

Cetakan Pertama 2024

© **Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang 2024**

Hak Cipta Terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan ulang mana-mana bahagian artikel, ilustrasi dan isi kandungan buku ini dalam apa juga bentuk dan dengan cara apa jua sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau cara lain sebelum mendapat izin bertulis daripada Mufti Kerajaan Negeri Pulau Pinang, Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang.

Diterbitkan oleh
Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang,
Tingkat 48, KOMTAR,
10000 Georgetown, Pulau Pinang

☎ 04-2632975

📠 04-263-2985

Dicetak oleh
Crucetak Mediaworks,
1744, Simpang Tiga Berapit, SPT
14000 Bukit Mertajam, Pulau Pinang

☎ 04-3900312 / 017-9449891



Data Pengkatalogan-dalam-Penerbitan

Perpustakaan Negara Malaysia

Rekod katalog untuk buku ini boleh didapati
dari Perpustakaan Negara Malaysia

ISBN 978-629-99781-1-4

GARIS PANDUAN

JUAL BELI SECARA LELONGAN

Telah diperakukan oleh

**MESYUARAT JAWATANKUASA FATWA NEGERI PULAU
PINANG**

Bil.1/2023 pada 15-16 Februari 2023

KANDUNGAN

Kata Pengantar	iii
Tujuan	1
Latar Belakang	1
Objektif	3
Takrif	4
Garis Panduan Umum Jual Beli Lelong Berdasarkan Prinsip Utama Muamalat	5
Garis Panduan Bebas Riba	6
Garis Panduan Bebas Gharar	8
Garis Panduan Bebas Penipuan	9
Garis Panduan Bebas Kemerbahayaan	11
Garis Panduan Jual Beli Lelong Berdasarkan Kategori Aset	12
Garis Panduan Jual Beli Secara Lelongan Bagi Harta Tidak Alih	13
Garis Panduan Jual Beli Secara Lelongan Bagi Harta Alih	18
Garis Panduan Jual Beli Secara Lelongan Bagi Harta Alih (Barang Ribawi)	23
Irsyad Hukum Jual Beli Lelong	25
Hukum Melakukan Amalan yang Menyerupai <i>Al-Najash</i> dalam Jual Beli Secara Lelongan	26

Hukum Pelelong atau Pemilik Harta Mengambil Wang Deposit Milik Pembida yang Gagal Menyempurnakan Transaksi Jual Beli Lelong	27
Hukum Penafian Hak <i>Khayar al-'Ayb</i> Harta Lelong ke Atas Pembida/Pembeli	30
Penutup	32
Glosari	33

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

GARIS PANDUAN JUAL BELI SECARA LELONGAN

Alhamdulillah, setinggi-tinggi kesyukuran dan pujian dipanjatkan ke hadrat Allah ﷻ, di atas segala nikmat yang dikurniakan sehingga terhasilnya buku garis panduan ringkas ini. Selawat dan salam buat junjungan besar Nabi Muhammad ﷺ, ahli keluarga baginda, sekalian para sahabat, para tabiin, para ulama sebagai pewaris Nabi, *mu'allimin*, ibu bapa dan muslimin muslimat, semoga diberkati dan diredhai Allah jua.

Jual beli secara lelong merupakan antara platform pindah milik harta yang menjadi pilihan masyarakat, terutamanya bagi harta lama yang bernilai tinggi. Peningkatan kos sara hidup serta peningkatan nilai harta tanah, menyebabkan jual beli lelong menjadi pilihan bagi mendapatkan harta dengan lebih murah daripada harga pasaran semasa.

Namun begitu beberapa isu syariah dalam transaksi lelong perlu diperhalusi. Terdapat beberapa terma dan aktiviti lelong yang boleh menyebabkan jualan itu menjadi haram. Antaranya ialah kewujudan 'ulat lelong' yang melakukan *al-Najash* moden, duit deposit pembida yang gagal dalam bidaan tidak dikembalikan, penafian

hak *khiyar al-'Ayb* harta lelong kepada pembida serta kewujudan gharar terhadap kebolehsERAHAN barang lelongan perlu dikaji semula.

Buku Garis Panduan Jual Beli Secara Lelongan ini merupakan rumusan daripada hasil kajian yang telah dilaksanakan oleh para penyelidik yang telah dilantik oleh Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang yang diketuai oleh YBhg. Prof. Madya Dr. Atikullah bin Abdullah dan Dr. Mohammad Amir bin Wan Harun dari Universiti Sains Malaysia serta Dr. Mohd Kamal Azman bin Jusoh dari Universiti Teknologi MARA Cawangan Pahang.

Buku ini menyenaraikan beberapa garis panduan jual beli lelong kepada masyarakat khususnya pembeli/pembida, pengguna dan individu yang terlibat dalam aktiviti lelongan ini. Buku ini juga diharap dapat membantu masyarakat dalam memahami beberapa prinsip kewangan dari sudut syariah serta beberapa perkara berkaitan dengan muamalat.

Setinggi tahniah dan terima kasih kepada para penyelidik dan urus setia yang telah menjayakan penerbitan buku ini. Semoga buku panduan ini menjadi pemudah cara dalam menangani segala perkaitan mengenai jual beli secara lelong.

Prof. Madya Dato' Dr. Mohd Sukki bin Othman
Mufti Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Tujuan

Garis panduan ini disediakan bagi memberi kefahaman dan membantu masyarakat dalam memahami jual beli secara lelongan berdasarkan prinsip utama muamalat Islam dan kategori harta merangkumi harta alih dan harta tidak alih.

