

B A B

E N A M

BAB 6

PEMBIAYAAN AL-BAI^C BITHAMAN ĀJIL DALAM MEKANISME PEMBIAYAAN TANPA RIBA

1. PENDAHULUAN:

Kini pelbagai instrumen kewangan Islam telah diperkenalkan dalam sistem Mu^camalat di Malaysia. Antaranya ada yang berbentuk pembiayaan dan ada juga yang berbentuk pinjaman, selainnya pula hanya sebagai simpanan atau al-Wadī'ah. Tesis ini hanya akan membincangkan mekanisme kewangan Islam yang dilaksanakan oleh semua bank. Ia dilaksanakan melalui "Skim Perbankan Tanpa Faedah" atau disebut sebagai (SPTF) oleh bank-bank konvensional, syarikat-syarikat pinjaman kewangan Islam dan koperasi-koperasi Islam sahaja.

Buat masa ini, mekanisme pembiayaan yang sangat menarik minat oleh semua institusi kewangan untuk dilaksanakan, hanyalah tiga mekanisme sahaja, iaitu Pembiayaan al-Bai^C Bithaman Ājil, Pembiayaan al-Murābahah dan Pembiayaan al-Mudarabah. Ketiga-tiga mekanisme tersebut didapati telah menjadi keutamaan dari mekanisme yang lain, oleh semua bank-bank konvensioanal (SPTF), syarikat-syarikat kewangan Islam dan koperasi-koperasi Islam.. Maka atas dasar tersebutlah, hanya tiga mekanisme sahaja yang akan dibincangkan dalam tesis ini.¹

¹ Soalselidik 2 dan Termubual dengan Tuan Hj. Rustam, Bank NegaraMalaysia 23/7/1996; Tuan Hj.Md. Ali, Maybank, 18/7/96; Tuan Hj. Abd.Rashid, BBMB, 30/7/96; En. Baharuddin, Abrar Finance, 23/8/96; Tuan Hj. Ismail, Kohilal, 4/7/95; dan Ust. Ghazali Abd. Hamid, Koperasi Muslimin, 1/7/95.

Walaupun tidak kurang dari 11 mekanisme pembiayaan, melalui 21 produk yang telah dilaksanakan oleh Bank Islam Malaysia dan dikemukakan kepada bank-bank dan institusi-institusi kewangan yang lain, tetapi hanya tiga mekanisme tersebut sahaja yang menjadi pilihan. Bahkan ada yang melaksanakan hanya pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* sahaja, dan ada juga yang melaksanakan pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* dan *al-Mudārabah* sahaja. Pada umumnya mekanisme seperti yang disenaraikan di bawah ini adalah merupakan mekanisme pembiayaan tanpa riba, tetapi tidak semuanya dilaksanakan oleh bank, syarikat pinjaman kewangan Islam dan koperasi Islam:

MEKANISME PEMBIAYAAN TANPA RIBA:

1. *Al-Bai^c Bithaman Ajil* (Deferred Sale)
2. *Al-Murābahah* (Cost-Plus Or Mark-Up)
3. *Al-Mudārabah* (Trustee Profit-Sharing)
4. *Al-Mushārakah* (Join-Venture Profit-Sharing)
5. *Al-Bai^c Al-Tijāri* (Trade Financing)
6. *Al-Hiwalah* (Remittance)
7. *Bai^c Al-Dayn* (Debt Trading)
8. *Bai^c Al-Salām* (Future Delivery)
9. *Al-Ijarah* (Leasing)
10. *Al-Wakalah* (Agency)
11. *Bai^c Al-^cInāh*

Mekanisme Shari'ah bermaksud menggunakan kaedah yang diambil dari hukum-hukum fiqh al-Mu'amalat untuk menjalankan transaksi pembiayaan tanpa

riba. Mekanisme tersebut sangat penting bagi menentukan jenis-jenis produk yang dibiayai itu nanti berjalan mengikut prinsip hukum Mu'amalat Islam atau tidak.

Berdasarkan kepada mekanisme tersebut, maka pakar-pakar fiqh Mu'amalat Islam masa kini bersama-sama dengan pakar kewangan dan bank telah mengemukakan sebanyak dua puluh satu produk urusniaga kewangan Islam peringkat awal yang boleh dilaksanakan oleh Bank Islam dan bank konvensional melalui Skim Perbankan Tanpa Faedah (SPTF). Instrumen-instrumen tersebut telah diluluskan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) pada awal 1993, pada dasarnya ia dapat memenuhi keperluan pelanggan serta keperluan institusi kewangan. Produk-produk tersebut ialah:²

PRODUK KEWANGAN ISLAM:

