

HIBAH HARTANAH: ISU DAN KONFLIK DALAM PERUNDANGAN DI MALAYSIA

Rabi'ah Muhammad Serji
Pensyarah, Jabatan Undang-undang, Fakulti Syariah dan Undang-undang,
Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor,
E-mel: rabiah@kuis.edu.my

Abstrak

Undang-undang Tanah di Malaysia adalah berasaskan kepada prinsip-prinsip di bawah sistem Torrens yang diperkenalkan oleh British semasa penjajahan mereka ke atas Tanah Melayu. Undang-undang ini dilaksanakan di negara kita melalui penguatkuasaan Kanun Tanah Negara 1965. Sebelum penjajahan British, negeri-negeri di Tanah Melayu pada hakikatnya sudah memiliki sistem perundangan tanah mereka sendiri berasaskan undang-undang Islam dan adat melayu. Namun, penjajahan British ke atas Tanah Melayu memberi impak yang besar apabila pentadbiran tanah berasaskan undang-undang Islam dan adat Melayu dihapuskan dan digantikan dengan Sistem Torrens. Sistem Torrens mementingkan prinsip kemuktamadan daftar sebagai kaedah penentuan hak milik. Setiap urusan berkaitan tanah yang dilakukan perlu didaftarkan bagi menjamin kesahannya dan menjadikan hak milik dan kepentingan pihak yang berkenaan sebagai tidak boleh disangkal. Kanun Tanah Negara 1965 telah mengiktiraf empat jenis urus niaga utama iaitu pindah milik, pajakan, gadaian dan isemen. Hibah adalah menyamai urus niaga pindah milik di bawah Kanun Tanah Negara 1965. Hibah bermaksud pemberian dan dari sudut istilah merupakan suatu akad pemberian harta yang dilakukan oleh seseorang individu secara sukarela kepada individu yang lain semasa tempoh hayatnya tanpa sebarang balasan. Oleh yang demikian, sekiranya hibah yang dilakukan melibatkan hartanah, maka urusan pemindahan hak milik daripada pemberi hibah kepada penerima hibah perlu dilakukan dengan mematuhi prosedur pindah milik yang telah ditetapkan oleh Kanun Tanah Negara 1965. Sebarang pertikaian yang wujud berkaitan hibah adalah di bawah bidang kuasa mahkamah Syariah namun prosedur pindah milik hibah hartanah adalah dengan mematuhi Kanun Tanah Negara 1965. Kertas kerja ini akan membincangkan tentang isu dan konflik perundangan melibatkan hibah hartanah dan mencadangkan kaedah-kaedah penyelesaian yang boleh dilakukan ke arah pengharmonian undang-undang berkaitan perkara ini.

Kata Kunci: *Sistem Torrens, Hibah Hartanah, Konflik Perundangan, Undang-undang Tanah, Kanun Tanah Negara 1965*

1. Pengenalan

Hibah atau dikenali juga sebagai pemberian, merupakan amalan yang biasa dilakukan oleh masyarakat khususnya masyarakat Melayu sejak sekian lama. Hibah merupakan pemberian atas dasar kasih sayang tanpa sebarang balasan yang dilakukan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Hibah termasuk dalam perkara yang berkaitan dengan harta dan amanah bagi orang Islam seperti wakaf, wasiat dan zakat. Oleh yang demikian, ia diletakkan di bawah Jadual Kesembilan, Senarai 2, Senarai Negeri, Perlembagaan Persekutuan. Oleh itu perkara berkaitan hibah adalah di bawah bidang kuasa Mahkamah Syariah. Akta Pentadbiran Undang-undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 memperuntukkan bahawa Mahkamah Tinggi Syariah hendaklah:

- (b) dalam bidang kuasa malnya, mendengar dan memutuskan semua tindakan dan prosiding dalam mana semua pihak adalah orang Islam dan yang berhubung dengan:

...

- (v) wasiat atau alang semasa maradal maut seseorang si mati Islam:

- (vi) *alang semasa hidup, atau penyelesaian yang dibuat tanpa balasan yang memadai dengan wang atau nilai wang, oleh seseorang Islam.*

Perkataan ‘alang semasa hidup’ dalam peruntukan ini adalah merujuk kepada hibah. Peruntukan ini jelas menunjukkan bahawa mahkamah yang berbidang kuasa mendengar dan memutuskan kes-kes berkaitan hibah adalah Mahkamah Tinggi Syariah. Peruntukan tentang bidang kuasa ini juga terdapat di dalam enakmen-enakmen setiap negeri di Malaysia.

Konflik undang-undang dan bidang kuasa mahkamah timbul apabila hibah yang dilakukan oleh pemberi hibah melibatkan hibah hartanah. Ini kerana sebarang urusan berkaitan hartanah yang dilakukan di Malaysia perlu mematuhi syarat dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Kanun Tanah Negara 1965. Kanun Tanah Negara 1965, merupakan undang-undang tanah utama Negara yang mengawal sebarang urusan berkaitan pengurusan dan pentadbiran tanah. Kanun Tanah Negara 1965, digubal dengan mengguna pakai prinsip Torrens iaitu suatu prinsip yang sangat mementingkan pendaftaran dalam setiap urusan niaga tanah yang dilakukan. Mengikut sistem Torrens, pendaftaran sesuatu urusan niaga tanah akan memberi kesan pemilikan yang tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya tercatat di dalam daftar. Di dalam kes *Teh Bee v K Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7*, Mahkamah Persekutuan mengesahkan bahawa di bawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya dan membenarkan siasatan dilakukan ke atas hak seorang pemilik berdaftar merupakan amalan yang salah kerana ianya akan menjejaskan maksud dan matlamat pendaftaran.

Apabila seorang pemberi hibah melakukan hibah hartanah kepada penerima hibah, maka urusan niaga pindah milik mengikut prosedur yang telah ditetapkan oleh Kanun Tanah Negara 1965 perlu dilakukan dan didaftarkan. Kesan pendaftaran akan menjadikan penerima hibah sebagai pemilik yang tidak boleh disangkal menurut undang-undang tanah di Malaysia. Namun konflik akan timbul sekiranya berlaku penarikan balik hibah kerana ulama berpendapat hibah seorang bapa kepada anak boleh ditarik balik. Adakah penerima hibah boleh dipaksa untuk memulangkan kembali harta hibah kepada pemberi hibah. Hibah hartanah dan penarikan balik hibah hartanah ini jelas menimbulkan konflik dari sudut undang-undang dan bidang kuasa mahkamah syariah dan sivil.

