

BAB DUA HARTANAH SEBAGAI INSTRUMEN PELABURAN

2.1 Pengenalan

Islam merupakan satu agama fitrah mencakupi seluruh aktiviti kehidupan. Keunggulannya memberikan inspirasi kepada alam sejagat bagi memenuhi kehendak dan tuntutan manusia. Segala yang terkandung dalam suruhan dan larangan adalah sesuatu yang berupaya menyalurkan segala kehendak manusia.

Islam menggalakkan umatnya mencari rezeki dan kurnian-Nya di muka bumi. Jesteru itu pembekuan harta adalah dilarang. Hal ini kerana ia bukan sahaja menghalang pengembangan harta, malah boleh menyebabkan berlakunya kemuncupan pertumbuhan ekonomi sama ada dalam institusi keluarga, masyarakat dan negara. Firman Allah SWT:

أَلَمْ تَرَ أَنَّ اللَّهَ سَخَّرَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ وَالْفُلْكَ تَجْرِي فِي الْبَحْرِ
بِأَمْرِهِ ۗ وَيُمْسِكُ السَّمَاءَ أَنْ تَقَعَ عَلَى الْأَرْضِ إِلَّا بِإِذْنِهِ ۗ إِنَّ
اللَّهَ بِالنَّاسِ لَرءُوفٌ رَّحِيمٌ

Maksudnya : “Apakah kamu tidak melihat, bahawasanya Allah menundukkan bagimu apa yang ada di bumi dan bahtera yang belayar di lautan dengan perintah-Nya. Dan Dia menahan (benda-benda) langit jatuh ke bumi, melainkan dengan izin-Nya. Sesungguhnya Allah benar-benar maha pengasih lagi maha penyayang kepada manusia”.

Surah Al-Haj (22):65

Kemewahan yang dikecapi oleh seseorang pada hari ini tidak menjanjikan kemewahan yang berterusan pada hari akan datang, sama ada di dalam ekonomi keluarga, masyarakat mahupun negara. Oleh itu, individu atau masyarakat perlu mengambil langkah awasan bagi menstabilkan ekonomi. Antara salah satu langkahnya

adalah melalui tabungan dan pelaburan sama ada dalam jangka masa pendek mahu pun jangka panjang. Tabungan dan pelaburan mampu membantu individu apabila mengalami kesusahan atau kemerosotan ekonomi.

Allah SWT telah menerangkan dengan jelas di dalam al-Quran sebagai ikhtibar dan panduan kepada umat Islam menerusi surah Yusuf untuk mengusahakan sesuatu yang bermanfaat bagi tujuan akan datang. Firman-Nya :

وَقَالَ الْمَلِكُ إِنِّي أَرَى سَبْعَ بَقَرَاتٍ سِمَانٍ يَأْكُلُهُنَّ سَبْعٌ
عِجَافٌ وَسَبْعَ سُنبُلَاتٍ خُضْرٍ وَأُخَرَ يَابِسَاتٍ يَا أَيُّهَا الْمَلَأُ أَفْتُونِي
فِي رُؤْيَايَ إِنَّ كُنْتُمْ لِلرُّؤْيَا تَعْبُرُونَ ﴿٤٣﴾

Maksudnya: “Raja berkata (kepada orang-orang terkemuka dari kaumnya): sesungguhnya aku bermimpi melihat tujuh ekor lembu betina yang gemuk-gemuk dimakan oleh tujuh ekor lembu betina yang kurus-kurus dan tujuh biji (gandum) yang hijau dan tujuh biji lainnya yang kering”. Hai orang-orang yang terkemuka: “terangkanlah kepadaku tentang takbir mimpiku itu jika kamu dapat menakbirkan mimpi”.

Surah Yusuf (12): 43

قَالَ تَزْرَعُونَ سَبْعَ سِنِينَ دَأْبًا فَمَا حَصَدْتُمْ فَذَرُوهُ فِي سُنْبُلِهِ
إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تَأْكُلُونَ ﴿٤٧﴾ ثُمَّ يَأْتِي مِنْ بَعْدِ ذَلِكَ سَبْعٌ شِدَادٌ
يَأْكُلْنَ مَا قَدَّمْتُمْ هُنَّ إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تَحْصِنُونَ ﴿٤٨﴾

Maksudnya : Yusuf berkata: “Supaya kamu bertanam selama tujuh tahun (lamanya) sebagaimana biasa; maka apa yang tuaikan hendaklah kamu biarkan pada tangkainya kecuali sedikit untuk kamu makan. Kemudian sesudah itu akan datang tujuh tahun yang amat sukar, yang menghabiskan apa yang kamu simpan untuk menghadapinya (tahun sukar) kecuali sedikit dari biji gandum yang kamu simpan (untuk dijadikan benih)”.

Surah Yusuf (12): 47

2.2 Konsep Pelaburan

2.2.1 Definisi pelaburan

Pelaburan merupakan satu pengorbanan modal pada masa sekarang dengan mengharapkan pulangan atau keuntungan pada masa akan datang. Pelaburan juga boleh didefinisikan sebagai satu aktiviti atau alat di mana dana (modal) disalurkan bagi tujuan mendapatkan pulangan atau keuntungan. Hasil pelaburan diukur berdasarkan pulangan semasa dan peningkatan prinsipal dana pelaburan⁵⁵. Contohnya, pelaburan di Bursa Malaysia menjanjikan pulangan semasa dalam bentuk dividen bergantung kepada keuntungan syarikat. Manakala pulangan prinsipal berdasarkan kepada peningkatan harga sesuatu saham yang dilaburkan.

Kamus Pelaburan mendefinisikan pelaburan sebagai penggunaan wang atau dana bagi aktiviti yang diharapkan akan menghasilkan pulangan yang lebih pada masa hadapan⁵⁶. Manakala Kamus Ekonomi pula mentakrifkan pelaburan adalah merupakan perbelanjaan terhadap barangan yang digunakan untuk menghasilkan barang lain. Pelaburan akan merubah stok modal yang sedia ada. Pelaburan kasar merujuk kepada jumlah perbelanjaan untuk barang modal yang baru, manakala pelaburan bersih pula merujuk kepada pertambahan barang modal yang dihasilkan melebihi barangan modal yang perlu diganti⁵⁷.

Selain itu, pelaburan juga boleh ditakrifkan sebagai penyerahan dana yang ada sekarang untuk sesuatu tempoh masa bagi mendapatkan aliran dana masa hadapan yang

⁵⁵ Hisham Sabri *et al.* (2008), *Paradigma Etika Pelaburan Menurut Perspektif Islam*. Negeri Sembilan: Universiti Sains Islam Malaysia, h. 12.

⁵⁶ Dewan Bahasa dan Pustaka (1997), *Kamus Pelaburan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 110.

⁵⁷ Dewan Bahasa dan Pustaka (1993), *Kamus Ekonomi*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 3.

akan memberi ganjaran kepada unit yang melabur kerana tempoh modal tersebut digunakan untuk kadar inflasi terjangka dan untuk ketidakpastian aliran dana masa hadapan⁵⁸. Menurut Keynes, pelaburan sama seperti tabungan kerana kedua-duanya merupakan lebih pendapatan daripada perbelanjaan. Jumlah nilai antara kuantiti tabungan dan kuantiti pelaburan timbul antara transaksi dua pihak dan keputusan untuk mengguna adalah merupakan pelaburan yang menentukan pendapatan⁵⁹.

Aktiviti pelaburan melibatkan pembelian apa jua aset (harta) sama ada aset hakiki atau aset kewangan yang menawarkan jangkaan pendapatan atau keuntungan modal atau kedua-duanya sekali⁶⁰. Aset hakiki juga merupakan harta ketara atau kebendaan yang kewujudan fizikalnya memudahkan seseorang itu memberitahu nilainya seperti tanah, rumah, bangunan, kilang, rumah kedai, kenderaan, jentera dan logam. Aset hakiki membolehkan pemiliknya mendapat kemudahan atau hasil daripada mendiaminya atau menyewakannya serta penjualan. Manakala, bagi aset kewangan pula merupakan sekeping kertas atau dokumen yang kewujudan fizikalnya tidak boleh memberitahu dengan jelas nilainya yang sebenar seperti sijil saham dan buku akaun bank⁶¹.

2.2.2 Pelaburan Menurut Perspektif Islam

Dari perspektif Islam, pelaburan merupakan satu usaha positif dalam pemakmuran alam dan pembangunan ekonomi kerana ia adalah salah satu wasilah yang mampu memperkuat punca-punca ekonomi⁶². Di samping itu, pelaburan mempunyai hubungan yang rapat dengan bidang pengeluaran yang dituntut oleh Islam.

⁵⁸ Frank K. Reilly (1992), *Investment*, 3rd ed., United State: The Dryden Press, h. 6.

⁵⁹ John Maynard Keynes (1960), *The General Theory of Employment, Investment and Money*. London: Macmillan & Co. Ltd., hh. 61-64.

⁶⁰ Rosalan Haji Ali (1992), *Pelaburan : Penilaian dan Penerapan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 2.

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Sobri Salamon (1989), *Ekonomi Islam: Pengenalan Sistem dan Kemungkinan*. Selangor: Al-Rahmaniah, h. 137.

Definisi pelaburan dari sudut bahasa iaitu *al-Istithmār*, berasal daripada perkataan *thamar* (ثمر) dan *thamar as-syai'* (ثمر الشيء) yang bermaksud berbuah dan menghasilkan sesuatu. Manakala ثمر الرجل ماله memberikan maksud seseorang melaburkan hartanya⁶³. Dari segi istilah pula bermaksud mencari hasil iaitu seseorang berusaha untuk mencari keuntungan atau hasil atas usahanya. Di samping itu juga, istilah lain yang digunakan pada zaman dahulu iaitu *istinmā'* atau mana-mana perkataan yang berasal daripada *al-namā'* iaitu satu aktiviti pengembangan harta⁶⁴.

Pelaburan membawa pengertian yang luas dalam Islam meliputi pelaburan harta yang dimiliki untuk manfaat. Membelanjakan atau mengagihkan harta dalam bentuk infaq, sedekah dan zakat juga merupakan pelaburan yang memberikan manfaat kepada masyarakat yang memerlukan. Pelaburan jenis ini tidak mendapat pulangan, bahkan mendapat ganjaran di akhirat kelak.

Pelaburan dalam konteks ekonomi Islam iaitu penanaman harta untuk mewujudkan keuntungan ekonomi dan sosial yang sesuai dengan prinsip syariah islam⁶⁵. Pelaburan dalam Islam juga adalah satu perletakan modal yang digunakan untuk membiayai sesuatu projek atau aktiviti perdagangan di mana pelabur akan berkongsi keuntungan dan juga menanggung kerugian dalam usaha pelaburan. Selain itu, pelaburan adalah melalui penyertaan ekuiti atau berkongsi keuntungan yang didasarkan atas prinsip *muḍārabah* dan *musyārahah*⁶⁶.

⁶³ Kementerian Wakaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait (t.t), *Mausu'ah Fiqhiyyah al-Kutaibiyah*, j.3. (t.t.t), h.18.

⁶⁴ Al-Dardīr (1989), *Al-Shahr Al-Saghīr 'alā Aqrab Al-Masālik ilā Madhhab Al-Imām Mālik*, j. 2. Emiriyah Arab Bersatu: Wizārah al-'Adl wa al-Shu'un al-Islāmiyya, h. 227, Al-Shirāzī (1958), *Al-Muhadhdhab*, j.1. Mesir: Maṭba'ah Mustāfā al-Bābī al-Ḥalabī, h.159.

⁶⁵ Ghafarullah Din *et al.* (2000), *Ekonomi Islam*. Shah Alam : BIROTEKS, UiTM, h. 33.

⁶⁶ Syed Othman Al-Habshi (1994), "Islamic Thoughts and Investors" (Kerta Kerja dibentangkan di Seminar Islamic Investment: An Exploratory Action Research, Kuala Lumpur, 2 August 1994), h. 11-12.

Dalam konteks muamalat, Islam mengiktiraf kewujudan kontrak pelaburan berikutan dengan kepentingannya menjana dan membangunkan ekonomi umat Islam. Ia menunjukkan bahawa agama Islam tidak terlalu membebankan, bahkan membuka pintu seluas-luasnya kepada umat Islam untuk bermuamalat. Di samping itu juga, pertumbuhan modal merupakan satu aspek yang penting dan setiap Muslim disarankan supaya melabur wang tunai ke dalam perniagaan.

