancy* adalah satu bentuk pemberian hak ke atas harta yang dimiliki dua orang atau lebih, ketika membeli rumah dengan kepentingan yang sama rata. Ia bergantung kepada hak untuk berdikari oleh pemilik yang masih hidup (*Right of Survivorship*). Hak untuk berdikari bermaksud, apabila salah seorang dari pemilik meninggal, pemilik lagi satu yang masih hidup akan menjadi pemilik penuh harta tersebut secara automatik, tanpa mengira terma di dalam wasiat si mati (Journal 4E, Januari 2006: 47-50).

Di Singapura terdapat dua bentuk skim perjanjian pemilikan. Yang pertama ialah *Joint-Tenancy* dan yang kedua, *Tenancy-in-Common* (Pemilikan-Biasa). Kedua-duanya terikat dengan konsep *right of survivorship*. Bezanya dalam perjanjian *Tenancy-in-Common*, setiap pemilik-bersama mempunyai bahagian tertentu dan mereka berhak menetap di rumah HDB tanpa mengira bahagian mereka di dalam rumah tersebut. HDB iaitu *Housing Development Board* atau Lembaga Pembangunan Perumahan, merupakan agensi Kerajaan yang

bertanggungjawab mengendalikan perumahan rakyat Singapura (<http://www.hdb.gov.sg>). Di Singapura, *Joint-Tenancy* hanya boleh dilaksanakan terhadap harta tak alih (Sadali Rasban 2010: 33). Manakala di Malaysia, unit-unit saham termasuk di bawah perjanjian ini (Journal 4E, Januari 2006: 47-50). Tujuan utama perjanjian ini dibuat adalah supaya kedua-dua pihak mempunyai hak dan kepentingan sama-rata ke atas rumah yang dibeli secara bersama, di samping memudahkan proses pemindahan apabila berlaku kematian. Namun, sebelum dibincangkan lebih lanjut permasalahannya, perlu diterangkan ciri-ciri yang terdapat dalam skim perjanjian *Joint-Tenancy*. Antaranya (Sadali Rasban 2010: 33-37):

- a) Kesemua pemilik (2 orang atau lebih) mempunyai kepentingan bersama terhadap harta yang mereka miliki bersama. Setiap mereka memegang kepentingan sama rata, tiada peratusan pemilikan. Setiap mereka adalah pemilik penuh. Ini bermakna, mereka tidak boleh melakukan sesuka hati terhadap harta tersebut, seperti menyewakan atau menjual tanpa kebenaran pemilik yang lain. Mereka sama-sama berkongsi milik, tempoh, gelaran dan hak ke atas harta tersebut
- b) Jumlah sumbangan yang dibuat oleh setiap dari mereka ke atas harta tidak diambil kira dan tidak akan menjejaskan status pemilikan ke atas harta tersebut.
- c) Hak pemilikan berdikari (*right of survivorship*) antara ciri penting, di mana apabila salah seorang pemilik meninggal dunia, maka hak si mati berpindah kepada pemilik lain yang masih hidup. Perjanjian Pemilikan-Bersama tamat di sini.
- d) Konsep ini hanya boleh dibuat oleh orang persorangan, syarikat amanah atau perbadanan. Walaubagaimanapun, pemilikan flat HDB hanya boleh dilaksanakan oleh orang perseorangan sahaja.
- e) Salah seorang pemilik dari pemilik-pemilik dalam perjanjian ini boleh menghentikan perjanjian secara bersendirian dan menukar status perjanjian kepada pemilikan biasa (*tenancy-in-common*). Apabila hal ini berlaku, konsep (*right of survivorship*) akan terbatal. Kesannya, kadar peratusan pemilikan di dalam perjanjian baru ini tidak lagi sama rata. Cara melakukannya ialah dengan membuat 'Pernyataan Deklarasi' (*Deed of Declaration*). Jika membabitkan tanah, pertukaran boleh dilakukan di bawah Akta Pemilikan Tanah, Cap 157, S53.5/6. Kemudian, didaftarkan pertukaran ini dengan pihak Pendaftar Tanah Singapura (SLA).
- f) Ahli keluarga tidak ada hak memiliki 'harta kekal' yang dibeli di bawah perjanjian *Joint-Tenancy* sama ada melalui Akta Harta Pusaka (*Intestate Seccession Act*) bagi bukan Islam, atau melalui *Wasiat* atau *Fara'id* bagi orang Islam.
- g) Secara prinsip, tiada had dari segi jumlah orang yang hendak jadi pemilik dalam perjanjian *Joint-Tenancy*. Tetapi bagi harta flat HDB, *Joint-Tenancy* hanya dihadkan kepada empat orang sahaja.
- h) Perjanjian Pemilikan-Bersama boleh mengurangkan kos guaman dan pentadbiran, serta mengelakkan banyak kerumitan, kerana jika berlaku kematian, harta tersebut secara automatik berpindah tangan kepada pemilik yang masih hidup.
- i) Di bawah Akta Mufliis (*Bankruptcy Act*), semua 'harta kekal' tertakluk kepada tuntutan pemiutang. Ini dikecualikan rumah flat HDB. Mahkamah tidak berhak mengarahkan rumah tersebut dijual untuk

menyelesaikan hutang oleh salah seorang pemilik bersama flat tersebut.

Menurut pandangan sesetengah pihak, fatwa terkini tentang *Joint-Tenancy* perlu dikaji semula. Hal ini demikian adalah kerana sukar untuk diaplikasikan fatwa tersebut jika dibandingkan dengan fatwa terkini tentang wang CPF dan pembatalan penamaan (*revocable nomination*) dalam insuran yang lebih proaktif dan berkesan. Fatwa sebelum 2006, penama dalam akaun CPF dianggap sebagai pengamanah. Penama wajib mengagihkan wang tersebut mengikut hukum *faraid*. Sama juga kedudukannya dengan wang insurans dan wang koperatif. Fatwa baru pada 2010, mengiktiraf nominasi sebagai satu bentuk *Hibah* kontemporari. Penama tidak lagi perlu membahagikan wang CPF mengikut hukum *faraid*. Pada 2007 fatwa membenarkan nominasi insurans (*irrevocable*) sahaja sebagai memenuhi syarat-syarat *Hibah*. (Sadali Rasban, 2012. *Isu-Isu Harta Pusaka*: 17-18; Sadali Rasban, 2012: 31-32).

Hujah bagi pandangan yang mengkritik fatwa terkini mengenai *Joint-Tenancy* ialah fatwa tersebut tidak menyelesaikan masalah bahkan menimbulkan masalah baru kepada umat Islam dan boleh dikatakan sebagai fatwa yang buruk (*bad fatwa*) diikuti dengan saranan agar pemilik bersama yang hidup tidak perlu mematuhi fatwa Muis dalam pewarisan harta mengikut hukum *faraid* disebabkan kesan buruk yang bakal menimpa pemilik yang hidup dan ini bertentangan dengan Syarak (Sadali Rasban, 2012: *Dying Intestate*: 31).