2. Konsep Hibah

2.1 Definisi Dan Ciri-Ciri Hibah

Perkataan 'hibah' berasal daripada perkataan Bahasa Arab ‘*wahaba*’ yang bermaksud *tabarru*’ atau pemberian tanpa balasan (Nasrul Hisyam, 2011). Ia bermaksud satu akad yang mengandungi pemberian hak milik oleh seseorang terhadap hartanya kepada orang lain pada masa hidupnya dengan tidak mengharapkan apa-apa balasan (Haji Ibrahim bin Lembut, 2003). Hibah juga merupakan pemberian milik sesuatu barang tanpa adanya sebarang tukaran pada masa hidup secara sukarela (Al-Syarbini, 1978). Secara lebih khusus, hibah ialah suatu akad pemberian milik ain harta daripada satu pihak kepada pihak yang lain tanpa balasan, semasa hidup secara sukarela, dengan menggunakan lafaz ijab dan qabul atau seumpamanya (Mohd Zamro Muda, 2008). Dalam erti kata lain, hibah merupakan pemindahan hak milik suatu harta tanpa sebarang balasan, ketika masih hidup dan secara sukarela. Di dalam kes *Harun bin Muda dan lain-lain v Mandak binti Mamat [1999] 1 JH 63*, Hakim Mahkamah Tinggi Syariah Terengganu, Dato’ Hj Ismail bin Yahya ketika memutuskan kes berkenaan isu pengesahan hibah, beliau menyatakan hibah semata-mata, bermaksud pemberian bukan kerana untuk mendapat pahala dan bukan pula kerana memuliakan orang yang diberi itu dengan disertai lafaz ijab dan qabul.

Menurut Nasrul Hisyam Nor Muhamad (2011), Antara ciri-ciri atau kriteria yang perlu ada pada akad hibah adalah seperti berikut:

- i. Hibah ialah akad yang berkuat kuasa semasa hayat penghibah.

Oleh sebab hibah merupakan satu kontrak, maka tidak sempurna dengan hanya kehendak daripada sebelah pihak iaitu penghibah sahaja. Kedua-duanya iaitu penghibah dan penerima hibah mestilah menyempurnakan ijab dan qabul dan juga rukun yang lain bagi menggambarkan kehendak dan kerelaan kedua-dua pihak untuk melakukan kontrak. Keperluan kedua-dua pihak menyempurnakan kontrak inilah yang membezakan antara akad hibah dengan wasiat. Jika penghibah mensyaratkan bahawa penerima hibah hanya akan memiliki harta yang dihibahkan selepas kematian pemberi hibah, maka ianya adalah sah sebagai wasiat dan bukannya hibah.

- ii. Hibah suatu *tasarruf* untuk memindah milik harta penghibah kepada penerima hibah.

Penghibah perlu melepaskan haknya pada harta yang hendak dihibah untuk dipindah milik kepada penerima hibah. Bagi memastikan pindah milik ini sah dari segi syarak, harta tersebut mestilah dimiliki sepenuhnya oleh penghibah.

- iii. Hibah ialah akad *tabarru'* yang tidak memerlukan balasan.

Hibah merupakan satu tindakan memberi milik secara percuma tanpa mensyaratkan sebarang pertukaran. Namun hakikat ini tidak menafikan balasan yang dikemukakan secara sukarela oleh penerima hibah sebagai hibah. Balasan yang dikemukakan oleh penerima hibah tidak dianggap sebagai 'balasan' yang sebenar kerana kedua-dua hibah dilakukan atas dasar *tabarru'* tanpa melihatnya sebagai balasan ke atas hibah yang telah dibuat.

- iv. Pemberian milik atas dasar hibah mestilah disertai dengan niat *tabarru'*.

Tindakan penghibah menyerahkan pemilikan hartanya kepada penerima hibah tanpa balasan adalah unsur material bagi hibah. Manakala pelengkap bagi unsur material ialah unsur dalaman iaitu kewujudan niat untuk melakukan *tabarru'* kepada penerima hibah. Oleh itu, jika elemen niat untuk bertabarru' tidak wujud, maka akad dan tindakan penyerahan harta oleh penghibah ketika itu tidak diiktiraf sebagai hibah.

2.2 Syarat2 Sah Hibah

Hibah merupakan suatu kontrak antara pemberi hibah dengan penerima hibah. Oleh itu, untuk mewujudkan suatu kontrak hibah yang sah menurut Islam, rukun dan syarat sah hibah perlu dipenuhi. Penetapan hibah sebagai satu kontrak yang mempunyai rukun dan syarat tertentu adalah penting bagi membezakan antara hibah dengan sedekah dan hadiah yang mana ketigatiganya juga merupakan instrument *tabarru'* dalam Islam (Hussein Hassan, 2002). Antara rukun dan syarat yang perlu dipenuhi dalam kontrak hibah adalah seperti berikut:

2.2.1 Pemberi hibah.

Pemberi hibah perlulah seorang yang sempurna akal, baligh dan rusyd. Mereka juga mestilah memiliki harta yang dihibahkan dan berkuasa penuh ke atas hartanya. Penghibah mestilah seorang yang berkeahlian untuk melakukan tabarru'. Oleh itu menurut Nasrul Hisyam Nor Muhamad (2011), disyaratkan pemberi hibah mestilah seseorang yang berakal, baligh, merdeka, pemilik sebenar kepada *mawhub* (harta yang ingin dihibahkan), tidak dalam keadaan terpaksa, orang yang tidak ditahan hartanya atas sebab bodoh atau hutang dan bukan dalam keadaan sakit yang membawa kepada kematian atau tiada harapan sembuh.

2.2.2 Penerima hibah.

Penerima hibah mestilah mempunyai keupayaan untuk memiliki harta sama ada mukalaf atau bukan mukalaf. Sekiranya penerima hibah adalah bukan mukalaf seperti belum akil baligh atau kurang upaya, maka hibah boleh diberikan kepada walinya atau pemegang amanah. Syarat keupayaan ini penting bagi memastikan penerima hibah itu sendiri atau walinya mampu melakukan penerimaan (*qabul*) dan mengambil milikan (*qabd*) terhadap harta hibah.

