

**POTENSI IJARAH MIN AL-BATIN DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN DI MALAYSIA: KAJIAN MENURUT
PERSPEKTIF SYARIAH**

AZMIR AZRI AHMAD

**AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR**

2018

**POTENSI IJARAH MIN AL-BATIN DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN DI MALAYSIA: KAJIAN MENURUT
PERSPEKTIF SYARIAH**

AZMIR AZRI AHMAD

**DISERTASI DISERAHKAN SEBAGAI MEMENUHI
KEPERLUAN BAGI IJAZAH
SARJANA SYARIAH**

**AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR**

2018

**UNIVERSITI MALAYA
PERAKUAN KEASLIAN PENULISAN**

Nama: **Azmir Azri Ahmad**
No. Pendaftaran/Matrik: **IGA130027**
Nama Ijazah: **Sarjana Syariah**

Tajuk Kertas Projek/Laporan Penyelidikan/Disertasi/Tesis (“Hasil Kerja ini”):

**Potensi *Ijārah Min al-Bāṭin* dalam Pembiayaan Perumahan di Malaysia:
Kajian Menurut Perspektif Syariah**

Bidang Penyelidikan: **Syariah dan Ekonomi**

Saya dengan sesungguhnya dan sebenarnya mengaku bahawa:

- (1) Saya adalah satu-satunya pengarang/penulis Hasil Kerja ini;
- (2) Hasil Kerja ini adalah asli;
- (3) Apa-apa penggunaan mana-mana hasil kerja yang mengandungi hakcipta telah dilakukan secara urusan yang wajar dan bagi maksud yang dibenarkan dan apa-apa petikan, ekstrak, rujukan atau pengeluaran semula daripada atau kepada mana-mana hasil kerja yang mengandungi hakcipta telah dinyatakan dengan sejelasnya dan secukupnya dan satu pengiktirafan tajuk hasil kerja tersebut dan pengarang/penulisnya telah dilakukan di dalam Hasil Kerja ini;
- (4) Saya tidak mempunyai apa-apa pengetahuan sebenar atau patut semunasabinya tahu bahawa penghasilan Hasil Kerja ini melanggar suatu hakcipta hasil kerja yang lain;
- (5) Saya dengan ini menyerahkan kesemua dan tiap-tiap hak yang terkandung di dalam hakcipta Hasil Kerja ini kepada Universiti Malaya (“UM”) yang seterusnya mula dari sekarang adalah tuan punya kepada hakcipta di dalam Hasil Kerja ini dan apa-apa pengeluaran semula atau penggunaan dalam apa jua bentuk atau dengan apa juga cara sekalipun adalah dilarang tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis dari UM;
- (6) Saya sedar sepenuhnya sekiranya dalam masa penghasilan Hasil Kerja ini saya telah melanggar suatu hakcipta hasil kerja yang lain sama ada dengan niat atau sebaliknya, saya boleh dikenakan tindakan undang-undang atau apa-apa tindakan lain sebagaimana yang diputuskan oleh UM.

Tandatangan Calon

Tarikh

Diperbuat dan sesungguhnya diakui di hadapan,

Tanda Tangan Saksi

Tarikh

Nama:
Jawatan:

POTENSI IJARAH MIN AL-BĀTIN DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI MALAYSIA: KAJIAN MENURUT PERSPEKTIF SYARIAH

ABSTRAK

Sebagai sebuah institusi perbankan Islam penuh dan merupakan bank asing pertama yang diberikan lesen oleh Bank Negara Malaysia (BNM) di bawah Akta Bank Islam (sekarang akta ditukar kepada IFSA 2013), Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB) telah mencetuskan suatu inovasi dalam menawarkan kontrak pembiayaan perumahan dengan menawarkan produk berdasarkan transaksi Syariah yang dikenali sebagai *ijārah min al-bātin*. Oleh yang demikian, kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan sebenar produk pembiayaan perumahan menerusi transaksi *ijārah min al-bātin* di KFHMB serta menganalisis beberapa isu Syariah yang timbul terhadap pelaksanaan transaksi ini. Perbahasan kajian merangkumi definisi, dalil, hujah daripada para sarjana Islam silam serta kontemporari. Kemudiannya, kajian memfokuskan juga perbandingan di antara produk pembiayaan perumahan ini dengan produk berteraskan *ijārah* yang lain, iaitu *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* dan *mushārakah mutanāqisah* di mana ianya merangkumi perbandingan dari sudut persamaan, perbezaan, kebaikan serta kelemahan di antara ketiga-tiga produk berdasarkan *ijārah* ini. Bagi mencapai objektif kajian, data dikumpul daripada sumber primer dan sekunder. Data sumber sekunder diperoleh daripada rujukan menerusi jurnal-jurnal, kertas-kertas kerja persidangan serta seminar, buku-buku, dan juga laman web berkaitan dengan pembiayaan perumahan berteraskan *ijārah*. Manakala, sumber primer pula diperolehi menerusi temu bual bersama pegawai-pegawai di KFHMB. Hasil daripada data yang dikumpul, telah dianalisis dengan menggunakan kaedah induktif, deduktif dan komparatif merangkumi teori, konsep serta aplikasi sebenar pembiayaan perumahan berdasarkan akad *ijārah* dan seterusnya membuat perbandingan dari sudut kelebihan, kekurangan yang terdapat dalam transaksi *ijārah min al-bātin* berbanding pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah* yang lain.

Akhir sekali hasil kajian mendapati bahawa pelaksanaan *ijārah min al-bātin* yang diguna pakai dalam produk pembiayaan perumahan ini adalah selaras dengan kehendak Syariah seperti tiada unsur *bay’ al-‘inah* dan diperakui keabsahannya oleh para fuqaha’ silam. Tambahan pula, fleksibiliti struktur ini dapat menyelesaikan isu Syariah yang sedia ada di dalam transaksi *ijārah* seperti isu tanggungjawab pemilikan, jaminan aset dan sebagainya.

Kata kunci: Perbankan Islam, *Ijārah*, *Ijārah Min Al-bātin*, Syariah, Pembiayaan Perumahan.

THE POTENTIAL OF IJARAH MIN AL-BATIN IN ISLAMIC HOME FINANCING FACILITY IN MALAYSIA: A STUDY FROM SHARIAH PERSPECTIVE

ABSTRACT

As the first foreign full fledged Islamic bank that was granted a licence by Bank Negara Malaysia (“BNM”) under the previous Islamic Banking Act 759 (which has been repealed by Islamic Finance Services Act 2013), Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (KFHMB) has sparked an innovation in Islamic finance industry by offering Islamic home financing product that is based on the Shariah principle of *ijārah min al-bāṭin*. Pursuant to the above, the objective of this dissertation is to study the practical aspect of the implementation of home financing product through the contract of *ijārah min al-bāṭin* which has been offered by KFH, as well as identifying and analyzing several Shariah issues that may arise from its transactional application in the product. The study in this dissertation encompasses the definitions, arguments and justifications from classical jurists as well as contemporary Shariah scholars. Furthermore, the study also focuses on the comparison between home financing that is based on *ijārah min al-bāṭin* with other typical *ijārah*-based product such as *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* and *mushārakah mutanāqisah* from the aspect of similarities, differences, advantages and disadvantages of these three *respective* products. In order to achieve the objective of research for this dissertation, the sources of data were obtained from primary sources through interviews with respective staffs in KFH and secondary sources, where the data has been sourced from libraries, reference materials such as journals, proceeding papers, books, and relevant websites. The data collected has been analyzed using inductive, deductive and comparative methods comprised of theory, concept and modus operandi of home financing product based on *ijārah* and subsequently to provide assessment in terms of advantages and disadvantages of *ijārah min al-bāṭin* transaction in comparison with other home financing products based on *ijārah* contracts.

Finally, the outcome of the research shows that *ijārah min al-bāṭin* home financing product offered by KFH is permissible from Shariah perspective as there is no *bay‘ al-‘īnah* elements and it is also legally permissible from the classical jurists' point of views. In addition, the flexibility of this product's structure could solve the current Shariah issues contained in typical *ijārah* structure such as, the ownership of *ijārah* asset, the responsibility of maintenance of *ijārah* asset and others.

Keywords: Islamic Bank, *Ijārah*, *Ijārah Min Al-bāṭin*, Shariah, Home Financing.

PENGHARGAAN

Puji dan syukur ku panjatkan ke hadrat Ilahi kerana berkat rahmat, keberkatan serta izin daripada Nya dapat juga menyelesaikan disertasi ini walaupun setelah mengharung segala rintangan dan dugaan.

Di kesempatan ini, sekalung penghargaan buat penyelia saya Dr Asmak Ab Rahman, di atas kesudian meluangkan masa dan tenaga memberi tunjuk ajar, nasihat, serta sangat mengambil berat tentang sepanjang penulisan disertasi ini. Mudah-mudahan segala kritikan, idea, cadangan penambahbaikan, serta seluru masa dan tenaga yang telah disumbangkan mendapat ganjaran di sisi Allah SWT.

Seterusnya, setulus penghargaan juga ditujukan kepada pegawai-pegawai di KFHMB yang sudi meluangkan masa untuk ditemu bual, memberi pandangan serta maklumat iaitu En Fakrurazi Mansur daripada Jabatan Pembangunan Produk, dan seterusnya pegawai-pegawai daripada Jabatan Syariah iaitu Ustaz Aminuddin Abu Bakar, Ustaz Azmuddin Razali, Ustaz Nik Muhammad Adib dan Ustaz Mansor bin Ayub Al-Makki. Tidak lupa juga ucapan terima kasih buat Ustaz Ahmad Suhaimi Yahya selaku mentor, dan juga Ustaz Imran Mohammad Khayat yang mencetuskan idea dari sudut teori dan praktikal dalam pelaksanaan disertasi ini.

Tidak lupa ucapan terima kasih buat sahabat-sahabat yang mendokong perjuangan menyiapkan disertasi ini terutamanya sahabat yang paling banyak membantu saya Dr Md Faruk Abdullah, Ahmad Syakir Nasaruddin, Nor Hanani Ahmad serta lain-lain rakan yang tidak disebut nama di sini. Iaitu mereka yang telah menyumbang idea, membantu dari sudut teknikal disertasi serta mendorong dengan kata-kata semangat. Hanya doa sahaja penulis dapat titipkan, moga Allah membalias jasa kalian.

Penghargaan khusus dititipkan buat kedua ibu bapa saya Dato' Ahmad Mahmood dan Datin Che Halimah atas segala pengorbanan yang dicurahkan serta

sebelas orang adik beradik ku yang turut serta mendokong, mendoakan penulis. Seterusnya isteriku yang tercinta Tasneem Sayorwan yang sudi berkorban segalanya, memberikan dorongan, motivasi atas setiap apa yang saya lakukan di dunia ini. Moga ia menjadikan perintis buat permata hidupku Afrah, Thalhah dan Nusaibah.

Akhir sekali, jutaan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dan membantu secara langsung atau tidak langsung sepanjang menyiapkan disertasi ini. *Jazakumullah khairan kathira* semoga disertasi ini dapat bermanfaat untuk semua *insyaallah*. Amin.

Azmir Azri Ahmad

Jabatan Syariah dan Ekomis

Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya

SENARAI KANDUNGAN

ABSTRAK	iii
ABSTRACT	v
PENGHARGAAN	vii
SENARAI KANDUNGAN	ix
SENARAI JADUAL	xiv
SENARAI RAJAH	xv
SENARAI LAMPIRAN	xvi
PANDUAN TRANSLITERASI	xvii
SENARAI SINGKATAN	xix
BAB 1: PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Kajian	1
1.2 Permasalahan Kajian	5
1.3 Objektif Penyelidikan	10
1.4 Batasan Kajian	10
1.5 Huraian Istilah	12
1.6 Kepentingan Penyelidikan	14
1.6 Kajian Literatur	16
1.6.1 Kajian Berkenaan Isu-Isu Syariah Pembiayaan Perumahan Di Malaysia	16
1.6.2 Kajian Berkaitan Transaksi <i>Ijārah</i>	21
1.6.3 Kajian Berkenaan Inovasi Produk Berasaskan Kontrak Syariah	27
1.7 Metodologi Kajian	33
1.7.1 Metod Pengumpulan Data	34
1.7.2 Metod Analisis Data	35
1.8. Sistematika Penulisan	37

BAB 2: KONSEP <i>IJĀRAH</i> DAN APLIKASINYA DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN PERBANKAN ISLAM DI MALAYSIA	39
2.1 Pengenalan.....	39
2.2 Definisi Pembiayaan <i>Ijārah</i>	39
2.2.1 Dari Segi Bahasa.....	39
2.2.2 Dari Segi Istilah	39
2.3 Hukum <i>Ijārah</i>	43
2.3.1 Al-Quran	43
2.3.2 Hadis	44
2.3.3 <i>Ijmā‘</i>	45
2.3.4 <i>Masālih al-Mursalah</i>	45
2.4 Jenis-jenis Pembahagian <i>Ijārah</i>	45
2.4.1. <i>Ijārah ‘ala al-A‘māl</i>	46
2.4.2 <i>Ijārah al-A‘yān</i>	46
2.4.3 <i>Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah</i>	47
2.4.4 <i>Ijārah Mu‘allaqah</i>	48
2.4.5 <i>Ijārah Munajjazah</i>	49
2.4.6 <i>Ijārah Min al-Bātin</i>	49
2.5 Aplikasi Produk Pembiayaan Perumahan Berdasarkan <i>Ijārah</i> di Malaysia	50
2.5.1 Pembiayaan Perumahan Menerusi Konsep <i>Ijārah Muntahiyyah Bil Al-Tamlīk</i>	51
2.5.2 Pembiayaan Perumahan Menerusi Konsep <i>Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah</i>	52
2.5.3 Pembiayaan Perumahan Menerusi Konsep <i>Mushārakah Mutanāqiṣah</i>	52
2.6 Aplikasi Pembiayaan Perumahan <i>Ijārah Min Al-bātin</i> Di KFHMB	53
2.6.1 Latarbelakang Ringkas KFH	53
2.6.2 Sejarah Penawaran Produk <i>Ijārah</i>	55

2.6.3 Struktur <i>Ijārah Min Al-Bātin</i> di dalam Pembiayaan Perumahan	57
2.6.4 Ciri-Ciri Utama Penawaran <i>KFH Ijarah Home & Property Financing-i</i>	59
2.6.5 Caj Dikenakan Di Bawah Pembiayaan <i>Ijārah</i>	66
2.7 Kesimpulan.....	70
BAB 3: ANALISIS ISU-ISU SYARIAH DI DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN <i>IJĀRAH MIN AL-BĀTIN</i>	72
3.1 Pengenalan.....	72
3.1.1 Definisi Sewa dan Menyewa Semula (<i>Headlease Sublease</i>)	72
3.1.2 Analisis Hukum Penyewa (<i>Leasee</i>) Memberikan Sewa (<i>Sublease</i>) Kepada Selain Pemilik Aset.....	74
3.1.3 Analisis Hukum Penyewa (<i>Lessor</i>) Memberikan Sewa (<i>Sublease</i>) Kembali Kepada Pemilik Aset	77
3.1.4 Pembayaran Sewa di Dalam Akad <i>Ijārah Min Al-Bātin</i>	80
3.1.5 Tempoh Akad <i>Ijārah</i>	86
3.2 Analisis Permasalahan <i>Bay‘ al-‘Inah</i> Di Dalam <i>Ijārah</i>	87
3.2.1 Definisi <i>Bay‘ al-‘Inah</i>	87
3.2.2 Syarat-syarat Berlaku <i>Bay‘ al-‘Inah</i>	92
3.2.3 Hukum <i>Bay‘ al-‘Inah</i>	94
3.2.4 Jenis-Jenis <i>Bay‘ al-‘Inah</i> di Sisi Fuqaha’	98
3.2.5 Rumusan	100
3.3 Kesimpulan Keseluruhan Bab	101
BAB 4: ANALISIS penggunaan KONTRAK ijarah dalam produk pembiayaan perumahan SECARA ISLAM.....	104
4.1 Pengenalan.....	104
4.2 Analisis Perbandingan Antara <i>Mushārakah Mutanāqiṣah Ijārah Muntahiyyah Bi Al-Tamlīk</i> dan <i>Ijārah Min Al-Bātin</i>	105

4.2.1 Definisi	106
4.2.2 Modus Operandi Pembiayaan Perumahan Berasaskan <i>Ijārah</i>	109
4.2.3 Ciri-Ciri Penting Terbentuknya Kontrak	111
4.2.4 Kontrak Syariah Yang Terlibat.....	114
4.2.5 Pengikatan Kontrak	117
4.2.6 Tanggungjawab Pemilikan	119
4.2.7 Obligasi Pemilik Aset	120
4.2.8 Proses Dokumentasi Terlibat Terhadap Pembiayaan Berasaskan <i>Ijārah</i>	126
4.3 Kelebihan Pelaksanaan <i>Ijārah min al-bātin</i> Berbanding <i>Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk</i> dan <i>Mushārakah Mutanāqisah</i>	133
4.3.1 Penyelesaian Syariah Dari Segi Isu Obligasi Pemilik Aset.....	134
4.3.1 Pengurangan Proses Birokrasi	137
4.3.2 Kemudahan Tunai.....	138
4.3.3 Penyelesaian Isu Kerosakan Yang Tidak Dijangka (<i>Force Majeure</i>)	140
4.4 Kekurangan Produk	141
4.4.1 Penerimaan Secara Global	142
4.4.2 Kos Penyelenggaraan Pada Sudut Pelanggan.....	142
4.4.3 Deraf Dokumentasi Yang Baru	143
4.5 Perbandingan Keseluruhan Produk Perumahan Berasaskan <i>Ijārah</i>	144
4.6 Cadangan Struktur Model Pembiayaan Perumahan Berasaskan <i>Ijārah min al-bātin</i>	146
4.7 Kesimpulan.....	148
BAB 5: KESIMPULAN DAN CADANGAN	150
5.1 Pengenalan.....	150
5.2 Rumusan Kajian	151
5.2.1 Potensi Pasaran Konsep <i>Ijārah min al-bātin</i> dalam Pembiayaan Islam	151

5.2.2 Pelaksanaan Sebenar Konsep <i>Ijārah min al-bāṭin</i>	151
5.2.3 Perbahasan Fuqaha Serta Isu-Isu Syariah Di Dalam Pelaksanaan <i>Ijārah min al-bāṭin</i>	152
5.2.4 Hubungkait Di Antara Produk Pembiayaan Perumahan Berasaskan <i>Ijārah</i>	154
5.3 Saranan	155
5.3.1 Penambahbaikan Dari Sudut Syariah	155
5.3.2 Meningkatkan Ciri-Ciri Keistimewaan Produk	156
5.3.3 Garis Panduan Produk Pembiayaan <i>Ijārah min al-bāṭin</i>	156
5.3.4 Latihan Khas dan Berkala Kepada Kakitangan Terlibat	157
5.5 Cadangan Kajian Lanjutan	157
BIBLIOGRAFI	159
LAMPIRAN	171

SENARAI JADUAL

Jadual 2.1: Kadar Keuntungan	65
Jadual 2.2: Formula Pengiraan Caj <i>Ta'widh</i>	69
Jadual 3.1: Jadual Perbandingan <i>Bay' al-'Inah</i> dengan <i>Ijārah Min Al-bāṭin</i>	102
Jadual 4.1: Perbandingan Keseluruhan Pembiayaan Perumahan Berasaskan <i>Ijārah</i> ...	144

SENARAI RAJAH

Rajah 2.1: Struktur KFH Group	54
Rajah 2.2: Modus Operandi Aplikasi Pembiayaan Perumahan <i>Ijārah Min al-Bāṭin</i>	58
Rajah 4.1: Struktur Kemudahan Tunai Berasaskan <i>Ijārah min al-bāṭin</i> (Langkah I)...	139
Rajah 4.2: Struktur Kemudahan Tunai Berasaskan <i>Ijārah min al-bāṭin</i> (Langkah II) .	139
Rajah 4.3: Cadangan Struktur Modus Operandi Pembiayaan Perumahan <i>Ijārah min al-bāṭin</i>	147

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1: Jadual Pembayaran Pembiayaan Perumahan Berjumlah RM 250,000.00, Tempoh Pembiayaan 20 Tahun.....	171
Lampiran 2: Jadual Pembayaran Pembiayaan Perumahan Berjumlah RM 250,000.00, Tempoh Pembiayaan 25 Tahun.....	177
Lampiran 3: Brosur KFHMB	186
Lampiran 4: Product Disclosure Sheet KFH Ijarah Home Financing-i	187
Lampiran 5: Product Disclosure Sheet KFH Musharakah Mutanaqisah Home Financing - i	200
Lampiran 6: Senarai Produk KFHMB	214
Lampiran 7: Brosur Pengenalan KFHMB	217

PANDUAN TRANSLITERASI

1- Konsonan

Huruf Arab	Roman	Huruf Arab	Roman
ا	a	ط	ṭ
ب	b	ظ	ẓ
ت	t	ع	‘
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	f
ح	h	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	ه	h
ش	sh	ي	y
ص	ṣ	ء	,
ض	ḍ	ة	h,t

2- Vokal

Vokal Pendek (fathah)	Transliterasi	Contoh	Transliterasi
	a	قَاتَ	qanata

(dammah) i سَلِيمٌ salima

(kasrah) u جُعلٌ ju 'ila

Vokal Panjang	Transliterasi	Contoh	Transliterasi
---------------	---------------	--------	---------------

ا, ي	a	كُبْرَى, بَابٌ	bāb, kubrā
------	---	----------------	------------

ي	i	وَكِيلٌ	wakīl
---	---	---------	-------

و	u	سُورَةٌ	sūrah
---	---	---------	-------

Diftong	Transliterasi	Contoh	Transliterasi
---------	---------------	--------	---------------

أُو	aw	قَوْلٌ	qawl
-----	----	--------	------

أَيْ	ay	خَيْرٌ	khayr
------	----	--------	-------

وَّ	uww	قَوَّةٌ	quwwah
-----	-----	---------	--------

يَّ	iy, i	عَرَبِيٌّ	'arabī
-----	-------	-----------	--------

SENARAI SINGKATAN

- 14 A : Borang Pindahhak Milik Tanah, Bahagian, Atau Pajakan
- AAOIFI : *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*
- ABI : Akta Bank Islam 1983
- AITAB : *al-Ijārah Thumma al-Bay'*
- BBA : *Bay' bi thaman ḥajil*
- BFR : *Base Financing Rate*
- BNM : Bank Negara Malaysia
- BR : *Base Rate*
- CIMB : CIMB Islamic Bank Berhad
- FEC : *Financing Entry Cost*
- HP : *Hire-Purchase*
- HSBC : HSBC Bank Malaysia Berhad
- IDB : *Islamic Development Bank*
- IFSA : *Islamic Financial Services Act 2013*
- IIMM : *Islamic Interbank Money Market*
- IKI : Institusi Kewangan Islam
- IMBT : *Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk*
- ISRA : International Shari'ah Research Academy For Islamic Finance

KFH	: Kuwait Finance House Bank
KFHMB	: Kuwait Finance House Malaysia Berhad
KLIBOR	: <i>Kuala Lumpur Interbank Offered Rate</i>
KLIFF	: <i>Kuala Lumpur Islamic Finance Forum</i>
LHDN	: Lembaga Hasil Dalam Negeri
LME	: <i>London Metal Exchange</i>
MM	: <i>Mushārakah mutanāqışah</i>
MOT	: <i>Memorandum of Transfer</i>
MRTT	: <i>Mortgage Reducing Term Takaful</i>
NLC	: National Land Code
OMV	: <i>Open Market Value</i>
PTG	: Pejabat Tanah dan Galian
RA	: <i>Rađiy Allāh ‘Anh</i>
RHB	: RHB Islamic Bank Berhad
SAW	: <i>Šalla Allāh ‘alayh wa Salam</i>
SWT	: <i>Subḥānah wa Ta‘ālā</i>
S&P	: <i>Sales and Purchase Agreement</i>
SPR4	: <i>Shariah Parameter</i>
ZEC	: <i>Zero Entry Cost</i>

BAB 1: PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Perumahan merupakan keperluan asas yang sangat utama bagi setiap individu untuk mencapai taraf kehidupan yang selesa dan terpelihara. Namun demikian, untuk memiliki rumah bukanlah suatu perkara yang mudah kerana ia memerlukan pembiayaan serta modal yang besar untuk mendapatkannya.¹ Individu-individu yang ingin memiliki rumah, boleh mendapatkan pinjaman rumah di bank konvensional atau pembiayaan perumahan dengan bank Islam kerana terdapat dua jenis pembiayaan yang ditawarkan oleh Institusi Kewangan di Malaysia, iaitu perbankan Islam dan konvensional.² Namun begitu, untuk mendapatkan pembiayaan para pengguna Islam adalah wajib untuk mencari pembiayaan yang halal dan mematuhi Syariah dan diharamkan untuk meminjam dengan bank konvensional.³ Ini kerana konsep pembiayaan perumahan Islam berbeza dengan pinjaman konvensional, pembiayaan perumahan perbankan Islam berlandaskan Syariah, manakala pinjaman perumahan berasaskan riba yang dilarang syarak.⁴ Secara asasnya, terdapat dua kategori rumah yang ditawarkan oleh perbankan Islam iaitu rumah yang telah siap dibina (*completed construction house/property*) dan rumah yang belum dibina atau masih dalam pembinaan (*under construction property*).⁵ Sehubungan dengan itu, pelbagai inovasi pembangunan produk sudah mula diperkenalkan bagi memenuhi keperluan pengguna dan selaras dengan Syariah.

¹ Rosadah Mahamud & Khadijah Hussein, “Kajian Ke Atas Keupayaan Golongan Berpendapatan Sederhana dalam Memiliki Rumah di Kawasan Johor Bharu”, (Disertasi Sarjana, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia, 2002), 1.

² Bank Negara Malaysia, portal rasmi BNM, dicapai pada tarikh 28 Oktober 2015, Bank Negara Malaysia, portal rasmi BNM, dicapai pada tarikh 25 November 2015.

³ International Islamic Fiqh Academy, portal rasmi IIFA, dicapai pada tarikh 28 Oktober 2016, <http://www.iifa-aifi.org/1598.html>

⁴ Shafinar Ismail, et al., “Selection Criteria For Islamic Home Financing In Malaysia,” *International Journal of Business and Society*, Vol. 15 (2014), 98.

⁵ Mohd Sollehudin Shuaib et al., “Isu dalam Pembentangan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan *Mushārakah Mutanāqishah* dan Konvensional,” *Jurnal Teknologi (Social Sciences)*, vol. 67 (2014), 1-2.

Pada peringkat awal pertumbuhan perbankan Islam di Malaysia, pembangunan produk pembiayaan perumahan yang diperkenalkan oleh perbankan Islam adalah produk yang berdasarkan kontrak *bay‘ al-‘inah* atau lebih dikenali sebagai *bay‘ bi thaman ajil (BBA)*, *bay‘ al-mu‘ajjal*, dan juga *bay‘ taqṣīt*. Instrumen ini telah digunakan secara meluas oleh bank tempatan seperti Bank Islam Berhad, Bank Muamalat, Bank RHB, dan juga bank asing seperti HSBC Amanah, Standard Chartered dan sebagainya.⁶ Sejajar dengan pertumbuhan kewangan Islam di Malaysia, pembangunan produk (*product development*) menjumpai alternatif lain, dengan menawarkan konsep-konsep yang lebih kompetitif dan baik daripada BBA yang dilihat produk yang sangat kontroversi sering dikritik para penyelidik serta pelanggan.⁷ Seiring dengan perkembangan perbankan Islam di Malaysia, BNM telah mengeluarkan pekeliling berkenaan *bay‘ al-‘inah* di mana MPS BNM telah melakukan penambahbaikan serta memperketatkan pelaksanaan *bay‘ al-‘inah* di Malaysia.⁸ Oleh yang demikian, kebanyakan industri perbankan mulai menggunakan konsep Syariah lain iaitu konsep *tawarruq*.⁹ Meskipun demikian, konsep *tawarruq* juga berdasarkan konsep hutang yang dilihat sama sahaja seperti konsep BBA dan kelihatannya juga mirip kepada bank konvensional yang lain.

Selain daripada pembiayaan perumahan yang berdasarkan konsep hutang, perbankan Islam mempunyai satu lagi produk yang dilihat lebih baik dan ia diperkenalkan untuk mengatasi dan menjawab kritikan-kritikan ke atas produk BBA sebelum ini¹⁰ iaitu pembiayaan perumahan berdasarkan kontrak *mushārakah*

⁶ Engku Rabiah Adawiah Engky Ali, “Islamic House Financing: Issues & Solutions,” dalam Prosiding Muzakarah Penasihat Syari’ah Kewangan Islam, (Kuala Lumpur: KLIFF 2006-2007), 18.

⁷ Nurul Ain Binti Othman, “*Bay‘ bi Thaman Ajil Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad*”, (Latihan Ilmiah Sarjana Muda Sains Serta Pendidikan, Universiti Teknologi Malaysia, 2009), 7

⁸ Bank Negara Malaysia, *Circular on Implementation of Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia’s* (Kuala Lumpur: BNM, 2012), 3.

⁹ Islamic Banker: Resource Centre, laman sesawang Islamoc Banker, dicapai pada 28 Oktober 2016, <https://islamicbankers.me/focus/interconditionality-in-bai-inah/>

¹⁰ Shafinar Ismail, et al, “*Selection Criteria For Islamic Home Financing In Malaysia*,” *International Journal of Business and Society*, 98.

mutanāqīṣah.¹¹ Secara khususnya penawaran *mushārakah mutanāqīṣah* di Malaysia untuk pembiayaan rumah bermula pada tahun 2006. Ia berikutan Resolusi Majlis Penasihat Syariah BNM dalam keputusan mesyuarat ke-56, 6 Februari 2006 telah memutuskan aplikasi *mushārakah mutanāqīṣah* sebagai kontrak yang dibenarkan dalam muamalat Islam¹² kemudian bank Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad mulai mengorak langkah dengan menawarkan produk *mushārakah mutanāqīṣah* pada tahun 2006 diikuti dengan perbankan-perbankan lain.¹³ Produk pembiayaan *mushārakah mutanāqīṣah* ini mengandungi tiga konsep di dalamnya iaitu kontrak *bay'*, *ijārah*, serta *wa'd* yang dilihat mempunyai ciri-ciri yang berbeza dengan kontrak pembiayaan berteraskan hutang seperti BBA dan juga *tawarruq*.¹⁴

Di antara produk lain yang ditawarkan untuk pembiayaan perumahan oleh perbankan Islam di Malaysia ialah produk pembiayaan perumahan *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk*. Secara umumnya, akad *ijārah* agak lewat diperkenalkan oleh pembangun produk (*product development*) di Malaysia untuk pembiayaan perumahan kerana pada peringkat awal, kerana *ijārah* telah banyak diaplikasikan dalam pembiayaan kenderaan sebagai alternatif terhadap *Hire-Purchase* konvensional.¹⁵ Namun begitu, kontrak *ijārah* sebenarnya telah diaplikasikan secara tidak langsung di dalam kontrak *mushārakah mutanāqīṣah* di mana pihak bank menyewakan bahagian pemilikannya

¹¹ Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqīṣah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” (Tesis Ijazah Doktor Falsafah, Durham University, Durham, 2012), 77.

¹² Bank Negara Malaysia, portal rasmi BNM, dicapai pada tarikh 25 November 2015, http://www.bnm.gov.my/lines/01_banking/04_prudential_stds/07_shariah_resolution.pdf

¹³ Rahisam Ramli dan Ahmad Dahlan Salleh, “Ketidakseimbangan Pemilikan Dalam Aplikasi Musharakah Mutanaqisah: Kajian Di Institusi Perbankan Islam,” (Kolokium Siswazah Jabatan Syariah Fakulti Pengajian Islam UKM, 2013), 2

¹⁴ Mohd Sollehudin Shuib et al., “Middle East Bank and Their Challenge Operation in Malaysia: A Case Study on Kuwait Finance House Malaysia Berhad,” *African Journal of Business Management*, vol. 5, no. 11 (2011), 1.

¹⁵ Nurdianawati Irwani Abdullah dan Asyraf Wajdi Dusuki, “A Critical Appraisal of Al- Ijārah Thumma al-Bay’ (AITAB) Operation: Issues and Prospects”, (Kertas Kerja, 4th International Islamic Banking and Finance Conference, Monash University of Malaysia, Kuala Lumpur, 14-15 November 2014).

kepada pelanggan.¹⁶ Secara ringkasnya produk perumahan berasaskan *ijārah* adalah pembiayaan untuk memiliki aset, di mana pemajak (*lessor*) berjanji untuk memindahkan pemilikan aset kepada penyewa sama ada pada akhir tempoh ataupun di pertengahan akad sewaan.¹⁷ Beberapa perbankan Islam yang menawarkan pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah* adalah seperti Abu Dhabi Islamic Bank, HSBC,¹⁸ Kuwait Finance House (M) Berhad,¹⁹ dan lain-lain lagi.

Perkembangan produk berasaskan pembiayaan perumahan tidak terhenti di situ sahaja, sejajar liberalisasi pasaran perbankan Islam dengan menyaksikan pembukaan bank Islam asing berlesen yang pertama di bawah Akta Bank Islam 1983 (ABI) pada bulan Ogos 2005, apabila Bank Kuwait Finance House telah mengorak langkah di dalam inovasi produk pembiayaan menerusi *ijārah* dengan memperkenalkan produk *ijārah bi al-bāṭin min al-bāṭin* iaitu variasi daripada produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. Secara ringkasnya ia adalah jual beli sesuatu aset dan menyewakan semula kepada pihak yang menjual (pelanggan). Inovasi struktur jenis produk ini dilihat mampu memberi saingan yang lebih kompetitif terhadap perbankan konvensional, dimana pembangunan produk menerusi *ijārah* ini, ia mempunyai kelebihannya yang tersendiri.²⁰ Fleksibiliti dalam akad *ijārah* ini yang boleh digunakan untuk penstrukturkan pembiayaan perumahan yang patuh Syariah yang harus untuk dikaji demi melihat perkembangan Institusi Kewangan Islam (IKI) di dalam memajukan produk peruncitan dan pembiayaan perumahan.

¹⁶ Zaharuddin Ab Rahman et al., “Home Financing Pricing Issues in the *Bay’ bi Thaman Ājil* (BBA) and *Musharakah Mutanaqisah* (MMP),” *Global Journal Al-Thaqafah*, vol. 3, no. 2 (2013), 28.

¹⁷ Ahcene Lahsasna, *Q & A in Islamic Finance* (Kuala Lumpur: Cert, 2010), 84.

¹⁸ Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, “Islamic House Financing: Issues & Solutions”, (kertas kerja, Prosiding Muzakarah Penasihat Syari’ah Kewangan Islam KLIFF, Kuala Lumpur, 2006), 21-23.

¹⁹ Kuwait Finance House (M) Berhad, Portal Rasmi Kuwait Finance House (M) Berhad, dicapai pada tarikh 15 Oktober 2018, <https://www.kfh.com.my/malaysia/personal/financing/ijarah-muntahiyah-bitamlilik-asset-acquisition-financing-i.html>.

²⁰ Ahmad Suhaimi Yahya, “*Ijārah* dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah,” (Kertas Kerja, Persidangan Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara 6, Putrajaya, 10-11 November 2010), 10.

1.2 Permasalahan Kajian

Walaupun perbankan Islam sudah lama bertapak di Malaysia, namun isu-isu berkenaan produk pembiayaan perumahan masih lagi dibangkitkan oleh pengguna perbankan Islam dan juga para penyelidik terutamanya dari aspek pelaksanaan konsep Syariah, penguatkuasaan undang-undang dan sebagainya.

Produk pembiayaan perumahan yang paling popular dalam kalangan industri perbankan Islam di Malaysia ialah produk BBA atau *bay‘ bi thaman ājil* yang bermaksud "jualan dengan bayaran secara tangguh". Selaras dengan nama produk itu, pembiayaan produk ini adalah berteraskan aktiviti jual beli dengan bayaran secara tertangguh. Untuk memahami lanjut, sebagai contoh pelanggan ingin membeli rumah tetapi memerlukan pembiayaan daripada pihak bank. Bank kemudian membeli rumah tersebut dengan pelanggan, dan menjual kembali kepadanya dengan harga yang telah dipersetujui dan bayaran pula secara tangguh. Harga yang dipersetujui tersebut telah merangkumi keuntungan (*mark-up profit*) oleh pihak bank.²¹ Oleh demikian, salah satu isu utama yang sentiasa dibangkitkan dan sentiasa dikritik oleh para penyelidik terhadap pembiayaan rumah berdasarkan BBA iaitu rungutan daripada pelanggan yang mengatakan bahawa perbankan Islam lebih mahal daripada konvensional dengan menetapkan kadar keuntungan yang lebih tinggi dan menyebkan bayaran ansuran menjadi lebih mahal.²² Selain daripada bayaran ansuran yang mahal, pelanggan juga mengkritik sekiranya pelanggan ingin melakukan penebusan awal (*early redemption*) atau sekiranya berlaku kemungkiran (*event of default*) baki pembiayaan produk BBA juga adalah lebih tinggi berbanding pinjaman perumahan konvensional.²³ Walaupun

²¹ Nooraslinda Abdul Aris et al., "Islamic House Financing: Comparison Between *Bay‘ bi Thaman Ājil* (BBA) and *Mushārakah Mutanāqīshah* (MM)," *African Journal of Business Management*, vol. 6 (2012), 268.

²² Nurul Ain Othman, "*Bay‘ bi Thaman Ājil* Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)," (Latihan Ilmiah Ijazah Sarjana Muda Sains dan Pendidikan, Pengajian Islam, Fakulti Pendidikan, Universiti Teknologi Malaysia, April 2009), 8.

²³ Nooraslinda Abdul Aris, et al., "Islamic House Financing: Comparison Between *Bay‘ bi Thaman Ājil* (BBA) and *Mushārakah Mutanāqīshah* (MM)," 268.

kontrak BBA pada asasnya diperakui telah patuh Syariah terutamanya di Malaysia, namun masih terdapat unsur yang membebankan individu serta pelanggan perbankan Islam²⁴ iaitu perbankan Islam telah menetapkan kadar siling yang mahal. Seterusnya salah satu isu Syariah lain yang dibangkitkan ialah isu pemilikan aset. Persoalan yang dibangkitkan oleh para penyelidik adakah pelanggan benar-benar memiliki rumah terbabit sebelum ia dijual kepada pihak bank? Begitu juga bank, adakah bank benar-benar memiliki aset sebelum ianya dijual kembali kepada pelanggan?²⁵ Tambahan lagi, kontrak yang melibatkan BBA tidak diterima pakai oleh para cendekiawan Islam di peringkat antarabangsa kecuali padangan minoriti oleh cendekiawan di Asia Tenggara sahaja yang mengharuskan kontrak *bay‘ al-‘īnah*. Ini menyebabkan para pengamal industri mengambil inisiatif dengan memperkenalkan produk pembiayaan perumahan lain yang patuh Syariah.²⁶

Selaras dengan perkembangan terbabit, landskap industri kewangan Islam mula berubah apabila mulai beralih produk patuh Syariah lain iaitu produk *mushārakah mutanāqīshah*. Antara isu yang dibangkitkan di dalam kontrak *mushārakah mutanāqīshah* adalah isu pemilikan benefisial (*beneficial ownership*). Ini kerana di dalam *mushārakah mutanāqīshah*, pihak bank akan berkongsi hak pemilikan bersama pelanggan di mana bank akan memiliki sebanyak 90% daripada pemilikan rumah itu.²⁷ Beberapa persoalan serta isu yang timbul dalam isu *mushārakah mutanāqīshah* ini seperti siapakah yang harus menanggung risiko pemilikan? Hartanah perlu didaftarkan atas nama pemilik

²⁴ Ahamed Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak, “Islamic Home Financing through *Mushārakah Mutanāqīshah* and *Bay‘ bi Thaman Ājil* Contracts: A Comparative Analysis,” *Review of Islamic Economy Journal*, vol. 9, no. 2 (2005), 19.

²⁵ Hanira Hanafi et al., “Islamic Home Financing: The Viability of Istisna’ compared to the *Bay‘ bi Thaman Ājil*,” *Shariah Journal*, vol. 14, no. 1 (2006), 41.

²⁶ Nooraslinda Abdul Aris et al., “Islamic House Financing: Comparison Between *Bay‘ bi Thaman Ājil* (BBA) and *Mushārakah Mutanāqīshah* (MM),” 268.

²⁷ Ahamed Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak, “Islamic Home Financing through *Mushārakah Mutanāqīshah* and *Bay‘ bi Thaman Ājil* Contracts: A Comparative Analysis,” 8.

yang mana satu? Siapa yang harus membayar cukai harta tanah?²⁸ Tambahan lagi, undang di Malaysia di bawah Kanun Tanah Negara ataupun *National Land Code* (NLC), adalah mustahil bagi kedua-dua pemilik, iaitu bank dan juga pelanggan untuk mendaftar sebagai pemilik secara perundangan (*legal owner*).²⁹ Secara amnya, ianya perlu didaftarkan ke atas nama bank oleh kerana bank pemilik ekuiti yang terbesar, namun begitu ini akan menyebabkan kesukaran kepada institusi kewangan kerana perlu melalui beberapa proses birokrasi, melambatkan proses pemindahan hak milik, malah sekali gus akan meningkatkan kos kepada kedua-dua pihak.³⁰

Seterusnya, perkembangan pembiayaan perumahan dalam perbankan Islam dapat dilihat menerusi produk berdasarkan *ijārah thumma al-bay'* (AITAB) ataupun *ijārah muntahiyah bi al tamlik* (IMBT). Di dalam produk jenis ini, setelah bank memiliki rumah ataupun aset yang ingin dibiayai daripada pihak pelanggan, bank akan menyewakan aset tersebut kepada pelanggan. Secara tidak langsung, bank akan menjadi pemilik aset sepanjang tempoh pembiayaan, bukannya pelanggan.³¹ Isu berkaitan pemilikan benefisial (*beneficial ownership*) seperti dalam produk *mushārakah mutanāqīshah* juga telah diberi perhatian oleh para penyelidik terhadap produk perumahan berdasarkan *ijārah*. Walaupun tidak dinafikan kebanyakannya para Penasihat Syariah Perbankan ataupun pengamal industri mengiktiraf pemilikan manfaah (*beneficial ownership*) namun ia masih lagi menjadi pertikaian sebahagian para sarjana kerana amalan semasa produk berdasarkan *ijārah* bersalah dengan konsep milkiah sebagaimana ditetapkan Syarak.³² Selaras dengan itu, Majlis Penasihat Syariah Bank

²⁸ Aida Othman, “Isu-Isu Perundangan Dalam Instrumen Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Ijārah,” (Kertas Kerja, Seminar Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara-4, 2010), 19

²⁹ Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqīshah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” 162.

³⁰ Mohammad Akram Laldin dan Nusaibah Mohd Parid, “Selected Issues in Sukuk Mudharabah and Musyarakah,”(Kertas Kerja, Prosiding Muzakarah Penasihat Syariah Kewangan Islam 2008-2009), 60

³¹ Ahmad Suhaimi Yahya, “Ijārah dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah,” 10.

³² Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani, Muhammad Yusuf Saleem & Ahcene Lahsasna, “Beneficial Ownership: To What Extent It Complies with Shari’ah?”, *Jurnal Asian Social Science*, vol. 27 (2015), 155.

Negara Malaysia (MPS BNM) telah merumuskan jaminan aset *ijārah* adalah tanggungjawab pemilik bukannya penyewa.³³ Oleh demikian, di dalam akad *ijārah*, pemilik aset perlu menanggung segala penyelenggaraan dan kos aset sewaan selain daripada situasi kecuaian penyewa.³⁴ Oleh demikian, ketulenan *ijārah* dalam pembiayaan Islam menjadi pertikaian sarjana apabila pada hakikatnya bank melepaskan segala risiko dan tanggungjawab membaiki kerosakan aset kepada penyewa sepenuhnya.³⁵ Kos penyelenggaraan mestilah ditanggung oleh pemajak (*lessor*) ataupun pihak bank bukannya penyewa. Ini menyukarkan kepada pihak bank, kerana secara praktisnya bank tidak mahu menanggung kos penyelenggaraan ini,³⁶ malah memberi bebanan kepada pihak bank jika terpaksa menanggung segala penyelenggaraan terhadap aset *ijārah*. Bank juga sebolehnya tidak mahu menanggung segala risiko terhadap aset terbabit memandangkan pihak pelanggan yang menggunakan aset tersebut sepanjang tempoh akad sewaan.

Struktur *ijārah min al-bātin* pernah dibincangkan di dalam fatwa Lembaga Pengawasan Syariah Kuwait Finance House apabila menilai transaksi Sukuk Saxony-Anhalt.³⁷ Secara asasnya, Lembaga Pengawasan Syariah Kuwait Finance House membenarkan untuk penyewa menyewakan semula aset yang disewa kepada pemajak (*original lessor*) dengan syarat pihak yang berkontrak tersebut tidak boleh membuat

³³ Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 31

³⁴ Bank Negara Malaysia, “Ijarah Concept Paper,” Garis Panduan BNM (Kuala Lumpur: BNM, 2010), 11.

³⁵ Mohd Sabri Abdul Ghaffar, “Pembiayaan Ijārah Dalam Sistem Perbankan Islam di Malaysia”, (Tesis Ijazah Doktor Falsafah Jabatan Syariah dan Pengurusan Akademi Pengajian Islam, 2006), 490

³⁶ Abdullah Mohammad Al-Zoubi & Zahira Ali Bani Amer, “The Extent of Applying Legitimate Procedures and its Accounting Processes for Lease-to-Own (Lease Purchase) Transactions and Financing Health and Education in Islamic Banks Case Study: Jordan,” *Journal Administrative Sciences*, vol. 42 (2015), 32.

³⁷ Sukuk Saxony-Anhalt adalah program sukuk pertama yang telah dilancarkan di Eropah pada tahun 2004, dan ianya distruktur menggunakan konsep *ijārah*. Aset pendasar bagi Sukuk ini adalah bangunan-bangunan yang dimiliki oleh Kementerian Kewangan Republik Persekutuan Jerman, di mana mereka menyewakan bangunan terbabit kepada syarikat bertujuan khas (*Special Purpose Vehicle*) selama 100 tahun. Syarikat bertujuan khas itu kemudian menyewakan kembali (*sublease*) kepada Kementerian Kewangan Jerman selama 5 tahun.

apa-apa janji (*wa‘d*) untuk menyewakan kembali balik aset itu kepada pemajak.³⁷

Struktur ini kemudiannya menjadi rujukan kepada banyak struktur pembiayaan berasaskan *ijārah min al-bāṭin*.³⁸ Secara dasarnya, isu pemilikan aset tidak akan timbul lagi oleh kerana di dalam struktur produk jenis ini, pelanggan masih lagi kekal menjadi pemilik terhadap aset, secara tidak langsung ia kelihatan dapat menyelesaikan segala isu berbangkit berkaitan pemilikan benefisial (*beneficial ownership*), penyelenggaraan aset dan sebagainya. Ini disebabkan aset itu masih lagi di bawah pemilikan pelanggan bukannya bank. Selain itu, ia juga dapat menyelesaikan isu harga jualan yang mahal tidak seperti BBA kerana produk ini adalah berasaskan sewaan (*leasing contract*).

Walau bagaimanapun, didapati masih lagi timbul pelbagai isu yang dibangkitkan dalam struktur produk jenis ini. Antara isu Syariah yang dibangkitkan mengenai keabsahan akad ini adalah adakah transaksi diharuskan Syariah apabila pihak penyewa (*lessee*) menyewa sebuah aset, kemudian menyewakan kepada orang lain, termasuk menyewakan kepada pemilik aset tersebut (*original lessor*)? Untuk gambaran secara umumnya, pelanggan menyewakan aset itu kepada bank, kemudian bank sewakan balik aset itu kepada pelanggan (*original lessor*).³⁹ Seterusnya isu Syariah yang timbul berkenaan akad jenis ini adalah berkenaan (*rental*) atau harga sewaan. Sebagai contohnya akad *ijārah* pertama dibayar sewaannya secara tunai, kemudian transaksi *ijārah* kedua secara tangguh dengan bayaran sewa (*rental*) lebih mahal daripada pertama.⁴⁰ Akhir sekali isu yang dibangkitkan oleh Lajnah Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah dengan berpendapat bahawa *ijārah* jenis ini pada kebanyakan senario adalah menyerupai *bay‘ al-‘inah* yang dilarang oleh Syarak.⁴¹

³⁷ Kuwait Finance House, *al-Fatawā al-Sharī‘ah fī al-Masā’il Iqtiṣādīyyah*, ed. ke-3 (Kuwait: Daraldeya Kuwait, 2014), 140.

³⁸ Ahmad Suhaimi, “*Ijārah* Dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah,” 18.

³⁹ ‘Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Sharī‘ li al-Ijārah*, vol. 1 (Jeddah: Dallah al-Barakah, 1998), 181.

⁴⁰ Ahmad Suhaimi, “*Ijārah* dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah”, 17.

⁴¹ Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah*, vol. 1 (Kuwait: Wizārah al-Awqāf, 1983), 268.

Sehubungan dengan itu, kajian ini cuba meneroka prospek produk berasaskan *ijārah min al-bāṭin* yang boleh dibangunkan, sebagaimana didasari oleh kajian-kajian lepas yang mendapat terdapat beberapa kelompongan di dalam aplikasi konsep Syariah yang lain seperti *BBA*, *mushārakah mutanāqisah*, serta *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* terhadap pembiayaan perumahan yang melibatkan isu-isu Syariah. Seiring dengan perkembangan positif perbankan Islam, penyelidik merasakan perlu kajian yang lebih lanjut dalam meneroka instrumen jenis *ijārah min al-bāṭin* di dalam pembiayaan perumahan supaya perbankan Islam berkembang lebih pesat dan lebih berdaya saing dengan perbankan konvensional.

1.3 Objektif Penyelidikan

Objektif utama penyelidikan ini dijalankan adalah seperti berikut:

1. Mengkaji struktur produk *ijārah min al-bāṭin* (sewa dan menyewa semula) di dalam pembiayaan perumahan serta aplikasinya dalam perbankan Islam di Malaysia.
2. Menganalisis isu-isu Syariah yang timbul dalam produk *ijārah min al-bāṭin*.
3. Mengkaji potensi pelaksanaan produk *ijārah min al-bāṭin* dalam pembiayaan perumahan oleh perbankan Islam di Malaysia.

1.4 Batasan Kajian

Kajian ini dilaksanakan dengan beberapa batasan kajian iaitu:

i. Jenis Pembiayaan

Kajian ini hanya memberi tumpuan kepada huraian konsep *ijārah min al-bāṭin* terhadap rumah yang sudah siap (*completed property*) sama ada rumah jenis *subsale* ataupun yang dibeli daripada pemaju perumahan. Oleh kerana ini adalah sebuah disertasi peringkat sarjana, penulis tidak mengkaji tentang pembiayaan rumah yang masih dalam

pembinaan (*under construction property*) kerana ia melibatkan kontrak hibrid jenis lain, yang memerlukan kajian lebih lanjut.

ii. Jenis kontrak

Kajian ini mengkaji terhadap modus operandi bagaimana *ijārah min al-bātin* ini dijadikan sebagai amalan di Kuwait Finance House (M) Berhad bagi mendapatkan kefahaman dan gambaran sebenar bagaimana sesuatu konsep *ijārah* jenis itu diaplikasi dalam produk pembiayaan perumahan.

