

## Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-143 bertarikh 30 Januari 2014 telah memutuskan bahawa dalam kes kematian atau pembubaran *sani*, *mustasni* berhak kepada pilihan-pilihan berikut:

- i. *Mustasni* menerima aset *istisna* seadanya (*as is*). Kesannya ialah *mustasni* perlu membayar harga aset *istisna* berdasarkan kadar aset yang telah siap dan hak milik aset *istisna* berpindah kepada *mustasni*; atau
- ii. *Mustasni* membatalkan (*fasakh*) kontrak *istisna*. Kesannya ialah *mustasni* berhak untuk menuntut segala harga jualan aset *istisna* (yang telah dibayar) daripada harta pusaka *sani* atau aset syarikat yang dibubarkan.

Dalam kes kematian atau pembubaran *mustasni*, MPS telah memutuskan bahawa pembayaran harga jualan aset *istisna* ditanggung oleh harta pusaka *mustasni* atau aset syarikat yang dibubarkan.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Pilihan *mustasni* untuk membatalkan kontrak *istisna* dalam kes pembubaran *sani* atau kematiannya boleh dinyatakan dalam kontrak *istisna* berdasarkan persetujuan bersama. Ia perlu dipatuhi oleh kedua-dua pihak berkontrak berdasarkan hadis:

المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً

“(Urusan) orang Islam berasaskan kepada syarat-syarat yang (dipersetujui) oleh mereka, kecuali syarat yang menghalalkan apa yang haram atau mengharamkan apa yang halal.”<sup>51</sup>

- ii. Dalam kes kematian atau pembubaran *mustasni*, pembayaran harga jualan aset *istisna* perlu ditanggung oleh harta pusaka *mustasni* atau aset syarikat yang dibubarkan. Perkara ini bertujuan memelihara kelangsungan dan kesan-kesan kontrak ke atas pihak-pihak yang berkontrak.

<sup>51</sup> Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, Bait al-Afkar al-Dawliyyah, 1999, h. 398, hadis no. 3594.

#### 45. Kegagalan *Sani`* Untuk Menyiapkan Dan Menyerahkan Aset *Istisna`* Kepada *Mustasni`*

Tanggungjawab *sani`* dalam kontrak *istisna`* ialah menyiapkan dan menyerahkan aset *istisna`* kepada *mustasni`* sebagaimana yang telah dipersetujui. Kegagalan *sani`* untuk melaksanakan tanggungjawabnya akan menjejaskan hak dan memudaratkan *mustasni`*.

Sehubungan itu, MPS dirujuk berhubung hak *mustasni`* apabila *sani`* gagal untuk menyiapkan dan menyerahkan aset *istisna`* dalam tempoh masa yang telah dipersetujui.

##### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-143 bertarikh 30 Januari 2014 telah memutuskan bahawa dalam situasi *sani`* gagal untuk menyiapkan dan menyerahkan aset *istisna`* dalam tempoh masa yang telah dipersetujui, *mustasni`* berhak kepada pilihan-pilihan berikut:

- i. *Mustasni`* bersetuju menerima serahan aset *istisna`* seadanya (*as is*). Kesannya ialah *mustasni`* perlu membayar harga aset *istisna`* berdasarkan kadar aset yang telah siap dan hak milik aset *istisna`* berpindah kepada *mustasni`*. *Mustasni`* juga berhak untuk menuntut sebarang ganti rugi daripada *sani`* disebabkan oleh kegagalan tersebut; atau
- ii. *Mustasni`* membatalkan kontrak *istisna`*. Kesannya ialah *sani`* perlu memulangkan segala harga jualan aset *istisna`* yang telah dibayar oleh *mustasni`* dan hak milik aset *istisna`* kekal kepada *sani`*. *Mustasni`* juga berhak untuk menuntut sebarang ganti rugi daripada *sani`* disebabkan oleh kegagalan tersebut.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Pilihan kepada *mustasni* untuk menerima aset *istisna* seadanya atau membatalkan kontrak *istisna* sekiranya *sani* gagal menyiapkan dan menyerahkan aset *istisna* kepadanya ialah berdasarkan hadis:

المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً

“(Urusan) orang Islam berasaskan kepada syarat-syarat yang (dipersetujui) oleh mereka, kecuali syarat yang menghalalkan apa yang haram atau mengharamkan apa yang halal.”<sup>52</sup>

- ii. Pengenaan bayaran ganti rugi yang perlu dibayar oleh *sani* kepada *mustasni* jika *mustasni* mengambil pilihan untuk menerima aset *istisna* seadanya atau membatalkan kontrak *istisna* ialah bagi menangani isu bahaya moral (*moral hazard*) yang disebabkan oleh *sani* dan untuk menjaga kepentingan (*masalah*) *mustasni*.

