

HUKUM FIQH DALAM JUAL BELI TANAH LOT LIDI: SATU ANALISIS AWAL

THE PRINCIPLE OF FIQH IN PURCHASING LOT LIDI: A PRELIMINARY ANALYSIS

Roshaimizam bin Suhaimi¹

Mohd Marbawi bin Taha²

Jasni bin Sulong³

Mohd Badrol bin Awang⁴

Norliana binti Ismail⁵

¹Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA Cawangan Pulau Pinang (UiTM), Malaysia, (E-mail: roshaimizam@uitm.edu.my)

²Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA Cawangan Terengganu (UiTM), Malaysia, (E-mail: mohdmarbawi620@uitm.edu.my)

³Pusat Pengajian Ilmu Kemanusiaan, Universiti Sains Malaysia (USM), Malaysia
(E-mail: jasni@usm.my)

⁴Fakulti Undang-Undang dan Hubungan Antarabangsa, Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA), Malaysia, (E-mail: badrolawang@unisza.edu.my)

⁵Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang, Malaysia
(E-mail: norliana@penang.gov.my)

Article history

Received date : 19-12-2022

Revised date : 20-12-2022

Accepted date : 2-2-2023

Published date : 15-4-2023

To cite this document:

Suhaimi, R., Taha, M. M., Sulong, J., Awang, M. B., & Ismail, N. (2023). Hukum Fiqh Dalam Jual Beli Tanah Lot Lidi: Satu Analisis Awal. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 8 (52), 180 - 189.

Abstrak: *Jual beli tanah adalah satu kelaziman dalam masyarakat Malaysia. Ini termasuklah jual beli tanah lot lidi yang merupakan satu kaedah pembelian dan pemilikan hartanah yang diamalkan. Namun demikian, wujud isu-isu berkaitan pemilikan dan kemampuan untuk serahan tanah yang dijual kepada pembeli kerana adanya halangan perundangan. Pendaftaran dan pindahmilik tanah lot lidi tidak dibenarkan sama sekali di sisi undang-undang walaupun urusan jual beli telah selesai. Bahkan, sehingga hari ini belum wujud sebarang keputusan mahkamah yang jelas berhubung tuntutan pemilikan bagi perkara tersebut. Ini boleh dirumuskan bahawa kemampuan untuk memperolehi pemilikan melalui kes turunmilik adalah bersifat masih belum pasti kerana wujud pelbagai andaian seperti kematian pembeli terlebih dahulu, cabaran atau pertikaian oleh waris penjual terhadap penuntut tanah itu di mahkamah dan lain-lain andaian yang mungkin berlaku. Isu-isu tersebut telah mengundang kepada wujudnya elemen gharar dalam jual beli tanah lot lidi disebabkan ketidak mampuan untuk dilaksanakan serahan secara pasti. Berdasarkan perspektif undang-undang, penyerahan tanah dilakukan melalui sistem pendaftaran yang memerlukan setiap pindah milik didaftarkan. Perkara tersebut boleh diqiyyaskan dengan penyerahan hakmilik secara fi'lan (realiti) dalam fiqh kerana matlamat syariat iaitu jaminan hak sudah tercapai melalui pelaksanaan sistem berkenaan. Berdasarkan undang-undang tanah Malaysia yang berasal dari sistem Torrens, pemilikan hartanah seseorang dikira tidak boleh disangkal apabila pemilikannya didaftarkan dalam dokumen hakmilik. Namun, pendaftaran dan pemilikan tidak berlaku dalam jual beli*

tanah lot lidi. Justeru, bagi meneliti isu tersebut dari sudut fiqh maka kajian ini dijalankan sebagai satu landasan akhir kepada permasalahan hukum bagi jual beli tanah lot lidi. Bagi mencapai objektif kajian juga, kaedah kajian kepustakaan digunakan bagi menganalisis karya-karya fiqh dan kajian semasa berkaitan bidang kajian. Oleh itu, di akhir kajian ini dapat memberikan gambaran jelas isu dan permasalahan yang timbul dalam jual beli tanah lot lidi dari sudut fiqh yang seterusnya mampu menyediakan satu penyelesaian tuntas bagi mengatasi masalah tersebut.