Bagi kajian perbandingan di antara konsep *ijārah min al-bātin*, penulis membataskan terhadap konsep *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* dan juga konsep *mushārakah mutanāqīshah*.

iii. Batasan Institusi

Bagi mengkaji modus operandi pelaksanaan *ijārah min al-bātin* penulis memilih Kuwait Finance House⁴² sebagai tempat bagi melakukan kajian lapangan kerana bank ini telah menawarkan kepelbagaiannya produk pembiayaan perumahan dengan menawarkan pilihan-pilihan produk berbentuk hibrid seperti *murābahah*, *mushārakah mutanāqīshah*, serta *ijārah*.⁴³ Tambahan pula, Kuwait Finance House merupakan satu-satunya bank yang memiliki produk *ijārah min al-bātin*. Latar belakang bank ini agak berbeza dengan bank tempatan kerana terdapat perbezaan pandangan mazhab. Latar belakang ahli jawatankuasa Penasihat Syariah mereka juga berbeza, yang berasal daripada Kuwait, Bahrain dan juga Malaysia.⁴⁴

⁴² Bank Negara Malaysia, Portal Rasmi Bank Negara Malaysia, BNM, dicapai pada tarikh 25 November 2015, http://www.bnm.gov.my/?ch=bnm_press&pg=bnm_press_all&ac=852&lang=bn

⁴³ Kuwait Finance Huse (M) Berhad, Portal Rasmi Kuwait Finance House (M) Berhad, “Product Disclosure Sheet,” dicapai pada tarikh 25 November 2015, <http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/pds/PDS-IMBTA.pdf>

⁴⁴ Kuwait Finance House (M) Berhad, dicapai pada tarikh 25 November 2015, http://www.kfh.com.my/kfhmb/v2/contentView.do?contentTypeId=3000&displayPage=%2Fver%2Fcontent%2Fstandard.jsp&pageTypeId=12844&channelPath=%2Fver%2Fv2_Navigation%2FAbout+Us&programName=00+Company+Profile&contentId=13077

iv. Batasan Permasalahan

Terdapat beberapa permasalahan fiqh yang ditimbulkan oleh para penyelidik di dalam konsep *ijārah min al-bāṭin*. Walau bagaimanapun, limitasi kajian hanyalah terbatas terhadap kajian terhadap keabsahan akad *ijārah min al-bāṭin* serta isu *bay‘ al-‘īnah* yang timbul di dalam kontrak *ijārah* jenis ini.

v. Status Semasa Pengaktifan Produk Pembiayaan Perumahan Berasaskan *Ijārah min al-bāṭin*

Buat masa ini produk pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah min al-bāṭin* tidak diaktifkan, ini kerana pihak pengurusan serta Lembaga Pengarah KFHMB meminta pihak-pihak terlibat untuk mengkaji semula produk ini melibatkan dari sudut pematuhan, undang-undang, risiko dan sebagainya. Produk ini dijangka akan ditawarkan balik pada masa akan datang dengan penambahan ciri-ciri yang lebih menarik terhadap produk ini dilakukan.⁴⁵ Tambahan pula, pihak bank berpandangan hanya perlu memfokuskan kepada satu produk sahaja iaitu produk *KFH Ijārah Muntahiyah Bil Al-Tamlīk-i* untuk pembiayaan perumahan yang sudah siap, manakala *KFH Ijārah Mawsūfah fī Zimmah-i* untuk produk dalam pembinaan. Keputusan itu menurut KFHMB diambil dari sudut strategi perniagaan serta pemasaran sahaja. Sebagai contoh lagi, terdapat pelbagai produk-produk lain berdasarkan kontrak Syariah lain seperti *mushārakah mutanāqisah*, *istiṣnā‘*, dan *murābahah* yang telah diluluskan namun ianya tidak diaktifkan penawaran buat sementara waktu juga.⁴⁶

1.5 Huraian Istilah

Tajuk kajian adalah “**Potensi Ijārah Min Al-Bāṭin Dalam Pembiayaan Perumahan Di Malaysia: Kajian Menurut Perspektif Syariah**”. Untuk memberikan gambaran

⁴⁵ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originaliti, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁴⁶ Ibid

lebih jelas terhadap tajuk kajian, definisi ringkas beberapa istilah penting adalah sebagaimana berikut:

Potensi: Kemampuan untuk mencapai, menghasilkan, atau melakukan sesuatu, kebolehan, kekuatan, kesanggupan, keupayaan untuk berkembang maju dan sebagainya.⁴⁷ Sebagai contoh pelajar itu mempunyai ‘potensi’ untuk lulus dengan cemerlang dalam peperiksaanya.

Ijārah Min Al-Bāṭin: Ia adalah satu akad sewaan di mana pihak penyewa berhak menggunakan aset yang disewa itu mengikut kadar ataupun tempoh yang telah dipersetujui. Kemudian semasa dalam tempoh sewaan tersebut, pihak penyewa ingin menyewakan semula ataupun sublet (*sublease*) kepada pihak ketiga atau pemilik aset itu sendiri.⁴⁸ Sebagai contoh di dalam transaksi ini, A menyewakan aset kepada B, kemudian aset yang sama juga disewakan oleh B kepada C (pihak ketiga). Transaksi ini dikenali sebagai akad ijārah min al-bāṭin kerana ia mempunyai dua akad sewaan pada suatu masa. Akad sewaan pertama di antara A dan B dikenali sebagai akad sewaan utama atau di dalam bahasa inggeris dikenali sebagai ‘*headlease*’ kemudian akad sewaan di antara B dan C dipanggil akad sewaan semula (*sublease*).⁴⁹

Dalam: Berkaitan dengan atau terbatas pada lingkungan sesuatu (seperti negeri, keluarga dan lain-lain) itu sendiri.⁵⁰

Dalam Pembiayaan Perumahan: Ia bermaksud kemudahan pembiayaan patuh Syariah yang ditawarkan oleh perbankan Islam bagi pembelian semua jenis harta kediaman

⁴⁷ DBP, “Kamus Dewan Edisi Keempat” Ed ke 4 (Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 2005), 1227

⁴⁸ Asma’ Fatḥ ‘Abd al-‘Azīz, “Ta’jir Min Baṭin li al-Khadamat al-Mu‘ayyanah fi al-Mashārif Islāmiyyah”, (Kertas Kerja, Mu’tamar li al-Mashārif Islāmiyyah bayn al-Waqi‘ wa al-Ma’mul, Dubai, 2009), 16.

⁴⁹ Dicapai daripada laman sesawang rasmi Universiti of Babylon pada tarikh 12 November 2018, http://www.uobabylon.edu.iq/uobColesges/ad_downloads/6_1334_40.pdf

⁵⁰ DBP, “Kamus Dewan Edisi Keempat” Ed ke 4 (Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 2005), 306

seperti rumah, rumah pangsa, serta kondominium. Selain daripada itu, pembiayaan perumahan juga boleh digunakan untuk membiayai semula kemudahan sedia ada dengan pinjaman perumahan konvensional atau skim pembiayaan perumahan bank islam yang lain.⁵¹

Di Malaysia: Membawa maksud kajian ini hanya tertumpu kepada praktis pembiayaan perumahan berasaskan konsep *ijārah* di Malaysia sahaja sebagaimana telah dinyatakan di dalam batasan kajian sebelum ini.

Kajian: Menurut kamus Dewan, kajian adalah bermaksud kegiatan (usaha, proses) mengkaji, contohnya kes kajian tentang sesuatu isu (institusi, orang dan sebagainya) berdasarkan data, maklumat terperinci yang dikumpulkan dalam jangka masa

Menurut Perspektif Syariah: Perspektif bermaksud pandangan (pentafsiran) yang wajar bukan sesuatu dengan memperkirakan bahagian-bahagiannya dalam hubungan keseluruhannya.⁵³ Manakala Syariah pula secara ringkasnya bermaksud hukum Islam yang bersumberkan daripada Al-Quran,⁵⁴ Sunah berserta sumber-sumber perundangan Islam lain. Oleh demikian, kajian disertasi ini menumpukan isu-isu Syariah yang timbul terhadap amalan pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah min al-bāṭin*. Selaras dengan itu, penulis tidak mengkaji menurut perspektif lain seperti perspektif undang-undang, risiko dan sebagainya.

1.6 Kepentingan Penyelidikan

Sebagaimana penulis nyatakan dalam batasan penyelidikan, didapati produk ini tidak diaktifkan sementara waktu untuk dikaji semula. Dalam hal demikian, hasil dapatan daripada kajian diharap akan membantu secara khususnya kepada pihak berkenaan

⁵¹ BNM, “Info Perbankan Pembiayaan Perumahan-i”, (Kuala Lumpur, BNM, 2003), 2

⁵² DBP, “Kamus Dewan Edisi Keempat” Ed ke 4 (Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 2005), 657

⁵³ Ibid, 1194

⁵⁴ Ibid, 1559

seperti KFHMB untuk mengaktifkan semula produk ini dengan memasukkan beberapa cadangan-cadangan serta nilai tambah kepada produk. Ini diharap sekali gus ianya dapat diaplikasikan dan ditawarkan ke dalam pasaran. Sebagaimana perbincangan pada sebelum ini juga, di dalam produk sedia ada berdasarkan *ijārah* seperti *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* atau *mushārakah mutanāqisah* yang berada dalam Pasaran Kewangan Islam mempunyai beberapa kekangan yang tidak dapat diselesaikan dari sudut Syariah seperti berkenaan isu pemilikan benefisial (*beneficial ownership*) dan sebagainya. Justeru, ia adalah sangat penting untuk dikaji dari sudut perspektif Syariah terhadap produk *ijārah min al-bātin*, ini kerana produk ini jika didapati tidak mematuhi prinsip Syariah, ia dibimbangi akan membawa kepada risiko tidak patuh Syariah (*Shariah non-compliance risk*).

Tambahan pula, dengan penerokaan terhadap aplikasi *ijārah min al-bātin* ini, diharap membantu Institusi Kewangan Islam secara umumnya untuk mengurangkan kebergantungan terhadap kontrak berdasarkan hutang iaitu *murābahah*, memberikan tambahan pilihan produk berdasarkan kontrak lain iaitu *ijārah* kepada pemain-pemain industri. Tambahan lagi, prospek *ijārah* jenis ini boleh diperluaskan terhadap pembiayaan *real estate development*, ke dalam *sukūk*, serta servis komunikasi dan lain-lain.⁵⁵ Malah, ia juga boleh digunakan dalam pembiayaan aset terhadap syarikat korporat seperti pembiayaan kilang, tanah, mesin dan sebagainya. Akhirnya ia juga dilihat mampu memberikan alternatif terhadap produk sedia ada *ijārah thumma al-bay'* (AITAB) dalam pembiayaan kereta (*auto financing*).

⁵⁵ Abdul Sattar Abu Ghuddah, “*Practical Application of Al-ijārah Al-mawsufah fi Al-dhimmah (forward ijārah)*”, (Journal, Dallah Al-Barakah, 30th Symposium on The Islamic Economics, Jeddah, 26-27 Ogos 2009), 34.

1.6 Kajian Literatur

Sorotan kajian lepas dibahagikan kepada beberapa bahagian mengikut tema kajian yang akan dikaji dalam kajian ini. Antara kajian lepas yang dikemukakan adalah seperti berikut:

1.6.1 Kajian Berkenaan Isu-Isu Syariah Pembiayaan Perumahan Di Malaysia

Sorotan kajian lepas mendapati bahawasanya, kajian-kajian yang sedia ada dilakukan oleh penyelidik terhadap pembiayaan perumahan banyak berkisar tentang produk *BBA*, *istiṣnā'* dan juga *mushārakah mutanāqīṣah*. Sebagaimana kajian dilakukan oleh penyelidik tentang kelebihan produk *istiṣnā'* berbanding dengan *BBA* di dalam pembiayaan perumahan yang masih dalam pembinaan. Hasil kajian ini mendapati produk *istiṣnā'* lebih sesuai untuk digunakan di dalam pembiayaan rumah masih dalam pembinaan. Penyelidik berharap lebih banyak lagi kajian dan penambahbaikan terhadap produk pembiayaan perumahan di dalam pasaran kewangan Islam, di samping Institusi Kewangan Islam perlu lebih lagi mengambil cabaran secara konsisten untuk meneruskan penerokaan terhadap produk baru demi menampung kelemahan-kelemahan produk pembiayaan perumahan yang sedia ada.⁵⁶

Selain daripada itu, antara yang dikaji adalah penggunaan kontrak *BBA* dalam pembiayaan perumahan secara Islam. Mohd Basyir Omar⁵⁷ mengkaji secara mendalam adakah kontrak *BBA* yang diamalkan di Malaysia selaras dengan kehendak Syariah atau sebaliknya. Pada akhir kajian ini, beliau turut mencadangkan kontrak alternatif kepada *BBA* seperti *mushārakah mutanāqīṣah*, kontrak berdasarkan *ijārah* dan *al-bay'* ke dalam pembiayaan perumahan. Walau bagaimanapun, secara spesifiknya berkenaan produk

⁵⁶ Hanira Hanafi et al., “Islamic Home Financing: The Viability of Istisna’ compared to the *Bay’ bi Thaman Ājil*,” *Shariah Journal*, vol. 14, no. 1 (2006), 35-52.

⁵⁷ Mohd. Basyir Omar, “Perjanjian Jual Beli Rumah Mengikut Perspektif Undang-Undang Muamalah Islam,” (Disertasi Sarjana, Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 2002).

ijārah, penulis mendapati di dalam kajiannya tidak ada institusi kewangan Islam yang menawarkan *al-ijārah Thumma Al Bay'* ke atas pembiayaan perumahan.

Seterusnya kajian perbandingan antara produk *bay' bi thaman ājil* (BBA) serta *mushārakah mutanāqīṣah* dalam pembiayaan perumahan. Di dalam jurnal yang bertajuk "*Islamic House Financing: Comparison Between Bay' bi Thaman Ājil (BBA) and Mushārakah Mutanāqīṣah (MM)*," kajian dimulakan mengenai sejarah perkembangan pembiayaan perumahan di mana pada peringkat awalnya produk BBA mendominasi pasaran kewangan Islam di Malaysia. Namun begitu, setelah mendapat kritikan oleh pelbagai pihak, perbankan Islam mulai beralih kepada MM yang dilihat lebih baik daripada BBA. Pengkaji menganalisa dari aspek praktikal, modus operandi, struktur serta mengolah perbandingan kelebihan dan kekurangan di antara kedua-dua produk pembiayaan perumahan ini. Seterusnya, pengkaji akhirnya menyimpulkan bahawa pada hakikatnya kedua-dua kontrak ini mempunyai kelebihan masing-masing. Meskipun demikian dari sudut pelanggan, produk MM kelihatan lebih baik kerana baki tertunggak pembiayaan pada bila-bila masa tidak akan melebihi harga asal aset. Namun ia kurang menarik kepada industri kerana MM tidak boleh mengenakan kadar keuntungan terlebih dahulu (*advance profit charge*).⁵⁸ Kajian ini walau bagaimanapun, masih lagi terdapat kelomongan di mana tidak menyentuh secara menyeluruh kajian perbandingan di antara pembiayaan perumahan berdasarkan *ijārah*.

Engku Rabiah⁵⁹ mengkaji punca masalah di dalam produk pembiayaan perumahan Islam adalah disebabkan kelemahan pembangunan produk dalam membezakan rumah yang sudah siap dan juga rumah di bawah pembinaan. Beliau juga menyeru perlunya inovasi produk pada masa hadapan dengan membezakan produk

⁵⁸ Nooraslinda Abdul Aris et al., "Islamic House Financing: Comparison Between *Bay' bi Thaman Ājil* (BBA) and *Mushārakah Mutanāqīṣah* (MM)," *African Journal of Business Management*, vol. 6 (2012), 266-273.

⁵⁹ Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, "Islamic House Financing: Issues & Solutions", (kertas kerja, Prosiding Muzakarah Penasihat Syari'ah Kewangan Islam KLIFF, Kuala Lumpur, 25 November 2006)

rumah sudah siap dan juga rumah masih dalam pembinaan ini kerana ia mempunyai kesan undang-undang (*legal effects*) dan juga profil risiko (*risk profiles*) yang berbeza. Akhir sekali, cadangan beliau supaya perlunya lebih penerokaan dan alternatif lain terhadap produk sedia ada seperti kontrak *murābahah*, *istiṣnā'*, *mushārakah mutanāqīṣah*, serta *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*.

Kemudian terdapat juga kajian pembiayaan perumahan di Kuwait Finance House (M) Berhad yang berasaskan *mushārakah mutanāqīṣah*. Kajian ini mendapati pembiayaan perumahan secara *mushārakah mutanāqīṣah* pada satu aspek adalah setanding pembiayaan perumahan konvensional seperti pada aspek tiada harga jualan. Hal ini dapat menjadi alternatif kepada kontrak pembiayaan Islam seperti *BBA* yang mempunyai harga jualan.⁶⁰ Walau bagaimanapun, kajian ini tidak memfokuskan tentang kelebihan elemen kontrak *ijārah* yang terdapat di dalamnya di mana perlu kajian lebih khusus terhadap produk ini.

Kajian mengenai isu pembiayaan perumahan dikaji oleh Hanira Hanafi menerusi konsep *mushārakah mutanāqīṣah*, di mana kajian ini mengikut perspektif undang-undang, polisi, kawal selia (*regulation*), serta cabaran kewangan yang dihadapi oleh perbankan Islam. Penulis mendapati konsep sedia ada iaitu *BBA* seringkali menjadi isu serta pertikaian para sarjana terutamanya kepada keharusan kontrak *BBA* ini. Kajian ini kemudiannya disusuli pula dengan isu-isu Syariah lain seperti jual beli barang yang belum dimiliki, jual beli barang yang tiada, sehingga kepada kes-kes sebenar terhadap projek perumahan terbengkalai yang menggunakan konsep *BBA*, seterusnya kepada kes-kes pertikaian di antara pelanggan dan perbankan Islam yang berlaku di mahkamah. Seterusnya, penulis membawakan kontrak Syariah yang dilihat lebih baik iaitu, *mushārakah mutanāqīṣah* yang menjadi alternatif kepada kontrak sedia ada di

⁶⁰ Mohd Sollehudin Shuaib et al., “Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan *Mushārakah Mutanāqīṣah* di KFHMB,” *Jurnal Teknologi*, vol. 55 (2011), 107-119

mana ia menjadi pilihan kepada beberapa buah bank di Malaysia. Walau bagaimanapun, terdapat isu-isu yang timbul dikaji oleh penulis seperti dua kontrak dalam satu akad, *legal charge*, isu pemilikan, *wa'd*, jaminan ketika berlaku kemungkiran dan lain-lain. Kemudiannya juga, penulis mengkaji berkenaan persepsi serta harapan para pengguna pembiayaan perumahan di Malaysia. Kajian disertasi ini diakhiri dengan cabaran, serta prospek pelaksanaan kontrak *mushārakah mutanāqīshah* terhadap pembiayaan perumahan di Malaysia. Hasil kajian penulis mendapati, pelaksanaan kontrak *mushārakah mutanāqīshah* ini masih lagi menyerupai dan mimik kepada konvensional serta kontrak yang berasaskan hutang. Walau bagaimanapun, kontrak *mushārakah mutanāqīshah* ini dilihat masih lagi berpontensi besar menjadi kontrak yang lebih baik dalam melindungi kemaslahatan pelanggan, dan menjadi alternatif kepada kontrak sedia ada. Objektif ini akan tercapai dengan syarat konsep *mushārakah mutanāqīshah* ini mematuhi syarat serta prinsip Syariah berhubungan dengan perkongsian untung dan rugi.⁶¹

Kajian yang dijalankan oleh Abdul Hadi Ismail⁶² tentang aplikasi *mushārakah mutanāqīshah* di dalam pembiayaan perumahan di RHB Islamic serta isu-isu dari sudut Syariah terhadap pelaksanaannya. Kajian beliau pada awalnya membincangkan teori akad *Mushārakah* oleh para *fuqaha'*, kemudian disusuli dengan kajian aplikasi di RHB Islamic mengenai bagaimanakah prosedur pembiayaan, dokumentasi, serta kaedah pengiraan pembiayaan *mushārakah mutanāqīshah* di RHB Islamic. Akhir sekali, beliau menganalisis isu-isu Syariah tentang dua akad di dalam satu kontrak, kemudian perbahasan *shirkah al-milk*, serta pelaksanaan *wa'd* pada kontrak ini. Hasil kajian

⁶¹ Hanira Hanafi, "Critical Perspectives on Musharakah Mutanaqisah: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges," (Tesis Ijazah Doktor Falsafah Universiti Durham, Durham, 2012).

⁶² Abdul Hadi Ismail, "Mushārakah Mutanāqīshah Sebagai Instrumen Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Konsep dan Pelaksanaannya di RHB Islamic Bank," (Disertasi Sarjana, Jabatan Syariah & Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 2014).

mendapati, *mushārakah mutanāqīṣah* yang dilaksanakan adalah mematuhi Syariah di samping beberapa cadangan penambahbaikan terhadap pelaksanaannya.

Kajian seterusnya juga terhadap pelaksanaan *mushārakah mutanāqīṣah* di CitiBank (M) Berhad di mana beliau mengupas tentang kelebihan produk pembiayaan perumahan di Citibank. Mohd Sollehudin Shuib mendapati Citibank (M) Berhad mengambil inisiatif tersendiri dan dilihat begitu teliti dalam menawarkan produk ini apabila pelanggan dapat menangguhkan terlebih dahulu pembayaran (*payment holiday*) ke atas rumah yang masih dalam pembinaan. Ini kerana rumah dalam kategori tersebut, sekiranya dibiayai secara Islam dan terbengkalai, ditakuti tidak selari dengan ruh syariah mahupun syariah *base* itu sendiri.⁶³ Langkah ini dilihat merupakan suatu perkembangan positif di dalam pembiayaan perumahan. Justeru itu perlu ada kajian lebih lanjut lagi tentang amalan perbankan Islam lain terhadap produk pembiayaan perumahan Islam.

Seterusnya, terdapat dua isu yang dikaji oleh Akhmad Affandi Mahfudz di dalam pembiayaan perumahan. Isu yang dibangkitkan oleh beliau adalah berkenaan mekanisma penentuan kadar sewa pembiayaan perumahan, serta mekanisma penentuan aset pendasar di dalam pembiayaan perumahan. Beliau mendapati, kedua-dua isu terbabit masih lagi tidak dapat ditangani oleh para pengamal, memandangkan dari sudut operasi masih lagi mirip dengan perbankan konvensional.⁶⁴

Asmadi Mohamed Naim menerusi kajian beliau mengenai isu perjanjian (*purchase undertaking*) daripada pihak pelanggan kepada bank di dalam aplikasi pembiayaan perumahan *mushārakah mutanāqīṣah*. Kajian penulis berkisar tentang teori prinsip perkongsian pemilikan (*shirkatul milk*) di dalam fiqh, kemudian disusuli dengan

⁶³ Mohd Sollehudin Shuib et al., “Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad,” *Journal of Techno-Social*, vol 3, no. 2 (2011), 43-53.

⁶⁴ Akhmad Affandi Mahfudz, “Pertinent Issues in Islamic Home Financing”, *ISRA International Journal of Islamic Finance*, vol. 1 (2016), 183-190.

praktis seperti *purchase undertaking* ketika berlaku kemungkiran, dan *purchase undertaking* untuk membeli pemilikan bank ketika pertengahan tempoh pembiyaaan. Hasil dapatan kajian menunjukan pelaksanaan *mushārakah mutanāqīshah* tidak mematuhi sepenuhnya prinsip-prinsip Syariah *shirkah al-milk*. Walau bagaimanapun, penulis kemudian mengemukakan cadangan dari aspek pelaksanaan supaya pengamal industri dapat menyelesaikan isu-isu risiko dan sebagainya.⁶⁵

1.6.2 Kajian Berkaitan Transaksi *Ijārah*

Mohd Hashim Kamali mengkaji isu-isu Syariah terhadap transaksi *ijārah* berasaskan pajakan operasi (*operating lease*) dan juga pajakan kewangan (*financial lease*). Di dalam kajian ini beliau membincangkan definisi *ijārah*, rukun akad *ijārah* serta syarat sah akad *ijārah*. Kemudian ia diikuti kajian terhadap *khiyarat* dalam akad *ijārah*, serta isu Syariah seperti isu meletakkan klausa penalti ke dalam perjanjian induk, tanggungan kerosakan dan kerugian pada aset *ijārah*. Kemudian, kajian disusuli dengan perbincangan tentang isu-isu berkaitan *sukūk ijārah* serta sumbangan terhadap ekonomi Islam. Akhir sekali, kesimpulan kajian mendapati transaksi *ijārah* adalah lebih baik daripada kontrak kontroversi seperti *bay' al-'inah* dan *bay' al-dayn*, tambahan pula ia boleh menjadi suatu alternatif terhadap produk berasaskan *murābahah* dan juga *bay' al-mu'ajjal*. Ia juga mampu berpotensi menjadi suatu instrumen untuk merangsang pertumbuhan ekonomi Islam.⁶⁶

Mohd Sabri Abdul Ghafar dalam tulisan tesis beliau yang berjudul *Pembentukan Ijārah dalam Sistem Perbankan Islam* membincangkan tentang doktrin *ijārah* dari perspektif fiqh Islam. Pada awalnya beliau menghuraikan *ijārah* bermula pada zaman Rasulullah SAW sehingga ia berkembang daripada cabang muamalat yang penting

⁶⁵ Asmadi Mohamed Naim, "Purchase Undertaking Issues in Mushārakah Mutanāqīshah Home Financing" ISRA International Journal of Islamic Finance , No 1 (2011), 25-47

⁶⁶ Mohd Hashim Kamali, "A Shari'ah Analysis of Issues in Islamic Leasing", J.KAU: Islamic Economy Journal, vol. 20, no. 1 (2007), 3- 22

untuk mengisi keperluan manusia. Berdasarkan perkembangan *ijārah* semasa, beliau seterusnya memfokuskan pembiayaan *ijārah* dalam sistem perbankan global termasuklah pajakan dalam sistem konvensional dan juga pelaksanaan modus operandi sistem pembiayaan menerusi *ijārah* dalam perbankan Islam. Beliau pada akhirnya menegaskan pada rumusan tentang ketulenan pelaksanaan *ijārah* dalam perbankan Islam memandangkan risiko pajakan diserahkan kepada pelanggan bukannya bank.⁶⁷

Seterusnya, terdapat juga penulisan-penulisan jurnal yang telah membincangkan secara terperinci mengenai konsep *ijārah* seperti tulisan *Manfaat al- ijārah Menurut Perspektif Fiqh Empat Mazhab*,⁶⁸ oleh Mohd Sabri Abdul Ghafar dan Abd Mumin Abd Ghani. Tulisan ini memfokuskan tentang manfaat (*usufrut*) yang terdapat di dalam konsep *ijārah* menurut perspektif fuqaha' empat mazhab, dan undang-undang. Hasil kajian ini mendapati manfaat ialah faedah yang diperolehi dari penggunaan sesuatu benda atau perkhidmatan yang diberikan oleh seseorang. Syarat-syarat manfaat yang disepakati oleh kebanyakan fuqaha' ialah manfaat mestilah diharuskan oleh Syarak, bernilai, diketahui, mampu diserahkan atau disempurnakan, untuk kepentingan penerima *ijārah* dan menjadi sasaran *ijārah*. Walau bagaimanapun, para fuqaha' silam juga berselisih pendapat tentang bagaimanakah dari sudut aplikasinya. Ini bermakna bagaimanakah pelaksanaan *ijārah* ke dalam Institusi Kewangan moden seperti *ijārah min al-bāṭin* boleh dikaji dan diterokai pelaksanaannya selagi mana ia memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan oleh para fuqaha'.

Kajian berikutnya mengenai isu *al-‘īnah* di dalam *sukūk ijārah*, oleh Asmak Hakimah. Kajian ini dimulai dengan analisis secara perbandingan di antara teori *ijārah* dan aplikasi *sukūk ijārah*. Kemudian penulis membawa teori perbincangan fuqaha'

⁶⁷ Mohd Sabri Abdul Ghaffar, "Pembiayaan Ijarah Dalam Sistem Perbankan Islam di Malaysia", (Tesis Ijazah Doktor Falsafah Jabatan Syariah dan Pengurusan Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 2006)

⁶⁸ Ab Mumin Ab Ghani & Mohd Sabri Abdul Ghafar, "Manfaat al-Ijarah Menurut Perspektif Fiqh Empat Mazhab," *Jurnal Fiqh*, vol. 3 (2006), 1-34

mengenai hukum *bay’ al-‘inah*, dan diakhiri dengan kajian kes sebenar *sukūk* yang telah diterbitkan menggunakan konsep *ijārah*.⁶⁹ Namun, kajian tiada lagi kajian khusus tentang isu *bay’ al-‘inah* di dalam *ijārah min al-bāṭin* dalam pembiayaan perumahan Islam di Malaysia.

Kajian oleh Ahmad Suhaimi Yahya mengenai *Ijārah Dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah*.⁷⁰ Perbincangan dalam penulisan ini banyak memfokuskan dari sudut dalil-dalil yang dikemukakan oleh ulama terdahulu dan kontemporari, serta aplikasi dan modus operandi produk Institusi Kewangan Islam semasa terhadap kontrak yang berasaskan *ijārah*. Secara umumnya, beliau ada menyentuh tentang aplikasi *ijārah min al-bāṭin* ke atas struktur *sukūk ijārah*, kemudian struktur ini menjadi rujukan kepada pembiayaan berasaskan *ijārah min al-bāṭin*. Meskipun begitu, tidak ada perbincangan lanjut tentang bagaimanakah pelaksanaan *ijārah min al-bāṭin* ini ke atas pembiayaan perumahan serta isu yang dibincangkan di dalamnya.

Selain daripada itu, terdapat kertas kerja yang dilakukan oleh Abdul Sattar Abu Ghuddah mengenai aplikasi *ijārah mawsūfah fī dhimmah (forward ijārah)*.⁷¹ Beliau memfokuskan dari sudut pelaksanaan *ijārah mawsūfah fī dhimmah* secara kontemporari, kemudian berbalik kepada definisi dan perbincangan ulama silam. Dalam kajian ini, penulis membincangkan tentang kesahihan akad *ijārah* yang mana bank menyewakan manfaat ataupun *usufruct* yang masih lagi belum diserahkan ketika kontrak sudah termeterai dengan pelanggan. Penulis juga menyenaraikan kelebihan-kelebihan akad *ijārah mawsūfah fī dhimmah* malahan lagi penulis juga menyatakan dengan penerokaan ke atas akad *ijārah* dalam pembiayaan semasa ini akan

⁶⁹ Asma Hakimah Ab Halim & Mahdi Zahraa, “Sukuk *Ijārah*: To What Extent They Comply Or Contradict The *Ijārah* Contract And *Bay’ Al-‘inah*?” , Social Sciences & Humanities Journal, Vol 22, (2014), 283-292

⁷⁰ Ahmad Suhaimi Yahya, “*Ijārah* dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah.” 1-33

⁷¹ Abdul Sattar Abu Ghuddah, “*Practical Application of al-ijarah al-mawsufah fi al-dhimmah (forward ijārah)*”, (Kertas Kerja, Dallah Al-Barakah, 30th Symposium on The Islamic Economics, Jeddah, 26-27 Ogos 2009)

mengurangkan kebergantungan terhadap produk *murābahah*. Namun begitu, kajian ini membincangkan tentang pelaksanaan akad *ijārah mawsufah fi mushārakah mutanāqisah* sahaja, bukannya akad *ijārah min al-bāṭin*.

Muhd Ramadhan Fitri Ilias⁷² seterusnya mengkaji berkaitan Aplikasi *ijārah mawsūfah fī dhimmah* (pajakan hadapan) Dalam Perbankan serta potensi kontrak ini sebagai solusi kepada produk pembiayaan perumahan yang melibatkan proses pembinaan. Pada awalnya beliau membawa perbincangan fiqhi berkenaan *ijārah mawsūfah fī dhimmah*, kemudian perbincangan berkaitan dengan upah sewaan serta analisis perbezaan antara *ijārah mawsūfah fī dhimmah* dan *Ijārah*. Kemudian penulis juga membawa aplikasi serta modus operandi *ijārah mawsūfah fī dhimmah* di dalam perbankan Islam serta isu-isu Syariah yang berbangkit oleh para penyelidik. Keunikan produk ini dapat disesuaikan dengan beberapa kontrak lain seperti *mushārakah mutanāqisah*, *Ijārah Bittamlik* dalam pembiayaan perumahan rumah bawah pembinaan dilihat mampu memberi alternatif terhadap produk sedia ada iaitu produk *BBA*.

Aida Othman telah menghuraikan isu-isu perundangan dalam instrumen pembiayaan berdasarkan prinsip *ijārah*. Di dalam kajian ini beliau membangkitkan beberapa isu yang bercanggah antaranya isu Syariah dan juga perundangan yang terdapat di dalam aplikasi akad *ijārah* di dalam pembiayaan. Antara isu yang dibangkitkan adalah berkaitan dengan pemilikan undang-undang (*legal ownership*) di dalam pembiayaan *ijārah*. Hasil kajian beliau mendapati ketiadaan undang-undang khas bagi pembiayaan *ijārah* menjadikan pembiayaan *ijārah* seperti kontrak konvensional biasa yang melibatkan pajakan. Adalah mustahak untuk menggubal undang-undang khas bagi pembiayaan *ijārah* untuk merungkai sebarang kemosykilan yang khusus

⁷² Muhd Ramadhan Fitri Ilias, “Aplikasi *Ijārah Mawsufah Fi Dhimmah* (Pajakan Hadapan) Dalam Perbankan” (Kertas Kerja, Persidangan Muzakarah Cendiakawan Syariah Nusantara-6, Brunei Darussalam, 16-17 Mei 2012)

melibatkan pembiayaan *ijārah* sahaja.⁷³ Dengan ketiadaan undang-undang khas bagi pembiayaan berdasarkan instrument *ijārah*, adalah penting untuk membuat kajian lebih lanjut tentang struktur *ijārah min al-bāṭin*.

M. Fatoni pula mengkaji berikut Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan *Ijārah Sale And Lease Back* Pada Obligasi Syariah Negara Ritel.⁷⁴ Kajian ini membincangkan modus operandi produk *Ijārah Sale & Lease Back* serta aplikasinya di Bank Syariah Mandiri Surabaya. Seterusnya beliau juga mengkaji isu-isu Syariah yang berbangkit daripada pelaksanaan Sukuk *ijārah* ini. Hasil analisa mendapati pelaksanaan *Ijārah Sale And Lease Back* mematuhi syariah. Beliau mencadangkan kepada kerajaan supaya mengeluarkan garis panduan yang lebih komprehensif supaya para pelabur di dalam sukuk runcit berasaskan *ijārah* ini tidak mengalami kerugian. Begitu juga beliau menyarankan agar masyarakat termasuklah para pelabur supaya mendalami ilmu pengetahuan tentang pasaran modal, pengetahuan asas-asas syarak supaya dapat menghindari daripada melakukan perkara yang tidak mematuhi Syariah semasa melabur. Namun begitu masih lagi tiada perbincangan tentang pelaksanaan *ijārah min al-bāṭin*, serta perbincangan isu-isu Syariah di dalamnya.

Antara kajian lain yang menyentuh tentang pelaksanaan *ijārah* di dalam pembiayaan perumahan dijalankan oleh Mirza Vejzagic adalah artikel yang bertajuk: *Ijārah Muntahia Bittamleek* (IMB): A risk Management Perspective.⁷⁵ Penulis menganalisis secara komprehensif tentang penawaran produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, dan mendatangkan detail struktur serta mekanisma dari sudut pelaksanaannya. Seterusnya di dalam kajiannya, beliau juga mengkritik beberapa isu serta cabaran-

⁷³ Aida Othman, “Isu-Isu Perundungan Dalam Instrumen Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Ijarah,” (Kertas kerja Persidangan Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara-4, Putrajaya, 10-11 November 2010).

⁷⁴ M. Fatoni, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Ijarah *Sale And Lease Back* Pada Obligasi Syariah Negara Ritel: Analisa di Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya,” (Latihan Ilmiah Sarjana Muda, Fakulti Syariah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Fakulti Syariah, Surabaya, 2010).

⁷⁵ Mirza Vejzagic, “Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB): A risk management perspective,” Journal of Accounting, Auditing, Economics and Finance 2 no. 1, (2014), 1-7.

cabaran pelaksanaan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* di dalam pembiayaan Islam. Namun demikian, kajian ini tidak menyentuh isu-isu secara mendalam dari sudut pandang Syariah oleh kerana kajian ini hanyalah melibatkan dari sudut operasi dan pengurusan risiko sahaja.

Kajian seterusnya mengenai transaksi *ijārah* adalah berkenaan isu pemindahan hak milik di dalam instrumen *ijārah*. Kajian berdasarkan pelaksanaan di dalam pembiayaan kenderaan di Malaysia. Penulis menganalisa konsep *ijārah*, kemudian disusuli dengan modus operandi pembiayaan kenderaan atau dikenali sebagai *Al-ijārah Thumma Al Bay'* (AITAB). Hasil dapatan kajian dinyatakan bahawasanya aplikasi perpindahan milik di dalam perbankan Islam selaras dengan Syariah, ini kerana bank akan memeterai akad bay' pada akhir tempoh untuk perindahan hak milik aset kepada pelanggan.⁷⁶ Namun demikian, kajian *ijārah* pada penyelidikan ini tidak berkaitan dengan pembiayaan perumahan berdasarkan *ijārah*.

Seterusnya kajian mengenai isu tanggungjawab aset di dalam akad *ijārah thumma al-bay'* mengikut perspektif Syariah. Penulis memfokuskan isu tanggungjawab aset *ijārah* seperti tanggungjawab kos takaful, dan juga siapa yang bertanggungjawab jika aset *ijārah* rosak. Menurut penulis, kesemua tanggungjawab penyelenggaraan aset sepatutnya ditanggung oleh pemilik bukannya penyewa. Namun demikian, amalan semasa AITAB menunjukkan sebaliknya di mana semua risiko tersebut diserahkan kepada pelanggan, sedangkan pada hakikatnya bank sebagai pemilik aset. Ini menimbulkan isu Syariah yang perlu ditinjau dan dianalisis secara lebih menyeluruh termasuklah mengambil kira kekangan dari sudut undang-undang dan sebagainya. Akhir sekali, kesimpulan penulis mendapati bahawa perlunya satu undang-undang khas yang perlu digubal memandangkan amalan semasa dilihat seolah-olah bercanggah

⁷⁶ Hakimah et al., "Pemindahan Hak Milik dalam Instrumen al-Ijarah Thumma al-Bay'" (AITAB) di Malaysia," *Islamic Economics and Civilization*, vol. 3 (2016), 39-46.

dengan syarak, walaupun pada zahirnya sesetengah bank menanggung kos-kos pembaikan dan insurans, namun kos tersebut akan dimasukkan ke dalam sewa yang dibayar oleh pelanggan. Amalan ini juga bercanggah dengan kaedah fiqh iaitu *al-kharāj bi al-damān*. Oleh yang demikian, pentingnya kajian lanjut mengenai *ijārah min al-bātīn* supaya ia dapat menyelesaikan isu-isu yang dibangkitkan oleh penulis terbabit.⁷⁷

Seterusnya juga, terdapat jurnal yang mengkaji mengenai isu Syariah yang timbul di dalam pelaksanaan kontrak *Ijārah* iaitu isu hukum pemilikan benefisial (*beneficial ownership*). Ini kerana di dalam pembiayaan *ijārah* yang biasa, pemilikan akan berpindah milik kepada bank dan sebagainya. Pengkaji menganalisa hal-hal berkaitan pemilikan benefisial dari sudut undang-undang (*common law*) serta transaksi komersial (*commercial transaction*) dan akhir sekali kajian secara terperinci *takyif fiqhi* pemilikan benefisial dari sudut Syariah. Secara konklusinya pengkaji berpendapat bahawa aplikasi semasa pemilikan benefisial di dalam pembiayaan berdasarkan *ijārah* sudah memenuhi ciri-ciri pemilikan penuh dari perspektif Syariah.⁷⁸

1.6.3 Kajian Berkenaan Inovasi Produk Berasaskan Kontrak Syariah

Apabila industri Kewangan Islam mulai berkembang secara pesat, pelbagai usaha-inovasi terhadap produk berdasarkan kontrak Syariah dilakukan oleh pemain industri untuk mempelbagaikan produk pembiayaan perumahan. Ini dapat dilihat menerusi kajian berikut:

Mohd Daud Bakar membincangkan pembiayaan peribadi menurut perspektif Syariah. Antara cadangan penulis mengenai beberapa kontrak Syariah yang boleh diinovasikan sebagai pembiayaan peribadi seperti kontrak *ijārah* dan *murābahah* bagi

⁷⁷ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay’(AITAB) Menurut Perspektif Fiqh”, (Kertas Kerja, Prosiding Persidangan Antarabangsa Fiqh Semasa & Perundangan Islam 2015, Batam Indonesia, 19 Disember 2015).

⁷⁸ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani, et al, “Beneficial Ownership: To What Extent It Complies with *Shari’ah*?” Asian Social Science; Vol. 11, No. 27 (2015), 155-167

menggantikan kontrak *bay’ al-‘inah* dan *tawarruq*. Skim pembiayaan berdasarkan *ijārah al-ashkhāṣ* ataupun *ijārah min al-bāṭin* ke atas pembiayaan perbelanjaan kesihatan, pelancongan (umrah dan haji) serta pembiayaan pelajaran. Kemudiannya, penulis juga memberi cadangan agar dikembangkan lagi prospek kontrak berdasarkan *murābahah* di mana ia memenuhi keperluan pembiayaan bertujuan untuk pembelian aset kepenggunaan seperti komputer, perkakas rumah, barang kemas, perabot dan seumpamanya. Tambah beliau lagi, kajian lanjut harus dilakukan terhadap sejauh mana konsep *murābahah* boleh diaplikasikan terhadap aset perkhidmatan, dengan penerokaan terhadap produk tersebut akan boleh diguna pakai bagi perbankan Islam bagi membiayai pembiayaan peribadi ataupun korporat di Malaysia.⁷⁹

Asyraf Wajdi Dusuki membincangkan tentang kajian mengenai inovasi produk menerusi kontrak *murābahah tawarruq* untuk penyelesaian masalah pengurusan kecairan (*liquidity management*) terhadap *interbank money market*. Walaupun pada awalnya Malaysia merupakan negara pertama yang memperkenalkan produk *Islamic Money Market* menerusi *bay’ al-‘inah*, namun, ia tidak terlepas daripada kritikan daripada pelbagai pihak. Penulis juga membawa pendapat para ulama serta kritikan-kritikan kepada *bay’ al-‘inah*, di samping juga membincangkan isu-isu Syariah di dalam *murābahah tawarruq*. Langkah BNM dalam memperkenalkan konsep *murābahah tawarruq* merupakan satu langkah inovasi yang wajar dipuji, kerana kontrak ini bukan sahaja kurang kontroversi malah ia diterima luas di peringkat tempatan mahupun antarabangsa. Penulis juga berpendapat, adalah sangat penting untuk perbankan Islam mengelakkan daripada memperkenalkan kontrak yang kontroversi di mana ia mungkin membantutkan perkembangan industri IKI.⁸⁰ Selaras dengan itu, kajian lanjut terhadap

⁷⁹ Mohd Daud Bakar, “Pembiayaan Peribadi Mengikut Perspektif Syariah,” (Kertas Kerja, Prosiding Muzakarah Kebangsaan Penasihat Syari’ah Kewangan Islam, Kuala Lumpur, 25 November 2006)

⁸⁰ Asyraf Wajdi Dusuki, “Commodity Murabahah Programme (CMP): An Innovative Approach to Liquidity Management,” *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, vol. 3, no. 1 (2009), 1-23.

akad *ijārah min al-bāṭin* perlu dilakukan di dalam inovasi produk yang kurang kontroversi di dalam membangunkan perkembangan IKI.

Terdapat pelbagai instrumen pelaburan patuh Syariah yang ditawarkan bagi menjana pendapatan oleh perbankan Islam. Mohd Yusra Abdullahtelah melakukan kajian terhadap pelaksanaan akaun pelaburan emas menurut perspektif Ekonomi Islam di Kuwait Finance House (M) Berhad. Hasil gabungan kontrak berasaskan *al-sarf* dan *al-qardh* telah diinovasikan menjadi produk pelaburan alternatif kepada pengguna Islam. Beliau membincangkan mengenai konsep pelaburan, serta transaksi emas menurut perspektif Syariah kemudian disusuli dengan kajian terhadap aplikasi pelaksanaan akaun pelaburan yang ditawarkan oleh Kuwait Finance House (M) Berhad. Hasil analisis mendapati, keseluruhan pelaksanaan produk ini mematuhi Syariah, kecuali pada bahagian akad kontrak yang dilihat menggabungkan 2 kontrak di dalam satu akad. Beliau mencadangkan untuk menyediakan 2 borang yang berasingan untuk mengelakkan kekeliruan dan juga mengelakkan isu Syariah yang timbul iaitu 2 kontrak dalam 1 akad.⁸¹

Pada awalnya, penawaran deposit pelaburan daripada pasaran kewangan Islam adalah berasaskan kontrak *mudārabah* dan juga *murābahah tawarruq* (*reverse tawarruq*). Namun, perkembangan terbaru selepas akta IFSA 2013 diperkenalkan menyebabkan penggunaan kontrak berasaskan *mudārabah* agak sukar dilaksanakan. Ini kerana, ia diklasifikasikan menjadi akaun pelaburan, tambahan pula, di bawah kontrak itu penetapan keuntungan tetap dan awalan tidak boleh dilaksanakan, jika berlaku kerugian pula, pelanggan akan menanggung kerugian. Manakala, produk berasaskan *murābahah tawarruq* yang tersusun (*organized tawarruq*) juga dikritik oleh sebahagian ulama daripada Timur Tengah. Maka, dalam jurnal yang diterbitkan ISRA ini mengkaji

⁸¹ Mohd Yusra Abdullah, “Pelaksanaan Akaun Pelaburan Emas Menurut Perspektif Ekonomi Islam: Kajian di Kuwait Finance House (M) Berhad,” (Disertasi Sarjana, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 2012).

kemungkinan dan meneroka inovasi produk berdasarkan kontrak *reverse salam* yang kemudiannya akan menjadi alternatif kepada produk sedia ada (*tawarruq* dan *muḍārabah*). Penulis membincangkan praktik semasa produk yang menggunakan kontrak *salam* seperti pembiayaan Islam, *şukūk* dan sebagainya. Seterusnya, kajian cadangan aplikasi kontrak *salam* terbalik (*reverse salam*) di dalam deposit, di mana kelebihan menggunakan kontrak ini perbankan Islam dapat menawarkan keuntungan tetap kepada pelanggan. Malah, penulis juga melontarkan idea di mana keadaan harga semasa komoditi di pasaran boleh diterokai dan menjadi penanda aras baru bagi mengantikan KLIBOR berdasarkan konvensional.⁸²

Mohd Izuwan Mahyuddin dan Azizi Che Seman, mengkaji aplikasi produk *murābahah tawarruq* serta aplikasinya di Bank Muamalat Malaysia Berhad. *Murābahah tawarruq* dilihat sebagai suatu inovasi produk berdasarkan kontrak Syariah yang menjadi alternatif lain kepada *bay’ al-‘īnah* dalam pembiayaan tunai yang banyak digunakan oleh perbankan Islam. Ini kerana beberapa siri resolusi yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia berkenaan pelaksanaan *bay’ al-‘īnah* telah menggariskan beberapa syarat yang ketat yang perlu dipatuhi oleh perbankan Islam di Malaysia. Dengan pelaksanaan *murābahah tawarruq* ini, dapat memajukan lagi industri dan mempelbagaikan lagi inovasi produk berdasarkan kontrak Syariah dalam perbankan Islam.⁸³

Seterusnya perbincangan tentang inovasi di dalam perbankan Islam, dimana penulis membincangkan mengenai praktikal kepenggunaan pajakan hadapan (*ijārah mawsūfah fī dhimmah*) ia adalah satu inovasi tentang kepenggunaan manfaat di dalam *ijārah*. Menurut Khaled Morad Amer dan Ninasrin Radenarmad, prospek produk ini

⁸² Yusuf Saleem, Ghaith Mahani & Hussain Kureshi, “Reverse Salam as An Alternative Instrument for Investment Accounts,” *ISRA International Journal of Islamic Finance*, vol. 6 (2013), 212.

⁸³ Mohd Izuwan Muhyiddin & Azizi Che Seman, “Bay al-Tawarruq dan Aplikasinya di Bank Muamalat Malaysia Berhad,” *The Journal Muamalat and Islamic Finance Research*, vol. 11, no. 1 (2014), 75-96

sudah banyak diaplikasikan di Timur Tengah apabila ia pernah distruktur di dalam *sukuk*, pembiayaan perubatan, pembiayaan tiket, komunikasi dan sebagainya. Di dalam kertas kerja ini beliau membincangkan tentang teori serta konsep kontrak pajakan hadapan ini, kemudian praktis di Timur tengah serta Malaysia. Akhir sekali perbincangan beberapa isu-isu Syariah serta cabaran-cabaran yang timbul di dalam pelaksanaan konsep ini. Hasil kajian ini mendapati, produk jenis *ijarah mawsufah fi dhimmah* mampu menjadi alternatif yang paling terbaik dan kompetitif untuk bersaing dengan perbankan konvensional di dalam pembiayaan perumahan rumah dalam pembinaan. Walau bagaimanapun, bank juga akan terdedah kepada risiko apabila terpaksa memulangkan balik kesemua bayaran ansuran daripada pelanggan semasa tempoh pembinaan. Bank juga perlu memainkan peranan lebih untuk memilih pemaju perumahan yang betul-betul ada rekod yang baik dan sebagainya.⁸⁴

Muhamad Iman Sastra Mihajat mengulas mengenai penghujahan, serta kefahaman menurut perspektif para ulama mengenai penggabungan kontrak dalam satu akad ataupun hibrid kontrak, di mana ia diperlukan dalam inovasi perkembangan produk perbankan Islam. Seterusnya penulis mengemukakan beberapa cadangan parameter di dalam melaksanakan hibrid kontrak yang perlu di ambil perhatian oleh perbankan Islam.⁸⁵

Prinsip *wa'd* merupakan satu intrumen yang diguna pakai di dalam pengurusan risiko dan ia merupakan satu kontrak alternatif bagi menggantikan kontrak hadapan (*forward contracts*). Md. Faruk Abdullah dan Asmak Ab Rahman⁸⁶ membincangkan perkembangan instumen *wa'd* di dalam perbankan Islam Bangladesh. Penulis

⁸⁴ Khaled Morad Amer dan Ninasrin Radenarma, “Innovation In Islamic Banking : The Practical Application Of Forward Ijarah And Its Issues And Challenges”, (Journal, Colloquium, Islamic Finance In a Challenin Economy: Moving Forward, Kuala Lumpur, 27 November 2012)

⁸⁵ Muhammad Iman Sastra Mihajat, “Hybrid Contract in Islamic Banking and Finance: A Proposed Shariah Principles and Parameters for Product Development,” *Journal Islamic Management and Business*, vol. 7, no. 16 (2015), 89-99.

⁸⁶ Md. Faruk Abdullah dan Asmak Ab Rahman, “Development of Wa'ad Products in The Islamic Banks of Bangladesh: A Case Study”, *Jurnal Syariah* 23, no.1 (2015), 103-140.

berpendapat terdapat kemungkinan bahawasanya kontrak *wa'd* mampu menjadi peranan penting di dalam inovasi produk baru di Bangladesh. Di dalam kajian ini, penulis mengkaji secara terperinci aplikasi *wa'd* di Negara Bangladesh, serta mencadangkan beberapa inovasi produk berdasarkan kontrak *wa'd*. Walau bagaimanapun, hasil kajian mendapati perkembangan Bank Islam di Bangladesh masih lagi di peringkat permulaan. Ia memerlukan sokongan mantap daripada kerajaan, sumber manusia, serta kajian mendalam terhadap inovasi sesebuah produk. Instrumen *wa'd* masih lagi tidak diguna pakai di dalam produk Perbendaharaan (*Treasury product*) di Bangladesh, justeru itu para Penasihat Syariah dan penyelidik Syariah di Bangladesh perlu lebih fleksibel dan melihat balik metodologi penggunaan ijтиhad mereka dalam menentukan keabsahan sesuatu produk itu. Para pemain industri dan juga penyelidik perlu memainkan peranan lebih aktif dalam meneroka produk terbaru yang boleh diguna pakai di dalam perbankan Islam di Bangladesh.

