

LIB 5

JENIS-JENIS KONTRAK PERDAGANGAN

OLEH:
DR MUHAMMAD FATHI YUSOF

KANDUNGAN:

- Bab 1. Kontrak Agensi
- Bab 2. Kontrak jualan barang-barang
- Bab 3. Kontrak sewa beli
- Bab 4. Kontrak-kontrak hartanah
- Bab 5. Kontrak E-Dagang
- Bab 6. Kontrak perkongsian
- Bab 7. Kontrak Syariah

BAB 1: KONTRAK AGENSI

Kontrak agensi adalah antara kontrak yang banyak dibuat. Antara bidang perniagaan yang banyak melibatkan kontrak agensi adalah bidang insurans, urusniaga hartaanah, bidang pengangkutan dan perdagangan antarabangsa. Di Malaysia, undang-undang berkaitan agensi terdapat dalam Akta Kontrak 1950 dari seksyen 135 hingga seksyen 191.

Apakah maksud agensi?

Agensi adalah kontrak di antara ejen dan prinsipal. Ejen adalah orang yang digajikan atau diupah untuk membuat kontrak dengan pihak ketiga bagi pihak prinsipalnya. Menurut seksyen 135 Akta Kontrak 1950, ejen adalah pihak yang bertindak mewakili prinsipal, sementara prinsipal pula adalah pihak yang mewakilkan kuasanya kepada ejen.

Bagaimana kontrak agensi wujud?

Kontrak agensi boleh berlaku samada secara lisan, bertulis atau melalui perbuatan. Ia boleh berlaku walau pun tanpa menyebut perkataan ejen atau prinsipal. Hubungan ejen-prinsipal ini boleh berlaku tanpa disedari oleh kedua-dua pihak. Contohnya dalam kontrak antara seorang pemunya kedai dengan penjaga kaunternya, terdapat perjanjian secara tidak langsung bahawa penjaga kaunter itu menerima belian dari pelanggan atas kapasitinya sebagai ejen kepada pemunya kedai. Begitu juga seorang isteri yang membeli barang atau membayar bil bagi pihak suaminya boleh dianggap sebagai ejen kepada suaminya. Setiap pekongsi dalam kontrak perkongsian adalah ejen kepada rakan-rakan ongsinya yang lain.

Adakah kanak-kanak boleh menjadi ejen?

Menurut seksyen 136 Akta Kontrak, prinsipal mestilah dewasa dan waras. Umur dewasa adalah 18 tahun sebagaimana menurut Akta Umur Dewasa. Walau bagaimana pun seseorang ejen tidak semestinya dewasa. Seksyen 137 memperuntukkan bahawa kontrak yang dibuat oleh ejen kanak-kanak adalah sah dan mengikat prinsipal. Jika prinsipal melantik ejen yang tidak dewasa, maka dia adalah bertanggungjawab sepenuhnya ke atas apa yang dilakukan oleh ejen yang bukan dewasa itu. Ini bermakna, prinsipal menanggung risiko kerugian dan kecuaian sepenuhnya apabila ejen yang dilantik olehnya itu seorang yang bukan dewasa.

Bagaimana ejen dilantik?

Kontrak agensi pada dasarnya tertakluk kepada prinsip-prinsip asas kontrak iaitu mesti mempunyai tawaran, penerimaan, balasan dan niat untuk mengikat dari segi undang-undang. Kontrak pelantikan ejen hanya sah jika kedu-dua pihak memenuhi elemen-elemen asas kontrak. Secara umumnya seseorang ejen boleh dilantik melalui cara-cara berikut:

1. **Pelantikan nyata** iaitu pelantikan yang dinyatakan secara jelas samada melalui lisan atau bertulis. Pelantikan ini boleh berlaku samada dengan menyebut perkataan ejen, wakil atau apa-apa perkataan yang membawa erti dan kesan yang sama. Bahkan, pelantikan ini juga boleh berlaku walau pun tanpa disebut perkataan-perkataan itu. Adalah memadai jika ia menyebut secara jelas tentang

tugas atau peranan pihak berkenaan untuk bertindak bagi pihak yang lain dalam sesuatu urusniaga.

2. **Pelantikan tersirat atau termaklum** iaitu melalui penyataan atau tindakan yang tidak secara jelas tetapi memberi kesan bahawa seseorang itu berkuasa untuk bertindak bagi pihak prinsipal. Pelantikan begini termasuk tindakan isteri sebagai ejen kepada suami dalam keadaan-keadaan tertentu terutamanya jika isteri tersebut adalah surirumah yang sentiasa bertindak atas kapasiti kewangan suami.. Hubungan ini juga berlaku dalam hubungan di antara rakan-rakan kongsi¹.

Contoh: Shaari adalah pekerja Zuhaili yang menjaga cawangan kedai runcit milik Zuhaili. Kebiasaannya, Shaari diminta oleh Zuhaili untuk membeli stok barang daripada pemborong. Apabila berlaku kekurangan barang, Shaari mendapatkan barang tersebut daripada pemborong yang difikirkan sesuai. Tindakannya ini dilakukan atas kapasitinya sebagai ejen melalui kuasa tersirat.

3. **Pelantikan secara ratifikasi atau pengesahan** iaitu dengan mengesahkan tindakan ejen atau bakal ejen yang pada asalnya dilakukan dengan kuasa yang tidak sah. Ia berlaku dalam dua keadaan iaitu:

- a. Ejen yang dilantik secara sah tetapi bertindak melampaui kuasanya. Tindakan yang melampaui kuasa itu boleh ditolak oleh prinsipal. Jika prinsipal menolaknya, maka ejen itu terpaksa menanggung sendiri kerugian atau tindakan undang-undang oleh pihak ketiga. Tetapi tindakan yang melampaui kuasa itu juga boleh diratifikasi atau disahkan oleh prinsipal. Apabila disahkan, prinsipal terikat dengan perjanjian itu. Tarikh kuatkuasa kontrak adalah pada tarikh berlakunya kontrak antara ejen dan pihak ketiga, bukan pada tarikh pengesahan. Ini bermakna pengesahan oleh prinsipal memberikan kesan ke belakang.

Contoh: Ahmad adalah ejen Bashir untuk menjual rumah dengan harga tidak kurang daripada RM300,000. Pada 1 Jun, Ahmad telah menjual rumah itu kepada Kamal dengan harga RM280,000 sahaja. Bashir mempunyai pilihan samada menolak urusniaga tersebut kerana Ahmad bertindak diluar kuasa yang diberikan kepadanya; atau menerima urusniaga itu. Jika Bashir menerima dan mengesahkan urusniaga itu, kuasa Ahmad adalah berasaskan ratifikasi atau pengesahan. Kontrak itu adalah berkuatkuasa pada 1 Jun, bukan pada tarikh pengesahan oleh Bashir.

- b. Seorang yang tidak dilantik sebagai ejen bertindak sebagai ejen. Tindakan oleh orang berkenaan boleh disahkan oleh orang yang dianggap sebagai prinsipal. Pengesahan itu menjadikan orang berkenaan sebagai ejen yang sah.

Contoh: Sepanjang Karim berada di luar negara, beliau meminta kawannya, Osman menjaga rumah miliknya. Osman telah menerima satu tawaran yang amat tinggi daripada Yusof yang mehu membeli rumah Karim. Osman telah membuat persetujuan untuk menjualnya bagi pihak Karim. Apabila Karim

¹ S. 7 Akta Perkongsian

mengetahui tentang kontrak itu, beliau mempunyai pilihan iaitu samada menolak kontrak itu atau mengesahkan. Jika Karim mengesahkan atau meratifikasi kontrak itu, kontrak itu menjadi sah dan Osman dikira menjadi ejen melalui ratifikasi.

4. **Pelantikan secara darurat atau keperluan** iaitu melalui tindakan yang dilakukan oleh ejen mewakili prinsipal apabila berlaku kecemasan yang memerlukan ejen itu bertindak bagi pihak prinsipalnya. Tindakan ejen itu adalah sah sebagai satu tindakan di bawah kontrak agensi walau pun ia tidak mendapat arahan dari prinsipal. Namun begitu ia tertakluk kepada 3 syarat iaitu:

- a. Mustahil untuk hubungi prinsipal bagi mendapatkan arahan atau keizinan bertindak. Ejen itu perlu berusaha sedaya upaya untuk menghubungi prinsipal bagi mendapat arahan selanjutnya akibat kejadian kecemasan.
- b. Keadaan benar-benar terdesak dan perlu. Jika ia tidak dilakukan, prinsipal akan mengalami kerugian yang lebih besar. Umpamanya jika ejen itu ditugaskan untuk menjual barang yang mudah rosak seperti sayur-sayuran, yang akan layu dan rosak jika tidak dijual dengan segera..
- c. Tindakan dengan niat baik iaitu bukan untuk mengaut keuntungan sendiri atau untuk lari dari tanggungjawab.

Contoh: Tajul ditugaskan untuk menjual sayur dari Cameron Highland ke Singapura. Namun begitu, dia tidak dapat melakukannya kerana kerajaan Singapura melarang sebarang kemasukan sayur bagi mengelakkan satu wabak penyakit. Bagi mengelakkan sayur itu rosak, Tajul terpaksa menjualnya di Johor Bahru. Beliau perlu menghubungi prinsipalnya bagi mendapatkan kebenaran dan arahan lanjut, tetapi jika dia tidak menghubungi prinsipalnya dia boleh menjualnya kerana keperluan/darurat..

5. **Pelantikan secara persekatan atau estoppel** iaitu berlaku apabila prinsipal disekat dari menafikan kepada pihak ketiga bahawa seseorang itu adalah ejen. Persekatan ini berlaku setelah pihak ketiga diberitahu oleh ‘prinsipal’ bahawa seseorang itu adalah ejennya.

Contoh: Abu menyatakan kepada Chow (pihak ketiga) bahawa Bakar adalah ejennya, sedangkan Abu tidak pernah melantik Bakar sebagai ejennya. Lalu Chow yang mempercayai kenyataan itu, membuat kontrak dengan Bakar. Maka, Abu disekat (*estopped*) dari menafikan bahawa Bakar adalah ejennya.

Apakah kewajipan ejen?