2.2.3 Harta yang dihibahkan.

Harta yang hendak dihibahkan itu mestilah harta yang halal, bernilai di sisi syarak, di bawah pemilikan pemberi hibah, mampu diserahkan kepada penerima hibah dan wujud ketika harta berkenaan dihibahkan. Syarat ini diperlukan bagi memastikan hibah itu bebas daripada elemen *gharar* dan untuk memastikan syarat *qabd* dapat dilaksanakan. Namun begitu, syarat *qabd* merupakan syarat yang paling diberi perhatian oleh fukaha.

2.2.4 Ijab dan kabul (*sighah*)

Sighah iaitu ijab dan kabul merupakan lafaz atau perbuatan yang membawa makna pemberian dan penerimaan hibah. *Sighah* ialah apa sahaja yang membawa maksud ijab (penawaran) daripada pemberi hibah dan qabul (penerimaan) daripada penerima hibah sama ada berupa kata-kata atau perbuatan. (Wahbah al-Zuhayli, 1997). *Sighah* adalah penting bagi membuktikan kewujudan kerelaan pemilik harta untuk memindah milik hartanya kepada penerima hibah. Begitu juga bagi membuktikan keinginan si penerima hibah untuk menerima pemberian tersebut.

2.3 Penarikan Balik Hibah

Timbul persoalan, adakah pemberi hibah boleh menarik balik atau membatalkan hibah setelah ianya sempurna dilakukan? Perkara itu menjadi perselisihan dalam kalangan fuqaha'. Jumhur fukaha daripada mazhab Maliki, Shafie, Hanbali dan Zahiri menyatakan bahawa akad hibah memberi implikasi pemilikan yang lazim. Oleh itu, penarikan balik hibah pada asasnya tidak boleh dilakukan (Nasrul Hisyam, 2011, 118). Perkara ini disandarkan kepada hadis Rasulullah S.A.W yang telah diriwayatkan oleh *Al Nasai, Ibn Majah, Ibn Hibban dan Al Bayhaqi* yang bermaksud:

“Orang yang menarik kembali hibahnya adalah seperti seekor anjin yang menjilat kembali muntahnya.”

Keharusan bagi seorang bapa menarik balik hibah yang telah sempurna dilakukan kepada anaknya adalah merupakan pengecualian kepada prinsip asas penarikan balik hibah

tersebut. Jumhur fuqaha daripada mazhab Maliki, Shafi'i, Hanbali dan Zahiri berpendapat bahawa bapa diharuskan menarik balik hibah yang telah diberikan kepada anaknya dengan beberapa syarat tertentu sama ada tujuan penarikan balik tersebut untuk memberi kesamarataan pemberian di kalangan anak-anak atau tanpa tujuan tersebut. Namun menurut mazhab Shafi'i, sekiranya pemberian tersebut telah diberikan secara adil antara anak-anak dan tiada apa-apa keuzuran yang menyebabkan bapa menarik balik hibahnya seperti anak telah derhaka atau pemberian tersebut menyumbang kepada kemaksiatan yang dilakukan oleh anak, maka hukum bapa menarik balik hibahnya adalah makruh (Noor Lizza, Mohd Ridzuan, Amir Husin, 2010, 172). Jumhur fuqaha menyandarkan pengharusan penarikan balik hibah kepada sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh *Ibn Abbas dan Ibn Umar* yang bermaksud:

“Tidak halal bagi seseorang yang memberi pemberian atau hibah menarik balik hibahnya kecuali hibah bapa kepada anaknya, dan diumpamakan orang yang menarik balik hibahnya seperti anjing yang makan apabila telah kenyang dia memuntahkannya kemudian dia kembali memakan muntahnya”.

Selain hadis di atas, hadis yang turut menjadi sandaran fuqaha dalam menentukan keharusan bapa menarik balik hibah kepada anaknya ialah hadis Nu'man bin Bashir mengenai perintah Rasulullah SAW kepada Bashir supaya menarik kembali hibah yang telah diberikan kepada salah seorang anaknya atas dasar pemberian tersebut tidak dilakukan secara adil antara anak-anaknya. Jika penarikan balik tersebut tidak diharuskan maka Rasulullah tidak akan memerintahkan supaya Bashir menarik balik hibahnya (Nasrul Hisyam, 2011, 120). Kedudukan ini juga adalah berasaskan kepada kedudukan harta seseorang anak adalah dianggap sebagai milik bapanya. Rasulullah SAW bersabda yang bermaksud: “Kamu dan harta kamu adalah kepunyaan bapamu”.

Adakah penarikan balik hibah ini hanya boleh dilakukan oleh bapa sahaja? Bagaimana kedudukan seorang ibu yang telah melakukan hibah kepada anaknya, adakah penarikan hibah juga boleh dilakukan? Ulama berselisih pendapat tentang persoalan siapakah selain bapa yang diharuskan menarik balik hibah yang telah diberikan kepada seorang anak. Menurut Noor Lizza, Mohd Ridzuan dan Amir Husin (2010, 173):

- i. Mazhab Maliki berpendapat bahawa keharusan menarik balik hibah hanya diberikan kepada bapa sahaja sama ada anak tersebut lelaki ataupun perempuan, kanak-kanak atau dewasa, kaya atau miskin dengan syarat harta yang dihibah masih menjadi milik anak dan tidak terikat dengan hak orang lain. Namun ibu juga berhak menarik balik hibah daripada anaknya yang masih mempunyai bapa tidak kira anak tersebut masih kecil atau telah dewasa. Tetapi sekiranya anak tersebut masih kecil dan telah kematian bapa, ibu tidak diharuskan menarik balik hibah walaupun pemberian itu sebelum kematian bapanya kerana anak kecil yang kematian bapa dikira sebagai anak yatim yang dilarang menarik balik hibah daripadanya seperti hukum sedekah.
- ii. Mazhab Shafi'i dan Hanbali pula berpendapat penarikan balik hibah diharuskan kepada bapa dan usulnya iaitu datuk dan nenek, begitu juga kepada ibu dan usulnya walaupun berlainan agama menurut pendapat yang masyhur. Keharusan tersebut tanpa melihat kepada kedudukan anak sama ada ia miskin atau kaya dan

sama ada ia masih kecil ataupun telah dewasa dan juga sama ada sebelum atau selepas qabd. berdasarkan sabda Rasulullah SAW sebagaimana yang diriwayatkan oleh Ibn Abbas dan Ibn Umar yang mengharuskan penarikan balik hibah daripada seorang bapa kepada anaknya. Keharusan datuk atau nenek menarik balik hibah yang telah diberikan kepada cucunya adalah dengan bersandarkan kepada firman Allah SWT yang bermaksud:

“... dan aku menurut agama bapa dan datuk nenekku:
Ibrahim dan Ishak serta Yaakub ...”.