Walau bagaimanapun, setiap perkara dan transaksi yang dilakukan mestilah selari dengan perundangan syariah iaitu al-Quran, as-Sunnah, *ijmak* dan *qias*. Transaksi pelaburan telah diamalkan sejak kedatangan Islam lagi, di mana transaksi ini melibatkan modal dan pengusaha yang dikenali dengan kontrak perkongsian (*muḍārabah* atau *qiradh* dan *musyārahah*).

Rasulullah SAW pernah menjalankan aktiviti perniagaan dengan Saidatina Khadījah. Abu Naim meriwayatkan bahawa Rasulullah SAW sebelum diangkat menjadi Rasul telah pergi ke Syria untuk menjalankan aktiviti perniagaan dengan menjual barang dagangan kepunyaan Saidatina Khadījah⁶⁷. Selain itu, Rasulullah SAW juga pernah menjalinkan usahasama dengan Ṣāib Ibn Shārik di Kota Makkah. Semasa beliau bertemu Rasulullah SAW di Madinah, beliau mengingatkan peristiwa itu kembali dan menyebutnya dengan tanda persetujuan. Diriwayatkan Rasulullah SAW bahawa Allah SWT mengizinkan beliau kekal sebagai rakan kongsi ketiga, sehinggalah seorang daripada dua rakan kongsinya pecah amanah⁶⁸.

⁶⁷ Al-Khafif, A'li (t.t), *Al-Shirkah fī al-Fiqh al-Islām*. Cairō : Dār al-Nashr li-al-Jāmi'at al-Misriyyah, h. 10.

⁶⁸ Shams al-Din al-Sarkhāsi (1986), *Al-Mabsūt*, j.2. Beirut: Dār al-Ma'rifah, h. 151.

2.2.3 Dalil pengharusan pelaburan

a) Al-Quran

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ
سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبَلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ ۗ وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ
وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ﴿٢٦١﴾

Maksudnya: “Bandingan (derma) orang-orang yang membelanjakan hartanya pada jalan Allah, ialah sama seperti sebiji benih yang tumbuh menerbitkan tujuh tangkai; tiap-tiap tangkai itu pula mengandungi seratus biji. Dan (ingatlah), Allah akan melipatgandakan pahala bagi sesiapa yang dikehendaki-Nya, dan Allah maha luas (rahmat) kurnia-Nya, lagi meliputi ilmu pengetahuanNya.

Surah Al-Baqarah (2): 261

Perbandingan harta yang dibelanjakan di jalan Allah dengan sebiji benih yang menghasilkan pengeluaran yang berlipatganda adalah untuk menunjukkan kemajuan Islam seperti mana masyarakat yang lain bergantung kepada pengorbanan ahli-ahlinya dan perbelanjaan (pelaburan) harta perlu disertai dengan usaha.

b) As-Sunnah

Hadith ini isnadnya adalah *da'if*. Ini kerana terdapat seorang perawi yang *majhūl*⁶⁹ dan hafalannya juga tidak begitu baik iaitu Naṣr Ibn al-Qāsim⁷⁰.

حدثنا الحسن بن علي الخلال حدثنا بشر بن ثابت البزار ثنا نصر بن
القاسم عن عبد الرحمن عبد الرحيم بن داود عن صالح بن صهيب عن
أبيه قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم ثلاث فيهن البركة البيع
إلى أجل والمقارضة وأخلاق البر بالشعير للبيت لا للبيع

⁶⁹ Seseorang yang hanya seorang perawi sahaja yang meriwayatkan *hadith* darinya dan tidak dapat dithiqahi. Lihat ‘Ānī, Ruwaylid Ḥasan al- (1999), *Manhāj Dirāsah al-Asānid wa al-Ḥukm ‘alayhā*, c. 2. Amman: Dār al-Ma‘rifah, h. 26.

⁷⁰ Al-Ḥāfiz Aḥmād Ibn ‘Alī Ibn Ḥajar al-‘Asqalānī (1996), *Taqārib al-Tahdhīb*, j. 6. Riyād: Dār al-‘Āsimah, h. 273.

Terjemahan hadits : “Al-Ḥasan Ibn ‘Alī al- Khallāl menceritakan kepada kami, Bishar Ibn Thābit al-Bazzār menceritakan kepada kami, Nasr Ibn al-Qāsim menceritakan kepada kami dari ‘Abd al-Raḥmān Ibn Dāwūd dari Ṣāliḥ Ibn Ṣuhayb dari ayahnya berkata, Nabi SAW bersabda, terdapat tiga perkara yang mendapat keberkatan daripada Allah SWT iaitu, jual beli dengan satu tempoh masa yang tertentu, *muqāradah* dan mencampurkan gandum kasar (biji gandum) dengan gandum halus (tepung) untuk kegunaan di rumah dan bukannya untuk jualan.

c) Ijma’

‘Ubayd ‘Allāh dan ‘Abd Allah (anak kepada ‘Umar al-Khattāb) telah pergi ke Iraq bagi menjalankan satu tugas ketenteraan. Ketika dalam perjalanan pulang, mereka bertemu dengan gabenor Basrah iaitu Abū Mūsā al-Ash‘ārī, kedatangan mereka berdua disambut dan dialu-alukan oleh beliau sambil berkata : *“kalau aku mampu melakukan sesuatu perkara yang boleh memberi kebaikan kepada kalian, pasti aku akan melakukannya”*. Mereka terdiam seketika, selepas itu Abū Mūsā al-Ash‘ārī menyambung : *“di sini ada tersimpan suatu harta termasuklah harta Allah dan aku ingin mengirimbkannya kepada Amir al-Mu’minin. Aku akan memberi pinjam harta ini kepada kamu berdua, dan kamu bebas membeli dengannya sebarang barangan dari Iraq dan kemudiannya dijual di Madinah. Modalnya hendaklah diserahkan kepada Amir al-Mu’min, dan keuntungannya pula adalah milik kamu berdua”*. Mendengar kata-kata sedemikian, mereka berdua bersetuju. Selepas itu, Abū Mūsā al-Ash‘ārī menyerahkan harta tersebut kepada mereka berdua dan ‘Umar al-Khattāb yang isinya antara lain meminta beliau mengambil harta Allah tersebut daripada anak-anaknya. Apabila pulang dari Iraq, mereka menjual barangan tersebut dan memperoleh keuntungan. Ketika mereka menyerahkan harta Allah SWT kepada ‘Umar al-Khattāb, beliau bertanya: *“Adakah Abū Mūsā memberi pinjam harta ini kepada semua tentera sebagaimana yang dilakukan kepada kamu?”*. Lalu mereka menjawab: *“Tidak”*. Sebaik mendengar jawapan tersebut, beliau mengarahkan kedua-dua anaknya menyerahkan harta dan keuntungan tersebut. ‘Abd ‘Allāh hanya terdiam, adapun ‘Ubayd ‘Allāh berkata : *“Engkau tidak boleh bertindak sedemikian wahai Amīr al-Mu’minin, kalau harta ini rosak atau berkurang kami akan menanggungnya”*. Tetapi ‘Umar tetap berkeras dengan keputusannya agar harta itu diserahkan. Tiba-tiba salah seorang yang duduk bersama ‘Umar r.a bersuara mengemukakan cadangan agar menjadikannya sebagai satu akad *qirad*. ‘Umar r.a bersetuju dengan cadangan tersebut lalu mengambil kesemua harta tersebut dan setengah daripada keuntungan, dan selebihnya pula diambil oleh kedua-dua anaknya⁷¹.

2.2.4 Ciri-ciri pelaburan Islam

Walaupun bentuk pelaburan Islam dan konvensional mempunyai motif yang sama, ini tidak bererti bahawa Islam membenarkan tindak tanduk yang negatif semata-mata untuk

⁷¹ Imām Mālik, (1992), *Muwatta’ Mālik*. Adib Bisri Musthofa (terj.), j.2. Semarang: Cv. Asy Syifa’, h. 295.

meraih keuntungan. Islam tidak melarang umatnya untuk melabur memperkembangkan hartanya bagi memperoleh keuntungan tetapi mestilah keuntungan tersebut halal. Terdapat beberapa ciri-ciri yang membezakan antara pelaburan Islam dan konvensional iaitu :

1) Tiada elemen riba

Perlarangan riba telah lama menjadi topik perbincangan antara ulama' dan menjadi tumpuan dalam kritikan terhadap sistem kewangan konvensional sejak awal abad kedua puluh. Pengharaman riba telah disebut secara jelas di dalam al-Quran. Firman Allah SWT :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ



Maksudnya: “Orang-orang yang memakan (mengambil) riba itu tidak dapat berdiri betul melainkan seperti berdirinya orang yang dirasuk syaitan dengan terhuyung-hayang kerana sentuhan (syaitan) itu. Yang demikian ialah disebabkan mereka mengatakan bahawa sesungguhnya berniaga itu sama sahaja seperti riba, padahal Allah telah menghalalkan berjual-beli (berniaga) dan mengharamkan riba. Oleh itu, sesiapa yang telah sampai kepadanya peringatan (larangan) dari Tuhannya lalu ia berhenti (dari mengambil riba), maka apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum pengharaman itu) adalah menjadi haknya, dan perkaranya terserahlah kepada Allah, dan sesiapa yang mengulangi lagi (perbuatan mengambil riba itu) maka itulah ahli neraka, mereka kekal di dalamnya”.

Surah Al-Baqarah (2): 275

2) Tidak melibatkan aktiviti perjudian

Perjudian dalam bahasa arab iaitu *maisir* atau *qimar* yang bermaksud setiap kegiatan yang melibatkan taruhan. Selain itu, ia juga bermaksud mendapatkan sesuatu dengan terlalu mudah dan mendapatkan keuntungan tanpa bekerja⁷².

Allah SWT melarang keras aktiviti perjudian dalam firman-Nya :

﴿ يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ ۖ قُلْ فِيهِمَا إِثْمٌ كَبِيرٌ
وَمَنْفَعٌ لِلنَّاسِ وَإِثْمُهُمَا أَكْبَرُ مِنْ نَفْعِهِمَا ۚ وَيَسْأَلُونَكَ
مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِ الْأَعْفَافُ ۚ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمْ الْآيَاتِ
لَعَلَّكُمْ تَتَفَكَّرُونَ ﴿٢١٩﴾

Maksudnya: “Mereka bertanya kepadamu (Wahai Muhammad) mengenai arak dan judi. Katakanlah: "Pada keduanya ada dosa besar dan ada pula beberapa manfaat bagi manusia tetapi dosa keduanya lebih besar daripada manfaatnya dan mereka bertanya pula kepadamu: Apakah yang mereka akan belanjakan (dermakan)? katakanlah: "Dermakanlah - apa-apa yang berlebih dari keperluan (kamu). Demikianlah Allah menerangkan kepada kamu ayat-ayat-Nya (keterangan-keterangan hukum-Nya) supaya kamu berfikir”.

Surah Al-Baqarah (1): 219

Aktiviti perjudian telah jelas pengharamannya dalam Islam. Oleh itu sebarang urusan niaga yang mengandungi unsur perjudian haruslah dielakkan. Contohnya, saham yang dikeluarkan oleh sesebuah syarikat untuk dilaburkan di dalam tempat-tempat perjudian.

⁷² Azman Ismail dan Muhammad Ali Jinnah (2010), “Krisis Kredit Menurut Perspektif Pengurusan Risiko Islam: Bagaimana Syariah Memberikan Pengajaran Bernilai Kapitalis”, *Jurnal Muamalat*, Bil. 3, 2010, h. 58.

3) Tiada unsur *gharar*

Gharar merupakan ketidakpastian atau ketidakjelasan di dalam sesuatu transaksi⁷³. Islam mengakui adanya ketidakpastian dalam hasil transaksi perniagaan dan pelaburan. *Gharar* juga berlaku sekiranya berlaku akad atau sesuatu perjanjian yang tidak adil, ianya boleh membawa kepada kerugian atau memudaratkan salah satu pihak yang memeteraikan akad⁷⁴. Antara ciri-ciri jual beli *gharar* adalah jual beli yang tidak memenuhi perjanjian dan tidak dapat dipercayai dan jual beli yang membahayakan seperti tidak diketahui harganya atau keselamatannya serta waktu memperolehinya⁷⁵.

4) *Tanajusy*

Tanajusy adalah satu konsep di mana individu berpakat mengupah orang-orang tertentu supaya membeli sesuatu dengan harga yang tinggi untuk mendorong orang lain menawarkan harga yang lebih tinggi daripada harga tersebut⁷⁶. Hal ini merupakan salah satu bentuk pembohongan dan penipuan.