Kata kunci: Tanah lot lidi, Sistem Torrens, Kanun Tanah Negara, Gharar

Abstract: Land purchasing is a common activity in Malaysian society including the purchase of lot lidi. However, there are issues related to ownership and abilities to hand over the land to buyers due to legal obstacles. Registration and transfer of ownership of lot lidi are not allowed by the land law even if the purchasing has been completed between the buyers. In fact, until today no court giving recognition regarding the ownership claim for the matter. This can be summarized that the ability to obtain ownership through the inheritance method is still uncertain because various assumptions can happen such as after the buyer's death took place, a dispute by other heirs to claim the land in court and other matters that may occur. These issues have led to the existence of gharar in the purchase of lot lidi due to the inability to hand over the land. Based on a legal perspective, the transfer of land is complete through a registration system that requires every transfer of ownership to be registered. This can be compared to the transfer of ownership under fiqh because the goal of shariah, which is the guarantee of rights, has been achieved through the implementation of the system. Based on Malaysian land law which originates from the Torrens system, the ownership of land is considered irrefutable when the land was registered in a final title. However, registration and ownership do not occur in the sale and purchase of lot lidi. Therefore, in order to examine the issue from the view of fiqh jurisprudence, this study was carried out as a final basis for the legal problem of purchasing lot lidi. In order to achieve the objectives of the study, the literature review method was used to analyze fiqh works and current studies related to the field of study. Therefore, at the end of this study, it can provide a clear picture of the issues and problems that arise in the purchase of lot lidi from the view of fiqh, which is then able to provide a complete solution to overcome the problem.

Keywords: Lot Lidi, Torrens System, Kanun Tanah Negara, gharar.

Pendahuluan

Urus niaga jual beli tanah adalah termasuk dalam hukum asas jual beli menurut fiqh. Jika dirujuk maksud jual beli dari segi bahasa ialah pertukaran sesuatu dengan sesuatu sama ada kedua-duanya terdiri daripada harta seperti pertukaran sesuatu barang atau bukan harta seperti pertukaran manfaat. Dari aspek terminologi terdapat beberapa definisi para ulama antaranya Imam al-Nawawi menjelaskan jual beli adalah ‘saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milikan’. Definisi ini hampir sama dengan yang dinyatakan Abu Qudamah iaitu ‘saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan’. Sementara itu, ulama mazhab Hanafi memberi pengertian sebagai ‘saling menukarkan harta dengan harta melalui cara tertentu’, atau dengan maksud ‘saling bertukar sesuatu yang dikehendaki dengan sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat’. Ulama Hanafiyah menyatakan makna khusus pada pengertian pertama tersebut adalah ijab dan kabul, atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan menetapkan harga antara pembeli dan penjual (M.

Ali Hasan, 2003). Manakala, Al-Zuhaily (1989) memberikan pengertian harta yang dijual beli itu perlu bermanfaat kepada manusia dan bukan sesuatu dilarang seperti bangkai, minuman keras dan darah. Sayyid Sabiq (2012) pula mendefinisikan jual beli sebagai 'saling menukar harta dengan harta atas prinsip saling meredai'.

Berdasarkan penjelasan di atas boleh dirumuskan dalam jual beli 'hak milik dan pemilikan ditekankan' kerana wujud pertukaran harta yang sifatnya tidak boleh dimiliki seperti bagi sewaan dan pinjaman. Harta yang dimaksudkan dalam beberapa pengertian di atas, menjadi perbincangan antara mazhab Hanafi dan jumhur ulama. Jumhur ulama menyatakan harta adalah barang dan juga manfaat. Oleh itu, manfaat dari sesuatu benda boleh dijual beli. Tetapi bagi ulama mazhab Hanafi yang dimaksud dengan harta adalah sesuatu yang mempunyai nilai, maka manfaat tidak boleh dijadikan objek jualan. Justeru, jual beli adalah suatu akad pertukaran harta yang diakui oleh syarak dengan tujuan pemindahan milik antara dua pihak iaitu penjual dan pembeli. Asasnya, jual beli adalah kegiatan tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang amat kuat dalam Islam sebagaimana maksud firman Allah SWT dalam Surah al-Baqarah ayat 275: "*Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*".

Demikian juga dalam jual beli tanah lot lidi perlulah dipastikan prinsip asas dalam jual beli dipatuhi secara jelas. Sebarang isu dan permasalahan dari aspek pemilikan atau kemampuan untuk serahan tanah yang dijual kepada pembeli perlulah dielakkan. Urusan jual beli tanah lot lidi mesti dipastikan asas penting seperti pendaftaran dan pindahmilik tanah dapat dilakukan di sisi undang-undang dan tidak mengundang isu-isu gharar dalam jual beli. Oleh yang demikian, penelitian isu tersebut dari sudut fiqh amat diperlukan bagi memastikan kesahihan hukum jual beli tanah lot lidi.