Berdasarkan ciri-ciri yang terdapat dalam perjanjian *Joint-Tenancy* serta komen masyarakat tentang fatwa, adakah benar fatwa baru menimbulkan masalah? Jika benar, apakah pertimbangan fatwa? Oleh itu perlu ditinjau pandangan Jawatankuasa Fatwa dalam isu ini mengikut perspektif Syarak.

## ■5.0 KONSEP JOINT-TENANCY DALAM UNDANG-UNDANG ISLAM

*Joint Tenancy* adalah satu bentuk perjanjian milik rumah oleh dua pihak atau lebih. Ketetapan undang-undang HDB, apabila salah satu pemilik meninggal, rumah itu menjadi milik penuh pemilik bersama yang hidup. Pandangan Jawatankuasa Fatwa MUIS, rumah tersebut bukanlah milik mutlak yang hidup. Pemilik yang hidup berhak mendapat 50% bahagian daripada nilai harga rumah tersebut. Bahagian ini ditetapkan atas sebab beliau sebagai pemilik-bersama. Jika pemilik-bersama (si mati) tidak meninggalkan sebarang dokumen akad yang diakui Syarak, maka ini bakal menimbulkan percanggahan antara undang-undang Sivil dan fatwa. Kerana akad dalam *Joint Tenancy* tidak selari dengan prinsip Shari'ah. Pada pandangan fatwa, oleh kerana si mati masih memiliki sebahagian rumah/hartanah tersebut ketika dia meninggal dunia, maka harta itu tertakluk kepada hukum *faraid* dalam Islam. Jawatankuasa Fatwa (2007-2010) mengulas kembali fatwa berkenaan *Joint-Tenancy* pada mesyuarat yang ke-5 pada 3 April 2008. Satu kertas perbahasan dihasilkan dengan tajuk *Joint Tenancy dari Perspektif Syariah: Pandangan Jawatankuasa Fatwa Majlis Ugama Islam Singapura pada Oktober 2008* (Jawatankuasa Fatwa, 2008: 3-4).

Pindahmilik harta dari perspektif Syari'ah boleh dilakukan semasa hayat dan juga selepas mati. Semasa hayat, ia boleh dilakukan melalui cara-cara berikut, *Hibah*, *Sadaqah* dan *Zakat*, Jual beli, *Waqaf*. Manakala selepas mati pula, ia boleh dilakukan melalui, Warisan (menurut hukum *faraidh*), *Wasiat* (yang dilakukan oleh si mati pada masa hidupnya). Terdapat dua aspek yang menimbulkan permasalahan di dalam akad *Joint Tenancy*. Pertama ialah konsep "*right of survivorship*"



(pindahmilik automatik kepada pemilik bersama yang masih hidup). Kedua ialah isu *gharar* (kesamaran) di dalam pemilikan semasa hayat. Tidak seperti akad *tenancy-in-common*, di dalam akad *Joint Tenancy*, bahagian bagi setiap pemilik-bersama tidak ditentukan dengan jelas. Kesamaran tersebut boleh disifatkan sebagai satu unsur kejahilan yang jelas dilarang di dalam sebarang transaksi kewangan di dalam Shari'ah. Kesamaran ini dikuatkan lagi dengan pengertian bahawa walaupun pemilik mempunyai hak yang sama secara keseluruhan (*all co-owners have equal interest in the flat*), tetapi mereka tidak mempunyai hak eksklusif bagi sebarang bahagian tertentu daripada harta/rumah tersebut. Permasalahan berkaitan konsep ini memerlukan kajian semula sama ada akad *Joint Tenancy* mempunyai persamaan dengan akad atau transaksi yang disahkan oleh Syari'ah (Jawatankuasa Fatwa, 2008: 6).

Terdapat satu jenis akad di dalam Syari'ah yang hampir sama dengan konsep *Joint Tenancy* ialah konsep *hibah* atau pemberian. Walaupun pandangan ini boleh dipersoalkan, kerana lafaz tersebut terkandung di dalam persetujuan kedua-pihak untuk memberi kepada pihak yang lain sekiranya berlaku kematian. Namun, bagi *hibah*, salah satu syarat yang telah ditetapkan oleh jumhur *fuqaha'* (termasuk empat mazhab) ialah lafaz *hibah* (*ijab*) itu perlu dinyatakan dengan jelas oleh si pemberi (Nasrul Hisyam Nor Muhamad, 2011: 49). Tetapi syarat *ijab* tidak ada dengan jelas di dalam kontrak *Joint Tenancy*. Perbezaan paling ketara adalah dalam *hibah* harta yang telah diberikan tidak boleh diambil semula (*irrevocable*), berbeza dengan konsep *Joint Tenancy*. *Joint Tenancy* juga tidak ada unsur beri antara pemilik-bersama dengan jelas, lebih kepada bentuk perkongsian. Maka atas dasar inilah, Jawatankuasa Fatwa berpendapat bahawa *Joint Tenancy* tidak boleh disamakan dengan konsep *hibah* di dalam Islam (Jawatankuasa Fatwa, 2008: 6).

Konsep *Joint Tenancy* ada persamaan juga dengan *Syarikah*. *Syarikah* bermaksud perkongsian antara dua pihak atau lebih dan ia adalah akad yang paling mirip dengan kontrak *Joint Tenancy*. Ini kerana *Joint Tenancy* bermaksud proses perkongsian antara dua pihak atau lebih di dalam pembelian dan pemilikan dan ini membawa maksud yang sama dengan *Syarikah al-Milk* (perkongsian pemilikan). Menurut perundangan kewangan Islam, terdapat dua jenis *Syarikah al-milk*. Pertama, perkongsian tidak sukarela di mana persetujuan kedua pihak tidak diperlukan untuk pindahmilik dijalankan. Ini berlaku di dalam kes ahli waris yang berkongsi warisan sesebuah harta. Kedua, perkongsian sukarela di dalam bentuk pembelian bersama atau penerimaan hadiah atau *waqaf* yang dikongsi bersama. Jenis yang kedua boleh dikatakan mirip dengan *Joint Tenancy*. Namun, dalam soal kuasa menjalankan transaksi bagi *Syarikah al-milk*, hukumnya adalah sama bagi kedua-dua jenis ini, iaitu "sebarang penambahan pada harta dikongsi antara mereka menurut bahagian pemilikan dan setiap daripada mereka adalah seperti orang asing (tidak ada hak) di dalam bahagian pemilik yang lain" (Al-Sarakhsi, 2001: 11/162). Akan tetapi, apabila salah satu rakan kongsi di dalam syarikat ini meninggal dunia, perkongsian itu dibatalkan, kerana hakmilik dan hak pengurusan telah dimansuhkan dengan kematiannya (Al-Zuhayli, 1989: 4/829).