2.3 Konsep Pelaburan Hartanah

Dari aspek ekonomi, tanah merupakan salah satu daripada faktor pengeluaran terpenting yang merupakan pemberian Allah SWT. Hal ini kerana dengan tanah individu dan syarikat boleh mendirikan rumah dan kilang, mewujudkan peluang pekerjaan, bekerja serta melakukan apa sahaja. Firman Allah SWT:

وَلَكُمْ فِي الْأَرْضِ مُسْتَقَرٌّ وَمَتَعٌ إِلَىٰ حِينٍ ﴿١٢٥﴾

⁷³ Ghafarullah Din *et al.* (2000), *op.cit.*, h. 40.

⁷⁴ *Ibid.*, h. 87.

⁷⁵ Syed Mohd. Ghazali Wafa *et al.* (2005), *Pengantar Perniagaan Islam*. Selangor: Prentice Hall, h. 85.

⁷⁶ Afzal-Ur-Rahman (1994), *Doktrin Ekonomi Islam*. Mustafa Kassim (terj.), j. II. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka., h. 56.

Maksudnya: “..Dan untukmu tempat kediaman di atas bumi, serta mendapat kesenangan hingga ke suatu masa (mati)..”

Surah Al-Baqarah (2):36

Melalui firman Allah SWT tersebut, manusia disediakan tempat tinggal dan kesenangan di bumi. Alam ini menjamin manusia suatu sumber kekayaan yang tetap daripada bumi untuk memenuhi keperluannya yang sentiasa bertambah pada setiap peringkat kehidupan.

Nilai tanah yang asasi ialah bahan yang boleh menumbuhkan dan menghasilkan bahan keperluan fizikal manusia seperti buah-buahan, biji-bijian dan sayur-sayuran⁷⁷. Oleh yang demikian dalam firman Allah SWT mengingatkan manusia supaya memakmurkan dan membangunkan tanah. Bumi yang dianugerahkan oleh Allah SWT tidak akan mengeluarkan sesuatu yang diperlukan dalam kehidupan manusia tanpa gabungan faktor-faktor lain yang ada pada manusia seperti kerja, pengurusan, dan teknologi.

هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا

Maksudnya: “...Dialah yang menjadikan kamu dari bahan-bahan bumi, serta menghendaki kamu memakmurkannya...”

Surah Hud (11):61

Perkataan tanah mempunyai erti yang luas termasuk semua sumber yang boleh diperolehi dari udara, laut dan gunung-ganang. Keadaan geografi, angin dan iklim juga terkandung dalam maksud tanah⁷⁸. Manakala dari segi politik, tanah adalah tempat

⁷⁷ Sobri Salamon (1989), *op.cit.*, h. 72.

⁷⁸ Afzal-Ur-Rahman (1994), *op.cit.*, j. II, h. 174.

manusia bermasyarakat, bernegara dan membangunkan kehidupan⁷⁹. Dari segi kamus undang-undang, tanah adalah bahagian yang keras di permukaan bumi⁸⁰.

Dalam undang-undang Islam pula istilah tanah dikenali dengan perkataan *al-ard*. *Al-ard* juga dikenali dengan '*aqar* dan '*ghairul manqūl*' atau harta tak alih. Perkataan '*al-ard*' meliputi bukit bukau, lautan, ruang udara dan segala yang terkandung di dalamnya sama ada zahir atau batin⁸¹. Menurut Mazhab Hanafi harta '*aqar* adalah setiap benda yang tidak mungkin boleh dipindahkan dan dialihkan dari satu tempat ke satu tempat yang lain iaitu tanah yang tidak termasuk bangunan⁸².

Pelbagai definisi hartanah dengan tafsiran yang pelbagai mengikut akta yang berkaitan hartanah. Bagi definisi hartanah mengikut Kanun Tanah Negara 1965 di bawah seksyen 5 iaitu 'tanah' termaksudlah⁸³ ;

- a) Muka bumi dan semua benda yang menjadikan muka bumi,
- b) Tanah bumi di bawah muka bumi dan semua benda yang terkandung di dalamnya,
- c) Semua tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semulajadi, sama ada memerlukan penggunaan tenaga berkala terhadap pengeluarannya atau tidak serta sama ada di atas atau di bawah bumi,
- d) Semua benda yang terlekat pada tanah bumi atau dilekatkan di bumi selamalamanya,
- e) Tanah yang diliputi air.

⁷⁹ Sobri Salamon (1989), *op.cit.*, h. 101.

⁸⁰ L.B. Curzon (1979), *A Dictionary of Law*. London: Macdonald and Evans, h. 190.

⁸¹ Al-Khulī, Al-Bahī (1970), *Al-Tharwah fī Zill al-Islām*. Beirut: Nasr al-‘Arab, h. 67.

⁸² Badran, Badran Abū al-Ainayn (1968), *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nazāriah al-Milkiyyah wa al-Uqūd*. Beirut: Dār al-Nahdah al-Arābiyah, h. 287.

⁸³ Kanun Tanah Negara 1965, Seksyen 5.

Manakala menurut Akta Pengambilan Tanah 1960 (dengan pindaan), mentafsirkan tanah di bawah Seksyen 2 iaitu tanah bermilik yang dimaksudkan oleh Undang-undang Tanah Negeri, tanah yang diduduki di bawah undang-undang adat dan tanah yang diduduki dengan jangkaan akan diberi hakmilik⁸⁴. Akta Kerajaan Tempatan 1976 pula memperuntukan tafsiran hartanah di bawah Seksyen 2 iaitu termasuk benda-benda yang tercantum di muka bumi atau yang terpasang dengan kekalnya kepada sesuatu yang bercantum kepada bumi⁸⁵.

Menurut Akta Undang-undang Harta 1952 (The Law of Property Act 1925) di England, tanah ditakrifkan sebagai :

“Tanah merangkumi apa-apa pegangan, bijih dan bahan galian (sama ada ia dipegang secara berasingan atau tidak daripada tanah), bangunan atau sebahagian daripadanya (sama ada pembahagiannya dalam bentuk horizontal, vertikal atau cara-cara lain), dan juga ‘*corporeal hereditament*’ seperti kawasan terbiar dan lain-lain, serta ‘*in corporeal hereditament*’ seperti hak, keistimewaan, kepentingan di dalam, di atas atau yang datang daripada tanah tetapi ia tidak termasuk bahagian yang tidak boleh dibahagikan dalam tanah⁸⁶”.

Dalam bahasa latin hartanah dinyatakan sebagai *ad caelo usque ad centrum*, bermaksud “*dari ruang udara hingga ke pusat bumi*”⁸⁷. Pembelian hartanah merupakan

⁸⁴ Akta Pengambilan Tanah 1960, Seksyen 2.

⁸⁵ Akta Kerajaan Tempatan 1976.

⁸⁶ Akta Undang-undang Harta 1925, Seksyen 205 (1).

⁸⁷ Shahriza Osman dan Sharil Shafie (2007), *Asas Pengurusan Hartanah*, c. 2. Kedah: Universiti Utara Malaysia, h. 2.

pelaburan yang memerlukan jumlah modal yang besar. Oleh itu, setiap peserta pelaburan perlu bijak dalam mengurus setiap pegangan hartanah mereka bagi memastikan penggunaannya pada tahap yang maksimum. Harta⁸⁸ atau hartanah⁸⁹ diperoleh untuk beberapa tujuan selain dijadikan sumber pelaburan⁹⁰. Terdapat perbezaan antara harta yang dimiliki untuk maksud pendudukan dengan harta yang dimiliki untuk tujuan pelaburan sepenuhnya.

Hartanah dianggap sebagai komoditi yang paling mahal di bumi dan sumber yang paling asas di dunia. Hartanah juga merujuk kepada suatu komoditi atau jenis harta, suatu bidang kajian, satu pendudukan ataupun bentuk fizikal aktiviti perniagaan. Dari keperluan asas manusia, kini hartanah menjadi lebih keinstitutional dalam persekitaran perniagaan.

Keistimewaan hartanah menjadikan ianya lebih mendapat perhatian berbanding dengan komoditi lain. Hal ini dapat dilihat di mana pada kebiasaannya harga pasaran atau nilai modal hartanah adalah lebih tinggi jika dibandingkan dengan komoditi-komoditi yang lain⁹¹. Selain itu, perbezaan di antara pulangan pelaburan hartanah dengan saham dan bon-bon serta aset lain iaitu hasil data adalah jarang dan bertentangan. Tidak seperti pasaran saham dan bon setiap minit berlakunya penjanaaan data perdagangan berbanding pelaburan hartanah indeks lazimnya dikira menggunakan anggaran penilaian suku tahun⁹².

⁸⁸ Istilah di United Kingdom dan kebanyakan Negara Komanwel.

⁸⁹ Istilah di Amerika Utara dan Australia.

⁹⁰ Baum, Andrew E. (2000), *Pentaksiran Pelaburan Harta*. Ismail Omar (terj.). Johor: Universiti Teknologi Malaysia, h. 16.

⁹¹ Shahriza Osman dan Shahril Shafie (2007), *op.cit.*, h. 3.

⁹² Greer, G.E. and Philip T.K. (2003), *Investment Analysis for Real Estate Decision*, ed. 5. Chigaco: Dearbon Financial Publishing Inc. h. 7.

Pelaburan hartanah secara amnya melibatkan hartanah yang dibeli dengan tujuan untuk pelaburan seperti sewaan, tempat kediaman iaitu tinggal sendiri sebagai tempat perlindungan dan spekulasi iaitu menjual semula dengan harga yang lebih tinggi. Ianya juga merupakan pelaburan jangka masa panjang yang memberi pulangan yang tinggi. Pulangan daripada pelaburan hartanah diperolehi melalui⁹³ :

- a) Modal : Pulangan akan didapati melalui jualan semula yang mungkin lebih tinggi atau kurang daripada jumlah pelaburan pokok. Bagi pelaburan harta pegangan kekal, terdapat had berkesan (bagi nilai tanah) terhadap sebarang kerugian dan bagi pegangan pajak pula akan berlaku pengurangan nilai sehingga titik sifar.
- b) Pendapatan : Pelaburan memberikan pulangan yang berubah-ubah bergantung kepada nilai sewa sesuatu harta. Nilai sewa merupakan hasil interaksi antara permintaan dan penawaran.

Secara kesimpulannya, hartanah adalah terdiri daripada tanah, bangunan dan sumber-sumber di atasnya. Ia termasuk rumah kediaman, bangunan, tempat letak kereta yang didirikan di atas tanah, kawasan hijau untuk mengindahkan bandar, tanaman rumput dan tanah untuk pembangunan dan perindustrian. Ia membekalkan ruang untuk aktiviti-aktiviti sosial dan ekonomi manusia. Hartanah sangat berkait rapat dengan kehidupan individu berbanding dengan komoditi yang lain⁹⁴.

⁹³ Baum, Andrew E. (2000), *op.cit.*, h. 19.

⁹⁴ Ring and Dasso (1977), *Real Estate Principles and Practices*, ed. 8th, Englewood Cliffs, N.J. : Prentice-Hall, h. 4.

2.4 Kepentingan Hartanah

Al-Quran banyak menerangkan mengenai kepentingan hartanah kepada seluruh manusia. Perkataan *al-ard* yang bermaksud tanah atau bumi telah disebut dalam al-Quran lebih daripada 400 kali dengan pengertian yang luas⁹⁵. Antara ayat-ayat tersebut adalah :

a) Perkataan *alam naj'alil ardha kifātā* dalam surah al-Mursilat merujuk kepada hakikat bahawa Allah menciptakan bumi dan mengadakan tiap sesuatu di dalamnya untuk faedah dan kegunaan manusia. Firman Allah SWT:

أَلَمْ نَجْعَلِ الْأَرْضَ كِفَاتًا ﴿٢٥﴾ أَحْيَاءَ وَأَمْوَاتًا ﴿٢٦﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا
رَوَاسِيَ شِمِخَتْ وَأَسْقَيْنَكُم مَّاءً فُرَاتًا ﴿٢٧﴾

Maksudnya: “Bukankah Kami telah menjadikan bumi (sebagai tempat) penampung dan penghimpun (penduduknya)? yang hidup dan yang mati? Dan Kami telah jadikan di bumi: gunung-ganang yang menetapnya, yang tinggi menjulang; dan Kami telah memberi minum kepada kamu air yang tawar lagi memuaskan dahaga?”.