Rukun dan Syarat Jual Beli Tanah Lot Lidi

Dengan tujuan memastikan jual beli yang dilaksanakan sesuai dengan syarak, maka ia harus memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan oleh fiqh. Jumhur ulama iaitu ulama mazhab Maliki (Al-Buhuti, 1982), Shafi'i (Al-Sharbini, 2012) dan Hanbali (Ibn Qudamah, 1972) menyatakan bahawa rukun jual beli mestilah terdiri daripada tiga perkara iaitu:

- 1) Sighah atau lafaz yang menunjukkan sesuatu akad itu dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak yang terdiri daripada ijab dan kabul sama ada ia dinyatakan melalui perkataan, perbuatan atau sebagainya. Sighah tersebut sebagai petunjuk keredhaan kedua-dua pihak. Imam al-Shafi'i menyatakan sighah mesti dengan ucapan kedua-dua belah pihak iaitu penjual dengan lafaz 'saya jual' dan pembeli dengan lafaz 'saya beli'. Ianya tidak memadai dengan hanya *al-mu'atah* sahaja melainkan mesti ada ucapan 'saya jual' sekaligus sebagai pengganti ucapan 'saya beli'. Manakala, Abu Hanifah mengharuskan *sighah* walau hanya dengan *al-mu'atah*. Demikian juga, ulama Maliki berpendapat sebagaimana *al-mu'atah* dibolehkan, maka harus juga hanya dengan gerakan kepala atau isyarat tangan sebagai petanda keredhaan (Al-Majjaji, 2001). Begitu juga menurut al-Imam al-Hanbali bahawa *al-mu'atah* sah dalam sighah jual beli (Al-Zuhaily, 1997).
- 2) 'Aqid iaitu orang yang berakad terdiri daripada pembeli dan penjual sama ada pihak pemilik atau pihak lain yang dijadikan wakil. Syarat daripada *al-'aqid* adalah seorang yang mukallaf iaitu tidak termasuk di dalamnya kanak-kanak atau orang gila sama ada dengan izin walinya atau tanpa izin dari walinya serta mempunyai kebebasan dalam *bertasarruf* (bertindak) terhadap hartanya. Oleh itu, tidak sah jual beli kanak-kanak, orang gila dan orang yang dihalang menguruskan hartanya kerana kebodohan.

- 3) *Ma'qud 'alayh* iaitu barang yang dibuat pertukaran sama ada terdiri daripada bayaran harga atau barang yang dijadikan pertukaran dengan memenuhi syarat berikut:
- Hendaklah sesuatu yang suci dan barang yang dijadikan objek jual beli tidak boleh barang yang mengandungi najis seperti anjing, khinzir dan khamar.
 - Sesuatu yang mendatangkan manfaat bagi jual beli yang dijalankan dan dilarang melakukan akad jual beli terhadap barang yang tidak bermanfaat seperti jual beli kala jengking, ular dan sebagainya.
 - Kepemilikan adalah secara mutlak dan dilarang menjual barang yang bukan hak miliknya.
 - Berada dalam kemampuan untuk diserahkan dan dilarang menjual barang yang di luar kemampuan penyerahannya seperti jual beli burung yang terbang di udara atau ikan yang berada di dalam air.
 - Barangan perlu sesuatu yang jelas dan dimaklumi iaitu barang yang dijadikan objek mestilah barang yang jelas kewujudannya seperti dilarang menjual lembu pada malam hari yang gelap kerana tidak jelas kewujudan objek tersebut.

Manakala mazhab Hanafi mengatakan rukun jual beli adalah ijab dan kabul atau sighth jual beli sahaja. *'Aqid* dan *ma'qud 'alayh* pula di sisi mereka adalah termasuk dalam syarat-syarat jual beli. Selain itu, ulama mazhab Hanafi berpendapat yang menjadi rukun jual beli hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak untuk berjual beli. Ada dua petunjuk bagi kerelaan dari kedua belah pihak iaitu dalam bentuk perkataan (ijab dan qabul) dan dalam bentuk perbuatan iaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan wang) atau dikenali dengan بيع المعاطة.

Analisis Hukum Jual Beli Tanah Lot Lidi

Secara asasnya, jual beli tanah lot lidi melengkapi keperluan yang diperlukan bagi rukun jual beli iaitu sighth, *'aqid* dan *ma'qud alayh*. Asas kerelaan bersandarkan persetujuan kedua-dua pihak yang dinyatakan melalui perkataan, perbuatan atau sebagainya. Manakala, *'aqid* iaitu pihak yang berakad terdiri daripada pembeli dan penjual mempunyai kebebasan dalam melakukan *tasarruf* (bertindak) terhadap hartanya kerana tidak melibatkan kanak-kanak, orang gila atau orang yang dihalang menguruskan hartanya kerana kebodohan. Seterusnya, *ma'qud 'alayh* dalam jual beli ini iaitu tanah adalah suci dan mendatangkan manfaat kepada pemiliknya serta memenuhi syarat berkemampuan untuk diserahkan, jelas dan dimaklumi kewujudannya. Maka, boleh dirumuskan bahawa semua rukun ini dipenuhi tetapi timbul persoalan tentang syarat sah pada *ma'qud alaih* iaitu kemungkinan wujudnya gharar dari sudut kemampuan pendaftaran dan penyerahan hak milik tanah. Ini kerana, undang-undang Kanun Tanah Negara menghalang pindahmilik tanah lot lidi dan ini menunjukkan undang-undang KTN secara jelas telah membina halangan untuk tanah yang diurusniagakan tersebut diserahkan (halangan secara قانونيا).

