

asco^{law}

PANDUAN

MUDAH FAHAM

PINDAHMILIK RUMAH PUSAKA

DITULIS OLEH
AKMAL SAUFI
MOHAMED KHALED



www.ascolaw.co

PENDAHULUAN

Memulakan proses pembahagian harta pusaka memerlukan ilmu, bantuan serta kesabaran yang tinggi. Sudah pastinya melalui proses ini memerlukan kekuatan dan sokongan dari ahli keluarga kerana ia bukan sahaja soal dokumentasi tapi ia berkait rapat antara yang telah pergi dan masih hidup. Dalam panduan am di bawah, kita akan meneliti perkara dan persoalan berikut;

JOM KITA FAHAMKAN TENTANG PROSES PENTADBIRAN PUSAKA

- APA ITU PEMBAHAGIAN HARTA PUSAKA?
- HARTA PUSAKA BERMULA SEBELUM ATAU SELEPAS MENINGGAL DUNIA?
- APA BERLAKU KEPADA SEMUA HARTA KITA APABILA KITA MENINGGAL DUNIA?
- 4 LANGKAH BAGAIMANA MEMULAKAN PROSES PEMBAHAGIAN HARTA PUSAKA?
- AGENSI MANA YANG TERLIBAT DALAM MENGELUARKAN PERINTAH PEMBAHAGIAN HARTA PUSAKA?
- 5 PERKARA YANG MEMBOLEHKAN MENGGUNAKAN HARTA PUSAKA
- APA YANG AKAN BERLAKU JIKA PEMBAHAGIAN PUSAKA TIDAK DILAKUKAN?

JOM KITA FAHAMKAN PROSES PINDAHMILIK HARTA PUSAKA

- FIKIRKAN APA YANG HENDAK DILAKUKAN KEPADA HARTA PUSAKA TERSEBUT
- PILIHAN PERTAMA : PEWARIS MAHU MENJUAL HARTA PUSAKA SEGERA
- PILIHAN KEDUA : PEWARIS MAHU MENYIMPAN HARTA PUSAKA

**JOM KITA
FAHAMKAN
TENTANG
PROSES
PENTADBIRAN
PUSAKA**

APA ITU PEMBAHAGIAN HARTA PUSAKA?

Pembahagian harta pusaka adalah proses mengagih-agihkan harta simati yang dimilikinya semasa hayatnya mengikut **kewajipan syarak**. Antaranya, menguruskan jenazah, menjelaskan hutang si mati, menunaikan wasiat simati, tuntutan harta sepencarian dan terakhir sekali, membahagikan harta pusaka simati kepada waris-waris yang berhak.

Pembahagian harta pusaka adalah proses mengagih-agihkan harta simati yang dimilikinya semasa hayatnya mengikut **kewajipan syarak**. Antaranya, menguruskan jenazah, menjelaskan hutang simati, menunaikan wasiat simati, tuntutan harta sepencarian dan terakhir sekali, membahagikan harta pusaka simati kepada waris-waris yang berhak.

Terdapat beberapa undang-undang berkait dengan harta pusaka, antaranya undang-undang Islam berlandaskan Al-Quran iaitu Faraid, undang-undang Malaysia seperti Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 dan Akta Probet dan Pentadbiran 1959.

BILA SEBENARNYA HARTA MULA MENJADI HARTA PUSAKA, SEBELUM ATAU SELEPAS MENINGGAL DUNIA?

Harta seseorang itu mula menjadi harta pusaka apabila seseorang itu meninggal dunia.



APA BERLAKU KEPADA SEMUA HARTA SIMATI APABILA SIMATI MENINGGAL DUNIA?

Semua harta simati akan dibekukan dan tidak boleh dipindahkan, atau dikeluarkan kecuali dengan adanya Geran Kuasa Mentadbir yang dikeluarkan oleh:

1. Pejabat Pusaka Kecil, atau
2. Mahkamah Tinggi Sivil.

Ini bermaksud, tanpa perintah yang disebutkan, waris-waris termasuklah anak-anak serta isteri/suami terhalang daripada menggunakan harta tersebut bagi tujuan kehidupan harian.

5 LANGKAH BAGAIMANA MEMULAKAN PROSES PEMBAGIAN HARTA PUSAKA?

- Dapatkan Khidmat Peguam

Bagi memudahkan proses, dapatkan khidmat peguam yang mahir dalam proses tatacara sivil dan syariah melibatkan pentadbiran dan pembahagian harta pusaka.