(Surah Yusuf, ayat 38)

Lafaz yang bermaksud bapa-bapaku telah digunakan untuk Nabi Ibrahim dan Nabi Ishak yang merupakan datuk kepada Nabi Yusuf a.s. Oleh itu, kedudukan datuk dan nenek adalah sama dengan kedudukan bapa yang diberi keharusan menarik balik hibah yang telah diberikan kepada cucunya sebagaimana keharusan yang diberikan kepada bapa dan ibu.

3. Undang-Undang Berkaitan Pentadbiran Tanah Di Malaysia

3.1 *Kanun Tanah Negara 1965 dan Sistem Torrens*

Undang-undang tanah di Malaysia khususnya negeri-negeri di semenanjung Malaysia terkandung dalam undang-undang tanah utama Negara iaitu Kanun Tanah Negara 1965. Pemakaian undang-undang ini adalah berasaskan kepada prinsip kemuktamadan daftar yang dikenali sebagai sistem *Torrens*. Sistem ini pada permulaannya telah diperkenalkan di Australia Selatan oleh pengasasnya iaitu Sir Richard Robert Torrens. Sistem ini kemudiannya telah diguna pakai oleh British dalam pentadbiran tanah, semasa penjajahan mereka ke atas Tanah Melayu. Sistem Torrens merupakan sistem pemilikan tanah yang mementingkan pendaftaran bagi menjamin hak milik seseorang individu yang namanya tercatat dalam daftar. Hak milik yang diberi di bawah sistem Torrens adalah mutlak dan tidak boleh disangkal. Dalam Torrens, daftar adalah segala-galanya dan setiap urusan niaga tanah yang dilakukan perlu didaftarkan bagi mendapat pengiktirafan undang-undang.

Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965, memperuntukkan tentang pendaftaran yang akan memberikan hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kepada pemilik berdaftar melainkan dalam keadaan-keadaan tertentu. Peruntukan ini menunjukkan pentingnya pendaftaran dalam semua jenis urusan niaga tanah yang dilakukan untuk memberi kesan hak yang mutlak dan tidak boleh dipersoalkan oleh sesiapa pun.

Secara umumnya, terdapat dua prinsip utama sistem Torrens iaitu prinsip Cermin dan prinsip Tabir. Di bawah prinsip Cermin, pendaftaran mencerminkan segala fakta material berhubung hak milik seseorang ke atas tanahnya. Hak milik itu tidak boleh disangkal serta selamat, terang dan mudah (Ridzuan Awang, 1994). Fakta material berkenaan adalah termasuk nama pemilik, butir-butir mengenai tanah, luas kawasan dan lokasinya, pelan ukur dan had sempadannya. Dengan kata lain, prinsip ini mencerminkan dalam rekod apa yang ada di atas tanah dengan daftar hak milik. Daftar hak milik adalah seperti satu cermin yang

mampu menunjukkan segala maklumat yang penting mengenai tanah yang mungkin dikehendaki oleh seorang bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian (Das, Sk, 1963). Prinsip ini telah diperuntukkan di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965, bahawa pendaftaran sesuatu tanah atas nama seseorang atau badan sebagai tuan punya, memberi hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu sahaja seperti penipuan, salah nyataan, pemalsuan atau instrumen yang tidak sah.

Prinsip kedua sistem Torrens iaitu prinsip Tabir yang membawa maksud daftar yang mempunyai sifat sebagai satu tabir yang mana dalam setiap transaksi antara pemilik berdaftar dengan bakal pembeli, bakal pembeli hanya dikehendaki memberi perhatian kepada daftar dan tidak lebih daripada itu. Adalah memadai bagi pembeli untuk bergantung pada maklumat yang ada dalam daftar dan tidak perlu, malahan tidak boleh melihat lebih jauh daripada itu (Salleh Buang, 2007). Di dalam kes *Gibbs v Messer* [1891] A.C. 248, Majlis Privy telah menjelaskan bahawa tujuan utama sistem Torrens adalah:

“...Untuk menyelamatkan orang-orang yang berurusan dengan pemilik tanah daripada kesulitan dan perbelanjaan kerana terpaksa menyiasat latar belakang hak milik berkenaan untuk memuaskan hati mereka mengenai kesahihannya.”

Prinsip Tabir ini menitik beratkan tujuan pembeli dengan turut diberi perhatian terhadap pendaftaran yang dianggap sebagai suatu sumber maklumat berhubung dengan hak milik yang sah dari segi undang-undang. Prinsip ini mementingkan maklumat yang tercatat di dalam rekod daftar dan tidak perlu melihat di sebalik tabir seperti sejarah tanah dan sebagainya. Selain daripada dua prinsip utama ini, terdapat banyak lagi prinsip-prinsip penting sistem Torrens yang diambil dan diamalkan dalam pentadbiran undang-undang tanah di Malaysia.

3.1.1 Prinsip Hak Tidak Boleh Disangkal Di Dalam Seksyen 340 KTN 1965

Hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal merupakan kesan penting kepada pendaftaran urus niaga. Apabila hak milik dan kepentingan seseorang individu didaftarkan mengikut prosedur pendaftaran yang telah ditetapkan oleh undang-undang, ianya akan direkodkan di dalam dokumen pendaftaran hak milik. Kesannya, individu yang mendaftarkan urus niaga tanah itu akan menjadi pemilik mutlak yang tidak boleh disangkal. Ini bermakna mengikut sistem Torrens, hak pemilik berdaftar adalah mutlak dan tidak boleh dipersoalkan oleh sesiapa pun. Hak pemilik mengikut Torrens adalah dijamin oleh pihak berkuasa negeri (Ainul Jaria Maidin et. al, 2008). Oleh yang demikian, secara prinsipnya, hak pemilik berdaftar tidak boleh dipersoalkan atau ditarik balik. Semua urus niaga yang didaftarkan akan mendapat pengiktirafan dan perlindungan hak tidak boleh disangkal sebagai mana yang telah diputuskan oleh mahkamah di dalam kes *The Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7. Di dalam kes ini mahkamah memutuskan bahawa, fakta pendaftaran dokumen hak milik atas nama appelan merupakan satu bukti konklusif bahawa hak milik ke atas tanah itu adalah terletak kepada appelan.