## 46. Jaminan Prestasi Pihak Ketiga Oleh *Mustasni* Dalam Pengaturan *Istisna* *Muwazi*

Pengaturan *istisna muwazi* melibatkan dua kontrak *istisna* yang berkuatkuasa secara serentak. Kontrak *istisna* pertama ialah kontrak antara pelanggan sebagai *mustasni* dengan IKI sebagai *sani*. Kontrak *istisna* kedua pula ialah kontrak antara IKI sebagai *mustasni* dengan kontraktor sebagai *sani*. Dalam pengaturan ini, jaminan pelanggan diperlukan bagi mengurangkan risiko IKI dalam memberikan pembiayaan. Dalam konteks ini, jaminan pelanggan adalah ke atas prestasi kontraktor dalam kontrak *istisna* kedua.

Sehubungan itu, MPS dirujuk sama ada jaminan pelanggan ke atas prestasi kontraktor dibenarkan dalam pengaturan *istisna muwazi*.

<sup>52</sup> Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, Bait al-Afkar al-Dawliyyah, 1999, h. 398, hadis no. 3594.

## Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-156 bertarikh 24 Februari 2015 telah memutuskan bahawa, dalam pengaturan *istisna` muwazi, mustasni`* boleh memberikan jaminan kepada *sani`* terhadap prestasi pihak ketiga seperti pemaju/pengeluar melalui kontrak jaminan, dengan syarat kontrak jaminan yang dimeterai oleh *mustasni`* sebagai penjamin hendaklah tersendiri daripada peranannya sebagai *mustasni`*. Ia bagi memastikan keabsahan kontrak jaminan tidak bergantung kepada kontrak *istisna`* atau sebaliknya.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Tiada sebarang halangan Syarak terhadap jaminan pelanggan ke atas prestasi kontraktor dalam kontrak *istisna`* disebabkan tiada sebarang keterikatan dan kebergantungan antara kontrak *istisna`* dengan kontrak *kafalah*. Ini selari dengan kaedah fiqah:

الأصل في المعاملات الحل حتى يقوم دليل على التحريم

“Hukum asal muamalah adalah harus, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”<sup>53</sup>

- ii. Jaminan pelanggan tersebut tidak bercanggah dengan *muqtada` al-`aqd* bagi *istisna`*, iaitu *sani`* bertanggungjawab menyiapkan aset *istisna`* berdasarkan spesifikasi yang telah dipersetujui dan menyerahkannya kepada *mustasni`*. Jaminan pelanggan ke atas prestasi kontraktor tidak menggugurkan tanggungjawab IKI untuk menyerahkan aset *istisna`* kepada pelanggan dalam kontrak *istisna`* yang pertama.

<sup>53</sup> Ibnu Uthaimin, *Al-Syarh al-Mumtī ‘ala Zad al-Mustaqni’*, Dar Ibni al-Jauzi, j. 8, h. 241.

#### 47. Pemindahan Hak Milik Aset *Istisna`*

Secara umumnya, hak milik aset dalam kontrak jual beli boleh berpindah daripada *sani`* kepada *mustasni`* selepas berlakunya pemeteraian kontrak melalui *ijab* dan *qabul*. Ini kerana kontrak jual beli melibatkan aset yang wujud semasa pemeteraian kontrak. Namun, dalam kontrak *istisna`*, ia melibatkan penjualan aset yang belum wujud dan akan disiapkan, mengikut spesifikasi yang telah dipersetujui dan diserahkan kepada *mustasni`* pada suatu tarikh yang telah dipersetujui.

Sehubungan itu, MPS dirujuk sama ada hak milik aset *istisna`* berpindah kepada *mustasni`* selepas pemeteraian kontrak *istisna`* atau selepas *sani`* menyiapkan dan menyerahkan aset *istisna`* kepada *mustasni`*.

##### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-156 bertarikh 24 Februari 2015 telah memutuskan bahawa hak milik aset *istisna`* masih kekal pada *sani`* sebelum penyerahan kepada *mustasni`* dilakukan. Pemindahan hak milik aset *istisna`* daripada *sani`* kepada *mustasni`* berkuatkuasa apabila *mustasni`* menerima penyerahan aset *istisna`* yang memenuhi spesifikasi yang dipersetujui.

##### Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Subjek akad *istisna`* ialah sesuatu bersifat *mawsuf fi al-zimma* (sesuatu aset dalam bentuk spesifikasi yang menjadi obligasi untuk diserahkan) yang masih belum wujud atau tidak ditentukan secara spesifik (*ta`yin*) dan bukannya aset yang telah sedia ada.<sup>54</sup> Pemilikan *mustasni`* ke atas aset *istisna`* semasa pembinaan adalah bersifat *mawsuf fi al-zimma*. Ini selari dengan pandangan fuqaha Hanafi.
- ii. Di samping itu, terdapat keadaan di mana *sani`* perlu menyediakan sendiri bahan-bahan untuk menyiapkan aset *istisna`*. Oleh itu, aset dalam pembinaan dan sebelum diserahkan kepada *mustasni`* adalah milik *sani`*. Pemilikan *mustasni`* ke atas aset *istisna`* hanya berlaku selepas serah terima aset *istisna`* oleh *sani`* kepada *mustasni`*.<sup>55</sup>

<sup>54</sup> Al-Kasani, *Bada' al-Sana' fi Tartib al-Syara'*, Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, j. 10, h. 4; Al-Sarakhsi, *Al-Mabsut*, Dar al-Fikr, j. 12, h. 139; Ali Muhyiddin al-Qarahdaghi, *Aqd al-Istisna'*, Majallah Majma' al-Fiqh al-Islami, bil. 7, h. 828.

<sup>55</sup> Al-Sanhuri, *Al-Wasit fi Syarh al-Qanun*, j. 7, h. 27 dipetik daripada Majallah Majma' al-Fiqh al-Islami, bil. 7, h. 1005.

#### 48. Pembatalan Kontrak *Istisna`* Oleh Salah Satu Pihak Berkontrak

Kontrak jual beli secara umumnya dikategorikan sebagai kontrak yang mengikat dua belah pihak (*bilateral*), maka mana-mana pihak berkontrak yang ingin membatalkan kontrak jual beli tersebut perlu mendapatkan persetujuan pihak yang lain. Terdapat sedikit perbezaan antara kontrak *istisna`* dengan kontrak jual beli yang lain kerana kontrak *istisna`* melibatkan aset yang belum dibina, dibangunkan atau dikilangkan. Dalam kontrak jual beli yang lain, aset yang dijual telah wujud semasa pemeteraian kontrak jual tersebut.

Sehubungan itu, MPS dirujuk sama ada mana-mana pihak berkontrak boleh membatalkan kontrak *istisna`* secara sebelah pihak (*unilateral*).

##### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-156 bertarikh 24 Februari 2015 telah memutuskan bahawa pihak berkontrak tidak boleh membatalkan kontrak *istisna`* secara sebelah pihak. Jika mana-mana pihak berkontrak memilih untuk tidak meneruskan kontrak *istisna`*, maka pihak tersebut perlu membayar ganti rugi kepada pihak yang satu lagi berdasarkan terma dan syarat yang telah dipersetujui.

##### Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Sifat kontrak *istisna`* yang mengikat (*lazim*) pihak-pihak berkontrak apabila termeterainya kontrak *istisna`* yang mengandungi elemen-elemen utama seperti spesifikasi aset *istisna`* dan penentuan harga, masa dan tempat penyerahan serta kaedah pembayaran. Oleh itu, mana-mana pihak yang berkontrak hanya boleh membatalkan kontrak *istisna`* dengan persetujuan pihak yang lain. Ia juga selari dengan hadis berikut:

المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً

“(Urusan) orang Islam berasaskan kepada syarat-syarat yang (dipersetujui) oleh mereka, kecuali syarat yang menghalalkan apa yang haram atau mengharamkan apa yang halal.”<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, Bait al-Afkar al-Dawliyyah, 1999, h. 398, hadis no. 3594.

- ii. Pengenaan ganti rugi ke atas pihak yang membatalkan kontrak *istisna`* secara sebelah pihak adalah munasabah kerana ia boleh mendatangkan kemudaran atau menjejaskan kepentingan pihak berkontrak yang satu lagi. Oleh itu, pihak yang membatalkan kontrak perlu menanggung kerugian dan membayar ganti rugi kepada pihak yang terjejas atas kerugian yang dialaminya. Terdapat juga kaedah fiqah yang dipetik daripada hadis yang menyentuh hal ini, iaitu:

الضرر يزال

*"Kemudaran hendaklah dihilangkan."* <sup>57</sup>

لا ضرر ولا ضرار

*"Tiada kemudaran dan tidak boleh memudatkan (dalam Islam)."* <sup>58</sup>

<sup>57</sup> Al-Suyuti, *Al-Asybah wa al-Naza'ir*, Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1990, h. 83.

<sup>58</sup> Imam Malik bin Anas, *Al-Muwatta'*, Muassasah Zayed bin Sultan Ali Nahyan li al-A'mal al-Khairiyyah wa al-Insaniyyah, Abu Dhabi, 2004, j. 4, h. 1078, hadis no. 2758.