Surah Al-Mursalat (77):25-27

b) Perkataan *mahdā* dalam ayat di bawah merujuk kepada pelbagai kegunaan permukaan bumi kepada manusia. Dari segi mendirikan rumah, bangunan, kilang dan jalan raya. Manakala perkataan *māa biqadarin* menunjukkan bahawa kewujudan manusia tidak bergantung semata-mata kepada permukaan bumi sahaja tetapi ke atas makanan dan lain-lain hidupan dalam air. Allah SWT berfirman :

⁹⁵ Sobri Salamon (1989), *op.cit.*, h.77.

الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ مَهْدًا وَجَعَلَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا
 لَعَلَّكُمْ تَهْتَدُونَ ﴿١٠﴾ وَالَّذِي نَزَّلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً بِقَدَرٍ
 فَأَنْشَرْنَا بِهِ بَلْدَةً مَيْتًا ۚ كَذَلِكَ نُخْرِجُونَ ﴿١١﴾ وَالَّذِي خَلَقَ
 الْأَزْوَاجَ كُلَّهَا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنَ الْفُلْكِ وَالْأَنْعَامِ مَا تَرْكَبُونَ ﴿١٢﴾
 لَتَسْتُورُوا عَلَىٰ ظُهُورِهِ ۖ ثُمَّ تَذْكُرُوا نِعْمَةَ رَبِّكُمْ إِذَا اسْتَوَيْتُمْ عَلَيْهِ
 وَتَقُولُوا سُبْحٰنَ الَّذِي سَخَّرَ لَنَا هٰذَا وَمَا كُنَّا لَهُرَ مُقْرِنِينَ



Maksudnya: “Dialah Tuhan yang telah menjadikan bumi bagi kamu sebagai hamparan, dan ia telah mengadakan bagi kamu di bumi jalan-jalan lalu-lalang, supaya kamu mendapat petunjuk (ke arah yang dituju). Dan Dialah yang menurunkan hujan dari menurut sukatan yang tertentu, lalu Kami hidupkan dengan hujan itu negeri yang kering tandus tanahnya. Sedemikian itulah pula kamu akan dikeluarkan (hidup semula dari kubur). Dan Dialah yang menciptakan sekalian makhluk yang berbagai jenisnya; dan Ia mengadakan bagi kamu kapal-kapal dan binatang ternak yang kamu dapat mengenderainya, supaya kamu duduk tetap di atasnya; kemudian kamu mengingati nikmat Tuhan kamu apabila kamu duduk tetap di atasnya, serta kamu (bersyukur dengan) mengucapkan: “Maha suci Tuhan yang telah memudahkan kenderaan ini untuk kami, sedang kami sebelum itu tidak terdaya menguasainya”.

Surah Az-Zukhruf (43):10-13

c) Al-Quran telah meletakkan dengan agak jelas seluruh alam pada pengaturan manusia. Manusia diingatkan bahawa bumi, bulan dan segala yang terkandung di bumi dicipta untuk berkhidmat dan untuk kegunaan manusia. Manusia disuruh berikhtiar untuk menggunakan sumber-sumber semulajadi untuk faedah kehidupan. Firman Allah SWT :

اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً
فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ ۗ وَسَخَّرَ لَكُمُ الْفُلُوكَ
لِتَجْرِيَ فِي الْبَحْرِ بِأَمْرِهِ ۗ وَسَخَّرَ لَكُمُ الْأَنْهَارَ ﴿٣٢﴾

Maksudnya : “Allah jualah yang menciptakan langit dan bumi, dan menurunkan hujan dari langit lalu mengeluarkan dengan air hujan itu buah-buahan untuk menjadi makanan bagi kamu; dan Ia yang memberi kemudahan kepada kamu menggunakan kapal-kapal untuk belayar di laut dengan perintah-Nya, juga yang memudahkan sungai-sungai untuk kamu (mengambil manfaat darinya)”.

Surah Ibrahim (14): 32

d) Firman Allah SWT :

وَأَيُّهُمْ هُمُ الْأَرْضُ الْمَيِّتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾

Maksudnya: “Dan dalil yang terang untuk mereka (memahami kekuasaan dan kemurahan kami), ialah bumi yang mati. Kami hidupkan dia serta Kami keluarkan daripadanya biji-bijian, maka daripada biji-bijian itu mereka makan”.

Surah Yaasin (36):33

Setiap apa yang dijadikan oleh Allah SWT di muka bumi adalah untuk manfaat kepada seluruh umat. Seluruh kekayaan yang ada di bumi adalah warisan bagi manusia. Oleh iu, manusia mesti bersungguh-sungguh mencari dan menggunakan segala kekayaan di bumi.

e) Tujuan Allah SWT menciptakan bumi adalah untuk berkhidmat kepada manusia supaya manusia dapat menggunakan sumber-sumber yang sedia ada untuk kehidupan.

Allah SWT berfirman :

وَالْأَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَأَلْقَيْنَا فِيهَا رَوَاسِيَ وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ شَيْءٍ
 مَوْزُونٍ ﴿١٩﴾ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعِيشَ وَمَنْ لَسْتُمْ لَهُ بِرَازِقِينَ ﴿٢٠﴾

Maksud: “Dan bumi ini Kami bentangkan, dan Kami letakkan padanya gunung-ganang yang kukuh di atasnya, serta Kami tumbuhkan padanya tiap-tiap sesuatu yang tertentu timbangannya. Dan Kami jadikan untuk kamu pada bumi ini segala keperluan hidup, juga Kami jadikan makhluk-makhluk yang kamu bukanlah orang yang sebenar menyediakan rezekinya”.

Surah Al-Hijr (15): 19-20

f) Di dalam al-Quran disebut bangunan, istana, rumah kaca, khemah yang dibina sebagai tempat perlindungan di samping untuk menunjukkan kekuatan masing-masing.

Firman Allah dalam surah as-Syu'ara' ayat 129 :

أَتَبْنُونَ بِكُلِّ رِيعٍ ءَايَةً تَعْبَثُونَ ﴿١٢٨﴾ وَتَتَّخِذُونَ مَصَانِعَ لَعَلَّكُمْ
 تَخْلُدُونَ ﴿١٢٩﴾

Maksudnya: “Apakah kamu mendirikan istana-istana pada setiap tanah yang tinggi untuk kemegahan tanpa ditempati dan kamu membuat benteng-benteng dengan harapan kamu hidup kekal?”.

Surah As-Syu'ara'(26):129

2.5 Ciri-ciri Hartanah

Keunikan hartanah menjadi daya penarik kepada pelabur untuk melabur dalam instrumen pelaburan berasaskan hartanah. Terdapat empat bahagian dalam ciri-ciri hartanah iaitu :

i. Ciri Keadaan Fizikal

a. Hartanah tahan lama

Tanah merupakan harta yang tahan lama dan mempunyai usia yang melampaui hayat pemegang hak. Walaupun ianya terhakis atau mengalami kemusnahan akibat banjir, ianya tetap menjadi milik pemegang hak. Ianya juga berdaya tahan lama dari segi kegunaannya seperti bangunan, kediaman, perniagaan dan perindustrian⁹⁶.

b. Ketidaksamaan atau *heterogeneity*

Hartanah mempunyai kelainan antara satu bidang dengan bidang yang lain. Faktor-faktor lokasi, reka bentuk, kawasan, keadaan struktur dan letakan menjadikan setiap unit atau bidang tanah itu mempunyai keunikan tersendiri⁹⁷. Contohnya, hartanah yang berhampiran dengan sekolah adalah berlainan nilai berbanding hartanah yang terletak jauh dari sekolah. Oleh yang demikian hartanah boleh menawarkan kepelbagaian dalam pelaburan⁹⁸.

c. Hartanah adalah tetap⁹⁹

Kedudukan hartanah yang tetap dan tidak boleh bergerak mahupun dipindahkan dari satu tempat ke satu tempat yang lain menambahkan lagi keunikan tanah tersebut. Bagi setiap bidang tanah mempunyai

⁹⁶ Hamidon Haron, (1995), "Hartanah : Pendekatan Secara Teori dan Praktis" (Kertas Kerja Institut Penilaian Negara (INSPEN)), h. 3.

⁹⁷ Imperiale, Richard (2002), *Real Estate Investment Trusts: New Strategies for Portfolio Management*. New York: John Wiley and Sons, Inc, h. 7-8.

⁹⁸ Hishamuddin Ali (2006), "Pelaburan Wakaf: Strategi dan Rangka Kerja Perundangan Islam" (Kertas Kerja dibentangkan di Konvensyen Wakaf 2006, Legend Hotel, Kuala Lumpur, 12-14 september 2006), h. 11.

⁹⁹ Shahriza Osman dan Sharil Shafie (2007), *op.cit.*, h. 8.

lokasi yang tertentu tidak akan sama lokasinya bagi dua tempat yang berlainan.

d. Tidak boleh dimusnahkan¹⁰⁰

Secara fizikalnya hartanah adalah bersifat jangka panjang dengan kadar usang yang sangat rendah. Tanah tidak dapat dimusnahkan dan dicuri. Hanya bangunan atau pembangunan yang dibina di atas tanah tersebut boleh reput atau musnah, namun nilai keseluruhannya masih dapat dipertahankan kerana nilai tapak tanah yang sentiasa meningkat.

ii. Ciri-ciri Institusi

a. Undang-undang hartanah

Hartanah dikawal oleh pbagai perundangan sama ada ianya digubal oleh Kerajaan Persekutuan seperti Akta Kerajaan Tempatan 1976, Akta Perancangan Desa dan Bandar 1976, Akta Keuntungan Hartanah 1976 (pindaan), Akta Pengambilan Hartanah 1960, dan kerajaan negeri seperti peraturan tanah negeri.¹⁰¹

b. Peraturan awam¹⁰²

Nilai hartanah terkesan dengan peraturan awam, contohnya penzonan, kod pembangunan dan penilaian cukai hartanah. Penzonan adalah menunjukkan pelan kawasan yang dizonkan bagi kegunaan

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Hamidah Haron (1995), *op.cit.*, h. 4.

¹⁰² Shahriza Osman dan Sharil Shafie (2007), *op.cit.*, h. 9.

tertentu seperti kawasan penempatan, kawasan perumahan, kawasan perindustrian dan kawasan pertanian.

c. Adat budaya tempatan

Adat dan budaya tempatan mempengaruhi ciri-ciri hartanah. Adat adalah merupakan satu cara berfikir yang ditetapkan kepada sesuatu kawasan¹⁰³. Contohnya, penggunaan beca di Melaka. Oleh itu, jalan raya yang dibina perlu mengambil kira ciri-ciri keselamatan dan keselesaan bagi individu yang menggunakan beca.

iii. Ciri-ciri ekonomi

a. Penawaran terhadap

Bekalan tanah di bumi ini adalah terhadap dan tidak mudah untuk ditambah. Walaupun penawaran hartanah mengikut jenis boleh diubah-ubah mengikut keperluan, akan tetapi proses ini selalunya tertakluk kepada peraturan dan undang-undang serta mengambil masa. Oleh itu, persaingan untuk mendapatkan tanah semakin sengit berikutan penawaran hartanah adalah tidak anjal jika dibandingkan dengan permintaannya¹⁰⁴. Contohnya, apabila berlakunya pertambahan penduduk disebabkan oleh pertumbuhan bandar dan peluang pekerjaan. Hal ini akan menyebabkan tingkat permintaan terhadap hartanah akan meningkat.

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ Fadilah Mohd Taufek dan Kamsiah Sirat (1987). *Pengenalan Penilaian Hartanah*. Petaling Jaya : Penerbit Fajar Bakti Sdn Bhd, h. 14.

b. Pengubahsuaian¹⁰⁵

Hartanah boleh diubahsuai mengikut keperluan dan citarasa pelanggan, sama ada dari segi penambahan jalan, tempat rekreasi dan penambahan tempat letak kereta. Penambahan ini akan meningkatkan nilai hartanah itu sendiri dan hartanah yang terdapat disekelilingnya.

iv. Ciri-ciri pasaran

a. Persaingan tempatan¹⁰⁶

Persaingan dalam hartanah adalah spesifik disebabkan kedudukan hartanah adalah tetap. Peningkatan harga serta permintaan sesuatu hartanah adalah berbeza dari suatu tempat. Oleh yang demikian prestasi pasaran dalam hartanah sangat sensitif kepada perubahan di sekitarnya. Contohnya harga bangunan di Johor Bahru adalah berbeza dengan harga bangunan di Kedah.

b. Pasaran tersusun¹⁰⁷

Harga hartanah ditentukan melalui perundingan antara penjual dan pembeli atau menggunakan khidmat broker. Dalam pasaran modal dan wang pula, harga dapat ditentukan dari Bursa Malaysia. Walau bagaimanapun, terdapat transaksi jualan persendirian dan tidak ada struktur organisasi yang mengurus.