Latar Belakang

1. Pasaran lelong di Malaysia telah mendapat perhatian media tempatan dan rakyat Malaysia yang kini lebih terbuka menerima konsep lelong sebagai cara memperoleh harta tanah. Lelong menawarkan platform untuk menjual harta tanah dalam situasi sama menang untuk kedua-dua penjual dan pembeli.
2. Beberapa isu dan situasi timbul dalam proses jual beli secara lelongan:-
 - a) Penglibatan pembida palsu atau 'ulat lelong' dengan tujuan melonjakkan harga lebih tinggi bagi kepentingan pihak bank.
 - b) Pembida palsu ini pula kemudiannya meminta pembida sejati membayar sejumlah tertentu wang kepadanya, kononnya menarik diri dari bidaan, sedangkan beliau hanya pembida palsu yang

langsung tidak berhasrat untuk membeli barangan lelong berkenaan.

- c) Tindakan bank sebagai pemegang gadai menjual barangan penggadai tanpa persetujuan penggadai sebagai pemilik barangan boleh menimbulkan masalah daripada segi hukum-hakam gadaian menurut fiqh muamalat.
 - d) Barangan jualan yang tidak dapat ditentukan daripada segi kualitinya dan keboleherahannya kepada pembeli menepati maksud gharar yang dilarang dalam amalan jual beli menurut fiqh muamalat.
3. Garis panduan ini ialah hasil kajian yang telah dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang Bil. 1/2023, bersidang pada 15 hingga 16 Februari 2023 dan memperakukan hasil Kajian: Kedudukan dan Garis Panduan Jual Beli Harta Secara Lelongan Berdasarkan Fiqh Muamalat.

Objektif

Garis panduan ini diwujudkan bagi mencapai objektif seperti yang berikut:

1. Menjelaskan hukum melakukan amalan yang menyerupai *al-Najash* dalam jual beli secara lelongan.
2. Menerangkan hukum pelelong atau pemilik harta mengambil duit deposit milik pembida yang gagal menyempurnakan transaksi jual beli lelong.
3. Menyatakan hukum penafian hak *khiyar al-'Ayb* harta lelong ke atas pembida/pembeli.

Takrif

Bagi maksud panduan ini:

1. **“Jual Beli”** bermaksud urusan atau perbuatan menjual dan membeli barang dan sebagainya antara peniaga atau penjual dan pembeli.
2. **“Kaveat”** bermaksud notis rasmi kepada mahkamah bahawa sesuatu tindakan tertentu tidak sepatutnya diambil tanpa memberitahu orang yang memberikan notis tersebut.
3. **“Lelong”** bermaksud penjualan barang atau harta di hadapan khalayak ramai, kepada orang yang membuat bidaan pada harga yang paling tinggi.
4. **“Lelongan”** bermaksud aktiviti melelong.
5. **“Pembida”** bermaksud orang, syarikat dan sebagainya yang membida.

Garis Panduan Umum Jual Beli Lelong Berdasarkan Prinsip Utama Muamalat

Jual beli secara lelangan atau dalam istilah muamalat disebut sebagai *bay' al-Muzayadah* merupakan medium transaksi jual beli yang dipraktikkan terutamanya melibatkan aset lama. Oleh itu, apabila menjalankan transaksi jual beli lelong, prinsip-prinsip umum muamalat Islam tetap wajib dipatuhi. Prinsip-prinsip tersebut ialah:-

1. Bebas riba.
2. Bebas gharar.
3. Bebas penipuan.
4. Bebas unsur kemerbahayaan.
5. Bebas penindasan.
6. Wujud keredaan secara bersama.

Garis Panduan Bebas Riba

Bagi memastikan jual beli secara lelongan tidak melibatkan unsur riba, maka elemen berikut mestilah dipatuhi:

1. Jual beli lelong bagi barang ribawi seperti emas dan perak hendaklah menepati syarat-syarat jual beli barang ribawi, *qabd* atau serah terima kedua-dua barangan jual beli tersebut mestilah dilakukan secara tunai atau lani, sama ada dalam bentuk *qabd hakiki* ataupun dalam bentuk *qabd hukmi*.
2. Jual beli lelong ke atas mata wang lama yang masih diterima pakai dalam pasaran, pertukaran hendaklah dijalankan secara tunai dalam nilai yang serupa jika ia daripada jenis mata wang yang sama. Namun jika ia melibatkan jenis mata wang yang berlainan, maka dibolehkan pertukaran dengan nilai yang berbeza selagi mana ia diserahkan (*qabd*) dalam majlis akad yang sama.
3. Jual beli lelong ke atas mata wang lama yang tidak lagi digunakan dalam pasaran boleh dilakukan secara bebas kerana ia telah menjadi barang dagangan biasa yang tidak terikat dengan undang-undang barang ribawi.
4. *Qabd hakiki* berlaku apabila kedua-dua barangan pertukaran atau jual beli itu bertukar tangan secara fizikal dalam majlis akad, *daman* (tanggungjawab jaminan) telah berpindah tangan dan masing-masing pihak boleh mengendalikan barangan yang

dipindahkan ke dalam miliknya mengikut kehendak masing-masing.