Perkembangan pesat di dalam industri termasuk arena teknologi kewangan (*fintech*) memerlukan kepada langkah inovasi kepada produk pelaburan serta juga produk perbankan Islam. Said Bouheraoua membincangkan di dalam kertas kerjanya mengenai inovasi di dalam produk pelaburan Islam. Oleh kerana perkembangan pesat perniagaan, pelaburan serta arena teknologi memberi cabaran baru kepada IKI. Para pengamal Syariah, serta pembangun produk mesti bekerjasama untuk memberi nafas baru serta inovasi terhadap produk sedia ada. Beliau membincangkan tentang definisi inovasi, teori serta aplikasi inovasi produk pelaburan di Bursa Malaysia, London Metal Exchange (LME) disertai dengan kritikan-kritikan terhadap aplikasi produk tersebut. Kemudiannya, beliau membincangkan tentang impak positif dan negatif dari sudut ekonomi dan Syariah tentang inovasi produk pelaburan di dalam IKI. Akhir sekali, penulis berpendapat perlunya memberi penekanan yang lebih lagi terhadap inovasi produk supaya IKI mampu bertahan dan bersaing di peringkat yang tertinggi. Sementara

itu pula, industri IKI perlu menerima hakikat bahawasanya di dalam proses inovasi ini mungkin berhadapan dengan pelbagai cabaran, kritikan, serta kesalahan, tetapi selagi mana inovasi produk ini berasaskan prinsip-prinsip Syariah, ia akan mengurangkan kesilapan maka inovasi produk perbankan Islam kekal bertahan lama.⁸⁷

Meskipun perbincangan telah pun dilakukan, namun belum terdapat satu kajian secara keseluruhan berkaitan dengan pelaksanaan konsep *ijārah min al-bāṭin* dalam perbankan Islam dan cadangan penambahbaikan pelaksanaan khususnya di Malaysia. Sehubungan dengan itu disertasi ini dibuat bagi menganalisis kembali semua bahan dan kajian lepas. Kajian dan tulisan terdahulu menjadi bahan asas rujukan dan juga ditambah baik dengan kajian secara kolektif aplikasi semasa di dalam institusi perbankan Islam. Kemudian juga disertasi ini merupakan hasil daripada kajian secara mendalam dan mengenal pasti cara terbaik bagi perbankan Islam untuk mengaplikasikan konsep *ijārah min al-bāṭin* terhadap pembiayaan perumahan di Malaysia serta mengkaji beberapa isu Syariah yang timbul di dalam konsep ini. Akhir sekali, disertasi ini turut mencadangkan beberapa inovasi produk dalam mempelbagaikan penawaran produk kepada pelanggan dan secara tidak langsung meningkatkan imej perbankan Islam berbanding dengan konvensional.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi merupakan kaedah atau cara yang diperlukan dalam menyiapkan kajian ilmiah. Hasil kajian dikira berkualiti jika kaedah yang digunakan dalam penyelidikan bersesuaian dengan matlamat kajian. Dalam proses kaedah atau metodologi ini, beberapa metodologi yang sesuai telah digunakan agar terhasilnya sebuah kajian yang baik dan bermutu. Antaranya ialah:

⁸⁷ Said Bouheraoua, “Innovation in Investment and Development of Islamic Financial Products”, (Kertas Kerja, International Shariah Scholars Forum, Kuala Lumpur, 1-2 November 2016)

1.7.1 Metod Pengumpulan Data

Metod pengumpulan data digunakan untuk mengumpul bahan-bahan dan maklumat yang berkaitan dengan kajian ini. Melalui metod ini penulis telah menggunakan kaedah penyelidikan perpustakaan, dan temu bual:

i. Kajian Perpustakaan

Pendekatan utama yang penulis gunakan ialah kajian perpustakaan di mana metod ini adalah sangat penting bagi penyelidik untuk mendapatkan pendapat-pendapat para fuqaha' zaman silam tentang konsep *al-ijārah*, serta dalil pelaksanaannya termasuk juga pendapat para ilmuan Syariah kontemporari berkenaan pelaksanaan *al-ijārah* dalam pemberian perumahan Islam. Selain daripada itu, kajian perpustakaan ini juga merupakan suatu kaedah bagi penyelidik untuk mendapatkan data yang tepat untuk meneliti segala dokumentasi yang digunakan oleh Institusi Kewangan Islam seperti keterangan maklumat tentang produk (*product disclosure sheet*), terma, syarat dan sebagainya. Di dalam kajian ini juga, penulis telah menggunakan laman web sebagai salah satu alternatif untuk mencari bahan rujukan dan bahan bacaan bagi mendapatkan maklumat secara teliti dan komprehensif.

ii. Metod Temu bual

Dalam kajian ini, kajian lapangan secara praktis dijalankan di bank Kuwait Finance House Berhad untuk mendapatkan data dan maklumat secara langsung dengan melakukan kaedah temu bual. Mereka yang ditemu bual terdiri daripada Ahli Jawatankuasa Penasihat Syariah, Pegawai Syariah Perbankan Islam, para pengamal industri daripada Jabatan Pembangunan Produk (*Product Development Department*). Temubual yang dijalankan melibatkan beberapa individu yang terlibat secara langsung dalam industri dan disifatkan mempunyai pengetahuan mendalam mengenai aplikasi produk pemberian perumahan berdasarkan *ijārah*, serta isu-isu Syariah yang dibangkitkan. Berikut adalah senarai nama para pegawai yang telah ditemubual:

- I. Engku Muhammad Tajuddin Engku Ali, Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB.
- II. Fakrurazi Mansur, Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB.
- III. Azmuddin Razali, Eksekutif Kanan, Ketua Unit Pematuhan Syariah dan Semakan, Jabatan Syariah, KFHMB.
- IV. Nik Muhammad Adib Nik Amin, Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB.
- V. Mansor Ayub , Ketua Pegawai Syariah Sekreteriart KFHMB.

Hasil daripada temubual terbabit, penulis akan membuat rumusan dan kesimpulan tentang konsep pembiayaan *ijārah min al-bāṭin* mengikut perspektif penulis dan disokong dengan data-data yang diperolehi dari lapangan. Antara skop temu bual yang dipilih oleh penulis bersama pegawai-pegawai daripada bank ini adalah mengenai modus operandi pembiayaan perumahan, terma dan syarat, kelebihan pembiayaan produk *ijārah*, dan isu-isu serta cabaran di dalam melaksanakan produk ini.

Akhir sekali bagi menganalisis kelebihan produk *ijārah min al-bāṭin* untuk dibandingkan dengan *ijārah muntahiah bi al-tamlīk* dan *mushārakah mutanāqışah*. Satu perakam digital akan digunakan untuk merakam perbualan setelah diizinkan oleh orang yang ditemu bual. Johnson⁸⁸ menegaskan bahawa rakaman diperlukan untuk mengesahkan ketepatan pengumpulan data, transkripsi dan pengkodan wawancara (*interview*).

1.7.2 Metod Analisis Data

Data-data yang diperoleh sama ada secara langsung ataupun tidak langsung akan di analisis serta dinilai dengan menggunakan metod tertentu. Antara metod yang digunakan dalam kajian ini ialah:

- i. Kaedah Induktif

⁸⁸ Johnson, JM 2001, ‘In-depth interviewing’, in Gubrium, JF and Holstein, JA (Eds.), *The handbook of interview research: Context and method*, Sage, Thousand Oaks, 103-119.

Kaedah ini bermaksud pola atau cara berfikir bagi mendapatkan bukti keterangan berdasarkan dalil khusus kepada dalil umum.⁸⁹ Kaedah ini digunakan dalam kajian untuk menerangkan mengenai konsep, syarat dan teori akad bagi akad *al-ijārah* melalui pembacaan dan temu bual yang telah dibuat bersama pengamal industri kewangan Islam serta temu bual bersama Ahli Jawatankuasa Penasihat Syariah.

ii. Kaedah Deduktif

Metode ini merupakan satu kaedah memperolehi pengetahuan dengan membuat kenyataan yang umum tentang sesuatu fenomena dan disusuli dengan pernyataan khusus.⁹⁰ Dalam kajian ini metod ini akan menjelaskan mengenai elemen-elemen yang terdapat di dalam kontrak pembiayaan perumahan ini serta modus operandi yang diguna pakai terhadap pembiayaan di dalam perbankan Islam. Seterusnya, metod ini juga digunakan untuk menilai isu-isu Syariah yang timbul di dalam pembiayaan perumahan serta kelebihan-kelebihan yang terdapat di dalam kontrak ini.

iii. Kaedah Komparatif

Metode ini digunakan untuk membandingkan data-data yang dikumpul untuk mencari perbezaan atau persamaan daripada maklumat yang diperolehi. Metod ini digunakan oleh penulis untuk menganalisis kelebihan yang terdapat di dalam produk *ijārah min al-bāṭin* ini, kemudian dibandingkan dengan produk sedia ada seperti *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* serta *mushārakah mutanāqisah*. Akhir sekali, rumusan yang diperoleh dapat mengenal pasti kelebihan serta kekurangan di mana penulis dapat memberikan cadangan penambahbaikan kepada perbankan Islam dalam menawarkan produk *ijārah min al-bāṭin*.

⁸⁹ Ang Kean Hua, “Pengenalan Rangkakerja Metodologi dalam Kajian Penyelidikan: Satu Kajian Kes”, *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, vol. 1 (2016), 19.

⁹⁰ Mohd Majid Konting, *Kaedah Penyelidikan Pendidikan* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1998), 12.

1.8. Sistematika Penulisan

Bab 1

Pada bab pertama dalam kajian ini pengkaji menerangkan mengenai pengenalan, latar belakang, masalah kajian, objektif kajian, kepentingan kajian, skop kajian, kajian lepas (*literature review*) dan metodologi penyelidikan yang digunakan.

Bab 2

Bab kedua kajian pula akan membincangkan mengenai prinsip *al-ijārah* yang merangkumi definisi, dalil, dan konsep pelaksanaannya. Seterusnya kajian akan menyentuh berkaitan tajuk kajian dengan membincangkan pembiayaan perumahan berdasarkan kontrak *ijārah*. Kemudiannya, perbincangan terhadap prinsip *ijārah min al-bāṭin* yang dijalankan di Kuwait Finance House (M) Berhad serta melihat apakah elemen-elemen yang terdapat di dalam kontrak pembiayaan perumahan tersebut dan kajian juga akan memperincikan mengenai modus operandi yang digunakan di dalam pembiayaan perumahan serta beberapa aplikasi dalam penawaran pembiayaan jenis ini.

Bab 3

Bab ketiga pula, kajian akan menganalisis mengenai isu-isu Syariah yang timbul sepanjang pelaksanaan pembiayaan perumahan berdasarkan kontrak *ijārah min al-bāṭin*. Antara isu yang akan diketengahkan ialah mengenai keabsahan akad jenis *ijārah min al-bāṭin* ini kerana ia melibatkan sewa dan menyewa balik di antara bank dan pelanggan. Seterusnya isu mengenai adakah wujudnya elemen *bay’ al-‘īnah* di dalam transaksi jenis ini.

Bab 4

Bab keempat kajian membincangkan mengenai perbandingan di antara produk-produk pembiayaan perumahan berdasarkan *ijārah*, iaitu *mushārakah mutanāqisah* dan *ijārah muntahiyah btamlik* dengan *ijārah min al-bāṭin*. Hasil daripada analisis terbabit dapat

mengkaji kelebihan serta kekurangan yang terdapat dalam produk ini seterusnya dapat memberikan cadangan penambahbaikan terhadap produk terbabit kepada industri kewangan Islam.

Bab 5

Di dalam penulisan ini yang merupakan bab yang terakhir penulisan, penulis akan menjelaskan rumusan secara keseluruhan hasil kajian ini, dapatan kajian, cadangan yang boleh diaplikasikan serta kesimpulan dari hasil kajian ini.

BAB 2: KONSEP *IJĀRAH* DAN APLIKASINYA DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN PERBANKAN ISLAM DI MALAYSIA

2.1 Pengenalan

Pelaksanaan mengenai konsep *ijārah* membincangkan perihal *al-ijārah* telah wujud sebelum masyarakat pra-Islam lagi.¹ Kedatangan Islam kemudiannya mengiktiraf kontrak tersebut menjadi sebahagian daripada kontrak muamalah yang dibenarkan dalam Islam. Malah, para fuqaha' terdahulu sememangnya tidak lari daripada membincangkan kontrak *ijārah* secara komprehensif, sehingga para sarjana kontemporari dan para pakar kewangan Islam menyatakan *ijārah* memiliki potensi besar sebagai suatu alternatif kepada kontrak-kontrak muamalah lain yang boleh dikembangkan untuk perbankan Islam.

2.2 Definisi Pembiayaan *Ijārah*

2.2.1 Dari Segi Bahasa

Ijārah mengambil perkataan daripada kata nama bagi *al-ujrah* ataupun juga *al-kirā‘*, atau pertukaran manfaat, atau perkataan *al-ijārah* juga digunakan dengan makna *ijār* iaitu perbuatan menyewa sesuatu atau mengupah seseorang.² Ia juga bermaksud balasan atau ganjaran sebagai imbalan ke atas pekerjaan yang dilakukan.³ Malah, ia juga boleh bermaksud ganjaran dalam bentuk keduniaan, atau dalam bentuk pahala, ataupun ganjaran ukhrawi.⁴

2.2.2 Dari Segi Istilah

Manakala menurut istilah perkataan *al-ijārah* tidak terlalu jauh daripada makna istilah. Para fuqaha' juga memberikan definisi *ijārah* dalam bentuk yang pelbagai,

¹ Ab Mumin Ab Ghani & Mohd Sabri Abdul Ghafar, "Manfaat *al-Ijarah* Menurut Perspektif Fiqh Empat Mazhab," *Jurnal Fiqh*, vol. 3 (2006), 1.

² 'Alī Haydar, *Durār al-Hukkām fī Sharh al-Ahkām* (Riyāḍ: Dār 'Alim Kutub, 2003), 441.

³ Ibn Manzūr, *Lisān 'Arab*, vol. 4 (Bayrūt: Dār Sādir, t.t.), 10.

⁴ Ibn 'Uthaymīn, *Muzakkirah Fiqh*, vol. 2 (Iskandariyah: Dār al-Baṣīrah, 2004), 321.

namun ianya tidak jauh berbeza dari segi maksud ataupun makna, adapun berbeza hanyalah dari segi bentuk sighah.⁵ Perbincangan para fuqaha' adalah sebagaimana berikut:

Al-Dusūqī daripada Mazhab Maliki mengatakan perkataan *al-ijārah* adalah dengan membariskan bawah pada huruf hamzah di mana ia lebih mashyur daripada *dhomma*. Manakala perkataan *al-ijārah* juga adalah membawa sama maksud dengan *al-kirā‘*. Ia adalah pertukaran milik manfaat sesuatu yang diharuskan, pada tempoh tertentu dengan bayaran imbalan.⁶ Manakala menurut Al-Qarrāfī, ia adalah pemilikan benefisial yang harus, pada tempoh tertentu dengan imbalan.⁷

Para ulama daripada Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijārah* adalah jual beli manfaat yang diketahui dengan upah yang diketahui.⁸ *Ijārah* juga disebut sebagai suatu kontrak ke atas manfaat dengan imbalan.⁹ Manakala Imam al-Sarakhsī berpandangan kontrak yang berasaskan manfaat terbahagi kepada dua, yang pertama pertukaran manfaat dengan tiada imbalan. Yang kedua pertukaran manfaat dengan imbalan ataupun ganjaran dikenali sebagai *ijārah*. Oleh yang demikian, pentakrifan *ijārah* adalah suatu akad ke atas manfaat dengan bayaran.¹⁰

Dalam Mazhab al-Shāfi‘ī pula *ijārah* adalah kata nama bagi *ujrah*, kemudian ianya menjadi masyhur yang digunakan pada akad. *Ijārah* dirujuk kepada pemilikan benefisial dengan suatu pertukaran mengikut syarat-syarat tertentu yang ditetapkan.¹¹ Manakala, para fuqaha' Mazhab al-Shāfi‘ī yang lain mendefinisikan *ijārah* adalah

⁵ Muhammad Mubārak, *Sukūk al-Ijārah al-Islāmiyyah Dirasāt Qanūniyyah Muqāranah bi al-Sharī‘ah Islāmiyyah* (Ammān: Dār Nafā‘is, 2010), 20.

⁶ Al-Dusūqī, *Hāshiyah al-Dusūqī ‘ala Sharḥ al-Kabīr*, vol. 4 (Lubnan: Dār al-Fikr, t.t.), 2.

⁷ Al-Qarrāfī, *al-Furūq*, vol. 4 (Qāhirah: Maktabah al-‘Aṣriyah, t.t.), 5.

⁸ ‘Abd Allāh bin Maḥmūd, “al-Ikhtiyār li al-Ta‘līl al-Mukhtār”, vol. 1 (Bayrūt: Sharīkah War al-Arqam bin Abī al-Arqam, t.t.), 308.

⁹ Al-Mughīnahā, *al-Hidāyah Sharḥ Bidāyah al-Mubtadi‘*, vol. 3-4 (Qāhirah: Dār al-Ḥadīth, 2008), 316.

¹⁰ Al-Sarakhsī, *al-Mabsut*, vol. 15 (Bayrūt: Dār Ma‘rifah, 1989), 74.

¹¹ Al-Khāṭib al-Sharbinī, *al-Iqnā‘ fī Ḥāl Alfaż Abī Shujā‘*, ed. 3, vol. 2 (Lubnan: Dār al-Kitāb al-‘Ilmiyyah, 2011), 140.

suatu akad ke atas manfaat yang diketahui, yang ditentukan tujuannya, sedia digunakan serta diharuskan pertukaran yang diketahui.¹²

Mazhab Hanbali berpendapat ianya adalah satu akad ke atas manfaat yang diharuskan, diketahui diambil satu persatu, pada tempoh tertentu, daripada aset tertentu, atau tanggungan liabiliti, atau perkhidmatan dengan ganjaran tertentu.¹³ Menurut Ibn Qudāmah, ia adalah akad ke atas manfaat, di mana terjadinya akad ini pada lafaz *ijārah* ataupun *al-kira'* ataupun mana-mana lafaz yang memberi maksud sama.¹⁴ Pendapat ini kemudiannya disokong *ijārah* adalah bermaksud sebagai kontrak satu pertukaran tertentu, pada manfaat tertentu, daripada 'ayn tertentu atau dalam tanggungan liabiliti atau satu kerja dengan bayaran tertentu.¹⁵

Setelah disoroti pendapat ulama terdahulu, didapati para ulama kontemporari juga tidak lari daripada mentakrifkan makna *ijārah* sebagaimana perbincangan para fuqha' silam.

Menurut Sayyid Sābiq, *ijārah* merujuk kepada kontrak ke atas manfaat dengan pertukaran.¹⁶ Seterusnya Nazīh Ḥammād menghuraikan *ijārah* dari segi istilah adalah bermaksud pertukaran transaksi bagi sesuatu manfaat dengan sebuah imbalan, di mana imbalan tersebut berbentuk barang, hutang, ataupun manfaat.¹⁷ Definisi yang dipilih oleh Muhammad 'Uthmān Shubayr, *ijārah* ialah akad ke atas manfaat yang harus dan diketahui, pada suatu tempoh yang diketahui.¹⁸

¹² Al-Sharbinī, *Mughnī Muḥtāj* (Lubnan: Dār al-Ma‘rifah, 1997), 427; al-Nawawī, *al-Majmū‘*, vol. 15 (Lubnan: Dār al-Fikr, 2010), 308; Taqī al-Dīn Abī Bakr, *Kifāyah al-Ikhtiyār Sharh Matn Abī Shuja‘*, ed. ke 2 (Lubnan: Dār Minhāj, 2008), 410.

¹³ Ibn Najār, *Muntahā al-Irādāt*, vol. 1 (Bayrūt: Mu’assasah al-Risālah, 2000), 339.

¹⁴ Ibn Qudamah Al-Maqdisi, “Al-Muqni’ Fi al-Fiqh Mazhab Ahmad Ibn Hanbal Al-Syaibani”, ed pertama (Maktabah Al-Sawadi, Jeddah, 2000), 203

¹⁵ Shams al-Dīn Muhammad ‘Abd Allāh, *Sharh al-Zarkashī*, vol. 4 (Riyāḍ: Dār Abīkan, 1993), 216.

¹⁶ Sayyid Sābiq, *Fiqh Sunnah*, vol. 4 (Qāhirah: Dār al-Fath I'lām al-‘Arabī, 2008), 98.

¹⁷ Nazīh Ḥammād, *Mu‘jam Muṣṭalaḥāt al-Māliyah wa al-Iqtisādiyah fī Lughah al-Fuqahā‘* (Dimashq: Dār al-Qalam, 2008), 20.

¹⁸ Muhammad 'Uthmān Shubayr, *al-Mu‘āmalāt al-Māliyah al-Mu‘āsarah*, ed. 6 ('Ammān: Dār Nafā'is, 2008), 321.

Menurut BNM, *ijārah* adalah merujuk kepada kontrak yang melibatkan pertukaran pemilikan ke atas manfaat yang dibenarkan ataupun perkhidmatan pada satu tempoh tertentu sebagai imbalan ataupun ganjaran.¹⁹ Kemudiannya, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) selaku badan berautoriti pula membahagikan kepada dua kategori, iaitu definisi bagi *ijārah al-a'yān* dan juga *ijārah al-ashkhāṣ*. Lajnah AAOIFI mendefinisikan *ijārah al-a'yān* sebagai pemilikan benefisial yang dibenarkan Syarak, yang dikenal pasti, pada satu tempoh yang diketahui, dengan ganjaran yang diketahui dan dibenarkan oleh Syarak.²⁰ Kemudiannya definisi *ijārah al-ashkhāṣ* pula sebagai akad berkenaan khidmat ataupun servis ke atas individu, ataupun sebuah entiti dengan imbalan upah (ujrah) yang diketahui, ditentukan sama ada ia berbentuk manfaat, ataupun yang ditentukan pada masa hadapan. Contohnya seperti pendidikan, kesihatan, perhidmatan perundingan dan sebagainya.²¹

Daripada definisi pada fuqaha' silam, dan juga pandangan daripada badan berautoriti perbankan Islam, dapatlah dirumuskan bahawa akad *ijārah* adalah kontrak jenis *mu'āwadah* seperti jual beli. Maka, tidak harus untuk *fasakh* kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak. Manakala, dua ciri yang terpenting di dalam akad *ijārah* sebagaimana didasari definisi-definisi di atas. Ciri pertama adalah pertukaran ke atas manfaat ataupun perkhidmatan, ianya berbeza dengan kontrak jual beli kerana ianya melibatkan pertukaran bersama aset ketara (*ayn*). Manakala ciri kedua adalah imbalan (*iwadh*) ke atas manfaat terbabit. Oleh yang demikian ianya juga berbeza dengan kontrak akad *i'ārah* (pinjam) kerana kontrak pinjaman tidak melibatkan imbalan.

¹⁹ Bank Negara Malaysia, "Concept Paper Ijarah" (Polisi Dokumen Ijarah, BNM, Kuala Lumpur, 2014), 6

²⁰ Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions* (Bahrain: AAOIFI, 2014), 150.

²¹ Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions*, 552.

2.3 Hukum *Ijārah*

Menurut Al-Kasani telah sepakat ulama tentang keharusan *ijārah*,²² melalui dalil-dalil berikut:

2.3.1 Al-Quran

i. Firman Allah SWT:

فِإِنْ أَرْضَعْتُ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ²³

Bermaksud: Apabila mereka menyusukan anak kamu, maka berikanlah upah.

Berdasarkan ayat di atas, jelaslah bahawa Allah SWT menyuruh untuk memberikan upah kepada ibu susuan setelah selesai menyusu anak susuan. Ini menunjukkan bahawasa kewajiban untuk memberikan upah sebagai imbalan atas kerja yang dilakukan. Menurut Al-Manhaji, Imam al-Shāfi‘ī menggunakan dalil ini untuk menyatakan keharusan *ijārah*. Ini kerana Allah SWT menyebut secara mutlaq jika kamu meminta khidmat penyusuan anakmu, maka berikanlah kepadanya upah, dan upah tidak akan ada kecuali pada *ijārah*. Penyusuan itu adalah gharar, kerana susu ibu kemungkinan banyak dan sedikit, atau boleh jadi kebarangkalian bayi menyusu sedikit atau banyak. Tetapi Allah SWT mengharuskanya menerusi ayat di atas.²⁴

ii. Firman Allah SWT:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ حَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَيَ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرْنِي ثَمَانِ حِجَّاجٍ فَإِنْ أَتَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشْقَ عَلَيْكَ سَتَجْدِنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

²² Al-Kasānī, *Baḍā’i‘ Sanā’i‘ fī Tartīb al-Shārī‘*, vol. 4 (Bayrūt: Dār Kutub al-‘Ilmiyyah, 1986), 173.

²³ Surah Al-Talaq, ayat ke-6.

²⁴ Al-Manhajī, *al-Jawāhir al-‘Uqūd wa al-Mu‘in al-Qadat wa al-Muwaqqi‘in wa al-Shuhūd*, vol. 1 (Bayrūt: Dār Kutub al-‘Ilmiyyah, 1996), 259.

Terjemahannya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Wahai ayahku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), kerana sesungguhnya orang yang paling baik untuk diambil pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku berniat untuk menikahkan kamu dengan salah seorang daripada anak perempuanku ini, atas dasar kamu bekerja denganku selama lapan tahun, dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) daripadamu, dan aku tidak berniat untuk memberati kamu. Dan kamu Insya Allah akan mendapatkan dalam kalangan orang yang baik.

(Surah al-Qaṣāṣ, 25-26)

Ayat tersebut jelas menerangkan tentang keharusan memberi upah setelah perkhidmatan dilakukan, dan ianya juga adalah syariat ke atas umat terdahulu, dan tiada apa-apa dalil yang menunjukkan syariat terdahulu ini dimansukhkan.²⁵

2.3.2 Hadis

i. Hadis Sahih Riwayat A'ishah:²⁶

عُرْوَةُ بْنُ الْزُّبَيرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا رَوَجَ النَّجِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَالَّذِي
وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَتُوْ بِكُرْ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّبَلِ هَادِيًّا خَرِّيًّا
وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ فُرِيْشٍ فَدَفَعَ إِلَيْهِ رَاجِلَتِيهِمَا وَوَاعِدَاهُ عَازَ ثُورٍ بَعْدَ ثَلَاثَ لَيَالٍ
بِرَاجِلَتِيهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ

Bermaksud: Aishah R.A berkata, Rasulullah SAW dan Abu Bakar RA menyewa (mengupah) seorang dari suku al-Dīl sebagai petunjuk jalan yang dipercaya yang orang itu masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka kedua-duanya mempercayai kepada lelaki itu dengan memberikannya 2 ekor unta, lalu Rasulullah dan Abu Bakar meminta lelaki itu untuk mengembalikan kenderaan tersebut di Gua Thūr selepas 3 hari pada waktu pagi.

Berdasarkan hadis di atas menunjukkan Rasulullah SAW mengupah seorang lelaki ketika berhijrah ke Madinah, walaupun lelaki tersebut bukan Islam. Ini menunjukkan Rasulullah SAW membenarkan, ianya diharuskan oleh Syariat kerana

²⁵ Ahmad bin al-Hussayn bin 'Alī bin Mūsā al-Bayhaqī, *Aḥkām al-Qur'ān li al-Shāfi'i*, vol. 1 (Qāhirah: Maktabah al-Khanjī, 1994), 265.

²⁶ Muḥammad bin Isma'il al-Bukhārī, *al-Jāmi' al-Musnad al-Ṣaḥīḥ al-Mukhtaṣar*, vol. 9 (Bayrūt: Dār Thawq al-Najah, 2001), 5, hadis no. 534, "Bab Al-Ijarah".

di atas adalah perbuatan Nabi Muhammad SAW. Tambahan pula menurut Ibn Hajar harus untuk menyewa atau memulai upah selepas 3 hari, atau selepas sebulan atau selepas setahun. Ianya bergantung kepada syarat yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak.²⁷

2.3.3 *Ijmā‘*

Telah berlaku *ijmā‘* pada zaman Sahabat, tabi'in, dan para ashab Mazhab yang muktabar kecuali sesetengah muta'akhirin seperti Abi Bakar al-Asam, Ibn Aliyyah di mana mereka berpendapat tidak diharuskan kontrak *ijārah* kerana wujudnya *gharar*. Hujah mereka kerana *ijārah* adalah jual beli manfaat, manakala bagi manfaat yang tiada ketika berlakunya akad, maka akan wujud di sini *gharar*. Walau bagaimanapun, ianya khilaf dengan *ijmā‘* (*syaz*), maka tidak dikira.²⁸

2.3.4 *Masālih al-Mursalah*

Menurut Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghī, tidak syak lagi akad *ijārah* terdapat maslahah yang besar kepada pemajak (*lessor*), juga penyewa, serta kepada masyarakat umumnya. Oleh yang demikian, kontrak *ijārah* merupakan salah satu kontrak muamalah yang dibenarkan syarak, Sekiranya kontrak ini tidak diharuskan akan memberikan kesusahan kepada masyarakat dan sekali gus menafikan *maqāṣid* syariah untuk menghilangkan kesusahan.²⁹

2.4 Jenis-jenis Pembahagian *Ijārah*

Rentetan daripada definisi-definisi *ijārah* sebagaimana dikeluarkan para fuqaha', maka pelbagai jenis *ijārah* yang telah dibincangkan para fuqaha'. Walau bagaimanapun, oleh kerana penulisan disertasi ini terhad, penulis hanya ingin membawa beberapa definisi jenis-jenis *ijārah*, di mana ia boleh dibincangkan dan

²⁷ Ahmad bin ‘Alī Ibn Ḥajar al-‘Asqalānī, *Fath al-Bārī Sharḥ Sahīh al-Bukhārī*, vol. 13 (Bayrūt: Dār al-Ma‘rifah, 1959), 443.

²⁸ Al-Kasānī, *Badā'i‘ Sanā'i‘ fī Tartīb al-Shāri‘*, vol. 4, 173.

²⁹ ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghī, “*Ijārah ‘ala Manāfi‘ al-Ashkhās*” (Kertas Kerja, European Fatwa Council, Paris, 2008), 9.

dikembangkan oleh para penyelidik dalam mempelbagaikan lagi kontrak muamalah yang dibenarkan oleh Syarak.

2.4.1. *Ijārah ‘ala al-A‘māl*

Menurut Ali Qurah Daghi para ulama meletakkan definisi bagi *ijārah* jenis ini berbeza-beza kepenggunaan istilahnya. Kerana ada yang menamakannya sebagai akad *ijārah al-ashkhāṣ* (dipilih oleh AAOIFI sebagaimana perbincangan di atas), *ijārah ala amal*, dan *ijārah ‘alā manāfi‘ al-ashkhāṣ*.³⁰ Walau bagaimanapun, ia memberi maksud dan jenis yang sama, dari segi aplikasinya juga adalah sama.

Para fuqaha' silam juga turut membincangkan bahawa transaksi dilakukan bukan ke atas individu itu sendiri tetapi ke atas khidmat, atau kerja, ataupun manfaat yang dilakukannya sebagaimana pendapat jumhur fuqaha'.³¹ Manakala pendapat sebahagian mazhab al-Shāfi‘ī menyatakan perkara yang dikontrakkan adalah barang itu sendiri bukannya perkhidmatan kerana ketidakwujudan manfaat di dalam transaksi *ijārah* ini.³²

Definisi yang dipilih oleh ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi ialah akad yang terbentuk ke atas manfaat ataupun perkhidmatan individu dengan imbalan upah yang diketahui.³³ Malah, akad jenis ini telah digunakan secara meluas di zaman ini dalam sektor pembinaan, sektor pendidikan, kesihatan dan sebagainya dan diterima pakai oleh para ulama kontemporari.

2.4.2 *Ijārah al-A‘yān*

Ijārah jenis ini secara ringkasnya adalah akad yang melibatkan aset ataupun barang sebagai aset pendasar (*underlying asset*). Ianya berbeza sebagaimana kontrak yang

³⁰ ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, “Ijārah ‘ala Manāfi‘ al-Ashkhāṣ,” 4.

³¹ Nazīḥ Ḥammād, *Mu‘jam Muṣṭalahāt al-Māliyah wa al-Iqtisādiyah fī Lughah al-Fuqahā'*, 20.

³² Al-Rāfi‘ī, *al-‘Azīz Sharḥ al-Wajīz*, vol. 6 (Bayrūt: Dār Kutub ‘Ilmiyyah, 1997), 82.

³³ ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, “Ijārah ‘ala Manāfi‘ al-Ashkhāṣ,” 6.

dibincangkan sebelum ini, di mana ia melibatkan servis ataupun perkhidmatan. Manakala, *ijārah al-a'yān* merujuk kepada pertukaran manfaat di dalam sesebuah aset itu dengan imbalan bayaran sewa yang tertentu. Menurut Nazīh Ḥammād, *ijārah al-a'yān* iaitu akad sewaan yang dimeterai ke atas aset yang mana manfaat sebagai benda yang dikontrakkan (bukannya aset itu semata-mata)³⁴. Ini bermaksud, apabila aset ini rosak, maka akad *ijārah* akan berakhir, kerana manfaat (*usufruct*) sudah tiada. Sebagai contoh transaksi ini ialah seperti menyewa bangunan ataupun rumah, menyewa kereta dan sebagainya.

Kemudiannya menurut ‘Alī Khafīf, penyewa (*leasee*) berhak untuk menggunakan aset sebagaimana perjanjian ataupun syarat yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak. Contohnya, jika menyewa haiwan untuk ditunggangi, maka tidak harus untuk membawa barang ke atasnya. Sekiranya penyewa melakukannya, maka ia dikira menyalahi syarat di dalam akad.³⁵

2.4.3 *Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah*

Ijārah al-Dhimmah boleh ditakrifkan sebagai kontrak jualan manfaat di masa akan datang bagi tujuan mendapatkan tunai secara lani (*on the spot*) atau sebuah akad salam bagi tujuan mendapatkan manfaat sama ada manfaat tersebut terhasil daripada aset atau perkhidmatan.³⁶ Sebahagian fuqaha’ meletakkan kategori jenis *ijārah* ini di bawah bab salam.³⁷

³⁴ Nazīh Ḥammād, *Mu'jam Muṣṭalahāt al-Māliyah wa al-Iqtisādiyah fī Lughah al-Fuqahā'*, 21.

³⁵ ‘Alī Khafīf, *Aḥkām al-Mu'āmalāt Shar'iyyah* (Bahrain: Bank Al-Barakah, t.t.), 488.

³⁶ Aḥmad Maḥmūd Nasar, “Dawābiṭ al-Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah wa Tatbīquha fī Tamwīl al-Khadamāt fī al Mu'assasat al-Māliyah al-Islāmiyyah,” (Kertas Kerja, Seminar Dallah Barakah 30, Jeddah, 2009), 4.

³⁷ Muhd Ramadhan Fitri Ilias, “Aplikasi Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah (Pajakan Hadapan) Dalam Perbankan” (kertas kerja, Persidangan Muzakarah Cendiakawan Syariah Nusantara-6, Brunei Darussalam, 16-17 Mei 2012), 4

Secara ringkasnya, *ijārah mawsūfah fī dhimma* adalah akad ke atas kontrak *ijārah*, tetapi manfaat ditangguhkan, manakala ujrah ataupun sewa dibayar terus tanpa tangguh.³⁸

Dari segi aplikasi semasa, ia juga digunakan secara meluas ke dalam *sukūk*, dan juga jenis pembiayaan perumahan ketika dalam pembinaan. Ahli Jawatankuasa Syariah KFH Malaysia mendefinisikan ianya sebagai suatu kontrak yang dimeterai kepada suatu aset yang masih lagi dalam pembinaan, di mana pemajak (*lessor*) berjanji untuk menyerahkan aset mengikut spesifikasi pada masa hadapan walaupun pemajak belum memiliki aset terbabit. Semasa dalam tempoh pembinaan, pemajak dibolehkan untuk meminta kepada penyewa untuk membayar sewa (*rental*). Walau bagaimanapun, sewa (*rental*) terbabit akan dikira sebagai liabiliti ataupun hutang kepada pemajak, sehingga pada waktu penyerahan aset.³⁹ Ini bermaksud, sekiranya aset *ijārah* tidak dapat disiapkan mengikut persetujuan, maka sewaan perlu diserahkan kembali kepada penyewa, kerana manfaat tidak dapat diserahkan.

2.4.4 *Ijārah Mu’allaqah*

Para fuqaha’ mendefinisikan ia sebagai jenis *ijārah* di mana ia terlaksana dengan tergantungnya kepada transaksi yang lain atau sesuatu perkara di masa hadapan. Contohnya, jika Zaid pulang daripada musafir, maka saya sewakan rumah ini.⁴⁰ Ini bermaksud akad *ijārah* tergantung ke atas sesuatu peristiwa pada masa hadapan, dan berlaku ketidakjelasan terhadap bilakah termeterinya akad *ijārah* ini.

Hukum *ijārah mu’allaqah* adalah tidak diharuskan oleh jumhur fuqaha kerana sifat akad *ijārah* mestilah bebas daripada kebergantungan (*ta’līq*) sebagaimana

³⁸ Al-Manhājī, *Jawahīr al-‘Uqūd wa al-Mu‘īn al-Qadat wa al-Muwaqqi‘īn wa al-Shuhūd*, vol. 1, 277.

³⁹ Dicapai daripada laman sesawang rasmi KFH pada tarikh 11 November 2016, <http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/KFH-Shariah-Resolution-on-Banking-Products-&-Services.pdf>

⁴⁰ International Shariah Research Academy for Islamic Finance, “ISRA Compendium for Islamic Terms” (ISRA, Kuala Lumpur, 2010) 5

akad jual beli.⁴¹ Justifikasi mereka kerana terdapatnya *gharar* yang ada pada akad tersebut. Penulis juga tidak berhasrat menghuraikan lanjut perbahasan ulama tentang *ijārah mu'llaqah* kerana bukan di dalam skop kajian ini.

2.4.5 *Ijārah Munajjazah*

Nazīh Ḥammād mengklasifikasikan *ijārah munajjazah* kepada dua jenis. Jenis pertama adalah menerangkan prinsip *ijārah* sewaktu aqad. Manakala jenis kedua adalah berlawanan bagi pertama dengan tidak menjelaskan prinsip *ijārah* sewaktu aqad. Contohnya dengan mengatakan aku sewakan rumah ini selama setahun dengan begini dan begini.⁴²

Definisi dari segi bahasa adalah mempercepatkan. Manakala dari segi istilah pula bermaksud akad sewaan termeterinya ia pada waktu diakadkan seperti menyewakan rumah pada satu tempoh dengan satu dirham, dan bermulanya sewaan itu selepas persetujuan pihak penyewa.⁴³ Menurut kamus dikeluarkan oleh *International Shariah Research Academy for Islamic Finance* (ISRA), akad *ijārah* di mana ianya berkuatkuasa serta merta sejurus selepas penerimaan tawaran (*qabul*) daripada salah satu kedua belah pihak, dan ianya juga bebas daripada peristiwa masa hadapan dan tempoh tertentu untuk termeterinya akad. Sebagai contoh, pemilik bersetuju untuk menyewakan kedai untuk suatu tempoh yang tertentu, di mana bermulanya kontrak *ijārah* sejurus selepas mendapat persetujuan daripada penyewa terhadap akad sewaan tersebut.⁴⁴

2.4.6 *Ijārah Min al-Bātin*

Ijārah min al-bātin ataupun dinamakan oleh para fuqaha' sebagai *i‘ādah al-ta‘jir*. Secara umumnya, transaksi ini merupakan salah satu jenis akad di bawah *ijārah al-*

⁴¹ Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah*, vol. 1, 256.

⁴² Nazīh Ḥammād, *Mu‘jam Muṣṭalahāt al-Māliyah wa al-Iqtisādiyah fī Lughah al-Fuqahā‘*, 23.

⁴³ Nazīh Ḥammād, *Mu‘jam Muṣṭalahāt al-Māliyah wa al-Iqtisādiyah fī Lughah al-Fuqahā‘*, 23.

⁴⁴ International Shariah Research Academy for Islamic Finance, “ISRA Compendium for Islamic Terms” (ISRA, Kuala Lumpur, 2010) 4-5

a'yān, kerana ia melibatkan aset sewaan bukannya perkhidmatan. *Ijārah min al-bāṭin* bermaksud, setelah termeterainya akad sewaan *ijārah* pertama, kemudiannya penyewa menyewakan aset terbabit kepada pihak lain. Ianya sama ada pihak ketiga atau menyewakan kembali kepada pemilik aset (*original lessor*).⁴⁵

Berdasarkan definisi *ijārah min al-bāṭin* ini, *ijārah* jenis ini terbahagi kepada dua kategori. Kategori pertama menyewakan kepada selain daripada pemilik aset, (*third party*) manakala kategori kedua menyewakan kembali kepada pemilik asal aset (*original lessor*). Secara ringkasnya, para fuqaha' berselisih pendapat untuk kategori pertama di mana jumhur membenarkannya dengan syarat mendapat keizinan pemilik asal *ijārah*, selagi mana dalam tempoh akad, dan juga tidak memberi mudarat kepada pemilik asal.⁴⁶

Adapun bagi kategori kedua penulis akan membincangkan hukumnya secara terperinci di dalam bab ketiga, kerana ia adalah berkaitan dengan tajuk perbincangan iaitu *ijārah min al-bāṭin*.

2.5 Aplikasi Produk Pembiayaan Perumahan Berasaskan *Ijārah* di Malaysia

Secara umumnya, pembiayaan *ijārah* merupakan salah satu instrumen ataupun kontrak yang terpenting di dalam perkembangan Institusi Kewangan Islam. Malah, inovasi produk berdasarkan kontrak *ijārah* boleh dilihat apabila instrumen ini diperkenalkan oleh IDB. Pada tahun 2000, pembiayaan *ijārah* mulai berkembang dan ditawarkan oleh perbankan Islam di seluruh dunia.⁴⁷

⁴⁵ Asma' Fath 'Abd al-'Azīz, "Ta'jir Min al-Baṭin li al-Khadamat al-Mu'aayanah fī al-Mashārif Islāmiyyah", (Kertas Kerja, Mu'tamar li al-Mashārif Islāmiyyah bayn al-Waqi' wa al-Ma'mul, Dubai, 2009), 16.

⁴⁶ Asma' Fath 'Abd al-'Azīz, "Ta'jir bi al-Baṭin li al-Khadamat al-Mu'aayanah fī al-Mashārif Islāmiyyah", 26.

⁴⁷ Mohd Sabri Abdul Ghafar, "Pembiayaan Ijarah Dalam Sistem Perbankan Islam Di Malaysia," (Tesis Ijazah Doktor Falsafah, Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 2006,) 289-390.

Secara ringkasnya, ia merupakan kemudahan pembiayaan perumahan yang ditawarkan kepada individu untuk pembelian harta tanah yang sudah siap seperti rumah teres, rumah banglo, pangsapuri, kondominium sama ada tujuan pembelian untuk kediaman ataupun untuk tujuan perniagaan. Manakala, pembiayaan juga dikira berdasarkan kadar tetap atau kadar yang berubah sebagaimana yang ditentukan oleh bank, manakala kediaman yang dibiayai tadi akan dicagarkan kepada bank sebagai cagaran pembiayaan.⁴⁸

Selaras dengan itu, aplikasi instrumen *ijārah* ini di Malaysia boleh dilihat melalui amalan *mushārakah mutanāqīṣah*, dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* di dalam pembiayaan perumahan Islam. Perbincangan secara terperinci dari segi definisi, modus operandi dan sebagainya akan dibincangkan pada bab seterusnya. Walau bagaimanapun, perbincangan secara umumnya adalah sebagaimana berikut:

2.5.1 Pembiayaan Perumahan Menerusi Konsep *Ijārah Muntahiyah Bil Al-Tamlīk*

Salah satu bentuk *ijārah* yang biasa digunakan dalam pembiayaan rumah adalah *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. Ini adalah satu bentuk kontrak *ijārah* di mana pemilikan harta yang dipajak dipindahkan kepada penerima pajak (penyewa) pada akhir tempoh *ijārah* atau pada bila-bila masa semasa tempoh pajakan apabila penyewa (pelanggan) ingin membeli aset yang dipajak itu.⁴⁹

Ijārah muntahiyah bi al-tamlīk adalah distruktur untuk rumah yang telah siap. Maka, bergantung kepada senario, sama ada pihak bank boleh membeli rumah tersebut secara terus daripada pelanggan, atau dengan vendor atau dengan pihak

⁴⁸ Laman sesawang rasmi KFH, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/1_PDS_Ijarah_Muntahiah_Bi_Tamlak_Asset_Acquisition_Financing-i_BR%20301214.pdf

⁴⁹ Laman sesawang rasmi KFH, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/1_PDS_Ijarah_Muntahiah_Bi_Tamlak_Asset_Acquisition_Financing-i_BR%20301214.pdf

ketiga (pemilik asal harta tanah). Manakala untuk harta tanah ataupun rumah yang belum siap lagi, ia distruktur menggunakan *ijārah mawsūfah fī dhimmah*.

2.5.2 Pembiayaan Perumahan Menerusi Konsep *Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah*

Secara ringkasnya aplikasi *ijārah mawsūfah fī dhimmah* di dalam pembiayaan perumahan adalah melibatkan rumah belum siap ataupun projek di dalam pembinaan. Ini bermaksud, ianya adalah suatu perjanjian kontrak *ijārah* terhadap aset yang masih belum wujud, di mana pemberi pajak (bank) akan menyewakan aset tersebut setelah siap, mengikut spesifikasi yang tepat. Dalam tempoh aset/harta tanah yang dipajak masih dalam pembinaan, bank boleh meminta pelanggan untuk membayar sebahagian tertentu dari sewa yang disepakati sebagai pajakan hadapan. Bayaran sewa pajakan ke hadapan akan dianggap sebagai hutang ataupun liability bank kepada pelanggan sehingga aset tersebut siap sepenuhnya. Sebagaimana telah disepakati, bank akan menyewakan mengikut tempoh pembiayaan, dan pemilikan akan dipindahkan kepada pelanggan pada akhir tempoh pajakan atau selepas penyelesaian penuh dengan cara 'hadiyah' atau 'jualan'.⁵⁰ Walau bagaimanapun, pembiayaan perumahan terhadap aset belum siap bukanlah termasuk di dalam skop kajian penulis, maka kajian perbandingan juga tidak akan dilanjutkan di dalam bab seterusnya.

2.5.3 Pembiayaan Perumahan Menerusi Konsep *Mushārakah Mutanāqisah*

Pelaksanaan perumahan berdasarkan *mushārakah mutanāqisah* juga sebagaimana di atas, sama ada pembiayaan terhadap perumahan sudah siap mahupun dalam pembinaan. Manakala, dari segi definisi, modus operandi akan dilanjutkan perbincangannya di bab keempat.

⁵⁰ Laman sesawang rasmi KFH, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/PDF/070617_PDS_IjarahMausufahFiZimmahAssetAcquisitionFinancing-i.pdf

Secara umumnya, pelaksanaan *mushārakah mutanāqisah* adalah dengan pelanggan dan bank akan secara bersama mengambil bahagian dalam pemilikan rumah. Ekuiti bank akan dibahagikan kepada unit *musharakah* dan pelanggan akan membeli balik unit ekuiti Bank menerusi bayaran ansuran yang dibuat. Maka, pemilikan pelanggan akan semakin bertambah, manakala unit-unit Bank yang mewakili pemilikannya ke atas aset tersebut akan berkurangan sehingga pelanggan memiliki 100% aset tersebut pada akhir tempoh pembiayaan.⁵¹

2.6 Aplikasi Pembiayaan Perumahan *Ijārah Min Al-bāṭin* Di KFHMB

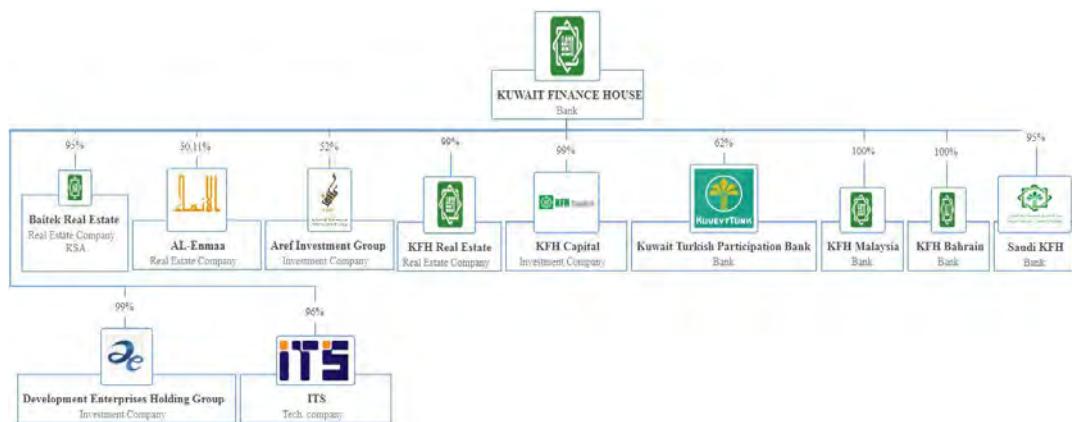
2.6.1 Latarbelakang Ringkas KFH⁵²

Kuwait Finance House (KFH) adalah perintis fenomena perbankan Islam apabila memperkenalkan sistem perbankan Islam yang pertama di negara Kuwait. Ia ditubuhkan pada tahun 1977, dan sehingga sekarang KFH telah muncul sebagai salah satu daripada bank-bank Islam terkemuka di dunia. KFH juga mempunyai operasi perniagaan di Bahrain, Turki, Jordan, Arab Saudi, Malaysia serta di Emiriah Arab Bersatu, Oman dan Bangladesh. Digelar '*Harvard of Islamic banks*' oleh majalah Forbes keluaran tahun 2007. Kemudiannya mendapat pengiktirafan global, dan juga menerima pelbagai anugerah berprestij di peringkat tempatan dan antarabangsa.

⁵¹ Laman sesawang rasmi Affin Bank, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 [http://www.affinislamic.com.my/Business-Banking/Financing/Term-Financing-i/Musharakah-Mutanaqisah-Term-Financing-i-\(Diminishi.aspx?lang=ms-MY](http://www.affinislamic.com.my/Business-Banking/Financing/Term-Financing-i/Musharakah-Mutanaqisah-Term-Financing-i-(Diminishi.aspx?lang=ms-MY)

⁵² Laman sesawang rasmi KFHMB, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 https://www.kfh.com.my/kfhmb/v2/contentView.do?contentType=3000&displayPage=%2Fver2%2Fcontent%2Fstandard.jsp&channelPath=%2Fver2%2Fv2_Navigation%2FAbout+Us&programName=00+Company+Profile&tabId=5&cntName=AU01.CP1-About

Rajah 2.1: Struktur KFH Group



Sumber: Laporan Tahunan KFH Group 2016

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (KFHMB) adalah bank Islam asing pertama yang diberikan lesen oleh BNM di bawah Akta Bank Islam (Malaysia) 1983 pada tarikh 8 Mei 2005. KFHMB juga merupakan anak syarikat dan pemilikan penuh oleh KFH Group, dengan memulakan operasi secara rasminya pada 8 Ogos 2005.

KFHMB juga mempelbagaikan portfolio serta produk yang patuh Syariah dengan menawarkan pembiayaan serta pelaburan seperti pembiayaan korporat, pelaburan, peruncitan, pengurusan aset, pelaburan terus (*direct investment*) dan lain-lain.

KFHMB juga mempunyai dua anak syarikat pemilikan penuh iaitu KFH Asset Management yang melaksanakan portfolio pelaburan (*direct investment*). Manakala satu lagi anak syarikat iaitu KFH Labuan dilesenkan untuk menjalankan perniagaan bank luar pesisir di Wilayah Persekutuan Labuan yang bertindak sebagai perantara dan penyelaras demi menggalakkan pelaburan dan perdagangan dua hala di antara Malaysia, Asia Pasifik dan Timur Tengah.⁵³

⁵³ Laman sesawang rasmi KFHMB, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 https://www.kfh.com.my/kfhmb/v2/contentView.do?contentTypeId=3000&displayPage=%2Fver2%2Fcontent%2Fstandard.jsp&tabId=9&channelPath=%2Fver2%2Fv2_Navigation%2FGeneral+Info&programName=01_Client&cntName=KFHAM

Sebagai salah satu perbankan Islam terbesar di dunia, KFH mempunyai latar belakang yang agak berbeza dengan bank tempatan. Latar belakangnya yang berbeza seperti Ahli Jawatankuasa Syariah terdiri daripada pelbagai negara termasuk Kuwait, Bahrain, Malaysia sekali gus menjadikan mereka terkehadapan dalam menghasilkan produk-produk unik dan patuh Syariah. Ini kerana terkesan daripada kepelbagaian mazhab, budaya, sosio ekonomi dan lain-lain.⁵⁴

2.6.2 Sejarah Penawaran Produk *Ijārah*⁵⁵

Setelah mendapat lesen daripada BNM untuk menjalankan aktiviti perniagaan perbankan Islam secara penuh, KFHMB terus mengorak langkah dalam memperkenalkan produk hibrid dengan gabungan kontrak seperti instrumen *ijārah* dan *mushārakah* bagi pembiayaan perumahan. Oleh yang demikian pada tahun 2006, KFHMB merupakan bank pertama menawarkan produk pembiayaan perumahan berasaskan ekuiti iaitu *KFH Mushārakah Mutanāqisah Home Financing-i*. Walaupun produk ini kelihatan begitu menarik dengan menggabungkan hibrid di antara ekuiti dan *ijārah*, produk ini mendapat kekangan yang besar dari segi undang-undang untuk diamalkan. Ini kerana produk ini distruktur KFHMB sebagai pemilik sebenar kepada hartanah, manakala dari sudut operasinya pihak bank akan mengisi borang 14A, dan memohon kelulusan daripada pihak Pejabat Tanah dan Galian (PTG) untuk mendaftarkan hartanah, dan menjadikan bank sebagai pemilik.

Walau bagaimanapun, pihak KFHMB mendapati bahawasanya pelaksanaan pendaftaran hartanah ini menjadi sukar dan melambatkan proses pembiayaan kerana kerentak birokrasi yang panjang. Ini menjadikan produk berasaskan *mushārakah mutanāqisah* menjadi tidak begitu menarik dan kompetitif dengan pasaran.

⁵⁴ Mohd Sollehudin Shuib et al., “Middle East Bank and Their Challenge Operation in Malaysia: A Case Study on Kuwait Finance House Malaysia Berhad,” 2.

⁵⁵ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Tambahan pula, tidak semua negeri yang memberi pengecualian untuk menjadikan bank asing sebagai pemilik sebenar hartanah, seperti negeri Kelantan, Pulau Pinang dan sebagainya.