Akta Kontrak membuat garis kasar kepada tugas dan peranan ejen. Secara ringkasnya tugas ejen adalah seperti berikut:

- a. Menggunakan kerajinan yang biasa dalam menjalankan tugas. Kerajinan yang biasa diukur berasaskan orang waras yang biasa mengikut bidang tugas dan kelayakan yang ada pada ejen. Tahap kerajinan yang diharapkan tidak terlalu tinggi dan tidak terlalu rendah, tetapi pada tahap yang sederhana dan biasa.

- b. Membuat perhitungan yang sebaik-baiknya demi kebaikan prinsipal. Perhitungan yang dibuat adalah untuk kepentingan prinsipal yang seolah-olah sama dengan perhitungan yang akan dibuat jika ia dilakukan untuk kepentingan sendiri.
- c. Bertindak mengikut arahan sebagaimana yang telah dipersetujui. Jika tidak, prinsipal berhak menolak kontrak yang dibuat oleh ejen itu.
- d. Mengemukankan sebarang maklumat yang mungkin mempengaruhi kontrak. Jika dia mengetahui sebarang maklumat semasa yang berkaitan dengan kepentingan prinsipal dalam kontrak itu, maka dia perlu memaklumkan prinsipal tentang perkara itu.
- e. Mengemukankan akaun bagi memastikan apa yang dilakukan adalah telus dan tiada unsur penyelewengan.
- f. Tidak boleh mendapat keuntungan rahsia iaitu dengan mengadakan pakatak bersama pihak ketiga tau sebagainya.
- g. Tidak boleh mewakilkan kuasa kecuali dengan izin prinsipal dan dalam kontrak-kontrak yang memerlukan pelantikan wakil Ini bermakna ejen kecil hanya boleh dilantik dengan kebenaran prinsipal bagi kontrak-kontrak yang memerlukan ejen kecil sahaja.
- h. Tidak boleh membocorkan maklumat penting yang boleh menjelaskan kepentingan prinsipal terutamanya yang berkaitan dengan kontrak yang hendak dilaksanakan.
- i. Tidak boleh bertindak untuk dua prinsipal yang ada kepentingan bercanggah.

Apakah kewajipan prinsipal?

Tugas prinsipal adalah sedikit tetapi amat penting dalam konteks menjaga kepentingan ejen. Secara ringkasnya tugas-tugas prinsipal adalah:

- a. Membayar komisen sebagaimana yang telah dipersetujui dalam kontrak.
- b. Membayar gantirugi yang dialami ejen jika urusan dilakukan sah dan dengan jujur. Ejen akan kehilangan hak jika ejen lalai dan cuai atau tidak bertindak mengikut peraturan atau persetujuan bersama.

Bagaimana kontrak agensi boleh ditamatkan?

Sesuatu agensi boleh tamat melalui dua cara utama iaitu yang pertamanya melalui tindakan ejen atau prinsipal sendiri iaitu samada;

- a. Melalui penamatatan atas kehendak prinsipal tertakluk kepada dua pengecualian iaitu apabila kuasa telah dijalankan sebahagiannya dan ejen mempunyai kepentingan dalam kontrak itu. Prinsipal yang menamatkan kontrak agensi perlu membayar gantirugi kepada ejen.
- b. Melalui pembatalan atas kehendak ejen, dan ejen itu perlu membayar gantirugi kepada prinsipal atas penamatannya.
- c. Melalui penyempurnaan kontrak iaitu apabila tugas yang perlu dilaksanakan oleh ejen telah selesai, dan prinsipal telah membayar komisyen yang perlu dibayar.

Cara yang kedua adalah penamatatan melalui kuatkuasa undang-undang iaitu apabila salah seorang dari mereka mati, menjadi tidak waras atau bankrap. Penamatatan juga berlaku apabila tempoh kontrak itu telah tamat dan apabila pelaksanaan kontrak itu menjadi mustahil akibat berlaku sesuatu yang diluar kawalan kedua-dua pihak.

BAB 2: KONTRAK JUALAN BARANG-BARANG

Apakah maksud jualan barang-barang?

Kontrak jualan barang-barang adalah berdasarkan Akta Jualan Barang 1957. Maksud kontrak jualan barang adalah kontrak yang di bawahnya penjual memindah milik atau bersetuju untuk memindah milik hak sesuatu barang kepada pembeli dengan balasan yang disebut harga. Kontrak jualan barang meliputi semua jenis harta kecuali harta tak alih iaitu harta tanah dan beberapa bentuk harta alih seperti wang, instrumen bolehniaga dan lain-lain. Ini bermakna kebanyakan jual beli barang berbentuk harta alih seperti kendaraan, alat elektrik, mesin, alat tulis, alat komunikasi, pakaian, makanan, dan lain-lain tertakluk kepada Akta Jualan Barang 1957.

Apakah bentuk-bentuk jualan barang-barang?

Terdapat dua bentuk perjanjian berkaitan jualan barang iaitu perjanjian jualan dan perjanjian untuk menjual. Kedua-duanya berbeza dari sudut pemindahan risiko dan bentuk remidi. Perjanjian jualan berlaku apabila kontrak jual beli dan pindah milik harta berlaku dalam satu masa yang sama atau dalam majlis yang sama. Pemindahan risiko berlaku sewaktu kontrak dibuat kerana pada waktu itu juga hak milik bertukar tangan. Perjanjian untuk menjual adalah satu persetujuan untuk menjual beli barang tetapi pelaksanaannya dibuat pada satu masa hadapan seperti yang dipersetujui. Ini bermakna pemindahan risiko berlaku pada masa hadapan iaitu ketika berlaku pemindahan hak milik.

Apakah jenis-jenis terma kontrak jualan barang-barang?

Setiap kontrak tertakluk kepada termanya yang dibahagikan kepada dua jenis iaitu syarat dan waranti. Syarat adalah satu bentuk terma yang penting dan jika ia dilanggar akan membolehkan kontrak dibatal. Waranti pula adalah satu bentuk terma yang kurang penting dan jika dilanggar ia tidak membolehkan kontrak dibatalkan tetapi hanya memberikan hak untuk menuntut gantirugi.

Pihak-pihak yang berkontrak berhak menentukan terma mengikut kekendah bersama-sama. Terma yang disebut secara jelas dalam kontrak dikenali sebagai terma nyata yang terbahagi kepada dua iaitu syarat nyata dan waranti nyata.

Adakah terdapat terma termaklum dalam akta?

Terdapat juga terma termaklum yang terdiri daripada syarat dan waranti termaklum yang telah ditetapkan oleh Akta Jualan Barang. Terma termaklum merujuk kepada terma yang tidak disebut dalam perjanjian, tetapi mengikat kedua-dua belah pihak. Antara contoh terma termaklum yang terdapat dalam akta adalah:

- a. Syarat bahawa penjual ada hak milik sah ketika menjual. Ini bermakna jika hak milik penjual tidak sah atau penjual tidak mempunyai hak milik, kontrak jual beli itu tidak sah.
- b. Barang dijual mengikut kontrak jualan secara perihal mesti menepati perihal yang dinyatakan.

- c. Barang mesti ada ‘kualiti boleh dagang’ dan sesuai dengan maksud kontrak. Kualiti boleh dagang bermakna barang itu boleh diterima jika seseorang yang munasabah membuat penilaian dan penelitian munasabah ke atas barang itu. Jika pembeli menyatakan tujuan pembelian, barang itu perlu menepati tujuan pembelian tersebut.
- d. Barang mesti tepat dengan sampel, jika penjualannya berasaskan sampel.

Bilakah berlaku pemindahan hak milik dan risiko?

Penentuan waktu berlaku pemindahan barang adalah penting kerana risiko kemusnahan dan kerosakan barang itu berpindah bersama-sama barang. Pemindahan risiko ini berkait rapat dengan jenis-jenis barang yang dibahagikan kepada:

- a. Barang spesifik sedia wujud
- b. Barang spesifik hadapan
- c. Barang belum dikenalpasti sedia wujud
- d. Barang belum dikenalpasti hadapan.

Barangan spesifik adalah barang yang telah dikenalpasti dari sudut bentuk, model, jenis, dan seumpamanya. Selain daripada barangan spesifik adalah barang belum dikenalpasti. Barang juga boleh dibahagikan kepada barangan sedia wujud dan barangan hadapan. Barangan sedia wujud adalah barang yang telah pun dimiliki oleh penjual. Barangan hadapan adalah barang yang belum dimiliki oleh penjual, tetapi akan dimiliki olehnya selepas kontrak dibuat atau yang akan dikilangkan atau dibuat selepas kontrak dibuat.

Pemindahan hak milik barangan spesifik sedia wujud berlaku mengikut kehendak kedua-dua pihak sebagaimana yang dipersetujui bersama. Jika barangan spesifik sedia wujud itu telah boleh dihantar serah, pemindahan hak milik berlaku sewaktu kontrak dibuat, walau pun pembayaran harga dan masa penghantarnya ditangguhkan. Namun begitu jika barangan spesifik sedia wujud itu masih memerlukan beberapa proses atau kelulusan, maka pemindahan hak milik hanya berlaku selepas proses atau pemeriksaan berkaitan telah selesai dilakukan.

Bagi barangan yang belum dikenalpasti, samada yang sedia wujud atau hadapan, pemilikan barangan itu tidak berpindah kecuali selepas barangan itu dikenalpasti. Bagi barangan hadapan, pemindahan hak milik pada dasarnya hanya berlaku selepas barangan telah sedia wujud dan dikenalpasti dan pemindahan hak milik itu dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

Pemindahan hakmilik kepada pembeli berlaku jika penjual ada hak milik sah ketika pemindahan berlaku. Namun terdapat pengecualian tertentu apabila pembeli tersebut adalah *bona fide purchaser without notice* atau pembeli yang beriktikad baik tanpa mengetahui fakta sebenar manakala pindah milik barangan itu berlaku secara estoppel, melalui jualan oleh ejen dagangan, jualan oleh pemilik hak milik boleh batal, jualan oleh pemilik sepunya, jualan oleh penjual masih dengan pegangan dan jualan oleh pembeli yang memegang barang atau dokumen hak milik barangan.

Apakah remidi jika pembeli atau penjual melanggar kontrak?