5. *Qabd hukmi* dianggap berlaku apabila kedua-dua pihak membolehkan antara satu sama lain untuk mengambil barangan dan harga jual beli dan mengendalikannya mengikut kehendak masing-masing sekalipun tanpa *qabd hakiki*.
6. Pembayaran bagi pembelian lelong mata wang lama dengan menggunakan kad debit, kad kredit dan *e-wallet* adalah dibenarkan dengan syarat bank mesti segera mendebitkan wang dari akaun pembeli dan memindahkannya terus ke akaun penjual setelah kedua belah pihak bersetuju terhadap transaksi jual beli secara lani.

Garis Panduan Bebas Gharar

Bagi memastikan jual beli lelong tidak melibatkan unsur gharar atau ketidakpastian, maka perkara-perkara berikut mestilah dipatuhi:

1. Aset yang dilelong terutamanya bangunan hendaklah dikenal pasti dan ditentukan kuantiti, kualiti, saiz serta lain-lain maklumat yang perlu bagi menghilangkan kekeliruan dan elemen *jahalah* terhadap aset tersebut.
2. Harga aset lelong serta kos lain yang berkaitan mestilah dinyatakan secara jelas dalam perjanjian jual beli.
3. Tempoh serahan bayaran dan aset yang dilelong mestilah dinyatakan secara jelas walaupun dalam bentuk julat masa yang tertentu.
4. Kedua-dua pihak penjual dan pembeli mesti saling boleh dikenal pasti antara satu sama lain dalam kadar yang dapat mengelakkan pertelingkahan daripada berlaku walaupun saling tidak mengenali.

Contohnya aset dalam bentuk rumah dan kenderaan, maklumat berkenaan pemilik lama adalah penting kepada bakal pemilik baru bagi memastikan aset yang akan dibeli berada dalam keadaan yang baik. Hal ini demikian kerana terdapat kecenderungan pembelian sesuatu aset oleh pembeli baru berdasarkan profil pemilik aset sebelumnya.

Garis Panduan Bebas Penipuan

Bagi memastikan jual beli lelong tidak melibatkan unsur penipuan, maka perkara-perkara berikut mestilah dipatuhi:

1. Pihak penjual dan pembeli mestilah mempunyai identiti dan maklumat yang jelas dan boleh dipertanggungjawabkan daripada segi undang-undang yang wujud.
2. Penjual dan pembeli mestilah menyatakan butiran diri atau syarikat yang boleh dirujuk semula oleh pembeli jika mempunyai sebarang isu dalam proses jual beli.
3. Pembeli perlulah mengetahui bahawa kebanyakan jual beli lelong dilakukan dengan dasar “*as is where is basis*” atau disebut dengan *bay’ al-Bara’ah*, iaitu aset tersebut dijual dalam keadaannya sedia ada kecuali apa yang dijanjikan oleh pihak penjual, dan penjual tidak bertanggungjawab ke atas kerosakan yang ditemui ke atas aset tersebut selepas ia diserahkan kepada pembeli/pemilik baru.
4. Semua perkara yang boleh mengelakkan daripada elemen gharar seperti yang telah disenaraikan di atas hendaklah dipatuhi.
5. Semasa barang jual beli masih dalam proses penghantaran dan belum sampai ke premis pembeli, maka tanggungjawab *daman* atau jaminan keselamatan barangan tersebut tetap berada dalam tangan pihak penjual.

6. Pembeli hendaklah membaca terma dan syarat yang ditetapkan oleh jurulelong sebelum memasuki sebarang acara lelongan.

Garis Panduan Bebas Kemerbahayaan

Bagi memastikan jual beli lelong tidak melibatkan unsur kemerbahayaan, aset lelong mestilah terdiri daripada barangan yang diharuskan di sisi syarak iaitu barangan yang halal, harta yang bermanfaat dan tidak membawa kemudaratatan kepada fizikal, spiritual dan alam sekitar.

Garis Panduan Jual Beli Lelong Berdasarkan Kategori Aset

Aset yang terlibat dalam jual beli secara lelongan terbagi kepada dua kategori, yaitu aset tidak alih dan aset alih. Bagi setiap kategori aset terdapat garis panduan khusus dalam menjalankan transaksi jual beli lelong bagi memastikan ia mematuhi garis panduan syarak dan memberi keadilan kepada semua pihak yang berakad.

Garis Panduan Jual Beli Secara Lelongan Bagi Harta Tidak Alih

Lelongan harta tanah tidak alih seperti tanah dan bangunan boleh dilakukan melalui perintah jualan tanah atau pajakan secara lelongan awam mengikut seksyen 260 Akta Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) apabila kemungkinan (*default*) perjanjian gadaian oleh penggadai. Proses lelongan boleh dijalankan sama ada di mahkamah jika membabitkan tanah negeri, atau di pejabat tanah jika membabitkan tanah mukim atau di bank bagi harta tanah tertentu selepas pengisytiharan jualan (*proclamation of sale*) dikeluarkan atas permintaan pemegang gadaian. Kebiasaannya pelelong berlesen akan dilantik bagi mengurus proses lelongan yang dijalankan.

Jual beli secara lelongan harta tanah tidak alih jarang menimbulkan isu besar disebabkan proses lelongan yang dilakukan oleh pelelong berlesen perlulah dibuat mengikut garis panduan pengurusan perintah jualan tanah atau pajakan oleh pentadbir tanah atas permintaan pemegang gadaian berdasarkan Pekeliling Kemajuan Pengurusan dan Pentadbiran Tanah Bilangan 2 Tahun 2009. Pekeliling ini telah memperincikan semua prosedur lelongan awam daripada peringkat sebelum jualan sehingga peringkat selepas jualan. Namun begitu, perkara-perkara yang perlu diberi perhatian oleh pembida aset lelong tidak alih, adalah:-

1. Pembida dinasihatkan supaya memahami dan memberi perhatian terhadap kesemua syarat jualan sebelum mendaftarkan diri dalam majlis lelongan.