Di dalam fiqh klasik, penyerahan sesuatu barangan yang diurus niagakan hendaklah dilakukan secara *fi'lan* (realiti) seperti penyerahan kunci dan sebagainya. Namun kini, terdapat pandangan yang mengharuskan penyerahan dilakukan melalui sistem pendaftaran. Sistem ini memerlukan setiap pindah milik didaftarkan. Implikasinya, pemilikan pembeli tidak boleh lagi disangkal dan tidak ada lagi peluang berlakunya penipuan dengan penjual menjualnya semula kepada pihak lain. Hal ini boleh disamakan dengan penyerahan hakmilik secara *fi'lan* dalam fiqh klasik kerana matlamat syariat iaitu jaminan hak sudah tercapai melalui pelaksanaan sistem berkenaan (Siha Salim, 2008).

Gharar Dalam Jual Beli Lot Lidi

Sebagaimana yang telah dibincangkan dalam permasalahan hukum jual beli tanah lot lidi di atas, jual beli tersebut boleh mengundang elemen gharar berlaku. *Gharar* yang dimaksudkan berlaku disebabkan ketidakjelasan yang berlaku dalam urusan jual beli tidak dilaksanakan dengan aturan yang jelas dan nyata sebagaimana yang ditetapkan oleh pihak berkuasa khususnya dari aspek perundangan melibatkan pendaftaran dan hak pemilikan tanah. *Gharar* merupakan elemen yang menyebabkan sesuatu jual beli itu dilarang dalam Islam. Nabi SAW telah menyebut dalam beberapa hadith berkaitan jual beli yang mengandungi *gharar*. *Gharar* boleh berlaku pada barang jualan atau pada akad. Oleh itu, *gharar* boleh berlaku dalam jual beli seperti jual beli hartanah atau tanah khususnya melibatkan tanah lot lidi.

Konsep Gharar

Gharar diteliti dari sudut bahasa adalah sesuatu yang tidak dipastikan pengakhirannya, sama ada ia berlaku atau tidak (Al-Jirjani, 1983). Manakala, bersandarkan kepada maksudnya dari sudut istilah adalah ketidaktahuan yang berkaitan dengan sesuatu yang di luar diri seseorang seperti barang yang dijual, barang yang dibeli, penyewaan, pinjaman dan lain-lain (Jama'ah min al 'Ulama', 1984-2006). Ibn Manzur (1967) menyatakan *gharar* adalah *al-khatar* yang bermaksud bahaya, pertaruhan, gantian atau habuan. Menurut al-Razi, *gharar* merupakan *al-khida'* yang bermaksud menipu atau memperdaya. Dr. Ibrahim Anis pula mengatakan *gharar* adalah *al-jahl* iaitu tidak mengetahui. Di dalam Tartib al-Qamus al-Muhit dan Lisan al-'Arab juga menyebut *gharar* bermaksud **بالباطل وأطمعه خدعه** diertikan memperdaya dan memakan harta dengan cara yang salah. Justeru, *gharar* boleh dimaksudkan sebagai bahaya, pertaruhan, menipu atau memperdaya, tidak mengetahui serta meliputi semua perkara penipuan dan seumpamanya untuk mencapai satu tujuan iaitu mendapatkan sesuatu perkara atau harta dengan cara yang salah dan tidak sewajarnya.

Di dalam istilah undang-undang Islam, *gharar* dikaitkan dengan jual beli yang diharamkan kerana mengandungi unsur-unsur keraguan yang mungkin akan membawa perselisihan antara pembeli dan penjual. Perkara tersebut juga dikaitkan dengan ketidaktahuan (*jahalalah*) tentang hasil akad seperti yang diutarakan oleh Imam Malik dan Ibn Taymiyyah. Imam al-Syafi'i menganggap ketidaktahuan ini menyebabkan wujudnya elemen *darar*, manakala Ibn Qayyim menghubungkannya dengan apabila seseorang itu gagal menyerahkan barang yang dijual atau wujud ketidakpastian sama ada akan menerima atau sebaliknya barang yang dijual beli. Asasnya, kewujudan *gharar* atau sesuatu yang tidak pasti dalam sesuatu akad termasuklah akad jual beli boleh menimbulkan keraguan yang seterusnya boleh membawa kepada wujudnya unsur-unsur membahayakan atau *darar* kepada pihak-pihak berakad. Ini bertitik-tolak daripada matlamat asal sesuatu akad diadakan iaitu bagi memindahkan pemilikan, berkongsi keuntungan, menghulurkan bantuan, menjadi wakil atau menjaga keselamatan.