Tidak lama kemudian, untuk memenuhi permintaan pasaran produk pembiayaan perumahan kepada rumah dalam pembinaan, KFHMB memperkenalkan satu lagi produk berdasarkan kontrak *istisnā'* iaitu *KFH Istisna' Home Financing-i*. Pada tahun tersebut juga KFHMB memperkenalkan satu lagi produk perumahan berasaskan *murābahah*, iaitu *KFH Murabahah Home Financing-i*. Walau bagaimanapun, produk ini merupakan produk yang diambil daripada bank induk iaitu Bank Kuwait Finance House Group di Kuwait. Manakala dari sudut kesesuaian pelaksanaannya di Malaysia telah dikaji semula oleh Pengurusan dan Lembaga Pengarah KFHMB. Oleh yang demikian, produk berasaskan *istisnā'* dan *murābahah* tidak dipromosikan secara meluas oleh pihak bank.⁵⁶

Sebagai sebuah bank Islam yang berpengalaman lebih 25 tahun dengan pelbagai pengiktirafan global, fasa kedua bermula dengan lebih agresif apabila KFHMB mula menerokai produk baru berasaskan *ijārah* pada tahun 2009. Produk tersebut adalah *KFH Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah-i* untuk perumahan masih belum siap atau dalam pembinaan.⁵⁷ Manakala untuk perumahan sudah siap KFHMB menawarkan produk berasaskan *ijārah* yang diberi nama *KFH Ijārah Muntahiyah Tamlik-i & KFH Ijarah Home & Property Financing-i* untuk ditawarkan kepada pelanggan mereka.⁵⁸

⁵⁶ Nik Muhammad Adib Nik Amin (Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁵⁷ Kuwait Finance House (M) Berhad, Portal Rasmi Kuwait Finance House (M) Berhad, dicapai pada tarikh 15 Oktober 2018, <https://www.kfh.com.my/malaysia/personal/financing/ijarah-muntahiyah-bi-tamlik-asset-acquisition-financing-i.html>.

⁵⁸ Kuwait Finance House (M) Berhad, Portal Rasmi Kuwait Finance House (M) Berhad, dicapai pada tarikh 15 Oktober 2018, <https://www.kfh.com.my/malaysia/personal/financing/ijarah-muntahiyah-bi-tamlik-asset-acquisition-financing-i.html>.

Strategi pihak pengurusan KFHMB adalah untuk mempelbagaikan tawaran produk kepada pelanggan, sekali gus memudahkan pelanggan untuk memilih mana-mana produk sesuai dengan citarasa mereka. Walau bagaimanapun, sebagaimana isu dalam *mushārakah mutanāqīṣah*, produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* mendapat sedikit kekangan kerana isu pemilikan benefisial ataupun *beneficial ownership* di mana pihak bank hanya sebagai pemilik manfaat sahaja. Manakala pelanggan merupakan pemilik harta tanah dari sudut undang-undang. Oleh yang demikian, tanpa menunggu lama pihak pembangun produk meneroka suatu konsep baru di dalam *ijārah*, iaitu berdasarkan konsep sewaan '*Head-lease*' dan '*Sub-lease*' dimana pelanggan akan menyewakan hartanya kepada Bank dan seterusnya pihak Bank akan menyewakan semula harta tersebut kepada pelanggan. Dengan cara ini hakmilik harta tanah kekal di milik oleh pelanggan selaku pemilik. Produk *ijārah min al-bāṭin* ini dikira sebagai variasi daripada produk sedia ada, iaitu KFH *Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk-i*.⁵⁹

Oleh yang demikian secara asasnya produk di KFHMB merangkumi pembiayaan kepada jenis rumah sudah siap dan dalam pembinaan. Pihak KFHMB mengorak langkah dengan mempelbagaikan konsep Syariah di dalam pembiayaan perumahan terutamanya menggunakan konsep yang berdasarkan *ijārah* yang menjadi subjek perbincangan disertasi ini.

2.6.3 Struktur *Ijārah Min Al-Bāṭin* di dalam Pembiayaan Perumahan

KFH *Ijarah Home & Property Financing-i* merupakan kemudahan pembiayaan aset yang ditawarkan berdasarkan prinsip Syariah *ijārah* dan *ijārah mawsūfah fi dhimmah*. Untuk *ijārah min al-bāṭin* ini ditawarkan kepada pelanggan bagi jenis pembiayaan rumah sudah siap. Manakala, gabungan di antara *ijārah min al-bāṭin*

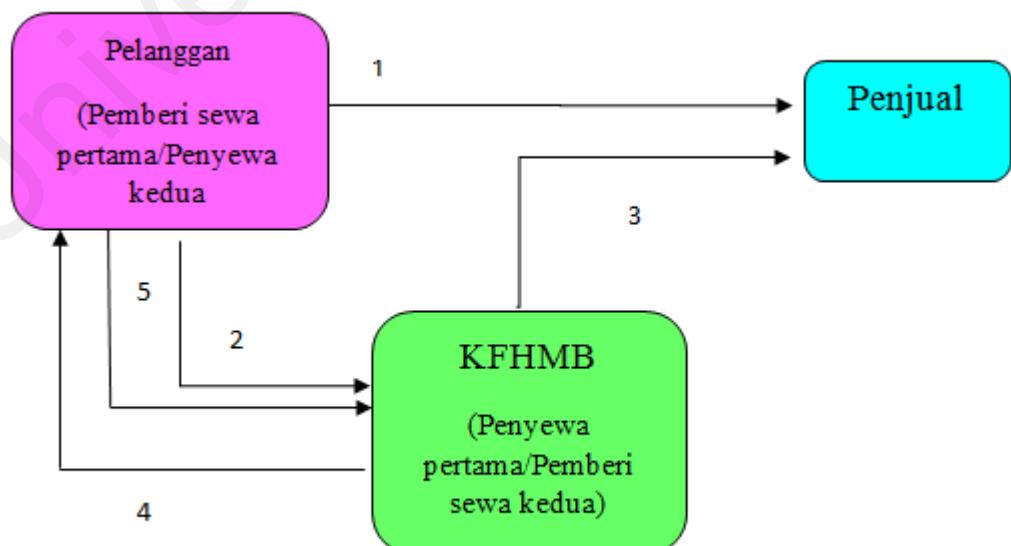
⁵⁹ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

dengan *ijārah mawsūfah fī dhimmah* digunakan bagi rumah masih dalam tempoh pembinaan. Walau bagaimanapun, perbincangan mengenai *ijārah min al-bāṭin* pemberian kepada rumah masih dalam pembinaan tidak akan dibincangkan lebih lanjut di sini.

Secara dasarnya, pelaksanaan *ijārah* jenis ini mirip pelaksanaan produk sedia ada oleh KFHMB iaitu *KFH Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlīk-i* ataupun juga *Ijarah Asset Acquisition Financing-i*, iaitu setelah KFH memasuki kontrak *Sales & Purchase Agreement* dengan pelanggan, KFH akan memiliki aset atau rumah terbabit, atau menjadi pemilik *beneficial ownership* sehingga tamat tempoh. Adapun *ijārah min al-bāṭin* ini, pemilikan akan kekal kepada pelanggan sebagai pemilik aset, manakala bank akan menjadi sebagai penyewa kedua.

Bagi mendapat gambaran carta aliran proses atau modus operandi aplikasi pemberian perumahan secara *ijārah min al-bāṭin* adalah sebagaimana berikut:

Rajah 2.2: Modus Operandi Aplikasi Pemberian Perumahan *Ijārah min al-bāṭin*



Sumber: Ilustrasi hasil temu bual daripada En Fakrurazi Mansur, Pembangunan Produk

Aliran Proses bagi penerangan gambar rajah di atas adalah sebagaimana berikut:⁶⁰

- i. Pelanggan menandatangani Perjanjian Jual Beli (*Sales & Purchase Agreement*) dengan penjual/pemaju.
- ii. Pelanggan menyewakan (*head lease*) aset terbabit kepada bank sebagaimana dipersetujui.
- iii. KFHMB seterusnya memeterai akad sewaan semula (*sub lease*) dengan pelanggan. Kemudianya, KFHMB membuat pembayaran penuh kepada penjual/*vendor* berdasarkan jumlah pembiayaan yang sudah di luluskan oleh bank bergantung kepada margin pembiayaan yang diluluskan oleh bank.
- iv. Jumlah bayaran sewa bulanan akan kekal tetap sepanjang kontrak. Namun, kadar bayaran sewa sebenar akan berubah mengikut kadar yang lazim untuk kadar boleh ubah (*floating rate*).
- v. Pelanggan akan membayar jumlah sewa bulanan sehingga akhir tempoh *ijārah*.
- vi. Tempoh pembiayaan berakhir.

2.6.4 Ciri-Ciri Utama Penawaran *KFH Ijarah Home & Property Financing-i*⁶¹

Produk pembiayaan perumahan ini ditawarkan oleh bank mengikut dua jenis bentuk pembiayaan ataupun ciri-ciri mengikut pasaran. Oleh yang demikian, ciri-ciri utama yang terdapat pada produk *ijārah* adalah sebagaimana berikut:

⁶⁰ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁶¹ Laman sesawang rasmi KFHMB, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 https://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/pds/PDSIjarahMuntahiahBiTa_mlikAssetAcquisitionFinancing-i_010218.pdf

2.6.4.1 Pelanggan

Bagi permohonan pembiayaan jenis ini, individu yang berkelayakan dari sudut kredit sahaja dibenarkan untuk memohon pembiayaan. Kemudiannya, Selain itu, syarikat yang berdaftar serta menjalankan aktiviti perniagaan yang patuh Syariah dan juga melepassi piawaian kredit turut dibenarkan memohon pembiayaan ini.

2.6.4.2 Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan adalah untuk membiayai pembelian rumah jenis kediaman dan jenis komersial. Jenis pertama adalah rumah kediaman, ataupun bertujuan untuk tempat tinggal bukan komersial. Contohnya adalah seperti rumah flat, apartment sederhana dan mewah, rumah jenis banglo dan sebagainya.

Seterusnya, jenis kedua adalah harta tanah komersial, seperti rumah kedai, lot pejabat, kilang, gudang ataupun harta tanah dikategorikan di bawah harta tanah perindustrian. Manakala, jenis pembiayaan pula sama ada harta tanah sudah siap atau masih dalam pembinaan.

2.6.4.3 Jenis Pakej Pembiayaan

KFHMB akan menawarkan 3 jenis pakej kepada pelanggan sebagaimana di bawah:-

i. **Kos Kemasukan Sifar (*ZEC – Zero Entry Cost*)**

Semua kos yang berkaitan dengan dokumentasi untuk pembiayaan dan fi penilaian harta tanah tidak termasuk apa-apa kos yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli (S&P) dan Memorandum Perpindahan (*Memorandum of Transfer/MOT*) adalah ditanggung oleh Bank di bawah skim ini.

Apabila Perjanjian Jual Beli ditandatangani, satu salinan perjanjian tersebut, berserta Memorandum Pindahan (*Memorandum of Transfer/MOT*) yang merupakan Borang 14A di bawah Kanun Tanah Negara, 1965 akan dikemukakan kepada Pejabat

Hasil untuk distemkan.⁶² Secara ringkasnya Memorandum Perpindahan (*Memorandum of Transfer/MOT*) adalah merupakan borang perpindahan hak pemilikan.

ii. Bukan Kos Kemasukan Sifar (*Non ZEC Cost*)

Semua kos yang berkaitan dengan dokumentasi pembiayaan serta fi penilaian hartanah. Walau bagaimanapun, ianya tidak termasuk apa-apa kos yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli dan *Memorandum of Transfer* akan ditanggung oleh pelanggan di bawah skim ini. Maka, perbelanjaan berkaitan bank tidak menawarkan bayaran pendahuluan di atas skim ini.

iii. Pembiayaan Kos Kemasukan (FEC)

Semua kos untuk dokumentasi pembiayaan dan fi penilaian hartanah akan ditanggung oleh pelanggan tetapi mereka masih layak dan melepas had kredit untuk pembiayaan oleh KFHMB di bawah skim ini. Namun begitu, ianya tidak termasuk apa-apa kos yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli dan Memorandum Perpindahan.

iv. Tempoh Pembiayaan

Tempoh pembiayaan adalah sehingga 35 tahun atau mencapai umur persaraan 60 tahun atau tertakluk kepada yang mana lebih awal. Ianya selaras dengan garis panduan yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia.⁶³

v. Margin Pembiayaan

a) Bangunan Kediaman

⁶² Laman sesawang rasmi Pejabat Tanah dan Galian, dipetik pada tarikh 10 Mac 2017, <https://www.jkptg.gov.my/sites/default/files/docman/Processing%20stage%20and%20registration%20stage.pdf>

⁶³ Laman sesawang rasmi BNM, dipetik pada tarikh 13 Mac 2017, http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=bm_press&pg=bm_press&ac=4254&lang=bn

Bagi permohonan pembiayaan jenis perumahan kediaman, maksimum margin pembiayaan adalah sehingga 90% daripada harga perjanjian jual beli atau Nilai Pasaran Terbuka (OMV) atau yang mana lebih rendah, serta penambahan 5% pembiayaan MRTT (jika berkenaan). Untuk memudahkan gambaran tersebut, contohnya adalah seperti berikut:

Pelanggan A membeli rumah dengan harga **RM100, 000** sebagaimana tertulis di perjanjian jual beli (S&P) dengan penjual. Oleh yang demikian, di sini margin pembiayaan adalah sebanyak 90% daripada harga perjanjian jual beli. Formula pengiraannya adalah : $90\% \times RM\ 100,000 = RM90,000$.

Maka, bank hanya akan membiayai sebanyak RM90,000 sahaja, manakala baki perlu dijelaskan oleh pelanggan secara terus kepada pemilik.

Situasi kedua adalah Nilai Pasaran Terbuka (OMV). Contohnya adalah sebagaimana di bawah:

Nilai Pasaran Terbuka (OMV) yang ditentukan oleh syarikat penilai adalah RM 90,000 sahaja. Manakala, rumah tersebut dijual dengan harga RM100,000.

Maka, bank akan membiayai mana-mana yang lebih rendah, iaitu mengikut nilai pasaran terbuka.

Maka formula pembiayaan yang dibenarkan adalah $90\% \times RM\ 90,000$ (nilai OMV) = RM 81,000 sahaja.

b) Bangunan Komersil

Margin pembiayaan adalah sehingga 80% daripada harga Perjanjian Jual Beli atau atau Nilai Pasaran Terbuka (OMV) yang mana lebih rendah. Serta tambahan 5% pembiayaan MRTT (jika berkenaan).

vi. Harga Sewaan *Ijārah* (Bayaran Ansuran)

Harga sewaan boleh dicaj sama ada berdasarkan kadar terapung atau kadar tetap. Oleh kerana *ijārah* juga merupakan kemudahan yang mempunyai fleksibiliti, pembiayaan dan penetapan harga boleh dibuat secara kadar tetap atau kadar terapung, tidak seperti kontrak jual beli seperti *murābahah* dan *istishnā*.⁶⁴ Oleh yang demikian, sewa mungkin berubah seiring dengan perubahan kadar *Base Rate* bank atau dikenali sebagai kadar kos yang ditentukan oleh bank.⁶⁵ Bagi pelanggan yang memilih kadar tetap, maka kadar sewa tidak akan berubah sepanjang tempoh pembiayaan, walaupun kadar BR menaik atau menurun. Tetapi kebiasaannya jika pelanggan memilih kadar tetap, ianya lebih tinggi daripada kadar terapung. Walau bagaimanapun, bagi kadar terapung ianya terdedah kepada kenaikan kadar pada masa hadapan.

vii. Takaful MRTT

KFH Malaysia juga menyediakan pembiayaan untuk pelanggan yang memilih untuk pembiayaan mereka dilindungi di bawah *Mortgage Reducing Term Takaful* (MRTT).

Oleh yang demikian, berdasarkan permintaan daripada pelanggan, bank boleh membayar pendahuluan Takaful MRTT tanpa ada sebarang caj. Amaun pendahuluan tersebut akan dibahagikan sama rata sepanjang tempoh pembiayaan perumahan tersebut seperti digambarkan di bawah:⁶⁶

- I. Jumlah Caruman Takaful (Premium): RM5,000
- II. Tempoh Pembiayaan: 20 tahun (240 bulan)
- III. Bayaran Ansuran Bulanan : RM5,000 / 240 bulan : **RM20.83/bulan**

⁶⁴ Mohammad Hashim Kamali, “A Shariah Analysis of Issues in Islamic Leasing,” Journal KAU Islamic Econ, No 20, (2007),15; Mohd Sollehudin Shuib et al., “Middle East Bank and Their Challenge Operation in Malaysia: A Case Study on Kuwait Finance House Malaysia Berhad,” 2.

⁶⁵ Laman sesawang rasmi BNM dipetik pada tarikh 17 Januari 2018, <https://www.bnm.gov.my/index.php?ch=57&pg=144&ac=162&bb=file>

⁶⁶ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT) ialah pelan takaful keluarga yang akan menyelesaikan baki pembiayaan perumahan jika berlaku kematian atau hilang upaya kekal ke atas pelanggan.⁶⁷ Dengan kata lain, jika berlaku kejadian yang tidak dingini oleh pelanggan, maka Takaful akan membayar baki tunggakan yang akan menyenangkan urusan waris si mati. Dengan pakej pendahuluan yang ditawarkan oleh bank, ianya juga meringankan beban pelanggan dan secara tidak langsung mengurangkan kos bebanan yang ditanggung.

viii. Kadar Keuntungan

Kadar keuntungan dikira setiap bulan mengikut kaedah baki berkurangan (*reducing balance method*). Sebagaimana pembiayaan perumahan biasa yang lain, formula kaedah baki berkurangan adalah bermaksud kaedah pengiraan kadar keuntungan ke atas baki prinsipal (dan bukan pada amaun pembiayaan) yang mengurangkan dengan pembayaran balik setiap ansuran. Formula ini sukar untuk dijelaskan kerana ia memerlukan satu topik khas yang lain. Oleh yang demikian, penulis tidak melanjutkan perbincangan kaedah pengiraan ini selanjutnya kerana ianya bukan daripada skop kajian penulis.

Walau bagaimanapun, kadar keuntungan ini mungkin berubah dari masa ke semasa seperti yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Contoh yang boleh dirujuk adalah sebagaimana di bawah:⁶⁸

⁶⁷ Abdul Hadi Ismail, “*Mushārakah Mutanāqīshah* Sebagai Instrumen Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Konsep dan Pelaksanaannya di RHB Islamic Bank,” 17.

⁶⁸ Laman sesawang rasmi KFHMB, dipetik pada tarikh 20 Mac 2018 https://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/pds/PDSIjarahMuntahiahBiTa_mlikAssetAcquisitionFinancing-i_010218.pdf

Jadual 2.1: Kadar Keuntungan

Segmen / Pekej	Pembentangan Semula	Pembentangan Projek KFH	Free Moving Cost (Dulu dikenali sebagai Zero Entry Cost)	Pembentangan Hartanah	Rumah Mampu Milik
Jenis Hartanah	Sudah Siap	Dalam Pembinaan	Sudah Siap	Sudah Siap / Dalam Pembinaan	Sudah Siap / Dalam Pembinaan
Jumlah Pembentangan	RM250,000 dan keatas	RM250,000 dan keatas	RM500,000 dan keatas	RM500,000 dan keatas	bawah RM250,000
Kadar Keuntungan	BR+0.95%	BR+1.05%	BR+1.59%	BR+1.39%	BR+1.39%
Kadar keuntungan Effektif	4.60%	4.70%	5.24%	5.04%	5.04%
Jumlah Pembentangan Minima	RM250,000	RM250,000	RM500,000	RM500,000	RM150,000

Sumber: Lembaran Pendedahan Produk Pembentangan Perumahan

KFHMB (2018)

Berkuat kuasa 2 Januari 2015, kadar rujukan baharu yang dikenali sebagai Kadar Asas (*Base Rate*, BR) telah digunakan untuk pembentangan kadar terapung yang baharu untuk pembentangan perumahan.⁶⁹ Sebelum ini ia hanya dikenali sebagai Base Financing Rate (BFR) di mana kadar itu ditentukan oleh BNM, manakala BR pula akan ditentukan oleh pihak bank masing-masing. Sebagai contoh kadar semasa BR adalah 2.96%. Maka kadar efektif adalah menjadi 4.65%.

ix. Penyelesaian Awal

Pelanggan dibolehkan untuk membuat penyelesaian awal pembentangan dengan syarat memberikan notis bertulis tiga puluh (30) hari sebelum tarikh penyelesaian kepada KFHMB. Oleh yang demikian, rebat mungkin diberikan kepada pelanggan yang membuat penyelesaian awal yang akan ditentukan oleh KFHMB dari semasa ke semasa.

⁶⁹ Laman sesawang rasmi BNM, dipetik pada tarikh 13 Mac 2017, <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=57&pg=137&ac=291&bb=file>

Untuk pakej *Zero Entry Cost*, caj penamatan awal yang dikenakan adalah berdasarkan kepada kos sebenar yang merangkumi fi guaman, duti setem, fi penilaian harta tanah atau kos lain dan caj yang ditanggung oleh KFHMB. (Jika ada)

2.6.5 Caj Dikenakan Di Bawah Pembiayaan *Ijārah*

Setelah mengenal pasti ciri-ciri istimewa yang terdapat pada pembiayaan *ijārah*, pelanggan juga perlu mengetahui caj-caj atau fi yang dikenakan kepada mereka. Berbeza dengan konvensional, perbankan Islam perlu lebih telus dengan mendedahkan caj-caj yang sebenar dan tiada kos tersembunyi.⁷⁰

i. Duti Setem

Duti setem adalah cukai yang dikenakan ke atas setiap dokumen bertulis sama ada jenis undang-undang, komersial atau urusan kewangan.⁷¹ Oleh itu, setiap perjanjian bertulis di dalam perjanjian perumahan beserta juga dokumen pindah milik harta perlu dijelaskan kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) dan kemudiannya pihak LHDN akan meletakkan setem hasil terbabit di hadapan setiap perjanjian dan dokumen. Secara ringkasnya kadarnya adalah seperti berikut:

Kadar duti yang dikenakan bagi Perjanjian Jual Beli (S&P) 1.0% bagi RM100,000 yang pertama, manakala 0.5% untuk RM4,900,000. Untuk perjanjian pembiayaan adalah sebanyak 0.5% dari jumlah pinjaman or RM5 per RM1,000, manakala untuk surat pemindahan hak milik bagi rumah sudah siap adalah 1% untuk RM100,000 yang pertama, 2% untuk RM400,000 seterusnya.⁷² Oleh kerana kadar

⁷⁰ Nik Muhammad Adib Nik Amin (Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁷¹ Laman sesawang rasmi Lembaga Hasil Dalam Negeri, dicapai pada tarikh 17 Mac 2017, http://www.hasil.org.my/bt_goindex.php?bt_kump=5&bt_skum=5&bt_posi=1&bt_unit=1&bt_seq_u=1

⁷² Laman sesawang rasmi Banking Info BNM, “Housing Loans”, http://www.bankinginfo.com.my/pdf/housing_loans.pdf, dicapai pada 17 Mac 2017.

caj ini akan berubah dari semasa ke semasa, dan bukanlah skop kajian, penulis tidak melanjutkan kaedah pengiraan sebenar terhadap pengiraan duti setem ini.

ii. Fi Pemprosesan⁷³

Fi pemprosesan biasanya akan dicaj sebaik sahaja pelanggan menerima Surat Tawaran Pembiayaan oleh bank. Pembiayaan Perumahan RM 200.00 akan dimasukkan ke dalam bayaran sewa pertama. Manakala, pembiayaan Hartanah komersial RM 500.00 kepada harta tanah di bawah RM 5 million akan dimasukkan ke dalam bayaran sewa pertama. Walau bagaimanapun, caj ini boleh dikecualikan mengikut budi bicara KFHMB.

iii. Fi pengeluaran (Disbursement Fees)

Fi pengeluaran ini kebiasaannya merujuk kepada bayaran untuk pendaftaran pindah hakmilik, gadaian, carian tanah dan carian bankrap. Bayaran ini dikenakan oleh Pejabat Tanah, Jabatan Insolvensi. Kadar fi juga adalah berbeza dari suatu negeri kepada suatu negeri yang lain. Kebiasaannya caj ini di antara RM 300-RM 700 sahaja.⁷⁴

iv. Fi Penilaian Hartanah

Penilaian harta tanah oleh penilai profesional boleh dilakukan dalam dua bentuk:

Sama ada penilaian lisan di mana caj adalah percuma sahaja. Manakala jika penilaian dalam bentuk laporan rasmi, penilaian harta yang diperoleh daripada Penilai Hartanah juga dikenali sebagai Nilai Pasaran Terbuka (OMV). Fi penilaian juga dibayar kepada penilai profesional di mana fi berbeza dari kes ke kes. Bagi

⁷³ Laman sesawang rasmi Banking Info BNM, “Housing Loans”, http://www.bankinginfo.com.my/pdf/housing_loans.pdf, dicapai pada 17 Mac 2017.

⁷⁴ Laman sesawang rasmi Banking Info BNM, “Housing Loans”, http://www.bankinginfo.com.my/pdf/housing_loans.pdf, dicapai pada 17 Mac 2017.

hartanah yang telah siap sahaja dan pakej Non-ZEC fi penilaian perlu dibayar oleh pelanggan (kecuali pakej Kos Kemasukan Zero).

v. Fi Dokumentasi

Secara umumnya, setelah pembiayaan perumahan telah diluluskan, pelanggan perlu melantik peguam untuk melakukan segala urusan dokumentasi. Oleh yang demikian, peguam akan mengenakan caj atas khidmat profesional untuk urusan tersebut di mana fi itu kebiasaannya akan ditanggung oleh pelanggan kecuali bagi yang mengambil pakej *Zero Entry Cost* akan ditanggung oleh bank.

Caj fi yang dikenakan adalah bergantung kepada syarikat guaman, walau bagaimanapun, secara anggaran kasarnya skala fi yang dikenakan adalah 1.0% untuk RM100,000 pertama, dan 0.5% RM4,900,000 yang pertama.

vi. Caj Penalti (*Ta'widh*)

Caj penalti ini adalah sebenarnya merujuk caj yang dikenakan akibat kemungkiran atau denda akibat lewat pembayaran ansuran. Berbeza dengan bank konvensional yang mengenakan caj penalti atau riba yang jelas tidak mematuhi Syariah. Oleh yang demikian, Majlis Penasihat Syariah Bank Negara (MPS) telah dirujuk berhubung dengan mekanisma yang selaras dengan hukum Syara' sebagai alternatif terhadap caj penalti konvensional.⁷⁵ Maka, MPS BNM telah membenarkan untuk mengenakan caj *ta'widh* dan *gharamah* dengan syarat-syarat tertentu.⁷⁶ Walau bagaimanapun, KFHMB tidak mengenakan caj *gharamah*, sebaliknya hanya mengenakan caj *ta'widh*. Malahan pula, tambahan syarat dikenakan oleh Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB di mana caj *ta'widh* tersebut perlu disalurkan kepada kebajikan, kecuali jika pihak Pengurusan KFHMB dapat membuktikan bahawa caj yang dikenakan

⁷⁵ Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 129.

⁷⁶ Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 130.

berdasarkan kos sebenar. Maka barulah KFHMB dapat menyerap kos terbabit sebagai pendapatan.⁷⁷

Selaras dengan parameter yang dikeluarkan oleh BNM, kadar caj yang dikenakan adalah seperti berikut:

Sekiranya pelanggan gagal membayar sebarang amaun tertunggak dari tarikh bermulanya kemudahan di keluarkan sehingga tarikh matang, caj pembayaran lewat akan dikenakan sebanyak 1% setahun akan dikenakan ke atas amaun yang tertunggak. Manakala, sekiranya melebihi daripada tarikh matang atau sehingga tarikh penghakiman atau yang mana terdahulu, maka caj yang dikenakan adalah berdasarkan Kadar Pasaran Kewangan Interbank Islam (IIMM).⁷⁸

Bagi mendapat kefahaman lebih jelas, bagaimanakah caj *ta'widh* ini dikenakan terhadap produk *ijārah*, adalah sebagaimana ilustrasi di bawah;

Jadual 2.2: Formula Pengiraan Caj *Ta'widh*⁷⁹

Formula: <u>amaun ansuran x 1% x bilangan hari tunggakan</u> 365

Sumber: Hasil ilustrasi temu bual En Fakrerozi Pegawai Pembangunan Produk

Jumlah Sewa (ansuran): RM1,220.00

Tarikh Perlu Dibayar : 1/3/17

Tarikh Pembayaran : 21/3/17

Bilangan hari tunggakan: 20 Hari

⁷⁷ Engku Muhammad Tajuddin Engku Ali (Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁷⁸ Bank Negara Malaysia, *Guidelines on Late Payment Charges for Islamic Banking Institutions Guideline* (Kuala Lumpur: BNM, 2012), 5.

⁷⁹ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Pengiraan Caj *Ta'widh*: RM1, 220.00 x 1% x 20 days = **RM0.66**

365

Ini adalah merupakan kelebihan produk di KFHMB kerana caj *ta'widh* yang dikenakan tidak bersifat kompaun, malah ianya akan disalurkan kepada badan-badan kebajikan. Ini kerana Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB lebih ketat berbanding parameter yang dikeluarkan oleh BNM.⁸⁰

2.7 Kesimpulan

Selaras dengan KFHMB sebagai sebuah bank Islam asing pertama di Malaysia, KFHMB telah berusaha menawarkan kepelbagaian produk menerusi kontrak patuh Syariah dan begitu kreatif dalam menginovasikan produk terutamanya produk pembiayaan perumahan. Ini boleh dilihat, menerusi jenis-jenis *ijārah* sebagaimana perbincangan dalam bab ini, dan hasil analisis mendapati KFHMB merujuk kepada salah satu jenis-jenis *ijārah* iaitu daripada *ijārah min al-bāṭin*. Daripada jenis *ijārah* ini ia dikembangkan dan di struktur kepada produk pembiayaan perumahan dan sekali gus menjadi alternatif kepada produk *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk*.

Dari segi fiqh pula ia hanya menggunakan satu kontrak utama sahaja iaitu *aqad ijārah*, dan hanya mempunyai elemen penyewaan semula atau dikenali sebagai *'iadah ta'jir*. Ia turut menggabungkan elemen *wa'd*. Walau bagaimanapun, perbincangan secara fiqh akan dibincangkan secara lanjut pada bab ketiga mengenai kesahihan akad serta isu-isu Syariah lain yang timbul.

Manakala dari segi pelaksannya pula, secara kasarnya ia tidak mempunyai beza yang jauh dan kelihatan sama sahaja dengan pembiayaan perumahan patuh Syariah yang lain. Terutamanya dari kaca mata pelanggan, kerana prosedur permohonan pembiayaan, caj-caj daripada badan-badan kerajaan, peguam dan bank

⁸⁰ Nik Muhammad Adib Nik Amin ((Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB)), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

adalah sama. Walau bagaimanapun, ianya ada sedikit perbezaan dari modus operandi pelaksannya berbanding *ijārah* lain, terutamanya langkah untuk sewa dan menyewa semula. Ini adalah penting untuk pegawai pemasaran untuk memahami langkah-langkah atau modus operandinya, serta implikasi-implikasi dari sudut Syariah. Ini kerana jika langkah-langkah ini tidak mengikut secara turutan ia akan membawa kepada elemen tidak patuh Syariah, dan boleh membatalkan kontrak. Penjelasan kepada pelanggan ini adalah penting, kerana terdapat perbezaan ketara dari sudut modus operandi dengan *ijārah muntahiyyah tamlīk*, atau *ijārah thumma al-bay'* sebagaimana diamalkan oleh perbankan Islam yang lain.

Oleh yang demikian, bolehlah disimpulkan bahawa pelaksanaan produk *ijārah min al-bāṭin* ini adalah sangat unik, dan secara umumnya ianya adalah suatu kontrak yang diharuskan dari segi Syariah. Walau bagaimanapun, kajian secara terperinci isu-isu Syariah yang berbangkit akan dibincangkan di dalam bab seterusnya.

BAB 3: ANALISIS ISU-ISU SYARIAH DI DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN *IJĀRAH MIN AL-BĀṬIN*

3.1 Pengenalan

Pelaksanaan bentuk *ijārah* ini bukanlah sesuatu yang baru dan ia telah diaplikasikan dalam produk sektor pasaran modal Islam seperti *sukūk* dan sebagainya. Pelaksanaan dan kepelbagaiannya serta inovasi produk daripada kontrak patuh Syariah ini adalah penting untuk mengekalkan kedudukan pasaran kewangan Islam menjadi lebih kompetitif daripada produk konvensional. *Ijārah* sewa dan menyewa semula atau dikenali sebagai *ijārah min al-bāṭin*¹ juga telah dibincangkan oleh para fuqaha' terdahulu, ulama kontemporari seperti Penasihat Persidangan Dallah Barakah, Majlis Penasihat Syariah Bank Al-Rajhi, Kuwait Finance House serta badan berautoriti lain sebagaimana AAOIFI, Suruhanjaya Sekuriti dan lain-lain.² Walau bagaimanapun, para ulama berselisih pendapat tentang kesahihan akad *ijārah min al-bāṭin* ini.³ Oleh yang demikian, di dalam bab ini penulis akan meninjau kembali perbincangan para fuqaha' silam dan semasa serta justifikasi mereka ke atas *ijārah* jenis ini. Kemudiannya hasil tersebut akan dianalisis dan ditarjihkan mengikut pendapat yang lebih kuat.

3.1 Analisis Kesahihan Akad *Ijārah Min Al-Bāṭin* di dalam Pembiayaan Perumahan

3.1.1 Definisi Sewa dan Menyewa Semula (*Headlease Sublease*)

Sebelum masuk kepada perbincangan tajuk, adalah lebih baik membincangkan tentang kefahaman kategori *headlease* serta *sublease* ini memandangkan penggunaan kedua-dua istilah ini membawa maksud yang berlainan antara satu sama lain.

¹ 'Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar'i li al-Ijārah*, vol. 1, 171.

² Ahmad Suhaimi Yahya, "Ijarah dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah," 18.

³ Ahmad Suhaimi Yahya, "Ijarah dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah," 181.

3.1.1.1 Pajakan Utama (*Headlease*)

Headlease bermaksud kontrak sewaan asal (*original lease*) di antara penyewa dan tuan tanah (*landlord*). Dalam perjanjian sewa, tanggungjawab kontrak diberikan kepada penyewa yang disebut sebagai *head lessee*. Ia didefinisikan sebagai perjanjian induk/perjanjian asal di mana kebenaran untuk *subleases* telah diberikan. Ia juga dikenali sebagai pajakan utama atau *chief lease*.⁴

Suruhanjaya Sekuriti Malaysia mendefinisikan *headlease* adalah perjanjian sewa di antara pemilik asal asset dengan penyewa. Manakala penyewa (*headlessee*) mempunyai tanggungjawab kontrak terhadap perjanjian asal sewaan tersebut.⁵

3.1.1.2 Sub Pajak (*Sublease*)

Menurut Kamus Oxford, *sublease* adalah bermaksud penyewaan asset daripada penyewa kepada sub penyewa (*subtenant*).⁶ Menurut kamus Oxford Undang-Undang ianya juga boleh dikenali sebagai *subtenancy* dan *underlease* yang memberi kefahaman atau maksud yang serupa. Ia bermaksud, suatu pajakan yang diberikan oleh seseorang penerima pajak bagi harta yang sama, di mana sub pajak mestilah lebih pendek daripada pajakan utama. Sebagai contoh, jika seseorang penerima pajak dengan pajakan untuk sepuluh tahun, maka boleh memberikan sub pajak sehingga kurang 1 hari daripada 10 tahun. Jika pajakan utama terbatal atau pemilik asal melucutkan hak (*forfeiture of the lease*), maka secara automatik kesemua sub pajak akan terbatal.⁷

Menurut Investopedia, definisi *sublease* adalah dirujuk kepada perjanjian sewaan hartanah di antara penyewa asal (*original tenant*) dengan penyewa baru. Kebiasaannya perjanjian sewaan adalah di antara tuan tanah (*landlord*) yang merupakan pemilik

⁴ Dipetik daripada laman sesawang kamus undang-undang pada tarikh 2 Ogos 2017, <http://definitions.uslegal.com/h/headlease/>

⁵ Dipetik daripada laman sesawang rasmi Suruhanjaya Sekuriti pada tarikh 2 Ogos 2017, https://www.sc.com.my/wp-content/uploads/eng/html/icm/1012_msianicm.pdf

⁶ Oxford, “The New Oxford Dictionary of English”, (Oxford University Press, New York, 1998), 1849

⁷ Oxford, “Dictionary of Law”, Ed ke 4 (Oxford University Press, New York, 1997), 450-451

sebenar dengan penyewa. Jika situasi penyewa merasakan ia tidak dapat untuk meneruskan perjanjian terbabit atau tidak dapat tinggal lagi di dalam kediaman terbabit semasa tempoh sewaan, penyewa dibolehkan untuk mewujudkan satu lagi perjanjian baru dengan penyewa lain dengan syarat tuan tanah (*landlord*) membenarkannya. Penyewa baru (*sublessee*) adalah tertakluk kepada perjanjian asal di antara penyewa lama dengan tuan tanah. Sub pajak boleh dilakukan terhadap hartanah kediaman ataupun hartanah komersial.⁸

Secara kesimpulannya bagi kefahaman definisi ini, *headlease* adalah merupakan perjanjian sewaan induk, ataupun perjanjian asal sebelum melibatkan pihak lain. Manakala *sublease* adalah kontrak berikut yang dimeterai oleh penyewa, sama ada ianya dengan pihak ketiga ataupun dengan pemilik asal aset.

3.1.2 Analisis Hukum Penyewa (*Leasee*) Memberikan Sewa (*Sublease*) Kepada Selain Pemilik Aset

Setelah pelanggan memasuki kontrak *ijārah* pertama, maka penyewa memiliki hak manfaat pada aset terbabit, kemudiannya penyewa terbabit menyewakan aset itu kepada pihak ketiga, sama ada dengan harga sewa lebih rendah atau lebih tinggi daripada *ijārah* pertama (*primary ijārah*) dan ia dinamakan juga sebagai *ijārah min al-bāṭin*⁹ sebagaimana perbincangan mengenai definisinya pada bab sebelum ini. Oleh yang demikian, untuk mendapatkan gambaran secara terperinci, perbahasan para fuqaha' adalah sebagaimana berikut.

⁸ Dipetik daripada laman sesawang Investopedia pada tarikh 2 Ogos 2017, <http://www.investopedia.com/terms/s/sublease.asp?ad=dirN&qo=investopediaSiteSearch&qsref=0&o=40186>

⁹ ‘Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Sharī’i li al-Ijārah*, vol. 1, 171.

3.1.2.1 Perbincangan Fuqaha' dan Aplikasinya

Secara asasnya, majoriti fuqaha' daripada Mazhab Maliki,¹⁰ al-Shāfi‘ī,¹¹ Hanbali¹², dan Mazhab Zāhirī¹³ mengatakan harus secara mutlak menyewakan semula aset (*sublease*) kepada pihak ketiga, sama ada harga sewa bagi *ijārah* kedua itu sama, lebih atau kurang, sama ada pembayaran sewa daripada sama jenis atau sebaliknya. Justifikasi majoriti berasaskan alasan kontrak *ijārah* adalah sejenis akad jual beli, maka harus bagi penyewa untuk menjual manfaat terbabit (menyewakan) kepada sesiapa sahaja.¹⁴ Kemudiannya, penyewa memiliki hak manfaat secara mutlak kepada aset terbabit setelah termeterinya akad *ijārah*. Maka, bebas baginya untuk melakukan apa sahaja terhadap aset terbabit. Oleh yang demikian, harus baginya untuk menyewakan lagi kepada pihak ketiga.¹⁵

Manakala Mazhab Hanafi menghuraikan lagi, harus sekiranya *ujrah* atau harga sewaan lebih rendah atau sama dengan *ujrah* yang pertama. Namun, sekiranya *ujrah* ataupun harga sewaan daripada *ijārah* kedua itu lebih tinggi daripada *ijārah* pertama, maka tidak harus, dan Mazhab Hanafi meletakkan syarat perlunya jenis sewaan itu berlainan jenis.¹⁶ Sekiranya berlaku daripada sama jenis, maka ia adalah riba yang diharamkan Syara'.¹⁷ Perbincangan mengenai harga sewaan akan dibincangkan secara terperinci pada bab seterusnya.

Kemudiannya, keputusan daripada Lajnah Fatwa Dallah Al-Barakah mengatakan harus untuk menyewakan semula (*sublease*) aset kepada pihak ketiga dengan harga

¹⁰ Muḥammad Ibnu Muḥammad al-Ḥaṭṭab, *Mawāhib al-Jalīl li Sharḥ Mukhtaṣar al-Khalīl*, vol. 6 (Mauritania: Maktabah al-Waṭaniyyah, 2010), 171.

¹¹ Abū Ishaq al-Shīrazī, *al-Muhadhdhab fī Fiqh al-Imām al-Shāfi‘ī*, vol. 2 (Bayrūt: Dār al-Kutub ‘Ilmiyyah, 1995) 257.

¹² Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8 (Riyāḍ: Dār al-A‘lām Kutub, 1997), 54.

¹³ Ibn Hazm al-Zāhirī, *al-Muḥalla*, vol. 8 (Qāhirah: Maktabah al-Munirah, 1452H), 197.

¹⁴ ‘Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar‘ī li al-Ijārah*, vol. 1, 171.

¹⁵ ‘Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar‘ī li al-Ijārah*, vol. 1, 171.

¹⁶ Al-Hamidī Fahmī al-Husaynī, *Durār al-Ḥukkām fī Sharḥ Majallah Aḥkām* (Riyāḍ: Dār al-Kutub, 2003), 671.

¹⁷ Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah*, vol. 1, 271.

lebih tinggi daripada akad sewaan pertama, selagi mana mendapat keizinan daripada pemilik asal asset ataupun tidak terdapat uruf yang menghalangnya daripada berbuat demikian.¹⁸ Bermaksud, dengan syarat ianya mesti mendapat keizinan daripada pemilik asal asset, jika ianya tidak dibenarkan, maka tidak boleh bagi penyewa memasuki kontrak *ijārah* dengan individu lain ataupun melakukan akad sewaan semula (*sublease*) dengan pihak lain.

Kenyataan ini disokong oleh Aznan Hasan bahawasanya harus untuk penyewa menyewakan kepada pihak ketiga selagi mana tiada syarat yang menghalangnya sebagaimana tertakluk di dalam kontrak *ijārah* utama, dengan penambahan syarat lain, iaitu sewaan semula atau sub pajak adalah dibenarkan selagi mana ianya masih lagi dalam tempoh pajakan utama (*headlease*).¹⁹ Ini adalah kerana penyewa merupakan pemilik manfaat, maka ia bebas untuk menggunakan manfaat asset terbabit seperti menggunakannya atau menyewa semula kepada orang lain atau apa-apa sahaja transaksi selagi mana dibenarkan oleh pemilik asset.²⁰

Selaras demikian juga, disokong oleh Majlis Penasihat Syariah BNM²¹, Suruhanjaya Sekuriti²² serta Badan Penasihat Syariah AAOIFI²³ yang membenarkan bagi penyewa untuk menyewakan semula kepada pihak selain daripada pemilik asal asset sama ada sewaan (*rental*) tersebut sama sahaja, atau lebih rendah atau lebih tinggi daripada kontrak *ijārah* yang pertama.

Kesimpulannya menurut penulis, para majoriti fuqaha' silam serta kontemporari mengharuskan untuk menyewakan kepada pihak ketiga dengan tiga syarat. Iaitu

¹⁸ Dipetik daripada laman sesawang rasmi Al-Baraka Group pada tarikh 15 November 2017, <http://www.albaraka.com/media/pdf/Research-Studies/RSIJ-200706201-EN.pdf>

¹⁹ Aznan Hasan, *Fundamental of Shariah in Islamic Finance* (Kuala Lumpur: IBFIM, 2011), 451.

²⁰ Aznan Hasan, *Fundamental of Shariah in Islamic Finance*, 451.

²¹ Bank Negara Malaysia, "Ijarah Concept Paper," 13.

²² Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti, "Resolutions of the Shariah Advisory Council of the Securities Commission Malaysia", (Kuala Lumpur: Penerbit Security Commission, T.T), 34

²³ Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions*, 133.

pertamanya mendapat keizinan pemilik, kedua selagi mana penyewaan semula masih lagi dalam tempoh sewaan pertama, dan yang terakhirnya transaksi tersebut tidaklah menyanggahi uruf setempat.

Namun demikian, masih lagi timbul persoalan. Bagaimanakah penyewa menyewakan kembali kepada pemilik asal *ijārah*? Apakah status hukum tersebut? Oleh yang demikian, perbincangannya adalah sebagaimana di bawah:

3.1.3 Analisis Hukum Penyewa (*Lessor*) Memberikan Sewa (*Sublease*) Kembali Kepada Pemilik Aset

Rentetan daripada isu hukum penyewa memberikan sewa kepada pihak lain sebagaimana perbincangan sub topik sebelum ini, dapatlah dirumuskan bahawa para fuqaha' membincangkan hukum ini di bawah bab hak *taṣarruf* (hak untuk transaksi) penyewa sebagai pemilik manfaat. Sebagai pemilik terhadap manfaat, hak *taṣarruf* meliputi hak untuk memanfaatkan atau menggunakan aset *ijārah* itu, kemudian, meminjamkannya, serta menyewakannya dan lain-lain. Begitu juga sebahagian fuqaha' menganalogikan terhadap hukum jual beli.

3.1.3.1 Perbincangan Fuqaha' Silam Hukum Sub Pajak Kepada Pemilik Asal Aset
Para fuqaha' terbahagi kepada dua pendapat tentang masalah ini. Pendapat pertama adalah daripada Mazhab Maliki,²⁴ Mazhab al-Shāfi‘ī,²⁵ serta salah satu pendapat daripada Mazhab Hanbali²⁶ yang berpendapat bahwasanya harus bagi penyewa untuk menyewakan semula (*sublease*) kepada pemilik asal, sama ada harta jenis tidak mudah alih (*a’qar*) atau jenis mudah alih (*manqul*). Justifikasi pendapat jumhur adalah kerana penyewa sudah memiliki hak manfaat maka selagi mana tempoh akad *ijārah* berlaku,

²⁴ Muḥammad Ibn Muḥammad al-Ḥaṭṭab, *Mawāhib al-Jalīl li Sharḥ Mukhtaṣar al-Khalīl*, vol. 6, 171.

²⁵ Abū Ishaq al-Shīrazī, *al-Muhadhdhab fī Fiqh al-Imām al-Shāfi‘ī*, vol. 3 (Dimashq: Dār al-Qalam, 1992), 542.

²⁶ ‘Ala’ al-Dīn Abī al-Ḥasan al-Marḍawī, *al-Inṣaf fī Ma’rifah al-Rajih min al-Khilāf ‘ala Madhhab al-Imām Aḥmad bin Ḥanbal*, vol. 6 (t.t.p.: Maktabah Sanah Muḥammadiyyah, 1955), 34.

harus untuk penyewa untuk menggunakan atau *taṣarruf* aset terbabit.²⁷ Begitu juga atas dalil *qiyas* ke atas akad jual beli, di mana selagi mana pembeli barang ada hak untuk melakukan transaksi jualan ke atas sesiapa dikehendaki, sama ada kepada orang lain atau menjual kembali kepada pemilik, maka begitu juga di dalam akad *ijārah*. Penyewa bebas untuk menyewakan kembali kepada sesiapa sama ada kembali kepada pemilik ataupun kepada pihak lain.²⁸

Menurut pendapat daripada Mazhab Hanafi, tidak harus bagi penyewa untuk menyewakan kembali aset kepada pemilik asal.²⁹ Ini kerana transaksi jenis ini membawa kepada percanggahan dengan hukum atau kehendak akad (*muqtada al-'aqd*).³⁰

Di sisi salah satu pendapat Mazhab Hanafi sebagaimana dinukilkkan oleh Imam Abū 'Alī al-Nafasī jika sekiranya ianya melibatkan pihak ketiga, maka transaksi menjadi sah.³¹ Sebagai contoh, pemajak asal (*original lessor*) menyewakan kepada Ali. Kemudian Ali melakukan sub pajak kepada Abu, dan kemudiannya Abu menyewakan kembali kepada pemajak asal tadi, maka transaksi dikira sah kerana melibatkan pihak ketiga. Ini bermaksud sekiranya terzahir niat untuk menjadikan helah kepada riba atau *bay' al-'inah*, maka ianya tidak sah. Walau bagaimanapun, pendapat kedua Mazhab Hanafi sebagaimana disebut oleh Imam al-Halwanī menyatakan transaksi tersebut tetap tidak sah walaupun melibatkan pihak ketiga.³²

Pendapat ini telah dipilih oleh Lajnah Mawsū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwayt dengan berpendapat transaksi ini terdapat elemen riba dan juga *bay' al-'inah* di dalam akad ini

²⁷ Ibn 'Uthaymīn, *Muzakkirah Fiqh*, vol. 2, 385.

²⁸ Abū Ishāq al-Shīrazī, *al-Muhadhdhab fī Fiqh al-Imām al-Shāfi'ī*, vol. 3, 542.

²⁹ Muḥammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar 'ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 6 (Riyāḍ: Dār al-'Alim Kutub, 2003), 125.

³⁰ 'Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar'i li al-Ijārah*, vol. 1, 172.

³¹ Niẓām Burhānpuri, *Fatāwā Hindiyah fī Madhhāb Imām al-A'zam Abī Ḥanīfah al-Nu'man*, vol. 4 (Bayrūt: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2000), 479.

³² Niẓām Burhānpuri, *Fatāwā Hindiyah fī Madhhāb Imām al-A'zam Abī Ḥanīfah al-Nu'man*, vol. 4, 479.

jika bayaran sewa kedua lebih tinggi daripada yang pertama.³³ Demikian juga pandangan al-Māwardī yang turut menyatakan transaksi ini menjadi tidak harus jika terdapat padanya hilah kepada riba atau *shibh al-‘īnah* apabila bayaran sewaan pertama secara terus, dan *ijārah* kedua secara bertangguh.³⁴

3.1.3.2 Perbincangan Ulama Kontemporari Hukum Sub Pajak Kepada Pemilik Asal Aset

Pendapat penasihat Syariah AAOIFI secara umumnya mengharuskan sub pajak semula kepada pemilik *ijārah* aset sekiranya kedua-dua bayaran sewa dibayar secara lani.³⁵ Ini bermaksud, sewa pertama dibayar sebanyak 100 dinar secara lani, dan sewaan semula kepada pemilik aset dibayar 110 dinar dengan secara lani juga. Sekiranya salah satu daripada bayaran sewa itu bertangguh, maka ia tidak dibenarkan. Pendapat ini juga dipilih oleh Majlis Penasihat Syariah Al-Rajhi, dan juga Penasihat Syariah Islamik Bank Dubai dengan mengatakan terdapatnya syubhah riba dan *bay‘ al-‘īnah* ke atas transaksi ini.³⁶

Ini berbeza dengan pendapat Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti dengan membenarkan transaksi ini, sama ada pembayaran sewaan secara tangguh atau lani.³⁷ Pendapat ini juga selaras dengan keputusan Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia, Ahli Jawatankuasa Syariah Kuwait Finance House,³⁸ dan Majlis Penasihat Syariah Kumpulan Dallah Barakah yang membenarkan *ijārah* jenis ini.³⁹

³³ Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah*, vol. 9, 96.

³⁴ ‘Ala’ al-Dīn Abī al-Ḥasan al-Marḍawī, *al-Insaf fī Ma‘rifah al-Rajih min al-Khilāf ‘ala Madhab al-Imām Aḥmad bin Ḥanbal*, 35.

³⁵ Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions*, 133.

³⁶ ‘Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar‘ī li al-Ijārah*, vol. 1, 171.

³⁷ http://119.110.108.29:9117/300_263_263/Web/WebPage/Sub-lease-In-Ijarah-Contract/Sub-lease-In-Ijarah-Contract.html

³⁸ Kuwait Finance House, *al-Fatawā al-Sharī‘ah fī al-Masā’il Iqtiṣādiyyah*, ed. ke-3, 140.

³⁹ ‘Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar‘ī li al-Ijārah*, vol. 1, 173.

3.1.4 Pembayaran Sewa di Dalam Akad *Ijārah Min Al-Bātin*

Sebagaimana di dalam akad jual beli, harga ataupun *thaman* merupakan salah satu rukun akad, begitu juga di dalam *ijārah ujrah* merupakan salah satu rukun untuk menjadikan akad *ijārah* itu sah.⁴⁰ Oleh yang demikian, adalah penting untuk membincangkan permasalahan pembayaran sewa di dalam akad *ijārah min al-bātin*.

Perbincangan berikut hal ini adalah sebagaimana berikut:

3.1.4.1 Jenis-Jenis *Ujrah* Pada Akad *Ijārah*

Menurut Mawsu'ah Fiqhiah bayaran sewa atau dikenali sebagai *ujrah* adalah suatu obligasi penyewa terhadap pemilik aset (*lessor*) sebagai tukaran terhadap manfaat yang dimilikinya.⁴¹ Sepakat di sisi fuqaha' bahwasanya *ujrah* itu mestilah daripada *mal mutaqammam*.⁴² Secara dasarnya akad *ijārah* merupakan kontrak *mu'āwadāt*⁴³ maka wajib untuk para pelaku kontrak mengetahui kadar sewa ataupun *ujrah*.⁴⁴ Secara umumnya, apa-apa yang diharuskan untuk dijadikan *thaman* pada jual beli, maka diharuskan juga untuk dijadikan *ujrah* pada kontrak *ijārah*.⁴⁵

Oleh yang demikian, perlu untuk diketahui apakah jenis-jenis *ujrah* yang dibenarkan oleh para fuqaha'. Perbincangan secara terperinci adalah sebagaimana berikut:

Para fuqaha' telah bersepakat bahawa jenis *ujrah* adalah sama ada terdiri daripada duit (*naqd*) ataupun daripada jenis aset ketara (*al-a'yān*) ataupun terdiri daripada manfaat.⁴⁶

⁴⁰ Ahmad Idris 'Abduh, *Fiqh Mu'āmalāt 'ala Madhhab Imām Mālik* (Algeria: Dār al-Hudā, 2000), 314.