¹⁰⁵ Shahriza Osman dan Sharil Shafie (2007), *op.cit.*, h. 10.

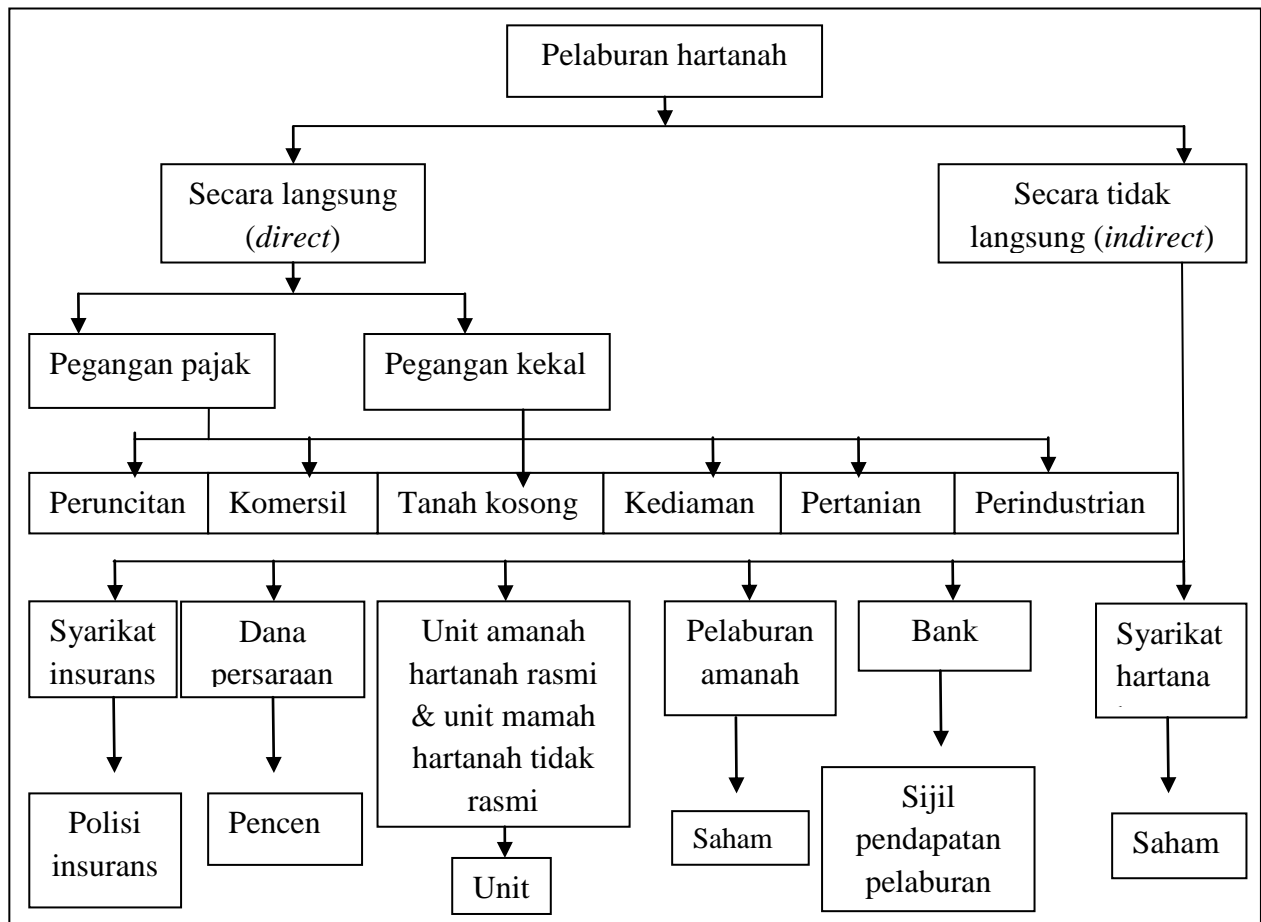
¹⁰⁶ *Ibid.*, h. 11.

¹⁰⁷ *Ibid.*, h. 12.

2.6 Jenis Pelaburan Hartanah

Pelaburan hartanah terbahagi kepada dua bahagian iaitu pelaburan hartanah secara langsung dan pelaburan hartanah secara tidak langsung seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 2.1.

Rajah 2.1 : Jenis Pelaburan Hartanah



Sumber : Timothy Eccles, Sarah Sayce, Judy Smith (1999)

2.6.1 Pelaburan Hartanah Secara Langsung

Pelaburan hartanah secara langsung merupakan pelaburan dalam sesebuah organisasi seperti kerajaan, swasta, bank dan syarikat tertentu. Pelaburan secara langsung ini merujuk kepada keinginan untuk membeli dan memiliki kepentingan serta manfaat

daripada hartanah tersebut¹⁰⁸. Oleh itu akan berlaku pertukaran hak milik ke atas hartanah tersebut melalui transaksi di antara kedua belah pihak pada surat hak milik. Justeru, pelabur akan menjadi pemilik kepada harta tersebut serta segala perolehan kepentingan harta tersebut adalah menjadi hak milik pelabur seperti yang telah dipersetujui.

Pelaburan hartanah secara langsung umumnya memerlukan perbelanjaan modal yang besar dan mempunyai tahap kecairan yang kurang¹⁰⁹. Proses pembelian harta tersebut melalui satu proses yang agak lama dan mahal serta memerlukan kemahiran professional, termasuk peguam cara, juru ukur dan ejen-ejen hartanah¹¹⁰. Berikut adalah merupakan jenis pelaburan hartanah secara langsung :

a) Tanah Kosong

Dalam istilah fiqh, tanah kosong merupakan tanah yang belum diterokai. Ia juga disebut sebagai *al-aradi al-mawāt*¹¹¹. Dengan kata lain, tanah kosong adalah tanah yang tidak ditanami atau dibangunkan dengan apa-apa jenis pembangunan yang bersifat komersial sama ada jangka pendek atau jangka panjang. Jika dibandingkan permintaan dengan penawaran tanah, permintaan terhadap tanah secara amnya adalah tinggi dan penawaran tanah adalah terhad. Ini menjadikan penambahan kuantiti tanah adalah tidak boleh kecuali diubah.

¹⁰⁸ Ismail Omar (1999), *Pelaburan Hartanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 11.

¹⁰⁹ Pearson, Karl G. (1973), *Real Estate: Principle and Practices*. Columbus : Grid, INC, h. 247.

¹¹⁰ Eccles, Timothy *et al.* (1999), *Property and Construction Economics*. London: International Thomson Business Press, h. 132.

¹¹¹ Sobri Salamon (1989), *op.cit.*, h. 75.

b) Perumahan

Perumahan atau kediaman adalah sebagai satu unit kemudahan fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuninya. Pelaburan dalam sektor perumahan membolehkan pelabur untuk menduduki rumah tersebut atau menyewakan kepada orang lain. Sektor kediaman masih merupakan sektor yang paling aktif jika dibandingkan dengan sektor-sektor lain. Hal ini disebabkan kebanyakan daripada langkah berkaitan sektor hartanah yang diberikan dalam belanjawan 2009 adalah tertumpu kepada sektor perumahan¹¹².

c) Perdagangan (Kedai)

Harta perdagangan adalah bertujuan untuk mengoperasi pada tahap keuntungan, sama ada dalam bentuk peningkatan modal ataupun pendapatan sewa. Menurut *Encyclopedia of Real Estate Terms*, hartanah perdagangan sebagai harta pelaburan ataupun sebarang bentuk hartanah (selain daripada harta untuk diduduki) yang akan menjana pendapatan atau digunakan untuk tujuan menghasilkan keuntungan. Hartanah perdagangan adalah termasuk bangunan pejabat, pusat perubatan, hotel, pusat membeli-belah dan gudang. Pelaburan dalam hartanah perdagangan mempunyai potensi dan pertumbuhan yang baik. Keseimbangan pasaran hartanah perdagangan sentiasa meningkat¹¹³. Hal ini dapat dilihat melalui pembukaan dan pembinaan kompleks membeli belah yang meningkat.

¹¹² Kementerian Kewangan (2009), *Laporan Pasaran Hartanah 2009*, *op.cit.*, h. 6.

¹¹³ Pearson, Karl G. (1973), *op.cit.*, h. 251.

d) Pejabat

Menurut Pearson, kebanyakan pelabur lebih memilih bangunan pejabat dan sewaanannya lebih stabil¹¹⁴. Kewujudan ruangan pejabat di sesuatu tempat boleh dipengaruhi oleh polisi kerajaan seperti mendesentralisasikan dari kawasan sesak dan mengenakan permit pembangunan pejabat. Kawasan di mana sekatan ke atas penyediaan pembangunan baru dikenakan, permintaan akan bertambah ke atas ruangan pejabat yang sedia ada dan sewa akan meningkat¹¹⁵.

2.6.2 Pelaburan Hartanah Secara Tidak Langsung

Pelaburan hartanah secara tidak langsung pula merupakan pelaburan yang boleh dibuat melalui saham-saham yang ditawarkan atau diterbitkan oleh syarikat-syarikat atau organisasi yang terlibat dalam hartanah iaitu dengan cara membeli saham tersebut. Pelaburan hartanah secara tidak langsung merupakan satu bentuk yang ideal untuk pelabur individu mahupun syarikat yang ingin mendapatkan keuntungan dari perolehan pelaburan yang memerlukan modal yang besar. Oleh itu, pelabur yang tidak mempunyai cukup modal untuk melabur boleh membuat pelaburan melalui kaedah ini¹¹⁶. Berikut adalah antara pelaburan hartanah secara tidak langsung :

a) Saham Syarikat Hartanah Tersenarai

Pelabur boleh membeli saham syarikat hartanah bagi melibatkan diri dalam pelaburan hartanah. Contohnya syarikat-syarikat pemaju perumahan yang menawarkan sahamnya kepada orang ramai.

¹¹⁴ *Ibid.*

¹¹⁵ D. Richmond (1992). *Pengenalan Kepada Penilaian*. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 75.

¹¹⁶ Eccles, Timothy *et al.* (1999), *op.cit.*, h. 132.

b) Pelaburan Amanah Hartanah

Pelaburan amanah hartanah adalah satu bentuk syarikat pelaburan yang mengumpul dana pelabur dan kemudiannya akan membuat pelaburan dalam pelbagai hartanah. Pelaburan ini memberi pemilik-pemilik liabiliti yang terhad dan peluang untuk menceburkan diri dalam hak milik hartanah yang menghasilkan pendapatan¹¹⁷.

c) Bon

Bon adalah persuratan, yang merupakan satu surat jaminan iaitu syarikat pengeluar akan memberi jaminan kepada pemegang bon untuk membayar faedah secara berkala dan wang pokok pada akhir tempoh matangnya. Dengan kata lain, bon adalah satu kontrak antara syarikat pengeluar dan para pelabur.

2.7 Ciri-Ciri Pelaburan Secara Langsung dan Pelaburan Tidak Langsung

2.7.1 Ciri-Ciri Pelaburan Hartanah Secara Langsung

Pelaburan hartanah secara langsung memerlukan pelabur untuk mencari, membangun dan mengurus sesuatu pelaburan tertentu, sama ada hartanah itu adalah bangunan pangsapuri, gudang, ladang atau tanah kosong. Berikut adalah ciri-ciri pelaburan hartanah secara langsung :

a) Modal Besar

Bagi memiliki hartanah memerlukan modal yang besar kerana harga sebuah hartanah adalah amat mahal, dan ianya hanya mampu dimiliki oleh pelabur yang mempunyai modal yang besar. Oleh itu, wujud keperluan untuk membiayai

¹¹⁷ Johnson, Timothy E. (2002), *Prinsip Pelaburan*. Fauziah *et.al* (terj.). Shah Alam, Selangor : UPENA, Universiti Teknologi Mara, h. 136.

pembelian hartanah tersebut. Pembelian secara pembiayaan ini akan membawa kepada pembahagian ekuiti dalam pemilikan hartanah antara pembeli dengan pihak institusi kewangan¹¹⁸.

b) Tidak Boleh Dipecah Bahagi

Ketidakhagian hartanah dalam pelaburan menyumbang kepada darjah kebolehpasaran yang rendah dan juga mempengaruhi ketidakcairan. Hartanah boleh dibahagikan secara fizikal, mengikut kepentingan kekal atau pajak, dipecahkan mengikut masa, akan tetapi ianya masih suatu bentuk pelaburan yang tidak boleh dipecah bahagikan secara umum.¹¹⁹

c) Ketidakpastian

Turun naik pasaran boleh menjejaskan pulangan dalam pelaburan. Apabila berlaku ketidakpastian dalam situasi ekonomi akibat daripada krisis kewangan menyebabkan sentimen pelabur tidak begitu memberangsangkan. Akibatnya pulangan akan merosot. Contohnya, dalam pelaburan hartanah, apabila ekonomi berada dalam keadaan tidak stabil, menyebabkan penyewa sukar untuk membayar sewanya, dan bangunan-bangunan yang baru siap dibina tiada penyewa. Hal ini akan memberi impak kepada pendapatan syarikat dan pembayaran dividen kepada pelabur.