- Lantik Pentadbir

Waris-waris perlu berkumpul untuk berbincang dan bersetuju melantik seorang pentadbir untuk mentadbir dan membahagikan harta pusaka. Pelantikan sebaiknya dibuat secara bertulis dan ditandatangani oleh semua waris.

- Senarai harta pusaka

Waris-waris bersama pentadbir yang dilantik perlu menyemak, mengenalpasti, mengumpul dan menyediakan satu senarai lengkap harta pusaka dan aset simati bagi tujuan pembahagian harta pusaka. Jika simati tidak meninggalkan wasiat, maka ada kemungkinan dokumen berkenaan harta dan aset simati juga tidak disimpan dengan baik. Maka, waris dan pentadbir perlu bekerjasama dalam mengumpulkan harta dan aset simati. Pentadbir juga perlu memastikan supaya tiada tunggakan cukai tanah atau cukai pintu/taksiran bagi semua harta tak alih seperti tanah atau tanah dan rumah.



Bagi orang Islam, jika simati ada meninggalkan wasiat atau hibah, dokumen wasiat atau hibah itu perlu disahkan terlebih dahulu di Mahkamah Syariah. Setelah pengesahan dibuat, segala harta yang termasuk dalam wasiat atau hibah itu perlu diasingkan daripada harta pusaka simati yang lain. Bagi harta wasiat atau hibah ini, Pejabat Pusaka Kecil atau Mahkamah Sivil akan mengeluarkan Perintah Pembahagian bagi membahagikan harta-harta tersebut mengikut peruntukan dalam wasiat atau hibah itu.

- **Senarai waris-waris simati**

Pentadbir yang dilantik perlu mengenalpasti, menjejaki dan mengumpul maklumat semua waris simati yang berhak menerima harta pusaka simati. Adalah penting untuk semua waris memberi kerjasama kepada Pentadbir dalam menyediakan senarai waris-waris untuk mengelakkan isu ada waris yang tercicir.



Jika ada waris yang sudah meninggal dunia, Pentadbir perlu mendapatkan sijil kematian waris itu. Jika ada waris yang hilang atau tidak diketahui statusnya atau waris yang tiada sijil kematian yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Negara (contohnya, keadaan di mana ada waris yang meninggal dunia di zaman pendudukan Jepun atau semasa dalam perkhidmatan ketenteraan dsbnya), maka waris atau Pentadbir perlu mendapatkan Perintah Anggapan Kematian daripada Mahkamah Tinggi sivil terlebih dahulu.

Bagi orang Islam, waris-waris dinasihatkan untuk memohon Sijil Faraid di Mahkamah Syariah terlebih dahulu. Sijil Faraid akan mengandungi semua maklumat berkenaan nilai harta pusaka simati, senarai nama waris-waris yang berhak termasuk kadar bahagian setiap waris mengikut hukum syarak. Sijil Faraid adalah penting bagi keadaan di mana terdapat lebih daripada satu lapisan waris bagi memastikan tidak berlaku kezaliman dan isu waris tercicir daripada mendapatkan hak.

- Mendapat lantikan sebagai pentadbir

Selepas perkara di atas telah selesai, Pentadbir perlu memohon Surat Kuasa Mentadbir bagi melantik Pentadbir secara rasmi sama ada di Pejabat Pusaka Kecil atau Mahkamah Tinggi. Pun begitu, sekali lagi ditekankan institusi yang terlibat bergantung kepada jumlah nilai keseluruhan harta pusaka. Selepas mendapatkan Surat Kuasa Mentadbir, barulah Pentadbir boleh menguruskan harta pusaka simati.

TIPS #1

Di Pejabat Pusaka Kecil, ia mengambil masa agak lama iaitu 6 bulan ke 1 tahun atau lebih untuk mendapatkan Surat Kuasa Mentadbir kerana perlu menunggu tarikh bicara,

manakala di Mahkamah Tinggi pula, ia akan mengambil masa 3-6 bulan sahaja untuk mendapatkan Surat Kuasa Mentadbir.

AGENSI MANA YANG TERLIBAT DALAM MENGELUARKAN PERINTAH PEMBAHAGIAN HARTA PUSAKA?