Pelanggaran kontrak oleh pembeli sama ada dalam bentuk tidak membayar harga belian atau gagal menerima serahan. Penjual yang tidak menerima bayaran daripada pembeli mempunyai beberapa remidi seperti berikut:

- a. Lien iaitu hak untuk memegang barang itu sehingga bayaran dibuat. Hak ini timbul apabila kontrak tidak memperuntukkan jualan secara kredit, apabila terdapat peruntukan jualan secara kredit tetapi tempoh kreditnya telah tamat atau apabila pembeli telah menjadi muflis.
- b. Menahan barang dalam perjalanan jika barang itu sedang dihantar kepada pembeli apabila pembeli itu didapati muflis.
- c. Menjual barang kepada orang lain untuk barang mudah rosak atau hak ini sudah dinyatakan dalam kontrak dan selepas diberi notis.

Di samping itu, jika pembeli, enggan atau cuai dalam menerima barang, penjual boleh menuntut bayaran ke atas harga barang yang dijual. Penjual juga boleh membuat tuntutan gantirugi atas pelanggaran perjanjian itu.

Sebaliknya, jika penjual melakukan kemungkiran, iaitu gagal menyerahkan barang atau barang yang diserahkan tidak menepati kualiti dan sebagainya, pembeli pula boleh menuntut gantirugi, perlaksanaan spesifik, atau menolak barang yang dihantar itu.

BAB 3: KONTRAK SEWA BELI

Sewa beli adalah satu kaedah urusniaga yang unik kerana ia menggabungkan kontrak sewa dan jual beli. Kontrak ini melibatkan dua pihak iaitu pembeli atau penyewa, dan penjual atau pemunya barang. Menurut kontrak ini sesuatu barang disewa dalam tempoh tertentu yang ditetapkan dan diakhir tempoh berkenaan, hak milik barang itu akan berpindah kepada pembeli secara mutlak. Oleh kerana kontrak ini penyewa atau pembeli terdedah kepada manupulasi oleh penjual, maka diwujudkan satu undang-undang khusus bagi pelindungi penyewa atau pembeli iaitu Akta Sewa Beli 1967 (ASB).

Apakah maksud sewa beli?

Maksud sewa beli adalah ‘termasuk penyewaan barang dengan dengan opsyen untuk membeli dan perjanjian untuk pembelian barang melalui ansuran. Ini bermakna sewa beli adalah kontrak untuk menyewa sesuatu dengan persetujuan kepada pindahmilik barang itu kepada penyewa selepas sewa dibayar secara penuh dalam tempoh yang dipersetujui. Peraturan sewa beli menurut akta ini hanya melibatkan urusan antara penjual dan pengguna, bukan urusan antara sesama peniaga.

Apakah barang yang boleh disewa beli?

Tidak semua barang boleh disewabelikan mengikut akta ini. Barang yang boleh disewabeli terdapat dalam senarai Jadual I Akta Sewa Beli. Ia termasuklah kenderaan

bermotor seperti kereta, van, motorsikal, atau barang elektrik seperti televisyen, peti ais, mesin basuh dan seumpamanya.

Barangan yang murah, mudah rosak atau lups seperti alat tulis, makanan, pakaian dan alatan rumah tidak disebut dalam akta ini. Begitu juga harta tanah termasuk rumah tidak tertakluk kepada akta ini. Walau bagaimana pun undang-undang tidak menghalang urusniaga harta tanah dibuat secara sewa beli jika ia bertepatan dengan Kanun Tanah Negara 1965.

Apakah perlindungan yang disediakan untuk penyewa?

Akta Sewa Beli menyediakan prosedur dan formaliti yang lengkap dan standard untuk kontrak sewa beli. Kontrak sewa beli yang disediakan oleh penjual mesti bertepatan dengan garis panduan terperinci yang telah ditetapkan oleh akta. Ia bertujuan untuk mengelakkan penipuan dan melindungi pengguna iaitu penyewa. Tanpa kawalan dan pelindungan ini penjual atau pemunya barang akan membuat peraturan-peraturan yang berat sebelah menyebelahi mereka.

Kontrak sewa beli melalui tiga peringkat iaitu:

- a. Tahap perundingan. Penjual menunjukkan maklumat terperinci berkaitan peraturan sewa beli. Pada peringkat ini, pernyataan bertulis diisi oleh bakal penyewa dan ditandatangani bagi mengesahkan bahawa dia telah membaca maklumat berkenaan. Tiada bayaran boleh dikenakan oleh penjual.
- b. Tahap pembentukan perjanjian. Semua perjanjian sewa beli mesti dalam bentuk bertulis. Ia juga mesti ditandatangani semua pihak. Semua borang mesti dilengkapi sebelum ditandatangani.
- c. Tahap selepas perjanjian. Dalam tempoh 14 hari salinan perjanjian mesti dikemukakan kepada penyewa.

Kandungan kontrak ditetapkan oleh ASB sebagaimana yang terdapat dalam seksyen 4C akta berkenaan.

Seksyen 7 akta itu pula menyatakan syarat-syarat dan waranti termaklum.

Di samping itu terdapat beberapa hak penting penyewa contohnya:

- a. Boleh mendapat maklumat lengkap tentang kedudukan pembayaran sepanjang tempoh penyewaan. Penyewa boleh mendapatkan maklumat mengenai jumlah yang telah dibayar, baki yang belum dibayar, jumlah kesuluran yang kena bayar dan jumlah terkumpul daripada tunggakan.
- b. Penyewa juga boleh membuat agihan pembayaran jika dia mampunyi beberapa kontrak sewa beli dan tidak mampu meneruskan sebahagian daripadanya.
- c. Penyewa berhak memohon untuk memindah tempat barang
- d. Penyewa berhak membuat serah hak sewaan barang itu kepada orang lain dengan persetujuan daripada pemilik barang.
- e. Penyewa berhak membuat penamatkan awal iaitu membayar jumlah baki yang belum dibayar mengikut kaedah penyelesaian dengan merujuk kembali kaedah penentuan kadar sewa.

Bagaimakah proses pemilikan semula berlaku?

Hak pemilik untuk membuat pemilikan semula barang itu timbul apabila penyewa gagal membayar dua ansuran sewa berturut-turut atau ansuran terakhir dan selepas notis bertulis telah diberikan kepada penyewa. Notis itu memberikan masa selama 21 hari kepada penyewa untuk menyelesaikan tunggakan ansuran itu. Hanya selepas tamat tempoh 21 hari itu barulah pemilik boleh melakukan pemilikan semula.

Dalam masa 21 hari selepas pemilikan semula dilakukan, pemilik perlu memberikan notis kepada penyewa dan setiap penjamin. Pemilik tidak boleh menjual barang itu kecuali selepas tamat tempoh 21 hari dari tarikh notis ini kecuali setelah mendapat kebenaran dari penyewa.

Dalam tempoh sebelum barang ini boleh dijual, penyewa berhak menghendaki agar barang itu dikembalikan kepadanya selepas dia membayar segala tunggakan ansuran, faedah dan kos pemilikan semula. Jika penyewa memaklumkan kehendaknya secara bertulis dan menjelaskan bayaran dengan sempurna, pemilik perlu mematuhiinya. Penyewa juga boleh memperkenalkan pembeli yang dipilih untuk membeli barang itu dengan harga pasaran yang dianggarkan oleh pemilik.

BAB 4: KONTRAK-KONTRAK HARTANAH

Kontrak harta tanah merupakan satu jenis kontrak yang amat penting dan unik. Tanah untuk menjadi tempat tinggal merupakan keperluan asasi setiap manusia. Memahami kontrak harta tanah amat perlu kerana urusniaga tanah kebiasaannya melibatkan nilai yang tinggi dan sangat bermakna dalam kehidupan seseorang. Kerugian atau kesilapan dalam urusniaga harta tanah kebiasaannya boleh memberikan kesan yang besar bukan sahaja dari sudut kewangan bahkan juga kepada emosi dan keselesaan hidup.

Sebenarnya untuk memahami kontrak harta tanah dengan lebih jelas, kita perlu juga memahami konsep pemilikan tanah, pelupusan tanah, skop penggunaan tanah dan sebagainya. Walau bagaimana pun dalam ruang yang ada ini kita cuba membincangkan secara ringkas berkenaan beberapa aspek dalam kontrak-kontrak harta tanah.

Apakah undang-undang berkaitan kontrak harta tanah?

Pada hari ini terdapat tiga undang-undang tanah yang berbeza di negeri-negeri di Malaysia berdasarkan latarbelakang sejarah. Pertama, Kanun Tanah Negara 1965 yang berkuatkuasa di seluruh Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Sarawak (Cap 81) untuk Sarawak dan Ordinan Tanah Sabah (Cap 68) untuk Sabah.

Kanun Tanah Negara 1965 adalah satu dokumen undang-undang tebal yang undang-undang induk tanah khususnya bagi negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Ia mengandungi 447 seksyen dan 15 jadual meliputi soal-soal seperti pentadbiran tanah, pelupusan, urusniaga tanah, pendaftaran, pengukuran dan lain-lain. Di samping Kanun Tanah Negara 1965 terdapat undang-undang lain yang berkaitan dengan kontrak harta tanah iaitu seperti Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, Akta

Hak Milik Strata 1985, Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 dan Enakmen-enakmen Tanah Rizab Melayu.

Apakah maksud kontrak harta tanah?

Kontrak harta tanah adalah satu bentuk perjanjian berkaitan harta tanah antara pemunya tanah atau sesiapa yang ada hak ke atas tanah dengan individu lain. Contohnya jualbeli tanah, jualbeli rumah, sewa, pajakan, gadaian, lien dan sebagainya. Kontrak harta tanah tertakluk kada undang-undang khusus memandangkan ia kebiasaan melibatkan isu-isu yang berbeza dengan harta yang lain.

Harta tanah atau harta tanah juga dikenali sebagai harta tak alih kerana ia tidak boleh dialih-ahlahkan secara fizikal. Skop harta tanah berdasarkan seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 yang antara lain termasuk permukaan tanah, lapisan bawah tanah, bahagian ruang udara di atas tanah, pokok-pokok yang melekat kekal pada tanah, binaan yang kekal atas tanah dan segala yang melekat secara kekal pada binaan berkenaan. Oleh yang demikian, penjualan tanah yang ada pokok-pokok durian umpamanya adalah termasuk penjualan pokok-pokok berkenaan. Begitu juga penjualan tanah yang ada rumah berserta dengan perabot kekal adalah penjualan secara keseluruhan tanah, rumah dan apa yang terpasang secara kekal pada tanah dan rumah itu.