2.7.2 Ciri-Ciri Pelaburan Hartanah Secara Tidak Langsung

Pada tahun 1960-an, pelaburan hartanah secara tidak langsung semakin berkembang melalui amanah pelaburan hartanah yang ditubuhkan bagi memberi peluang kepada pelabur menceburkan diri dalam bidang hartanah. Matlamat yang paling rumit bagi

¹¹⁸ Omar, Ismail (1999). *op.cit.*, h. 10.

¹¹⁹ Baum, Andrew E. (2000), *op.cit.*, h. 31.

pelabur individu dan syarikat ialah mengimbangkan keinginan kecairan dan keinginan keuntungan. Keinginan kecairan membuatkan dana diletakkan dalam sekuriti yang boleh ditukar dengan mudah (tunai) tanpa hilang prinsipal. Semakin tinggi kecairan portfolio pelaburan semakin kurang keperluan bagi dana kecemasan kerana sekuriti boleh ditukar dengan mudah kepada tunai¹²⁰.

2.8 Konsep Syariah Dalam Pelaburan Hartanah

Syariah menawarkan pelbagai struktur bagi pelaburan hartanah dengan kualiti yang unik dan kemampuan memenuhi keperluan pengusaha dan pelabur. Pelaburan hartanah yang mematuhi syariah merupakan instrumen pelaburan yang menyediakan pelbagai pilihan pelaburan kepada pelabur. Secara umumnya, pelaburan hartanah yang mematuhi syariah berbeza dari segi pemilikan dan risiko dengan pelaburan hartanah konvensional. Konsep pemilikan dalam konteks syariah adalah luas tetapi tidak termasuk *haqq al-irtifāq*. Manakala dari segi risiko dalam perspektif syariah, pelaburan terlibat dalam kemungkinan mendapat keuntungan atau kerugian. Pelaburan hartanah juga tidak terlepas daripada kemungkinan mendapat risiko kerugian. Antara konsep syariah yang digunakan dalam pelaburan hartanah adalah seperti *muḍārabah*, *wakālah*, *musyārahah*, *ijārah* dan *istisnā'*.

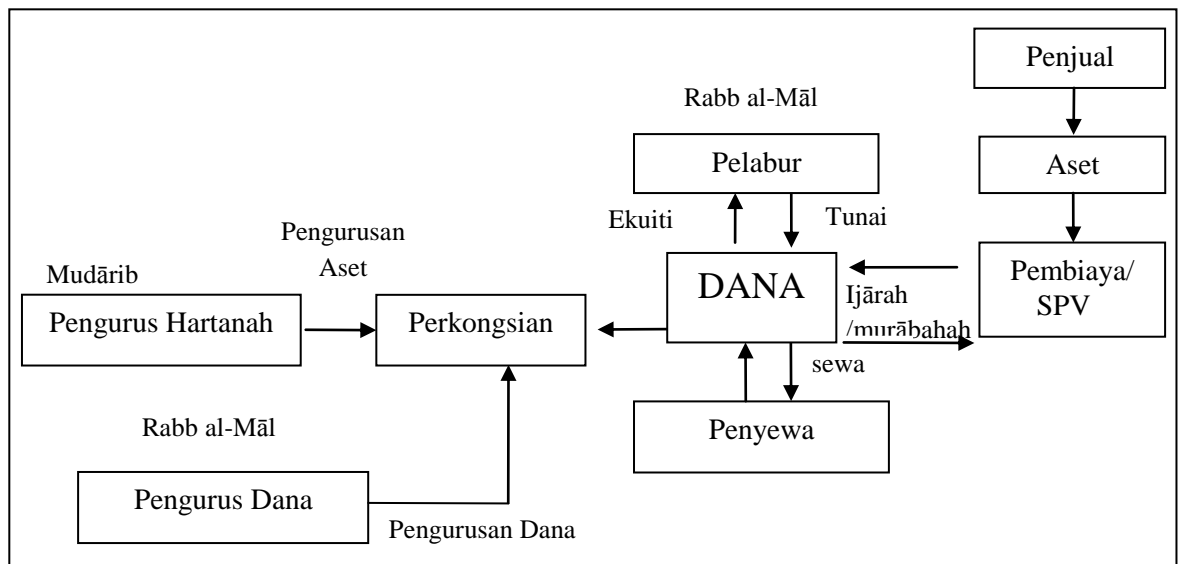
a) Konsep *Muḍārabah* dan *Musyārahah*

Muḍārabah merupakan cara utama bagi mengurus pelaburan hartanah. Konsep ini sangat luas digunakan untuk pemerolehan hartanah komersil bagi pelabur Islam. Kebiasaannya pendekatan konsep ini digunakan untuk mengurus pelaburan utama dalam hartanah. Struktur klasik *muḍārabah* telah digunakan bagi hartanah di Eropah

¹²⁰ Johnson, Timothy E. (2002), *op.cit.*, h. 47.

untuk menguruskan dana pelaburan luar pesisir yang merangkumi sub-langkah khusus. Hal ini kerana untuk memasuki bidang kuasa yang berbeza bagi tujuan percukaian¹²¹. Berikut adalah contoh struktur *mudārabah* dalam pelaburan hartanah :

Rajah 2.2: Struktur *Mudārabah*



Sumber: Thomas (2005)

Manakala *musyārahah* pula merupakan salah satu struktur yang biasa digunakan dalam dana hartanah yang kebiasaannya beroperasi dalam pemilikan bersama (*sharīkat ul-Milk*). *Musyārahah* boleh melalui salah satu keadaan iaitu :

- a) Institusi kewangan Islam dan pelabur.
- b) Pemegang amanah pelaburan (selalunya ditubuhkan oleh institusi kewangan Islam sebagai syarikat bertujuan khas) dan syarikat kewangan.

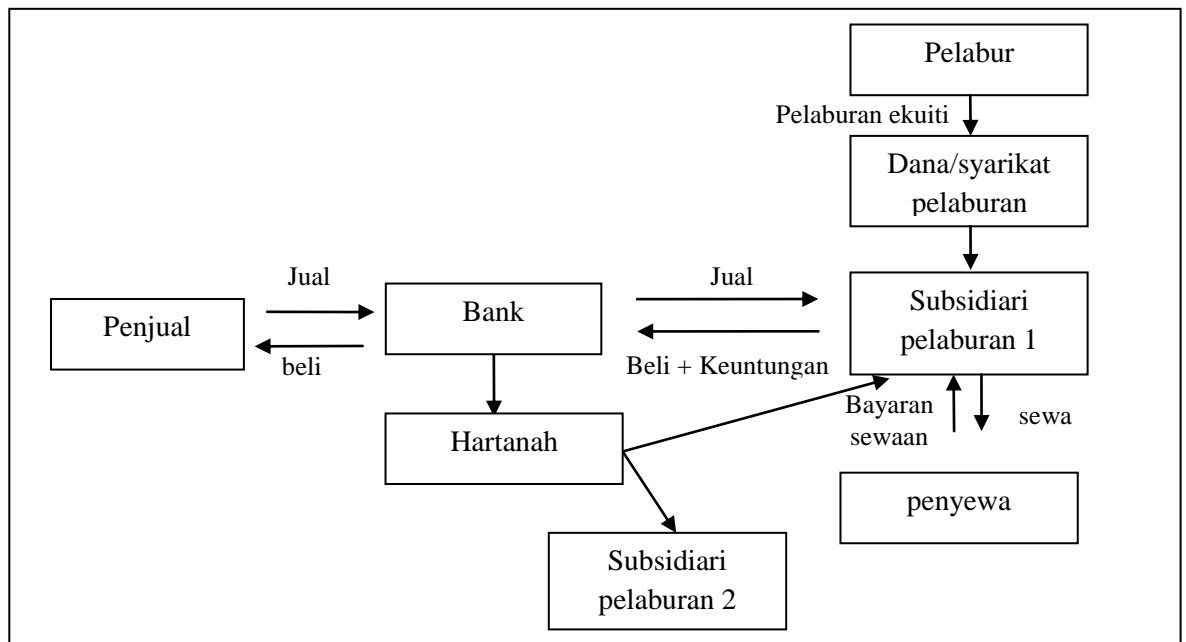
Bagi *musyārahah* di antara syarikat subsidiari institusi kewangan Islam dan pelabur, pelabur diwakili oleh agen atau pemegang amanah yang bertindak sebagai pemegang aset dalam dana amanah (*trust*).

¹²¹ Abdulkader Thomas *et al.* (2005), *Structuring Islamic Finance Transactions*. London: Euromoney Books, h. 125.

c) Konsep *Murābahah*

Konsep *murābahah* diaplikasi dalam pembiayaan pembelian aset, contohnya sekiranya pelanggan memerlukan modal untuk membina bangunan atau membeli rumah. Dalam kes ini bank akan membeli aset yang dikehendaki oleh pelanggan dan akan menjualkannya semula kepada pelanggan. Pelanggan akan membelinya sama ada secara tunai atau hutang dengan menggunakan konsep tambah untung. Rajah 2.3 menunjukkan struktur *murābahah*.

Rajah 2.3: Struktur *Murābahah*



Sumber: Thomas (2005)

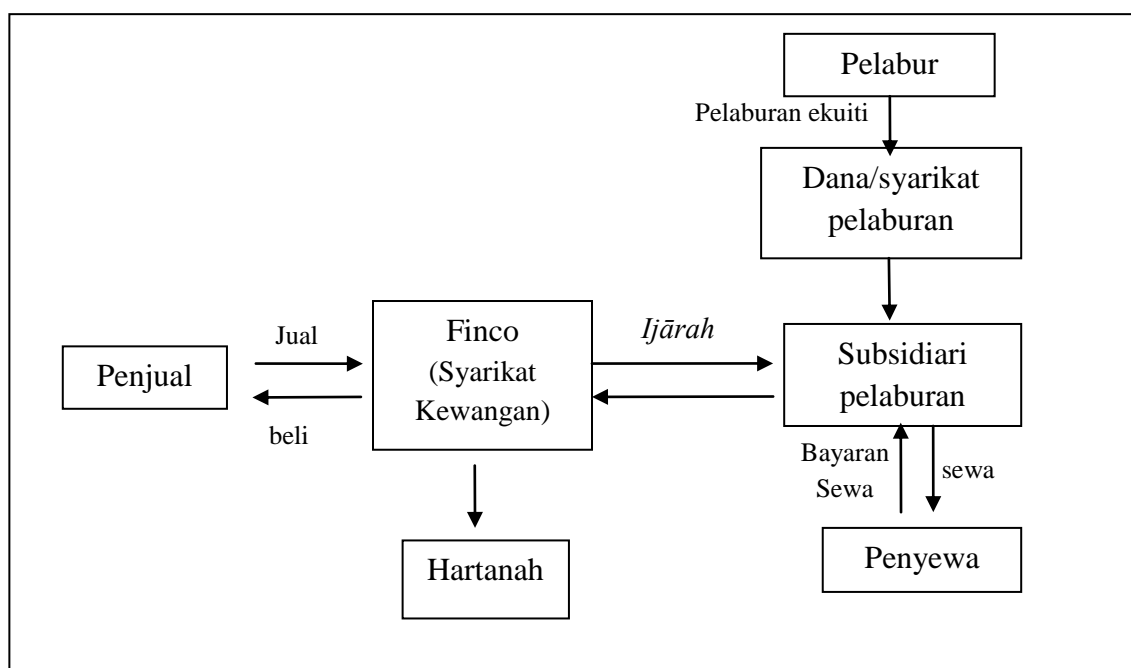
Di Eropah pelabur yang melabur dalam hartanah berasa selesa dengan penggunaan *murābahah* sebagai satu alat pembiayaan kewangan bagi hartanah. United Kingdom dan Irish Bank telah menawarkan konsep *murābahah* dalam pembiayaan kewangan bagi hartanah¹²².