Terdapat 3 agensi/entiti yang terlibat dalam melakukan pembahagian harta pusaka;

- Pejabat Pusaka Kecil (Harta alih dan tak alih bersamaan atau kurang daripada RM2 Juta)
- Mahkamah Tinggi (Harta alih dan tak alih melebihi RM2 Juta atau Harta alih sahaja melebihi RM600 ribu)
- Amanah Raya (Harta alih sahaja bersamaan atau kurang daripada RM600 ribu)

Nota:

- Harta tak alih misalnya tanah sahaja atau tanah dan rumah.
- Harta alih misalnya motokar, wang tunai, barang kemas, saham, KWSP dan sebagainya.



TIPS #2

5 PERKARA YANG MEMBOLEHKAN MENGUNAKAN HARTA PUSAKA

Apabila seseorang meninggal dunia, ada lima (5) perkara yang wajib dilaksanakan oleh waris dengan menggunakan harta pusaka si mati (sekiranya ada). Perkara yang dimaksudkan adalah:

1. Menguruskan jenazah

Perbelanjaan bagi menguruskan pengebumian jenazah seperti pembelian kain kafan, keranda, penutup liang lahad, upah mandi, gali kubur dan upah membawa mayat ke kubur boleh diambil daripada harta pusaka simati.

Manakala, perkara tidak dituntut oleh hukum syarak seperti kenduri tahlil arwah TIDAK BOLEH diambil dari harta pusaka dan ia perlulah ditanggung oleh waris sendiri.

2. Menjelaskan hutang si mati

Hutang simati yang wajib dijelaskan terbahagi kepada dua (2) jenis iaitu:

Pertamanya, hutang kepada Allah seperti Zakat, Kafarah, Nazar, Haji (Badal Haji), Fidyah (meninggalkan puasa) dan keduanya, hutang kepada manusia.

3. Menunaikan wasiat si mati

Jika si mati ada meninggalkan wasiat atau membuat hibah semasa hidup, maka wasiat atau hibah itu perlu disahkan terlebih dahulu di Mahkamah Syariah. Setelah disahkan, segala harta yang termasuk dalam wasiat atau hibah itu akan diasingkan daripada harta pusaka simati yang lain. Bagi harta wasiat atau hibah ini, Pejabat Pusaka Kecil atau Mahkamah Sivil akan mengeluarkan Perintah Pembahagian bagi membahagikan harta-harta tersebut mengikut peruntukan dalam wasiat atau hibah itu.

Wasiat yang dibenarkan adalah tidak melebihi $\frac{1}{3}$ daripada harta bersih si mati dan bukan kepada waris faraid simati.

Jika simati ada mewasiatkan untuk bersedekah kepada bukan waris (contohnya sedekah kepada mana-mana masjid, pusat tahfiz atau madrasah, maka waris wajib menunaikan sedekah tidak melebihi $\frac{1}{3}$ mengikut pesanan wasiat simati itu. Wasiat kepada waris simati pula (contohnya seperti membahagikan harta bapa sama rata antara anak-anaknya) tidak wajib diikuti tetapi waris-waris boleh juga mengikut pesanan wasiat itu sekiranya dipersetujui oleh waris-waris lain.

4. Harta Sepencarian

Sebelum harta pusaka simati dibahagikan kepada waris sama ada secara faraid atau secara sepakat, isteri atau suami simati berhak menuntut bahagian harta sepencarian daripada harta pusaka simati mengikut kadar tertentu yang diputuskan oleh Mahkamah Syariah. Proses ini perlu dibuat di Mahkamah Syariah dengan bantuan peguam syarie.

Kebiasaannya, $1/2 : 1/2$ atau $2/3 : 1/3$ bergantung kepada sumbangan masing-masing kepada harta tersebut. Selepas itu, mana-mana bahagian harta pusaka yang telah diputuskan oleh Mahkamah Syariah sebagai harta sepencarian akan secara automatik dikeluarkan daripada harta pusaka simati.

Kata kunci yang perlu diambil di sini adalah "BERHAK", tetapi "TIDAK WAJIB". Jadi, jika pasangan simati tidak mahu menuntut harta sepencarian ini, waris-waris boleh meneruskan dengan proses yang seterusnya.

5. Membahagikan Harta Pusaka

Harta pusaka simati kemudiannya wajib dibahagi-bahagikan kepada waris-waris yang berhak setelah diselesaikan kesemua empat (4) perkara yang telah diterangkan di atas ini (Perkara 1 sehingga 4).

Pembahagian harta pusaka boleh dibuat secara sepakat/muafakat antara waris-waris ataupun mengikut Faraid (bahagian-bahagian yang ditetapkan oleh syarak di dalam Al-Quran).