Justeru, bagi menjaga kepentingan ini, fuqaha telah menggariskan sesuatu akad sama ada jual beli, sewaan, perkongsian keuntungan dan sebagainya mestilah mengandungi kebenaran kedua pihak berakad dan akad itu sendiri mestilah dibenarkan oleh syarak. Seterusnya syarat-syarat tertentu dikenakan pada elemen akad seperti pihak-pihak berakad, *ma'qud 'alaih* dan *sighah* akad. Bagi memastikan tidak wujudnya *gharar* atau ketidaktentuan pada akad yang boleh membahayakan matlamat asal akad, syarat-syarat seperti mempunyai pengetahuan yang memadai (*ma'lum*) bagi *ma'qud 'alaih* meliputi spesifikasi (*ta'yin*), sifat (*sifah*) dan kuantiti (*qadr*), kemampuan untuk diserahkan dan dimiliki secara mutlak oleh yang memulakan *ijab* diadakan. Malah, jika sesuatu akad disertakan dengan syarat yang menyentuh *ma'qud 'alaih* ini, maka syarat itu juga perlu mematuhi syarat utama di atas. Contohnya syarat yang memerlukan

harga disertakan dengan barang jaminan. Maka barang jaminan yang disyaratkan juga mestilah mematuhi syarat-syarat utama di atas.

Al-Qaradawi (2010) mentakrifkan *gharar* sebagai jual beli barangan yang tidak diketahui dan tidak ditentukan dengan jelas sesuatu barang dagangan tersebut. Beliau menjelaskan antara jual beli yang termasuk dalam jual beli *gharar* seperti jual beli *salb al-fahl*, kandungan unta, burung yang terbang di udara dan ikan di dalam air. Al-Zuhayli (1989) menjelaskan takrifan daripada ulama mazhab sebagai perbandingan. Seterusnya, Al-Zuhaily merumuskan *gharar* adalah satu bentuk pertaruhan iaitu kewujudan sesuatu barang itu tidak jelas atau tidak kukuh, wujud atau pun tidak. Jual beli *gharar* juga adalah jual beli sesuatu yang tidak pasti kewujudannya, atau tidak diketahui sedikit atau banyak sesuatu barang itu atau pun ketidakmampuan dalam serahan barang.

Abd. Rahman al-Najdiy (2010) mentakrifkan *gharar* adalah keadaan yang tidak menentu yang wujud ketika proses memuktamadkan transaksi melibatkan aspek yang tidak diketahui. Dalam erti kata lain, *gharar* merujuk kepada status keputusan yang mungkin atau mungkin tidak menjadi kenyataan. Berdasarkan kepada perbincangan dan pendapat yang telah dikemukakan oleh sarjana Islam, dapat disimpulkan bahawa *gharar* adalah satu jenis pertaruhan dalam jual beli apabila pembeli tidak mengetahui sifat dan keadaan barang serta apa yang akan didapatinya selepas sesuatu jual beli. *Gharar* juga memberi maksud pembeli tidak tahu natijah akhir selepas membeli sesuatu barang sama ada barang tersebut wujud atau tidak, mampu diserahkan atau tidak. *Gharar* juga berlaku apabila penjual menjual barang yang tidak dimiliki sepenuhnya oleh penjual. Kesimpulannya, *gharar* adalah syak terhadap kewujudan sesuatu barang jualan serta ketidakjelasan terhadap barang jualan dari aspek sifat dan keadaan serta akibat akhir daripada sesuatu jual beli.

Hukum *Gharar*

Gharar yang mengandungi maksud penipuan adalah haram dan ditegah berdasarkan maksud hadith yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah RA: “Bahawa Nabi SAW melarang jual beli *al-hasah* (بيع الحصاة) dan jual beli *gharar*” (Riwayat Muslim). Fuqaha menetapkan beberapa ciri yang memberi kesan kepada hukum jual beli iaitu *gharar* tersebut hendaklah:

i) *Gharar* yang banyak

Al-Qarafi menyatakan bahawa *gharar* dibahagikan kepada tiga iaitu *gharar* yang banyak dan fuqaha bersetuju adalah ditegah, *gharar* yang sedikit dan fuqaha berijmak adalah harus dan seterusnya *gharar* yang bersifat sederhana dan fuqaha berselisih pandangan berkaitan dengan hukumnya (Al-Qarafi, 1948). Begitu juga, Ibn Rusyd (2004) menyatakan fuqaha bersepakat *gharar* yang banyak dalam jual beli adalah tidak harus. Abu al-Walid al-Baji menetapkan kaedah bagi *gharar* yang banyak iaitu sesuatu yang mempengaruhi sesuatu akad sehingga akad tersebut boleh disifatkan dengan *gharar* tersebut (Ibn Taymiyyah al-Harrani, 2010).

ii) *Gharar* yang berlaku secara langsung kepada barang utama yang dijual beli.