Ini bermakna seorang pemilik bersama tidak ada hak menjalankan sebarang urusan bagi pihak pemilik bersama yang lain. Sekiranya salah satu pemilik bersama meninggal dunia bahagiannya daripada harta itu tetap menjadi harta pusakanya untuk dibahagikan kepada ahli waris. Sekiranya kita melihat *Joint Tenancy* sebagai *Sharikah al-milk*, hak pemilik bersama yang mati tidak dipindahkan kepada yang masih hidup. Atas dasar inilah Jawatankuasa Fatwa memutuskan bahawa bahagian pemilik-bersama yang telah meninggal tidak berpindah kepada

pemilik-bersama yang masih hidup secara automatik. Kerana bahagian setiap pemilik-bersama tidak dinyatakan maka perkongsian itu dianggarkan sebagai sama rata (50%-50%) tanpa melihat kepada sumbangan yang diberikan oleh para pemilik bersama (Kumpulan Fatwa 1998: 3: 38). Hal ini sesuai dengan konsep yang terdapat di dalam *Syarikah al-milk*. Walaupun waris si mati boleh menuntut hak mereka dari harta peninggalan, ini tidak bermakna mereka boleh memaksa penjualan rumah/harta tersebut demi untuk mendapat hak mereka sedangkan masalah dan kepentingan pemilik-bersama yang masih hidup (seperti isteri) tidak terjejas dan dilindungi. Ini adalah kerana setiap jenis harta yang tidak dapat diasingkan (seperti rumah) dan dimiliki oleh lebih daripada dua orang dinamakan sebagai harta *mushaa'*. Oleh kerana hak setiap pemilik-bersama saling mengait dan harta itu tidak dapat dipisahkan, maka sebarang tindakan ke atas harta tersebut perlu mengambil kira keperluan dan kemaslahatan pihak-pihak yang berkait (Jawatankuasa Fatwa pada mesyuarat yang ke-5 pada 3 April 2008).

Apa yang boleh dilakukan oleh penggubal undang-undang ialah, mengharmonisasikan *Joint Tenancy* dengan akad Syariah melalui *Nuzriah* atau *Hibah Ruqbah*. Sebelum itu, diterangkan sedikit tentang *Nuzriah*. Perkataan *nuzriah* diambil daripada kata asal *nazar*. *Nazar* adalah pengakuan bersumpah bahawa seseorang akan melakukan sesuatu apabila tiba suatu masa atau apabila berlaku suatu peristiwa, untuk tujuan yang diakui Syarak. Dari sudut istilah, *nuzriah* adalah *nazar* yang dibuat oleh seseorang untuk menyerahkan sebahagian atau keseluruhan hartanya sebelum kematiannya kepada pihak lain. (al-Haytami, 2001: 10/78-79).

Para *fuqaha* bersetuju bahawa *nazar* mempunyai dasar yang sah dalam Islam. Hanya muncul beberapa perbezaan berkenaan beberapa aspek perlaksanaannya. Kerana ia adalah sesuatu yang berbentuk *ijtihad*. Dasar di dalam al-Qur'an melalui ayat 7 Surah al-Insan:

Terjemahan: "Mereka dikurniakan kesenangan itu kerana mereka menyempurnakan nazarnya, serta mereka takutkan hari (akhirat) yang azab seksanya merebak di sana sini".

Begitu juga di dalam Surah al-Baqarah ayat 270:

Terjemahan: "Dan (ketahuilah), apa sahaja yang kamu belanjakan (dermakan) atau apa sahaja yang kamu nazarkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya dan (ingatlah), orang-orang yang zalim itu tidak ada sesiapa pun yang dapat menolongnya."

Membuat *nazar* dalam Islam pada dasarnya adalah harus. Akan tetapi ia boleh bertukar menjadi wajib sekiranya ia boleh menyelamatkan nyawa seseorang. Ia juga boleh bertukar menjadi haram sekiranya ia boleh menzalimi atau mengancam nyawa seseorang. Begitu juga *nuzriah*. Jika dengan membuat *nuzriah* tersebut ia akan menzalimi ahli waris yang sepatutnya menerima harta pusaka dengan mengurangkan bahagian yang diterima mereka, maka hukumnya adalah haram. Akan tetapi jika *nuzriah* tersebut dibuat untuk menjaga masalah mereka yang hidup sehingga tidak dizalimi kelak, maka hukumnya adalah harus (Ulasan Jawatankuasa Fatwa MUIS, 2008: 9-10).

*Hibah Ruqba* ialah salah satu daripada bentuk *hibah* atau pemberian. Ia dilakukan apabila si pemberi mengatakan:

"Harta (rumah) ini adalah milik kamu sebagai *ruqba*, dengan cara sekiranya kau mati sebelumku harta itu dikembalikan kepadaku, dan sekiranya aku mati sebelummu, harta itu milik kamu".

Para fuqaha' berbeza pendapat tentang hukum *Ruqba*, seperti berikut: Pendapat baru (*jadid*) daripada mazhab Shafi'ie menyatakan bahawa pemberian *ruqba* boleh diterima sebagai hibah yang sah (Al-Baghawi, 1997 : 4/532-533). Akan tetapi syarat yang dinyatakan di dalam akad (pemilikan mutlak berdasarkan kematian) adalah batal. Mazhab Hanbali, Abu Yusuf al-Hanafi, Ibn 'Umar, Ibn 'Abbas, al-Nakha'ie, Mujahid, dan Sufyan al-Thauri juga berpendapat sedemikian (Al-Zuhayli, 1989 : 5/9-10).

Dikhabarkan oleh Ishaq ibn Mansur oleh Abd al-Razzaq, oleh Ibn Juraij, daripada Jabir, daripada Habib ibn Abu Thabit, daripada Ibn Umar yang berkata: Rasulullah s.a.w. bersabda:

Terjemahan: “*Tidak ada Ruqba. Maka barangsiapa yang diberikan sesuatu pemberian kepadanya secara Ruqba, maka ia adalah baginya sewaktu hayatnya dan matinya.*”

Pendapat lama daripada mazhab Shafi'ie: bahawa akad dan syarat di dalam *Ruqba* adalah sah, tetapi ia merupakan pendapat yang kurang kuat di dalam mazhab Shafi'ie. Abu Hanifah dan Muhammad al-Shaibani berpendapat, pemberian *Ruqba* tidak sah kerana pemilikan harta tersebut bergantung kepada sesuatu perkara yang tidak jelas. Oleh kerana konsep *Ruqba* bercanggah dengan prinsip-prinsip utama pemilikan harta, iaitu memindahkan sesuatu harta berdasarkan sesuatu perkara (kematian) yang tidak pasti, maka ia dianggap sebagai tidak sah (Al-Sarakhsi. 2001 : 12/89).