¹²² Abdulkader Thomas *et al.* (2005), *op.cit.*, h. 127.

d) Konsep *Ijārah*

Konsep *ijārah* sangat luas digunakan dalam struktur pelaburan hartanah. Hal ini kerana konsep *ijārah* mencerminkan struktur yang mudah, keselamatan aliran pendapatan dan pemilikan dalam aset pendasar¹²³. Konsep *ijārah* boleh diguna pakai dalam hartanah yang sedia ada dan hartanah yang sedang dalam pembinaan. Bagi kes hartanah yang sedia ada, kebiasaanya aset mudah dibeli dan struktur pajakan adalah lebih baik. Manakala bagi kes sukuk *ijārah*, pengasas dana melaksanakan satu deklarasasi dana amanah, akta-akta dan pemegangan hartanah dalam deklarasasi dana amanah bagi pihak pelabur. Oleh yang demikian, di bawah syarat-syarat perjanjian daripada deklarasasi amanah tersebut atau perjanjian pengurusan, pemegang amanah atau pengurus adalah bertanggungjawab untuk mengurus dana pelaburan. Rajah 2.4 menunjukkan struktur *ijārah*.

Rajah 2.4 : Struktur *Ijārah*



Sumber: Thomas (2005)

¹²³ Humayon Dar, Umar F. Moghul (2009), *The Chancellor Guide to the Legal and Shari'a Aspects of Islamic Finance* dalam *Real Property Investments* oleh Nazir, Mian M. UK: A Chancellor Publication, h. 260.

2.9 Keباikan Hartanah Sebagai Sumber Pelaburan

Hartanah merupakan komponen penting dalam ekonomi dan ia juga mempunyai kelebihan untuk dijadikan sumber pelaburan. Antara kelebihannya adalah seperti berikut:

a) Kekangan inflasi¹²⁴

Inflasi dalam pelaburan hartanah adalah sangat kurang jika dibandingkan dengan pelaburan sektor lain. Contohnya, apabila harga tanah naik dan harga mata wang negara tersebut turun, hartanah akan mengalami pertumbuhan. Hal ini kerana nilai hartanah tidak boleh dikira berdasarkan perubahan nilai mata wang dan sentiasa berubah dalam jangka masa panjang. Walau bagaimanapun, pelabur akan kekurangan wang tunai meskipun kaya dengan aset harta¹²⁵.

b) Unik

Hartanah tidak boleh disamakan dengan hartanah yang lain kerana setiap unit hartanah adalah unik. Faktor lokasi, geografi, reka bentuk, kawasan, keadaan struktur adalah penyebab utama keunikan sesuatu hartanah. Bagi hartanah pertanian faktor geografi memainkan peranan penting dalam kuantiti pengeluaran hasil pertanian yang bergantung kepada iklim dan cuaca. Hartanah yang berhampiran sekolah atau pusat membeli belah adalah berbeza nilainya berbanding hartanah yang terletak di tempat yang kurang membangun. Pembangunan persekitaran dan aktiviti ekonomi mempengaruhi nilai hartanah¹²⁶.

¹²⁴ Reilly, F.K. *et al.* (1977). "Real Estate as Inflation Hedge", *Review of Business and Economic Research*, j.7. hh. 6-20.

¹²⁵ Ismail Omar (1999), *op.cit.*, h. 71.

¹²⁶ Sirota, David (2004), *Essentials of Real Estate Investment*, ed. 7th. Chigago: Dearborn Real Estate Education, h. 2.

c) Pulangan

Pelabur mencari pelaburan yang memberikan pulangan yang stabil dan keselamatan modal yang dilaburkan. Hartanah yang dimiliki boleh disewakan atau diterbitkan pendapatan-pendapatan seperti lesen, caj, dan sebagainya. Di samping itu, dana modal juga boleh diperolehi sekiranya harga jualan melebihi harga belian apabila dijual balik. Selain itu, pelaburan hartanah dapat memberikan pulangan dengan kepuasan memiliki hartanah yang tidak boleh dinilai mengikut harga matawang. Kepuasan ini wujud daripada kesenangan tidak membayar sewa yang membebaskan sekiranya tinggal menyewa¹²⁷. Salah satu hasil ataupun pendapatan yang diperolehi daripada hartanah adalah melalui penyewaan. Nilai sewa boleh dijadikan nilai modal harta atau digunakan sebagai panduan bagi penentuan nilai harga pasaran harta. Terdapat tiga jenis sewa iaitu¹²⁸ :

i) Sewa bertanggung

Jenis sewaan ini adalah sewaan yang bayarannya dijelaskan setelah tamat satu tempoh tertentu. Sekiranya sebahagian atau kesemua pendapatan sewaan adalah bertanggung, maka penilaian pendapatan perlu berdasarkan sewa yang bertanggung.

ii) Sewa yang berbeza

a) Hartanah pegangan kekal yang dipajakan bagi tujuan pembangunan, yang dikenakan bayaran sewa tapak sahaja selama tempoh pajakan dan setelah tamat tempoh pemilik harta itu akan menerima sewa penuh berdasarkan sewa pasaran.

¹²⁷ Omar, Ismail (1999), *op.cit.*, h. 7.

¹²⁸ Raja Aris Hussain (1987), *Prinsip-prinsip dan Praktis Penilaian Hartanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, hh. 63-70.

- b) Tanah dan bangunan yang terdapat di atasnya disewa dengan bayaran sewa yang kurang daripada kadar sewa pasaran harta tersebut.
- c) Harta yang disewa dengan persetujuan bahawa jumlah sewa itu boleh diubah dari semasa ke semasa. Contoh, pajakan harta dalam tempoh 21 tahun, manakala sewaan pula dikenakan bagi tempoh 7 tahun yang pertama iaitu RM10,000 setahun, dan tempoh 7 tahun kedua iaitu RM15,000 setahun, serta RM20,000 setahun bagi tempoh 7 tahun ketiga.
- d) Harta yang disewakan atau dipajakan lebih daripada seorang penyewa. Perbezaan sewa akan berlaku disebabkan oleh kekosongan (*void*) atau penetapan sewa pada tarikh yang berbeza.

iii) Sewa sebenar

Kos sebenar yang dikenakan kepada penyewa kerana menduduki atau menggunakan harta berkenaan dinamakan sebagai sewa sebenar. Kadang kala terdapat sewa yang dinyatakan tidak mencerminkan kos sebenar, kerana penyewa disyaratkan supaya mengeluarkan perbelanjaan pada permulaan pajakan seperti membayar premium, membaiki bangunan, memperbaharui alatan, mengubahsuai ruang, membuat tambahan dan sebagainya.

2.10 Sewa dalam Islam

Sewa merupakan sejumlah wang yang dibayar oleh penyewa kepada pemilik tanah kerana menggunakan sifat-sifat asli tanah. Ianya juga boleh ditakrifkan sebagai perjanjian manfaat yang akan dibayar oleh penyewa berasaskan syarat yang telah dipersetujui¹²⁹. Di dalam bahasa arab sewa iaitu *ijārah* yang bermaksud upah, sewa, jasa

¹²⁹ Ghafarullah Din *et al.* (2000), *op.cit.*, h. 20.

dan bayaran atau imbalan. Dalam konteks kewangan Islam, konsep *ijārah* digunakan dalam kontrak pembiayaan, contohnya seperti pembiayaan hartanah, pembiayaan kenderaan, pembiayaan projek dan pembiayaan peribadi¹³⁰.

Terdapat dua prinsip asas dalam menentukan sewa iaitu adil dan ihsan¹³¹. Dari segi prinsip adil, sewa mestilah dikenakan kepada penyewa menurut keupayaan membayar supaya penyewa berasa puashati sehingga menyebabkan penyewa bekerja bersungguh-sungguh meningkatkan produktiviti hartanah tersebut. Sewa juga perlu ditetapkan dan dipersetujui kedua belah pihak supaya tidak merugikan pemilik tanah dan tidak menzalimi penyewa. Penetapan sewa mestilah secara adil bagi kepentingan kedua-dua belah pihak. Manakala dari sudut ihsan pula, sewa mestilah dipungut daripada penyewa hanya jika penyewa dapat mengeluarkan hasil daripada mengusahakan tanah.

Faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan sewa tanah¹³² ialah ciri-ciri tanah atau daya pengeluaran tanah, kebajikan penyewa dan kos mengerjakan tanah. Bagi ciri-ciri tanah atau daya pengeluaran, kadar sewa adalah bergantung kepada sifat dan ciri-ciri hartanah. Tanah yang subur dan sesuai untuk tanaman komersil dikenakan sewa yang tinggi berbanding dengan tanah yang kurang subur. Pada zaman khalifah Umar r.a, beliau pernah berpesan kepada gabenornya di Syria dan Iraq mengenai pungutan sewa. Beliau berkata “*Kamu mestilah menimbang dengan teliti apabila kamu menetapkan (memungut) sewa, iaitu ia mestilah tidak melebihi kemampuan tanah tersebut*”¹³³.

¹³⁰ Bank Negara Malaysia (2010), *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia, h. 3.

¹³¹ Afzal-Ur-Rahman (1994), *op.cit.*, j. II, h. 122.

¹³² Ghafarullah Din *et al.* (2000), *op.cit.*, h. 21.

¹³³ Afzul-ur-Rahman (1991), *op.cit.*, jil. II, h. 125.

Imam Abu Yusuf mengulas mengenai penentuan sewa oleh Khalifah Umar r.a¹³⁴ iaitu “*Kita tidak sewajarnya mengenakan sewa terhadap petani-petani lebih daripada keupayaan mereka untuk membayarnya dan tidak sewajarnya membebankan mereka lebih daripada apa yang dapat dihasilkan oleh tanah-tanah mereka*”. Oleh itu kadar sewa juga perlu mengambil kira keselesaan dan kesejahteraan penyewa¹³⁵. Di samping itu, kos perbelanjaan mengerjakan tanah perlu diambil kira dalam menentukan kadar sewa. Kos-kos perbelanjaan perlu ditolak daripada hasil yang diperolehi bagi pengiraan kadar sewa.

Secara kesimpulannya, keselesaan hidup bagi penyewa adalah diberi keutamaan yang paling tinggi dalam menentukan kadar sewa di samping kedua-dua belah pihak mampu mendapatkan manfaat dan hasil daripada sewaan tersebut. Pemilik tanah dianggap tidak adil sekiranya mengeluarkan kadar sewa yang tinggi dan jauh dari kemampuan penyewa.

2.11 Risiko Pelaburan Hartanah

Pelaburan amat sinonim dengan risiko. Ianya merupakan satu ketidakpastian tentang kadar pulangan terjangka sesuatu pelaburan¹³⁶. Gitman dan Joehnk mentakrifkan risiko¹³⁷:

“Risk is the chance that actual investment returns will differ from those expected. The actual return depends on the actual amount of investment that is recouped. The broader the range of possible values or return associated with an investment , the greater its risk”

¹³⁴ *Ibid.*

¹³⁵ Ghafarullah Din *et al.* (2000), *op.cit.*, h. 22.

¹³⁶ Hisham Sabri *et al.* 2008), *op.cit.*, h. 55.

¹³⁷ Gitman, Lawrence J. (2005). *Fundamentals of Investing,ed. 9th.* Boston : Pearson Addison Wesley, h. 161.

Pelaburan hartanah mempunyai risiko yang sederhana di mana harga bagi sesuatu tanah adalah bergantung kepada pasaran. Pasaran hartanah adalah berbeza dengan pasaran wang dan modal. Perbezaan tersebut adalah dari segi nilai setiap keping tanah. Jika dilihat di dalam pasaran modal dan wang, harga dapat ditentukan dari Bursa Malaysia berbanding dengan harga hartanah, ianya ditentukan melalui perundingan antara penjual dan pembeli atau penggunaan khidmat broker¹³⁸.