Di dalam kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd v Roxy (M) Sdn Bhd* [1980] 2 MLJ 305, Yang Amat Arif Raja Azlan Shah menyatakan antara lain bahawa:

“The concept of indefeasibility of title is so deeply embedded in our land law that it seems almost trite to restate it. Therefore, the registration of the transfer of the said land under the NLC defeats all prior unregistered interest in that land unless the party who acquires the registered title has been guilty of fraud”.

Namun begitu, untuk memperolehi hak ketidak boleh sangkalan, individu yang berurus niaga hendaklah mendaftarkan kepentingannya mengikut kehendak Kanun Tanah Negara 1965 dan memastikan agar dokumen yang ingin didaftarkan adalah sah dan dapat diterima mengikut undang-undang. Jika pendaftaran kepentingan gagal dilakukan, adalah agak mustahil untuk memperolehi hak tidak boleh disangkal (Joshua, 2006).

Peruntukan undang-undang berkenaan hak tidak boleh disangkal terdapat pada bahagian dua puluh, Kanun Tanah Negara 1965. Seksyen 340 kanun tersebut memperuntukkan, pendaftaran untuk memberi hak milik atau kepentingan yang tak boleh disangkal, kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu. Klausula (1) seksyen 340 memperuntukkan seperti berikut:

- (1) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan buat masa itu didaftarkan sebagai tuan punya mana-mana tanah, atau atas nama siapa apa-apa pajakan, gadaian atau ismen adalah buat masa itu terdaftar, hendaklah, tertakluk kepada peruntukan –peruntukan berikut seksyen ini, tidak boleh disangkal.

Secara mudahnya boleh lah disimpulkan bahawa hak milik mutlak akan diberikan oleh undang-undang kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Sebagai contoh sekiranya berlaku pertikaian terhadap hak milik tanah antara A dan B, mahkamah akan melihat kepada daftar hak milik. Sekiranya hak milik atau kepentingan didaftarkan atas nama A, maka A adalah pemilik sebenar menurut undang-undang dan hak A ke atas tanah tersebut tidak boleh disangkal atau dipersoalkan oleh sesiapa pun. Oleh itu, sekiranya sesuatu harta tanah itu telah dihibahkan kepada seorang anak dan pemindahan hak milik mengikut undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara 1965 telah dilakukan dan didaftarkan atas nama si anak, maka mengikut sistem Torrens, si anak adalah pemilik mutlak yang tidak boleh disangkal.

3.1.2 Pengecualian Seksyen 340(2) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN)

Perbincangan sebelum ini menunjukkan bahawa sistem Torrens sangat mementingkan pendaftaran dan kesan kepada pendaftaran ialah hak dan kepentingan pemilik berdaftar menjadi tidak boleh disangkal dan dipersoalkan. Namun begitu, seksyen 340(2) kanun Tanah Negara 1965 sendiri memperuntukkan pengecualian kepada prinsip ini.

Klausula (2) seksyen 340 KTN 1965 memperuntukkan:

- (2) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian hendaklah tidak menjadi tak boleh sangkal –
 - (a) Dalam mana-mana kes penipuan atau salah nyata yang kepadanya orang atau badan itu, atau mana-mana ejen orang atau badan itu, adalah suatu pihak atau privy; atau
 - (b) Jika sekiranya pendaftaran diperolehi secara pemalsuan, atau dengan cara suatu instrument yang tidak mencukupi atau tak sah; atau
 - (c) Jika sekiranya hak milik atau kepentingan itu adalah diperolehi secara tidak sah oleh orang atau badan dalam penggunaan berupa apa-apa kuasa atau autoriti yang diberi oleh mana-mana undang-undang bertulis.

Seksyen ini memperuntukkan keadaan-keadaan yang menjadikan hak milik atau kepentingan seseorang atau badan boleh disangkal.

i. Penipuan dan salah nyata.

Klausa (a), seksyen 340(2) memperuntukkan bahawa sekiranya sesuatu hak milik atau kepentingan diperolehi secara penipuan atau salah nyataan, ia boleh menjadikan hak milik atau kepentingan itu sebagai boleh disangkal. Maksud peruntukan ini ialah, mana-mana orang atau badan yang telah mendaftarkan hak milik atau kepentingannya setelah memperolehinya melalui penipuan, maka pemilik asal akan dapat mengenyahkan kepentingan tersebut (Salleh Buang, 1993).

ii. Pemalsuan.

Pemalsuan boleh wujud dalam keadaan seseorang yang menyalahgunakan nama pemilik berdaftar dan tandatangannya untuk melaksanakan satu pendaftaran hak milik yang baru. Mengikut seksyen 340 (2)(b), apabila pendaftaran sesuatu urus niaga itu diperolehi secara pemalsuan, maka hak milik yang didaftarkan itu boleh disangkal. Di dalam kes *Ong Lock Choo v Quek Shin & Sons Ltd* (1941) MLJ 88, seorang pemilik tanah telah memberikan dokumen hak miliknya kepada seorang peguam untuk urusan pendaftaran gadaian. Kerani peguam itu kemudiannya telah memalsukan surat cara berkenaan dan menggadai tanah itu kepada orang lain. Mahkamah memutuskan bahawa gadaian yang didaftarkan itu tidak sah.

iii. Instrumen yang tidak mencukupi atau tidak sah.

Mengikut seksyen 340(2)(b), apabila pendaftaran diperolehi menerusi satu instrumen yang tidak mencukupi atau tidak memadai (tidak mematuhi undang-undang atau peraturan) atau instrumen yang tidak sah atau batal, maka hak milik yang diperolehi itu boleh disangkal.

Pengecualian terhadap prinsip hak milik tidak boleh disangkal di dalam seksyen 340(2) Kanun Tanah Negara 1965, seperti yang dibincangkan di atas langsung tidak memperuntukkan pengecualian terhadap kes penarikan balik hibah hartanah. Walau pun hibah merupakan kes di bawah bidang kuasa mahkamah syariah, namun prosedur pentadbiran tanah yang dilakukan dalam hibah hartanah perlu mematuhi peruntukan undang-undang di dalam Kanun Tanah Negara 1965. Oleh itu, Kanun Tanah Negara 1965 sepatutnya memperuntukkan pengecualian dalam kes penarikan balik hibah terhadap prinsip hak milik tidak boleh disangkal.