Apapun penggunaan *Nuzriah* dan *Hibah Ruqbah* bagi *Joint Tenancy* seperti yang dibincangkan, kedua-dua konsep tersebut bergantung kepada perbezaan pendapat di kalangan *fuqaha'*. Oleh itu, ianya masih boleh menjadi instrumen penting, jika terdapat keperluan nyata dalam urusan pewarisan harta. Dalam konteks kehidupan Singapura, *Joint Tenancy* adalah cara berkesan dan berguna pembahagian rumah yang dimiliki oleh pemilik bersama. Cara pemindahan hakmilik yang tidak boleh dipertikaikan dalam undang-undang Singapura. Tidak dinafikan ada *masalah* yang terpelihara melalui kontrak *Joint Tenancy* ini. Sebagai contoh, seorang suami yang ingin memastikan bahawa isterinya yang tidak bekerja serta anak-anak mereka tetap mempunyai tempat tinggal akan merasa tenang apabila rumah tersebut menjadi milik isterinya dan tidak boleh dijual oleh orang lain sekiranya dia meninggal dunia.

Jawatankuasa Fatwa MUIS berpendapat bahawa Islam mahukan harta dipindahkan kepada ahli waris yang berhak dengan cara adil dan saksama. Transaksi dalam apa jua perjanjian perlu dinyatakan dengan jelas hasrat dan niat si pemilik. Contoh berikut memaparkan beberapa senario yang menimbulkan keraguan dan ketidakadilan:

- Seorang balu tinggal di sebuah rumah yang dibeli di bawah skim Pemilikan-Bersama dengan anak-anaknya. Apabila berlaku kematian, ibu bapa si mati menuntut hak arwah ke atas rumah tersebut.
- Anak-anak yang masih bersekolah menuntut bahagian arwah ayah mereka ke atas rumah yang dibeli oleh arwah melalui skim Pemilikan-Bersama dengan isteri baru.
- Seorang anak berkongsi pemilikan rumah yang telah dibayar sepenuhnya bersama arwah ayahnya. Selepas rumah tersebut dijual, keseluruhan hasil jualan diberi kepada anak ini sahaja. Manakala anak arwah yang lain tidak mendapat se-sempun.

Banyak lagi *Mafsadah* (kesan buruk) akan berlaku jika waris yang berhak dan benar-benar memerlukan tidak dapat mewarisi harta melalui sistem faraid kerana harta telah

diserahkan kepada pasangan si mati berdasarkan prinsip berdikari (*survivorship*). Antara kesannya ialah kedudukan ibu bapa yang sudah tua terhadap hak untuk tinggal dalam rumah berkenaan. Kesan lain, apabila pasangan si mati menjual rumah hasil Pemilikan-Bersama tanpa membahagikan hasil jualan seperti yang ditetapkan hukum *faraid*. Oleh kerana skim ini tidak menentukan niat atau kehendak si mati agar hartanya dipindahkan kepada pewarisnya, maka fatwa berpendapat bahawa, penama hanyalah sebagai seorang pengamanah. Harta yang diwarisinya hendaklah dibahagikan mengikut hukum faraid. Mengikut undang-undang Sivil, Skim Perlindungan Perumahan (*Home Protection Scheme*) bertujuan memberi keseluruhan rumah itu pada suami, isteri atau anak-anak apabila berlaku kematian. Namun mengikut fatwa MUIS, penama yang dicalonkan dalam skim ini (*nominee*) hanya berfungsi sebagai pengamanah yang bertanggungjawab menguruskan pewarisan rumah tersebut mengikut hukum faraid.

Namun, tidak dinafikan adanya kebaikan-kebaikan atau *Maslahah* (kepentingan umum) jika dibenarkan pasangan yang hidup memiliki sepenuhnya rumah yang dibeli melalui skim Pemilikan-Bersama. Kerana, keperluan mendesak bagi seorang isteri untuk memiliki rumah yang dapat melindungi keluarga dan anak-anaknya apabila berlaku kematian suami. Sekalipun ahli waris lain berhak ke atas rumah tersebut, mereka tidak seharusnya melakukan kezaliman untuk mendapat harta dunia yang sedikit dan murka Allah S.W.T. dengan memaksa isteri dan anak-anak si mati menjual rumah yang didiami mereka semata mata mahu memperoleh harta pusaka sehinggakan isteri dan akan-anak tidak mempunyai tempat tinggal yang lain. Seharusnya, menjadi tanggungjawab kepada pakcik menjaga anak-anak saudaranya yang yatim atau kakanya yang menjadi janda (Firdaus Yahya, 2002: 202).

Aplikasi fatwa tentang *Joint-Tenancy* yang disebut dalam undang-undang Sivil hanya dikira sebagai pandangan dan pendirian Jawatankuasa Fatwa. Sekalipun fatwa tidak mempunyai kuasa undang-undang. Namun, fungsinya amat besar kerana mufti selaku pengerusi Jawatankuasa Fatwa itu sendiri dilantik oleh Presiden Singapura dan perantikanya di wartakan dalam warta kerajaan. Memandangkan antara tugas mufti ialah menasihati Presiden Singapura serta memberi panduan kepada masyarakat Islam dalam hal-hal agama agar masyarakat tidak terkeluar dari landasan Syarai'ah. Peruntukan undang-undang yang ada ini menjadikan fatwa mempunyai nilai meskipun tiada peruntukan undang-undang yang membolehkan tindakan diambil ke atas mereka yang tidak mematuhi fatwa. Adapun mengenai penguatkuasa fatwa di Singapura ianya hanya dianggap sebagai pandangan dan mahkamah tidak terikat dengan fatwa. “*Rulling (fatwa) issued by MUIS is only an opinion in Sivil Court and Syariah Court. The ruling does not bind the court*” (AMLA, Cap 3, s 32(7), (8); Sadali Rasban 2010: 15).

Oleh itu, menurut pandangan penulis tidak timbul isu sesuatu fatwa itu buruk, tidak sesuai dan tidak adil serta tidak perlu dipatuhi. Kerana akhirnya undang-undang Sivil tetap menjadi sandaran masyarakat dan mereka bebas membuat pilihan sama ada mahu mengikut pandangan fatwa atau sebaliknya. Hanya masyarakat Islam yang mempunyai sifat wara' yang tinggi akan mendaulatkan pandangan fatwa sesuai dengan keadaan dan keperluan masing-masing.

## ■6.0 KEPENTINGAN *JOINT-TENANCY* DALAM PEWARISAN HARTA

Di Singapura hampir 85% rumah di Singapura dibeli di bawah skim *joint-tenancy*, kebanyakannya suami isteri (Berita Minggu

Singapura. Ahad, 13 Nov 2011). Oleh kerana keperluan terhadap rumah amat mendesak, masyarakat kurang beri tumpuan kepada bentuk perjanjian dan fatwa yang dikeluarkan oleh MUIS. Iaitu pemilikan sama-rata 50% daripada nilai harga rumah (Kumpulan Fatwa 1998: 3/38).