⁴¹ Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsū'ah al-Fiqhiyyah*, vol. 1, 263, 268.

⁴² Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4 (Dimashq: Dār al-Fikr, 2007), 541.

⁴³ Ibn Qudamah Al-Maqdisi, "Al-Muqni' Fi Fiqh Al- Imam Ahmad Ibn Hanbal Al-Syaibani" ed- 1(Makbatah Al-Sawadi, Jeddah, 2000), 208

⁴⁴ Niẓām Burhānpuri, *Fatāwā Hindīyyah fī Madhhāb Imām al-A'zam Abī Ḥanīfah al-Nu'mān*, vol. 4, 462.

⁴⁵ Ahmad Idris 'Abduh, *Fiqh Mu'āmalāt 'ala Madhhab Imām Mālik*, 314.

⁴⁶ 'Alī Muḥyī al-Dīn al-Qurah Daghi, *Haqīqah Tālib al-'Ilm al-Iqtisādiyah*, vol. 2 (Bayrūt: Dār al-Bashā'ir Islāmiyyah, 2010), 751.

- 1) Jenis pertama adalah *naqd*, ataupun duit. Maka harus untuk imbalan dengan akad *ujrah* dengan duit seperti dinar, dirham bagi imbalan terhadap sebulan sewa rumah dan sebagainya. Disyaratkan oleh para fuqaha' supaya dijelaskan sifat serta berapa kadarnya.⁴⁷
- 2) Jenis seterusnya adalah daripada jenis aset ketara seperti barang, dengan syarat perlu dijelaskan sifat, dan kadarnya.⁴⁸ Sebagaimana diketahui, para fuqaha' menyamakan kontrak *ijārah* dengan jual beli. Maka harus harga ataupun *thaman* melalui pertukaran barang dengan imbalan barang lain (yang dikenali sekarang sebagai sistem barter), demikian juga ianya sama kepada transaksi *ijārah*.
- 3) Jenis *ujrah* seterusnya adalah dengan manfaat. Jumhur fuqaha mengharuskan walaupun jenis manfat *ujrah* sama dengan jenis manfaat *ijārah*. Contohnya, imbalan terhadap kontrak sewaan rumah A, penyewa membayarkan sewa kepada pemajak dengan manfaat lain iaitu boleh mendiami rumah B. Selain itu, harus juga sewaan daripada jenis manfaat yang berlainan. Contohnya, sebagai imbalan terhadap manfaat rumah A, dibayar dengan manfaat seorang hamba.⁴⁹ Manakala Mazhab Hanafi berbeza dengan jumhur fuqaha' dalam permasalahan bab ini. Sekiranya imbalan bagi *ijārah* adalah daripada jenis manfaat, maka ianya tidak boleh daripada jenis yang sama. Sebagai contoh, imbalan kontrak sewaan rumah A dibayar dengan manfaat rumah B. Maka, hukumnya haram di sisi Mazhab Hanafi, kerana terjadinya riba *al-nasī'ah*.⁵⁰

⁴⁷ Abū Bakr bin ‘Alī al-Haddad al-Zabidī, *al-Jawharah al-Nayyirah Sharḥ Mukhtaṣar al-Qudhuri*, vol. 1 (Lubnan: Dār al-Kutub ‘Ilmiyyah, 2006), 575.

⁴⁸ Abū Bakr bin ‘Alī al-Haddad al-Zabidī, *al-Jawharah al-Nayyirah Sharḥ Mukhtaṣar al-Qudhuri*, vol. 1, 575.

⁴⁹ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8, 15.

⁵⁰ Abū Bakr bin ‘Alī al-Haddad al-Zabidī, *al-Jawharah al-Nayyirah Sharḥ Mukhtaṣar al-Qudhuri*, vol. 1, 576.

3.1.4.2 Hak Pemilikan Harga Sewaan (*rental*)

Sebelum meninjau kembali pendapat para fuqha' silam, adalah lebih baik merujuk kembali praktis *ijārah min al-bāṭin* ini. Sebagaimana dijelaskan pada bab sebelum ini, pada mulanya pelanggan mengenal pasti aset, kemudiannya pelanggan akan menyewakan asetnya kepada bank selama tempoh beberapa tahun. Maka, bank akan membayar keseluruhan sewaan aset terbabit dengan bayaran penuh sejurus selepas kesemua dokumen lengkap secara serta merta kepada pihak vendor atau pemaju. Kemudian barulah pelanggan menyewa kembali dengan *ujrah* ataupun sewaan yang bertangguh. Ini bermaksud dalam praktis semasa ini, bank terus membayarkan sewa secara penuh kepada pelanggan sebagai pemilik aset, tanpa mendiami, atau menggunakan rumah terbabit.

Oleh yang demikian, para fuqaha' berselisih pendapat tentang bilakah pemajak berhak mendapatkan sewa (*rental*). Adakah dengan semata-mata termeterinya akad, atau selepas kepenggunaan aset atau selepas penyewa selesai menggunakan manfaat daripada aset *ijārah* terbabit.

Mazhab pertama adalah pendapat daripada Mazhab al-Shāfi‘ī dan Mazhab Hanbali, di mana mereka berpandangan bahawasanya pemajak berhak mendapat sewaan sejurus selepas termeterinya kontrak akad *ijārah* tanpa mensyaratkan adanya *tamkin* (mewujudkan pemilikan benefisial sepenuhnya) ke atas aset yang disewakan.⁵¹ Maka penyewa berhak menerima *ujrah* atau bayaran sewa kerana ia sudah dikira mendapat manfaat sejurus selepas akad *ijārah*.⁵² Justifikasi mereka adalah *ujrah* adalah suatu imbalan sebagaimana disebut di dalam akad *ijārah*. Dan ia adalah kontrak *mu‘āwadah*,

⁵¹ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8, 19.

⁵² Zakariya Hama, “Konsep Ujrah Dari Perspektif Syariah”, (Kertas Kerja, Muzakarah Syariah Cendiakawan Nusantara-7,Kuala Lumpur, 29-30 Mei 2003)

maka pemajak berhak mendapatkan sewaan selepas kontrak dimeteri, sebagaimana harga (*thaman*) di dalam transaksi jual beli.⁵³

Pendapat kedua adalah pendapat di sisi Mazhab Maliki dan bersamanya Mazhab Hanafi di mana hak untuk mendapatkan *ujrah* adalah bukan semata-mata termeterinya akad, tetapi selepas penyewa menggunakan dan dapat memanfaatkan aset terbabit.⁵⁴ Oleh yang demikian, penyewa berhak untuk mendapatkan bayaran sewa selepas sehari atau beberapa hari atau diserahkan secara beransur-ansur sesuai dengan kadar manfaat yang digunakan. Justifikasi mereka adalah berdasarkan dalil berikut:

a) Al-Quran

فِإِنْ أَرْضَعْتَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Terjemahanya: Kemudian jika mereka menyusukan anak untuk kamu,
maka berikanlah kepada mereka upahnya,⁵⁵
Surah At-Talaq 65:6

Dapatlah difahami bahawa Allah menyuruh untuk memberikan upah atau wujudnya upah selepas selesai khidmat menyusu.

b) Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, Nabi Muhammad SAW bersabda:

قال رسول الله (ص) أعطوا الأجير اجره قبل ان يجف عرقه⁵⁶

Terjemahanya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”

Wajhu dalalah di sini menunjukkan upah berhak diambil selepas penyewa memanfaatkannya, atau selepas selesai khidmatnya.⁵⁷

⁵³ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8, 19.

⁵⁴ Ahmad Idris ‘Abduh, *Fiqh Mu‘āmalāt ‘ala Madhhāb Imām Mālik*, 318.

⁵⁵ Surah At-Talaq ayat 6

⁵⁶ Muhammad bin Yazid Abū ‘Abd Allāh al-Quzaynī, *Sunan Ibn Mājah*, vol. 2 (Bayrūt: Dār al-Fikr, t.t.), 817, hadis no. 2443, “Kitāb al-Ruhun, Bāb Ajrul Ajza’.”

⁵⁷ Ahmad Idris ‘Abduh, *Fiqh Mu‘āmalāt ‘ala Madhhāb Imām Mālik*, 319.

Kemudian, di sisi Mazhab Hanafi juga memberikan justifikasi oleh kerana penyewa adalah pemilik manfaat, manakala pemajak adalah berhak ke atas upah. Maka, sebagai pertukaran secara adil ke atas kontrak *mu‘āwadah* adalah mestilah sama di antara kedua pihak yang berkontrak.⁵⁸ Ini bermaksud, pemajak berhak mendapatkan *ujrah* ataupun sewa setelah pihak satu lagi iaitu penyewa mendapat manfaat, atau memiliki hak manfaat aset itu.

3.1.4.3 Bayaran Sewa Dalam Sub-Pajakan

Sebagaimana perbincangan tentang aplikasi semasa *ijārah min al-bāṭin* di perbankan Islam, pelanggan akan menyewakan aset dengan sewa yang lebih rendah, iaitu pada *ijārah* pertama. Maka, pada *ijārah* kedua bank menyewakan kepada pelanggan dengan harga yang lebih tinggi. Justeru itu, adalah penting untuk menganalisis serta mengamati isu harga sewaan ini. Ini kerana metod bayaran sewa dalam sub pajakan akan membawa kepada isu kedua di dalam objektif kajian ini, iaitu isu *bay‘ al-‘īnah*.

Para fuqaha’ daripada Mazhab al-Shāfi‘ī,⁵⁹ Mazhab Maliki⁶⁰ berpendapat harus untuk mengenakan harga sewaan sama ada sama, lebih rendah, atau lebih tinggi daripada *ijārah* pertama. Alasan kumpulan ini adalah kerana akad *ijārah* seperti jual beli, maka terserah kepada pemilik atau penjual untuk menjualkan harga barang sama ada dengan harga lebih rendah, atau sama dengan harga kos, atau dengan lebih mahal daripada harga asal.⁶¹ Walau bagaimanapun, bagi pendapat Mazhab Hanbali pada asalnya harus untuk mengenakan harga sewaan lebih rendah, sama, atau tinggi daripada

⁵⁸ Abū Bakr bin ‘Alī al-Haddad al-Zabidī, *al-Jawharah al-Nayyirah Sharḥ Mukhtaṣar al-Qudhuri*, vol. 1, 586.

⁵⁹ Abū Ishāq al-Shīrazī, *al-Muhadhdhab fī Fiqh al-Imām al-Shāfi‘ī*, vol. 2, 258.

⁶⁰ Muḥammad Ibn Muḥammad al-Ḥaṭṭab, *Mawāhib al-Jalīl li Sharḥ Mukhtaṣar al-Khalīl*, vol. 6, 171.

⁶¹ Abū Ishāq al-Shīrazī, *al-Muhadhdhab fī Fiqh al-Imām al-Shāfi‘ī*, vol. 2, 258.

harga sewaan kedua. Tetapi jika terzahirnya hilah kepada *bay' al-'inah*, maka transaksi menjadi tidak sah.⁶²

Manakala pendapat daripada Mazhab Hanafi untuk sub pajak kepada selain pemilik, fuqaha' Hanafiah membahagikan kepada beberapa bahagian ataupun cara. Iaitu jika harga sewa (*rental*) sama atau kurang dengan akad *ijārah* utama, maka diharuskan.⁶³ Tetapi jika lebih tinggi daripada *ijārah* kedua, maka tidak dibenarkan kecuali dengan beberapa syarat. Syarat pertama jika ada penambahan terhadap *ijārah* aset seperti membaiki pintu, atau penggalian telaga dan sebagainya.⁶⁴ Seterusnya, disyaratkan jenis sewaan daripada berlainan jenis daripada *ijārah* pertama.⁶⁵ Manakala untuk sub pajakan kembali kepada pemilik, transaksi dikira tidak sah, dan tidak dibincangkan secara terperinci oleh fuqaha' Hanafiah. Ini kerana perlu difahami, Mazhab Hanafi tidak mengharuskan sub pajakan kepada pemilik asal.

Bagi para ulama kontemporari pula boleh dikategorikan kepada dua pendapat. Di mana ada yang mengharamkan, dan ada yang mengharuskan.

Pendapat daripada Majlis Penasihat Syariah Al-Rajhi Bank, bank Islam Dubai. Mereka tidak membenarkan jika *ijārah* pertama lebih rendah dan dibayarkan secara tunai, manakala *ijārah* kedua dibayar dengan harga lagi tinggi dan secara tangguh.⁶⁶ Alasan mereka kerana terdapatnya gambaran *bay' al-'inah* pada transaksi ini, di mana akan dibincangkan secara lanjut pada bab seterusnya. Begitu juga Penasihat Syariah AAOIFI dengan memilih untuk tidak mengharuskan *ijārah min al-bāṭin*, sekiranya bayaran sewa pertama lebih rendah sebagai contoh 100 dinar yang dibayar secara

⁶² Ahmad al-Qārī, *Majallah al-Aḥkām al-Sharī'ah a'la Madhhab Imām Aḥmad Ibn Ḥanbāl li al-Qādī* (Jeddah: Tihama, 1981), 226.

⁶³ Abū Bakr bin 'Alī al-Haddad al-Zabidī, *al-Jawharah al-Nayyirah Sharḥ Mukhtaṣar al-Quḍhuri*, vol. 1, 578.

⁶⁴ Niẓām Burhānpuri, *Fatāwā Hindiyah fī Madhhāb Imām al-A'ẓam Abī Ḥanīfah al-Nu'man*, vol. 4, 480.

⁶⁵ Niẓām Burhānpuri, *Fatāwā Hindiyah fī Madhhāb Imām al-A'ẓam Abī Ḥanīfah al-Nu'man*, vol. 4, 480.

⁶⁶ 'Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar'i li al-Ijārah*, vol. 1, 183.

segera, manakala bayaran sewa kedua lebih tinggi contohnya 110 dinar yang dibayar secara bertangguh. Tetapi ianya diharuskan sekiranya kedua-dua sewa dibayar secara lani.⁶⁷

Manakala pendapat daripada BNM,⁶⁸ Kuwait Finance House (M) Berhad⁶⁹ serta Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti⁷⁰ senada dengan pendapat jumhur fuqaha' di mana harus untuk mengenakan sewa sama ada harga sewaanya sama, lebih rendah, atau lebih tinggi daripada *ijārah* pertama.

3.1.5 Tempoh Akad *Ijārah*

Tiada khilaf di sisi para fuqaha' bahawasanya hak *taṣarruf* penyewa adalah tertakluk kepada tempoh akad *ijārah* sahaja. Di mana, penyewa perlu menyerahkan kembali barang yang disewa kepada pemilik asal aset.⁷¹

Secara relatifnya, bank hanya dibenarkan menyewakan aset kembali kepada pemilik aset semasa tempoh akad *ijārah* sahaja. Ini adalah selari dengan pendapat Ahli Jawatankuasa Penasihat Syariah KFHMB dengan memberikan syarat *ijārah* kedua mestilah lebih pendek tempohnya atau tidak melebihi *ijārah* pertama.⁷² Begitu juga polisi *ijārah* yang dikeluarkan oleh BNM, *ijārah* kedua adalah selagi mana tempoh *ijārah* pertama.⁷³ Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti juga berpandangan demikian selagi mana ia tidak melebihi tempoh kontrak *ijārah* induk.⁷⁴

⁶⁷ Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions*, 133.

⁶⁸ Bank Negara Malaysia, "Ijarah Concept Paper," 13.

⁶⁹ Engku Muhammad Tajuddin Engku Ali (Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁷⁰ Suruhanjaya Sekuriti, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market by the Securities Commission Malaysia* (Kuala Lumpur: SC, 2010), 5.

⁷¹ Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsū'ah al-Fiqhiyyah*, vol. 1, 271.

⁷² Engku Muhammad Tajuddin Engku Ali (Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017

⁷³ Bank Negara Malaysia, *Parameter Ijarah*, 13.

⁷⁴ Suruhanjaya Sekuriti, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market by the Securities Commission Malaysia*, 5.

Maka adalah dirumuskan bahwasanya syarat keharusan *ijārah min al-bātin* adalah perlu sama atau lebih pendek daripada tempoh sewaan induk.

3.2 Analisis Permasalahan *Bay‘ al-‘Inah* Di Dalam *Ijārah*

Pada bab terdahulu dapat diketahui bahwasanya para ulama silam berselisih pendapat tentang keharusan *ijārah* Sub Pajakan kembali kepada pemilik asal. Para ulama terkemudian seperti Lajnah Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaytiyah memberi alasan bahwasanya fuqaha’ Hanafi mengharamkan disebabkan terjadinya *bay‘ al-‘inah* di dalam transaksi tersebut. Tambahan pula syarat yang diletakkan oleh Badan AAOIFI iaitu mensyaratkan pembayaran kedua-dua sewa secara lani juga menunjukkan bahwasanya mereka juga mengklasifikasikan transaksi ini sebagai *bay‘ al-‘inah*. Meskipun begitu, kebanyakan Penasihat Syariah yang lain tidak memilih atau mentarjihkan fuqaha’ Hanafi serta mengikut piawaian yang ditetapkan oleh AAOIFI dengan berpendirian sebaliknya iaitu tiada *bay‘ al-‘inah* di dalam transaksi ini. Oleh yang demikian, bagi mencapai objektif kajian penulis akan menganalisis dan meninjau kembali *bay‘ al-‘inah* di sisi para fuqaha’ terdahulu untuk memastikan bahawa apakah terjadinya *bay‘ al-‘inah* di dalam transaksi ini.

Sebelum menganalisis permasalahan sama ada wujudnya transaksi *bay‘ al-‘inah* di dalam akad *ijārah min al-bātin* ini, adalah penting untuk menganalisis definisi para fuqaha’ terlebih dahulu terhadap apakah makna *bay‘ al-‘inah*, kemudian syarat-syarat untuk terjadinya *bay‘ al-‘inah*, dan seterusnya hukum *bay‘ al-‘inah* di sisi para fuqaha’ serta amalan semasa Institusi Kewangan Islam.

3.2.1 Definisi *Bay‘ al-‘Inah*

Sebagaimana diketahui para sarjana Islam khilaf bagaimanakah definisi serta bentuk *bay‘ al-‘inah*, dan mereka kadangkala meletakan di bawah bab *Bay'* (jual beli), atau

dalam bab riba dan sebagainya. Maka, perbahasan dari segi definisi oleh para sarjana silam dan kontemporari adalah sebagaimana berikut:

3.6.1.1 Definisi Dari Sudut Bahasa

Bay‘ al- ‘īnah adalah berasal daripada dua perkataan yang berasingan tetapi berhubung antara satu sama lain, ianya adalah ‘bay‘’ dan ‘al- ‘īnah.’ Manakala dari segi bahasanya *bay‘* adalah terbit daripada perkataan *bā‘a* (بَا‘ا) ianya juga bermaksud pertukaran harta dengan harta.⁷⁵ Kalimah *bay‘* ataupun jual merupakan perkataan berlawanan bagi perkataan beli (*shirā‘*) dan ia memerlukan di antara satu sama lain. Oleh yang demikian, disebut bagi bagi dua orang yang berakad iaitu penjual dan pembeli. Jika disebut penjual, maka muncul di dalam fikiran seseorang yang menawarkan barangannya untuk ditukar atau dijual.⁷⁶

Manakala *al- ‘īnah* dari segi bahasa adalah bermaksud *al-salaf* yang bererti pinjam.⁷⁷ *Al- ‘īnah* juga membaris bawahkan huruf a’in bermaksud pinjam, atau ia bermaksud menolong seseorang dengan dengan membeli (barang) secara tangguh.⁷⁸ Menurut al-Dardīr perkataan *al- ‘īnah* terbit daripada perkataan *Iwnah* ﴿عِنْه﴾ kerana penjual menolong pembeli untuk mendapatkan apa yang dikehendakinya.⁷⁹

3.6.1.2 Definisi Dari Istilah

Manakala definisi *bay‘ al- ‘īnah* adalah terlalu luas, terlalu banyak definisi yang dibawa oleh para ulama dalam pelbagai mazhab di mana masing-masing memahami takrif *bay‘ al- ‘īnah* dalam bentuk dan caranya tersendiri.⁸⁰ Oleh kerana para sarjana silam juga ada berselisih pendapat, maka ada sesetengah para sarjana memberikan takrif *bay‘ al- ‘īnah*

⁷⁵ ‘Alī bin Muḥammad al-Jum‘ah, *Mu‘jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādiyyah wa al-Islāmiyyah* (Riyād: Maktabah al-‘Abīkan, 2000), 134.

⁷⁶ Nazīḥ Hammād, *Mu‘jam Muṣṭalahāt al-Māliyah wa al-Iqtisādiyah fī Lughah al-Fuqahā‘*, 97.

⁷⁷ Ibid, 338.

⁷⁸ Muḥammad Ibn Bakr al-Razī, *Mukhtār al-Ṣīḥah* (Bayrūt: Dār al-Qur’ān al-Karīm, 1995), 467.

⁷⁹ Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad al-Dardīr, *al-Sharḥ al-Ṣaghīr*, vol. 3 (Bayrūt: Dār al-Ma‘ārif, t.t.), 128.

⁸⁰ Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking* (Kuala Lumpur: Cert, 2010), 96.

terus kepada bentuk serta prinsip *al-‘īnah*. Namun, ada juga yang memberikan maksud *al-‘īnah* secara tidak langsung sahaja. Malahan jua, ada sesetengah sarjana silam tidak memberikan nama *bay‘ al-‘īnah*, bahkan mereka menamakan jenis lain seperti *bay‘ ajal*, *bay‘ taqṣīt*, dan sebagainya.⁸¹

3.6.1.3 Perspektif Empat Mazhab

Menurut al-Dardīr daripada Mazhab Maliki, *bay‘ al-‘īnah* adalah seseorang meminta kepada seseorang untuk membeli barang dengan harga tunai, dan pembeli tidak berkeinginan terhadap barang terbabit. Namun, sekiranya dia tidak mensyaratkan untuk menjualkannya kepada orang yang meminta tadi adalah harus. Kecuali beliau menyatakan, saya belikan untuk mu 10 dinar secara tunai, kemudian saya jualkan kepada kamu 12 dinar secara tangguh, maka ia tidak dibenarkan.⁸² Ini bermaksud, ada elemen penjualan tangguh dengan bersyarat serta harga lebih tinggi dalam transaksi ini. Ibn Rushd juga meletakkan transaksi ini di bawah bab jualan yang menjurus kepada riba, dan menamakannya juga sebagai *buyū‘ al-ājāl*.⁸³

Ibn Abidin daripada Mazhab Hanafi pula memberikan takrif *bay‘ al-‘īnah* kepada bentuk ataupun jenis *al-‘īnah* seperti seorang lelaki berhajatkan duit 10 dirham, kemudian penjual (pemberi pinjam) berkata, “aku tidak mahu memberi pinjam, sebaliknya aku jualkan baju ini jika kamu kehendaki dengan 12 dirham, manakala nilai pasarnya adalah 10 dirham. Maka engkau jualkan baju ini balik kepadaku dengan tunai 10 dirham”.⁸⁴

⁸¹ Abdul Halim Harun, “Tatbiqat Al-Mabadi‘ al-Shari‘ah fī al-Mu’assasat al-Maṣrifiyah: Dirāsah Hallah ‘An Bay‘ Al-‘īnah fī Bank Rakyat Malaysia,” (Disertasi Sarjana, Kuliah Syariah dan Undang-Undang, Universiti Sains Islam Malaysia, 2009), 28-29.

⁸² Ahmad bin Muḥammad bin Aḥmad al-Dardīr, *Aqrab al-Masālik ila Madhhab al-Imām Mālik* (Nigeria: Maktabah Ayun, 2000), 91.

⁸³ Muḥammad Ibn Ahmad Ibn Rushd, *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, vol. 1 (Qāhirah: Dār al-Salām, 1995), 1950.

⁸⁴ Muḥammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar ‘ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 7, 541.

Manakala mengikut Imam al-Rāfi‘ī Mazhab al-Shāfi‘ī berpendapat bahawasanya *bay‘ al-‘īnah* bermaksud penjual menjual barang kepada pembeli secara tangguh dan menyerahkan barang tersebut kepada pembeli. Kemudian penjual membeli semula barang tersebut secara tunai dengan harga yang lebih murah daripada harga yang dijualkannya.⁸⁵ Abū Zakariyyā Yahyā bin Sharf al-Nawawī kemudiannya menambah lagi takrif *bay‘ al-‘īnah* dengan lebih jelas dengan bentuk yang lain pula. Iaitu, penjual menjual barang secara tunai, kemudian membeli kembali dengan harga yang lebih tinggi secara tangguh.⁸⁶

Ibn Qudāmah Al-Maqdisi di dalam karya agungnya Al-Mughni daripada Mazhab Hanbali menghuraikan *bay‘ al-‘īnah* ialah seseorang menjual barang dengan tangguh, kemudian membeli balik dengan harga tunai di mana lebih rendah daripada harga jualan asalnya.⁸⁷ Beliau kemudiannya menambah lagi sekiranya membeli balik dengan harga yang sama atau lebih tinggi, maka ianya harus kerana bukannya helah kepada riba.⁸⁸ Sayyid Sābiq pula mengatakan seseorang itu berkehendak dengan tunai, kemudiannya dia membeli barang dengan harga tertentu secara tangguh, kemudiannya dia menjual apa yang dibelinya itu dengan harga lebih rendah secara tunai.⁸⁹ Maksudnya ada jelas keinginan untuk melakukan hilah kepada riba.

3.6.1.4 Perspektif Ulama Kontemporari

Manakala Al-Mawsu‘ah Fiqhiah, ia adalah kontrak pinjaman berdasarkan jual beli sebagai helah untuk mendapatkan lebihan.⁹⁰

⁸⁵ Muḥammad al-Shawkānī, *Nayl al-Awṭār fī Sharḥ Muntaqal Akhbār* (Lubnan: Bayt al-Afkār Dawliyah, 2004), 1016.

⁸⁶ Abū Zakariyyā Yahyā bin Sharf al-Nawawī, *Rawḍah al-Tālibīn*, vol. 3 (Riyāḍ: Dār al-A‘lam Kutub, 2003), 86.

⁸⁷ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8, 260.

⁸⁸ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8, 261.

⁸⁹ Sayyid Sābiq, *Fiqh Sunnah*, 79.

⁹⁰ Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsu‘ah al-Fiqhiyyah*, vol. 1, 96.

Wahbah al-Zuhaylī mendefinisikan ia secara umum, iaitu suatu transaksi di antara dua orang yang berakad pada zahirnya adalah harus tetapi transaksi tersebut untuk menyampaikan kepada perbuatan yang haram.⁹¹

Menurut BNM *bay’ al-‘inah* merujuk kepada kontrak yang melibatkan transaksi jualan dan belian balik suatu aset oleh penjual. Dalam urus niaga ini, penjual menjual aset kepada pembeli pada secara tunai dan kemudian membelinya semula pada harga yang tertunda yang lebih tinggi daripada harga jualan tunai. Selain daripada itu, ia juga boleh berlaku apabila penjual menjualkan aset tersebut kepada pembeli pada harga tertangguh dan kemudian membeli semula aset tersebut secara tunai pada harga yang lebih rendah daripada harga jualan tertangguh.⁹²

3.6.1.5 Rumusan

Para ulama menamakan transaksi ini sebagai *bay’ al-‘inah* juga kerana terdapat maksud pertolongan (اعانة) ini kerana penjual membantu pembeli bagi mendapatkan apa yang dikehendakinya.⁹³ Berkata Ibn Ruslan di dalam Syarah Sunan, ia dinamakan *al-‘inah* kerana untuk mendapatkan wang secara tunai bagi pelaku *al-‘inah*.⁹⁴ Sayyid Sābiq menambah, ia adalah riba walaupun pada bentuk jual dan beli.⁹⁵

Menurut Manṣūr bin Yūnus bin Idris al-Buhūtī, sesuatu transaksi dinamakan *al-‘inah* kerana pembeli yang membeli barang tersebut (dengan harga tangguh), sebaliknya mendapat tunai bukannya barang yang dibeli.⁹⁶

Secara kesimpulanya, berdasarkan takrif para fuqaha’ *bay’ al-‘inah* ini hanya melibatkan dua pihak iaitu penjual dan pembeli. Seterusnya, tujuan transaksi ini

⁹¹ Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4 (Dimashq: Dār al-Fikr, 2007), 275.

⁹² Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 109.

⁹³ Shams al-Dīn Ibnu Muḥammad al-Dusūqī, *Hāshiyah al-Dusūqī ‘ala al-Sharḥ al-Kabīr*, vol. 3 (Bayrūt: Dār Ihyā’, t.t.), 88.

⁹⁴ Muḥammad al-Shawkānī, *Nayl al-Awṭār fī Sharḥ Muntaqal Akhbār*, 1016.

⁹⁵ Sayyid Sābiq, *Fiqh Sunnah*, 79.

⁹⁶ Manṣūr bin Yūnus bin Idris al-Buhūtī, *Kasyf al-Qinā’ an Matn al-Iqnā’*, vol. 3 (Bayrūt: A‘lām al-Kutub, 1983), 186.

dilakukan bagi penjual untuk mendapatkan keuntungan, manakala pembeli mengharapkan duit secara tunai. Elemen seterusnya yang terjadi di dalam *bay‘ al-‘īnah* adalah barang tidak bertukar tangan kepada pembeli sebagaimana di dalam jual beli biasa, ini kerana barang tersebut akan kembali kepada penjual.

3.2.2 Syarat-syarat Berlaku *Bay‘ al-‘īnah*

Para fuqaha’ berselisih pendapat tentang definisi *bay‘ al-‘īnah* kerana mereka berselisih pendapat tentang syarat terjadinya *bay‘ al-‘īnah*. Di antara elemen yang diambil kira untuk mengenal pasti wujudnya *bay‘ al-‘īnah* di dalam *ijārah* adalah lebih baik mengkaji kembali apakah syarat-syarat yang menjadikan terjadinya *bay‘ al-‘īnah* sebagaimana perbincangan berikut:

Mazhab Hanafi menetapkan beberapa syarat untuk terjadinya *bay‘ al-‘īnah*⁹⁷:

- i. Hendaklah melibatkan dua pihak berjual beli. Ini kerana salah satu pendapat daripada Mazhab Hanafi tidak terjadinya *al-‘īnah* jika melibatkan pihak ketiga.
- ii. Mempunyai niat untuk helah mendapatkan riba.
- iii. Hendaklah penjual menjualkan baranganya secara *al-nasī‘ah* (tangguh) dengan harga lebih tinggi.
- iv. Meminta peminjam untuk menjual semula barang secara tunai dengan harga pasaran. (lebih rendah).

Syarat daripada Mazhab Maliki adalah:

- i. Hendaklah barang itu sebagai perantaraan sahaja⁹⁸ untuk mendapatkan keuntungan bunga. Seperti meminta kepada seseorang untuk membelikan barang, kemudian membelinya dengan harga lebih tinggi. Contohnya, belikan

⁹⁷ Muhammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar ‘ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 7, 541-542.

⁹⁸ Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4, 275.

⁹⁸ Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 276.

kepadaku barang itu di pasar dengan harga sekian-sekian, dan aku berikan kepada kamu keuntungan dengan bayaran bertangguh.⁹⁹

- ii. Membelikan barang dengan tunai dengan harga lebih rendah.¹⁰⁰
- iii. Kemudian menjual kepada pelanggan yang berkeinginan barang tadi dengan lebih tinggi dan secara bertangguh.¹⁰¹

Syarat di sisi Mazhab al-Shāfi‘ī pula adalah:¹⁰²

- i. Menjual kepada seseorang sesuatu dengan harga tangguh. Ini bermaksud sifat mua’malahnya adalah mesti jual beli.
- ii. Penjual perlu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- iii. Penjual membeli kembali dengan harga lebih rendah secara tunai.

Oleh yang demikian, secara ringkasnya untuk menjadikan kontrak *bay‘ al-‘inah* sah perlu memenuhi dua kriteria utama iaitu:¹⁰³

- i. Hendaklah mempunyai kontrak jualan dan belian balik di antara pengutang dan pemutang di mana kontraknya berasingan dan memenuhi piawaian Syarak yang sah.
- ii. Barang yang di akadkan di dalam jual beli tersebut bukanlah jenis barang ribawi.

Majlis Penasihat Syariah BNM pula bermula pada tahun 2012 telah meluluskan dan memperketatkan syarat bagi Institusi Kewangan Islam dalam melaksanakan konsep

⁹⁹ Shams al-Dīn Ibn Muḥammad al-Dusūqī, *Hāshiyah al-Dusūqī ‘ala al-Sharḥ al-Kabīr*, vol. 3, 89.

¹⁰⁰ Ahmad bin Muḥammad bin Ahmad al-Dardīr, *Aqrab al-Masālik ila Madhhab al-Imām Mālik*, 91.

¹⁰¹ Ahmad bin Muḥammad bin Ahmad al-Dardīr, *Aqrab al-Masālik ila Madhhab al-Imām Mālik*, 91.

¹⁰² Abū Zakariyyā Yahyā bin Sharf al-Nawawī, *Rawḍah al-Tālibīn*, vol. 3, 86.

¹⁰³ Nurul Hayati Awang, “Pelaksanaan Bay‘ al-‘inah Dalam Pembiayaan Peribadi Di Amislamic Bank Berhad”, (Disertasi Sarjana, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 2013), 39.

bay‘ al-‘īnah di dalam pembiayaan dan kemudahan yang ditawarkan. Syarat yang dikenakan secara ringkasnya adalah sebagaimana berikut:¹⁰⁴

- i. Mempunyai dua akad jual beli yang jelas dan berasingan iaitu akad pembelian dan akad penjualan.
- ii. Tiada syarat pembelian semula aset dalam akad.
- iii. Waktu berlaku setiap akad adalah berbeza.
- iv. Turutan akad yang betul. Iaitu akad jual beli pertama hendaklah disempurnakan terlebih dahulu sebelum akad jual beli kedua dijalankan.
- v. Berlaku pemindahan hak milik aset daripada penjual kepada pembeli sama ada pegangan secara fizikal (*al-qabd ḥaqīqī*), atau pegangan secara konstruktif (*al-qabd ḥukmī*, serta wujud penguasaan hak dan kawalan ke atas aset secara sah berdasarkan syara’ dan mengikut amalan perniagaan semasa (*‘urf al-tijārī*).

3.2.3 Hukum *Bay‘ al-Īnah*

Majoriti para fuqaha’ silam yang terdiri daripada Mazhab Maliki, Mazhab Hanbali¹⁰⁵ serta sebahagian Mazhab Hanafi,¹⁰⁶ berpendapat bahawasanya hukum *bay‘ al-‘īnah* adalah tidak diharuskan syarak, malah ia merupakan helah kepada transaksi riba yang diharamkan Syarak.

Pendapat seterusnya adalah pendapat daripada Mazhab al-Shāfi‘ī,¹⁰⁷ serta Abu Yusuf daripada Mazhab Hanafi¹⁰⁸ dengan mengatakan transaksi ini adalah harus dan tidak dilarang oleh Syarak. Kemudian pendapat seterusnya adalah sebahagian Mazhab al-Shāfi‘ī dan Mazhab Zāhirī mengatakan makruh.¹⁰⁹

¹⁰⁴ Bank Negara Malaysia, *Implementation of Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia’s Resolution on Bay‘ ‘īnah* (Kuala Lumpur: BNM Circular, 2012), 5-7.

¹⁰⁵ Wahbah al-Zuḥaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4, 275.

¹⁰⁶ Muḥammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar ‘ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 6, 542.

¹⁰⁷ Abū Zakariyyā Yahyā bin Sharf al-Nawawī, *Rawdah al-Tālibīn*, vol. 3, 85.

¹⁰⁸ Muḥammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar ‘ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 6, 542.

¹⁰⁹ Wahbah al-Zuḥaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4, 275.

3.6.3.1 Dalil Pengharaman *Bay' al-'Inah*

i. Hadis Riwayat Ibn Umar

حَدَّثَنَا أَلْأَسْوُدُ بْنُ عَامِرٍ أَخْبَرَنَا أَبُو بَكْرٍ عَنْ الْأَعْمَشِ عَنْ عَطَاءَ بْنِ أَبِي رَبَاحٍ عَنِ ابْنِ
عُمَرَ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ إِذَا ضَنَّ النَّاسُ بِالدِّينَارِ وَالدِّرْهَمِ
وَتَبَاعِيْعُوا بِالْعَيْنِ وَاتَّبَعُوا أَذْنَابَ الْبَقَرِ وَتَرَكُوا الْجِهَادَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ أَنْزَلَ اللَّهُ بِهِمْ بَلَاءً فَلَمْ
يَرْفَعْهُ عَنْهُمْ حَتَّى يُرَاجِعُوهُ دِينَهُمْ¹¹⁰

“Apabila manusia sangat bakhil dengan dinar dan dirham, dan berurus niaga secara *al-'inah* serta mereka mengekor ekor-ekor lembu, lalu meninggalkan jihad fi sabillah, nescaya Allah akam menurunkan bala ke atas mereka dan dia tidak akan mengangkatnya daripada mereka sehingga mereka kembali kepada agama mereka.”

Hadis di atas menunjukkan bahawasanya diharamkan *bay' al-'inah*, ini kerana pada akhir zaman nanti akan ada sekumpulan manusia menghalalkan riba menerusi transaksi jual beli. Ini kerana telah sepakat bahawasanya haram transaksi riba secara jelas (sebagaimana amalan biasa) namun mereka menukar mua'amalat itu kepada jual beli, namun niat sebenar adalah untuk melakukan akad pinjaman. Oleh yang demikian, ia adalah helah yang diharamkan syara'.¹¹¹

iii. Hadis Daripada Sunan Kubrā al-Bayhaqī¹¹²

وَرَوَاهُ سُفْيَانُ الثُّورِيُّ عَنْ أَبِي إِسْحَاقَ عَنِ امْرَأَتِهِ الْعَالِيَةِ : أَنَّ امْرَأَةً أَبِي السَّفَرِ بَاعَتْ
جَارِيَةً لَهَا إِلَى الْعَطَاءِ مِنْ زَيْدِ بْنِ أَرْقَمَ بِشَمَائِيْثَةِ دِرْهَمٍ فَذَكَرَهُ إِلَّا أَنَّهُ قَالَ : بِعِسْمَامَ شَرِيكَتْ
وَبِعِسْمَامَ اشْتَرَيَتْ وَرَازَادَ قَالَتْ : أَرَأَيْتِ إِنْ مَمْ أَحْدُدُ إِلَّا رَأْسَ تَالِيٍ قَالَتْ (فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةً مِنْ رَبِّهِ فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ) أَخْبَرَنَا أَبُو بَكْرٍ : مُحَمَّدُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ الْأَرْدَسْتَانِيُّ
الْخَافِظُ أَخْبَرَنَا أَبُو نَصْرٍ الْعَرَاقِيُّ أَخْبَرَنَا سُفْيَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَلَيُّ بْنُ الْحَسَنِ حَدَّثَنَا
عَبْدُ اللَّهِ بْنُ الْوَلِيدِ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ فَذَكَرَهُ. {ت} وَهَكَذَا رَوَاهُ يُونُسُ بْنُ أَبِي إِسْحَاقَ

¹¹⁰ Ahmad bin Hanbal, *Musnad Imām Ahmad bin Hanbal* ('Ammān: Mu'asahah al-Risālah, 1999), no. hadis 4825, 440.

¹¹¹ Muhammad al-Shawkānī, *Nayl al-Awṭār*, vol. 5 (Miṣr: Dār al-Hadīth, 2004), 245.

¹¹² Abū Bakr Aḥmad bin Ḥussayn al-Bayhaqī, *Sunan al-Kubrā al-Bayhaqī*, vol. 5 (Hidār Abād Hindi: Dār al-Ma'ārif, 1926), no. hadis 331.

عَنْ أُمِّهِ الْعَالِيَّةِ بِنْتِ أَيْفَعَ قَالَتْ : حَرَجْتُ أَنَا وَأُمُّ مُحَمَّدٍ إِلَى مَكَّةَ فَدَحْلَنَا عَلَى عَائِشَةَ فَدَكَرْهُ .

Daripada Ibn Ishaq al Subay'i, daripada isterinya bahawa dia telah menemui 'A'isyah R.A dan masuk bersamanya Ummu Walad Zayd bin Arqam lalu berkata: wahai Ummu al-Mukminin, sesungguhnya aku telah menjual seorang hamba kepada Zayd bin Arqam dengan harga lapan ratus dirham secara tangguh, dan aku kemudiannya membelinya semula dengan harga enam ratus dirham secara tunai". Maka berkata 'A'ishah kepadanya: "itu adalah seburuk-buruk jual beli yang engkau lakukan. Sampaikan kepada Zayd bahawa dia telah membatalkan (pahala) jihadnya bersama Rasulullah jika dia tidak bertaubat". Perkataan 'A'ishah itu membuatkan sahabat kami terdiam lalu ia tidak berkata-kata agak lama. Kemudian setelah dia menerima kata 'A'ishah itu lalu ia berkata, apakah pandangan puan jika saya hanya mengambil modalku sahaja?" lalu 'A'ishah membacakan firman Allah yang bermaksud: Maka sesiapa yang telah didatangi akan peringatan daripada tuhannya lalu ia berhenti (meninggalkannya) maka baginya adalah modalnya dan urusannya.

Berdasarkan daripada hadis di atas jelas menunjukkan terdapat pengharaman transaksi *bay' al-'inah* menerusi jual secara tangguh dengan harga lebih tinggi, dan beli balik secara tunai dengan harga lebih rendah.

3.6.3.2 Dalil Pendapat Minoriti Keharusan *Bay' al-'Inah*

i. Al-Quran¹¹³

وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحْرَمَ الرِّبَا

Terjemahan: Allah SWT menghalkan jual beli dan mengharamkan riba

Al-Baqarah 2:275

Bay' al-'Inah adalah mencakupi semua syarat jual beli, walaupun ianya berlaku transaksi jual beli tersebut berlaku dua kali, ke atas barang yang sama. Walaubagaimanapun, setiap akad yang berlaku adanya hukum yang tersendiri, oleh

¹¹³ Surah Al-Baqarah, ayat 275

yang demikian transaksi *al-‘inah* adalah sah akadnya selagi mana tiada paksaan dan berlaku suka rela di atas kedua-dua penjual dan pembeli.¹¹⁴

ii. Hadis Riwayat Abu Hurairah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- اسْتَعْمَلَ رَجُلًا عَلَى حَيْبَرَ فَجَاءَهُ
بِتَمْرٍ جَنِيبٍ فَقَالَ لَهُ رَسُولُ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- «أَكُلُّ ثُمَّ تُرِحُّ حَيْبَرَ هَكَذَا».«.
فَقَالَ لَا وَاللَّهِ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنَّا لَنَأْخُذُ الصَّاعَ مِنْ هَذَا بِالصَّاعِينَ وَالصَّاعِينَ بِاللَّائَثَةِ.
فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- «فَلَا تَفْعَلْ بِعِ الْجَمْعَ بِالدِّرَاهِمِ ثُمَّ ابْتَغِ
بِالدِّرَاهِمِ جَنِيبًا». ¹¹⁵

Terjemahan: “Daripada Abu Hurairah: bahawa Rasulullah SAW telah melantik seorang lelaki sebagai wakilnya di Khaibar. Lalu dia mendatangi baginda dengan membawa tamar janib. Nabi SAW bertanya kepadanya, “Adakah semua tamar di khaibar begini keadaanya?” lelaki itu menjawab “Tidak, demi Allah kami mengambil segantang tamar janib (jenis yang baik) dengan dua gantang tamar al-jam (jenis yang kurang baik) dan dua gantang tamar janib dengan tiga gantang tamar al-jam”. Maka berkata Rasulullah SAW, “jangan kamu lakukan demikian, tetapi juallah tamar al-jam dengan dirham, kemudian kamu belilah dengan dirham tersebut akan tamar janib.

Nabi SAW melarang untuk menukar tamar *Al-jam* yang kurang kualitinya dengan tamar *janib* yang kualiti lebih baik ini kerana mebawa kepada transaksi riba *fadhl*. Maka sebaliknya nabi SAW menunjukkan jalan penyelesaian yang mengikut lundas Syara’ dengan mengarahkan mereka melakukan transaksi jual beli tamar dengan menggunakan dirham.¹¹⁶ Oleh yang demikian, begitu juga di dalam transaksi *bay’ al-‘inah* yang telah sempurna rukun dan syarat dalam jual beli, maka ia diharuskan dan melakukan jalan keluar terhadap riba yang diharamkan.¹¹⁷

iii. Dalil Akal

¹¹⁴ Abdul Halim Harun, “Tatbiqat Al-Mabadi‘ al-Shari‘ah fī al-Mu’assasat al-Maṣrifiyah: Dirāsah Hallah ‘An bay’ al-‘inah fī Bank Rakyat Malaysia,” 78.

¹¹⁵ Abū al-Hussayn Muslim bin al-Hajjāj, *Sahīh Muslim*, vol. 5 (Bayrūt: Dār al-Afāq al-Jadīdah, t.t.), no. hadis 4116, 47.

¹¹⁶ Nurul Hayati Awang, “Pelaksanaan *Bay’ al-‘inah* Dalam Pembiayaan Peribadi Di Amislamic Bank Berhad,” 49-50.

¹¹⁷ Abdul Halim Harun, “Tatbiqat Al-Mabadi‘ al-Shari‘ah fī al-Mu’assasat al-Maṣrifiyah: Dirāsah Hallah ‘An Pelaksanaan Bay’ al-‘inah fī Bank Rakyat Malaysia,” 77.

Transaksi ini terjadi kepada pihak bertransaksi, dan cukup segala syarat sah jual beli, serta rukunnya, dan ia adalah transaksi jual beli yang sah. Oleh yang demikian, tidak boleh membatalkan akad disebabkan perkara batin (seperti niat seseorang), yang mana kita tidak dapat mengetahui perkara yang batin, kecuali ada bukti lain yang menunjukkannya.¹¹⁸

3.2.4 Jenis-Jenis *Bay‘ al-‘Inah* di Sisi Fuqaha’

Bagi mengenal pasti kedudukan *bay‘ al-‘Inah* di dalam praktis semasa *ijārah min al-bātin*, adalah penting untuk mengetahui bagaimanakah serta apakah jenis-jenis gambaran *bay‘ al-‘Inah* di sisi para fuqaha’. Adakah para fuqaha menyebutkannya secara langsung atau terdapat hampir kesamaan di dalam transaksi *ijārah min al-bātin* itu. Oleh yang demikian, perbincangan itu adalah seperti berikut:

Menerusi definisi yang diberikan sebelum ini, bentuk *bay‘ al-‘Inah* di sisi Mazhab Hanafi adalah, membeli barang dengan harga tangguh, kemudian menjualnya dengan harga lebih rendah dengan tunai.¹¹⁹

Manakala keduanya adalah melibatkan tiga pihak, di mana penjual (pemberi pinjam) menjualkan pakaianya kepada pembeli (peminjam) dengan harga 12 dinar (secara tangguh) dan menyerahkan pakaian itu. Kemudian, pembeli (peminjam) itu menjualkan kepada pihak ketiga dengan 10 dinar secara tunai. Maka, pihak ketiga menjualkan kembali pakaian tersebut kepada penjual asal itu dengan harga 10 dinar secara tunai dan menyerahkan pakaian itu. Maka dengan ini penjual asal atau pemberi pinjam akan mendapatkan keuntungan dua dirham, manakala peminjam mendapatkan

¹¹⁸ Al-Māwardī, *al-Ḥāwī al-Kabīr Sharḥ Mukhtaṣar al-Muznī*, vol. 6 (Bayrūt: Dār al-Fikr, 1994), 89.

¹¹⁹ Muḥammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar ‘ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 6, 541.

duit yang dikehendaki sebanyak 10 dinar. Kontrak ini adalah harus di sisi Abu Yusuf, manakala Muhammad mengatakan haram.¹²⁰

Bagi Mazhab Maliki pula pengkaji merumuskan ianya dibahagikan kepada tiga jenis:

- i. Bentuk *al-‘inah* jenis ini adalah seperti mengatakan belikan kepadaku barang ini, dan aku akan berikan kamu dengan keuntungan. Ini bermaksud barang itu hanyalah sebagai wasilah untuk menghalalkan riba. Seperti seseorang berkata: “Belikan kepada aku dengan 10 dirham, dan aku akan berikan kepadamu 15 dirham dengan (pembelian) bertangguh.”¹²¹
- ii. Sekiranya seseorang berkata belikan kepada ku barang, dan aku akan berikan keuntungan kepadamu, tetapi tidak disebut secara jelas berapa harga (*thaman*). Maka ianya adalah makruh, dan tidak haram di sisi Mazhab Malik.¹²²
- iii. Individu A meminta kepada individu B untuk membelikan barang secara tunai berharga 10 Dirham, kemudian dia mengambilnya dengan harga yang sama atau kurang, maka ia harus. Tetapi jika dijual dengan harga lebih tinggi, lihat keadaan. Jika perbuatan tersebut oleh *ahl al-‘inah* iaitu orang yang sentiasa melakukan jual beli tersebut, maka ia haram.¹²³

Mazhab al-Shāfi‘ī bentuknya sebagaimana definisi yang telah diperincangkan sebagaimana topik sebelum ini. Oleh demikian untuk mendapatkan gambaran, sebagai contoh si A menjualkan suatu barang dengan harga RM 100 secara tunai, kemudian membeli kembali barang terbabit dengan harga tertangguh dengan harga RM 200.¹²⁴

Mazhab Hanbali pula memperluaskan lagi bentuk dalam dua keadaan. Keadaan pertama iaitu apabila penjual menjual barangannya dengan harga tangguh (dengan harga

¹²⁰ Muhammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar ‘ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 6, 542.

¹²¹ Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4, 276.

¹²² Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4, 276.

¹²³ Muhammad Ibn Ahmad Ibn Rushd, *Muqaddimah Ibn Rushd*, vol. 2 (Bayrūt: Dār Gharb al-Islamī, 1988), 43.

¹²⁴ Abū Zakariyyā Yahyā bin Sharf al-Nawawī, *Rawḍah al-Tālibīn*, vol. 3, 86.

tinggi) dan membeli semula dengan harga yang lebih rendah dengan bayaran tunai.¹²⁵

Dalam keadaan ini, pembeli berkehendakkan kepada wang, (*borrower*), manakala penjual adalah orang yang memberi hutang (*creditor*). Keadaan kedua ini berlawanan dengan situasi pertama, di mana penjual adalah menjadi *borrower* dan pembeli adalah *creditor*. Iaitu penjual menjual barang secara tunai dengan harga lebih rendah contohnya RM100, dan membeli balik barang tersebut dengan bayaran tangguh dengan harga lebih tinggi, contohnya dengan harga RM 200.¹²⁶

Secara kesimpulannya, untuk meneliti siapakah yang menjadi penghutang atau pemutang, perlu dilihat siapakah yang menerima tunai. Maka pelaku terbabit dikira sebagai penghutang (*creditor*). Seterusnya, di dalam *bay‘ al-‘inah* ini adanya syarat jualan dan belian balik, di mana barang atau item yang diakadkan itu sama ada tiada berlaku perpindahan milik, ataupun berlaku dengan segera semasa majlis akad atau sewaktu transaksi itu berlangsung.

3.2.5 Rumusan

Berdasarkan perbincangan, maka dapatlah dirumuskan bahawa *bay‘ al-‘inah* hanya terjadi kepada transaksi jual beli, di mana ia melibatkan kedua belah pihak penjual dan pembeli sahaja yang bertujuan untuk mendapatkan tunai. Akad jual beli ini terjadi ke atas aset yang sama manakala dari sudut harganya pula transaksi pertama lebih rendah daripada transaksi yang kedua. Dari aspek metod pembayaran, transaksi yang pertama dibayar tunai, manakala transaksi jual beli kedua dibayar secara tangguh.

Sehubungan demikian, para ulama berbeza pendapat mengenai hukum *bay‘ al-‘inah*. Jumhur fuqaha cenderung mengharamkan *bay‘ al-‘inah* kerana transaksi *al-‘inah* adalah hilah kepada riba. Golongan ulama kedua pula mengharuskan kerana

¹²⁵ Sayyid Sābiq, *Fiqh Sunnah*, vol. 4, 79.

¹²⁶ Nurul Hayati Awang, “Pelaksanaan Pelaksanaan *Bay‘ al-‘inah* Dalam Pembiayaan Peribadi Di AmIslamic Bank Berhad,” 40-41.

menganggap *bay’ al-‘inah* sudah memenuhi syarat sah jual beli, dan ianya dianggap sebagaimana jual beli yang biasa.

3.3 Kesimpulan Keseluruhan Bab

Secara kesimpulannya pada isu pertama yang dibangkitkan, para fuqaha bersepakat bahawa harus untuk penyewa menyewakan aset kepada pihak lain (selain pemilik asal aset) dengan syarat ianya dipersetujui oleh pemajak asal, dan selagi mana kontrak sub pajak itu tidak melebihi tempoh pajakan utama. Namun demikian para fuqaha silam dan juga Penasihat Syariah Perbankan Islam kontemporari juga berselisih pendapat sekiranya sub pajak kepada pemilik asal aset.