Pembida juga boleh mendapatkan khidmat nasihat peguam bela dan peguam cara ke atas syarat-syarat jualan yang dinyatakan tersebut.

2. Semua pihak merangkumi pembida, peletong dan pemilik barang perlu berkongsi maklumat diri yang tepat dan jujur yang boleh dirujuk seperti nama syarikat atau premis peribadi, alamat, nombor telefon, emel atau sebarang kaedah yang boleh dihubungi. Pihak yang membuat kenyataan palsu sama ada secara lisan atau tulisan, berhubung dengan apa-apa urusan niaga atau lain-lain transaksi yang melibatkan tanah, atau apa-apa perkara lain yang berbangkit di bawah akta ini; melakukan satu kesalahan, dan boleh, jika disabitkan, dikenakan denda yang tidak melebihi lima ribu ringgit (RM5,000.00) dan jika gagal membayar denda ini, penjara untuk satu tempoh yang tidak melebihi tiga (3) tahun atau kedua-duanya sekali (Sek. 422 (a) KTN).
3. Pembida perlulah meneliti “Pengisytiharan Jualan” atau POS (*proclamation of sale*) terhadap harta tanah yang bakal dilelong bagi mengenal pasti butiran harta tanah, pemilik berdaftar, lokasi dan perihal harta tanah dan harga rizab yang ditetapkan, iaitu harga terendah untuk sesuatu harta tanah yang boleh dijual dalam keadaan tertentu. Harga rizab ini biasanya ditentukan juga oleh Penilai berdaftar. Semua maklumat harta tanah ini perlu diketahui dalam kadar yang boleh menghilangkan gharar serta *jahalah fahish* terhadap barangan jual beli.

4. Mengenal pasti alamat pos harta tanah berkenaan dan memeriksa keadaan harta tanah serta membuat siasatan terperinci terhadap status semasa harta tanah tersebut. Pembida perlu sedar bahawa harta tanah lelong dijual dengan asas “keadaan seperti mana sedia ada” atau disebut *bay' al-bara'ah min al-'ayb* yang diharuskan dalam muamalat Islam, iaitu jual beli yang disertai dengan syarat bahawa penjual tidak bertanggungjawab terhadap kecacatan harta tanah sama ada yang diketahui atau tidak diketahui semasa akad jual beli. Oleh itu, pembida perlu mengenal pasti status semasa harta tanah sama ada ia:
 - a) Mempunyai kaveat persendirian yang menghalang pertukaran hak milik.
 - b) Telah dikosongkan oleh pemilik sebelumnya.
 - c) Kondisi dalaman dan luaran harta tanah dalam keadaan baik (jika pemilik membenarkan pemeriksaan dibuat).
5. Pembida perlu tahu bahawa setelah mendaftar dan membayar deposit 10% daripada harga rizab, pembida tidak dibenarkan menarik diri pada hari lelongan dijalankan (hanya dibenarkan menarik diri tidak kurang satu (1) hari sebelum lelongan dijalankan). Syarat ini diterima pakai dalam muamalat Islam disebabkan ia telah menjadi uruf yang diterima dalam jual beli lelong. Selain itu, syarat ini adalah demi kemaslahatan semua pihak yang berakad agar tidak ada pihak sengaja mengambil

kesempatan untuk masuk dan mengganggu majlis lelongan yang dilakukan sedangkan dia tiada niat untuk membeli harta tanah yang dilelongkan.

6. Pembida perlulah mempunyai keupayaan kewangan untuk membayar keseluruhan baki harga rizab harta tanah lelongan dalam masa 120 hari selepas hak lelongan terhadap harta tanah berjaya diperolehi. Kegagalan pembida membayar baki tersebut atau keingkarannya untuk menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam akan menyebabkan wang deposit 10% yang dibayar oleh pembida akan dilucuthak di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara dan ia akan digunakan bagi menampung kos-kos perkhidmatan berkaitan operasi lelongan yang telah dijalankan, bakinya pula akan diserahkan kepada pemegang gadai bagi mengurangkan jumlah hutang penggadai. Perkara ini adalah selari dengan praktik muamalat kewangan Islam pada masa kini yang disebut sebagai "*hamish al-Jiddiyah*", iaitu wang pendahuluan yang diberikan kepada pihak penjual bagi mewujudkan perjanjian jual beli bahawa pembeli akan membeli aset tertentu selepas penjual mendapatkannya bagi pihak pembeli. Sekiranya jual beli berjalan, wang pendahuluan tersebut dikira sebahagian daripada bayaran jual beli, namun jika jual beli tidak diteruskan, wang pendahuluan tersebut akan diambil oleh penjual bagi menanggung kerugian yang dialaminya akibat daripada perjanjian jual beli tersebut.