Kekeliruan dan keraguan masyarakat Islam terhadap skim ini, adalah atas dorongan agama. Memandangkan keperluan masyarakat berubah dari masa ke semasa, maka fatwa juga berubah mengikut peredaran zaman. Oleh itu, pemindahan harta mengikut Syari'ah tidak hanya tertumpu kepada satu cara sahaja, iaitu faraid. Malah, ianya boleh dilakukan melalui, Hibah, Amanah, Nuzriah, Wakaf, Wasiat, Faraid, Harta Sepencarian dan Iqar. Cara-cara tersebut boleh digunakan bagi memenuhi banyak keperluan yang tidak dapat ditampung oleh sistem faraid.

Seringkali timbul masalah apabila suami meninggal dunia meninggalkan balu bersama anak-anak yang masih kecil dan bersekolah. Manakala ahli waris si mati datang menuntut hak mereka. Mengikut undang-undang Sivil, rumah tersebut sudah menjadi hakmiliknya seratus peratus, beliau berhak untuk menjual aset tersebut atau sebaliknya. Namun, undang-undang Islam menyatakan bahawa harta tersebut bukan hakmilik si balu sepenuhnya. Oleh itu, timbul masalah untuk mencari tempat tinggal baru setelah rumah dijual.

Mengikut undang-undang pemilikan rumah di Singapura, perlu dinamakan pemilik kedua, maksimum empat, bagi rumah yang dibeli. Menurut fatwa, pemilik kedua hanya sebagai pengamanah (*trustee*) kepada rumah tersebut. Jika rumah itu dijual, hak ahli waris lain perlu diberikan mengikut faraid (Firdaus Yahya. 2002: 221-222).

Dibawakan beberapa senario yang mendorong fatwa baru perlu dikeluarkan bagi menguatkan lagi fatwa yang sedia ada dan untuk memenuhi keperluan masyarakat.

Kes 1: Salah satu konflik yang sering berlaku adalah apabila si mati mempunyai isteri dan anak perempuan yang masih kecil. Apabila ada ahli waris dari kalangan bapa atau adik-beradik si mati, rumah itu sepatutnya dijual dan 50% daripada hasil penjualan diagihkan mengikut hukum faraidh. Ahli waris lelaki seharusnya menanggung kehidupan anak yatim dan balu yang ditinggalkan oleh si mati. Akan tetapi dalam kebanyakan kes, ini tidak berlaku. Sebaliknya apabila mereka menerima bahagian masing-masing, mereka enggan memikul tanggungjawab terhadap anak itu yang menerima bahagian yang jauh lebih sedikit. Ada juga sebahagian daripada masyarakat Islam yang tidak mempedulikan tentang nafkah asas seperti tempat tinggal anak yatim itu, setelah rumah dijual dan harta dibahagikan menurut faraid. Maka tiada tempat berteduh bagi si anak dan hilang rasa tanggungjawab dan sifat ihsan wali (bapa saudara) terhadap mereka.

Kes 2: Seorang bapa meninggal dunia dan meninggalkan CPF (Wang Simpanan Pekerja) dan dua unit rumah sewa di Malaysia. Dia juga ada bernikah kali kedua dengan seorang rakyat Singapura tetapi pernikahan itu berlaku di Golok. Isteri kedua juga berhak mendapat bahagian dari harta peninggalan wang CPF dan hasil rumah sewa di Malaysia. Sekiranya wang CPF itu dinominasikan atas nama isteri pertama, maka nama tersebut hanyalah sebagai Pemegang amanah sahaja. Dia hendaklah membahagikan wang tersebut mengikut hukum faraidh.

Melihat kepada senario-senario yang dibentangkan, perlunya ada makanisma-makanisma yang boleh menjamin hak isteri dan anak-anak yang kematian suami. Oleh itu, Jawatankuasa Fatwa MUIS mengeluarkan fatwa terbaru mengenai isu *Joint-Tenancy* kerana fatwa lama tidak dapat menyelesaikan masalah. Berikut adalah nas fatwa terkini:

“Sekiranya tidak terdapat sebarang aqad perjanjian lain di antara pemilik bersama rumah tersebut, maka rumah yang ditinggalkan si mati bukanlah milik mutlak pemilik-bersama yang hidup. Pemilik-bersama yang hidup hanya berhak mendapat separuh bahagian (50%) daripada nilai harga rumah tersebut. Bahagian ini diperolehi atas sebab hak beliau sebagai pemilik-bersama (*joint-tenant*). Namun, ahli waris yang lain tidak boleh memaksa pemilik-bersama rumah itu untuk menjual rumah tersebut, sehinggalah tiba masa yang sesuai baginya untuk melakukan demikian. Pada masa yang sama, beliau (iaitu pemilik-bersama) juga tidak boleh menagguhkan penjualan tanpa sebab yang munasabah kerana perbuatan sedemikian akan menzalimi hak waris yang lain. Sekiranya terdapat aqad perjanjian lain bagi pembelian rumah tersebut, sama ada aqad hibah ruqba atau nuzriah, yang menyatakan dengan jelas bahawa rumah tersebut diberi sepenuhnya kepada pemilik-bersama yang masih hidup. Sekiranya berlaku kematian kepada kepada pemilik-bersama yang satu lagi, maka rumah tersebut menjadi milik penuh pemilik-bersama yang masih hidup. Pembahagian rumah tersebut adalah sama seperti yang ditetapkan oleh undang-undang berkaitan *joint-tenancy* di Singapura”.

(Minit Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Muis, 3 April 2008)

Fatwa ini bertujuan untuk memberikan dua pilihan kepada umat Islam yang memiliki rumah. Pilihan pertama ialah untuk rumah itu dimiliki sepenuhnya oleh pemilik-bersama yang masih hidup setelah meninggalnya pemilik-bersama yang satu lagi. Pilihan kedua, ialah untuk ia dimanfaatkan oleh ahli waris, lantas membahagikannya mengikut faraid (Panduan, 2011: 5). Ini kerana, kontrak *Joint Tenancy* yang dikuatkuasakan oleh undang-undang HDB (Lembaga Pembangunan Perumahan) tidak dikira sebagai akad yang diiktiraf Syarak. Pandangan fatwa, jika seseorang tidak mempunyai akaq lain yang sah dari perspektif Syarak seperti hibah ruqba atau nuzriah dalam pembelian rumah secara *Joint Tenancy*, maka fatwa umum pemilikan adalah 50%-50% mengikut hukum yang berkuatkuasa dalam perkara ini. Bagi mereka yang berniat untuk menyerahkan hakmilik rumah kepada pemilik bersama, maka mereka perlu melakukan akad lain yang diiktiraf Syarak bagi memastikan proses pindahmilik dilakukan dengan sah dan niat dapat dipelihara serta tidak diragui oleh mana-mana pihak khusus oleh ahli waris si mati yang lain. Kesedaran dan pengetahuan mengenai nuzriah dan hibah ruqba adalah penting supaya pindahmilik itu tidak dilakukan dengan tujuan menzalimi atau mengabaikan sebahagian ahli waris atau pihak tertentu. Sekalipun nuzriah dan hibah ruqba antara akad yang terdapat padanya perbezaan pendapat fuqaha' namun ia masih boleh digunakan di dalam keadaan-keadaan tertentu, tertakluk kepada manfaat atau keperluan yang boleh diraih (Ulusan Jawatankuasa Fatwa MUIS. 2008: 12.); (Ibn Qudamah, t.t.; 6: 630).