Pada prinsip umumnya, setiap kontrak harta tanah mesti disusuli didaftarkan. Oleh yang demikian, pihak yang ingin melakukan urusniaga tanah bukan sahaja memerlukan dokumen kontrak, bahkan juga perlu mendaftarkannya urusniaga mereka kepada Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftaran di Jabatan Tanah Negeri mengikut jenis tanah. Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan secara jelas empat jenis urusniaga yang mesti didaftarkan iaitu pindahmilik, pajakan, gadaian dan isemen. Seksyen 206 menetapkan bahawa urusniaga-urusniaga ini dilakukan melalui suratcara iaitu borang-borang khusus yang telah ditetapkan.

Walau bagaimana pun, terdapat beberapa pengecualian kepada keperluan pendaftaran ini. Umpamanya, Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan dua urusniaga yang tidak perlu pendaftaran iaitu sewa dan lien. Di samping itu Kanun Tanah Negara 1965 juga mengiktiraf urusniaga-urusniaga berdasarkan ekuiti seperti hakmilik ekuiti, pajakan ekuiti, penyewaan dan lesen bergandingan dengan ekuiti dan gadaian ekuiti. Urusniaga berdasarkan ekuiti adalah urusniaga yang bersandarkan kontrak semata-mata kerana ia tidak didaftarkan mengikut prosedur undang-undang tanah.

Seksyen 205 menetapkan bahawa kontrak harta tanah ini hanya boleh dilakukan oleh pihak yang layak untuk menerima pelupusan tanah di bawah seksyen 43. Mereka adalah orang dewasa, perbadanan, raja dan kerajaan serta bahan yang diberi kuasa oleh undang-undang untuk memiliki tanah. Ini bermakna, pihak-pihak yang tidak layak memiliki tanah adalah tidak layak untuk terlibat dalam urusniaga tanah.

Apakah bentuk-bentuk kontrak harta tanah?

Urusniaga yang diperuntukkan di dalam Penggal IV KTN adalah pindahmilik, pajakan dan sewa, gadaian dan lien, serta ismen. Ismen adalah persetujuan antara dua pemunya tanah bersebelahan untuk membenarkan satu pihak menggunakan manfaat daripada tanah milik pihak yang lain. Contohnya perjanjian antara A dan B bagi membenarkan B menggunakan tanah milik B sebagai laluan untuk keluar-masuk ke jalanraya. Perjanjian

boleh menetapkan agar B membayar sejumlah wang secara berkala atau sekali gus kepada A.

Kanun Tanah Negara 1965 juga menetapkan bahawa kaveat dan perintah larangan tidak dianggap sebagai urusniaga kerana kedua-dua perkara ini sebenarnya adalah sekatan atau halangan urusniaga. Kaveat adalah satu mekanisme yang digunakan untuk menghalang pemunya tanah daripada berurusniaga dengan tanahnya. Pihak yang membuat tuntutan hak milik biasanya membuat permohonan ke Pejabat Tanah untuk memasukkan kaveat ke atas tanah yang dituntut itu sementara kes tuntutannya belum selesai. Halangan urusniaga pula digunakan bagi kes yang melibatkan tuntutan pembayaran hutang ke atas penghutang yang telah sabit kewujudan hutang itu oleh mahkamah. Halangan urusniaga ini digunakan terutamanya bagi hutang-hutang yang tidak mempunyai gadaian atau lien.

Bagaimakah keadah kontrak jual beli hartanah?

Kanun Tanah Negara 1965 tidak menyebut secara khusus berkenaan kontrak jual beli hartanah. Oleh yang demikian, kontrak jual beli ini tertakluk kepada satu bentuk urusniaga tanah yang dikenali sebagai pindahmilik. Walau pun terdapat pindahmilik untuk tujuan hadiah atau pembahagian harta, tujuan utama pindahmilik biasanya adalah untuk urusan jual beli tanah.

Urusan jualbeli tanah melibatkan kontrak di antara dua pihak iaitu penjual dan pembeli. Untuk tujuan itu pembeli biasanya akan mendapatkan khidmat peguam untuk menasihati dan menyediakan dokumen pembelian tanah berkenaan. Peguam terbabit biasanya akan melakukan siasatan atau pencarian di Pejabat Tanah untuk mendapat maklumat sebenar berkaitan dengan tanah itu.

Peguam kemudiannya akan mengemukakan draf perjanjian untuk mendapat persetujuan pihak yang lain. Setelah draf perjanjian itu dipersetujui maka satu dokumen perjanjian rasmi dibuat dan ditandatangani oleh kedua-dua belah pihak. Pembayaran biasanya dilakukan selepas kontrak ditandatangani. Ini diikuti dengan proses pendaftaran suratcara pindahmilik di Pejabat Tanah.

Menurut Kanun Tanah Negara 1965, Pindah milik bermaksud urusniaga perpindahan hak milik tanah daripada satu-satu pihak kepada pihak lain. Pindah milik ini berlaku sama ada akibat jual beli tanah atau dalam kes pemberian tanah tanpa balasan seperti hibah kepada anak, cucu atau seumpamanya.

Kanun Tanah Negara 1965 tidak membenarkan pindahmilik sebahagian tanah dalam satu-satu lot. Jika seseorang pemunya tanah ingin memindahmilik sebahagian sahaja tanahnya dan mengekalkan pegangan atas sebahagian tanah, maka dia mempunyai dua pilihan:

- a. memohon pecah sempadan dan memindahmilik bahagian yang telah dipecahkan, atau
- b. memohon pindahmilik tanah itu kepada dirinya dan orang yang ingin diberikan hak milik. Kesannya tanah itu mempunyai dua pemunya bersama.

Bagi tanah yang dipunyai secara bersama pula, mana-mana pemunya bersama boleh memindahmilik bahagiannya tanpa melibatkan persetujuan pemunya bersama yang lain kecuali jika keizinan itu sudah ditetapkan dalam kontrak. Bahagian yang dipindahmilik itu mesti dipindahkan secara keseluruhan, bukannya sebahagian sahaja.

Pindahmilik tanah berimilik dan bahagian tanah berimilik dilakukan dengan menggunakan Borang 14A. Dalam borang pindahmilik berkenaan, mereka perlu menyatakan samada pindahmilik itu dilakukan dengan balasan wang, balasan selain wang atau tanpa balasan. Jika ada balasan mereka perlu nyatakan nilai balasan.

Apabila pendaftaran pindahmilik telah dibuat, hak milik dan kepentingan ke atas tanah yang terlibat akan berpindah kepada penerima atau pemilik baru. Penerima juga tertakluk kepada:

- a. apa-apa pajakan, gadaian atau kepentingan lain yang berdaftar yang masih berkuatkuasa;
- b. apa-apa penyewaan bebas daftaran di bawah s 213
- c. semua syarat dan sekatan kepentingan yang sedang berkuatkuasa ke atas tanah itu sebagaimana yang dicatat atau dirujuk di dalam dokumen hak milik berdaftar

Bagaimakah cara kontrak pajakan dan sewa?

Pajakan dan sewa adalah urusniaga apabila seorang pemilik tanah memberi kepada seorang lain satu kepentingan dalam tanahnya bagi satu tempoh tertentu. Kepentingan yang dimaksudkan termasuk hak untuk menguasai harta berkenaan, menggunakan untuk tanaman, tempat tinggal dan sebagainya. Walau bagaimana pun ia tidak menyebabkan berlaku perpindahan hak milik. Pajakan dibezaikan dengan sewa berdasarkan tempoh kontrak. Berdasarkan Kanun Tanah Negara sewa boleh dibuat sehingga tempoh tiga tahun. Ini bermakna tempoh pajakan mesti lebih daripada tiga tahun. Pajakan perlu didaftarkan menggunakan suratcara tertentu sedangkan sewa boleh dilakukan tanpa perlu pendaftaran.

Selain daripada pembahagian yang terdapat dalam Kanun Tanah Negara, terdapat juga istilah-istilah sewa dan pajakan yang berdasarkan amalan di Malaysia seperti sewa dengan tempoh tetap iaitu sewa yang menetapkan tempoh tamat seperti setahun atau dua tahun, dan sewa berkala iaitu sewa yang dibuat secara bertempoh dan diperbaharui dari masa ke masa seperti sewa bulanan, mingguan, tahunan atau seumpamanya. Hak dan tanggungjawab pihak-pihak yang melakukan pajakan dan sewa ditentukan samada secara tersirat, iaitu terdapat dalam KTN dan undang-undang lain atau secara nyata iaitu disebut secara jelas dalam perjanjian.

Kebanyakan perjanjian pajakan dan sewa mengandungi peruntukan opsyen iaitu satu tawaran tersedia oleh pemberi pajak atau tuan tanah kepada penerima pajakan atau penyewa untuk menyambung pajakan atau sewa apabila tamat tempohnya. Pajakan dan sewa kebiasaannya bermula dengan kontrak antara kedua-dua pihak. Walau bagaimana pun terdapat juga sewa dan pajakan yang dibuat tanpa perjanjian bertulis, terutamanya sewa berkala yang dibuat secara bulanan atau mingguan. Kontrak ini adalah sah dan berkuatkuasa tetapi sukar untuk dibuktikan.

Pajakan dan pajakan kecil perlu didaftarkan menggunakan borang 15A dan Borang 15B. Dalam borang ini perlu dinyatakan samada ia di buat dalam satu tempoh masa tetap atau tidak. Tarikh-tarikh permulaan dan penamatannya juga perlu dinyatakan. Pemohon juga perlu menyatakan samada sewa itu atas sebahagian atau keseluruhan

tanah. Jika di buat atas sebahagian tanah, mereka perlu melampirkan pelan dan perihal bahagian yang disewakan itu. Bagi sewa dan sewa kecil, pihak-pihak terlibat tidak perlu mendaftarkannya. Oleh itu, sewa juga dikenali sebagai 'sewa bebas daftaran'. Namun demikian, bagi melindungi kepentingan penyewa daripada tuntutan pihak lain seperti pembeli *bona fide*, seksyen 213 (3) menyediakan mekanisme catitera ke atas dokumen hak milik. Penyewa yang sah boleh memohon kepada Pendaftar untuk membuat catitera ke atas dokumen hak milik mengikut Bab 7 Bahagian 18 KTN. Sesuatu sewa yang tidak dilindungi dengan catitera tidak akan mengikat pihak ketiga yang tidak mengetahui kewujudan sewa berkenaan.