7. Elakkan melayani permintaan ‘ulat lelong’ yang cuba melakukan amalan seakan-akan *bay’ al-Najash* bagi mendapatkan keuntungan segera dan menaikkan harga harta tanah lelongan. *Al-Najash* ialah suatu bentuk penipuan yang diharamkan dalam Islam. ‘Ulat lelong’ kebiasaannya akan mendekati pembida lalu meminta bayaran untuk menarik diri daripada majlis lelongan, jika permintaan tidak dipenuhi, mereka akan masuk ke majlis lelongan untuk mengganggu dan meninggikan harga agar pembida terpaksa membayar harga yang lebih tinggi untuk mendapatkan harta tanah yang diinginkan.

Garis Panduan Jual Beli Secara Lelongan Bagi Harta Alih

Jual beli secara lelongan bagi harta alih pula lebih mudah dijalankan kerana ia tidak terikat kepada mana-mana akta perundangan khusus. Oleh itu, sesiapa sahaja boleh menjalankan aktiviti lelongan harta alih sama ada secara rasmi atau tidak rasmi yang melibatkan lelongan secara bersemuka atau secara dalam talian. Kebiasaannya, harta alih yang sering dijual beli secara lelongan melibatkan harta bernilai tinggi seperti kenderaan, lukisan dan barang kemas. Namun terdapat juga aktiviti lelongan yang dijalankan terhadap pelbagai jenis harta tanpa mengira nilai sesuatu barangan seperti lelongan ikan di pasar bisik, lelongan perkakas rumah, barangan elektronik dan barang jualan oleh para peniaga yang ingin menghabiskan stok jualan mereka.

Bagi harta alih yang bukan daripada kumpulan barang ribawi, prosedur garis panduan transaksi jual beli secara lelongan adalah seperti berikut:

1. Pembida dinasihatkan supaya memahami dan memberi perhatian terhadap kesemua syarat jualan sebelum mendaftarkan diri dalam majlis lelongan. Hal ini demikian kerana setiap majlis lelongan mempunyai syarat tersendiri yang mungkin berbeza daripada majlis lelongan lain. Seperti contoh, sebahagian pelelong mungkin mensyaratkan deposit 10% daripada harga rizab barang, manakala sebahagian pelelong lain ada yang menetapkan hanya

5% deposit, dan ada juga yang tidak mensyaratkan langsung deposit bagi mendaftarkan diri dalam majlis lelongan.

2. Semua pihak merangkumi pembida, peletong dan pemilik barang perlu berkongsi maklumat diri yang tepat dan jujur yang boleh dirujuk seperti nama syarikat atau premis peribadi, alamat, nombor telefon, emel atau sebarang kaedah yang boleh dihubungi.
3. Pembida perlu meneliti terlebih dahulu latar belakang dan pengalaman peletong yang menjalankan majlis lelongan. Utamakan pengendali daripada kalangan peletong berlesen jika ia majlis lelongan rasmi. Hal ini bagi mengelakkan daripada berlaku penipuan terutamanya dalam majlis lelongan tidak rasmi seperti barang yang diserahkan kepada pembida yang berjaya adalah tidak sama seperti yang ditunjukkan dalam majlis lelongan.
4. Pembida perlu mengenal pasti terlebih dahulu ciri-ciri dan kondisi barang yang dilelong pada kadar yang boleh menghilangkan gharar dan *jahalah fahish* dalam transaksi jual beli. Jika barang yang dilelong itu ialah kenderaan, sebaiknya pembida membawa orang yang mahir bagi memeriksa kondisi kenderaan sebelum mendaftarkan diri dalam majlis lelongan. Jika peralatan eletronik, hendaklah diuji terlebih dahulu agar dapat berfungsi dengan baik. Jika

perkakas rumah, hendaklah diteliti terlebih dahulu agar pembida sedia maklum akan kondisi barang lelongan sebelum menyertai majlis lelongan.

5. Pembida perlu sedar bahawa harta barangan lelong dijual dengan asas “keadaan seperti mana sedia ada” atau disebut *bay’ al-Bara’ah min al-‘Ayb* yang diharuskan dalam muamalat Islam berdasarkan uruf jual beli lelongan, iaitu jual beli yang disertai dengan syarat bahawa penjual tidak bertanggungjawab terhadap kecacatan harta sama ada yang diketahui atau tidak diketahui semasa akad jual beli. Oleh itu pembida membeli barangan lelong dengan melepaskan hak *khiyar al-‘Ayb* daripada dirinya sebagai imbalan mendapatkan sesuatu barang dengan harga yang lebih murah atau dengan mendapat hak eksklusif ke atas barangan terhad. Justeru, semua risiko kerosakan dan kerugian telah dipindahkan keseluruhannya kepada pembida setelah membayar keseluruhan harga barang.
6. Sekiranya pelelong mensyaratkan penyerahan deposit dalam jumlah tertentu bagi mendaftar dalam majlis lelongan, pembida perlu bersetuju bahawa deposit yang dibayar tidak akan dikembalikan sekiranya pembida tidak menyelesaikan baki bayaran jual beli barangan atau membatalkan jual beli selepas memenangi majlis lelongan, sebaliknya ia akan diberikan kepada pemilik harta sebagai hibah untuk digunakan bagi menampung kos-kos perkhidmatan

berkaitan operasi lelongan yang telah dijalankan dan kos-kos lain yang berkaitan. Perkara ini adalah selari dengan praktik muamalat kewangan Islam pada masa kini yang disebut sebagai “*bay’ al-‘Urbun*” atau “*hamish al-Jiddiyah*”, iaitu wang pendahuluan yang diberikan kepada pihak penjual bagi mewujudkan perjanjian jual beli bahawa pembeli akan membeli satu nilai aset tertentu selepas penjual mendapatkannya bagi pihak pembeli. Sekiranya jual beli berjalan, wang pendahuluan tersebut dikira sebahagian daripada bayaran jual beli, namun jika jual beli tidak diteruskan, wang pendahuluan tersebut akan dihadiahkan kepada penjual bagi menanggung kerugian yang dialaminya akibat daripada perjanjian jual beli tersebut.