Cara yang paling terbaik untuk waris-waris membahagikan harta pusaka adalah secara sepakat/muafakat iaitu melalui proses perdamaian antara seluruh waris dengan mengadakan kesepakatan terhadap bahagian yang diterima. Muafakat juga bermaksud mana-mana waris juga boleh memilih untuk melepaskan atau tidak menuntut bahagian yang berhak ke atasnya atau memberikan bahagiannya kepada waris-waris yang lain. Tambahan pula, kos bagi pembahagian pusaka secara muafakat adalah lebih murah dan prosesnya pun lebih cepat!

Namun begitu, jika tiada kesepakatan antara waris-waris, pembahagian secara faraid mungkin menjadi jalan yang terbaik.

APA YANG AKAN BERLAKU JIKA PEMBAHAGIAN PUSAKA TIDAK BERLAKU?

Jika pembahagian harta pusaka tidak berlaku, harta pusaka tidak boleh dicairkan, dan berkemungkinan akan menjadi berlapis-lapis sekiranya tidak dibahagikan di peringkat awal.

Seterusnya proses pembahagian akan menjadi sangat sukar, dan jika tidak diselesaikan segera, aset-aset tersebut akan terbengkalai begitu sahaja tanpa pertukaran nama kepada waris yang masih hidup. Lebih-lebih lagi jika melibatkan tanah yang ada banyak nama, banyak waris yang sudah meninggal dunia atau tidak dapat dijumpai atau geran tanah hilang. Selagimana proses pusaka tidak selesai, pemilik-pemilik tanah tidak boleh membuat proses pecah tanah atau pecah bahagian. Ini juga akan mengakibatkan kos yang sangat mahal dan masa yang sangat panjang bagi waris-waris di masa hadapan untuk melaksanakan proses pembahagian pusaka.

TIPS #3

Semakin lama pembahagian pusaka tidak dilakukan, semakin banyak proses dan kos yang perlu dilaksanakan.



**JOM KITA
FAHAMKAN
PROSES
PINDAHMILIK
HARTA PUSAKA**



FIKIRKAN APA YANG HENDAK DILAKUKAN KEPADA HARTA PUSAKA TERSEBUT

Terdapat dua (2) pilihan yang ada jika anda ingin menjual harta pusaka tersebut. Ia adalah samada:

- Pewaris mahu menjual harta pusaka tersebut terus ke bakal pembeli (geran ditukarkan kepada nama pembeli terus); atau
- Pewaris mahu menyimpan harta pusaka tersebut (hanya tukar nama pada geran kepada pewaris)

PILIHAN PERTAMA

PEWARIS MAHU MENJUAL HARTA

PUSAKA SEGERA

Bagi pilihan yang ini, Pentadbir yang telah dilantik dan dapat Surat Kuasa Mentadbir boleh menjual harta pusaka itu dan menukarkannya kepada nama pembeli baru tanpa perlu menukarkan kepada nama waris-waris terlebih dahulu di atas geran tanah harta pusaka tersebut. Ini dilakukan dengan terus memohon perintah mahkamah yang dipanggil 'Order For Sale'.

Langkah 1

Dalam keadaan ini, Pentadbir dengan persetujuan waris-waris perlu memasuki surat perjanjian jual beli hartanah (S&P) dengan pembeli yang telah disediakan oleh peguam jual beli hartanah.

Langkah 2

Pentadbir kemudian perlu melantik seorang peguam mahkamah (atau melantik peguam yang sama) untuk membuat permohonan 'Order For Sale' (OFS) daripada Mahkamah Sivil. Mahkamah Sivil akan meminta affidavit (penyataan bertulis) persetujuan berkenaan penjualan hartanah tersebut daripada kesemua waris sebelum mengeluarkan perintah 'Order For Sale'.

Langkah 3

Dengan perintah OFS ini, peguam yang menguruskan jual beli hartanah tersebut boleh menyelesaikan proses jual beli hartanah tersebut dengan melampirkan dokumen tersebut bersama-sama dengan dokumen borang pindahmilik (MOT) kepada pejabat tanah untuk menukarkan nama geran kepada nama pembeli baru, tertakluk kepada syarat-syarat lain yang terkandung dalam S&P hartanah tersebut.

PILIHAN KEDUA

PEWARIS MAHU MENYIMPAN HARTA PUSAKA

Langkah 1

Dalam keadaan ini waris-waris perlu mendapatkan **Perintah Pembahagian** dari Pejabat Pusaka Kecil atau Mahkamah Sivil. Proses yang melibatkan mahkamah akan memerlukan waris-waris untuk melantik seorang peguam.