Sesuatu pajakan dan sewa akan tamat dengan sebab-sebab berikut:

- a. Apabila tempoh pajakan itu telah tamat bagi pajakan bertempoh,
- b. Penyerahan, iaitu penerima pajakan atau penyewa mengembalikan sewa berkenaan kepada pemberi pajakan atau tuan tanah dengan kerelaan kedua-dua pihak.
- c. Notis penamatan pajakan atau sewa yang sah.
- d. Cantuman antara hak pajakan dan hak perkembalian, iaitu apabila penerima pajakan dan pemberi pajakan terdiri daripada orang yang sama akibat berlaku pindahmilik.
- e. Kekecewaan atau pelaksanaan menjadi mustahil iaitu apabila penyewaan tidak boleh diteruskan akibat faktor-faktor yang diluar ikhtiar pihak-pihak yang terlibat.
- f. Penyahhakkan atau penyitaan pajakan, iaitu tindakan pemberi pajakan atau tuan tanah membatalkan pajakan apabila penerima pajak melanggar syarat, menjadi muflis atau jika ia adalah syarikat, ia mengalami penggulungan.

Bagaimakah cara kontrak gadaian?

Gadaian adalah satu urusniaga apabila seorang pemilik tanah berimilik atau pajakan menyerahkan tanah itu kepada seorang lain sebagai sekuriti pembayaran balik sesuatu pinjaman, anuiti atau mana-mana bayaran bertempoh. Gadaian tersebut dibuat samada untuk menjelaskan mana-mana hutang atau apa-apa bayaran selain hutang; atau bayaran apa-apa anuiti atau bayaran berkala. KTN membenarkan gadaian kedua dibuat dengan ruang lingkup kuasa yang sama dengan gadaian yang pertama.

Selain itu, KTN memperuntukkan bahawa gadaian tidak boleh dilakukan kepada 2 orang atau perbadanan kecuali jika mereka bertindak sebagai wakil. Gadaian berdaftar dilakukan melalui suratcara dalam Borang 16A jika ia melibatkan jaminan penjelasan hutang atau apa-apa pembayaran selain dari hutang. Tetapi jika ia melibatkan jaminan bayaran anuiti atau lain-lain jumlah berkala berlu dibuat melalui Borang 16B

Pendaftaran gadaian tidak menyebabkan pemindahan hak milik tanah kepada pemegang gadaian. Sebaliknya pemegang gadaian hanya menerima kepentingan di atas tanah berkenaan. Oleh yang demikian, pemilik tanah berhak membuat sebanyak mana gadaian di atas tanahnya dengan syarat ia tidak dihalang oleh syarat-syarat tanah atau syarat gadaian yang terdahulu. Jika berlaku lebih dari satu gadaian, keutamaan gadaian bergantung kepada tarikh bermulanya gadaian. Gadaian yang awal akan mendahului gadaian yang kemudian, kecuali jika terdapat peruntukan yang sebaliknya.

Penggadai dan pemegang gadaian berhak untuk menentukan hak dan tanggungjawab masing-masing di dalam dokumen perjanjian mereka. Namun demikian, jika tidak disebut secara nyata di dalam perjanjian, maka kedua-dua pihak tertakluk kepada peruntukan yang terdapat di dalam KTN. Oleh yang demikian peruntukan di dalam

perjanjian dianggap sebagai peruntukan nyata, sementara peruntukan di dalam KTN dianggap sebagai peruntukan tersirat.

Seksyen 249 menyenaraikan Syarat tersirat yang mesti dipatuhi. Syarat ini mesti berkuatkuasa dalam semua gadaian. Di antara syarat tersebut:

- a. penggadai perlu menjelaskan semua bayaran yang perlu dibayar kepada pemegang gadaian
- b. perlu membayar sewa, kadar, cukai dan bayaran lain yang dikenakan oleh pihak berkuasa
- c. mematuhi syarat nyata dan tersirat berkaitan dengan tanah itu
- d. jika tanah itu pajakan, mematuhi semua syarat dan terma berkaitan dengan pajakan itu.

Menurut seksyen 254 apabila berlaku pelanggaran mana-mana syarat dan pelanggaran tersebut berterusan selama satu bulan atau lebih sebagaimana yang ditentukan oleh gadaian, pemegang gadaian boleh menyempaikan Notis dalam Borang 16D kepada penggadai bagi:

- a. menyatakan bentuk pelanggaran yang telah dilakukan
- b. meminta penggadai meremedyinya dalam masa sebulan atau tempoh masa lain sebagaimana yang ditentukan dalam gadaian
- c. memberi amaran kepada penggadai bahawa jika notis itu tidak dipatuhi , pemegang gadaian akan mengambil tindakan mendapatkan perintah jualan.

Apabila tempoh yang dinyatakan didalam notis itu telah luput, dan penggadai masih belum meremediakan pelanggaran syarat, maka semua jumlah wang yang perlu dibayar kepada pemegang gadaian dianggap terhutang dan perlu dijelaskan seluruhnya pada ketika itu. Sehubungan dengan itu juga, pemegang gadaian mempunyai kuasa untuk memohon mandat perintah jualan.

Apabila berlaku kemungkiran atau pelanggaran syarat oleh penggadai, terdapat tiga remedii yang boleh digunakan oleh pemegang gadaian untuk melunaskan pelanggaran tersebut. Remedii tersebut adalah perintah jualan, mengambil milikan tanah berkenaan, atau melantik seorang penerima.

BAB 5: KONTRAK E-DAGANG

Perdagangan secara elektronik atau lebih dikenali sebagai e-dagang semakin mendapat tempat di kalangan usahawan. Perkembangan ini selaras dengan arus teknologi maklumat dan telekomunikasi yang amat pesat berkembang. Walau pun kaedah e-dagang ini masih baru bagi sesetengah pihak, namun ia berjaya membuktikan keberkesanannya dalam memajukan sesbuah perniagaan. Bidang ini juga mempunyai potensi yang amat cerah untuk maju dan popular pada masa hadapan.

Apakah maksud e-dagang?

E-dagang merujuk kepada perdagangan yang dilaksanakan secara elektronik dalam memproses dan menjalankan urusniaga samada yang melibatkan hubungan antara peniaga dengan peniaga atau hubungan antara peniaga dengan pengguna. Transaksi e-dagang menggunakan kemudahan dan fungsi internet yang kebiasaanya melibatkan

jarak yang jauh dan mempunyai kelebihan tersendiri melalui kepantasan perhubungan, interaktiviti, penjimatan kos dan kecekapan mendapat dan memproses maklumat.

E-dagang ini meliputi dalam segenap aspek perdagangan terutamanya dalam perbankan, perkhidmatan, perniagaan runcit dan lain-lain. Aktiviti yang melibatkan penggunaan kemudahan e-dagang ini adalah seperti proses pengiklanan, tempahan barang, interaksi antara dua pihak, pindah milik asset tertentu seperti syer, pertukaran data elektronik (*electronic data interchange* -EDI), pindah milik wang dari akaun bank, pembayaran bil dan tinjauan.

Bagi melaksanakan e-dagang, adalah penting bagi seseorang peniaga itu mempunyai 'nama domain' atau *domain name* sendiri. Domain name ini adalah alamat internet yang berbentuk mudah dikenali berbanding dengan alamat internet sebenar iaitu Internet Protocol (IP) yang yang sukar digunakan dan diingat kerana ia berbentuk rantaian nombor dan titik. Contohnya IP bagi (www.utmkl.utm.my = 161.139.186.204).

Domain name ini perlu dipohon daripada pihak yang diberi hak untuk bagi membolehkan seseorang itu mempunyai alamat yang tersendiri. Kebiasaannya sesuatu domain name itu bermula dengan 'www' yang mewakili perkataan World Wide Web dan diikuti selepas satu titik dengan perkataan ringkas yang menunjukkan identiti pemunya domain name itu. Seterusnya ia biasanya diikuti dengan kategori pemunya domain name iaitu .com bagi organisasi perdagangan, .net bagi organisasi rangkaian, .edu bagi organisasi pendidikan, .gov bagi organisasi kerajaan atau seumpamanya. Seterusnya kebanyakan domain name juga diikuti dengan dua atau tiga huruf yang menunjukkan negara di mana ia berpangkalan. Contohnya .my untuk Malaysia, .uk untuk United Kingdom dan .ca untuk Kanada.

Apakah isu perundangan berkaitan e-dagang?

Oleh kerana e-dagang ini adalah satu kaedah baru dalam perdagangan, ia telah menimbulkan beberapa persoalan undang-undang yang sebahagiannya masih belum ada penyelesaian yang mutlak. Oleh kerana e-dagang ini melibatkan transaksi melepassi sempadan geografi dan sempadan politik, timbul persoalan tentang sejauh manakah seseorang itu terikat dengan undang-undang sesebuah negara. Bagaimana pula jika terdapat pihak yang mahu membuat pautan dengan laman web yang dimiliki oleh orang lain, adakah dia perlu mendapat kebenaran atau tidak. Bagaimana pula jika seseorang itu mendaftar domain name untuk jenama orang lain yang sudah terkenal.

Begitu juga timbul persoalan dari sudut keselamatan dan kerahsiaan dalam urusniaga. Sejauhmanakah transaksi yang dibuat itu boleh dipercayai dan tidak dicerobohi oleh orang lain. Bagaimana pula tindakan seseorang yang meniru atau menyalin *source code* dari laman web milik orang lain.