7. Pembida tidak boleh terlibat dengan jual beli lelong daripada pelelong atau pemilik yang mengenakan caj lewat bayar sekiranya pembida meminta masa tambahan bagi menyelesaikan baki bayaran jual beli harta lelong kerana ia merupakan transaksi riba yang diharamkan dalam Islam.
8. Bagi lelongan yang dibuat secara dalam talian dalam keadaan pemilik tidak menyediakan ruang kepada pembida untuk memeriksa dan meneliti kondisi barangan lelongan secara terus, hak *khiyar al-‘Ayb* hendaklah diberikan kepada pembida. Maka pada ketika waktu serahan barang lelong, pembida mempunyai hak untuk meneruskan jual beli atau

membatalkannya. Sekiranya terdapat sebarang kerosakan atau barangan yang diterima tidak memenuhi spesifikasi seperti yang dinyatakan di katalog dalam talian, maka pembeli perlu segera memulangkan barangan tersebut kepada penjual dalam tempoh yang munasabah.

9. Tidak diharuskan jual beli secara lelongan barangan yang diharamkan di sisi syarak, iaitu barang yang membawa mudarat kepada fizikal dan spiritual seperti patung bernyawa, najis, babi, anjing, arak dan simbol sembah agama lain.

Garis Panduan Jual Beli Secara Lelongan Bagi Harta Alih (Barang Ribawi)

Jual beli secara lelongan melibatkan barang ribawi seperti mata wang, emas dan perak perlulah mengikut garis panduan yang sama bagi harta alih, namun harta yang berkaitan barang ribawi perlu mengikut garis panduan tambahan seperti yang berikut:

1. Bagi lelongan mata wang lama yang masih diterima pakai dalam pasaran semasa, bayaran yang dilakukan bagi transaksi jual beli tersebut perlulah dibuat menggunakan mata wang lain. Sebagai contoh, wang kertas lama RM1.00 yang masih diterima pakai dalam pasaran berjaya dilelong dengan harga RM100.00 oleh seorang pembida. Ketika membuat bayaran bagi menuntut barang lelongan, pembida hendaklah menggunakan mata wang lain seperti Dolar Singapura berjumlah SGD30 (jika diandaikan kadar tukaran RM1.00 bersamaan SGD0.30). Hal ini demikian kerana pertukaran mata wang yang sama dengan jumlah berbeza menyebabkan ia menjadi transaksi *riba al-fadhl* yang diharamkan dalam Islam. Maka dengan menggunakan mata wang lain, maka pembeli dan penjual bebas melakukan transaksi mata wang dengan jumlah berbeza.

2. Bagi lelongan mata wang serta barang kemas (emas dan perak), serahan barang lelongan serta bayaran perlu dibuat secara lani, iaitu dalam waktu yang sama. Penangguhan atau kelewatan serahan salah satu barang atau bayaran akan menyebabkan ia menjadi transaksi *riba al-Nasi'ah* yang diharamkan dalam Islam.

Irsyad Hukum Jual Beli Lelong

Irsyad hukum jual beli lelong merumuskan kepada tiga perkara seperti yang berikut:

1. Hukum melakukan amalan yang menyerupai *al-Najash* dalam jual beli secara lelongan.
2. Hukum pelelong atau pemilik harta mengambil duit deposit milik pembida yang gagal menyempurnakan transaksi jual beli lelong.
3. Hukum penafian hak *khayar al-'Ayb* harta lelong ke atas pembida/pembeli.

Hukum Melakukan Amalan yang Menyerupai *Al-Najash* dalam Jual Beli Secara Lelongan

Amalan meminta wang daripada pembida sebagai imbalan menarik diri daripada memasuki majlis lelongan **haram** disebabkan ia menyerupai amalan *al-Najash* yang ditegah oleh Rasulullah ﷺ. Perbuatan ini bahkan lebih buruk daripada *al-Najash* disebabkan dia mengambil harta orang lain dengan cara memanipulasi, selain turut melakukan penipuan dan kezaliman kepada pembida/pembeli yang terpaksa membayar dengan harga yang lebih tinggi daripada sepatutnya.

Terdapat individu yang sengaja meminta sejumlah wang daripada pembida dengan menawarkan untuk menarik diri daripada majlis lelongan. Individu ini bergerak bersendirian dan tidak semestinya berpakat dengan pelelong ataupun pemilik, bahkan sebahagian mereka menjadikan perbuatan ini sebagai punca pendapatan dengan memanipulasi keinginan tinggi pembida terhadap sesuatu harta yang akan dilelongkan. Amalan ini boleh dikategorikan sebagai *al-Najash* moden disebabkan tujuan utamanya adalah untuk mendapatkan keuntungan segera daripada pembida. Namun jika permintaan mereka tidak dipenuhi, mereka akan memasuki majlis lelong untuk mengganggu harga awal harta lelong agar pembida terpaksa membelinya dengan harga yang lebih tinggi.