Pendapat pertama iaitu majoriti fuqaha mengharuskan kerana mereka berpendapat penyewa adalah pemilik manfaat, maka bebas untuknya menggunakan aset terbabit sama ada menggunakannya untuk kediaman sendiri, atau meminjamkan kepada pihak lain, atau menyewakannya. Oleh yang demikian, konsep *ijārah min al-bātin* yang diamalkan oleh perbankan Islam dalam pembiayaan perumahan adalah diharuskan oleh jumhur fuqaha dan ia tidak melanggar syarak. Malah, ia merupakan satu cara untuk memudahkan para pelanggan bagi mendapatkan pembiayaan perumahan secara patuh Syariah.

Manakala persoalan isu Syariah yang timbul adakah terdapatnya unsur *bay’ al-‘inah* di dalam *ijārah min al-bātin*? Sebagai rumusan penulis membawa perbandingan di antara *bay’ al-‘inah* dan *ijārah min al-bātin* di dalam bentuk jadual di bawah:

Jadual 3.1: Jadual Perbandingan *Bay‘ al-‘Inah* dengan *Ijārah min al-bātin*¹²⁷

<i>Bay‘ al-‘Inah</i>	<i>Ijārah min al-bātin</i>	Persamaan dan Perbezaan
• Transaksi melibatkan dua pihak , iaitu penjual dan pembeli	• Transaksi melibatkan dua pihak iaitu pemilik dan penyewa	• Mempunyai persamaan
• Salah satu bayaran dengan harga tangguh	• Salah satu bayaran sewa dengan harga tangguh	• Mempunyai persamaan
• Melibatkan perpindahan pemilikan Ayn dan manfaat	• <i>Ayn</i> tidak berpindah dan masih kekal dengan pemilik asal, hanya manfaat sahaja berpindah	• Tidak mempunyai persamaan
• Tiada syarat tempoh sewaan di dalam akad <i>bay‘ al-‘inah</i>	• Mempunyai syarat tempoh di mana sub pajakan tidak boleh melebihi pajakan utama	• Tidak mempunyai persamaan

Sumber: Olahan penyelidik

Tambahan lagi, selain daripada di atas, hasil analisis kajian ini mendapati tiada unsur *bay‘ al-‘inah* di dalam akad *ijārah min al-bātin*. Ini adalah berdasarkan alasan-alasan seperti berikut

- I. Penyewa selaku pemilik manfaat harus baginya menggunakan aset tersebut selagi mana tidak bercanggah dengan syarak, termasuklah melakukan sub pajak dengan pemilik aset kembali.¹²⁸
- II. Syarat *bay‘ al-‘inah* yang ditetapkan oleh para fuqaha adalah sama sahaja seperti syarat akad jual beli biasa, di mana transaksi jual beli adalah pertukaran

¹²⁷ Mansor Ayub (Pegawai Syariah Sekreteriat KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹²⁸ Engku Muhammad Tajuddin Engku Ali (Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

pemilikan ke atas barang atau aset itu sendiri.¹²⁹ Manakala ini berbeza dengan kontrak *ijārah min al-bāṭin* di mana akad yang dilakukan ke atas manfaat sahaja bukan ke atas aset atau *ayn* itu sendiri.¹³⁰

- III. *Bay‘ al-‘īnah* dilakukan bagi bertujuan untuk mendapatkan tunai,¹³¹ manakala akad *ijārah* yang dilakukan bagi bertujuan untuk pembiayaan mendapatkan aset tetap seperti rumah, tanah dan sebagainya atau bertujuan untuk menyewa aset.¹³²
- IV. Fuqaha seperti Maliki, Hanbali mengharamkan *bay‘ al-‘īnah*, tetapi mereka mengharuskan untuk melakukan transaksi *ijārah* sub pajak (sublease) ke atas pemilik asal aset. Ini dapatlah di fahami bahawa, mereka tidak maksudkan *ijārah min al-bāṭin* mempunyai sama dengan ciri-ciri *bay‘ al-‘īnah* yang diharamkan oleh mereka.¹³³

Sehubungan dengan itu, berdasarkan justifikasi di atas, menurut hemat penulis, konsep *ijārah min al-bāṭin* adalah tidak sama seperti *bay‘ al-‘īnah* maka ianya adalah dibenarkan syarak sama ada menyewakan kepada selain pemilik, atau pemilik itu sendiri. Selain itu, harus untuk menyewakan dengan kadar sewa lebih rendah, atau sama, atau lebih tinggi pada *ijārah* kedua (sub pajak).

¹²⁹ Nurul Hayati Awang, “Pelaksanaan Pelaksanaan *Bay‘ al-‘īnah* Dalam Pembiayaan Peribadi Di AmIslamic Bank Berhad,” 38.

¹³⁰ Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4, 523.

¹³¹ Sayyid Sābiq, *Fiqh Sunnah*, vol. 4, 79.

¹³² Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 152.

¹³³ Mansor Ayub (Pegawai Syariah Sekreteriart KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

BAB 4: ANALISIS PENGGUNAAN KONTRAK *IJĀRAH* DALAM PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM

4.1 Pengenalan

Pembentukan *ijārah* merupakan salah satu instrumen ataupun kontrak yang terpenting di dalam perkembangan Institusi Kewangan Islam. Walaupun pada asalnya, tujuan asal *ijārah* bukanlah bertujuan untuk pembentukan,¹ namun, ia telah diinovasikan dan diaplikasikan oleh industri perbankan Islam sebagai salah satu kaedah pembentukan untuk pemilikan aset.² Selaras dengan itu, aplikasi instrumen *ijārah* di Malaysia boleh dilihat melalui amalan *mushārakah mutanāqisah* di mana ia diperkenalkan untuk menggantikan pembentukan perumahan berdasarkan *BBA*.³

Oleh kerana secara teknikalnya di dalam operasi perbankan dan kewangan Islam, produk *mushārakah mutanāqisah* adalah gabungan di antara dua kontrak Syariah, iaitu *musharakah* dan *ijārah*,⁴ begitu juga produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* juga telah diperkenalkan di dalam pembentukan perumahan Islam seperti bank KFHMB⁵, CIMB⁶ dan lain-lain perbankan Islam yang juga berasaskan kontrak *ijārah*. Ini juga boleh dilihat menerusi keputusan Majlis Penasihat Syariah BNM yang membenarkan pembentukan perumahan Islam berdasarkan kontrak *ijārah*.⁷

Kajian pada bab ini secara umumnya adalah analisis perbandingan pelaksanaan produk *mushārakah mutanāqisah*, *ijārah muntahiyah tamlīk* dan *ijārah min al-bāṭin*

¹ Hakimah Muhammad Zin et al., “Pembentukan Aset Berdasarkan Ijarah di Malaysia dan Isu-Isu Berkaitan,” *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship*, vol. 1 (2016), 122.

² Hakimah Muhammad Zin et al., “Pembentukan Aset Berdasarkan Ijarah di Malaysia dan Isu-Isu Berkaitan,” 122.

³ Hanira Hanafi, “Current Practices of Islamic Home Financing: A Case of Musharakah Mutanaqisah in Malaysia,” (Kertas Kerja, International Halal Conference “Taking Halal To The Next Level, 17-18 Nov 2014, Beyazid, Istanbul), 1.

⁴ Nooraslinda Abdul Aris et al., “Islamic House Financing: Comparison Between *Bay’ bi Thaman Ājil* (BBA) and *Mushārakah Mutanāqisah* (MM),” 266-273.

⁵ Dipetik daripada laman sesawang KFH <http://www.kfh.com.my>

⁶ Dipetik daripada laman sesawang rasmi the Edge Market, <http://www.theedgemarkets.com/article/cimb-islamic-launches-ijarah-property-financing-i>

⁷ Mohd Faisol Ibrahim & Rosila Kamarudin, “The Islamic Home Financing in Malaysia Istisna’ Base On Debt: Qualitative Approach,” *Labuan e-Journal of Muamalat and Society*, vol. 8 (2014), 37.

dari segi modus operandi, ciri-ciri yang wujud pada kontrak terbabit, syarat sah akad menurut para ulama semasa, jenis akadnya serta akad yang terlibat di dalamnya. Seterusnya, isu-isu Syariah yang berkaitan dengan produk pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah* ini seperti isu kos penyelenggaraan aset, kos penyertaan takaful, caj denda lewat dan sebagainya. Kemudian, hasil daripada data-data yang dikumpul, akan dianalisis secara menyeluruh hubungan persamaan dan perbezaan di antara ketiga-tiga kontrak terbabit. Pada masa yang sama, pengkaji akan menganalisis aspek kelebihan produk pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah min al-bāṭin* ini berbanding dengan produk sedia ada yang lain berasaskan *ijārah*. Walau bagaimanapun, kajian ini tidaklah melihat kepada aspek-aspek undang-undang, risiko pelaksanaannya, atau kaedah perakaunan untuk diambil kira oleh para pengamal produk melainkan isu-isu dari sudut Syariah sahaja.

Dengan adanya perbincangan mengenai pelaksanaan keseluruhan produk pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah*, beserta kajian perbandingan di antara kontrak tersebut, diharap kajian ini dapat menjawab dan menyelesaikan masalah dari sudut Syariah di dalam pembiayaan perumahan Islam terutama mengenai isu pemilikan yang timbul, serta dapat memberikan pilihan penerokaan pelaksanaan kepada industri Kewangan Islam dalam pembiayaan perumahan selain daripada bergantung kepada kontrak yang sedia ada.

4.2 Analisis Perbandingan Antara *Mushārakah Mutanāqīṣah Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk* dan *Ijārah Min Al-Bāṭin*

Sebagaimana dibincangkan sebelum ini, produk *mushārakah mutanāqīṣah* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* telah distrukturkan menggunakan akad asas yang sama, iaitu kontrak *al-ijārah*. Namun dari sudut pelaksanaannya jelas terdapat perbezaan dengan kemasukan ciri-ciri tertentu di dalamnya. Oleh yang demikian, antara ciri-ciri tersebut adalah:

4.2.1 Definisi

4.2.1.1 Definisi *Mushārakah Mutanāqīṣah*

Mushārakah mutanāqīṣah adalah sejenis aqad *al-mustajiddah*, dan ‘aqd al murakkabah. Ia dianggap sebagai akad yang baru kerana kemunculannya hanya dapat dikesan pada penghujung tahun 1980-an sahaja dan tidak pernah dibincangkan oleh para fuqaha terdahulu termasuklah tidak dimuatkan dalam kitab-kitab turath peninggalan mereka.⁸

Musharakah dari segi bahasanya adalah berasal dari bahasa arab yang kata dasarnya ialah *sharika*. *Sharika* atau *Sharikah* bermaksud bersekutu ia dengan dia, berkongsi ia, bersama-sama berniaga ia atau perkongsian (campuran) antara dua pihak juga disebut *al-shirkah*.⁹ Manakala perkataan *mutanāqīṣah* diambil daripada perkataan *naqaṣa* yang bermaksud berkurang atau mengecil.¹⁰

Oleh kerana kerana ia merupakan akad kontemporari, maka definisi *mushārakah mutanāqīṣah* secara umumnya ditakrifkan sebagai perkongsian pemilikan di antara dua pihak atau lebih dalam suatu aset atau usaha sama tertentu, yang membolehkan salah satu daripada pekongsi untuk mendapatkan pemilikan saham rakan yang lain secara beransur-ansur sebagaimana dipersetujui sepanjang tempoh kontrak.¹¹ Oleh yang demikian dapat difahami bahawa *mushārakah mutanāqīṣah* juga terbahagi kepada dua bentuk yang utama, iaitu perkongsian pemilikan ke atas aset atau usaha sama (*joint venture*).

Definisi *mushārakah mutanāqīṣah* secara terperinci adalah ianya merupakan perjanjian perkongsian di antara dua pihak untuk memperolehi aset yang sudah siap, di mana mereka bersama-sama membeli aset daripada pihak ketiga. Kemudiannya, salah

⁸ Abdul Hadi Ismail, “*Mushārakah Mutanāqīṣah* Sebagai Instrumen Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Konsep dan Pelaksanaannya di RHB Islamic Bank,” 102.

⁹ Muḥammad bin Makram bin ‘Alī bin Manzūr, *Lisān ‘Arab*, vol. 15 (Bayrūt: Dār Sādir, 1414), 448.

¹⁰ Muḥammad bin Makram bin ‘Alī bin Manzūr, *Lisān ‘Arab*, vol. 10 (Bayrūt: Dār Sādir, 1414), 100.

¹¹ Bank Negara Malaysia, “Shariah Requirements, Optional Practices and Operational Requirements of Musharakah,” *Kertas Konsep BNM* (Kuala Lumpur: BNM, 2013), 19.

satu pekongsi akan menyewakan bahagian pemilikannya kepada pihak pekongsi lain berdasarkan kontrak *ijārah*. Pada masa yang sama, rakan kongsi akan membeli bahagian pemilikan aset rakan kongsi yang lain secara beransur-ansur dan akhirnya sehingga ia menjadi pemilik tunggal aset.¹²

4.2.2.2 Definisi *Ijārah Muntahiyah al-tamlīk*

Ijārah muntahiyah al-tamlīk adalah jenis sewaan kewangan ataupun dipanggil sebagai *financial lease*¹³ di mana pada akhir tempoh sewaan ia berakhir dengan pemilikan. Menurut BNM berpandukan polisi yang dikeluarkan, *ijārah muntahiyah al-tamlīk* adalah merujuk kepada kontrak sewaan (*ijārah*) yang disertakan padanya pilihan kepada penyewa untuk memindahkan pemilikan kepadanya pada akhir tempoh sewaan.¹⁴ Ianya juga dikenali sebagai *ijārah thumma al-bay'*, ataupun *ijārah wa al-iqtinā'*.¹⁵ Menurut Muhammad ‘Uthmān Shubayr, *ijārah muntahiyah al-tamlīk* adalah perbuatan bank menyewakan aset ketara (*ayn*) seperti kereta kepada individu pada suatu tempoh tertentu, dengan kadar sewa yang diketahui di mana kadar *ujrahnya* kadangkala lebih tinggi daripada *ujrah al-mithl* (sewa kebiasaan) untuk dimiliki kepada individu (pelanggan) terbabit sehingga pada akhir tempoh.¹⁶ Secara asasnya, instrumen *ijārah* jenis ini tidak dibincangkan secara khusus oleh para ulama silam juga sebagaimana pembiayaan *mushārakah mutanāqisah*. Namun demikian, para ulama kontemporari berijtihad dan berpendapat bahawa ianya adalah aqad baharu (*uqud al-mustajidat*) yang perlu diteliti dan dibincangkan semula.¹⁷

¹² Bank Negara Malaysia, “Shariah Requirements, Optional Practices and Operational Requirements of Musharakah,” 19.

¹³ Definisi terbaru oleh BNM adalah *Ijarah Financing* sebagaimana Concept Paper Ijarah yang dikeluarkan pada

¹⁴ Bank Negara Malaysia, “Ijarah Concept Paper,” 319.

¹⁵ Dipetik daripada laman sesawang rasmi <https://www.islamicbanker.com/dictionary/i/ijarah-wa-iqtina>

¹⁶ ‘Uthmān Shubayr, *al-Mu‘āmalāt al-Māliyah al-Mu‘āsarāh*, ed. 6, 322.

¹⁷ Ahmad Suhaimi Yahya, “Ijarah dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah,” 11.

4.2.2.3 Definisi *Ijārah Min Al-Bāṭin*

Perbincangan definisi para fuqaha mengenai maksud *ijārah min al-bāṭin*, ataupun *ta’jir min al-bāṭin* adalah sebagaimana perbincangan pada bab sebelum ini. Secara rumusannya dari segi aplikasi terhadap pembiayaan perumahan, ianya boleh didefinisikan sebagai satu akad *ijārah* ataupun sewaan daripada pihak pelanggan kepada bank (perjanjian sewaan induk), kemudiannya diikuti oleh pihak bank menyewakan kembali aset terbabit kepada pihak pelanggan dengan tempoh yang lebih rendah daripada tempoh *ijārah* pertama.¹⁸

4.2.2.4 Rumusan

Sebagai rumusannya, *ijārah muntahiyyah bil al-tamlīk* adalah suatu kontrak sewaan yang berakhir dengan pemilikan. Manakala sebagaimana diketahui, elemen *ijārah* di dalam *musharakah* pula dengan melalui pihak bank menyewakan hak pemilikannya secara berperingkat kepada pelanggan. Sebagai contoh, pada awalnya pemilikan bank terhadap aset adalah lebih banyak daripada pelanggan, kemudiannya pemilikan semakin berkurang sehingga berakhirnya tempoh pembiayaan. Dengan itu setelah berakhir tempoh pembiayaan, pemilikan aset akan bertukar menjadi hak milik pelanggan sepenuhnya. Akhir sekali, *ijārah min al-bāṭin* pula, bank adalah sebagai penyewa sahaja, bukannya pemilik aset ini kerana hak pemilikan mutlak tidak berpindah kepada bank, ianya kekal kepada di bawah pelanggan.

¹⁸ Engku Muhammad Tajuddin Engku Ali (Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

4.2.2 Modus Operandi Pembiayaan Perumahan Berasaskan *Ijārah*

4.2.2.1 Modus Operandi *Mushārakah Mutanāqīshah*

Seterusnya penglibatan kontrak-kontrak yang terlibat dengan produk *mushārakah mutanāqīshah* ini mempunyai tiga jenis, iaitu *mushārakah, ijārah, dan bay'*.¹⁹

Manakala dari segi modus operandinya adalah, pelanggan akan mengenal pasti rumah yang ingin dibeli, bank dan pelanggan akan menandatangani dokumen perjanjian sebagai tanda bersetuju untuk berkontrak secara *mushārakah mutanāqīshah*. Melalui konsep *mushārakah mutanāqīshah* bank dan pelanggan sama-sama berkongsi modal membeli rumah yang dikehendaki dengan nisbah perkongsian modal yang dipersetujui bersama seperti 90:10 (bank:pelanggan). Nisbah bank biasanya lebih besar dari nisbah milik pelanggan. Seterusnya melalui ansuran bulanan juga, terdapatnya elemen akad *bay'* iaitu pelanggan beransur-ansur membeli ekuiti pemilikan bank ke atas rumah tersebut.²⁰

Setelah sempurna pembayaran ansuran yang dibuat pelanggan, dan berakhirnya tempoh pembiayaan, maka pemilikan hak ke atas rumah itu akan berpindah milik kepada pelanggan. Dengan ini sempurnalah pembiayaan membeli rumah secara *mushārakah mutanāqīshah* sebagaimana diamalkan oleh Institusi Perbankan Islam.²¹

4.2.2.2 Modus Operandi *Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk*

Modus operandi *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* melibatkan tiga pihak iaitu pemberi sewa yang terdiri daripada Institusi Kewangan Islam, penyewa yang merupakan

¹⁹ Mohd Sollehudin bin Shuib et.al, "Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia, Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad", *Journal of Technology*, no 55, (Mei 2011), 112

²⁰ Joni Tamkin Borhan et al., "Pembiayaan Perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Berhad (RHBIB): Analisis Kelebihan, Isu dan Cabaran dalam Penawaran Produk," *al-Basirah*, vol. 1 (2011), 142.

²¹ Mohd Sollehudin bin Shuib et.al, "Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia, Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad" 115

pelanggan bank, dan yang terakhir adalah pembekal ataupun pemaju hartanah.²²

Sehubungan dengan itu, amalan semasa *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* dalam institusi kewangan islam adalah sebagaimana berikut:

Pada mulanya terdapat perjanjian di antara bank dan pelanggan untuk membeli aset sebagaimana spesifikasi yang dikehendaki oleh pelanggan. Setelah bank memiliki aset terbabit menerusi perjanjian jual beli (*sales & purchase agreement*) bank akan memeterai perjanjian *ijārah* dengan pelanggan. Kemudian, pelanggan akan membayar sewa kepada bank mengikut harga sewaan yang dipersetujui pada tempoh *ijārah* terbabit. Oleh yang demikian, sebagai imbalan kepada sewaan tadi, pelanggan boleh menggunakan *ijārah* aset dan pemilikan akan kekal kepada perbankan Islam sehinggalah bayaran sewaan yang terakhir kepada bank. Setelah tempoh *ijārah* berakhir, pelanggan akan memasuki kontrak kedua untuk membeli rumah terbabit dengan bank di atas harga yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak yang terlibat.²³

4.2.2.3 Modus Operandi *Ijārah Min Al-Bāṭin*

Langkah-langkah produk *ijārah min al-bāṭin* sudah diperbincangkan secara terperinci di dalam bab kedua. Meskipun begitu sebagai rumusan modus operandi adalah seperti berikut; pelanggan membayar 10% deposit rumah kepada pihak pemaju atau penjual, dan sekali gus di anggap telah memiliki rumah terbabit. Pelanggan seterusnya memeterai akad sewaan induk (*headlease*) kepada bank. Dalam hal ini bank sebagai penyewa membayar penuh sewaan selama 35 tahun. Sejurus selepas itu, bank akan memeterai sub pajakan (*sublease*) aset itu kembali kepada pemilik (pelanggan) dengan

²² Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 151.

²³ Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqisah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” 23.

tempoh yang lebih pendek daripada akad sewaan induk. Akhir sekali, pelanggan pula membayar sewa (*sublease*) itu, hingga berakhir tempoh.²⁴

4.2.3 Ciri-Ciri Penting Terbentuknya Kontrak

4.2.3.1 Ciri-Ciri Yang Terpenting Di Dalam Akad *Mushārakah Mutanāqīshah*

- i. Akad perkongsian pemilikan.²⁵ Perlunya terbentuk akad perkongsian di antara bank dengan pelanggan, di mana nisbah perkongsian keuntungan di antara dua pihak mestilah ditentukan dan tiada *gharar* padanya.
- ii. Wujudnya nisbah keuntungan dan kerugian. Dari segi nisbah keuntungannya perlu ditentukan sebagaimana persetujuan di antara kedua-dua pihak sewaktu kontrak. Namun sekiranya berlaku kerugian mestilah mengikut bahagian nisbah modal yang dikeluarkan pihak yang terlibat.²⁶
- iii. Adanya janji (*wa ‘d*) dari pihak bank sahaja untuk menjual kembali ekuiti miliknya kepada pelanggan menerusi bayaran ansuran bulanan. Pelanggan pula secara sukarela membeli saham yang dimiliki oleh pelanggan sama ada menurut harga pasaran atau ditentukan ketika waktu jualan.
- iv. Terjadinya akad sewaan daripada pihak bank di mana ia menyewakan bahagian saham yang dimilikinya di dalam aset terbabit kepada pelanggan.²⁷ Oleh yang demikian, pelanggan dapat menggunakan manfaat daripada aset terbabit.

²⁴ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

²⁵ Edib Solomo & M. Kabir Hassan, “The Potentials of *Mushārakah Mutanāqīshah* for Islamic Housing Finance,” *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, no. 3 (2011), 7.

²⁶ Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 238.

²⁷ Edib Solomo & M. Kabir Hassan, “The Potentials of *Mushārakah Mutanāqīshah* for Islamic Housing Finance,” 7.

²⁸ Mohd Sollehudin Shuib et al., “Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad,” 49.

4.2.3.2 Ciri-Ciri Akad *Ijārah Muntahiyah BiAl-Tamlīk* :

- i. Bank mesti memiliki aset sebelum menyewakan kepada pelanggan.²⁹ Dalam hal ini bank meperoleh aset dalam dua senario. Senario pertama ialah apabila pelanggan sudah memiliki atau membeli aset terbabit dengan penjual, maka bank perlu memeterai akad jual beli secara terus dengan pelanggan. Dan pembelian itu mestilah pembelian yang hakiki. Seterusnya senario kedua pelanggan belum lagi memiliki aset untuk dibiayai. Maka, bank akan memeterai perjanjian jual beli secara langsung dengan pemaju.³⁰ Kebiasaannya situasi jenis ini adalah untuk rumah dalam pembinaan, di mana bukan fokus atau skop kajian ini.
- ii. Akad sewaan (*ijārah*) dimeterai oleh bank kepada pelanggan.³¹ Dan segala hukum hakam berkaitan akad *ijārah* sepanjang tempoh akad.
- iii. Terdapatnya *wa‘d* atau akad perjanjian yang bersifat mulzim tetapi berasingan dengan *ijārah*.³² Kebiasaannya janji dari sebelah pihak daripada pelanggan untuk membeli aset *ijārah* pada masa hadapan dengan harga yang dipersetujui.³³ *Wa‘d* adalah satu akad janji daripada pihak pelanggan yang ditandatangani oleh pelanggan sebagai suatu akur janji untuk membeli aset terbabit pada akhir tempoh.³⁴
- iv. Perpindahan pemilikan ke atas harta tanah. Perpindahan hak milik daripada pelanggan kepada bank, dan bank hanyalah sebagai pemilikan benefisial sahaja setelah berlakunya akad pembelian menerusi perjanjian jual beli.³⁵ Perpindahan pemilikan

²⁹ Mirza Vejzagic, “Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB): A risk management perspective”, Journal of Accounting, Auditing, Economics and Finance, no 2, (Januari 2014), 3

³⁰ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

³¹ ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, *Haqībah Tālib al-‘Ilm al-Iqtisādiyah*, vol. 2, 633.

³² ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, *Haqībah Tālib al-‘Ilm al-Iqtisādiyah*, vol. 2, 633.

³³ Fahad Zafar, “Ijarah Contract Dilemma: A Practical,” *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, vol. 3 (2012), 68.

³⁴ Siti Salwani Razali, “The Concept of Wa‘ad In Islamic Financial Contract” (prosiding, Islamic Banking, Accounting and Finance Conference, Kuala Lumpur, 2008), 2

³⁵ Bank Negara Malaysia, “Shariah Resolution Second Edition” (BNM, Kuala Lumpur, 2010), 6

kepada pelanggan pula pada akhir tempoh dengan akad berasingan, sama ada menerusi akad hibah atau akad jualan.³⁶

4.2.3.4 Ciri-Ciri Terpenting dalam Akad *Ijārah Min Al-Bātin*³⁷

- i. Aset mesti dimiliki oleh pelanggan. Untuk memeterai akad sewaan induk (*headlease*) kepada bank, pelanggan perlulah memiliki rumah terlebih dahulu. Barulah ia berhak untuk menyewakan kepada pihak bank.³⁸
- ii. Dua akad *ijārah* dalam satu masa. Yang dimaksudkan di sini ialah *ijārah* induk (*headlease*) dan *ijārah* kedua (*sublease*).³⁹
- iii. Tempoh akad *ijārah* kedua lebih pendek atau sama daripada *ijārah* induk. Sebagaimana diperbahaskan, tempoh hak *taṣarruf* bagi bank sebagai penyewa adalah tertakluk kepada tempoh *ijārah* induk. Jika melebihi, ia membawa kepada tidak sah akad.⁴⁰
- iv. Pemilikan adalah kekal kepada pelanggan.⁴¹

4.3.3.5 Rumusan Ciri-Ciri Persamaan dan Perbezaaan

Berdasarkan ciri-ciri kepada ketiga-tiga kontrak ini terdapat beberapa ciri-ciri persamaan hubungan di antara ketiga-tiga kontrak terbabit.

- i. Kesemua kontrak produk berdasarkan akad *ijārah*. Maka segala hukum-hukum yang melibatkan *ijārah* perlu dipatuhi sehingga selesai tempoh akad *ijārah*.
- ii. Terdapat akad jual beli sama ada daripada pihak pelanggan atau bank.
- iii. Terdapat aplikasi konsep *wa ‘d* atau janji di dalam ketiga-tiga pihak berkontrak.

³⁶ ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, *Haqībah Tālib al-‘Ilm al-Iqtisādiyah*, vol. 2, 638.

³⁷ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

³⁸ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

³⁹ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁴⁰ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁴¹ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Perbezaan ciri-ciri kontrak *ijārah min al-bāṭin* berbanding kontrak *mushārakah mutanāqīṣah* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* dan adalah:

- i. Perbezaan dari sudut pemilikan. Produk *mushārakah mutanāqīṣah* berasaskan akad perkongsian di mana bank dan pelanggan merupakan pemilik ke atas rumah terbabit. Produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* pula aset tersebut dimiliki oleh bank sepenuhnya, manakala produk *ijārah min al-bāṭin* pelanggan merupakan pemilik kepada aset tersebut.
- ii. Perbezaan seterusnya dari segi akad induk. Di dalam ciri-ciri *mushārakah mutanāqīṣah*, akad *ijārah* hanyalah bertindak sebagai akad sampingan sahaja manakala perjanjian perkongsian ataupun ekuiti merupakan akad yang utama berbanding akad *ijārah*. Manakala produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* dan juga *ijārah min al-bāṭin* pula, perjanjian sewaan merupakan akad induk. Tetapi perbezaa produk *ijārah min al-bāṭin* adalah akad yang dimeterai di antara bank dan pelanggan merupakan sub pajakan.
- iii. Perbezaan dari sudut pengakhiran kontrak. Pada akhir tempoh bagi kontrak *mushārakah mutanāqīṣah* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* kedua-duanya berakhir dengan pemilikan kembali kepada pelanggan menerusi akad jualan (*bay'*). Manakala, akad *ijārah min al-bāṭin* tiada apa-apa akad yang dimeterai pada akhir tempoh.

4.2.4 Kontrak Syariah Yang Terlibat

4.2.4.1 *Mushārakah Mutanāqīṣah*

Bagi *mushārakah mutanāqīṣah* kontrak adalah merupakan hibrid kontrak yang melibatkan beberapa jenis kontrak dan akad Syariah. Ia adalah sebagaimana berikut:

- i. Kontrak *Bay'*

Di dalam pembiayaan *mushārakah mutanāqīṣah*, akad jual beli berlaku apabila bank menjualkan syer miliknya kepada pelanggan secara beransur sehingga tamat tempoh.⁴²

ii. Kontrak Ekuiti (*akad syirkah*)

Kontrak yang dimaksudkan di sini adalah *syirkatul milk*. Ia bermaksud, dua pihak atau lebih bersama-sama dalam menyumbang dana untuk pemilikan suatu aset.⁴³ Di dalam aplikasi sebagaimana dibincangkan pada bab sebelum ini, bank bersama-sama dengan pelanggan membeli rumah yang dikehendaki oleh pelanggan.

iii. *Ijārah*

Bank sebagai pemegang pemilikan benefisial (*beneficial ownership*) sebanyak 90% akan menyewakan bahagian pemilikannya kepada pelanggan sehinggalah berakhirnya tempoh pembiayaan.⁴⁴

iv. *Wa ‘d Mulzim*⁴⁵

Perjanjian daripada sebelah pihak kepada pihak lain, di mana di dalam *mushārakah mutanāqīṣah*, pelanggan berjanji di dalam dua situasi. Situasi pertama pelanggan berjanji untuk membeli ekuiti pemilikan daripada bank berdasarkan bayaran ansuran.⁴⁶ Situasi seterusnya, pihak pelanggan juga berjanji untuk membeli ekuiti milik bank ketika berlakunya kemungkiran (*event of default*).⁴⁷

4.2.4.2 *Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk*

Bagi *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, kontrak yang melibatkan akad jenis ini adalah sebagaimana seperti berikut:

i. Kontrak *Bay*⁴⁸

⁴² Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, “Islamic House Financing: Issues & Solutions”, 20.

⁴³ Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 234.

⁴⁴ Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 240.

⁴⁵ ‘Uthmān Shubayr, *al-Mu‘āmalāt al-Māliyah al-Mu‘āsarah*, ed. 6, 336.

⁴⁶ Mohd Sollehudin Shuib et al., “Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad,” 7.

⁴⁷ Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 246.

⁴⁸ Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 3-4.

Kontrak belian kebiasannya berlaku kepada situasi ketika awal kontrak dan penghujung kontrak. Pada awal kontrak, bank akan membeli rumah daripada penjual ataupun daripada pemaju. Pada akhir kontrak pula, pelanggan berjanji untuk membeli rumah terbabit daripada bank. Majlis Penasihat Syariah BNM memutuskan bahawa kontrak jualan pada akhir tempoh adalah berasingan dengan kontrak *ijārah*.⁴⁹

ii. *Ijārah*⁵⁰

Kontrak *ijārah* merupakan kontrak primer di dalam pembiayaan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. Di mana, bank menyewakan rumah kepada bank untuk suatu tempoh masa tertentu, dengan harga sewaan yang dipersetujui.⁵¹

iii. *Wa ‘d*⁵²

Di dalam aplikasi ini, *wa ‘d* boleh distruktur ke atas produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* di mana untuk melindungi pihak berkontrak. Situasi pertama, setelah bank memiliki aset, pihak pelanggan berjanji untuk menyewa aset itu dengan bank. Manakala situasi seterusnya pihak pelanggan juga berjanji untuk membeli aset yang disewa itu pada akhir tempoh atau penebusan awal (*early redemption*), atau ketika situasi kemungkiran (*event of default*), atau ketika aset berlaku kerosakan samaada kerosakan penuh atau sebahagian.

4.2.4.3 *Ijārah Min Al-Bāṭin*

Kontrak berasaskan Syariah yang terlibat di dalam produk *ijārah min al-bāṭin* adalah sebagaimana berikut:

i. Kontrak *Bay*⁵³

⁴⁹ Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 3-4.

⁵⁰ ‘Uthmān Shubayr, *al-Mu‘āmalāt al-Māliyah al-Mu‘āsarāh*, ed. 6, 323.

⁵¹ Aznan Hasan, *Fundamental of Shariah in Islamic Finance*, 456.

⁵² ‘Uthmān Shubayr, *al-Mu‘āmalāt al-Māliyah al-Mu‘āsarāh*, ed. 6, 324.

⁵³ Nik Muhammad Adib Nik Amin ((Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB)), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Pelanggan telah membeli aset daripada penjual. Ini kerana, untuk memastikan aliran transaksi pertama, iaitu pelanggan akan menyewakan aset kepada bank.

ii. *Ijārah*⁵⁴

Berbeza dengan aplikasi *ijārah* di dalam *musharakah* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, penyewa akan menyewakan rumah kepada bank. Di mana, bank bertindak sebagai penyewa akan membayar sewa kepada pelanggan sebagai pemajak.

iii. Sewa Semula (*Sublease*)⁵⁵

Rentetan daripada kontrak sewaan primer sebagaimana perbincangan di atas, bank seterusnya menyewakan semula aset itu kepada pelanggan. Walau bagaimanapun, kontrak ini sama sahaja iaitu kontrak yang berasaskan *ijārah*.

iv. *Wa ‘d*⁵⁶

Pelanggan berjanji untuk menyewakan asetnya kepada bank. Sebagaimana kontrak *ijārah* lain, aplikasi *wa ‘d* dapat digunakan secara meluas dan dalam pelbagai situasi, manakala *wa ‘d* di dalam *ijārah* dalam produk ini, tidak begitu komprehensif berbanding dengan yang lain.

4.2.5 Pengikatan Kontrak

Secara asasnya *mushārakah mutanāqisah* adalah dikategorikan sebagai kontrak *ghayr lāzim* (tidak mengikat) antara pihak berkontrak di mana salah satu pihak boleh menarik diri tanpa persetujuan salah satu pihak,⁵⁷ kecuali kedua-dua pihak bersetuju untuk menjadi rakan kongsi pada suatu tempoh yang ditetapkan. Maka akad perkongsian ini menjadi mengikat (*binding*), oleh demikian salah satu pihak tidak boleh menamatkan

⁵⁴ Ibid

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Ibid.

⁵⁷ Edib Solomo & M. Kabir Hassan, “The Potentials of *Mushārakah Mutanāqishah* for Islamic Housing Finance,” 242.

kontrak sehingga berakhir tempoh yang dipersetujui.⁵⁸ Menurut deraf Parameter Syariah (SPR4) yang dikeluarkan oleh BNM pula, salah satu pihak boleh menarik diri daripada kontrak pada bila-bila masa sahaja, kecuali dalam situasi jika terdapat klausa ataupun persetujuan di dalam perjanjian yang menyatakan sebaliknya.⁵⁹

Manakala, menurut paramater kertas konsep yang dikeluarkan oleh BNM, akad *ijārah* adalah akad yang *lāzim* (mengikat). Secara tidak langsung produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* serta produk *ijārah min al-bāṭin* yang tertakluk kepada paramater *ijārah* BNM ini, penamatan kontraknya tidak boleh dilakukan secara sebelah pihak sahaja (*unilaterally*).⁶⁰ Sebagai contoh jika terdapat klausa di dalam perjanjian *ijārah*, sekiranya pihak bank menamatkan kontrak tanpa ada persetujuan daripada penyewa (pelanggan) akan menyebabkan pembatalan kontrak tersebut tidak sah. Ini kerana pembatalan kontrak *ijārah* tersebut terjadi daripadah sebelah pihak sahaja, kecuali jika terbukti pihak penyewa (pelanggan) mengingkari kepada terma dan syarat perjanjian *ijārah*.⁶¹ Manakala bagi contoh lain, sekiranya pihak bank ingin menaikkan sewa *ijārah*, maka bank perlu terlebih dahulu perlu memaklumkan dan mendapatkan persetujuan daripada pihak pelanggan.⁶²

Berdasarkan keterangan di atas, dapat dilihat perbezaan ketara antara kontrak *musharakah* dengan kontrak *ijārah*. Ini kerana kontrak *ijārah* adalah akad *lāzim* yang mengikat kepada bank dan pelanggan, tidak boleh ditamatkan (*fasakh*) kecuali mendapat persetujuan antara kedua belah pihak. Bagaimanapun, *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* dan juga *ijārah min al-bāṭin* dilihat mempunyai persamaan di dalam situasi ini, di mana kedua-dua produk ini adalah akad *lāzim*.

⁵⁸ Aznan Hasan, *Fundamental of Shariah in Islamic Finance*, 496.

⁵⁹ Bank Negara Malaysia, *Draft of Shariah Parameter Reference 4: Musharakah Contract* (Kuala Lumpur: BNM, 2010), 19.

⁶⁰ Bank Negara Malaysia, “Ijarah Concept Paper,” 6.

⁶¹ Azmuddin Razali (Eksekutif Kanan, Unit Pematuhan Syariah dan Semakan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁶² Ibid.

4.2.6 Tanggungjawab Pemilikan

Sebagaimana ciri-ciri ke atas ketiga-tiga kontrak yang telah dibincangkan dalam bab sebelum ini pengkaji merumuskan perbezaan di antara ketiga-tiga kontrak dari segi pemilikan ini seperti berikut:

- i. *Mushārakah mutanāqīshah*: Pemilikan bersama di antara bank dan juga pelanggan.⁶³ Secara ringkasnya, bank bersama-sama pelanggan mengambil bahagian dalam pemilikan hartanah atau rumah dan seterusnya bank menyewakan bahagian pemilikannya kepada pihak pelanggannya.⁶⁴
- ii. *Ijārah muntahiyah bi al-Tamlīk*: Pemilikan adalah dimiliki oleh bank.⁶⁵ Berkenaan produk ini, pemberi pajak (*lessor*) merupakan pemilik aset, manakala penyewa hanyalah pemilik manfaat aset.⁶⁶
- iii. *Ijārah min al-bātin*: Pemilikan adalah di bawah pelanggan.⁶⁷ Berbeza sedikit dengan aplikasi *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, sebaliknya bank akan menyewa aset dengan pelanggan. Maka, pemilik bagi aset terbabit adalah dimiliki pelanggan.

Berdasarkan pembahagian di atas, maka kesan terhadap kontrak ini akan berlaku seperti tanggungjawab pemilikan aset, jaminan aset, pembayaran kos penyertaan takaful dan sebagainya. Oleh yang demikian, berikut adalah perbandingan ke atas ketiga-tiga produk dari sudut obligasi pemilik aset *ijārah*:

⁶³ Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqīshah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” 27.

⁶⁴ Aznan Hasan, *Fundamental of Shariah in Islamic Finance* (Kuala Lumpur: IBFIM, 2011), 505

⁶⁵ Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqīshah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” 27.

⁶⁶ Aznan Hasan, *Fundamental of Shariah in Islamic Finance*, 450-451.

⁶⁷ Azmuddin Razali (Eksekutif Kanan, Unit Pematuhan Syariah dan Semakan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual dengan penulis pada 7 Mei 2017.

4.2.7 Obligasi Pemilik Aset

Secara dasarnya kaedah asal bagi kontrak *ijārah*, sepakat para ulama bahawa tanggungjawab aset adalah di bawah seliaan pemajak,⁶⁸ kerana aset tersebut berada di bawah pemilikannya, kecuali dalam situasi kecuaian atau pelanggaran terma yang dilakukan oleh penyewa semasa dalam pemegangan aset tersebut.⁶⁹ Dalam erti kata lain, penyewa hanyalah pemegang amanah yang mana wajib menjaga dan memelihara aset tersebut kecuali apabila berlakunya kecuaian, melampaui batas atau melanggar terma dan syarat. Asas kaedah ini telah dipersetujui oleh oleh fuqaha empat mazhab, ini kerana penyewa hanyalah memegang aset atas keizinan pemilik asal.⁷⁰

Oleh yang demikian, dapatlah difahami bahawa wajib ke atas pemilik aset memperbaiki apa-apa kerosakan yang terhasil ke atas aset *ijārah* yang menyebabkan manfaat aset itu hilang atau terjejas. Ini kerana di dalam akad *ijārah* penyewa menyewakan aset adalah bertujuan untuk memperoleh manfaat dari objek akad, bukan untuk memiliki *ainnya*. Malah menurut Ibn Qudāmah sekiranya pemajak meletakkan syarat ke atas penyewa untuk menanggung liabiliti (*dhaman*) maka syarat itu menjadi fasid kerana bercanggah dengan objektif aqad itu sendiri.⁷¹

Oleh yang demikian, maka pendapat para fuqaha silam juga dijadikan rujukan dan dasar keputusan semasa seperti AAOIFI, dengan mengatakan bahawa kos penyelenggaraan yang utama ditanggung oleh pemajak,⁷² dan pendapat yang sama juga

⁶⁸ Ibn Rushd al-Hafid, *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, vol. 4 (Qāhirah: Dār al-Salām, 1990), 1820.

⁶⁹ Bank Negara Malaysia, *Parameter Ijarah*, 12.

⁷⁰ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay’ (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh,” 237.

⁷¹ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8, 114.

⁷² Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions*, 144.

dikeluarkan oleh Akademi Fiqh Antarabangsa⁷³ termasuk juga polisi *ijārah* yang dikeluarkan oleh BNM.⁷⁴

Sebagaimana perbincangan ringkas tentang teori secara umum obligasi pemilik aset, maka amalan semasa terhadap aplikasi produk pembiayaan perumahan berasaskan kontrak *ijārah* adalah sebagaimana berikut:

4.2.7.1 *Mushārakah Mutanāqīshah*

Kontrak *musharakah* adalah merupakan suatu konsep ekuiti di mana pemilikannya berkongsi di antara bank dan juga pelanggan. Selaras dengan konsep ekuiti itu, bank merupakan rakan kongsi di dalam pemilikan aset itu perlu bersama-sama menanggung risiko atau jaminan aset tersebut bersama-sama pelanggan.⁷⁵ Malah menurut AAOIFI mengatakan tidak harus untuk meletakkan syarat bahawa salah seorang pekongsi untuk menanggung segala kos seperti takaful dan juga penyelenggaraan aset walaupun atas dasar pelanggan akan memiliki aset terbabit pada akhir tempoh.⁷⁶ Oleh yang demikian, secara dasarnya produk *mushārakah mutanāqīshah* kedua-dua pihak perlu berkongsi untuk menanggung kos penyelenggaraan aset.⁷⁷ Jaminan ini sepatutnya ditanggung oleh kedua-dua pihak kerana pemilikan harta tersebut merupakan hak pemilikan bersama. Dalam perkongsian pemilikan ini sepatutnya kedua-duanya bertanggungjawab menanggung bersama perbelanjaan perlindungan terhadap aset seperti pembayaran kos Takaful dan sebagainya, dan tidak boleh membebankan salah satu pekongsi sahaja.⁷⁸

⁷³ Rifa'at Sayyid Al-A'wadhi, “ Mawsu'ah Al-Iqtishad Al-Islami Fil Masarif Wal-Nuqud Wal-Aswaq Al-Maliah”, (Kaherah, Darul Salam, 2013), 213

⁷⁴ Bank Negara Malaysia, *Parameter Ijarah*, 11.

⁷⁵ Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 245.

⁷⁶ Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions*, 201.

⁷⁷ Nurul Izzah Noor Zainan & Abdul Ghafar Ismail, “Musyarakah Mutanaqisah: Isu dan Cabaran, Kesan Terhadap Pembangunan Ekonomi”, (Prosiding, Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke VIII, 2013), 411.

⁷⁸ Nurul Izzah Noor Zainan & Abdul Ghafar Ismail, “Musyarakah Mutanaqisah: Isu dan Cabaran, Kesan Terhadap Pembangunan Ekonomi,” 411.

Justeru itu kedudukan aplikasi konsep *musharakah* turut menjadi pertikaian para sarjana Islam, di mana secara aplikasinya pihak bank tidak menanggung risiko pemilikan terhadap aset, termasuklah kos penyelenggaraan yang membabitkan aset. Ini kerana pemilikan undang-undang (*legal title*) di bawah milik pelanggan semenjak bermulanya kontrak. Manakala, bank hanya bertindak sebagai pemegang amanah (*trustee*). Ini menunjukkan bahawa bank tidak mengamalkan konsep *musharakah* yang sebenar.⁷⁹ Tambahan lagi, selain daripada itu Hanira Hanafi menerusi penemuan kajian disertasinya, beliau mendapati perjanjian *musharakah* di antara bank bersama pelanggan pada hakikatnya pelanggan yang akan membayar keseluruhan kos berkaitan seperti membayar cukai taksiran, dokumentasi, serta kos-kos lain, dan bank juga berlepas diri dari segala tanggungan menerusi klausa *indemnity* di dalam perjanjian.⁸⁰ Oleh yang demikian, kelihatan implementasi akad *musharakah* mencetuskan pelbagai isu Syariah di dalam pemilikan oleh kerana aset itu dimiliki oleh bank dan juga pelanggan.

4.2.7.2 *Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk*

Sebagaimana diketahui, tanggungjawab penyelenggaraan aset terbahagi kepada dua jenis, iaitu kos penyelenggaraan besar dan juga penyelenggaraan kecil. Penyelenggaraan kecil bermaksud kos penjagaan biasa yang tidak menjaskankan fungsi dan kepenggunaan aset seperti calar sedikit pada kereta dan sebagainya.⁸¹ Maka perbincangan tanggungjawab pemilikan ke atas akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* yang dimaksudkan adalah tentang tanggungjawab penyelenggaraan utama aset (*major maintenance*) iaitu kos pembayaran takaful, kos cukai dan sebagainya. Isu

⁷⁹ Siti Fariha Muhamad & Azira Hanani Abd Rahman, “An Evaluation on Musharakah Mutanaqisah Based House Financing By Islamic Banks In Malaysia”, (Proceeding, International Conference on Social Science Research, 2013), 1290.

⁸⁰ Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on Mushārakah Mutanāqishah Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges”, 95

⁸¹ Monzer Kahf, *Islamic Finance Contract* (California: Monzer Kahf, 2013), 139.

penyelenggaraan aset dalam *ijārah* adalah penting, kerana ia menggambarkan tahap tanggungjawab pemilik terhadap aset yang di sewa.⁸²

Di dalam akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, dengan termeterinya akad pembelian menerusi perjanjian (*asset purchase agreement*) bank akan memiliki pemilikan benefisial (*beneficial ownership*) ke atas aset, kemudian barulah menyewakan aset kembali kepada pelanggan.⁸³ Sejurus selepas itu pemilikan perundangan (*legal ownership*) akan kekal di bawah pelanggan, manakala bank hanya memegang pemilikan benefisial sahaja.⁸⁴ Maka selaras denga teori obligasi pemilik aset yang dibincangkan, bank selaku pemajak sepatutnya yang bertanggungjawab terhadap jaminan kepada aset tersebut.⁸⁵

Bagi mendapat kepastian amalan sebenar produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* ini, sampel terhadap dokumen *ijārah* yang diambil terdapat klausa penyelenggaraan aset sebagaimana di bawah:⁸⁶

- (a) *The Lessee(s) undertakes with the Bank that, during the Ijarah Period, the Lessee(s) shall carry out and be responsible for the maintenance in respect of the Property.*
- (b) *The Bank and the Lessee(s) hereby agree that the Lessee(s) shall carry out the maintenance in respect of the Property for and on behalf of the Bank upon the terms and conditions pursuant to Clause 4.1 of the Maintenance.*

⁸² Seif I. Tag El-Din & Nur Irwani Abdullah, “Issues of Implementing Islamic Hire Purchase in Dual Banking Systems: Malaysia’s Experience,” *Thunderbird International Business Review* (2007), 225-249.

⁸³ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay’ (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh,” 238.

⁸⁴ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani et al., “Pemilikan Bermanfaat (*Beneficial Ownership*) dalam Kewangan Islam: Keperluan kepada Satu Parameter,” *Journal of Contemporary Islamic Law*, no. 1 (2016), 84.

⁸⁵ Bank Negara Malaysia, *Parameter Ijārah*, 11.

⁸⁶ Dipetik di dalam laman sesawang rasmi CIMB , https://www.cimbbank.com.my/content/dam/cimb-consumer-islamic/Personal/Solicitor/Ijarah/Ijarah%20Agreement_Ijarah%20Property%20Financing-i.pdf

Ini bermaksud berdasarkan amalan semasa sebagaimana perjanjian di atas, pihak bank akan menyerahkan tanggungjawab penyelenggaraan aset kepada pelanggan sepenuhnya sepanjang tempoh pembiayaan perumahan menerusi konsep *ijārah*.

Ini seolah-olah bercanggah dengan hukum asal konsep *ijārah*, ini kerana sebagaimana dibincangkan sebelum ini akad *ijārah* adalah bertujuan untuk memperoleh manfaat bukannya aset tersebut, maka penyewa hanyalah sebagai pemegang amanah sahaja.⁸⁷ Oleh itu, penyewa tidak akan menanggung apa-apa sekiranya berlaku kemasuhan aset kecuali ada kecuaian, melampaui batas atau melanggar terma dan syarat perjanjian akad *ijārah*.⁸⁸ Ini kerana konsep asal *ijārah*, pemajak sebagai pemilik ke atas aset *ijārah* perlu bertanggungjawab dan menanggung risiko ke atas aset *ijārah*.⁸⁹

Walau bagaimanapun, sebagai penyelesaian bagi isu terbabit yang dihadapi oleh industri perbankan Islam, mereka akan memeterai perjanjian lain, iaitu bank mewakilkan kepada pelanggan atau dikenali sebagai perjanjian servis agensi (*service agency agreement*).⁹⁰ Langkah alternatif ini dibenarkan oleh sebahagian ulama dengan memasukkan unsur ‘*wakalah*’ iaitu mewakilkan pelanggan untuk membayar kos penyelenggaran utama tersebut bagi pihak pemilik dan kos tersebut dan *muqasah* atau *set-off* akan dilakukan antara penyewa dan pemberi sewa terhadap bayaran tersebut.⁹¹ Amalan ini selaras dengan Syariah menurut Majlis Penasihat Syariah BNM, AAOIFI.⁹² Selain itu, Majlis Penasihat Syariah Dallah Al-Barakah mengemukakan cadangan alternatif iaitu bank dibolehkan untuk mengenakan *ujrah idafiah* (sewaan tambahan)

⁸⁷ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay” (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh,” 237.

⁸⁸ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay” (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh,” 237.

⁸⁹ Mohd Usoff Zakaria & Ab Mumin Ab Ghani, “Pembiayaan Kenderaan Berkonseptkan *Ijārah Thumma al-Bay*” (AITAB) di Bank Muamalat Malaysia Berhad dan Isu-Isu Berkaitan,” *Jurnal Syariah*, no. 3 (2015), 453.

⁹⁰ Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, 11.

⁹¹ Izzudin Al-Haujah, “Al-Dalil Syar’ie lil Ijarah,” ed-1 (Dallah Barakah, Jeddah, 1998), 139-143

⁹² Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay” (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh,” 241.

sebagai penyelesaian kepada isu kos penyelenggaraan tersebut.⁹³ Langkah alternatif ini walau bagaimanapun menjadi perselisihan para ulama kontemporari dan juga semasa adakah syarat tersebut bercanggah dengan prinsip asal *ijārah (muqtada al-‘aqd)*.⁹⁴

Meskipun demikian, dapatlah difahami tanggungjawab ke atas harta, termasuklah segala risiko berkaitan adalah masih kekal di bawah tanggungjawab pemilik aset. Ini adalah kerana, bank hanya mewakilkan kepada pelanggan untuk melakukan urusan penyelenggaraan aset seperti takaful, cukai dan sebagainya, tetapi tanggungjawab itu masih lagi kekal di bahu pemilik manfaat harta iaitu bank. Sebagaimana diketahui di dalam Kewangan Islam prinsip *wakalah* bermaksud menyerahkan atau mewakilkan kepada seseorang untuk melakukan urusan bagi pihaknya.⁹⁵

4.2.7.3 *Ijārah Min Al-Bāṭin*

Manakala aplikasi akad *ijārah min al-bāṭin* di dalam pembiayaan perumahan mempunyai perbezaan dalam hal pemilikan aset. Ini kerana pemilikan aset kekal di bawah pelanggan yakni pemilik sebenar bagi harta tersebut adalah pelanggan. Adapun transaksi *ijārah* yang dikenali sebagai pajakan utama (*headlease*) kemudian disusuli sub pajakan (*sublease*) hanya melibatkan perpindahan hak manfaat oleh kerana sebagaimana diketahui definisi *ijārah* adalah jual beli manfaat.⁹⁶

Dalam hal ini juga, bank hanyalah bertindak sebagai penyewa, kemudian menyewakan kembali kepada pemilik asal asset sehingga tamat tempoh.⁹⁷ Oleh yang demikian, secara automatik tanggungjawab penyelenggaraan, risiko pemilikan dan

⁹³ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay” (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh,” 241.