Menurut peraturan, harta si mati yang dibuat mengikut skim *joint-tenancy* akan dibahagikan kepada waris-warisnya yang disenaraikan dalam perjanjian tersebut. Sebaliknya, amalan Syari'ah megatakan harta seorang Islam mesti dibahagikan kepada warisnya mengikut hukum Allah S.W.T. Setiap orang Islam diwajibkan mengikut hukum faraid. Tidak dibenarkan memberikan baki harta kepada waris tertentu tanpa mendapat kebenaran waris lain. Prinsip yang sama juga dipakai di dalam kes *wasiyyah*; kebenaran diberikan jika seseorang mewasiatkan hartanya kepada orang yang bukan saudara maranya, atau badan amal – tetapi dihadkan kepada satu pertiga dari jumlah keseluruhan hartanya. Baki dua pertiga lagi hendaklah dibahagikan di kalangan para warisnya mengikut jumlah yang telah ditentukan oleh Allah S.W.T. Jika seseorang gagal membuat wasiat, maka keseluruhan hartanya akan



dibahagikan kepada warisnya yang layak (Journal 4E, Januari 2006 : 47-50).

Konsep Pemilikan-Bersama menyerupai *Ruqba* yang merupakan kontrak *Hibah* tetapi mempunyai beberapa syarat tertentu. Selepas kematian satu pihak, pihak yang masih hidup akan mengambil alih hak milik harta. *Ruqba* mirip kepada konsep al-*Umara*. *Ruqba* sudah wujud di zaman Rasulullah s.a.w dan ada tiga pendapat ulama berkaitan *Ruqba* (Nasrul Hisyam, 2011 : 165; al-Nawawi, t.t. : 5/391-197):

- a) Tidak sah
- b) *Hibah* dibolehkan tetapi syarat-syaratnya tidak boleh dipakai
- c) *Hibah* beserta syarat-syaratnya boleh diterima pakai

Berdasarkan kepada pendapat yang ketiga, pembelian rumah HDB mengikut kontrak *joint-tenancy* tidak sama dengan lafaz *ruqba* dan *'umra*. Sebab-sebabnya berikut:

1. *Joint-tenancy* lebih mirip kepada konsep *syarikah al-milk* iaitu (perkongasian pemilikan). Sedangkan untuk *ruqba* dan *'umra*, rumah adalah milik pemberi secara total yang ingin diserahkan kepada penerima selepas kematian.
2. Akad yang terkandung dalam kontrak *joint-tenancy* tidak menyatakan penentuan sehingga kematian. Tiada pemindahan milik selepas kematian. Sebaliknya, pihak yang hidup hanya mempunyai hak untuk terus tinggal dalam rumah tersebut mengikut undang-undang *right of survivorship*. Pemindahan milik kepada yang hidup hanya terlaksana jika dijelaskan niat dalam perjanjian hibah. Sedangkan akad dalam *ruqba* dan *'umra* perlu menjelaskan syarat kematian.
3. Sekiranya rumah yang dibeli mengikut kontrak *joint-tenancy* kemudian dijual, maka pembahagiannya perlu sama rata setelah ditolak pinjaman CPF. Sedangkan mengikut akad *ruqba* dan *'umra*, apabila rumah tersebut dijual, ia tetap menjadi hak pemilik asal.

Daripada keterangan-keterangan itu tadi dapat disimpulkan bahawa, pemindahan harta yang telah dibuat di bawah skim Pemilikan-Bersama perlu disokong dengan kontrak *Hibah* atau *Nuzriah* bagi menjadikannya sah dari sudut pandangan Syaria'ah. Jika tidak, masyarakat Islam masih boleh menggunakan jenis kontrak *Tenancy in Common*, kerana kontrak ini lebih baik bagi orang Islam daripada kontrak *joint-tenancy*, ianya tidak mengandungi unsur *gharar* sebab bahagian masing-masing telah ditentukan dengan jelas sejak awal lagi (M. Salleh Bin A. Hamid, 2012: 214-216).

Dua fatwa awal telah dikeluarkan oleh Muis dalam isu *Joint-Tenancy*. Fatwa soalan 57 dan 58. Dalam soalan 57 seorang bertanya tentang kedudukan flat yang dibeli bekas isteri dengan bekas suaminya secara *Joint-Tenancy* menjadi milik mutlak kepada bekas isteri jika bekas suami meninggal dunia. Jawapan yang diberikan oleh Jawatankuasa Fatwa MUIS ialah, bekas isteri hanya mendapat sebahagian (50%) daripada nilai harga rumah. Bahagian ini diberi atas sebab hak beliau sebagai pembeli bersama. Separuh bahagian yang baki adalah untuk waris si mati. Bahagian ini tidak boleh diberikan kepada bekas isteri kerana mereka telah bercerai sebelum si suami meninggal dunia. Beliau bukan lagi isteri atau waris kepada si mati (Kumpulan Fatwa 1998: 3/ 38).

Dalam soalan 58 pula bertanyakan hukum Islam tentang kedudukan suami dan isteri yang membeli rumah secara *Joint-Tenant*. Menurut peraturan HDB, jika salah seorang dari mereka

meninggal dunia rumah tersebut menjadi milik pemilik bersama yang masih hidup. Jawapan yang diberikan oleh Jawatankuasa Fatwa Muis adalah rumah peninggalan yang dibeli secara *joint-tenancy* tidak boleh menjadi hak milik secara menyeluruh pihak yang masih hidup. Bahagian milik orang yang meninggal dunia hendaklah ditaksirkan dengan dengan nilai wang kemudian dibahagikan kepada waris mengikut hukum faraid (Kumpulan Fatwa 1998: 3/ 38).

Terdapat implikasi hukum yang amat ketara di antara fatwa lama dan baru. Fatwa lama tidak memberikan pilihan kepada pemilik bersama untuk menyerahkan hakmilik rumah sepenuhnya kepada pemilik kedua jika berlaku kematian. Rumah tersebut setelah dinilai harganya, pemilik yang hidup hanya mendapat 50% tanpa mengira sumbangan yang dikeluarkan masing-masing sewaktu membeli rumah tersebut. Manakala baki 50% diagihkan kepada ahli waris si mati mengikut hukum faraid. Isteri atau suami yang hidup masih mendapat hak masing-masing daripada bahagian ini. Fatwa ini sejajar dengan perundangan Sivil mengenai *Joint-Tenancy* yang dikuatkuasakan oleh HBD di Singapura sekarang ini.