Hukum Pelelong atau Pemilik Harta Mengambil Wang Deposit Milik Pembida yang Gagal Menyempurnakan Transaksi Jual Beli Lelong

Dalam jual beli berkaitan harta tanah, wang deposit milik pembida yang tidak menjelaskan baki harga jualan **harus** diambil oleh pelelong atau pemilik kerana ia dilaksanakan berdasarkan punca kuasa yang sah di sisi syarak, iaitu akta Kanun Tanah Negara 1965.

Sebarang majlis lelongan rasmi berkaitan harta tanah adalah tertakluk kepada Akta Kanun Tanah Negara 1965. Seksyen 263 KTN menyebutkan bahawa:

“Sejumlah wang yang bersamaan 10% daripada harga rizab hendaklah dibayar sebagai deposit kepada pemegang gadaian dan menunggu penyelesaian baki harga belian tersebut...menentukan bahawa di mana baki harga belian, tidak diselesaikan pada tarikh yang dinyatakan di bawah perenggan (g), jumlah wang yang dibayar sebagai deposit di bawah perenggan (f) kepada pemegang gadai hendaklah **dilucutkan dan dilupuskan** dengan cara yang dinyatakan di bawah seksyen 267A.”

Berdasarkan akta ini, pengambilan wang deposit milik pembida ketika mana dia tidak berjaya menjelaskan baki harga jualan dibuat berdasarkan punca kuasa yang sah di sisi syarak, iaitu undang-undang negara. Pelucutan hak ini perlu dibuat demi menjaga masalah agar tidak ada pihak mengambil kesempatan untuk mengganggu majlis lelongan sedangkan dia tiada

keupayaan kewangan untuk membelinya. Undang-undang ini bertepatan dengan kaedah fiqh:

تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة

Maksudnya: Tindakan pemerintah mestilah tertakluk kepada masalah terhadap rakyat.

Dalam jual beli harta lain yang tidak tertakluk kepada mana-mana akta negara, **tidak diharuskan** mana-mana pihak mengambil atau merampas wang deposit milik pembida kerana ia tidak dibuat berdasarkan punca kuasa yang sah di sisi syarak.

Lelongan selain harta tanah, tiada punca kuasa yang sah di sisi syarak yang membenarkan pelelong atau pemilik harta mengambil wang deposit milik pembida. Bahkan ada pihak yang terdiri daripada individu atau syarikat yang secara jelas menyatakan dalam syarat lelongan bahawa jika pembida gagal menyelesaikan baki harga jualan, wang deposit akan dirampas. Perbuatan ini **diharamkan** kerana ia mengambil harta orang lain tanpa hak.

Panduan Penambahbaikan:

Pihak pelelong atau pemilik boleh menukar perkataan “merampas” kepada “menghadihkan” seperti mana amalan *bay’ al-‘Urbun* yang diharuskan oleh sebahagian ulama.

Contoh ayatnya:

“Pembida dengan ini bersetuju untuk menandatangani 10% daripada harga jualan, jika bayaran baki dijelaskan ia akan dikira sebagai sebahagian harga jualan, jika tidak berjaya dijelaskan, wang deposit adalah dihadiahkan kepada pekelong atau pemilik.”

Hukum Penafian Hak *Khiyar al-'Ayb* Harta Lelong ke Atas Pembida/Pembeli

Dalam sebahagian kes lelongan yang berjaya, pembida/pembeli mendapati bahawa harta yang telah dibida dan dibeli mempunyai kecacatan yang teruk, seperti harta tanah mempunyai kaveat persendirian yang menghalang pertukaran hak milik, penghuni lama tidak mahu keluar dari rumah yang telah dilelong dan kondisi dalaman rumah yang teruk. Namun disebabkan pembida/pembeli telah bersetuju untuk membeli dengan terma “seperti mana sedia ada”, harta yang telah dibeli tidak boleh dipulangkan semula kepada penjual atau pemilik asal.

Bagi keadaan ini, sekiranya pembida telah diberikan peluang untuk memeriksa kondisi harta yang akan dilelong, seperti alamat lokasi harta telah dikenal pasti, ciri-cirinya telah dijelaskan dan bakal pembeli mempunyai ruang dan peluang untuk menyiasat kondisi harta tersebut, namun tidak melakukan dengan sebaiknya. Maka ketika jual beli telah sempurna, pembeli harta lelong tidak lagi mempunyai hak *khiyar al-'Ayb* dan hukum *bay' al-Bara'ah min 'ayb* yang **diharuskan** oleh sebahagian ulama boleh diguna pakai.

Namun sekiranya harta lelong tidak dikenal pasti, tidak dijelaskan ciri-cirinya dan bakal pembeli tidak mempunyai ruang dan peluang untuk memeriksa kondisi harta tersebut, seperti lelongan yang dibuat secara dalam talian dalam keadaan pemilik barang tidak menyediakan

ruang untuk bakal pembeli memeriksa kondisi barang, maka hak *khiyar al-'Ayb* **wajib** diberikan kepada pembeli. Maka ketika itu, pembeli boleh memulangkan barang yang dibelinya disebabkan kecacatan yang wujud pada harta tersebut.

Penutup

Jual beli secara lelongan merupakan pilihan masyarakat Muslim masa kini yang menjadi alternatif untuk mendapatkan harta pada nilai yang rendah. Namun dalam amalan lelong semasa terdapat beberapa isu syariah perlu diberi perhatian oleh masyarakat agar tidak terlibat dalam masalah. Antaranya kewujudan ‘ulat lelong’, perampasan duit deposit pembida, penafian hak *khiyar al-‘Ayb* harta lelong dan kewujudan gharar terhadap kebolehsERAHAN barang lelongan. Islam telah menyediakan asas dan panduan yang lengkap kepada umat Islam dalam urusan lelongan.