⁹⁴ ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, *Haqībah Tālib al-‘Ilm al-Iqtisādiyah*, vol. 2, 701.

⁹⁵ Ahcene Lahssasna, *Q & A in Islamic Finance* (Kuala Lumpur: Cert, 2010), 153.

⁹⁶ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁹⁷ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

sebagainya terletak di bahu pelanggan dan bukannya bank.⁹⁸ Selaras dengan demikian juga, pelanggan juga berhak mendaftar sebagai pemilik aset secara undang-undang dan memegang *legal title* berbanding dengan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* di mana bank memegang pemilikan benefisial (*beneficial ownership*).⁹⁹ Justeru itu, kesannya juga adalah ke atas pelanggan segala liabiliti dan tanggungjawab untuk membayar cukai hartanah, cukai taksiran dan sebagainya kerana mereka adalah pemilik asal aset.¹⁰⁰

4.2.7.4 Rumusan Tanggungjawab Pemilikan Aset

Akhir sekali, dapatlah dirumuskan hukum asal bagi *musharakah* adalah bank perlu bersama-sama menanggung risiko, liabiliti serta tanggungjawab pemilikan aset kerana rumah yang dibeli itu adalah hasil daripada transaksi pembelian secara berkongsi di antara bank dan juga pelanggan.

Manakala, *ijārah muntahiyah al-tamlīk* pula bank merupakan pemilik benefisial terhadap aset di mana pihak bank perlu melunaskan tanggungjawabnya sebagai pemilik aset seperti penyelenggaraan, pembayaran kos takaful, cukai dan sebagainya.

Seterusnya, akad *ijārah min al-bāṭin* pula, pemilikan terus menerus di bawah pelanggan sehingga akhir tempoh. Adalah dapat difahami bahawa di dalam aplikasi *ijārah* jenis ini segala tanggungjawab ke atas pemilikan harta terletak di bahu pelanggan.

4.2.8 Proses Dokumentasi Terlibat Terhadap Pembiayaan Berasaskan *Ijārah*

Dokumentasi adalah bermaksud satu set dokumen perjanjian spesifik di mana menggambarkan hak serta liabiliti di antara pihak yang terlibat di dalam transaksi kewangan di mana ia terkandung seperti borang perjanjian pembiayaan, terma dan syarat, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dan akan ditandatangan oleh kedua-

⁹⁸ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁹⁹ Ibid

¹⁰⁰ Ibid

dua belah pihak.¹⁰¹ Manakala sekuriti atau cagaran yang diambil ke atas pembiayaan yang diambil akan didokumentasikan dan serta ditandatangani oleh kedua-dua belah pihak, termasuklah mendaftar segala hal-hal berkaitan di Pejabat Tanah, Mahkamah dan sebagainya.¹⁰² Ianya dikenali sebagai dokumen sekuriti.¹⁰³

Walau bagaimanapun, dari segi aplikasi penggunaan dokumentasi adalah berbeza di antara satu bank dengan bank yang lain. Perbincangan secara terperinci mengenai dokumentasi akad pembiayaan perumahan yang terlibat untuk ketiga-tiga produk pembiayaan berdasarkan *ijārah* adalah sebagaimana di bawah:

4.2.8.1 *Mushārakah Mutanāqisah*

i. Surat Penawaran¹⁰⁴

Surat penawaran adalah merupakan dokumen pertama daripada bank kepada pelanggan mereka setelah pembiayaan di luluskan oleh pihak bank. Kebiasaannya surat penawaran ini untuk menjelaskan terma dan syarat utama perjanjian di dalam pembiayaan, pelanggan akan diberi masa selama 30 hari untuk menjawab tawaran pembiayaan daripada pihak bank. Dan jika pelanggan bersetuju, barulah proses kontrak sebenar akan dilakukan. Dari segi Syariah pula, surat tawaran bukan lagi aqad tapi hanyalah bersifat penawaran daripada sebelah pihak.

ii. Perjanjian Kemudahan Pembiayaan (*Facility Agreement*)¹⁰⁵

Setelah pelanggan bersetuju untuk memasuki pembiayaan, bank dan pelanggan akan memeterai satu lagi set dokumen iaitu Perjanjian Kemudahan Pembiayaan. Ini adalah merupakan satu dokumen undang-undang yang utama, di mana jika berlakunya

¹⁰¹ Amirullah & Razli Ramli, *Islamic Banking Recovery Process* (Kuala Lumpur: IBFIM, 2011), 87.

¹⁰² Amirullah & Razli Ramli, *Islamic Banking Recovery Process*, 87.

¹⁰³ Amirullah & Razli Ramli, *Islamic Banking Recovery Process*, 87.

¹⁰⁴ Asian Institute of Finance, *Musharakah Mutanaqisah Home Financing* (Kuala Lumpur: AIF, 2013), 15.

¹⁰⁵ Asian Institute of Finance, *Musharakah Mutanaqisah Home Financing*, 15.

percanggahan terma dan syarat yang ada di dalam surat penawaran, maka perjanjian ini akan di dahulukan berbanding dengan Surat Tawaran. Secara umumnya kandungan yang terdapat di dalam perjanjian ini adalah, terma pembiayaan seperti jumlah pembiayaan, tujuan pembiayaan, konsep pembiayaan ekuiti di mana bank akan membeli saham pemilikan bank secara beransur-ansur, *negative* dan *positive covenant*, kemungkinan pembiayaan dan sebagainya.

iii. Perjanjian Tambahan Jual Beli (*Supplemental Sales & Purchase Agreement*)¹⁰⁶

Sebagaimana di jelaskan, pelanggan bersama-sama bank akan membeli rumah atau aset yang sudah dikenal pasti oleh pelanggan. Tujuan dokumen ini adalah untuk menunjukkan bahawa bank bersama-sama pelanggan membeli aset itu. Secara praktikalnya, pelanggan membayar 10% deposit kepada *vendor*, dan bank akan menjelaskan lagi baki tertunggak 90%. Maka, ianya diperjelas di dalam dokumen ini.

iii. Perjanjian *Ijārah* (*Ijārah Lease Agreement*)¹⁰⁷

Setelah memeterai akad serta dokumen *Facility Agreement* serta *Supplemental Sales & Purchase Agreement* kemudiannya akan memasuki satu lagi dokumen perjanjian sewa di mana menyebut klausa bank menyewakan bahagian pemilikannya kepada pelanggan. Turut dinyatakan di dalam perjanjian ini amaun ansuran ataupun jumlah bayaran sewa, tempoh *ijārah*, pengiraan harga sewaan serta lain-lain syarat berkenaan *ijārah*.

iv. Perjanjian Servis Agensi (*Service Agency Agreement*)¹⁰⁸

Dokumen ini merupakan rentetan daripada akad *ijārah*, oleh kerana bank tidak menanggung obligasi penyelenggaraan aset, bank melantik pelanggan sebagai wakilnya

¹⁰⁶ Asian Institute of Finance, *Musharakah Mutanaqisah Home Financing*, 15.

¹⁰⁷ Ibid

¹⁰⁸ Ibid

untuk membuat urusan tersebut. Kandungan di dalam dokumen ini adalah seperti lantikan pelanggan sebagai wakil bank serta penerimaan sebagai wakil, tanggungjawab pelaksanaan sebagai wakil seperti penyelenggaraan *ijārah* aset, membayar takaful dan sebagainya. Perjanjian adalah perlu dilaksanakan secara berasingan dengan *Facility Agreement*.

4.2.8.2 *Ijārah Muntahiyah Bil Al-Tamlīk*

i. Surat Penawaran¹⁰⁹

Setelah permohonan pembiayaan daripada pelanggan sudah diluluskan, bank akan mengeluarkan satu surat tawaran kepada pelanggan. Dari segi Syariah, surat tawaran ini adalah boleh dianggap semata-mata sebagai memorandum persefahaman di antara bank dan pelanggan. Ini bermaksud, perjanjian sewa, jual beli masih lagi belum dimeterai. Kebiasannya surat tawaran ini akan akan dikenakan caj duti setem di Pejabat Hasil dengan harga nominal RM10.00.

ii. Perjanjian Pembelian Hartanah¹¹⁰

Di dalam pelaksanaan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, perjanjian pembelian hartanah secara umumnya adalah merujuk kepada dua keadaan iaitu pada awal kontrak dan akhir kontrak.

Perjanjian pembelian haratanah di awal kontrak adalah merujuk kepada jualan rumah yang sudah dikenal pasti oleh pelanggan kepada bank. Ini bermaksud, pelanggan yang terlebih dahulu membayar deposit terus kepada pemaju sebanyak 10% daripada jumlah harga jualan rumah. Apabila pelanggan sudah membayar 10%, ini bermaksud pelanggan sudah memiliki aset terbabit, dan pelangan akan menjualnya kepada bank

¹⁰⁹ Laman sesawang rasmi KFHMB, dicapai pada 16 Oktober 2017, http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/PDF/070617_PDS_IjarahMuntahiahBiTamlikAssetAcquisitionFinancing-i.pdf

¹¹⁰ Laman sesawang rasmi KFHMB, dicapai pada 16 Oktober 2017, http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/PDF/070617_PDS_IjarahMuntahiahBiTamlikAssetAcquisitionFinancing-i.pdf

dengan nilai bersamaam jumlah pembiayaan yang diminta. Sampel perjanjian yang dimaksudkan adalah sebagaimana di bawah:

“Pembelian Harta daripada Pelanggan

Pelanggan dengan ini menjual Harta tersebut kepada Bank dan Bank dengan ini membeli Harta dari Pelanggan pada Harga Belian Bank, tertakluk kepada syarat dan sekatan kepentingan tersurat atau tersirat berkaitan dengan Harta, tertakluk pada terma dan syarat Perjanjian ini.”

Manakala perjanjian pembelian hartanah di akhir kontrak adalah bermaksud berlaku semasa berakhirnya tempoh pembiayaan. Menurut akuan janjian beli balik pelanggan, bank akan menjual aset terbabit kepada pelanggan, dan berakhirlah pemilikan bank ke atas aset terbabit.

iii. Perjanjian Kemudahan *Ijārah* (*Ijārah Facility Agreement*)¹¹¹

Setelah termeterinya akad S&P dengan pelanggan, bank selalu pemilik aset bermanfaat akan menyewakan aset terbabit kepada pelanggan. Secara umumnya *Ijārah Facility Agreement* mengandungi beberapa klausu seperti perjanjian untuk sewaan, penyelenggaraan aset, tempoh sewaan, pengiraan harga sewaan termasuklah elemen berubah dan elemen tetap, perubahan pada harga sewaan, *ta'widh*, kehilangan serta kerosakan pada aset *ijārah*, situasi kemungkir (*event of default*), formula harga jualan (*exercise price*) dan sebagainya.

iv. Perjanjian Servis Agensi (*Service Agency Agreement*)¹¹²

Perjanjian servis agensi bermaksud perlantikan pelanggan sebagai wakil untuk melaksanakan tanggungjawab penyelenggaraan aset sebagaimana diterangkan di dalam perjanjian servis agensi yang terdapat di dalam produk *mushārakah mutanāqīshah*.

¹¹¹ Laman sesawang rasmi CIMB, pada <https://www.cimbbank.com.my/en/personal/solicitor.html> tarikh 15 Jun 2017

¹¹² Laman sesawang rasmi CIMB, pada <https://www.cimbbank.com.my/en/personal/solicitor.html> tarikh 15 Jun 2017

v. **Aku Janji Belian Balik (*Purchase Undertaking*)¹¹³**

Di antara elemen penting di dalam *ijārah* juga adalah *wa ‘d* ataupun janji daripada pihak pelanggan untuk membeli balik aset sewaan terbabit. Janji beli balik aset sewaan daripada bank terbahagi kepada tiga:

- a) Janji beli balik ketika berlakunya penyelesaian awal. Ini adalah keadaan di mana pelanggan membayar keseluruhan jumlah pembiayaan kepada bank ketika sebelum tamatnya tempoh pembiayaan. Sebagai contoh, pembiayaan selama 30 tahun, pada tahun ke 10, pelanggan membuat pembayaran penuh.
- b) Pelanggan berjanji akan membeli aset sewaan dalam keadaan yang menyalahi terma-terma perjanjian (*event of default*) dan kerosakan tidak penuh (*partial loss*) atau kerosakan menyeluruh (*total loss*). Ianya distruktur untuk melindungi kepentingan bank.
- c) Janji beli balik ketika berakhirnya tempoh pembiayaan. Berbeza dengan situasi penyelesaian awal, pada pengakhiran tempoh pembiayaan kebiasannya pelanggan berjanji untuk membeli balik aset, dengan kadar harga nominal RM1.00.
- d) Seterusnya *wa ‘d* juga distruktur oleh Institusi Kewangan Islam, pada situasi pelanggan berjanji akan menyewa aset *ijārah* terbabit setelah bank memilikinya.

Walau bagaimanapun, *wa ‘d* adalah bersifat bebas (*independent*) dan ianya berasingan dengan kontrak *ijārah*. Sebagai contoh dokumentasi untuk menggambarkan aplikasi *wa ‘d* di dalam *ijārah* adalah seperti berikut:¹¹⁴

“Sebagai balasan bagi Bank mengeluarkan Kemudahan kepada Pelanggan (Pelanggan-pelanggan) menurut Perjanjian Kemudahan, dan memasuki suatu pengaturan ijārah dengan Pelanggan (Pelanggan-pelanggan) menurut Perjanjian ijārah, Pelanggan (Pelanggan-

¹¹³ Laman sesawang rasmi CIMB, pada tarikh 15 Jun 2017
<https://www.cimbbank.com.my/en/personal/solicitor.html>

¹¹⁴ Laman sesawang rasmi CIMB, pada tarikh 15 Jun 2017
<https://www.cimbbank.com.my/content/dam/cimb-consumer-islamic/Personal/Solicitor/Ijarah/54-property-purchase-agreement-ijarah.pdf>

pelanggan) dengan ini berakujanji tanpa syarat dan tidak boleh batal kepada Bank bahawa ia akan membeli Harta tersebut daripada Bank:

- (i) apabila penyelesaian awal ke atas Kemudahan; atau*
- (ii) apabila terjadinya Kejadian Keingkaran; atau*
- (iii) apabila matangnya Kemudahan tersebut atau tamat Tempoh Masa Kemudahan berdasarkan formula untuk Harga Laksana seperitimana yang telah dinyatakan dalam Perkara 4 di Jadual Pertama di dalam ini mengikut terma-terma dan syarat-syarat dan Akujanji Pembelian ini. Bagi pengelakkan keraguan, Harga Laksana yang mana hendaklah dibayar oleh Pelanggan (Pelanggan-pelanggan) kepada Bank apabila pengeluaran Notis Penjualan menjadi bersih dari Belanja Pemilikan.”*

4.2.8.3 *Ijārah Headlease Sublease*

i. Surat Penawaran¹¹⁵

Surat penawaran ini adalah sama seperti perjanjian perumahan yang lain, di mana penawaran diberikan oleh pihak bank setelah permohonan diluluskan. Dan bank bersetuju untuk menawarkan kemudahan pembiayaan *ijārah* kepada pelanggan.

ii. Surat Perjanjian Untuk Sewa (*Letter of Promise to Lease*)¹¹⁶

Dokumen ini adalah suatu surat perjanjian secara bertulis yang diberikan pelanggan kepada bank, di mana dokumen ini mengandungi perjanjian daripada pelanggan untuk menyewakan rumah yang dimiliki kepada bank. Ianya merupakan janji daripada sebelah pihak sahaja iaitu daripada pelanggan kepada bank. Namun demikian, tiada perjanjian balik bahawa pihak bank mengemukakan janji untuk menyewa kembali (*sublease*) kepada pelanggan rumah terbabit. Ini juga sebagaimana digariskan oleh BNM pihak yang berkontrak tidak boleh membuat apa-apa janji (*wa`d*) untuk pajakan semula aset tersebut.¹¹⁷

iii. Perjanjian *Ijārah* (Pajakan Utama Dan Sub Pajakan)¹¹⁸

¹¹⁵ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹¹⁶ Ibid

¹¹⁷ Bank Negara Malaysia, *Polisi Shariah Non-Compliance Reporting* (Kuala Lumpur: BNM, 2013), 17.

¹¹⁸ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Dokumen *ijārah* ini terbahagi kepada dua. Iaitu perjanjian sewaan pertama, pelanggan selaku pemilik aset, dan bank selaku penyewa. Seterusnya, perjanjian *ijārah* kedua adalah merupakan perjanjian sewaan semula (*sublease*) kepada pelanggan.

Walaupun secara dasarnya, kandungan perjanjian sewaan kedua adalah sama dengan perjanjian *ijārah* biasa, yang menjadikan ianya berbeza di dalam perjanjian *ijārah* adalah ialah pemilikan aset dimiliki oleh penyewa.

Untuk melaksanakan *ijārah* jenis ini, Ahli Jawatankuasa Syariah KFH menetapkan syarat bahawa:¹¹⁹

- a) Perjanjian *ijārah* yang pertama dan *ijārah* yang kedua (*sublease contract*) mestilah tidak mempunyai kaitan, berasingan dan bebas (*independently*) antara satu sama lain.
- b) Kedua-dua pihak berkontrak juga tidak melakukan pra-tandatangan (*pre-signature*) ke atas kedua-dua perjanjian terbabit.
- c) Tempoh di dalam perjanjian *ijārah* kedua (*sublease*) mestilah lebih rendah daripada tempoh *ijārah* pertama. Di dalam hal ini, ianya dimasukan di bawah klausa Tempoh Perjanjian Sewaan (*Term of Lease*) dengan menyatakan secara jelas tempoh pembayaran atau tempoh sewaan

4.3 Kelebihan Pelaksanaan *Ijārah min al-bāṭin* Berbanding *Ijārah Muntahiyyah Bi Al-Tamlīk* dan *Mushārakah Mutanāqisah*

Secara umumnya, dilihat terdapat beberapa persamaan kelebihan di antara ketiga-tiga kontrak ini disebabkan kontrak Syariahnya adalah sama iaitu berasaskan akad *ijārah*. Meskipun demikian, dari sudut pelaksanaan terdapat perbezaan yang ketara untuk dianalisis sebagai kelebihan pelaksanaan kontrak *ijārah min al-bāṭin* jika dibandingkan

¹¹⁹ Nik Muhammad Adib Nik Amin ((Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB)), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

dengan kontrak sedia ada. Ternyata di sana bahawa terdapat ciri-ciri keistimewaan yang ada pada pelaksanaan produk berasaskan *ijārah min al-bāṭin* serta elemen-elemen tertentu yang menarik untuk dikaji. Walau bagaimanapun, jika berbincang mengenai ciri-ciri keistimewaan produk ia boleh diklasifikasikan kepada beberapa aspek. Ini bermaksud, kelebihan produk dari perspektif bank adalah berbeza dengan pelanggan. Oleh yang demikian, kelebihan-kelebihan pelaksanaan *ijārah headlease* sublease dikaji kepada kedua-dua aspek iaitu bank dan juga pelanggan. Untuk perbincangan lebih lanjut adalah sebagaimana berikut:

4.3.1 Penyelesaian Syariah Dari Segi Isu Obligasi Pemilik Aset

Adalah penting untuk menjadikan produk yang ditawarkan oleh perbankan Islam ini benar-benar mematuhi Syariah, serta meminimumkan lagi isu-isu Syariah yang timbul terutama ketika menstrukturkan sesbuah produk untuk ditawarkan kepada pelanggan. Ini kerana jika didapati perbankan Islam merupakan produk tidak mematuhi Syariah, atau pihak Pengurusan Bank menyedari bahawa operasi tertentu didapati menyalahi Syariah atau bercanggah dengan keputusan dengan Ahli Jawatankuasa Syariah atau keputusan Majlis Penasihat Syariah Bank, maka pihak Pengurusan Bank wajib melaporkan perkara berkenaan kepada BNM secara serta merta.¹²⁰

Oleh yang demikian, keistimewaan yang terdapat di dalam produk ini adalah ianya didapati dapat menjadi alternatif kepada produk perumahan berasaskan kontrak *ijārah* di mana dapat menyelesaikan isu-isu Syariah yang dibangkitkan mengenai isu jaminan aset, tanggungjawab penyelenggaraan, serta isu liabiliti kos takaful terhadap aset.¹²¹

¹²⁰ Bank Negara Malaysia, *Polisi Shariah Non-Compliance Reporting*, 3.

¹²¹ Nik Muhammad Adib Nik Amin ((Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB)), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Berbanding dengan pelaksanaan produk *mushārakah mutanāqīshah* didapati bahawa bank pada hakikatnya tidak menanggung tanggungjawab penyelenggaraan, risiko pemilikan bersama-sama pelanggan, dan ini bercanggah dengan roh ataupun objektif kontrak itu sendiri.¹²²

Tanpa dinafikan juga produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* yang mempunyai isu Syariah yang sama berkenaan tanggungjawab pemilikan aset. Ini kerana amalan semasa produk berasaskan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* yang dikritik dari sudut pelaksanaan menyerahkan semua risiko dan meletakkan ke atas bahu penyewa sepanjang tempoh kontrak, sedangkan aset pendasar masih di bawah milik bank.¹²³

Oleh yang demikian, produk pembiayaan perumahan yang berasaskan jenis *ijārah min al-bāṭin* dilihat sesuai menjadi salah satu langkah alternatif kepada kontrak sedia ada, ini kerana dapat menjawab segala kritikan isu Syariah berkenaan isu jaminan serta penyelenggaraan aset *ijārah*.¹²⁴

4.3.2 Bilangan Dokumentasi Yang Diperlukan Kurang

Seterusnya kelebihan aplikasi *ijārah min al-bāṭin* adalah proses dokumentasinya yang kurang berbanding dengan kontrak *mushārakah mutanāqīshah* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*.¹²⁵ Disebabkan proses dokumentasinya kurang maka menjimatkan proses masa yang diambil ketika surat penawaran pembiayaan dikeluarkan kepada pelanggan sehingga pengeluaran (*disbursement*).¹²⁶ Maka secara tidak langsung, ia memberikan impak positif kepada Institusi Kewangan Islam dari segi kecekapan kerana proses masa

¹²² Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqīshah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” 115.

¹²³ Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay’ (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh,” 239.

¹²⁴ Azmuddin Razali (Eksekutif Kanan, Unit Pematuhan Syariah dan Semakan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹²⁵ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹²⁶ Ibid

untuk pengeluaran (*disbursement*) diambil lebih licin, dan akan menjadikan perbankan Islam lebih berdaya saing jika dibandingkan dengan perbankan konvensional.

Perkara ini disokong oleh Rafee Haneef memandangkan kebanyakan penawaran produk perbankan Islam menyerupai apa yang ditawarkan oleh bank konvensional, maka perbankan Islam perlu mengorak langkah dalam inovasi menerusi menjadikan proses dokumentasi yang lebih mudah dan praktikal kepada pelanggan berbanding dengan bank konvensional.¹²⁷

Dalam hal ini, dokumentasi perjanjian *ijārah min al-bāṭin* ini didapati lebih mudah untuk diperaktikkan, kerana melibatkan dokumentasi yang minimum berbanding dengan *mushārakah mutanāqīṣah* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* sebagaimana dibincangkan pada bab sebelum ini.¹²⁸ Tambahan pula *ijārah min al-bāṭin* ini hanya melibatkan satu kontrak Syariah sahaja iaitu *ijārah*, maka tidak menjadikan kontraknya dilihat begitu kompleks dan rumit berbanding *mushārakah mutanāqīṣah* ataupun *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* di mana struktur produk kedua-duanya melibatkan beberapa kontrak Syariah sampingan seperti adanya *bay'*, kontrak ekuiti, *wa'd* dan sebagainya.¹²⁹ Pendapat ini disokong oleh kajian Hanira Hanafi, oleh kerana dokumentasi yang tebal untuk dilaksanakan serta kontrak yang mengelirukan pelanggan akan menyebabkan proses mengambil pembiayaan menjadi panjang.¹³⁰

Tambahnya lagi, di dalam *mushārakah mutanāqīṣah* yang sememangnya melibatkan beberapa kontrak dalam satu dokumen perjanjian¹³¹ sekali gus memberi

¹²⁷ Rafee Haneef, “Challenges in for Islamic Finance Product Development,” *Islamic Commercial Law Report* (2016), 124.

¹²⁸ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹²⁹ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹³⁰ Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqīṣah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” 212.

¹³¹ Mohd Sollehudin Shuaib et al., “Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berdasarkan *Mushārakah Mutanāqīṣah* di KFHMB,” 111.

cabaran kepada peguam cara (*solicitor*) untuk menggubal deraf perjanjian *Musharakah*, di samping mereka perlu menggandakan usaha untuk memahami produk, proses pelaksanaannya dan sebagainya supaya deraf perjanjian memenuhi kehendak Syariah. Ini menjadikan pelanggan mungkin mengalami kesukaran untuk menghargai produk *mushārakah mutanāqīshah* oleh kerana sukar untuk memahaminya.¹³² Malah, bilangan dokumentasi yang perlu disempurnakan untuk *mushārakah mutanāqīshah* adalah lebih banyak yang memberikan cabaran ataupun kelemahan kepada produk ini.¹³³

Sebagaimana diketahui, di dalam muamalah Islam adalah penting bagi pihak berkontrak perlu redha serta memahami apa yang dipersetujui di dalam perjanjian, jika tidak ia boleh membawa kepada terbatalnya akad itu sendiri.¹³⁴ Maka dengan proses dokumentasi yang minimum ia akan mengurangkan risiko kepada isu untuk memahami struktur produk yang dilihat begitu rumit untuk difahami, serta risiko ketidakpatuhan Syariah tersebut.

4.3.1 Pengurangan Proses Birokrasi

Seterusnya kelebihan yang ada pada *ijārah min al-bātin* ini ianya dapat mengurangkan proses birokrasi seperti urusan pindahan geran harta tanah di Pejabat Tanah, pembayaran cukai taksiran kepada kerajaan dan sebagainya.¹³⁵ Ini kerana secara lazimnya proses untuk pindahan geran harta tanah yang meletakkan nama bank ini memerlukan masa untuk menyiapkannya sehingga selesai.¹³⁶

Pendaftaran pemilikan harta tanah adalah merupakan dokumen undang-undang untuk membuktikan pemilikan atau pemilikan harta, sama ada tanah atau bangunan

¹³² Mohd Zakhiri Md Nor, “Musharakah Mutanaqisah Financing Facilities Legal Issues and Challenges,” *Islamic Finance News* (2010), 17.

¹³³ Mexdelina Hussein, “Aplikasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Kewangan Islam,” (Muzakarah Cendikiawan Nusantara, 16-17 Mei 2017, Kuala Lumpur), 9.

¹³⁴ Muhamad Taqī ‘Uthmānī, *Fiqh Buyū‘*, vol. 1 (Karachi: Maktabah Ma‘ārif al-Qur’ān, 2015), 28.

¹³⁵ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹³⁶ Mexdelina Hussein, “Aplikasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Kewangan Islam,” (Kertas Persidangan, Muzakarah Cendikiawan Nusantara, 16-17 Mei 2017, Kuala Lumpur), 5-9.

yang dibangunkan di atasnya.¹³⁷ Jika di dalam kontrak *mushārakah mutanāqisah* bank perlu mendaftar pemilikan bersama-sama pelanggan,¹³⁸ manakala *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* pula bank sebagai pemilik manfaat.¹³⁹ Namun secara asalnya mengikut Akta Tanah Negara 1965, segala pertukaran hak milik harta tanah dianggap sempurna setelah mendaftarkan pemilikan atau pindahan hak milik menggunakan borang 14A di Pejabat Tanah dan Galian.¹⁴⁰ Ini adalah untuk penentuan hak milik kepada pembeli baru.¹⁴¹ Berbeza pula kepada *ijārah min al-bāṭin* di mana pelanggan yang merupakan pemilik asal harta tanah, dan adalah tanggungjawab pelanggan untuk melakukan proses tersebut. Ini memberikan kelebihan kepada pihak bank kerana tidak perlu untuk melakukan proses terbabit memandangkan pelanggan yang sepatunya bertanggungjawab untuk melakukan kesemua hal-hal terbabit.¹⁴²

4.3.2 Kemudahan Tunai

Berbanding dengan produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, pihak bank pada masa sekarang masih lagi tidak menawarkan pembiayaan semula (*refinancing*) iaitu kemudahan untuk mendapatkan tunai kerana terdapat beberapa kekangan dari sudut isu Syariah di dalamnya.¹⁴³ Namun sebagaimana diketahui, *mushārakah mutanāqisah* juga menawarkan pembiayaan kemudahan tunai.

Secara perbandingannya dengan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, *ijārah min al-bāṭin* dilihat fleksibel kerana boleh distruktur dan mampu menawarkan kemudahan tunai kepada pelanggan. Penerangannya melalui gambar rajah berikut:

¹³⁷ Dicapai pada 28 Oktober 2016, <http://jp-land.com/malaysian-land-titles/>

¹³⁸ Mohammad Mahbubi Ali & Mohd Faiz Rahim, “Aplikasi Musharakah dalam Perbankan Islam: Pengalaman Affin Islamic Bank”, (Kertas Persidangan, Muzakarah Cendekiawan Nusantara, 16-17 Mei 2017, Kuala Lumpur), 8.

¹³⁹ Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking*, 149.

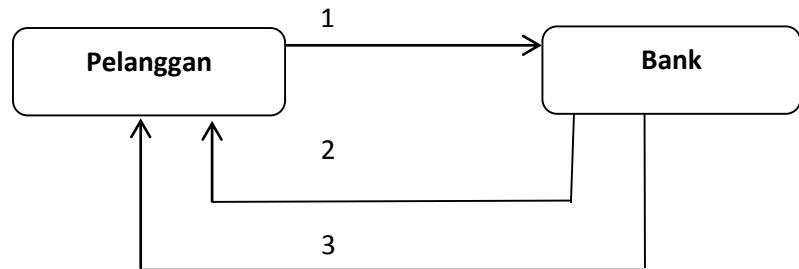
¹⁴⁰ Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, “Islamic House Financing: Issues & Solutions”, (Kertas Kerja, Prosiding Muzakarah Penasihat Syari’ah Kewangan Islam KLIFF, Kuala Lumpur, 25 November 2006), 28.

¹⁴¹ Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, “Islamic House Financing: Issues & Solutions,” 28.

¹⁴² Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹⁴³ Nik Muhammad Adib Nik Amin ((Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB)), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Rajah 4.1: Struktur Kemudahan Tunai Berasaskan *Ijārah min al-bāṭin* (Langkah I)
Langkah Pertama

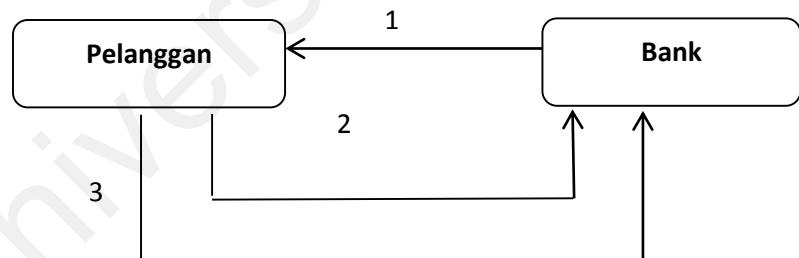


Sumber: Hasil temu bual bersama pegawai pembangunan produk

Penerangan Rajah:

- i) Pelanggan menaikan harga sewaan dan tempoh sewaan yang baru.
- ii) Bank membuat pembayaran sewa dengan bayaran secara sekali gus kepada pelanggan.
- iii) Oleh yang demikian, pelanggan akan mendapat kemudahan tunai pembiayaan hasil daripada langkah di atas.

Rajah 4.2: Struktur Kemudahan Tunai Berasaskan *Ijārah min al-bāṭin* (Langkah II)
Langkah Kedua



Sumber: Hasil temu bual bersama pegawai pembangunan produk

- i) Bank kemudiannya menyewakan kembali (*sublease*) aset *ijārah* dengan harga sewaan/ansuran yang baru, dan tempoh yang baru lebih pendek atau sama dengan *ijārah* pertama.
- ii) Maka, pelanggan akan membayar ansuran (harga sewaan aset) dengan harga yang telah disemak semula.
- iii) Pelanggan membayar ansuran sehingga tamat tempoh pembiayaan.

Walau bagaimanapun, menurut pegawai pemasaran produk struktur ini masih lagi peringkat kajian dan struktur yang memerlukan perbahasan dan kajian lebih lanjut di peringkat dalaman. Namun secara dasarnya ianya boleh distruktur untuk kemudahan tunai.¹⁴⁴

Dengan inovasi dan fleksibiliti *ijārah* ini, ianya memberi kelebihan kepada pelanggan kerana bank menawarkan kemudahan tunai. Berbanding dengan produk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* ianya tidak boleh distruktur untuk kemudahan tunai.

4.3.3 Penyelesaian Isu Kerosakan Yang Tidak Dijangka (*Force Majeure*)

Rentetan daripada isu pemilikan, timbul lagi satu isu lain yang perlu ditangani oleh perbankan Islam jika ingin menawarkan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* dan *mushārakah mutanāqışah*. Ini kerana menurut polisi *ijārah* yang dikeluarkan oleh BNM pada perenggan 16.6 dengan menetapkan bahawa:

“Sekiranya kerugian, kerosakan atau kecacatan aset disebabkan berlakunya force majeure, maka pemajak (bank) mesti bertanggungjawab untuk membaiki aset atau manfaat (usufruct) dan perlu menanggung kos tersebut”¹⁴⁵

Secara umumnya, pada keadaan biasa pelanggan yang akan dipertanggungjawabkan kerana mereka menghuni serta menggunakan aset terbabit, dan mereka boleh dianggap cuai dalam menjaga aset sehingga menyebabkan kerosakan padanya.¹⁴⁶ Malahan pula, pelanggan dapat melakukan tuntutan dengan syarikat Takaful jika pada situasi kemalangan biasa.¹⁴⁷

Walau bagaimanapun, jika kerosakan aset yang berlaku disebabkan kes luaran yang tidak terjangka (*force majeure*) seperti banjir, rusuhan, peperangan dan lain-lain

¹⁴⁴ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹⁴⁵ Bank Negara Malaysia, *Parameter Ijarah*, 12.

¹⁴⁶ Mohammad Mahbubi Ali & Mohd Faiz Rahim, “Aplikasi Musharakah dalam Perbankan Islam: Pengalaman Affin Islamic Bank”, 15-16.

¹⁴⁷ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

keadaan yang berlaku disebabkan luar dari jangkaan, maka pelanggan tidak boleh dipertanggungjawabkan dan bank perlu bertanggungjawab terhadap aset tersebut.¹⁴⁸

Maka ini memberikan satu isu yang besar kepada bank, dan perlu menilai risiko ini jika ingin menawarkan pembiayaan jenis ini.¹⁴⁹ Ini kerana secara tidak langsung memberi impak dan akan mendedahkan bank kepada 3 risiko utama, iaitu risiko kewangan, risiko pasaran, serta risiko reputasi.¹⁵⁰ Bank akan terdedah kepada risiko untuk menanggung kos penggantian aset, kos pemberian aset serta risiko penamatkan kontrak oleh pelanggan.¹⁵¹ Tambahan lagi, kos tambahan seperti menyediakan saluran bagaimana mengatasi isu *force majeure*, dan berkemungkinan besar bank tidak boleh mengenakan *ujrah* atau sewa semasa tempoh aset *ijārah* rosak dan tidak boleh digunakan.¹⁵² Ini memberi kerugian kepada bank dalam hal tidak terjangka ini.

Namun demikian, berdasarkan aplikasi *ijārah min al-bāṭin* ini, produk ini tidak terkena impak yang dinyatakan terabit, kerana secara dasarnya hak pemilikan kekal kepada pelanggan. Maka, pelanggan yang dipertanggungjawabkan kerana dia adalah pemilik utama aset.¹⁵³

4.4 Kekurangan Produk

Sudah tentu setiap produk mempunyai mekanisme dan karakteristik tersendiri dengan kelebihan dan kekurangan yang terdapat pada produk masing-masing. Walau bagaimanapun dengan banyaknya produk yang ditawarkan di pasaran memberi peluang kepada pelanggan untuk membandingkan dan memilih produk terbaik untuk dibiayai.

¹⁴⁸ Mohammad Mahbubi Ali & Mohd Faiz Rahim, “Aplikasi Musharakah dalam Perbankan Islam: Pengalaman Affin Islamic Bank”, 15-16.

¹⁴⁹ Mohammad Mahbubi Ali & Mohd Faiz Rahim, “Aplikasi Musharakah dalam Perbankan Islam: Pengalaman Affin Islamic Bank”, 15-16.

¹⁵⁰ Mohd Fikri Abd Ghapar & Azzady Jamaluddin, “Implementation of Ijarah Policy Document”, (Kertas Persidangan, Shariah Workshop on Operational Challenges in Islamic Banking Practices”, Kuala Lumpur, 6 April 2017), 3.

¹⁵¹ Mohd Fikri Abd Ghapar & Azzady Jamaluddin, “Implementation of Ijarah Policy Document,” 3.

¹⁵² Mohd Fikri Abd Ghapar & Azzady Jamaluddin, “Implementation of Ijarah Policy Document,” 6.

¹⁵³ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Meskipun produk *ijārah min al-bāṭin* mempunyai ciri-ciri keistimewaan berbanding dengan dua *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* serta produk *mushārakah mutanāqisah* ianya juga terdapat beberapa kelemahan. Malah, produk ini juga masih lagi tidak dipasarkan secara meluas, atau ditawarkan oleh perbankan Islam tempatan yang lain. Justeru itu, kekurangan yang terdapat pada produk ini adalah sebagaimana berikut:

4.4.1 Penerimaan Secara Global

Sebagaimana diketahui, struktur ini juga masih lagi menjadi pertikaian oleh para sarjana dan tidak diterima oleh sebahagian perbankan Islam di timur tengah seperti Al-Rajhi dan Badan AAOIFI, dan sebagainya.¹⁵⁴ Oleh yang demikian, produk ini walaupun sudah mematuhi Syariah, ia masih lagi dianggap produk yang berkontroversi dan turut dianggap mirip kepada *bay‘ al-‘inah* mengikut ijтиhad para ulama masing-masing.¹⁵⁵ Maka, secara globalnya penawaran runcit yang berdasarkan produk ini masih lagi terhad.

4.4.2 Kos Penyelenggaraan Pada Sudut Pelanggan

Bagi perspektif bank sebagaimana dibincangkan produk ini menjadi suatu kelebihan kerana menyelesaikan satu isu Syariah iaitu isu pemilikan aset. Oleh kerana bank tidak perlu untuk bertanggungjawab membayar segala kos penyelenggaraan dan sebagainya. Sebagai contohnya, berbanding produk *mushārakah mutanāqisah* di mana tanggungjawab untuk membayar penyelenggaraan aset adalah hak bersama pelanggan dan bank, manakala produk *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* bank perlu memastikan mereka yang perlu menanggungnya. Oleh yang demikian, ianya sekali gus menjadi tarikan dari sudut perspektif pelanggan kerana mengurangkan kos pembiayaan rumah kerana mereka tidak perlu menanggung cukai harta tanah, penyelenggaraan rumah dan

¹⁵⁴ Azmuddin Razali (Eksekutif Kanan, Unit Pematuhan Syariah dan Semakan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹⁵⁵ Azmuddin Razali (Eksekutif Kanan, Unit Pematuhan Syariah dan Semakan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual dengan penulis pada 7 Mei 2017.

sebagainya. Walaupun tidak dinafikan jika diperhalusi dari segi praktis, bank tetap menyerahkan segalanya kepada pelanggan sebagaimana perbincangan sebelum ini.

Meskipun begitu, ia secara tidak langsung menjadi kelemahan kepada produk ini kerana menjelaskan tarikan produk pada sudut pandangan awal (*first impression*) pelanggan. Ini kerana apabila mereka melihat kepada ciri-ciri serta perbandingan di antara produk ini, sudah tentu mereka akan tertarik kepada *musharakah* atau *ijārah* dengan beranggapan bank yang menanggung kesemua kos yang membabitkan pemilik aset.¹⁵⁶ Pandangan awal adalah penting untuk meyakinkan pelanggan akan kelebihan jika memilih produk terbabit.¹⁵⁷

4.4.3 Deraf Dokumentasi Yang Baru

Adalah begitu penting sekali untuk produk dan juga dokumentasi yang ditemerai oleh kedua-dua pihak itu mestilah boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang serta dalam masa yang sama mematuhi keperluan Syariah. Kelemahan bagi produk perumahan *ijārah min al-bāṭin* ia adalah suatu produk yang dianggap baru di pasaran, lebih-lebih lagi jarang diamalkan oleh perbankan Islam lain, yang akan sedikit sebanyak menyukarkan kepada pengamal undang-undang untuk merangka draft dokumentasi pembiayaan produk.¹⁵⁸ Ini kerana peguam tidak begitu berpengalaman atau terbiasa dengan istilah-istilah serta keperluan Syariah yang terdapat di dalam *ijārah min al-bāṭin* yang perlu dipatuhi serta dimasukan ke dalam dokumentasi.¹⁵⁹ Tambahan pula, dokumentasi perbankan Islam secara dasarnya adalah berbeza dengan amalan bank konvensional yang sedia ada.

¹⁵⁶ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹⁵⁷ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹⁵⁸ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

¹⁵⁹ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Seterusnya, kesan selepas pelaksanaan (*post-implementation*) jika pelanggan itu mungkir dan kes di bawah kepada mahkamah. Hakim juga mungkin mengalami kesukaran dalam mencari rujukan yang lepas untuk membuat keputusan.¹⁶⁰ Ini kerana kes pertikaian di mahkamah yang melibatkan perbankan Islam adalah amat jarang sekali ditemui,¹⁶¹ apatah lagi produk *ijārah min al-bāṭin* di anggap baru dan unik di pasaran.

4.5 Perbandingan Keseluruhan Produk Perumahan Berasaskan *Ijārah*

Bagi mendapatkan gambaran secara keseluruhan persamaan, serta perbezaan di antara produk perumahan berasaskan *ijārah* adalah sebagaimana berikut:

Jadual 4.1: Perbandingan Keseluruhan Pembiayaan Perumahan Berasaskan *Ijārah*

Item	<i>Mushārakah</i> <i>Mutanāqīṣah</i>	<i>Ijārah Muntahiyyah</i> <i>Bi Al-Tamlīk</i>	<i>Ijārah min al-</i> <i>bāṭin</i>
Definisi Secara Ringkas	• Perkongsian pemilikan ke atas sesuatu aset	• Kontrak <i>ijārah</i> yang berakhir dengan pemilikan	• Kontrak sewaan dan sewaan semula ke atas pemilik aset
Jenis Hartanah	• Dalam pembinaan dan Sudah Siap	• Dalam pembinaan dan sudah Siap	• Dalam pembinaan dan sudah siap

¹⁶⁰ Rusni Hassan, “Championing the Development of Islamic Banking Law in Malaysia: Legal Issues and Remedies,” *Shariah Law Report* (2006), 10.

¹⁶¹ Rusni Hassan, “Championing the Development of Islamic Banking Law in Malaysia: Legal Issues and Remedies,” 10.

Ciri-Ciri Utama	<ul style="list-style-type: none"> • Akad Perkongsian • Nisbah Untung Rugi • Ada <i>wa'd</i> pembelian balik ekuiti bank • Bank menyewakan sebahagian pemilikan • Pindah hak milik penuh selepas pembelian syer terakhir 	<ul style="list-style-type: none"> • Bank mesti memiliki aset <i>ijārah</i> sebelum menyewakannya • Perjanjian Sewaan • Perpindahan hak milik (daripada pelanggan kepada bank)- pemilikan benefisial sahaja • Janji belian balik aset (secara bersaingan bersaingan kontrak <i>ijārah</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelanggan wajib memiliki aset sebelum menyewakan • 2 akad <i>ijārah</i> (pajakan utama& sub pajakan) • Tempoh akad <i>ijārah</i> kedua lebih pendek daripada tempoh utama • Pemilikan milik pelanggan sepenuhnya
Modus Operandi	<ul style="list-style-type: none"> • Bersama-sama membeli untuk pemilikan aset. Baki syer pemilikan bank disewakan kepada pelanggan. Belian balik syer pelanggan dengan bank sehingga berakhir tempoh 	<ul style="list-style-type: none"> • Bank membeli aset, kemudian sewakan kepada pelanggan. Pada akhir tempoh, jual aset kepada pelanggan kembali 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelanggan menyewakan kepada bank. Kemudian bank sub pajak kembali aset kepada pelanggan.
Kontrak Syariah	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bay'</i> • <i>Syirkah</i> • <i>ijārah</i> • <i>wa'd</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>ijārah</i> • <i>Bay'</i> • <i>wa'd</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>ijārah</i> • Sub-Pajakan (<i>ijārah</i>)
Pengikatan Kontrak	<ul style="list-style-type: none"> • Aqad <i>Ghairu Mulzim</i> (tidak mengikat) 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mulzim</i> (mengikat) 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mulzim</i> (mengikat)
Tanggungjawab Pemilikan Aset	<ul style="list-style-type: none"> • Tanggungjawab Bersama 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanggungjawab Bank 	<ul style="list-style-type: none"> • Tanggungjawab Pelanggan

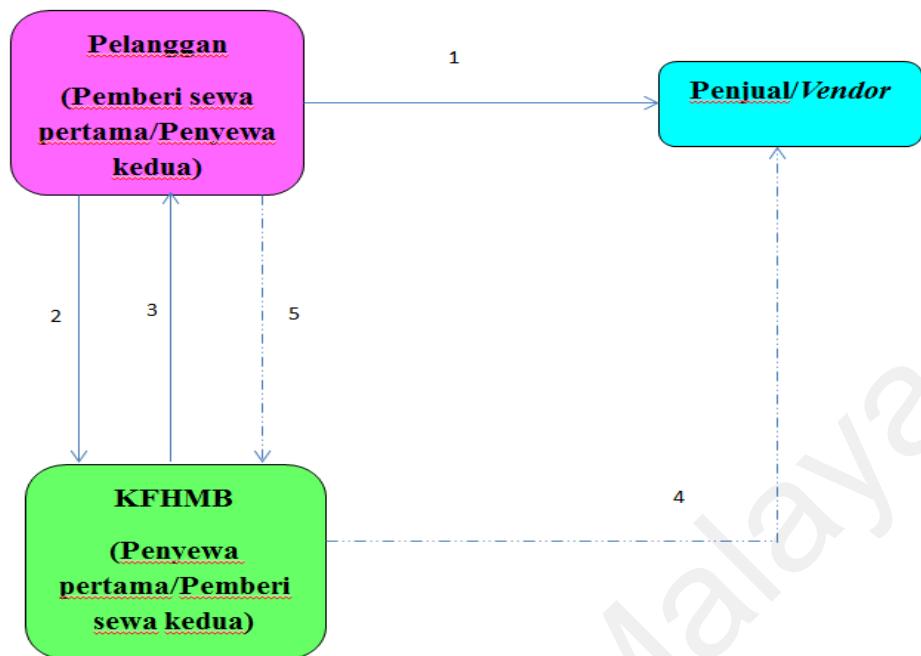
Proses Dokumentasi	<ul style="list-style-type: none"> • LO • MM Facility Agreement • Perjanjian Tambahan Jual Beli • Perjanjian <i>ijārah</i> (Lease agreement) 	<ul style="list-style-type: none"> • LO • S&P • Perjanjian <i>ijārah</i> • Perjanjian servis agensi (service agency) agreement) • <i>wa'd</i> (perjanjian beli balik aset) 	<ul style="list-style-type: none"> • LO • Letter of Promise to Lease • Perjanjian Sewa & Menyewakan Semula
Kemudahan Tunai	<ul style="list-style-type: none"> • Ada 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiada 	<ul style="list-style-type: none"> • Ada
Pendaftaran Pemilikan Aset	<ul style="list-style-type: none"> • Bersama-sama bank 	<ul style="list-style-type: none"> • Bank 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelanggan
Penerimaan Produk Secara Global	<ul style="list-style-type: none"> • Lebih diterima secara meluas 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebih diterima secara meluas 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontrevesi dari sudut penerimaan

Sumber: Olahan penyelidik

4.6 Cadangan Struktur Model Pembiayaan Perumahan Berasaskan *Ijārah min al-bāṭin*

Berdasarkan hasil penemuan yang diperoleh serta analisis isu-isu Syariah yang dibangkitkan pada bab sebelum ini, pengkaji ingin mencadangkan struktur ataupun modus operandi pembiayaan perumahan berasaskan *Ijārah min al-bāṭin* yang lebih komprehensif dan lengkap, sekali gus dapat menyelesaikan isu-isu Syariah yang dibangkitkan pada bab sebelum ini. Bagi mendapat gambaran yang lebih jelas, cadangan modus operandi adalah sebagaimana berikut:

Rajah 4.3: Cadangan Struktur Modus Operandi Pembiayaan Perumahan *Ijārah min al-bāṭin*



Sumber: Olahan Penyelidik

Aliran Proses bagi penerangan gambar rajah di atas adalah sebagaimana berikut:

- i. Pelanggan menandatangani Perjanjian Jual Beli (*Sales & Purchase Agreement*) dengan penjual/pemaju.
- ii. Bagi tujuan permohonan pembiayaan, Perjanjian Jual Beli di antara pelanggan dengan penjual/pemaju hendaklah dikemukakan kepada pihak bank sebagai bukti pembelian. Ini adalah untuk menunjukkan pemindahan pemilikan telah berlaku (*transfer of ownership*) kepada pelanggan terbabit bagi mengelakkan isu Syariah lain. Setelah pelanggan menghantar dokumen untuk permohonan pembiayaan aset/harta pelanggan perlu mengemukakan janji bertulis untuk menyewakan aset (*headlease*) kepada KFHMB. Cadangan lain pada carta aliran ini ialah pelanggan sekurang-kurangnya hendaklah menandatangani pengisyntiharhan (*declaration*) bahawasa beliau adalah pemilik aset terbabit. Setelah permohonan diluluskan, pelanggan akan memeterai perjanjian pajakan utama (*head lease*) kepada bank dengan tempoh yang dipersetujui.

Bagi mengukuhkan lagi aliran proses dalam perjanjian pajakan utama ini, pihak bank dan pelanggan perlu memastikan tempoh akad sewaan dinyatakan dengan jelas. Sebagai contoh tempoh sewaan selama 35 tahun dan sebagainya.

iii. Bank seterusnya memeterai perjanjian sewa semula (*sublease*) sekali gus menyewakan kembali aset kepada pelanggan berdasarkan jumlah sewa yang dipersetujui. Pada aliran proses ini, pengkaji mencadangkan supaya dimasukan satu klausa di mana penyewa ataupun pihak bank mempunyai hak pemilikan atau hak penguasaan (*taṣarruf*), dengan boleh menyewakan kepada sesiapa yang dikehendakinya di dalam perjanjian *ijārah*. Ini menunjukkan bahawasa perjanjian *ijārah* ini bebas dan tidak mengikat (*contracts are separate and independent*) dengan kontrak *ijārah* pertama tadi. Dicadangkan juga tempoh sewaan mestilah disebut dengan jelas di dalam klausa perjanjian sewaan (iaitu mesti lebih pendek daripada tempoh *ijārah* pertama).

iv. Setelah memeterai kontrak *ijārah* ini, pihak bank membayar bayaran sewa penuh kepada penjual/vendor. Bayaran sewa ini bersamaan dengan jumlah pembiayaan perumahan antara bank dan pelanggan.

v. Pelanggan akan membayar jumlah sewa bulanan sehingga akhir tempoh *ijārah*.

Cadangan struktur ini secara ringkasnya memperkuatkannya lagi model sedia ada sebelum ini dengan memasukan sedikit penambahan proses pembiayaan perumahan berasaskan *Ijārah min al-bāṭin*. Dengan ini sekali gus diharapkan cadangan struktur modus operandi ini dapat menyelesaikan isu-isu Syariah yang timbul sebelum ini seperti isu pemilikan aset, isu *bay‘ al-‘īnah* dan sebagainya.

4.7 Kesimpulan

Hasil daripada perbincangan dan kajian yang dilakukan di bab kajian ini terhadap ciri-ciri serta aspek-aspek yang terdapat di dalam kontrak pembiayaan perumahan

berasaskan *ijārah* ini, didapati bahawa terdapat ciri-ciri persamaan di antara ketiga-tiga produk ini. Ini kerana, tidak dapat dinafikan kerana ketiga-tiganya adalah produk *ijārah* yang menjadikan ada sedikit persamaan dari sudut aplikasi. Namun begitu terdapat juga perbezaan yang wujud di antara produk ini berhubung dengan penyelesaian cabaran isu Syariah, serta aspek-aspek lain yang menjadikannya ia berbeza dan mempunyai keistimewaan tersendiri daripada produk kedua-dua produk *ijārah* sedia ada. Oleh yang demikian, produk *ijārah min al-bāṭin* ini dilihat lebih baik daripada satu sudut isu pemilikan serta fleksibiliti produk ini dilihat boleh diterokai dan diaplikasi kepada pelbagai produk lain lagi, bukan hanya pembiayaan perumahan sahaja.