4. Hibah Hartanah

4.1 Hibah Hartanah Menyamai Urus Niaga Pindah Milik Mengikut Undang-Undang Tanah

Urus niaga ditakrifkan di dalam seksyen 5 KTN sebagai bermaksud mana-mana urus niaga yang melibatkan tanah bermilik yang dibuat di bawah kuasa yang diberi di bawah Bahagian IV KTN. Kanun Tanah Negara 1965, Bahagian IV, telah mengiktiraf empat jenis urus niaga utama iaitu pindah milik, pajakan, gadaian dan ismen. Hibah hartanah iaitu pemberian hak milik tanah daripada seorang individu kepada individu yang lain adalah termasuk dalam kategori urus niaga pindah milik. Bagi memastikan hibah hartanah itu sah menurut undang-undang, maka urus niaga pindah milik mengikut prosedur undang-undang tanah perlu dilakukan. Pihak-pihak perlu menggunakan borang 14A yang telah ditetapkan dan mendaftarkan urus niaga pindah milik itu di pejabat tanah. Apabila urus niaga pindah milik

ini didaftarkan, maka ianya akan memberi kesan hak milik tidak boleh disangkal sebagai mana yang diperuntukkan di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965. Proses pindah milik di bawah Kanun Tanah Negara 1965 hanya melibatkan sama ada kontrak pindah milik akibat jual beli yang mana hukumnya harus dalam Islam atau pindah milik akibat hibah. Oleh itu pindah milik tanah dilihat tidak bercanggah dengan prinsip Islam. Namun begitu, perbezaan yang boleh dilihat antara pindah milik di bawah KTN dan hibah ialah, pindah milik mengikut KTN mementingkan penggunaan borang dan pendaftaran, manakala undang-undang Islam pula mementingkan pematuhan kepada rukun dan syarat sah hibah.

Pelaksanaan hibah secara urus niaga pindah milik ini tidak lah bertentangan dengan prinsip undang-undang Islam seperti mana yang disuarakan oleh penulis yang berpendapat bahawa (Rusnadewi, Noor Inayah, 2010):

“From the strict legal point of view, what is often seen as ‘unislamic’ may, it is submitted, be acceptable to Islam as the religion itself seems to be accommodative enough as long as the practice concerned conforms to the spirit and dictates of Islam. As a matter of principle, as one scholar has put it, ‘everything that is not prohibited is permissible’ and that ‘the door is wide open for the adoption of anything useful, of whatever origin, so long as it does not go against the text of the Quran and Sunnah.’”

Almarhum Profesor Ahmad Ibrahim juga berpendapat bahawa peruntukan-peruntukan yang terdapat di dalam Kanun Tanah Negara 1965 adalah tidak bertentangan dengan prinsip undang-undang Islam namun tetap mencadangkan beberapa pindaan terhadap KTN bagi mengharmonikannya dengan prinsip perundangan Islam (Ahmad Ibrahim, 1990).

4.2 Konflik Bidang Kuasa Mahkamah Terhadap Kes Berkaitan Hibah Dan Hartanah

Walau pun Kanun Tanah Negara 1965, merupakan undang-undang tanah utama negara dan tafsiran ‘mahkamah’ di dalam seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 mentafsirkan mahkamah bererti Mahkamah Tinggi di Malaya, namun kes-kes yang melibatkan orang Islam walau pun berkaitan hartanah adalah di bawah bidang kuasa Mahkamah Syariah. Pindaan terhadap Perkara 121(1A) Perlembagaan Persekutuan yang berkuat kuasa pada 10 Jun 1988 telah memperuntukkan bahawa Mahkamah Tinggi Sivil dan mahkamah-mahkamah di bawahnya tidak mempunyai bidang kuasa dalam mana-mana perkara yang terjatuh dalam bidang kuasa Mahkamah Syariah. Susulan daripada itu, Kanun Tanah Negara 1965 juga telah dipinda dengan menambah seksyen 421A yang memperuntukkan antara lain perkataan Mahkamah termasuk juga Mahkamah Syariah. Hibah termasuk dalam perkara yang berkaitan dengan harta dan amanah bagi orang Islam seperti wakaf, wasiat dan zakat. Oleh yang demikian, ia diletakkan di bawah Jadual Kesembilan, Senarai 2, Senarai Negeri, Perlembagaan Persekutuan. Oleh itu, Dewan Undangan Negeri yang mempunyai kuasa untuk membuat undang-undang mengenai hibah dan justeru itu, sebarang pertikaian mengenai hibah adalah di bawah bidang kuasa Mahkamah Syariah. Perkara hibah ada di peruntukkan dalam enakmen undang-undang Islam setiap negeri dan kebanyakannya menggunakan istilah ‘alang semasa hidup’ sebagai merujuk kepada hibah.

Sebagai mana yang telah diterangkan oleh penulis sebelum ini, walau pun bidang kuasa hibah terletak kepada mahkamah Syariah, namun prosedur pindah milik hibah hartanah perlu dilakukan mengikut prosedur Kanun Tanah Negara 1965 dan kesannya penerima hibah akan menerima hak milik yang tidak boleh disangkal. Dalam kes penarikan balik hibah seorang

bapa/ibu kepada anaknya, konflik antara undang-undang Islam dan sistem Torrens pasti akan timbul kerana perbezaan prinsip berlaku dalam kes sebegini. Mengikut sistem Torrens di bawah Kanun Tanah Negara 1965, hak milik penerima hibah apabila didaftarkan akan menjadi tidak boleh disangkal. Bermakna penerima pindah milik hibah itu tidak boleh dipaksa untuk memulangkan kembali harta yang dipindah milik. Namun undang-undang Islam membenarkan penarikan balik hibah seorang bapa/ibu kepada anaknya. Walau pun pindaan terhadap Perkara 121(1A) Perlembagaan Persekutuan telah dibuat bagi menyelesaikan konflik bidang kuasa antara mahkamah syariah dan mahkamah sivil, namun penulis melihat konflik ini masih belum selesai.

Konflik bidang kuasa berkaitan hibah ini boleh dilihat di dalam kes *Latifah bte Mat Zin v Rosmawati bte Sharibun & Anor [2007] 5 MLJ 101*. Pertikaian yang wujud di dalam kes ini adalah berkaitan wang simpanan bersama di antara Dato' Sharibun (si mati) dengan Latifah yang merupakan isteri serta perayu di dalam kes ini. Perayu telah memohon supaya mahkamah mengisytiharkan bahawa wang simpanan bersama di antaranya dan simati adalah merupakan suatu hibah daripada simati memandangkan perayu mempunyai hak untuk menggunakan wang tersebut secara bebas semasa hidup simati. Responden selaku anak-anak dan benefisiari kepada simati membantah dan menuntut wang simpanan tersebut sebagai harta pusaka. Mahkamah Tinggi sivil telah memutuskan bahawa wang tersebut tidak termasuk di dalam kategori hibah mengikut undang-undang Islam.