Antara syarat *gharar* yang disifatkan memberi kesan tersebut adalah ia berlaku kepada barang utama yang dijual. Jika *gharar* tersebut hanya mendatangkan kesan kepada perkara-perkara lain yang menyusul bagi barang utama tersebut, maka *gharar* itu tidaklah memberi kesan kepada hukum. Ketetapan ini berasaskan *kaedah fiqh*:

أَنَّهُ يُغْتَفَرُ فِي التَّوَابِعِ مَا لَا يُغْتَفَرُ فِي غَيْرِهَا

Maksudnya: Dimaafkan bagi perkara-perkara menyusul dan tidak dimaafkan bagi perkara yang selainnya (Al-Suyuti,1990).

Oleh itu tidak sah jual beli susu haiwan yang masih dalam kantung susunya. Ini kerana gharar atau ketidaktentuan itu wujud secara langsung dari sudut kadar susu tersebut. Tetapi jika penjual menjual haiwan yang sedang mempunyai susu, maka jualan itu sah walaupun gharar wujud pada kadar susu itu. Ini kerana jualan hanyalah barang utama iaitu binatang dan gharar tidak memberi kesan secara langsung kepada barang utama tersebut. Imam Nawawi menyatakan fuqaha berijmak bahawa jual beli sebegini adalah sah (Al-Nawawi, t.t).

iii) *Gharar* berlaku pada akad yang sangat diperlukan oleh masyarakat.

Jika akad itu merupakan suatu keperluan yang mendesak, maka *gharar* tidak memberi kesan kepada hukum akad tersebut dan akad itu dianggap sah. Antara akad yang dimaksud ialah akad bagi *khiyar syarat*. Pada asasnya, sesuatu syarat yang dikenakan dalam sesuatu akad boleh merosakkan hukum akad tersebut. Namun demikian, dalam konteks ini, *khiyar syarat* adalah diharuskan. Begitu juga dengan akad salam dan istisna' yang diharuskan bagi memudahkan urusan manusia. Kedua-dua pihak iaitu penjual dan pembeli sangat memerlukan jual beli secara salam dan kedua-duanya mendapat kebaikan daripadanya (Ibn al-Hummam, t.t).

Al-Baji (1914) menyatakan: *إِنَّمَا جُوزَ الْجُعْلُ فِي الْعَمَلِ الْمَجْهُولِ وَالْفَرْزِ لِلضَّرُورَةِ* yang bermaksud “Sesungguhnya diharuskan upah bagi pekerjaan yang tidak diketahui dan *al-gharar* kerana wujudnya *al-darurah*”. Demikian juga, Imam al-Nawawi menjelaskan bahawa: Asal jual beli yang mengandungi *gharar* adalah batal berdasarkan hadith Nabi SAW yang jelas melarang jual beli *gharar*. *Gharar* yang dimaksudkan di sini adalah *gharar* jelas yang boleh dielakkan daripadanya. Tetapi jika *gharar* tersebut adalah satu keperluan manusia yang tidak mungkin dielakkan seperti membeli haiwan hamil yang tidak diketahui janin yang dikandung itu sama ada jantan atau betina, maka jual beli sebegini adalah sah secara ijmak (Al-Nawawi, t.t.).

Analisis Elemen *Gharar* Dalam Jual Beli Tanah Lot Lidi

Bagi memastikan jual beli sesuatu barang dapat mengelakkan elemen *gharar*, maka perlu dipastikan syarat-syarat penting berikut dipatuhi:

- i. Produk mestilah dipastikan kewujudannya jika tiada atau tidak dapat dilihat semasa proses pembentukan akad (Al-Zuhaylī, 2005). Ulama mazhab Hanafi mengharuskan jual beli sesuatu barang yang tiada serta tidak dilihat tetapi disifatkannya serta mempunyai pilihan melakukan *khiyar* apabila dilihat oleh pembeli. Walaupun barangan tersebut disifatkan dengan jelas oleh penjual, pembeli masih mempunyai hak bagi *khiyar al-ru'yah* apabila melihatnya dalam bentuk fizikal yang sebenar (Al-Darir, 1993; Al-Zuhayli, 2005). Sebahagian ulama mazhab Shafi'i dan Hanafi pula menjelaskan bahawa bentuk akad tersebut diharuskan bagi akad *bay' al-salam* (Al-Shirāzī, 1995; Al-Kasānī, 1998). Al-Darīr menjelaskan bahawa jual beli sesuatu yang tidak wujud langsung adalah dilarang sama sekali dalam syarak tetapi jika barangan tersebut boleh diperolehi dalam suatu tempoh masa yang ditentukan, maka jual beli tersebut adalah dibenarkan.
- ii. Subjek akad mestilah sah di sisi undang-undang dan *fiqh* (Al-Zuhaylī, 2005). Barangan adalah sesuatu yang bernilai, dimiliki sepenuhnya oleh penjual dan sesuatu yang diharuskan oleh syarak. Jual beli yang melibatkan bangkai haiwan atau darah adalah tidak diharuskan kerana jual beli tersebut dilarang menurut syarak. Begitu juga tidak dibenarkan jual beli ikan di lautan atau burung yang terbang di udara kerana belum dimiliki secara jelas oleh penjual.