Bil	Produk	Mekanisme Shari'ah
1	Akaun Semasa	<i>Al-Wad'ah</i>
2	Akaun Simpanan	<i>Al-Wad'ah</i>
3	Akaun Pelaburan Am	<i>Al-Mudārabah</i>
4	Akaun Pelaburan Khas	<i>Al-Mudārabah</i>
5	Sijil Pelaburan Kerajaan	<i>Al-Qard al-Hasan</i>
6	Pelaburan dalam saham	<i>Al-Wakalah</i> / <i>al-Mudārabah</i> / <i>Al-Bai' Bithaman Ajil</i>
7	Pembentangan beli rumah	<i>Al-Bai' Bithaman Ajil</i>
8	Pembentangan beli kenderaan	<i>Al-Bai' Bithaman Ajil</i>
9	Pembentangan modal kerja	<i>Al-Murābahah</i>
10	Pembentangan projek	<i>Al-Mudārabah</i> & <i>Mushārakah</i>
11	Pembentangan pemilikan harta	<i>Bai' Bithaman Ajil</i>

². BNM, *Wang Dan Urusan Bank di Malaysia*, hlm.357 -359.

12	Pembiayaan semula kredit eksport secara Islam:	<u>Al-Murābahah</u> + <u>Bai‘ al-Dayn</u>
	a) Pra Penghantaran	
	b) Pasca Penghantaran	
13	Bil Penerimaan secara Islam:	<u>Al-Murābahah</u> + <u>Bai‘ al-Dayn</u>
	a) Import/ belian	
	b) Eksport/ jualan	
14	Kemudahan surat kredit	<u>Al-Wakalah</u> / <u>al-Murābahah</u> / <u>al-Musharakah</u>
15	Jaminan Perkapalan	<u>Al-Kafalah</u>
16	Surat Jaminan	<u>Al-Kafalah</u>
17	Kemudahan overdraf	<u>Al-Qard al-Hasan</u>
18	Operasi bil	<u>Al-Ujr</u> / <u>al-Wakalah</u>
19	Pinjaman kebajikan	<u>Al-Qard al-Hasan</u>
20	Pajakan	<u>Al-Ijarah</u>
21	Penanggung jaminan bon Islam	<u>Al-Ujr</u>

Banyak lagi produk-produk sedang dalam kajian, untuk diluluskan oleh Bank Negara Malaysia yang akan dikemukakan kepada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) dan bank-bank konvensional untuk dilaksanakan. Produk yang baru sahaja diluluskan ialah skim pengiriman dan pemindahan wang yang menggunakan mekanisme Bai‘ al-Naqd, pasaran wang antara bank secara Islam berdasarkan mekanisme al-Mudarabah atau al-Hiwalah atau al-Ujr dan lain-lain lagi.³ Semua mekanisme dan produk pinjaman dan pembiayaan yang tersebut itu

^{3.} Temubual dengan Tuan Hj. Rustam Mohd. Idris (Unit Perbankan IslamBank Negara Malaysia), pada 23/7/96 di BNM.

telah dirumus oleh ahli ahli fiqh Islam dan ahli-ahli kewangan dan Bank Islam berlandaskan hukum-hukum Mu'amalat Islam.

Hanya tiga jenis sahaja mekanisme kewangan Islam yang dipilih, untuk dibincang dan dibuat kajian dalam tesis ini, kerana:

1. Tiga mekanisme tersebut telah dilaksanakan oleh Bank Islam Malaysia dan semua bank konvensional, dilaksanakan juga oleh syarikat kewangan Islam seperti Abrar Finance Berhad, serta koperasi-koperasi Islam seperti Kohilal, Koperasi Muslimin dan Koperasi Belia Islam (KBI).⁴
2. Ketiga-tiga mekanisme tersebut, mencatatkan pelanggan yang teramai memohon perkhidmatan melalui mekanisme tersebut dari mekanisme yang lain.⁵
3. Kerana tiga mekanisme tersebut, mempunyai jumlah peratus pembiayaan paling tinggi dari mekanisme yang lain oleh bank konvensional yang terawal melaksanakannya, iaitu Bank Bumiputera Malaysia Berhad (BBMB) pada tahun 1995 telah mencatatkan pembiayaan berjumlah 230 juta, May Bank pada tahun 1995 mencatatkan pembiayaan sebanyak 3.5 juta, Abrar Finance Berhad pada tahun 1995 pula turut mencatatkan pembiayaan lebih 40 juta.⁶

4. Soalselidik 2: Khusus untuk bank/ institusi kewangan/ koperasi Islam.

5. Temubual dengan Tuan Hj. Abd.Rashid (Unit Mu'amalat BBMB), Tuan Hj.Md. Ali (Unit Mu'amalat May Bank), Tuan Hj.Rustam Mohd. Idris (unit Mu'amalat Bank Negara Malaysia) dan En. Baharuddin (Penolong Pengurus Abrar Finance Bhd.) pada Julai & Ogos, 1996, Tuan Hj Ismail(Kohilal), Ust Ghazali (Koperasi Muslimin), pada 1995.