Perayu merayu ke Mahkamah Rayuan dan berhujah bahawa isu di dalam kes ini melibatkan undang-undang perbankan dan kontrak yang melibatkan undang-undang probet di mana mahkamah sivil berkompeten untuk mendengar. Namun mahkamah telah menolak hujah ini dan memutuskan bahawa perkara di dalam kes ini adalah hibah di bawah undang-undang Islam dan justeru itu ia adalah di bawah bidang kuasa Mahkamah Syariah. Di peringkat Mahkamah Persekutuan, Hakim Dato' Abdul Hamid bin Hj Mohamad telah bersetuju dengan keputusan Mahkamah Rayuan dan seterusnya menolak permohonan kes ini. Dalam penghakiman bersama dua lagi hakim iaitu Dato' Arifin Zakaria dan Dato' Augustine Paul, beliau telah mengetengahkan beberapa perkara penting iaitu:

- i. Hujah oleh peguam perayu yang menyatakan bahawa undang-undang berkaitan hibah perlu dibuat sebelum ia boleh dilaksanakan adalah tidak munasabah.
- ii. Di dalam pertikaian hibah melibatkan isu probet, forum yang paling berkompeten di dalam menyelesaikan isu tersebut adalah Mahkamah Syariah walau pun perkara probet terletak di bawah bidang kuasa mahkamah sivil.

Oleh itu, di dalam kes ini, Dato' Abdul Hamid di dalam penghakimannya menyarankan agar pihak yang terlibat mengambil langkah membawa kes tersebut kepada mahkamah Syariah bagi menyelesaikan isu hibah dan penentuan bahagian, manakala penyelesaian perlu dibuat di mahkamah sivil bagi menangani masalah dalam isu pentadbiran dan isu pembahagian harta. Menurut beliau, walau pun cara ini akan mengakibatkan penyelesaian kes yang dibawa memakan masa yang lama serta melibatkan kos yang lebih, namun prosiding berganda ini merupakan satu-satunya pilihan yang ada setakat ini (Rusnadewi, Noor Inayah, 2011).

4.3 Kes Berkaitan Hibah Hartanah

Isu hibah hartanah dan penarikan balik hibah hartanah boleh dilihat di dalam kes *Rosinah binti Abdul Majid dan Azmi bin Abdul Majid (sebagai wakil yang sah kepada Pah bin Abdul) v Norsiah binti Yob dan Noraini binti Yob* (Mahkamah Tinggi Kangar, Saman Pemula No.24-26-2007, tarikh keputusan 6 November 2008). Di dalam kes ini, plaintif iaitu Pah binti Abdull yang mempunyai tujuh orang anak, iaitu lima daripadanya hasil daripada perkahwinan

dengan suami pertamanya manakala dua lagi iaitu kedua-dua defendan adalah hasil perkahwinan dengan suami keduanya telah membuat pindah milik sebidang tanah kepada kedua-dua defendan melalui hibah. Walau bagaimanapun, plaintif kemudiannya telah menukar fikiran dan ingin menarik pemberian hibah tersebut bagi tujuan membahagikan tanah tersebut secara sama rata kepada ketujuh-tujuh orang anaknya. Plaintif kemudiannya telah berjumpa dengan peguamnya untuk menyediakan perjanjian pemberian hibah dan ianya telah ditandatangani penerimaannya oleh kelima-lima anaknya kecuali dua orang defendan. Oleh kerana menemui jalan buntu disebabkan keingkaran defendan-defendan untuk menyerahkan kembali tanah tersebut untuk dibahagikan bersama kelima-lima anaknya yang lain, plaintif telah memfailkan tindakan. Walau bagaimanapun, belum sempat kes tersebut diselesaikan, plaintif telah meninggal dunia dan tindakan itu telah diteruskan oleh dua orang anaknya.

Peguam plaintif dalam kes ini telah berhujah bahawa permohonan plaintif adalah berasaskan kepada s 340(4)(b) Kanun Tanah Negara yang menyatakan bahawa penamatan mana-mana hak milik atau kepentingan dengan pelaksanaan undang-undang boleh menjadi pengecualian bagi prinsip ketakboleh sangkalan (*indefeasibility of title*) melalui pendaftaran yang memberikan hak milik atau kepentingan. 'Pelaksanaan undang-undang' yang dirujuk bagi maksud pemakaian seksyen tersebut di dalam kes ini ialah undang-undang Islam berkaitan hibah iaitu hak bagi seseorang ibu bapa menarik balik hibahnya. Pihak defendan pula telah menghujahkan bahawa bersetuju dengan s 340(4)(b) yang memperuntukkan bahawa 'pelaksanaan undang-undang' sebagai pengecualian kepada prinsip ketakboleh sangkalan, namun mempersoalkan tentang adakah undang-undang Islam (iaitu mengenai penarikan balik hibah) boleh digunapakai bagi maksud ruang lingkup perkataan 'pelaksanaan undang-undang' di dalam seksyen ini. Peguam defendan seterusnya mempertikaikan konsep hibah di dalam Islam digunapakai di dalam Kanun Tanah Negara kerana pemberian berdasarkan pindah milik hartanah yang sah dan berdaftar adalah tertakluk kepada Kanun Tanah Negara 1965. Seterusnya dibahaskan juga bahawa plaintif tidak boleh mencampur adukkan mana-mana konsep dengan peruntukan yang termaktub dalam Kanun Tanah Negara yang mana merupakan undang-undang yang terpakai dalam segala urusan berkaitan dengan pindah milik di bawah sistem Torrens.