- iii. Berkemampuan untuk diserahkan apabila jual beli selesai (Al-Zuhaylī, 2005). Kemampuan untuk melaksanakan serah terima barangan yang diurus niagakan adalah sangat penting bagi setiap akad yang telah disempurnakan.
- iv. Produk yang tidak wujud secara fizikal semasa proses pembentukan kontrak perlu diperincikan sifat, ciri, bentuk dan diketahui secara jelas oleh pihak yang berkontrak (Al-Shirazi, 1995; Al-Zuhayli, 2005). Kamali (2002) menjelaskan bahawa mekanisme ini bagi mengelakkan *bay' al-majhūl* dengan menjual sesuatu yang wujud tetapi tidak jelas dan tidak nyata sifatnya, kualiti dan ciri-ciri barangan tersebut kepada pembeli. Selain itu, larangan tersebut bagi mengelakkan jualan yang menimbulkan risiko kepada pihak berkontrak dan kewujudan elemen *gharār*. Ini juga adalah pandangan kedua dari ulama mazhab Shāfi'ī yang mensyaratkan bagi jual beli *bay' al-ghā'ib* perlu diketahui sifat dan ciri-ciri barangan tersebut dan diberikan hak *khiyār* kepada pembeli apabila melihat secara fizikal barangan tersebut (Jazīrī, 2004; Al-Shirbīnī, 2012).

Jika diteliti pada syarat ketiga bagi mengelakkan *gharar* iaitu mempunyai kemampuan untuk diserahkan kepada pembeli apabila jual beli telah selesai. Kemampuan untuk melaksanakan penyerahan barang yang diurus niagakan adalah sangat penting bagi setiap akad yang telah disempurnakan. Tetapi jika diteliti dalam jual beli tanah lot lidi, maka akan muncul isu-isu tertentu antaranya yang berkaitan pindahmilik dan pemilikan yang sah. Ini kerana, berdasarkan penelitian dari aspek perundangan wujud sekatan dan halangan undang-undang terhadap transaksi penjualan tanah lot lidi. Oleh itu, terdapat penjual dan pembeli menggunakan konsep amanah bagi mengatasi masalah tersebut dan wujud instrumen seperti Surat Ikatan Amanah (SIA) dan Perjanjian Jual Beli yang digunakan dalam jual beli tanah lot lidi. Namun demikian, Sistem Torrens tidak mengiktiraf pewujudan amanah di dalam dokumen hakmilik dan tidak membenarkan pewujudan amanah dibuat melalui sistem pendaftaran hakmilik. KTN menyediakan peruntukan undang-undang berkaitan amanah di dalam ruang lingkup yang tertutup dan sangat terhad. Terdapat beberapa peruntukan di dalam KTN yang menyentuh tentang amanah.

Di sinilah wujudnya persoalan tentang syarat sah pada *ma'qud alayh* iaitu elemen *gharar* dari sudut kemampuan pendaftaran dan penyerahan hak milik tanah. Berdasarkan fiqh klasik, penyerahan hendaklah dilakukan secara *fi'lan* seperti penyerahan kunci dan sebagainya. Namun berdasarkan pandangan kontemporari, ada pandangan mengharuskan penyerahan dilakukan melalui sistem pendaftaran yang memerlukan setiap pindah milik didaftarkan. Perkara ini boleh diqiyaskan dengan penyerahan hakmilik secara *fi'lan* dalam fiqh kerana matlamat syariat iaitu jaminan hak sudah tercapai melalui pelaksanaan sistem berkenaan. Memandangkan undang-undang KTN secara jelas menghalang pindahmilik tanah lot lidi yang menunjukkan undang-undang KTN telah membina halangan untuk tanah lot lidi diserahkan dalam sesuatu urusan jual beli.

Rumusan

Urusan jual beli tanah adalah urus niaga yang lazim dalam kalangan masyarakat di Malaysia. Ianya termasuk dalam transaksi hartanah yang bertujuan sama ada untuk didiami, pelaburan dan seumpamanya. Tetapi atas beberapa faktor dan kekangan terutamanya melibatkan kewangan, maka ada sebahagian masyarakat yang terlibat dalam jual beli tanah lot lidi. Meskipun, urusan jual beli tanah jenis tersebut masih belum diiktiraf dari sudut perundangan negara khususnya menurut KTN tetapi ramai pihak yang terlibat dalam urus niaga tersebut. Pelbagai kaedah dan cara dilaksanakan bagi meyakinkan masyarakat agar membeli tanah lot lidi yang dijual. Memandangkan jual beli tersebut pada zahirnya dilihat seolah-olah tiada

halangan kerana semua pihak terlibat iaitu penjual dan pembeli saling menyatakan persetujuan, namun implikasinya adalah dari sudut undang-undang pendaftaran dan pemilikan hartanah. Oleh itu, elemen *gharar* dalam jual beli tanah lot lidi dilihat boleh berlaku disebabkan ketidakmampuan untuk serahan secara perundangan dari aspek pendaftaran dan pindahmilikan.