Pada dasarnya persoalan-persoalan ini telah cuba diselesaikan melalui beberapa peruntukan undang-undang di Malaysia seperti Akta Tandatangan Digital 1997 (Akta 526), Akta Jenayah Komputer 1997 (Akta 563), Akta Teleperubatan 1997 (Akta 564), Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 (Akta 588), Akta Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia 1998 (Akta 589) dan pindaan kepada Akta Hakcipta 1987 (Akta 332). Walau bagaimana pun, akta-akta ini belum mampu untuk menjawab dengan sempurna persoalan berkaitan perundangan e-dagang ini kerana perlaku perubahan dan perkembangan yang sangat pesat dalam aspek perkembangan teknologi. Masalah ini bukan sahaja dihadapi di dalam negara bahkan juga di negara-negara yang lain. Tambahan pula, akta-akta yang diperkenalkan ini tidak menyentuh secara menyeluruh

tentang beberapa perkara seperti yang menyentuh kontrak elektronik atau e-kontrak, kewangan secara elektronik atau e-kewangan, bayaran secara elektronik atau e-bayaran dan beberapa aspek lain

Adakah kontrak e-dagang boleh dikuatkuasakan?

Komunikasi secara elektronik atau atas talian (*on-line*) tidak menghalang sesuatu kontrak itu dikira sah dan berkuatkuasa. Walau bagaimana pun tidak semua kontrak boleh dibuat secara *on-line* kerana terdapat sesetengah kontrak yang mesti dibuat secara bertulis seperti sewa beli, kontrak urusniaga tanah yang perlu didaftarkan, perjanjian biasiswa dengan kerajaan dan sebagainya.

E-kontrak boleh berlaku dalam beberapa keadaan seperti berikut:

- a. Melalui perundingan secara on-line menggunakan e-mel, borak internet (IRC), messenger, atau sebarang mekanisme komunikasi umum secara bertukar-tukar pandangan dan mungkin juga melibatkan pertukaran dokumen yang dikepilkhan bersama-sama e-mel. Bagi kategori ini cadangan dan penerimaan boleh berlaku berasaskan kepada perkataan yang digunakan dan suasana kes. Prinsip yang terpakai untuk komunikasi secara surat atau lisan terpakai dalam situasi ini. Sementara komunikasi yang digunakan adalah termasuk ketagori kominukasi secara segera iaitu ia hanya sah dan berkuatkuasa apabila ia sampai kepada pihak yang ditujukan mesej itu.
- b. Melalui borang pesanan yang telah disediakan oleh pihak yang mengendalikan laman web. Pengguna yang berminat akan melihat dan membaca maklumat yang terdapat dalam laman web terbabit dan mengisi borang-borang on-line yang disediakan. Sebenarnya terdapat beberapa peringkat borang seperti borang tinjauan, borang meminta brosur atau maklumat bercetak, borang untuk menempah tanpa disertakan bayaran dan borang untuk menempah dengan bayaran. Terdapat sebilangan kecil maklumat dan iklan yang disediakan oleh pengendali laman web termasuk dalam ketagori cadangan atau tawaran. Ini bermakna, jika pengunjung mengisi borang dan menghantarnya dengan lengkap dan sempurna sebagaimana yang dikehendaki, pengunjung itu dikira melakukan penerimaan dan kontrak yang sah telah wujud. Hal ini berlaku dalam kes yang melibatkan *unilateral contract* atau kontrak satu pihak. Contohnya, jika penyedia laman web itu mengiklankan ‘tawaran istimewa: diskaun 20% kepada 20 pelanggan pertama’. Walau bagaimana pun kebanyakannya maklumat dan iklan yang disediakan oleh pengendali laman pada dasarnya dianggap sebagai pelawaan tawaran sahaja. Ini bermakna jawapan pengunjung tidak mengikat pengendali laman web. Jika pengunjung mengisi borang yang hanya berbentuk tinjauan, meminta maklumat terperinci atau meminta maklumat bercetak, dia belum lagi melakukan tawaran, bahkan dia juga melakukan pelawaan tawaran. Namun, jika borang yang diisi oleh pengunjung itu berbentuk borang tempahan, maka dia telah membuat tawaran atau cadangan, dengan syarat borang itu diisi dengan lengkap dan sempurna sebagaimana yang dikehendaki. Jika penyedia laman web itu memberikan jawapan yang positif, kontrak yang sah sudah wujud.
- c. Melalui urusniaga di bawah rangkakerja perjanjian Pertukaran Data Elektronik (*Electronic Data Interchange-EDI*) yang biasanya menggunakan perisian yang ditempah khas dan rangkaian perhubungan perniagaan yang khusus. Kontrak wujud berasaskan peraturan yang ditetapkan antara kedua pihak.

Apakah maksud tandatangan digital?

Kontrak secara elektronik atau melalui internet memerlukan satu tandatangan yang khusus berbeza dengan tandatangan di atas kertas. Oleh kerana rangakaian internet bersifat terbuka dan boleh dicerobohi, maka setiap pihak memerlukan satu kaedah yang dapat meningkatkan keyakinan dan kebolehpercayaan terhadap penggunaannya. Pihak-pihak yang berurusan perlu memastikan bahawa mereka berkomunikasi dan membuat pesanan dan bayaran kepada pihak yang tepat. Tandatangan digital ini bukan sahaja dapat memastikan bahawa pengguna e-dagang berurusan dengan pihak yang hendak ditujukan, bahkan juga dapat meningkatkan keyakinan pengguna kepada penggunaan mekanisme e-dagang. Ia juga dapat mengelakkan berlaku penipuan dan pemalsuan dalam urusniaga e-dagang.

Peranan umum tandatangan adalah untuk mengesahkan sesuatu dokumen itu dibuat oleh pihak yang berkontrak. Dalam konteks e-dagang, tandatangan digital berperanan untuk menentukan identiti pihak yang berkontrak atau berhasrat untuk berkontrak. Ia juga berperanan untuk mengesahkan identiti pihak yang membuat penerimaan yang menjadikan kontrak itu sah dan mengikat mengikut terma yang dipaparkan. Secara tidak langsung tandatangan digital ini memudahkan pihak-pihak yang berkontrak untuk mengetahui tarikh dan masa sebenar kontrak itu dibuat kerana tarikh dan masa ini akan terpapar dan direkodkan secara automatik.

Seksyen 2 Akta Tandatangan Digital 1997 mentakrifkan tandatangan digital sebagai satu pemindahan mesej menggunakan ‘asymmetric cryptosystem’ menjadikan seseorang itu memiliki mesej awal dan kunci umum penandatangan dan mengetahui dengan tepat (a) samada pemindahan mesej itu dibuat menggunakan kunci persendirian yang selari dengan kunci umum penandatangan; dan (b) samada mesej itu telah diubah selepas pemindahan mesej dibuat. Tandatangan digital berasaskan aplikasi data elektronik yang mengandungi algoritma dalam aliran data yang mengesahkan identiti pengirim data dengan mengkodkan dokumen sehingga penerima membuka kunci aliran data.

Mesej yang mengandungi tandatangan digital dikira sah, berkesan dan berkuatkuasa sebagaimana tandatangan di atas kertas jika tandatangan itu disahkan melalui kunci umum yang tersenarai dalam sijil yang dikeluarkan oleh pihak pemberi sijil berlesen dan sijil itu sah ketika tandatangan digital itu dibuat. Mesej yang mempunyai tandatangan digital ini diiktiraf sebagai satu dokumen asal.

Tegasnya, tandatangan digital ini adalah satu aspek yang amat penting dalam menjadikan e-dagang satu kenyataan. Ia adalah satu keperluan bagi menggantikan kaedah pengesahan dokumen perjanjian melalui tandatangan.

BAB 6: KONTRAK PERKONGSIAN

Perkongsian adalah salah satu bentuk organisasi perniagaan yang popular selain daripada syarikat dan koperasi. Oleh kerana perkongsian melibatkan lebih daripada satu pihak, maka adalah penting kepada pihak-pihak yang berkongsi mengikat hubungan mereka dengan kontrak yang jelas bagi memudahkan penentuan hak dan kewajipan. Walau bagaimana pun semua perkongsian sama ada yang dibuat secara bertulis atau tidak rasmi tertakluk kepada Akta Perkongsian 1961.

Apakah maksud kontrak perkongsian?

Kontrak perkongsian adalah perhubungan yang wujud di antara orang-orang yang menjalankan perniagaan bersama bagi maksud mendapat keuntungan. Perkongsian untuk melakukan aktiviti sosial dan perkongsian dalam konteks kekeluargaan dapat dasarnya tidak termasuk dalam definisi perkongsian sebenar. Ini kerana matlamat perkongsian adalah untuk mendapatkan keuntungan dan aktiviti yang dijalankan pula berbentuk perniagaan yang bermatlamatkan keuntungan. Aktiviti perniagaan itu pula perlu berterusan atau berulangkali. Ini bermakna ia bukan ditubuhkan untuk satu urusniaga sahaja. Seksyen 4 Akta Perkongsian menyenaraikan perkara-perkara tertentu yang terkeluar dari maksud perkongsian kecuali jika dinyatakan secara jelas seperti penyewaan bersama, pemunyan harta bersama, berkongsi untung kasar serta penerimaan keuntungan oleh pemutang, pekerja yang digajikan, penerima bayaran anuiti dan pemegang nama baik syarikat.

Bagaimana membuat kontrak perkongsian?

Kontrak perkongsian boleh dilakukan samada secara bertulis atau secara lisan. Bagi menjamin hak dan tanggungjawab tidak dikelirukan atau diselewang, adalah wajar kontrak perkongsian dibuat secara bertulis. Kontrak tersebut perlu mengandingi perkara asas perkongsian seperti pihak-pihak pekongsi, jenis perniagaan, alamat perniagaan, nama firma, tempoh perkongsian, harta perkongsian, akaun dan modal, perubahan dan pembubaran firma, pengurusan dan pemecatan pekongsi.

Jumlah maksimum pekongsi adalah 20 orang untuk perniagaan biasa. Sementara bagi perkongsian melibatkan amalan profesional hadnya adalah 30 orang. Jika jumlah pekongsi adalah lebih, kontrak perkongsian akan dianggap tidak sah. Badan perkongsian secara kolektif dikenali sebagai firma. Namun begitu firma ini tidak mempunyai entiti perundangan tersendiri seperti syarikat. Firma ini perlu didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Perniagaan 1956 sebagai memenuhi kehendak undang-undang untuk menjalankan perniagaan. Tempoh perkongsian boleh ditetapkan oleh pihak-pihak yang berkontrak.

Apakah hubungan seseorang pekongsi dengan pihak lain?