Setelah mendengar penghujahan-penghujahan yang telah diberikan, mahkamah telah memutuskan bahawa maksud 'pelaksanaan undang-undang' dalam pengecualian (4)(b) kepada s 340 Kanun Tanah Negara adalah amat luas skopnya iaitu meliputi dan merangkumi undang-undang adat (sepertimana di dalam kes *Abdullah Hamid bin Saad lwn Aliyasak bin Ismail*[1999] 1 AMR 105) dan undang-undang Islam (seperti di dalam kes *Re Dato Bentara Luar decd Haji Yahya bin Yusof & Anor v Hassan bin Othman & Anor*[1982] 2 MLJ 264). Sehubungan dengan itu, mahkamah telah memerintahkan bahawa pindah milik yang telah dibuat secara hibah oleh plaintif kepada defendan-defendan hendaklah dibatalkan dan selanjutnya tanah yang dikembalikan kepada plaintif itu dipindah milik secara hibah kepada ketujuh-tujuh anak plaintif dengan adil dan sama rata.

Penulis berpendapat kes di atas sepatutnya didengar oleh mahkamah Syariah dan bukannya mahkamah sivil kerana isu di dalam kes itu adalah berkaitan hibah. Sebagai mana yang telah dibincangkan oleh penulis sebelum ini, pertikaian berkaitan perkara hibah adalah di bawah bidang kuasa mahkamah Syariah. Walau pun mahkamah di dalam kes ini membenarkan permohonan plaintif selari dengan kehendak undang-undang Islam, dengan mentafsirkan s 340(4)(b), namun kita dapat melihat bahawa mahkamah sivil telah mengambil alih tugas mahkamah Syariah dalam memutuskan kes sebegini. Tafsiran yang dibuat terhadap s 340(4)(b) dilihat belum cukup memberi pengiktirafan terhadap kes-kes penarikan balik hibah sekiranya di bawa ke mahkamah sivil pada masa akan datang.

5. Kesimpulan Dan Cadangan Penyelesaian

Sungguh pun penggubalan Perkara 121(1A) Perlembagaan Persekutuan bertujuan untuk menyelesaikan konflik bidang kuasa mahkamah syariah dan sivil, namun dalam kes-kes berkaitan hibah hartanah, konflik dari sudut undang-undang masih lagi wujud. Pemakaian prinsip hak milik tidak boleh disangkal di dalam Kanun Tanah Negara 1965 dilihat bercanggah dengan keharusan penarikan balik hibah dalam undang-undang Islam. Naziree Md Yusof di dalam artikelnya yang bertajuk Hibah dan Aplikasinya di Malaysia telah mengulas mengenai penarikan balik hibah hartanah melibatkan prinsip hak milik tidak boleh disangkal di bawah Kanun Tanah Negara 1965, dan mencadangkan bahawa pengecualian perlu dibuat terhadap prinsip tersebut namun tidak menjelaskan bagaimana pengecualian itu perlu dibuat. Walau pun Rusnadewi dan Noor Inayah (2010), menyatakan bahawa perkara ini selesai dengan wujudnya pengecualian di bawah seksyen 340(4)(b), namun penulis melihat seksyen 340(4)(b) Kanun Tanah Negara 1965 belum cukup memberi perlindungan bagi meletakkan undang-undang Islam dan adat Melayu pada satu kedudukan yang kukuh dan terjamin dalam Kanun Tanah Negara kerana pemakaian seksyen 340(4)(b) masih bergantung kepada bagaimana mahkamah mentafsir peruntukan tersebut. Oleh itu penulis berpendapat bahawa pengecualian statut kepada prinsip hak milik tidak boleh disangkal dalam Kanun Tanah Negara 1965, khusus terhadap kes-kes di mahkamah Syariah adalah perlu diwujudkan bagi menjamin kedudukan mahkamah Syariah sebagai badan yang berbidang kuasa dalam kes hartanah orang Islam.

Rujukan

- Ahmad Ibrahim. (1990) *Undang-undang Harta Tanah dari Perspektif Islam*, Kertas Kerja dibentangkan di Seminar Kebangsaan Undang-undang Harta Tanah : Pendekatan Islam, Anjuran Institut Penilaian Negara (INSPEN), Bandar Baru Bangi.
- Ainul Jaria Maidin *et. al.* (2008). *Principles of Malaysian Land Law*. Singapore: Lexis Nexis.
- Al-Khatib al-Syarbini, (1978), *Mughni al Muhtaj*, Jil 2, Dar al-Fikr, Beirut.
- Das, SK. (1963). *The Torrens System in Malaya*. Singapore: MLJ.
- Datuk Haji Ibrahim bin Lembut, (2003), *Sistem Pengagihan Harta Pusaka Islam*, JAIM & MAIM, Kuala Lumpur.
- Hussein Hassan, (2002), *Contracts in Islamic Law: The Princilpes of Commutative Justice and Liberality*, Journal of Islamic Studies, Jil.13(3).
- Joshua Kevin Sathiaselan. (2006). *Prinsip-prinsip penting Perundangan Tanah di Malaysia*. Malaysia: Lexis Nexis.
- Mohd Zamro Muda, (2008), *Instrumen Hibah: Analisis Hukum dan Aplikasi di Malaysia*, Kertas Kerja dibentangkan di Konvensyen Faraid dan Hibah Kebangsaan 2008, 7 Ogos 2008, anjuran JAKIM, bertempat di Masjid Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
- Nasrul Hisyam Nor Muhamad, (2011), *Hibah dalam Undang-undang Islam. Prinsip dan Amalan*, Johor Bharu, Penerbit UTM Press.
- Naziree b Md Yusof, *Hibah dan Aplikasinya di Malaysia*, [2006] ShLR xxxviii
- Noor Lizza Binti Mohamed Said, Mohd Ridzuan Bin Awang, Amir Husin Bin Mohd Nor, (2010), *Qabd Dan Hukum Penarikan Balik Hibah*, Jurnal Muamalat Bil. 3.
- Ridzuan Awang. (1994). *Undang-undang Tanah Islam; Pendekatan Perbandingan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Rusnadewi bt Abdul Rashid, Noor Inayah bt Yaakub, *Hibah: Isu pindah milik dan Pembatalan*

Hibah Hartanah di Bawah Kanun Tanah Negara, [2010] ShLR xiv.

Salleh Buang. (1993). *Undang-undang Tanah di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan

Pustaka.

Salleh Buang. (2007). *Malaysian Torrens System*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Zuhayli al Wahbah, (1997), *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Jil.5, Dar al-Fikr, Damsyik.

Rusnadewi bt Abdul Rashid, Noor Inayah bt Yaakub, (2011), *Konflik Bidang Kuasa Mahkamah*

Dalam Hibah, Wasiat, Wakaf dan Pusaka selepas pindaan Perkara 121(1A) Perlembagaan Persekutuan, Vol. 1, ShLR xx.