Penghargaan

Kajian ini dijalankan dengan menggunakan peruntukan geran dari Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang bawah kod projek 100-TNCPI/GOV16/6/2 (056/2022). Sekalung penghargaan kepada Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang dan Universiti Teknologi Mara Cawangan Pulau Pinang atas bantuan dan sokongan dalam kajian ini.

Rujukan

- Abd Rahman al-Najdiy. (2010). *Shari'a standards for islamic financial institutions, shari'a standards no. (31), controls on gharar in financial transactions*. Bahrain: Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI).
- Al-Kasani, 'Ala al-Din Abi Bakr ibn Mas'ud. (1998). *Bada'i al-sana'i fi tartib al-syara'i*. Beirut: Dar Ihya' al-Thurath al-'Arabiyy.
- Al-Qaradawi, Yusuf (2010). *Halal dan haram dalam Islam*. Terj. Zulkifli Muhammad al-bakri. Darul Syakir: Selangor.
- Al-Buhuti. (1982). *Kashshaf al-Qina' an Matan al-Iqna'*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al-Majjaji, Muhammad Sakhal. (2001). *Ahkam 'Aqd al-Bay' fi al-Fiqh al-Islamiyyah al-Malikiyy*. Beirut: Dar al-Hazm.
- Al-Sharbini al-Khatib, Muhammad ibn Ahmad. (2012). *Mughni al-muhtaj ila ma'rifat ma'ani al-faz al-minhaj*. Kaherah: Dar al-Hadith.
- Al-Shirazi, Abu Ishaq Ibrahim ibn Ali. (1995). *Al-muhadhdhab fi fiqh al-imam al-shafi'i*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Suyuti, Jalaluddin. (1990). *Al-Asybah wa al-nadzair*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiah.
- Al-Zuhaily, Muhammad. (2006). *Al-Qawaid al-fiqhiah wa tatbiqaha fi al-mazahib al-arba'ah*. Dar al-Fikr, Damsyik.
- Aminah Mohsin, Nasrul Faiz Firdaus dan Nur Berahim. (2022). *Punca Pembangunan Plot-plot Kediaman Tanpa Kebenaran dan Implikasi Terhadap Agensi Kerajaan*. Sains Humanika. 14(1), 26-34.
- Berita Harian (2022). *Kemampuan rakyat memiliki rumah masih membimbangkan - BNM dalam Kemampuan rakyat memiliki rumah masih membimbangkan - BNM (bharian.com.my)*. Diakses pada 26 November 2022
- Berita Harian (2022). *Sepuluh rakyat Malaysia akui tak mampu beli rumah dalam Sepuluh rakyat Malaysia akui tak mampu beli rumah (bharian.com.my)*. Diakses pada 26 November 2022
- Ibn Manzur, Muhammad bin Abu Bakr bin Abdul Qadir al-Razi (1967). *Mukhtar al-sihah*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Arabi.
- Ibn Qudamah, Abi Muhammad 'Abd Allah ibn Ahmad. (1972). *Al-mughni wa yalihi al-sharh al-kabir*. Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi.
- Jaziri, A.R. (2004). *Al-Fiqh 'ala al-madhahib al-arba'ah*. Kaherah: Dar al-Hadith.
- Kamali, M.H. (2002). *Islamic commercial law: an analysis of futures and options*. Petaling Jaya: Ilmiah Publishers.
- M. Ali Hasan. (2003). *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Malik bin Anas bin Mālik. Muḥammad Fu'ād 'Abdul Bāqī (1985). *Muwatta' al-Imam Malik*. Beirut: Dar 'Ihyā' Al Turath al-'Arabi.

- Sabiq, al-Sayyid. (2012). *Fiqh al-Sunnah*. Beirut: Dar al-Kitab al-‘Arabiy.
- Siha Salim Mikdasy (2008). *Taghayyur al-ahkam dirāsah taṭbiqiyyah li qā'idah la yunkar taghayyur al-aḥkām bi taghayyur al qarā'in wa al azmān fī al fiqh al islami*. Beirut: Dār al Basyā'ir al Islāmiyyah
- Sinar Harian (2017). Pentingnya celik hartanah dalam <http://www.sinarharian.com.my/ultras/liga-malaysia/pentingnya-celik-hartanah-1.638430>. Diakses pada 17 Oktober 2018).
- Al-Zuhaily, Wahbah. (1989). *Al-fiqh al-Islām wa adillatuh*. Beirut: Dār al-Fikr.
- Al-Zuhaily, Wahbah. (1997). *Al-Fiqh al-Hanbali al-Muyassar bi Adillatih wa Tatbiqatih al-Mu'asirah*. Damsyik: Dar al-Qalam.