Langkah 2

Setelah memperoleh Perintah Pembahagian tersebut, peguam akan mendaftarkan perintah tersebut di Pejabat Tanah yang berkenaan untuk membolehkan pihak Pejabat Tanah memasukkan nama waris-waris (tukar nama) dalam geran tanah bagi menggantikan nama simati.

Bagi proses pembahagian yang melalui Mahkamah Sivil, waris-waris juga perlu bersedia untuk membayar cukai/duti setem pindahmilik atau cukai keuntungan hartanah (CKHT) yang mungkin dikenakan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) bagi proses penukaran nama tersebut. Sebab itulah adalah lebih baik sekiranya waris-waris melantik peguam bagi membantu anda untuk menguruskan pembahagian harta pusaka kerana peguam akan memastikan dokumentasi semuanya teratur dan menasihatkan anda berkenaan urusan cukai yang perlu dibayar, jika ada.

Apabila nama simati sudah tiada di atas hakmilik geran tanah, waris kemudiannya boleh menguruskan hakmilik tanah seperti tanah biasa. Proses ini juga sesuai jika waris-waris masih belum mempunyai atau belum mengenal pasti pembeli.

TIPS DAN INGATAN

Bagi sebarang proses penukaran nama di atas geran tanah, anda perlu mengingati bahawa cukai-cukai dan bayaran lain kepada kerajaan tetap perlu dibayar walaupun ianya adalah harta pusaka. Antara cukai-cukai tersebut adalah cukai/duti setem pindahmilik, cukai keuntungan harta tanah (CKHT), bayaran kebenaran pindahmilik bagi proses tukar nama kepada waris bukan warganegara, pendaftaran nama baru atas geran tanah dan lain-lain.

Selain itu, proses pembahagian harta pusaka juga tertakluk kepada sekatan-sekatan pindahmilik yang telah ditetapkan oleh pihak berkuasa negeri, contohnya tanah rizab Melayu tidak boleh diwarisi oleh orang bukan Melayu walaupun waris adalah merupakan seorang mualaf. Oleh itu, waris-waris perlu mendapatkan khidmat nasihat peguam hartanah bagi mengetahui sama ada terdapat sebarang sekatan pindahmilik yang ditetapkan oleh pihak berkuasa negeri.

KESIMPULAN

Banyak perkara yang perlu diambil kira dan maklumat yang perlu diketahui dalam melaksanakan pengurusan harta pusaka dan garis panduan ini bukanlah bermaksud untuk memberi penerangan secara menyeluruh terhadap proses pembahagian harta pusaka kerana terdapat banyak aspek yang perlu diambil kira.

Bagi yang masih hidup, rancanglah harta anda sebaik mungkin supaya urusan pembahagian harta pusaka kita tidak menjadi asbab pergaduhan atau perkelahian dalam kalangan waris-waris sehingga terputusnya sillaturahim.

Bagi waris-waris pula, selesaikanlah urusan harta pusaka simati dengan berhemah dan tidak mengikut emosi semata-mata. Pembahagian secara muafakat adalah sentiasa jalan yang terbaik bagi mengeratkan sillaturahim. Namun begitu, pembahagian secara faraid pula janganlah dianggap sebagai suatu perkara yang buruk atau berat sebelah kerana ingatlah bahawa setiap harta simati yang digunakan bagi jalan kebaikan oleh kesemua waris yang berhak adalah merupakan pahala yang berpanjangan buat simati.

Pun begitu, tidak kira apa langkah yang anda pilih dan akan lakukan, pastikan anda mendapat nasihat yang berasaskan undang-undang agar ia memudahkan dan melancarkan proses pengurusan harta pusaka simati.

**Perlukan pertanyaan lanjut
atau khidmat peguam?**

Klik disini



Disediakan sebagai panduan am oleh;



AKMAL SAUFI MOHAMED KHALED
Pegumam



AHMAD SOLEHIN ABD GHANI
Pegumam Syarie

Kandungan penulisan ini, ketika tarikh ia diterbitkan adalah hanya sebagai rujukan umum. Ia tidak sama sekali bagi tujuan nasihat perundangan. Dapatkan nasihat guaman mengenai situasi anda secara khusus sebelum mengambil sebarang tindakan.

ascolaw

Emel | hello@ascolaw.co
Telefon | +6012-282 5848
Web | www.ascolaw.co

Hakcipta Terpelihara. 2021