Keadaan pasaran hartanah juga mempunyai hubung kait yang rapat dengan prestasi ekonomi negara. Misalnya, berkemungkinan pelabur yang melabur dalam pelaburan hartanah berhadapan dengan kemungkinan hartanah yang dibeli tiada penyewa, maka kerugian pelaburan mungkin berlaku jika nilai hartanah turun daripada nilai asal pembelian. Manakala faktor ketiadaan penyewa ataupun penurunan prinsipal nilai hartanah mungkin dipengaruhi oleh faktor permintaan yang berkurangan ataupun lokasi kawasan yang tidak strategik.

a) Risiko perniagaan

Risiko perniagaan disebabkan oleh ketidakpastian aliran pendapatan oleh sesebuah firma. Turun naik pendapatan merupakan risiko yang perlu dihadapi oleh setiap pelabur. Keadaan pasaran yang tidak menentukan akan menimbulkan risiko kerana pelabur sukar untuk memastikan apakah pendapatan yang akan diperolehi¹³⁹.

b) Risiko kewangan¹⁴⁰

Risiko kewangan berkaitan dengan jumlah hutang yang digunakan oleh firma dalam operasi perniagaan secara keseluruhan. Lebih banyak hutang yang

¹³⁸Shahriza Osman, Sharil Shafie (2007), *op.cit.*, h. 12.

¹³⁹ *Ibid.*, h. 55.

¹⁴⁰ *Ibid.*,

diambil, lebih tinggi risiko kewangan kerana firma mungkin tidak mampu menghasilkan pulangan atau aliran tunai yang mencukupi untuk membiayai kadar faedah dan wang pokok yang dipinjam.

c) Risiko Kecairan¹⁴¹

Risiko kecairan adalah ketidakpastian yang timbul daripada pasaran sekunder sesuatu pelaburan. Dari sudut hartanah, tempoh yang diambil untuk menukarkan modal pelaburan kepada tunai dan harga yang boleh capai. Hartanah tidak boleh ditukar dengan tunai tanpa ada pengorbanan harga serta memerlukan masa yang lama untuk menjual pelaburan hartanah yang baik daripada pelaburan kewangan.

d) Risiko modal yang dilepaskan

Setiap pelabur mengharapkan peningkatan nilai (pertumbuhan modal) hartanah pada masa hadapan. Sekiranya seseorang itu menjual hartanah tersebut, dia bukan sahaja mendapat modal yang dilepaskan malah keuntungan daripada penjualan tersebut. Namun dalam pelaburan hartanah, nilai hartanah tidak semestinya meningkat. Dalam keadaan penawaran melebihi permintaan, nilai hartanah akan menurun¹⁴².

e) Risiko Inflasi

Risiko inflasi atau kuasa beli boleh menjadi penyebab kerendahan nilai pelaburan apabila nilai sebenar hartanah menjadi kurang akibat inflasi¹⁴³. Semasa mengalami inflasi, harga tanah akan meningkat dengan kadar yang tertentu. Impaknya akan dirasai oleh para pelabur kerana pada waktu itu sukar

¹⁴¹ John P. Wiedemer and Joseph E. Goeters (2003), *Real Estate Investment*, ed. 6th. United State: Thomson South -Western, h. 6.

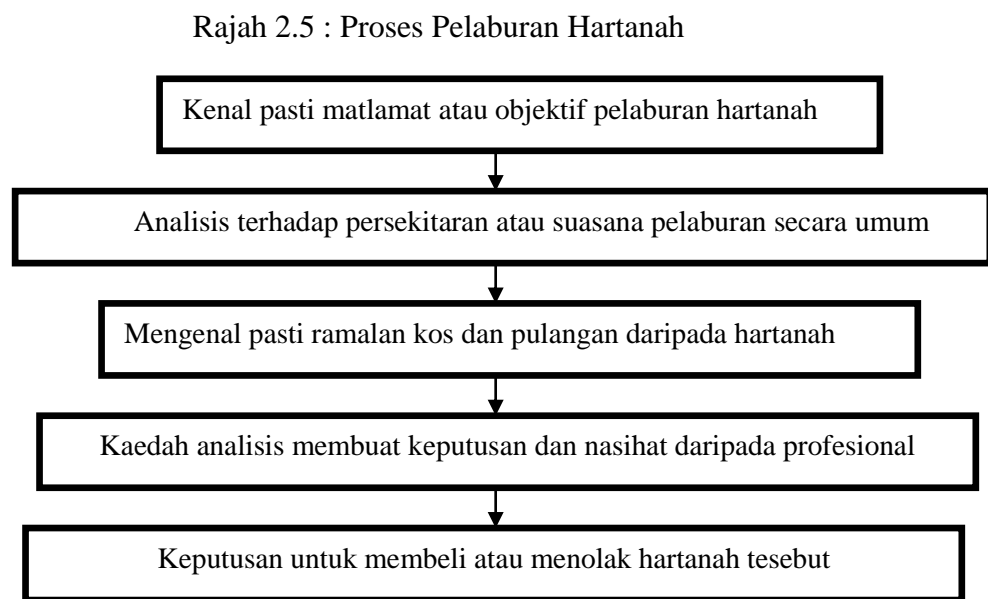
¹⁴² Azhari Husin (1996), *Hartanah: Kaedah Penilaian*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 92.

¹⁴³ Ismail Omar (1999), *op.cit.*, h. 33.

untuk menjual disebabkan jumlah pinjaman yang diperlukan sangat besar dengan bayaran balik yang tinggi.

2.12 Proses Pelaburan Hartanah¹⁴⁴

Pelabur perlu mengambil lima langkah sebelum membuat keputusan yang muktamad untuk melabur dalam bidang hartanah. Proses ini adalah bertujuan untuk menentukan sama ada sesuatu pelaburan itu menguntungkan atau merugikan serta menganalisis risiko yang akan dihadapi dan jangkaan pulangan yang diharapkan. Rajah 2.5 menunjukkan carta aliran bagi langkah tersebut :



Sumber: Ismail Omar (1999).

Langkah pertama, mengenal pasti matlamat dan objektif dalam pelaburan, di samping halangan-halangan yang mungkin terdapat di dalam pelaburan tersebut. Sesuatu pelaburan mesti melepasi setiap halangan dan memenuhi semua keperluan serta keutamaan dalam pulangan sebelum ianya diterima.

¹⁴⁴ Shahriza Osman dan Sharil Shafie (2007), *op.cit.*, h. 56-57.

Langkah kedua, membuat analisis terhadap persekitaran atau suasana pelaburan secara keseluruhan sama ada dari segi pasaran hartanah, keadaan ekonomi, pembiayaan dan pinjaman, undang-undang serta pencukaian hartanah. Pelabur boleh mendapatkan khidmat nasihat daripada pakar hartanah atau perunding harta.

Seterusnya, langkah ketiga adalah mengenalpasti kos dan pulangan hartanah dalam bentuk aliran tunai pada masa hadapan hasil daripada pelaburan yang dibuat. Menerusi langkah keempat sekali lagi perunding atau penganalisis pelaburan diperlukan bagi membuat kajian pelaburan supaya jangkaan kos dan pulangan dalam pelaburan dapat dibandingkan. Akhir sekali, keputusan dibuat sama ada untuk melabur atau menolak sesuatu pelaburan tersebut.

2.13 Ketelusan Pasaran Hartanah

Ketelusan merupakan kunci utama dalam pasaran hartanah dan merupakan salah satu faktor penting bagi pelabur untuk mempertimbangkan pelaburan dalam negara tertentu¹⁴⁵. Jadual 2.1 merupakan tahap ketelusan pasaran hartanah bagi negara Asia Pacific terpilih. Pasaran hartanah yang telus memberikan prestasi yang baik untuk menarik pelabur. Transparensi dan kualiti maklumat pasaran hartanah ialah satu daripada sifat utama dalam persaingan yang kompetitif dan bagi menarik pelaburan. Pasaran hartanah yang telus juga meningkatkan keyakinan para pelabur asing dalam keselamatan pelaburan hartanah yang dilaburkan.

¹⁴⁵ The Worldwide Group and House Sales Turkey, *Turkish Property Market Increasingly Transparent*, <http://www.articlesbase.com/sales-articles/turkish-property-market-increasingly-transparent-3718429.html>, 25 Ogos 2010.

Jadual 2.1: Tahap Ketelusan Pasaran Hartanah Asia Pasific

Tahap ketelusan	Pasaran
Amat telus (<i>highly transparent</i>)	Australia, New Zealand
Telus (<i>transparent</i>)	Singapura, Hong Kong, Malaysia, Jepun
Semi-telus (<i>semi-transparent</i>)	Taiwan, Korea Selatan, Thailand, Filipina, Macau, China (peringkat 1), India (peringkat 1), India (peringkat 2), China (peringkat 2), Indonesia dan India (peringkat 3),
Kurang telus (<i>low transparent</i>)	China (peringkat 3), Vietnam

Sumber: Jones Lang LaSalle, La Salle Investment Management (2010)

Ketinggian tingkat ketelusan pasaran hartanah menunjukkan bahawa pelaburan dalam sektor hartanah dilindungi oleh rangka kerja undang-undang yang dikuatkuasa secara telus. Ini menunjukkan bahawa pelabur asing yang membeli hartanah pelaburan dan beroperasi di negara yang mempunyai pasaran yang telus menghadapi kos yang lebih rendah berbanding pelaburan dipasaran kurang telus. Hal ini kerana para pelabur asing berpeluang untuk mengelakkan beberapa kos dan halangan yang biasanya dikaitkan dengan peringkat kurang telus dalam transaksi pelaburan.

Pasaran pelaburan hartanah Australia memiliki tingkat ketelusan yang tertinggi¹⁴⁶. Hal ini menunjukkan bahawa Australia menunjukkan tahap ketelusan tertinggi dalam hal rangka kerja undang-undang untuk melabur dalam hartanah, arus modal, fundamental pasaran, instrumen berdaftar, dan proses transaksi. Kajian oleh Jones Lang LaSalle's Global Real Estate Transparency Index¹⁴⁷, Malaysia berada di tempat yang ke

¹⁴⁶ Vishal Dwivedi, *Canada's Investment Property Market*, <http://www.americanchronicle.com/articles/view/143205>, 26 Februari 2010.

¹⁴⁷ Jones Lang LaSalle's (2010), *Mapping the World of Transparency Uncertainty and Risk in Real Estate*, http://www.joneslanglasalle.com/Documents/GlobalTransparencyIndex/Global_Transparency2010_FINALE.pdf, 12 Mac 2011, h. 14.

25 daripada 81 buah negara di dunia bagi tahap ketelusan pasaran hartanah¹⁴⁸. Di samping itu, Malaysia berada di tahap peringkat ketelusan yang kedua sama seperti negara Singapura, Jepun, dan Hong Kong. Hal ini menunjukkan di Malaysia mempunyai potensi yang baik untuk pelabur melabur di dalam pasaran hartanah di Malaysia. Bagi negara Taiwan, Korea Selatan, Thailand, Filipina, Macau, China (peringkat 1), India (peringkat 1), India (peringkat 2), China (peringkat 2), Indonesia dan India (peringkat 3) menduduki tahap ketelusan ketiga iaitu semi-telus.

2.14 Kesimpulan

Allah SWT telah menciptakan tanah yang kaya dengan bahan-bahan mentah bagi manfaat kepada keperluan manusia. Walau bagaimanapun, manusia perlu membangunkan tanah tersebut dengan kemampuan dan keinginannya. Disebabkan hartanah mempunyai keistimewaan yang menarik ianya sesuai untuk dijadikan pelaburan. Namun, hartanah merupakan satu bentuk pelaburan yang memerlukan modal yang besar untuk membuat pelaburan. Melalui pelaburan hartanah pelabur mendapat keuntungan hasil daripada pendapatan sewaan atau dengan menjual apa yang dihasil daripada hartanah tersebut. Ciri-ciri yang terdapat pada hartanah menjadikan ianya salah satu instrumen pelaburan yang penting bagi menghasilkan pendapatan kepada pelabur dan mempunyai risiko yang rendah. Pelaburan dalam hartanah juga merupakan sebahagian daripada pelaburan yang terpenting bagi sesebuah negara. Melalui perkembangan sektor hartanah, pelabur tidak lagi hanya tertumpu kepada pelaburan berasaskan bon, sekuriti kerajaan, unit amanah dan sebagainya.

¹⁴⁸ Singapura (tempat ke 16), Hong Kong (tempat ke 18), Jepun (tempat ke 26), Taiwan (tempat ke 33), Thailand (tempat ke 39), India (tempat ke 41), South Korea (tempat ke 42), Filipina (tempat ke 48), China (tempat ke 54), Indonesia (tempat ke 57), Vietnam (tempat ke 76).