Adapun fatwa MUIS terkini memberikan dua laluan kepada masyarakat Islam untuk memilih sama ada memberikan rumah secara total kepada pemilik kedua dengan cara *hibah* atau *nuzriah* atau membiarkan perjanjian *joint-tenancy* begitu sahaja supaya harta tersebut dapat dibahagikan kepada ahli waris mengikut hukum *faraid* apabila berlakunya kematian salah seorang pemilik.

Hasil kajian, konsep *joint-tenancy* beserta dengan *right of survivorship* tidak menepati prinsip Islam. Bagi memastikan konsep ini bebas dari unsur ketidakpastian atau *gharar-jahalah*, fatwa baru digubal bagi memenuhi tuntutan perundangan Islam disamping ianya dapat mengadaptasi sistem perundangan negara bagi memenuhi keperluan masyarakat yang berubah (Irsyad Pejabat Mufti, 2011: 6-8). Hal ini sebenarnya selari dengan tujuan syaria'ah Islam (*maqasid syaria'ah*) dalam menetapkan hukum sesuatu perkara iaitu untuk mencapai kemaslahatan dan menolak kerosakan daripada berlaku, asal sahaja tidak bercanggah secara jelas dengan dalil-dalil *qat'i*. Salah satu daripada tujuan syaria'ah ialah pemeliharaan harta yang turut merangkumi harta pusaka dalam konteks perbincangan ini (Al-Shatibi, t.t.: 2/3-4).

## 7.0 KESIMPULAN

Berdasarkan perbincangan di atas, dapat difahami bahawa konsep harta (*mal*) menurut perspektif Islam berbeza dengan konsep harta (*property*) menurut perspektif Sivil. *Property* menurut Sivil amat luas termasuk harta zahir (*corporeal*) dan tidak zahir (*incorporeal*), harta ketara (*tangible*) dan tidak ketara (*intangible*), *'real* dan *'personal* dan segala yang boleh dinilai dengan wang termasuk hak-hak (*rights*), kepentingan (*interest*) dan segala benda yang mampu dimiliki. Pengiktirafan Sivil berpaksikan kepada peraturan yang dicipta oleh akal manusia yang terbatas. Adapun harta (*mal*) dan pemilikan individu menurut Islam terbatas mengikut garis yang telah ditetapkan oleh Syarak dan sekiranya ia bertentangan ataupun bercanggah dengan ketetapan Syarak maka dengan sendirinya ia tertolak. Oleh itu percanggahan berlaku antara Sivil dan Fatwa dalam banyak hal termasuk isu *Joint-Tenancy* di Singapura kerana dasar dan konsep pemilikan yang berbeza antara kedua-dua perundangan tersebut dari sudut *masalah* dan *mafsadah*. Namun, Sayari'at Islam mengutamakan *masalah* dalam menentukan sesuatu hukum baru sehingga ada ketikanya mengiktiraf perundangan Sivil disebabkan wujudnya *masalah* tersebut. Jika *masalah* itu hilang maka fatwa baru perlu



digubal bagi memenuhi tuntutan baru. Inilah yang berlaku dalam isu *Joint-Tenancy* adanya fatwa lama dan fatwa baru. Fatwa lama mengiktiraf perundangan Sivil pada sesuatu masa, apabila keadaan dan keperluan berubah fatwa baru digubal memberikan dua pilihan kepada masyarakat sama ada hendak memberi terus rumah kepada penama atau membahagikannya mengikut hukum *faraid* melalui *hibah* atau *nuzriah*. Dengan demikian, Syari'at Islam dijaga, undang-undang negara diguna, kebajikan dan kepentingan setiap waris terpelihara. Hasil kajian penulis mendapati bahawa, *Joint-Tenancy* adalah satu bentuk pemilikan yang diamalkan dalam perancangan harta di Singapura, walaupun skim ini mudah bagi pemindahan harta selepas kematian, namun ianya tidak patuh syarak yang mana mewajibkan harta si mati diagih kepada ahli warisnya yang berhak mengikut *faraid* (Imdad Hussain, 200: 22). Percanggahan berlaku antara Sivil dan Islam, di sinilah letaknya peranan Jawatankuasa Fatwa merapatkan jurang perbezaan yang wujud demi memelihara keharmonian agama dalam suasana sekular (Pergas, 2004: 85). Fatwa telah mengiktiraf *Joint-Tenancy* sebagai salah satu instrument pemindahan harta dengan syarat wasiat *hibah* atau *nuzriah*. Masyarakat boleh memilih untuk kekal dengan perjanjian *joint-tenancy* sehingga ajalnya dan hartanya akan diagihkan mengikut hukum *faraid* atau dibuat wasiat *hibah* atau *nuzriah* dan harta tersebut akan berpindah kepada sesiapa yang diwasiatkan seperti dalam isu *Joint-Tenancy*.