Akta Perkongsian menghuraikan dengan terperinci tentang hubungan anggota perkongsian dengan pihak ketiga. Pada dasarnya setiap pekongsi adalah ejen kepada rakan kongsinya yang lain. Ini bermakna setiap tanggungjawab berdasarkan kontrak agensi perlu dipikul oleh setiap pekongsi. Pada asasnya tindakan seseorang pekongsi akan memberi kesan kepada rakan kongsi yang lain dari sudut tanggungan kontrak. Oleh itu seseorang rakan kongsi yang boleh bertindak dengan sah apabila ia bertindak dalam ruang lingkup kuasa yang dibenarkan. Terdapat beberapa bentuk kuasa dalam perkongsian:

- a. Kuasa nyata iaitu kuasa yang disebut secara jelas dan nyata oleh firma kepada pekongsi berkenaan atau kuasa yang timbul secara kesimpulan dari kelakuan pihak-pihak yang berkenaan.
- b. Kuasa tersirat iaitu kuasa seseorang pekongsi yang pada pandangan orang lain pekongsi itu mempunyai kuasa tersebut; atau kuasa yang dilakukan berdasarkan apa yang lazim dilakukan mengikut jenis perniagaan yang dijalankan.

Setiap rakan kongsi adalah bertanggungan dalam semua hutang dan tanggungjawab firma yang ditimbulkan oleh mana-mana pekongsi sama semasa dia menjadi rakan

kongsi. Dalam hubungan berkontrak setiap rakan kongsi adalah bertanggungan secara bersama dan tidak berasingan. Pihak yang menuntut boleh mengemukakan tuntutan kepada kesemua rakan kongsi atau kepada pekongsi yang berurusan dengannya sahaja. Jika tuntutan itu ditujukan kepada seorang pekongsi sahaja, mahkamah masih boleh mengarahkan rakan kongsi lain turut menanggung gantirugi yang dikenakan.

Dalam hubungan kesalahan berbentuk tort iaitu kesalahan sivil yang tidak termasuk jenayah, tanggungan akan dikenakan kepada firma secara keseluruhan jika kesalahan itu berkaitan dengan perjalanan urusniaga firma. Bagi kesalahan jenayah yang berkaitan dengan urusniaga seperti jenayah pelanggaran hak cipta, cap dagangan, paten, jenayah seludup dan sebagainya, kesalahan seseorang pekongsi pada dasarnya tidak menyebabkan pekongsi lain turut dikenakan hukuman jenayah kecuali terdapat bukti bahawa rakan kongsi lain itu turut terlibat dalam jenayah itu. Bagi kesalahan berbentuk pecah amanah, rakan kongsi tidak menanggung kesalahan rakan kongsi yang lain kecuali jika didapati bahawa mereka terlibat dengannya atau mengetahui penyalahgunaan itu.

Apakah hubungan seseorang pekongsi dengan pekongsi lain?

Akta Perkongsian juga membuat peruntukan tertentu berkaitan hubungan sesama pekongsi. Pada prinsipnya pekongsi bebas untuk mencorakkan hubungan antara mereka selama mana tidak bertentangan dengan Akta Perkongsian. Bentuk hubungan mereka akan dimasukkan dalam perjanjian perkongsian. Jika mereka untuk meminda kaedah tersebut, persetujuan semua ahli pekongsi adalah perlu.

Setiap pekongsi perlu bersifat jujur terhadap rakan kongsi yang lain. Kejujuran ini perlu wujud ketika penubuhan dan sepanjang perjalanan perkongsian. Mereka tidak boleh menyembunyikan maklumat penting daripada pengetahuan rakan kongsi lain. Mereka juga perlu mengemukakan akaun yang tepat dan betul kepada firma. Segala keuntungan yang diperolehi juga perlu dimaklumkan dan diserahkan kepada firma sebagaimana yang dijanjikan. Seseorang pekongsi juga tidak boleh menjalankan perniagaan yang menyaingi firma perkongsiannya. Harta perkongsian pula perlu digunakan dengan tepat untuk kepentingan firma.

Bagaimana kontrak perkongsian tamat?

Sesuatu kontrak perkongsian tamat atau dibubarkan melalui tiga cara iaitu pertamanya melalui pembubaran dengan sendiri iaitu:

- a. apabila luput tempoh yang ditetapkan atau apabila urusan dan matlamat perkongsian selesai dan tercapai.
- b. apabila berlaku kematian atau bangkrup mana-mana pekongsi
- c. atas opsyen atau pilihan pekongsi-pekongsi bila seorang pekongsi memberikan syernya dalam perkongsian digadaikan untuk pembayaran hutang

Penamatkan cara kedua adalah melalui notis. Menurut seksyen 34 (1) (c) iaitu jika tiada tempoh khusus, perkongsian boleh ditamatkan apabila mana-mana pekongsi memberikan notis niatnya untuk membubarkan perkongsian.

Cara yang ketiga adalah melalui pembubaran oleh mahkamah. Menurut seksyen 37, di atas permohonan seorang pekongsi, mahkamah boleh membubarkan dalam keadaan

keadaan tertentu, umpamanya terdapat pekongsi yang menjadi gila, hilang keupayaan atau mahkamah menganggap adalah adil untuk membubarkannya

BAB 7: KONTRAK MENURUT SYARIAH

Sebagai agama yang lengkap dan menyeluruh, Islam turut mempunyai sistem yang tersendiri berkaitan dengan kontrak atau perdagangan. Ia dinamakan sistem Mua'amalat yang bermaksud urusan atau urusniaga. Muamalat ini berdasarkan sumber perundangan Islam iaitu Al Quran, Sunnah, Ijma' Ulama, Qiyas serta sumber-sumber lain yang diiktiraf.

Apakah persamaan antara kontrak syariah dan konvensional?

Terdapat beberapa persamaan di antara kontrak menurut Syariah dan kontrak konvensional berdasarkan Akta Kontrak 1950. Umpamanya dalam Syariah sesuatu kontak adalah sah apabila memenuhi rukun-rukun tertentu seperti *ijab* (tawaran), *qabul* (penerimaan), perkara yang dikontrakkan dan pihak yang berkontrak. Konsep *ijab* dan *qabul* hampir sama dengan elemen cadangan dan penerimaan menurut undang-undang sivil. Begitu juga 'perkara yang dikontrakkan' adalah selari dengan konsep 'balasan' (*consideration*) menurut undang-undang sivil. Undang-undang Islam juga mempunyai banyak persamaan dari sudut kelayakan pihak-pihak berkontrak.

Ringkasnya, sistem muamalat Islam termasuk yang berkaitan dengan kontrak atau *aqad* adalah berbentuk fleksibel. Al Qur'an dan Sunnah menganjurkan dasar-prinsip-prinsip umum sebagai panduan kepada manusia. Sumber syariah ini tidak memperincikan bentuk kontrak secara teknikal. Oleh yang demikian selagi sesuatu urusniaga atau kontrak itu tidak bercanggah dengan sumber-sumber syariah dan prinsip-prinsip umum, maka ia boleh diterima pakai oleh undang-undang muamalat.

Apakah keistimewaan undang-undang muamalat Islam?

Undang-undang muamalat Islam mempunyai beberapa keistimewaan terutamanya dari sudut hubungan undang-undang kontrak dengan aspek moral dan akhlak. Hakikat ini bertepatan dengan sifat syariah yang menyeluruh dan tidak memisahkan-misahkan antara aspek kehidupan manusia sama ada sari sudut ekonomi, akhlak, akidah, dan lain-lain. Secara umumnya sistem muamalat Islam berdiri di atas dua asas utama iaitu:

1. Setiap muamalat terbina atas dasar keadilan sesama manusia. Oleh yang demikian ia tidak membenarkan sebarang bentuk penindasan seperti *riba*. Ini kerana ia akan memberikan keuntungan kepada satu pihak yang menambahkan lagi kesulitan pihak yang biasanya memang berada dalam kesempitan.
2. Setiap mu'amalat terbina di atas dasar kerelaan. Oleh yang demikian segala unsur yang menafikan wujudnya kerelaan tidak dibenarkan oleh syara'. Ini termasuk muamalat yang bercampur dengan penipuan atau paksaan dan sebagainya.

Apakah kontrak-kontrak yang tidak dibenarkan oleh syarak?

Oleh kerana Islam amat mengutamakan keadilan dan kerelaan dalam berkontrak, undang-undang Islam amat memandang berat kepada elemen penindasan dan penipuan

dalam urusniaga. Islam juga menolak urusniaga yang mempunyai unsur-unsur yang kotor dan merosakkan. Terdapat lima bentuk urusniaga yang tidak dibenarkan seperti:

- a. Membuat dan menjual barang-barang yang najis seperti bangkai, babi, anjing, arak, tahi, kencing. Membuat urusniaga dengan perkara yang najis adalah haram dan tidak sah.
- b. Membuat barang-barang yang tidak bermanfaat dan melalaikan menurut kacamata Islam. Barang dalam ketagori ini tidak termasuk najis tetapi dianggap tidak bermanfaat. Urusniaga melibatkan barang ini adalah tidak sah. Contohnya barang tertentu yang dibuat untuk menyembah selain dari Allah s.w.t atau yang mendatangkan kelalaian hingga menyebabkan seseorang individu itu lupa untuk beribadat.
- c. *Gharar* iaitu suatu perkara yang tidak jelas. Perkara yang tidak jelas akan membatalkan akad. Gharar yang diharamkan adalah gharar fahish iaitu gharar yang nyata dan serius seperti menjual sesuatu yang tidak ada atau barang yang tidak dapat diserahkan.
- d. Riba yang bermaksud lebihan. Riba terbahagi kepada dua, iaitu riba duyun dan riba buyu'.
 - i. Riba Buyu'. Riba ini timbul apabila berlakunya pertukaran antara dua bahan ribawi dalam kategori yang sama jika tidak mengikut peraturan yang ditetapkan. Riba buyu' khusus untuk bahan-bahan tertentu sahaja. Dalam istilah feqah bahan-bahan ini disebut bahan ribawi. Bahan ribawi terbahagi kepada dua, iaitu medium pertukaran di mana dalam Islamnya yang asal mengikut jenis barang ialah emas dan perak termasuk matawang. Kedua, semua jenis makanan mengikut klasifikasi seperti gandum, beras, sekoi, sayuran, buah-buahan, daging, garam juga termasuk gula dan ubat-ubatan. Riba buyu' terbahagi dua, iaitu *riba fadhl* dan *riba nasiaah*. Kedua-dua jenis riba ini terlibat dengan bahan-bahan ribawi. Jika ditukar bahan ribawi ini sesama sendiri tanpa mengikut peraturan yang ditetapkan maka ia akan menjadi riba. Sekiranya bahan-bahan ini ditukar dengan bahan selainnya maka tidak menjadi riba. Misalnya, beras ditukar dengan beras dan ayam dengan ayam. Maka adalah haram dan tidak sah hukumnya. Jika tukaran hendak dilakukan sesama sendiri maka timbangan atau jumlahnya mestilah sama dan penyerahan juga perlu berlaku serentak iaitu pada masa yang sama
 - ii. Riba Duyun Iaitu riba pinjam-meminjam yang timbul dari pinjaman wang. Riba duyun ini pula terbahagi kepada dua iaitu:
 - Riba Qardh (Riba pinjaman) Riba Qardh timbul apabila faedah bagi pinjaman wang telah ditetapkan daripada mula lagi oleh pembiutang (creditor). Apabila pinjaman diberi, pembiutang mensyaratkan supaya penghutang (debtor) membayar lebih dari pinjaman pokok. Riba ini juga wujud sekiranya, semasa akad dibuat penghutang berjanji untuk membayar dengan jumlah yang lebih semasa dia menjelaskan hutang tersebut. Hukumnya adalah haram dan tidak sah.
 - Riba Jahiliyah Tidak ada janji atau syarat yang dibuat oleh pembiutang mahupun penghutang tetapi apabila penghutang gagal menjelaskan pinjaman pada waktu yang ditetapkan maka pembiutang akan mensyaratkan supaya menjelaskan suatu jumlah tambahan bagi pinjaman pokok yang telah diberi. Pada ketika ini riba ini disamakan dengan kad kredit.
- e. Perjudian iaitu apabila ditetapkan aset sebagai sekuriti untuk mendapatkan sesuatu dan sekiranya apa yang dikehendaki itu tidak berjaya diperolehi maka aset

yang diletakkan sebagai sekuriti itu akan hilang. Hukumnya adalah haram serta membatalkan akad.

Apakah bentuk-bentuk kontrak muamalat?

Sebenarnya terdapat banyak bentuk kontrak muamalat dalam Islam. Walau bagaimana pun untuk memudahkan perbincangan kita boleh kategorikan muamalat itu kepada tiga jenis yang utama berasaskan aplikasinya pada hari ini:

- a. Akad-akad jualbeli iaitu meliputi jualan tunai, tukaran wang asing, tukaran antara bahan ribawi dari klasifikasi yang berbeza tapi dalam yang sama, contohnya emas dengan wang, gandum dengan minyak sawit, jualan harga tangguh, *Bai al-Murabahah*, *Bai al-salam*, *Bai al-Istisna*, *Al-Bai Bithaman Ajil*, *Bai al-Istijrar*, *Bai al-Inah*, *Bai al-Dayn*), *Al-Ijarah*, *Al-kiraa wal-Iqtinaa*, *Al-Qardh al-Hasan*.
- b. Akad-akad pembentukan modal yang meliputi *Al-Musyarakah*, *Al-Mudharabah*, *Al-Muzaraah* dan *Al-Musaqat*.
- c. Akad-akad sokongan bagi memudahkan urusan perniagaan dan pergerakan modal. Akad-akad tersebut adalah *Al-Rahnu*, *Al-Kafalah*, *Al-Wakalah*, *Al-Wadiyah*, *Al-Hiwalah* dan *Al-Ibraa*.

Apakah contoh-contoh bentuk muamalat Islam?

Ringkasnya, terdapat berbagai-bagai bentuk kontrak yang dibenarkan oleh undang-undang Islam. Kini, sebahagian dari prinsip bentuk-bentuk kontrak ini diamalkan oleh kerajaan, institusi kewangan, syarikat-syarikat dan orang perseorangan. Berikut adalah pendetailan kepada beberapa bentuk urusniaga yang dilaksanakan berasaskan hukum Islam:

1. *Al-bai'* (jualan)

Ia adalah konsep jualan menurut undang-undang Islam sebahagian besar peraturan *al-bai'* adalah sama dengan prinsip jualan menurut undang-undang konvensional.

2. *Mudharabah* (pembiayaan amanah)

Mudharabah adalah satu kontrak antara dua pihak iaitu pelabur dan pengusaha. Pelabur memberikan sejumlah modal untuk pembiayaan projek dan pengusaha akan memanfaatkan modal tersebut untuk menjalankan perniagaan atau projek.

Keuntungan yang diperolehi dibahagikan kepada kedua belah pihak mengikut nisbah yang telah disepakati dan ditentukan dalam kontrak. Pelabur tidak mencampuri urusan perniagaan dan pada tempoh tertentu, pengusaha akan menyerahkan kembali wang modal berserta keuntungannya.

Jika berlaku kerugian, yang diluar kawalan pengusaha, ia ditanggung sepenuhnya oleh pelabur, kecuali jika kerugian itu disebabkan oleh kecuaian, penyelewengan dan penyalahgunaan modal oleh pengusaha.

3. *Musyarakah* (perkongsian)

Musyarakah bererti perjanjian usahasama di antara dua pihak untuk melakukan atau terlibat di dalam aktiviti perniagaan atau projek tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Kedua-dua pihak yang terlibat akan mengeluarkan modal dan pihak pelabur boleh mengikut perjanjian yang dipersetujui untuk mengambil bahagian dalam pengurusan. Pembahagian keuntungan atau kerugian juga ditetapkan terlebih awal dan ia tidak semestinya berdasarkan jumlah modal yang disumbangkan oleh pekongsi yang terlibat.

Terdapat berbagai jenis musyarakah iaitu syarikah Inan, Syarikah Abdan, Syarikah Wujuh, dian Syarikah Mufawadiah.

4. *Murabahah*

Murabahah adalah satu kontrak menjual barang dengan harga asal yang disertakan dengan keuntungan yang dipersetujui.

Dalam konsep ini, penjual akan membeli barang yang dikehendaki oleh pembeli atau pengguna dan kemudian barang ini akan dijual kepada pengguna dengan harga yang lebih tinggi dari harga belian asal. Konsep ini juga dikenali sebagai konsep mark-up price atau harga yang dinaikkan.

5. *Ijarah (sewa)*

Ijarah adalah kontrak di mana seseorang dapat mengambil manfaat di atas sesuatu barang atau harta milik orang lain dengan bayaran tertentu, kemudian berdasarkan perjanjian yang telah disepakati, pemilik berang berkenaan membemnarkan penyewa menggunakan hartanya dengan bayaran sewa.

Terdapat dua bentuk ijarah iaitu *ijarah biasa* atau *ijarah thumma al bai'*. Ijarah biasa adalah bentuk sewa biasa seperti penyewaan rumah, tanah atau kereta. Sementara *ijarah thumma al-bai'* adalah satu kontrak yang disesuaikan dengan kontrak sewa beli yang di amalkan pada hari ini.

6. *Qardul hasan (pinjaman)*

Qardul Hasan adalah satu-satunya bentuk pinjaman yang dibenarkan. Ia adalah pinjaman kebajikan dimana peminjamnya hanya perlu membayar semula jumlah wang yang dipinjamnya sahaja. Walau bagaimanapun, peminjam boleh mengikut budi bicaranya untuk membayar lebih dari apa yang dipinjamnya dahulu

7. *Wadi'ah (pengamanahan)*

Wadiyah bererti pengamanahan dan di bawah prinsip ini tuan punya harta akan melantik orang lain untuk menjaga harta bendanya. Ini berarti akan wujud pertalian amanah antara tuan punya harta dan orang yang menjaganya.

Di dalam sistem perbankan, waadi'ah adalah konsep di mana tuan punya akan meletakkan wang atau barang untuk dijaga oleh bank. Di Malaysia prinsip ini dikembangkan dan dinamakan wadi'ah yad dhamanah iaitu pengamanahan dengan jaminan. Penyimpan tidak mendapat keuntungan dari simpanan, tetapi bank boleh memberikan hadiah kepada penyimpan.

8. *Rahn* (gadai/cagar)

Rahn adalah satu kontrak untuk menggadaikan harta benda dan berkuatkuasa apabila harta itu berpindah tangan kepada pemegang gadaian. Hakmilik ke atas harta yang dicagarkan itu masih terletak pada tuan punya asal dan tidak berpindah kepada pemegang cagaran atau pun pemegang gadaian. Pemindahan hakmilik hanya berlaku di dalam keadaan seperti yang dinyatakan di dalam kontrak. Pemegang gadaian itu dipertanggungjawabkan pada harta cagaran itu mengikut mana yang terendah di antara nilai harta itu ataupun hutang yang diberikan. Sebaliknya jika harta itu hilang akibat kesalahannya ia bertanggungjawab ke atas nilai sebenar harta itu dan bertanggungjawab untuk memulangkan harta itu apabila hurtang telah dijelaskan oleh peminjam.

9. *Bai' bi thaman ajil* (jualan dengan harga tangguh)

Konsep BBA ini hampir sama dengan murabahah. Ia adalah satu kontrak dimana penjual menyerahkan suatu barang kepada pembeli secara langsung dan pembeli berkenaan untuk menangguhkan pembayarannya dalam batas tertentu dan boleh juga melunasinya secara ansur. Biasanya dalam konteks penjualan ini, penjual boleh menetapkan tingkat harga yang lebih tinggi berbanding dengan penjualan sesuatu barang yang biasa dibayar terus.

10. *Takaful*

Takaful adalah satu kontrak di antara beberapa kumpulan individu atau badan yang bersetuju untuk memberikan sumbangan kebajikan bagi satu tabung yang dapat membantu pihak yang mengalami kesulitan di kalangan mereka. Ia menyerupai kontrak insurans tetapi ia dibuat menepati peraturan Islam. Sebahagian dari sumbangan yang diberikan itu juga dimasukkan ke dalam tabung pelaburan berdasarkan mudharabah.