BAB 5: KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.1 Pengenalan

Secara umumnya prinsip *ijārah* adalah telah diketahui ianya merupakan salah satu kontrak muamalah Islam, dan hampir telah berlaku *ijmā'* ulama tentang keharusan muamalah kontrak *ijārah*. Namun secara terperinci terdapat pelbagai bentuk-bentuk *ijārah* yang dibincangkan oleh para fuqaha silam yang boleh diterokai oleh para pengamal perbankan Islam untuk diguna pakai ke dalam pembiayaan Islam.

Salah satu bentuk kontrak *ijārah* yang dikenali sebagai *ijārah min al-bāṭin* atau *ta'jir min al-bāṭin* yang telah diterokai oleh KFHMB dan telah distrukturkan menjadi salah satu produk pembiayaan perumahan. Oleh yang demikian, kajian ini telah menyentuh dari sudut teori fiqh, perbincangan para fuqaha seperti definisi, pembahagian *ijārah*, kemudiannya aspek pelaksanaan semasa *ijārah min al-bāṭin* ke atas pembiayaan perumahan dalam perbankan Islam. Kajian turut menyentuh juga isu-isu Syariah yang dibangkitkan oleh para sarjana yang terdapat dalam pelaksanaan *ijārah min al-bāṭin*. Akhir sekali, berdasarkan produk berdasarkan *ijārah* yang sedia ada di dalam pasaran kajian turut menyentuh perbandingan secara menyeluruh, sama ada dari segi aspek kelebihan, kekurangan di antara ketiga-tiga produk ini, serta cabaran yang dihadapi untuk pelaksaaannya.

Berdasarkan kajian yang dibuat, penulis berpendapat *ijārah min al-bāṭin* berpotensi dalam mengembangkan pasaran produk pembiayaan perumahan Islam bagi menjadi alternatif lain menggantikan produk yang berdasarkan hutang seperti *bay' al-īnah* dan *tawarruq*. Selain itu, ia berpontesi besar dan boleh distruktur terhadap produk lain seperti pembiayaan kenderaan, pembiayaan korporat yang melibatkan aset dan sebagainya.

Oleh yang demikian pada bab penutup ini, penulis juga mengemukakan dapatan kajian, mengulas rumusan serta beberapa cadangan serta saranan kepada pihak bank supaya boleh mengembangkan lagi produk pembiayaan perumahan dan sekali gus meningkatkan pasaran perbankan Islam.

5.2 Rumusan Kajian

5.2.1 Potensi Pasaran Konsep *Ijārah min al-bāṭin* dalam Pembiayaan Islam

Secara umumnya, produk berdasarkan konsep *ijārah min al-bāṭin* masih lagi dianggap baru dalam pasaran pembiayaan perumahan dan hampir kesemua perbankan Islam tidak menawarkannya, kecuali di KFHMB yang telah menawarkan pembiayaan berdasarkan konsep tersebut. Konsep itu sebenarnya telah distruktur secara meluas pada pasaran modal Islam iaitu pada *sukūk ijārah*, yang kemudiannya telah diubah suai mengikut kesesuaian kepada pasaran pembiayaan runcit (*retail financing*) dan seterusnya dijadikan sebagai produk pembiayaan perumahan. Melihat perkembangan inovasi produk tersebut, pengkaji beranggap ianya berpotensi membantu industri perbankan Islam dalam menstrukturkan ke dalam pembiayaan runcit seperti pembiayaan peribadi, pembiayaan kenderaan mahupun juga pembiayaan korporat seperti pembiayaan aset sekali gus mampu menjadi alternatif kepada produk sedia ada.

5.2.2 Pelaksanaan Sebenar Konsep *Ijārah min al-bāṭin*

Hasil daripada penelitian kajian, pelaksanaan sebenar konsep *ijārah min al-bāṭin* agak berbeza dari sudut struktur serta modus operandinya dengan pembiayaan *ijārah* yang lain terutama pada struktur sewa dan menyewakan semula. Namun dari sudut pelaksanaan penawaran kepada pelanggan kelihatan sama sahaja seperti produk pembiayaan perumahan yang lain termasuklah dari segi pakej yang ditawarkan, ciri-ciri serta lain-lain caj yang dikenakan. Meskipun demikian, perbezaan dari sudut struktur

juga memberi implikasi perbezaan yang besar dari sudut dokumentasi perundangan, serta isu-isu Syariah yang terdapat di dalamnya.

5.2.3 Perbahasan Fuqaha Serta Isu-Isu Syariah Di Dalam Pelaksanaan *Ijārah min al-bātin*

Sebagaimana diketahui, prinsip perbahasan muamalah Islam terutamanya prinsisp asas muamalat kontemporari dan kewangan Islam, perbincangan Syariah tidak tertakluk kepada satu mazhab sahaja. Malah, ia merangkumi kesemua perbincangan para fuqaha silam termasuk empat Mazhab dan para ulamak muktabar yang lain. Selaras dengan itu, penulis membawakan pandangan ulama silam seperti empat mazhab, kemudian mengemukakan pandangan ulamak kontemporari dan para Penasihat Syariah perbankan Islam secara global, dan juga di Malaysia.

Pengkaji memulakan perbahasan mengenai hukum sub pajak (*sublease*) kepada pihak ketiga di mana majoriti fuqaha mengharuskan transaksi ini dengan syarat-syarat yang tertentu di mana jelas dapat memberi kemaslahatan kepada kesemua pihak yang terlibat dengan transaksi tersebut.

Seterusnya, kajian tertumpu kepada perbahasan fuqaha dan ulamak hukum menyewakan kembali kepada pemilik asal yang membawa kepada perselisihan kepada dua kategori. Para fuqaha yang mengharuskan berpendapat transaksi tersebut harus dan tidak bercanggah dengan objektif akad (*muqtada al-‘aqd*) manakala kategori ulama kedua menganggap transaksi ini tidak dibenarkan kerana terdapat elemen helah kepada riba yang menyebabkan transaksi tersebut tidak mematuhi Syariah. Antara elemen lain yang boleh menjelaskan kesahihan akad adalah pembayaran sewa serta tempoh. Para fuqaha bersepakat bahawa kontrak *ijārah* sah sekiranya harga sewaan sub pajakan atau sewaan semula itu lebih rendah atau sama dengan kontrak *ijārah* induk. Namun demikian, mereka berselisih pendapat sekiranya harga sewaan semula itu lebih tinggi

dan dibayar secara bertangguh. Para fuqaha silam dan Majlis Penasihat Syariah perbankan Islam berselisih pendapat kepada dua pendapat dalam hal ini. Dari segi tempoh pula, para sarjana berpendapat akad sewaan sub pajak mestilah tidak boleh melebihi daripada sub pajak induk, dan ianya selaras dengan pelaksanaan semasa produk pembiayaan perumahan ini.

Akhir sekali, isu yang dibangkitkan para sarjana Islam adalah terdapat kesamaan transaksi ini dengan *bay‘ al-‘inah*. Menurut penilaian pengkaji, transaksi *ijārah min al-bāṭin* atau transaksi sewa dan menyewa semula tidak mempunyai unsur *bay‘ al-‘inah* atas justifikasi, ianya adalah merupakan suatu akad serta konsep berbeza dengan transaksi *ijārah min al-bāṭin*. *Bay‘ al-‘inah* terdiri atas dasar transaksi jual beli di mana melibatkan perpindahan pemilikan *a’yn* dan manfaat sekali gus, manakala transaksi *ijārah min al-bāṭin* berlaku perpindahan manfaat sahaja. Malah, di dalam *ijārah min al-bāṭin* terdapat syarat tempoh transaksi sub pajak mestilah lebih pendek atau sama atau melebihi pajakan induk. Ini berbeza dengan transaksi *bay‘ al-‘inah* yang tiada syarat langsung syarat ini.

Berdasarkan analisis yang dijalankan, amalan semasa struktur produk pembiayaan perumahan berasaskan *ijārah min al-bāṭin* adalah selari dengan Syariah. Pengkaji mentarjihkan pendapat mengikut beberapa prinsip:

- a. Berdasarkan Al-Quran dan Sunnah
- b. Majoriti Fuqaha membenarkannya
- c. Kaedah atau prinsip asal muamalah iaitu *al-asl fī mu‘ālamāt al-ibāhah*.
- d. Melihat kepada ‘urf *al-tijārī*
- e. Tiada elemen yang tidak dibenarkan syarak seperti *riba*, *gharar*, *maysir* dan sebagainya.

5.2.4 Hubungkait Di Antara Produk Pembiayaan Perumahan Berasaskan *Ijārah*

Dalam konteks penstrukturran pembiayaan perumahan produk *mushārakah mutanāqisah*, *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk*, dan *ijārah min al-bāṭin*, kesemuanya adalah menggunakan prinsip muamalah yang sama iaitu *al-ijārah* atau prinsip sewaan. Maka secara umumnya, terdapat kesamaan dari segi teori asal akad, beberapa ciri-ciri serta penawaran yang terdapat di antara ketiga-tiga produk ini.

Perbezaan induk di antara aplikasi ketiga-tiga produk ini berbanding *ijārah min al-bāṭin* adalah pemilikan kekal ke atas bahu pelanggan sebagai pemilik asal aset, dan sekali gus menyelesaikan isu Syariah yang timbul yang berkaitan dengan pemilikan aset. Seperti isu penyelenggaraan, jaminan aset, liabiliti aset dan sebagainya.

Dalam hal yang demikian, kelihatan produk ini mempunyai satu kelebihan dari sudut penyelesaian isu Syariah atau memberi pilihan alternatif lain kepada perbankan Islam dalam pelaksanaan produk berdasarkan *ijārah*, khususnya isu-isu pemilikan terbabit.

Pengkaji juga berpendapat oleh kerana pada masa sekarang Majlis Penasihat Syariah BNM membenarkan alternatif lain berkenaan isu penyelenggaraan aset, iaitu dengan mewakilkan kepada pelanggan untuk menyelenggara aset *ijārah* termasuklah pelanggan boleh menanggung kos terbabit dengan syarat persetujuan antara kedua-dua belah pihak. Ini bermakna, alternatif sedia ada sudah memadai kepada pengamal industri perbankan Islam untuk melaksanakan produk berdasarkan *ijārah* sedia ada.

Namun demikian, pelaksanaan produk ini yang begitu fleksibel juga mempunyai ciri-ciri kelebihan yang lain seperti boleh distruktur untuk kemudahan tunai, serta bilangan dokumentasi yang tidak kompleks yang dianggap mempunyai kelebihan tersendiri berbanding yang produk berdasarkan *ijārah* yang lain.

5.3 Saranan

Bagi menyempurnakan penyelidikan disertasi ini, pengkaji mengemukakan beberapa cadangan serta saranan penambahbaikan untuk dijadikan panduan oleh pihak bank, dan diharap dengan penambahbaikan ini dapat dipertimbangkan dan pengkaji berharap produk ini dapat diaktifkan semula. Saranan-saranan adalah sebagaimana berikut:

5.3.1 Penambahbaikan Dari Sudut Syariah

Walaupun secara umumnya, produk pembiayaan *ijārah min al-bāṭin* sudah memenuhi piawaian serta kriteria patuh Syariah, namun ianya masih lagi terbuka ruang kritikan oleh para sarjana. Iaitu isu berkenaan akad ini boleh menjurus wujudnya helah kepada riba.

Oleh yang demikian bagi cadangan penambahbaikan, pengkaji mencadangkan pihak bank agar setiap dokumentasi seperti akad pajakan induk (*headlease agreement*) dan sub pajak (*sublease agreement*) mestilah dilakukan secara berasingan dan bersifat bebas di antara satu sama lain, atau tidak ada kaitan di antara satu sama lain. Ini untuk menunjukkan tiada helah riba yang dilarang syarak sebagaimana dibangkitkan oleh sebahagian sarjana Islam.

Bagi menunjukkan lagi ianya adalah bebas dan tiada kaitan, pengkaji mencadangkan untuk memasukkan satu klausa di dalam perjanjian induk dengan menyatakan pihak bank adalah bebas untuk menyewakan kepada sesiapa sahaja yang dikehendaki merangkumi pihak ketiga atau pemilik asal aset itu sendiri. Ini kerana untuk menjelaskan dan menegaskan bawasanya aplikasi ini selaras dengan perspektif para fuqaha yang berpendapat keharusan akad ini, iaitu pihak penyewa selaku pemilik manfaat bebas baginya untuk menyewakan kepada sesiapa yang dikehendaki dan tidak terikat dengan sesiapa. Oleh yang demikian, ianya sekali gus menjawab kritikan bahawasawujudnya elemen *bay‘ al-‘inah* yang diharamkan oleh majoriti fuqaha di

dalam kontrak ini. Dengan cadangan aplikasi terbabit, sekali gus membuktikan lagi ianya tidak wujud elemen *bay‘ al- ‘īnah* mahupun helah kepada riba.¹

5.3.2 Meningkatkan Ciri-Ciri Keistimewaan Produk

Selaku produk yang baru muncul di pasaran, penulis berpadangan bahawa promosi serta pendedahan kepada produk ini perlu giat dilakukan. Berdasarkan kesimpulan pengkaji, ciri-ciri sedia ada sahaja seperti produk pembiayaan perumahan lain dikira masih lagi tidak mencukupi untuk memasarkan produk. Maka, adalah lebih baik bank menawarkan dalam bentuk pakej yang menarik seperti *payment holiday*, selain daripada penawaran kemudahan tunai kepada pelanggan. Ini menjadikan produk ini bukan sahaja mematuhi Syariah, tetapi dilihat membantu pelanggan dari sudut lain dan lebih baik daripada bank konvensional.²

5.3.3 Garis Panduan Produk Pembiayaan *Ijārah min al-bāṭin*

Produk yang unik dan berbeza apa yang ditawarkan di pasaran adalah menjadi kelebihan, namun dari sudut praktis para pegawai yang terlibat seperti pegawai pemasaran, malahan juga pegawai terlibat di peringkat operasi dan sebagainya akan mengambil masa untuk membiasakan diri dengan ciri-ciri yang terdapat pada *ijārah min al-bāṭin*. Maka, pengkaji mencadangkan agar mewujudkan satu garis panduan atau polisi dalaman khas berkenaan *ijārah min al-bāṭin* atau Sewa dan Menyewa Semula ini. Ini bagi mengelakkan para pegawai terlibat terkeliru, dan memastikan ianya dilaksanakan mengikut prosedur yang ditetapkan dan mengelak risiko ketidakpatuhan Syariah. Dengan garis panduan khas produk pembiayaan *ijārah min al-bāṭin* dapat

¹ Nik Muhammad Adib Nik Amin ((Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017..

² Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

mengurangkan risiko kesalahan teknikal yang akan dilakukan oleh pegawai di setiap peringkat.³

5.3.4 Latihan Khas dan Berkala Kepada Kakitangan Terlibat

Pengkaji mengambil maklum bahawasa pegawai Syariah di Jabatan Syariah melakukan latihan Syariah dan Produk secara umum kepada kesemua kakitangan terlibat.⁴ Oleh yang demikian, adalah lebih baik lagi jika sebelum pengaktifan semula produk berasaskan *ijārah min al-bāṭin* ini, Pegawai Syariah bersama-sama Jabatan Pembangunan Produk memberikan penerangan dan latihan khas bagi pelaksanaan produk ini sahaja. Ini bagi menjamin kelancaran pelaksanaan produk selepas ianya dilancarkan. Tambahan lagi, sebilangan pelanggan tidak memahami produk ini susulan kekurangan pendedahan terhadap struktur terbabit.

5.5 Cadangan Kajian Lanjutan

Setelah kajian ini dilaksanakan, ada beberapa lagi ruang yang boleh diterokai pada kajian masa hadapan.

- i. Kajian pada masa hadapan boleh lagi mengembangkan kajian dari sudut isu-isu Syariah lain yang timbul iaitu *bay al-wafa* dan juga *bay al-istighlal*.
- ii. Oleh kerana di dalam disertasi ini kajian dari sudut perspektif Syariah, kajian boleh lagi dilakukan dengan melihat aspek-aspek lain seperti ekonomi, perundangan, dan pengurusan risiko.
- iii. Oleh kerana limitasi kajian ini hanya kepada pembiayaan rumah sudah siap, kajian boleh dikembangkan lagi terhadap aplikasi pembiayaan perumahan dalam pembinaan.
- iv. Kajian pada masa hadapan boleh lagi dikembangkan dari segi aspek potensi *ijārah*

³ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

⁴ Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

min al-bāṭin terhadap perbankan runcit lain seperti pembiayaan peribadi iaitu pembiayaan kenderaan.

University Of Malaya

BIBLIOGRAFI

- ‘Abd Allāh bin Maḥmūd, *al-Ikhtiyār li al-Ta ‘līl al-Mukhtār*, vol. 1 (Bayrūt: Sharīkah War al-Arqam bin Abī al-Arqam, t.t.).
- ‘Ala’ al-Dīn Abī al-Ḥasan al-Marḍawī, *al-Inṣaf fī Ma ‘rifah al-Rajih min al-Khilāf ‘ala Madhhab al-Imām Aḥmad bin Ḥanbal*, vol. 6 (t.t.p.: Maktabah Sanah Muḥammadiyyah, 1955).
- ‘Alī bin Muḥammad al-Jum‘ah, *Mu ‘jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādiyyah wa al-Islāmiyyah* (Riyāḍ: Maktabah al-‘Abīkan, 2000).
- ‘Alī Haydar, *Durār al-Hukkām fī Sharḥ al-Aḥkām* (Riyāḍ: Dār ‘Alīm Kutub, 2003).
- ‘Alī Khafif, *Aḥkām al-Mu ‘āmalāt Shar‘iyyah* (Bahrain: Bank Al-Barakah, t.t.).
- ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, “Ijārah ‘ala Manāfi‘ al-Ashkhāṣ” (Kertas Kerja, European Fatwa Council, Paris, 2008).
- ‘Alī Muhy al-Dīn al-Qurah Daghi, *Haqībah Ṭālib al-‘Ilm al-Iqtisādiyah*, vol. 2 (Bayrūt: Dār al-Bashā’ir Islāmiyyah, 2010).
- ‘Izz al-Dīn Muḥammad Jawhah, *al-Dalīl Shar‘ī li al-Ijārah*, vol. 1 (Jeddah: Dallah al-Barakah, 1998).
- ‘Uthmān Shubayr, *al-Mu ‘āmalāt al-Māliyah al-Mu ‘āsarah*, ed. 6 (‘Ammān: Dār Nafā’is, 2008).
- Ab Mumin Ab Ghani & Mohd Sabri Abdul Ghafar, “Manfaat *al-Ijārah* Menurut Perspektif Fiqh Empat Mazhab,” *Jurnal Fiqh*, vol. 3 (2006), 1-34.
- Abdul Hadi Ismail, “*Mushārakah Mutanāqisah* Sebagai Instrumen Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Konsep dan Pelaksanaannya di RHB Islamic Bank,” (Disertasi Sarjana, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 2014).
- Abdul Halim Harun, “*Tatbiqat Al-Mabadi‘ al-Shari‘ah fī al-Mu ‘assasat al-Maṣrifiyah: Dirāsah Hallah ‘An Bay‘ Al- ‘Inah fī Bank Rakyat Malaysia*,” (Disertasi Sarjana, Kuliah Syariah dan Undang-Undang, Universiti Sains Islam Malaysia, 2009).
- Abdul Sattar Abu Ghuddah, “Practical Application Of *Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah* (Forward *Ijārah*), (Journal, Dallah Al-Barakah, 30th Symposium on The Islamic Economics, Jeddah, 26-27 Ogos 2009).
- Abdullah Mohammad Al-Zoubi & Zahira Ali Bani Amer, “The Extent of Applying Legitimate Procedures and its Accounting Processes for Lease-to-Own (Lease Purchase) Transactions and Financing Health and Education in Islamic Banks Case Study: Jordan,” *Journal Administrative Sciences*, vol. 42 (2015), 1-40.
- Abū al-Hussayn Muslim bin al-Hajjāj, *Ṣaḥīḥ Muslim*, vol. 5 (Bayrūt: Dār al-Afāq al-Jadīdah, t.t.), no. hadis 47.
- Abū Bakr Aḥmad bin Ḥussayn al-Bayhaqī, *Sunan al-Kubrā al-Bayhaqī*, vol. 5 (Hidāh Abad Hindi: Dār al-Ma‘ārif, 1926), no. hadis 331.

Abū Bakr bin ‘Alī al-Ḥaddad al-Zabidī, *al-Jawharah al-Nayyirah Sharḥ Mukhtaṣar al-Qudhuri*, vol. 1 (Lubnan: Dār al-Kutub ‘Ilmiyyah, 2006).

Abū Ishaq al-Shīrazī, *al-Muhaḍhdhab fī Fiqh al-Imām al-Shāfi‘ī*, vol. 3 (Dimashq: Dār al-Qalam, 1992).

Abū Ishaq al-Shīrazī, *al-Muhaḍhdhab fī Fiqh al-Imām al-Shāfi‘ī*, vol. 2 (Bayrūt: Dār al-Kutub ‘Ilmiyyah, 1995).

Abū Zakariyyā Yahyā bin Sharf al-Nawawī, *Rawḍah al-Tālibīn*, vol. 3 (Riyād: Dār al-A‘lam Kutub, 2003).

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shariah Standard for Islamic Financial Institutions* (Bahrain: AAOIFI, 2014).

Aemy Aziz, “Pelaksanaan Prinsip al-Bay‘ bi Thaman Ajil dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis di Bank Kerjasama Rakyat dan Muamalat Malaysia Berhad,” (Disertasi Sarjana, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 2013).

Ahamed Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak, “Islamic Home Financing through *Mushārakah Mutanāqishah* and *Bay‘ bi Thaman Ajil* Contracts: A Comparative Analysis,” *Review of Islamic Economy Journal*, vol. 9, no. 2 (2005), 266-273.

Ahcene Lahsasna, *Q & A in Islamic Finance* (Kuala Lumpur: Cert, 2010).

Aḥmad al-Qārī, *Majallaḥ al-Āḥkām al-Shari‘ah a‘la Madhhab Imām Ahmad Ibn Hanbāl li al-Qādī* (Jeddah: Tihama, 1981).

Aḥmad bin ‘Alī Ibn Ḥajar al-‘Asqalānī, *Fath al-Bārī Sharḥ Ṣahīḥ al-Bukhārī*, vol. 13 (Bayrūt: Dār al-Ma‘rifah, 1959).

Aḥmad bin al-Ḥussayn bin ‘Alī bin Mūsā al-Bayhaqī, *Aḥkām al-Qur’ān li al-Shāfi‘ī*, vol. 1 (Qāhirah: Maktabah al-Khanjī, 1994).

Aḥmad bin Ḥanbal, *Musnad Imām Ahmad bin Ḥanbal* (‘Ammān: Mu’asasah al-Risālah, 1999).

Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad al-Dardīr, *Aqrab al-Masālik ila Madhhab al-Imām Mālik* (Nigeria: Maktabah Ayun, 2000).

Aḥmad Idris ‘Abduh, *Fiqh Mu‘āmalāt ‘ala Madhhab Imām Mālik* (Algeria: Dār al-Hudā, 2000).

Aḥmad Maḥmūd Nasar, “Dawābiṭ al-Ijārah Mawsūfah fī Dhimmah wa Tatbīquha fī Tamwīl al-Khadamāt fī al Mu’assasat al-Māliyah al-Islāmiyyah,” (Kertas Kerja, Seminar Dallah Barakah 30, Jeddah, 2009).

Ahmad Suhaimi Yahya, “*Ijārah* dari Konteks Aplikasi Perundangan dan Syariah,” (Kertas Kerja, Persidangan Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara, Putrajaya, kali ke-4, 10-11 November 2010).

Aida Othman, “Isu-Isu Perundangan Dalam Instrumen Pembiayaan Berdasarkan Prinsip

Ijārah,”(Kertas Kerja, Seminar Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara-4, 2010).

Akhmad Affandi Mahfudz, “Pertinent Issues in Islamic Home Financing”, *ISRA International Journal of Islamic Finance*, vol. 1 (2016), 183-190.

Al-Dhardirī, *al-Sharh al-Šaghīr*, vol. 3 (Bayrūt: Dār al-Ma‘ārif, t.t.).

al-Dusūqī, *Hāshiyah al-Dusūqī ‘ala Sharh al-Kabīr*, vol. 4 (Lubnan: Dār al-Fikr, t.t.).

Al-Hamidī Fahmī al-Husaynī, *Durār al-Hukkām fī Sharh Majallah Aḥkām* (Riyād: Dār al-Kutub, 2003).

Al-Kasānī, *Baḍā’i‘ Sanā’i‘ fī Tartīb al-Shāri‘*, vol. 4 (Bayrūt: Dār Kutub al-‘Ilmiyyah, 1986).

Al-Khāṭib al-Sharbinī, *al-Iqnā’ fī Ḥāl Alfāz Abī Shujā‘*, ed. 4 (Lubnan: Dār Kitāb al-‘Ilmiyyah, 2011).

Al-Manhājī, *Jawāhir al-‘Uqūd wa al-Mu‘īn al-Qadat wa al-Muwaqqi‘īn wa al-Shuhūd*, vol. 1 (Bayrūt: Dār al-Kutub ‘Ilmiyyah, 1996).

Al-Māwardī, *al-Ḥāwī al-Kabīr Sharh Mukhtaṣar al-Muznī*, vol. 6 (Bayrūt: Dār al-Fikr, 1994).

Al-Mughinanī, *al-Hidāyah Sharh Bidāyah al-Mubtadi‘*, vol. 3-4 (Qāhirah: Dār al-Hadīth, 2008).

Al-Nawawī, *al-Majmū‘*, vol. 15 (Lubnan: Dār al-Fikr, 2010).

Al-Qarrāfī, *al-Furūq*, vol. 4 (Qāhirah: Maktabah al-‘Aṣriyah, t.t.).

Al-Rāfi‘ī, *al-‘Azīz Sharh al-Wajīz*, vol. 6 (Bayrūt: Dār Kutub ‘Ilmiyyah, 1997).

Al-Sarkhasī, *al-Mabsut*, vol. 15 (Bayrūt: Dār Ma‘rifah, 1989).

Al-Sharbinī, *Mughnī Muḥtāj* (Lubnan: Dār al-Ma‘rifah, 1997).

Amirullah & Razli Ramli, *Islamic Banking Recovery Process* (Kuala Lumpur: IBFIM, 2011).

Ang Kean Hua, “Pengenalan Rangkakerja Metodologi dalam Kajian Penyelidikan: Satu Kajian Kes”, *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, vol. 1 (2016), 19.

Ang Kean Hua, “Pengenalan Rangkakerja Metodologi dalam Kajian Penyelidikan: Satu Kajian Kes”, *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, vol. 1 (2016), 19.

Asian Institute of Finance, *Musharakah Mutanaqisah Home Financing* (Kuala Lumpur: AIF, 2013).

Asma’ Fathī ‘Abd al-‘Azīz, “Ta’jir min al-bāṭin li al-Khadamat al-Mu‘ayyanah fī al-Mashārif Islāmiyyah”, (Kertas Kerja, Mu‘tamar li al-Mashārif Islāmiyyah bayn al-Waqi‘ wa al-Ma’mul, Dubai, 2009).

Asmadi Mohamed Naim, "Purchase Undertaking Issues in Musharakah Mutanaqisah Hom Financing" ISRA International Journal of Islamic Finance , No 1 (2011), 25-47.

Asyraf Dusuki, "Commodity Murabahah Programme (CMP): An Innovative Approach to Liquidity Management," *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, vol. 3, no. 1 (2009), 1-23.

Aznan Hasan, *Fundamental of Shariah in Islamic Finance* (Kuala Lumpur: IBFIM, 2011).

Bank Negara Malaysia, "Ijarah Concept Paper," *Garis Panduan BNM* (Kuala Lumpur: BNM, 2010).

Bank Negara Malaysia, "Shariah Requirements, Optional Practices and Operational Requirements of Musharakah," *Kertas Konsep BNM* (Kuala Lumpur: BNM, 2013).

Bank Negara Malaysia, *Circular on Implementation of Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia's* (Kuala Lumpur: BNM, 2012).

Bank Negara Malaysia, *Draft of Shariah Parameter Reference 4: Musharakah Contract* (Kuala Lumpur: BNM, 2010).

Bank Negara Malaysia, *Guidelines on Late Payment Charges for Islamic Banking Institutions Guideline* (Kuala Lumpur: BNM, 2012).

Bank Negara Malaysia, *Implementation of Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia's Resolution on Bay' Al- 'Inah* (Kuala Lumpur: BNM Circular, 2012).

Bank Negara Malaysia, *Parameter Ijarah* (Kuala Lumpur: BNM, 2010).

Bank Negara Malaysia, *Polisi Shariah Non-Compliance Reporting* (Kuala Lumpur: BNM, 2013).

Bank Negara Malaysia, portal rasmi BNM, dicapai pada tarikh 25 November 2015, http://www.bnm.gov.my/lines/01_banking/04_prudential_stds/07_shariah_resolution.pdf

Bank Negara Malaysia, *Shariah Resolution In Islamic Finance*, ed. 2 (Kuala Lumpur: BNM, 2010).

Dicapai daripada laman sesawang rasmi KFH pada tarikh 11 November 2016, <http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/KFH-Shariah-Resolution-on-Banking-Products-&-Services.pdf>

Dipetik daripada laman sesawang Investopedia pada tarikh 2 Ogos 2017, <http://www.investopedia.com/terms/s/sublease.asp?ad=dirN&qo=investopediaSiteSearch&qs=0&o=40186>

Dipetik daripada laman sesawang kamus undang-undang pada tarikh 2 Ogos 2017, <http://definitions.uslegal.com/h/headlease/>

Dipetik daripada laman sesawang rasmi Al-Baraka Group pada tarikh 15 November

2017, <http://www.albaraka.com/media/pdf/Research-Studies/RSIJ-200706201-EN.pdf>

Dipetik daripada laman sesawang rasmi <https://www.islamicbanker.com/dictionary/i/ijarah-wa-iqtina>

Dipetik daripada laman sesawang rasmi Suruhanjaya Sekuriti pada tarikh 2 Ogos 2017, https://www.sc.com.my/wp-content/uploads/eng/html/icm/1012_msianicm.pdf

Dipetik daripada laman sesawang rasmi the Edge Market, <http://www.theedgemarkets.com/article/cimb-islamic-launches-ijarah-property-financing-i>

Dipetik di dalam laman sesawang rasmi CIMB, https://www.cimbbank.com.my/content/dam/cimb-consumer-islamic/Personal/Solicitor/Ijarah/Ijarah%20Agreement_Ijarah%20Property%20Financing-i.pdf

Edib Solomo & M. Kabir Hassan, “The Potentials of *Mushārakah Mutanāqishah* for Islamic Housing Finance,” *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, no. 3 (2011), 237-258.

Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, “Islamic House Financing: Issues & Solutions”, (Kertas Kerja, Prosiding Muzakarah Penasihat Syari’ah Kewangan Islam KLIFF, Kuala Lumpur, 25 November 2006).

Fahad Zafar, “Ijārah Contract Dilemma: A Practical,” *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, vol. 3 (2012), 67-69.

Hakimah et al., “Pemindahan Hak Milik dalam Instrumen al-Ijārah Thumma al-Bay‘ (AITAB) di Malaysia,” *Islamic Economics and Civilization*, vol. 3 (2016), 39-46.

Hakimah Muhammad Zin, et al., “Pembentangan Aset Berasaskan Ijārah di Malaysia dan Isu-Isu Berkaitan,” *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship*, vol. 1 (2016), 122

Hanira Hanafi et al., “Islamic Home Financing: The Viability of Istisna’ compared to the Bay‘ bi Thaman Ājil,” *Shariah Journal*, vol. 14, no. 1 (2006), 35-52.

Hanira Hanafi, “Critical Perspectives on *Mushārakah Mutanāqishah*: Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges,” (Ph.D Dissertation, Durham University, Durham, 2012).

Hanira Hanafi, “Current Practices of Islamic Home Financing: A Case of Musharakah Mutanaqisah in Malaysia,” (Kertas Kerja, International Halal Conference "Taking Halal To The Next Level, 17-18 Nov 2014, Beyazid, Istanbul).

Ibn ‘Uthaymīn, *Muzakkirah Fiqh*, vol. 2 (Iskandariyah: Dār al-Baṣīrah, 2004).

Ibn Hazm al-Zāhirī, *al-Muhalla*, vol. 8 (Qāhirah: Maktabah al-Munirah, 1452H).

Ibn Manzūr, *Lisān ‘Arab*, vol. 4 (Bayrūt: Dār Sādir, t.t.).

Ibn Najjār, *Muntahā al-Irādāt*, vol. 1 (Bayrūt: Mu’assasah al-Risālah, 2000).

Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, vol. 8 (Riyād: Dār al-A‘lām Kutub, 1997).

Ibn Rushd al-Hafid, *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, vol. 4 (Qāhirah: Dār al-Salām, 1990).

International Islamic Fiqh Academy, portal rasmi IIFA, dicapai pada tarikh 28 Oktober 2016, <http://www.iifa-aifi.org/1598.html>

International Shariah Research Academy for Islamic Finance, “Isra Compendium for Islamic Terms” (ISRA, Kuala Lumpur, 2010) 5

Islamic Banker: Resource Centre,laman sesawang Islamic Banker, dicapai pada 28 Oktober 2016, <https://islamicbankers.me/focus/interconditionality-in-bai-inah/>

Johnson, JM 2001, ‘In-depth interviewing’, in Gubrium, JF and Holstein, JA (Eds.), *The handbook of interview research: Context and method*, Sage, Thousand Oaks

Joni Tamkin Borhan et al., “Pembentangan Perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Berhad (RHBIB): Analisis Kelebihan, Isu dan Cabaran dalam Penawaran Produk,” *al-Basirah*, vol. 1 (2011), 135-148.

Khaled Morad Amer dan Ninasrin Radenarma, “Innovation In Islamic Banking : The Practical Application Of Forward Ijārah And Its Issues And Challenges”,(Journal, Colloquium, Islamic Finance In a Challengin Economy: Moving Forward, Kuala Lumpur, 27 November 2012).

Kuwait Finance House (M) Berhad, dicapai pada tarikh 25 November 2015, http://www.kfh.com.my/kfhmb/v2/contentView.do?contentTypeId=3000&displayPage=%2Fver2%2Fcontent%2Fstandard.jsp&pageTypeId=12844&channelPath=%2Fver2%2Fv2_Navigation%2FAbout+Us&programName=00+Company+Profil&contentId=13077

Kuwait Finance House, *al-Fatawā al-Sharī‘ah fī al-Masā’il Iqtisādiyyah*, ed. ke-3 (Kuwait: Daraldeya Kuwait, 2014).

Kuwait Finance Huse (M) Berhad, Portal Rasmi Kuwait Finance House (M) Berhad, “Product Disclosure Sheet,” dicapai pada tarikh 25 November 2015, <http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/pds/PDS-IMBTA.pdf>

Laman sesawang rasmi Affin Bank, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017 [http://www.affinislamic.com.my/Business-Banking/Financing/Term-Financing-i/Musharakah-Mutanaqisah-Term-Financing-i-\(Diminishi.aspx?lang=ms-MY](http://www.affinislamic.com.my/Business-Banking/Financing/Term-Financing-i/Musharakah-Mutanaqisah-Term-Financing-i-(Diminishi.aspx?lang=ms-MY)

Laman sesawang rasmi Banking Info, dipetik pada tarikh 17 Mac 2017, http://www.bankinginfo.com.my/pdf/housing_loans.pdf

Laman sesawang rasmi BNM dipetik pada tarikh 17 Januari 2018, <https://www.bnm.gov.my/index.php?ch=57&pg=144&ac=162&bb=file>

Laman sesawang rasmi BNM, dipetik pada tarikh 13 Mac 2017, http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=bm_press&pg=bm_press&ac=4254&lang=bm

Laman sesawang rasmi BNM, dipetik pada tarikh 13 Mac 2017,
<http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=57&pg=137&ac=291&bb=file>

Laman sesawang rasmi CIMB, pada tarikh 15 Jun 2017
<https://www.cimbbank.com.my/en/personal/solicitor.html>

Laman sesawang rasmi CIMB, pada tarikh 15 Jun 2017
<https://www.cimbbank.com.my/content/dam/cimb-consumer-islamic/Personal/Solicitor/Ijarah/54-property-purchase-agreement-iijarah.pdf>

Laman sesawang rasmi KFH, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017
http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/1_PDS_Ijarah_Muntahiah_Bi_Tamlil_Asset_Acquisition_Financing-i_BR%20301214.pdf

Laman sesawang rasmi KFH, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017
http://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/1_PDS_Ijarah_Muntahiah_Bi_Tamlil_Asset_Acquisition_Financing-i_BR%20301214.pdf

Laman sesawang rasmi KFHMB, dipetik pada tarikh 14 Januari 2017
https://www.kfh.com.my/kfhmb/v2/contentView.do?contentTypeId=3000&displayPage=%2Fver2%2Fcontent%2Fstandard.jsp&tabId=9&channelPath=%2Fver2%2Fv2_Navigation%2FGeneral+Info&programName=01_Client&cntName=KFHAM

Laman sesawang rasmi KFHMB, dipetik pada tarikh 20 Mac 2018
https://www.kfh.com.my/kfhmb/ep/images/v2/documents/products/pds/PDSIjarahMuntahiahBiTamlilAssetAcquisitionFinancing-i_010218.pdf

Laman sesawang rasmi Lembaga Hasil Dalam Negeri, dipetik pada tarikh 17 Mac 2017,
http://www.hasil.org.my/bt_goidex.php?bt_kump=5&bt_skum=5&bt_posi=1&bt_unit=1&bt_sequ=1

Laman sesawang rasmi Pejabat Tanah dan Galian, dipetik pada tarikh 10 Mac 2017,
<https://www.jkptg.gov.my/sites/default/files/docman/Processing%20stage%20and%20registration%20stage.pdf>

M. Fatoni, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Ijārah Sale And Lease Back Pada Obligasi Syariah Negara Ritel,” (Disertasi Sarjana, Fakulti Syariah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Fakulti Syariah, Surabaya, 2010).

Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti, “Resolutions of the Shariah Advisory Council of the Securities Commission Malaysia”, (Kuala Lumpur: Penerbit Security Commission, t.t.).

Manṣūr bin Yūnus bin Idris al-Buhūtī, *Kasyf al-Qinā’ an Matn al-Iqnā’*, vol. 3 (Bayrūt: A’lām al-Kutub, 1983).

Md. Faruk Abdullah dan Asmak Ab Rahman, “Development of Wa’ad Products in The Islamic Banks of Bangladesh: A Case Study”, Jurnal Syariah 23, no.1 (2015).

Mexdelina Hussein, “Aplikasi *Mushārakah Mutanāqisah* Dalam Produk Kewangan Islam,” (Muzakarah Cendikiawan Nusantara, 16-17 Mei 2017, Kuala Lumpur), 9

Mirza Vejzagic, “Ijārah Muntahia Bittamleek (IMB): A risk management perspective,”

- Mohammad Akram Laldin dan Nusaibah Mohd Parid, "Selected Issues in Sukuk Mudharabah and Musyarakah,"(Kertas Kerja, Prosiding Muzakarah Penasihat Syariah Kewangan Islam 2008-2009)
- Mohammad Mahbubi Ali & Mohd Faiz Rahim, "Aplikasi Musharakah Dalam Perbankan Islam: Pengalaman Affin Islamic Bank", (Kertas Persidangan, Muzakarah Cendikiawan Nusantara, 16-17 Mei 2017, Kuala Lumpur).
- Mohd Daud Bakar, "Pembiayaan Peribadi Mengikut Perspektif Syariah," (Kertas Kerja, Prosiding Muzakarah Kebangsaan Penasihat Syari'ah Kewangan Islam, Kuala Lumpur, 25 November 2006).
- Mohd Faisol Ibrahim & Rosila Kamarudin, "The Islamic Home Financing in Malaysia Istisna' Base On Debt: Qualitative Approach," *Labuan e-Journal of Muamalat and Society*, vol. 8 (2014), 37.
- Mohd Fikri Abd Ghapar & Azzady Jamaluddin, "Implementation of Ijārah Policy Document", (Kertas Persidangan, Shariah Workshop on Operational Challenges in Islamic Banking Practices", Kuala Lumpur, 6 April 2017).
- Mohd Hashim Kamali, "A Shari'ah Analysis of Issues in Islamic Leasing", *J.KAU: Islamic Economy Journal*, vol. 20, no. 1 (2007), 3- 22.
- Mohd Izwan Muhyiddin & Azizi Che Seman, "Bay al-Tawarruq dan Aplikasinya di Bank Muamalat Malaysia Berhad," *The Journal Muamalat and Islamic Finance Research*, vol. 11, no. 1 (2014), 75-96.
- Mohd Majid Konting, *Kaedah Penyelidikan Pendidikan* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1998).
- Mohd Sabri Abdul Ghaffar, " Pembiayaan Ijārah Dalam Sistem Perbankan Islam di Malaysia", (Tesis Ijazah Doktor Falsafah, Jabatan Syariah dan Pengurusan Akademi Pengajian Islam, 2006).
- Mohd Sollehudin Shuaib et al., "Isu dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan *Mushārakah Mutanāqishah* dan Konvensional," *Jurnal Teknologi (Social Sciences)*, vol. 67 (2014), 67-78.
- Mohd Sollehudin Shuaib et al., "Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan *Mushārakah Mutanāqishah* di Kuwait Finance House Malaysia Berhad," *Jurnal Teknologi*, vol. 55 (2011), 107-109
- Mohd Sollehudin Shuib et al., "Middle East Bank and Their Challenge Operation in Malaysia: A Case Study on Kuwait Finance House Malaysia Berhad," *African Journal of Business Management*, vol. 5, no. 11 (2011), 4000-4006.
- Mohd Sollehudin Shuib et al., "Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad," *Journal of Techno-Social*, vol. 3, no. 2 (2011), 43-53.
- Mohd Usoff Zakaria & Ab Mumin Ab Ghani, "Pembiayaan Kenderaan Berkonseptkan *Ijārah Thumma al-Bay'* (AITAB) di Bank Muamalat Malaysia Berhad dan Isu-Isu

Berkaitan,” *Jurnal Syariah*, no. 3 (2015), 436-476.

Mohd Yusra Abdullah, “Pelaksanaan Akaun Pelaburan Emas Menurut Perspektif Ekonomi Islam : Kajian di Kuwait Finance House (M) Berhad,”(Disertasi Sarjana, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 2012).

Mohd Zakhiri Md Nor, “Musharakah Mutanaqisah Financing Facilities Legal Issues and Challenges,” *Islamic Finance News* (2010), 1-38

Mohd. Basyir Omar, “Perjanjian Jual Beli Rumah Mengikut Perspektif Undang-Undang Muamalah Islam,” (Disertasi Sarjana, Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 2002).

Monzer Kahf, *Islamic Finance Contract* (California: Monzer Kahf, 2013).

Muhammad al-Shawkānī, *Nayl al-Awṭār fī Sharḥ Muntaqal Akhbār* (Lubnan: Bayt al-Afkār Dawliyah, 2004).

Muhammad al-Shawkānī, *Nayl al-Awṭār*, vol. 5 (Miṣr: Dār al-Ḥadīth, 2004).

Muhammad Amīn Ibn Ābidīn, *Radd al-Mukhtar ‘ala al-Durr al-Mukhtār*, vol. 6 (Riyāḍ: Dār al-‘Alim Kutub, 2003).

Muhammad bin Isma‘il al-Bukhārī, *al-Jāmi‘ al-Musnad al-Ṣahīḥ al-Mukhtaṣar*, vol. 9 (Bayrūt: Dār Thawq al-Najah, 2001).

Muhammad bin Makram bin ‘Alī bin Manzūr, *Lisān ‘Arab*, vol. 15 (Bayrūt: Dār Sādir, 1414).

Muhammad bin Yazid Abū ‘Abd Allāh al-Quzaynī, *Sunan Ibn Mājah*, vol. 2 (Bayrūt: Dār al-Fikr, t.t.).

Muhammad Ibn Ahmad Ibn Rushd, *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, vol. 1 (Qāhirah: Dār al-Salām, 1995).

Muhammad Ibn Ahmad Ibn Rushd, *Muqaddimah Ibn Rushd*, vol. 2 (Bayrūt: Dār Gharb al-Islamī, 1988).

Muhammad Ibn Bakr al-Razī, *Mukhtār al-Ṣīḥah* (Bayrūt: Dār al-Qur’ān al-Karīm, 1995).

Muhammad Ibn Muhammad al-Hatṭab, *Mawāhib al-Jalīl li Sharḥ Mukhtaṣar al-Khalīl*, vol. 6 (Mauritania: Maktabah al-Waṭaniyyah, 2010).

Muhammad Iman Sastra Mihajat, “Hybrid Contract in Islamic Banking and Finance: A Proposed Shariah Principles and Parameters for Product Development,” *Journal Islamic Management and Business*, vol. 7, no. 16 (2015), 89-99

Muhammad Mubārak, *Şukūk al-Ijārah al-Islāmiyyah Dirasāt Qanūniyyah Muqāranah min Sharī‘ah Islāmiyyah* (‘Ammān: Dār Nafā’is, 2010).

Muhammad Taqī ‘Uthmānī, *Fiqh Buyū‘*, vol. 1 (Karachi: Maktabah Ma‘ārif al-Qur’ān, 2015).

Muhd Ramadhan Fitri Ilias, “Aplikasi Ijārah Mawsufah Fi Dhimmah (Pajakan Hadapan) Dalam Perbankan” (Kertas Kerja, Persidangan Muzakarah Cendiakawan Syariah Nusantara-6, Brunei Darussalam, 16-17 Mei 2012).

Nazīḥ Ḥammād, *Mu'jam Muṣṭalahāt al-Māliyah wa al-Iqtisādiyah fī Lughah al-Fuqahā'* (Dimashq: Dār al-Qalam, 2008).

Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani & Nur Hidayah Hamizah Mat Tohid, “Tanggungjawab Terhadap Aset dalam al-Ijārah Thumma Al-Bay’ (AITAB) Menurut Perspektif Fiqh”, (Kertas Kerja, Prosiding Persidangan Antarabangsa Fiqh Semasa & Perundangan Islam 2015, Batam Indonesia, 19 Disember 2015).

Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani et al., “Pemilikan Bermanfaat (*Beneficial Ownership*) dalam Kewangan Islam: Keperluan kepada Satu Parameter,” *Journal of Contemporary Islamic Law*, no. 1 (2016), 287-302

Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani, Muhammad Yusuf Saleem & Ahcene Lahsasna, “Beneficial Ownership: To What Extent It Complies with Shari’ah?”, *Jurnal Asian Social Science*, vol. 11, no. 27 (2015), 155-167.

Nizām Burhānpuri, *Fatāwā Hindiyah fī Madhhāb Imām al-Ażam Abī Ḥanīfah al-Nu'man*, vol. 4 (Bayrūt: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 2000).

Nooraslinda Abdul Aris et al., “Islamic House Financing: Comparison Between *Bay’ bi Thaman Ājil* (BBA) and *Mushārakah Mutanāqisah* (MM),” *African Journal of Business Management*, vol. 6 (2012), 266-273.

Nurdianawati Irwani Abdullah dan Asyraf Wajdi Dusuki, “A Critical Appraisal of Al-Ijārah Thumma al-Bay’ (AITAB) Operation: Issues and Prospects”, (Kertas Kerja, 4th International Islamic Banking and Finance Conference, Monash University of Malaysia, Kuala Lumpur, 14-15 November 2014).

Nurul Ain Othman, “*Bay’ bi Thaman Ājil* Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB),” (Latihan Ilmiah Ijazah Sarjana Muda Sains dan Pendidikan, Pengajian Islam, Fakulti Pendidikan, Universiti Teknologi Malaysia, April 2009), 8.

Nurul Hayati Awang, “Pelaksanaan *Bay’ Al-‘Inah* Dalam Pembiayaan Peribadi Di Amislamic Bank Berhad”, (Disertasi Sarjana, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 2013).

Nurul Izzah Noor Zainan & Abdul Ghafar Ismail, “Musyarakah Mutanaqisah: Isu dan Cabaran, Kesan Terhadap Pembangunan Ekonomi”, (Prosiding, Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke VIII, 2013).

Oxford, *Dictionary of Law*, ed. ke4 (New York: Oxford University Press, 1997).

Oxford, *The New Oxford Dictionary of English* (New York: Oxford University Press, 1998).

Rafee Haneef, “Challenges in for Islamic Finance Product Development,” *Islamic Commercial Law Report* (2016), 1-156.

Rahisam Ramli dan Ahmad Dahlan Salleh, “Ketidakseimbangan Pemilikan Dalam

Aplikasi Musharakah Mutanaqisah: Kajian Di Institusi Perbankan Islam,” (Kolokium Siswazah Jabatan Syariah Fakulti Pengajian Islam UKM, 2013)

Resolution on Bay‘ al-‘Inah (Pekeliling Bay‘ al-‘Inah, BNM, Kuala Lumpur, 2012), 3

Rifa’at Sayyid Al-A’wadhi, *Mawsu’ah Al-Iqtishad Al-Islami Fil Masarif Wal-Nuqud Wal-Aswaq Al-Maliah* (Qāhirah: Dār Salam, 2013).

Rosadah Mahamud dan Khadijah Hussein, “Kajian Ke Atas Keupayaan Golongan Berpendapatan Sederhana dalam Memiliki Rumah di Kawasan Johor Bharu”, (Disertasi Sarjana, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia, 2002).

Rusni Hassan, “Championing the Development of Islamic Banking Law in Malaysia: Legal Issues and Remedies,” No 4, *Shariah Law Report* (2006), 1-16.

Said Bouheraoua, “Innovation in Investment and Development of Islamic Financial Products”, (Kertas Kerja, International Shariah Scholars Forum, Kuala Lumpur, 1-2 November 2016).

Sayyid Sābiq, *Fiqh Sunnah*, vol. 4 (Qāhirah: Dār al-Fath I‘lām al-‘Arabī, 2008).

Seif I. Tag El-Din & Nur Irwani Abdullah, “Issues of Implementing Islamic Hire Purchase in Dual Banking Systems: Malaysia’s Experience,” *Thunderbird International Business Review* (2007), 225-249.

Shams al-Dīn Ibn Muḥammad al-Dusūqī, *Hāshiyah al-Dusūqī ‘ala al-Sharḥ al-Kabīr*, vol. 3 (Bayrūt: Dār Ihyā’, t.t.).

Shams al-Dīn Muḥammad ‘Abd Allāh, *Sharḥ al-Zarkashī*, vol. 4 (Riyāḍ: Dār Abīkan, 1993).

Siti Fariha Muhamad & Azira Hanani Abd Rahman, “An Evaluation on Musharakah Mutanaqisah Based House Financing By Islamic Banks In Malaysia”, (Proceeding, International Conference on Social Science Research, 2013).

Siti Salwani Razali, “The Concept of Wa’ad In Islamic Financial Contract” (prosiding, Islamic Banking, Accounting and Finance Conference, Kuala Lumpur, 2008).

Smolo, Edib et al., “The Potentials of *Mushārakah Mutanāqishah* for Islamic Housing Finance,” *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, vol. 4, no. 3 (2001), 237-258.

Suruhanjaya Sekuriti, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market by the Securities Commission Malaysia* (Kuala Lumpur: SC, 2010).

Taqī al-Dīn Abī Bakr, *Kifāyah al-Ikhtiyār Sharḥ Matn Abī Shuja‘*, ed. ke 2 (Lubnan: Dār Minhāj, 2008).

Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, vol. 4 (Dimashq: Dār al-Fikr, 2007).

Wahbah al-Zuhaylī, *Uṣūl al-Fiqh al-Islāmī*, vol. 2 (Dimashq: Dār al-Fikr, 1996).

Wizārah al-Awqāf, *al-Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah*, vol. 1 (Kuwait: Wizārah al-Awqāf,

1983).

Yusuf Saleem, Ghaith Mahani & Hussain Kureshi, "Reverse Salam as An Alternative Instrument for Investment Accounts," *ISRA International Journal of Islamic Finance*, vol. 6 (2013), 183-193.

Zaharuddin Ab Rahman et al., "Home Financing Pricing Issues in the Bay' bi Thaman Ājil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MMP)," *Global Journal Al-Thaqafah*, vol. 3, no. 2 (2013), 23-36

Zaharuddin Ab Rahman, *Contracts and The Products of Islamic Banking* (Kuala Lumpur: Cert, 2010).

Zakariya Hama, "Konsep Ujrah Dari Perspektif Syariah", (Kertas Kerja, Muzakarah Syariah Cendiakawan Nusantara-7, Kuala Lumpur, 29-30 Mei 2003).

Senarai Temu bual

Azmuddin Razali (Eksekutif Kanan, Unit Pematuhan Syariah dan Semakan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Engku Muhammad Tajuddin Engku Ali (Ahli Jawatankuasa Syariah KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Fakrurazi Mansur (Ketua Pembangunan Produk dan Originasi, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis 7 Mei 2017.

Mansor Ayub (Pegawai Syariah Sekreteriat KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.

Nik Muhammad Adib Nik Amin (Ketua Unit Penasihat Syariah dan Pembangunan, Jabatan Syariah, KFHMB), dalam temu bual beliau dengan penulis pada 7 Mei 2017.