Garis panduan prinsip-rinsip umum muamalat Islam adalah bebas riba, gharar, penipuan. Tiada unsur kemerbahayaan, penindasan dan wujud keredaan secara bersama. Garis panduan khusus untuk lelongan melibatkan harta tidak alih dan harta alih disediakan agar umat Islam berhati-hati, sentiasa peka kepada tuntutan teknikal urusan lelongan dan mengelakkan dari terjebak dengan pihak yang tidak bertanggungjawab.

Glosari

ahliyyah al-Ada' kelayakan atau kapasitas melaksanakan akad atau kontrak.

ahliyyah al-Ada' al-Kamilah kelayakan melaksanakan akad atau kontrak dengan sempurna.

ahliyyah al-Ada' al-Naqisah kelayakan melaksanakan akad atau kontrak tetapi tidak sempurna.

al-Najash tindakan manipulatif dalam urusan jual beli, terutamanya apabila seseorang menaikkan harga sesuatu barang secara rekaan tanpa niat untuk membeli, dengan tujuan untuk memperdaya bakal pembeli lain supaya mereka membayar lebih tinggi.

ahliyyah al-Wujub kelayakan menerima hak dan tanggungan.

ahliyyah al-Wujub al-Kamilah kelayakan menerima hak dan tanggungan dengan sempurna.

ahliyyah al-Wujub al-Naqisah kelayakan menerima hak dan tanggungan tetapi tidak sempurna.

bay' al-Bara'ah, aset tersebut dijual dalam keadaannya sedia ada kecuali apa yang dijanjikan oleh pihak penjual, dan penjual tidak bertanggungjawab ke atas kerosakan yang ditemui ke atas aset tersebut selepas ia diserahkan kepada pembeli/pemilik baru.

bay' al-Muzayadah jual beli secara lelongan iaitu jual beli di mana penjual menawarkan aset jualan diikuti permintaan para pembeli yang menawarkan harga berdasarkan kesanggupan masing-masing. Kemudian aset tersebut dijual kepada pembeli yang menawarkan harga tertinggi.

bay' al-'Urbun suatu bentuk transaksi jual beli di mana pembeli membayar sejumlah wang sebagai deposit atau wang pendahuluan kepada penjual. Jika transaksi diteruskan dan diselesaikan, deposit ini akan menjadi sebahagian daripada harga keseluruhan barang tersebut. Namun, jika pembeli memutuskan untuk membatalkan pembelian, penjual berhak untuk menyimpan wang deposit tersebut sebagai pampasan.

daman ganti rugi. Kontrak berbentuk jaminan di mana penjamin akan menyatakan sebarang ganti rugi atau kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik aset tersebut. Konsep ini sesuai dalam situasi di mana jaminan disediakan dalam transaksi yang melibatkan hutang sekiranya penghutang gagal untuk menyelesaikan hutang tersebut.

darar kemudaran.

gharar keadaan atau hal tidak pasti, tidak jelas atau tidak dapat ditentukan dalam urusan jual beli, perjanjian dan sebagainya yang boleh menimbulkan keraguan dan penipuan.

hamish al-Jiddiyah jumlah bayaran yang dikemukakan oleh pihak pemohon atau pembeli kepada pihak

penjual berdasarkan permintaan bayaran daripada pihak penjual yang memastikan kesungguhan pemohon atau pembeli dalam sesuatu urusan niaga jual beli.

jahalah ketidaktahuan sifat sesuatu objek dalam sesuatu akad.

khiyar hak pihak berakad sama ada ingin meneruskan akad atau membatalkannya berdasarkan sebab-sebab yang diharuskan oleh syarak.

khiyar al-'Ayb hak untuk membatalkan atau melansungkan jual beli bagi kedua belah pihak yang berakad apabila terdapat suatu kecacatan pada barang dagangan. Sedangkan kecacataitu tidak diketahui oleh pemiliknya ketika akad.

qabd penerimaan terhadap sesuatu subjek dalam 'aqd. Ia boleh dilakukan dengan cara zahir seperti membuat pengambilan barang selepas jual beli, atau secara tidak zahir seperti pengiktirafan bahawa akibat sesuatu tindakan tertentu, menunjukkan *qabd* telah berlaku dengan sempurna. Secara amnya, *qabd* bergantung kepada 'urf tentang cara bagaimana sesuatu penguasaan dan pemilikan telah sempurna berlaku.

qabd hakiki pemilikan fizikal. Ia merujuk kepada keadaan di mana seseorang mempunyai pemilikan sebenar dan hak untuk mengawal.

qabd hukmi pemilikan membina. Ia merujuk kepada keadaan di mana seseorang tidak mempunyai pemilikan sebenar tetapi mempunyai hak undang-undang untuk mengawal aset.

riba al-fadhl riba yang berlaku melalui jual beli tetapi terhad kepada pertukaran yang melibatkan barang-barang ribawi.

riba al-Nasi'ah riba yang berlaku apabila ada lebihan terhadap bayaran balik pinjaman disebabkan oleh penangguhan tempoh masa bayaran atau bayaran tambahan kerana melebihi tempoh masa bayaran yang ditetapkan.