## Rujukan

- Al-Qur'an al-Karim.
- Abdul Monir Yaacob. 2002. *Pembangunan Undang-Undang di Rantau Asean*. Kuala Lumpur: IKIM.
- Ahmad Hidayat Buang. 2004. *Fatwa di Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Kuala Lumpur: UM.
- Amidi, al-, Ali bin Muhammad. 2003. *Al-Ahkam fi Usul al-Ahkam*. al-Riyah: Dar al-Shami'ie.
- 'Asqalani, al-, Ibn Hajar. t.t. *Fath al-Bari bi Sharh Sahih al-Bukhari*. jld.12. Medinah: Matba'ah al-Salafiyah.
- Baghawi, al-, Abi Muhammad al-Husain bin Mas'ud bin Muhammad bin al-Rarra'. 1997. *al-Tahzib fi Fiqh al-Imam al-Shafi'ie*. 4. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Fauzan, al-, Salih Bin Fauzan Bin Abdullah.1407H. *al-Tahqiqat al-Mardhiyyah fi al-Mabahith al-Faradhiyyah*. Medinah: Universiti Islam Medinah.
- Firdaus bin Yahya. 2002. *Huraian Ilmu Faraid*. Singapore: Deehaz Services.
- Firdaus bin Yahya. 2012. *Aplikasi Hibah Dalam Konteks Singapura: Antara Wasiat, Nuzriah, Ruqba, dan 'Umra*. Singapura: Majlis Ugama Islam Singapura.
- Haytami, al-, Shihabuddin Ahmad Ibn Hajar. 2001. *Tuhfah al-Muhtaj bi Sharh al-Minhaj*. Damsyik: Dar al-Fikr.
- Himshi, al-, Muhammad Hasan.t.t. *Tafsir wa Bayan Mufradat al-Quran*. Beirut: Dar al-Iman.
- Ibn Qudamah, Muwaffaq al-Din Abdullah bin Ahmad. (t.t). *al-Mughniy*. Beirut: *Dar-al-Fikr*. 6.
- Ibn Majah, Abi Abdilllah Muhammad Muhammad bin Yazid al-Qazwini. (t.t). *Al-Sunan Ibn Majah. Matbaah Dar Ihya' Al-kutun Al-'Arabiah*. 2.
- Imdad Husain Minhas. 2000. *Inheritance in Islam*. Pakistan: Nadeem Law Book House.
- M. Salleh Bin Abdul Hamid. 2012. *Faraid & Isu-Isu Nuzriah, Hibah & Wasiat*. Singapura: Sah Publication.
- Mohd Suhaimi Mohsen. Ruangan Hidayah. 2011. *Ketahui Proses Keluar Fatwa*. Berita Minggu Singapura, Ahad, 13 Nov 2011.
- Muhammad Abu Zahrah. 1962. *al-Milkiyyah wa Nazhariyah al'Aqd fi al-Syari'ah al-Islamiyyah*. Mesir: Dar al-Fikri al-'Araby.
- Nasrul Hisyam Nor Muhamad. 2011. *Hibah Dalam Undang-Undang Islam Prinsip & Amalan*. Johor: UTM Press.
- Nawawi, al-, Abi Zakariyya Yahya bin Syaraf. t.t. *al-Mughniy wa al-Syarh, Majmu' Syarh al-Muhadzab*. Beirut: Dar al-Fikr. 5.
- Nawawi, al-, Abi Zakariyya Yahya bin Syaraf. 2003. *Sahih Muslim bi Syarh al-Nawawi*. jld 4, Kahirah: Dar al-Manar.
- Nawawi, al-, Abi Zakariyya Yahya bin Syaraf. 2003. *Raudhah al-Talibin*. jld. 4. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Sadali Rasban. 2010. *Hibah Al-Ruqba & Pemilikan-Bersama (Joint-Tenancy) di Dalam Hukum Shari'ah*. Singapura: HHTT Advisory Services Pte Ltd.
- Sadali Rasban. 2012. *Isu-Isu Harta Pusaka*. Singapura: HHTT Advisory Services Pte Ltd.
- Sadali Rasban. 2012. *Dying Intestate*. Singapura: HHTT Advisory Services Pte Ltd.
- Sadali Rasban. 2012. *Critical Analysis of AMLA in Estate Matter*. Singapore: Pustaka National Pte Ltd.
- Sayyid Qutub. 1393H. *Fi Zilal al-Quran*. jld. 1. Beirut: Dar al-Syuruq.
- Sarakhsi, al-, Abu Bakar Muhammad bin Ahmad bin Sahl. 2001. *Kitab al-Mabsut*, jld. 12. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Shatibi al-, Abi Ishaq Ibrahim bin Musa. t.t. *al-Muwafaqat fi Usul al-Ahkam*. T.tp: Dar al-Rashad al-Hadithah.
- Shatiri, al-, Muhammad bin Ahmad bin Umar. 2007. al-Yaqut al-Nafeez fi Mazhab ibn Idris. *Dar al-Minhaj*.
- Syaukani, al-, Abu 'Ali Bardruddin Muhammad bin 'Ali bin Muhammad. 1371H. *Na'il al-Awthar*, jld. 6. Mesir: Mustafa al-Halabi.
- Tabari, al-, Ibn Jarir (t.t.). *Tafsir Ibn Jariri al-Tabari*. jld. 1. Mesir: Dar al-Ma'arif.
- 'Utsaimin, al-, Muhammad bin Salih. 2005. *Panduan Wakaf, Hibah dan Wasiat Menurut al-Quran dan al-Sunnah*. Indonesia: Pustaka Imam al-Syafi'e.
- Yazid Ahmad. 2006. Konsep Harta Menurut Pespektif Undang-Undang Islam dan Undang-Undang Sivil: Satu Tinjauan. *Jurnal Pengajian Umum*. Bil.7. Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Zuhayli, al-, Wahbah. 1989. *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. jld 4. Damsyik: Dar al-Fikr.
- Khooy Kay Kim. 2006. *Malays Muslims in Singapore: Selected Readings in History 1819-1965*. Singapore: AMP.
- \_\_\_\_\_. *Majma' al-Lughah al-'Arabiah*. 2004. *al-Mu'jam al-Washit*, Mesir: Maktabah al-Syuruk al-Dauliyyah.
- \_\_\_\_\_. *The Administration of Muslim Law Act (AMLA)*. (CHAPTER 3) (Original Enactment: Act 27 of 1966) Revised Edition 2009 (31st October 2009).
- \_\_\_\_\_. Teks Ucapan Dr. Yaacob Ibrahim. 2009. *Seminar Wasiat, Warisan dan Perancangan Harta*. Singapura: Sheraton Towers Hotel.
- \_\_\_\_\_. Pejabat Mufti. 1998. Singapura: Majlis Ugama Islam Singapura. *Kumpulan Fatwa*. Jld. 3. Soalan 57–58.
- \_\_\_\_\_. Pejabat Mufti. 2011. *Rahmah dan Keihlanan di Dalam Pembahagian Harta Pusaka di Dalam Islam: Konsep Joint-Tenancy dan Nominasi*. Singapura: Seminara Wasiat, Faraidh & Rancangan Pusaka.
- \_\_\_\_\_. Pejabat Mufti, Majlis Ugama Islam Singapura. 2011. *Panduan bagi Muslim Untuk Memiliki Rumah HDB Secara joint-Tenancy*. Singapura: Oji Press.
- \_\_\_\_\_. Office of the Mufti, Majlis Ugama Islam Singapura. 2011. *Guidelines for Muslims on Purchasing and Owning an HDB Property Under Joint-Tenancy*. Singapore: Oji Press.
- \_\_\_\_\_. Pejabat Mufti: Majlis Ugama Islam Singapura: Minit Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Muis ke-5 pada 3 April 2008.
- \_\_\_\_\_. *Joint-Tenancy dari Perspektif Syariah: Pandangan Jawatankuasa Fatwa MUIS*. 2008. Kertas Ulasan Semula Jawatankuasa Fatwa (2007-2010) mengenai fatwa 'Joint-Tenancy' dalam mesyuarat yang ke-5, 3 April 2008.
- \_\_\_\_\_. Institut Perbankan Islam dan Kewangan Malaysia. 2006. *Joint Tenancy with the Right of Survivorship and Syariah: A Brief Discussion*. *Jurnal 4E: Januari 2006*. 47–50.
- \_\_\_\_\_. Minit Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa ke 5, Bagi Penggal (2007-2010) pada 3 April 2008.
- \_\_\_\_\_. *Moderation in Islam: In The Context of Muslim Community in Singapore*. 2004. Singapore: PERGAS.
- \_\_\_\_\_. Housing & Development Board (HDB), <http://www.hdb.gov.sg>.