6. Ibid.

2. Definisi Al-Bai^c Bithaman Ajil:

Al-Bai^c Bithaman Ajil ialah satu kontrak perjanjian oleh pembiaya untuk membeli harta yang dikehendakki oleh pelanggan, pembiaya akan menjual harta yang dibelinya itu kepada pelanggannya dengan harga pokok campur keuntungan. Tetapi pelanggan akan membayarnya secara bertangguh mengikut tempoh masa yang ditetapkan dan dibayar dengan jumlah yang tertentu secara beransur-ansur.⁷

3. Asas-asas Hukum al-Bai^c Bithaman Ajil:

Islam mengharuskan aktiviti jual beli, al-Bai^c Bithaman Ajil adalah merupakan aktiviti perniagaan jual beli tangguh yang diharuskan sama seperti jual beli biasa. Perbezaannya hanyalah terletak pada harga jualan yang lebih mahal dari harga biasa dan harganya itu meningkat mengikut tempuh masa penangguhan yang dikehendakki oleh pelanggan. Pada asasnya al-Bai^c Bithaman Ajil adalah merujuk kepada hukum-hukum berdasarkan nas-nas berikut:

A) Firman Allah s.w.t.;

1. Surah al-Baqarah, ayat 275;

وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الْرِبَا

? . BIMB, Kertas Seminar (*Module III: Al-Bai^c Bithaman Ajil*), KL: BIMB, 1994, hlm.1;
BNM, *Guidelines On Skim Perbankan Tanpa Faedah SPTF* for Commercial Banks, KL: BNM, Julai, 1993, hlm.4.

MaksudNya:

*Dan Allah telah menghalalkan jual beli
dan mengharamkan riba.*

Ayat yang tersebut di atas itu jelas menghalalkan aktiviti jual beli, tetapi mengharamkannya jika aktiviti tersebut mengandungi unsur-unsur riba. Al-BaiوBithaman Ajil adalah salah satu mekanisme dalam jual beli Islam yang menjalankan cara jual beli mengikut hukum Islam, memelihara rukun dan syarat jual beli yang ada dalam Muamalah Islam.

2. Surah al-Baqarah, ayat 282;

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَاعَتْ
وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ

MaksudNya:

Dan hendaklah kamu mendatangkan saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah orang yang menulis dan yang menjadi saksi itu saling sulit menyulitkan .

Ayat yang tersebut di atas juga jelas mengharuskan jual beli. Jika jual beli tunai hendaklah ada saksi, Jika jual beli hutang hendaklah bertulis. Tetapi semuanya itu bertujuan untuk memudahkan kedua belah pihak menjalankan urusan jual beli, bahkan juga untuk menghindarkan salah faham, penipuan dan pergaduhan di belakang hari, bukan untuk menyulitkan dan mendatangkan masalah kepada kedua belah pihak.

3. Surah *al-Nisā'*, ayat 39;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ بَيْنَكُمْ.

MaksudNa:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama kamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan redha meredai sesama kamu.

Ayat tersebut menghalalkan pegambilan keuntungan dalam jual beli dengan cara halal, iaitu redha meredhai antara satu sama lain, tanpa wujud perasaan dan perbuatan ingin menipu, menindas dan sebagainya yang tidak disukai oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. Maka *al-Bair Bithaman Ajil* adalah satu mekanisma perniagaan yang mewujudkan perasaan saling suka menyukai atau redha meredhai antara pihak-pihak yang terlibat.

4. Surah *al-Baqarah*, ayat 198;

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّنْ رَّبِّكُمْ

MaksudNya:

Tidak ada dosa bagi kamu untuk mencari rezeki kurnia (keuntungan hasil perniagaan) dari pada Allah Tuhanmu.

Ayat keempat ini menjelaskan bahawa Allah tidak melarang jual beli yang mengharapkan keuntungan, tidak berdosa mengambil keuntungan hasil dari

perniagaan jual beli tersebut, asal sahaja jual beli tersebut mengikut lunas-lunas hukum Islam. Berdasarkan ayat-ayat tersebut, maka mekanisme yang menggunakan *al-Bai' Bithaman Ajil* iaitu mengambil keuntungan melalui perniagaan jual beli harta dengan bayaran tangguh adalah diharuskan. Pada asasnya, sekalipun keuntungan yang diambil itu lebih tinggi dari harga asal pokok, iaanya masih diharuskan.

B. Hadīth-Hadīth RasūluLlāh s.a.w.:

1. Daripada ḨAishah r.a. yang maksudnya:⁸

Sesungguhnya Nabi s.a.w. telah membeli makanan daripada seorang Yahudi dengan menangguhkan bayaran kepada tempoh yang ditentukan dan mencagarkan baju besinya sebagai jaminan.

(Hadīth riwayat al-Bukhārī)

Hadīth yang tersebut di atas itu, jelas menunjukkan bahawa *al-Bai' Bithaman Ajil* iaitu jual barang dengan bayaran tangguh, pernah diamalkan oleh RasūluLlāh s.a.w. sendiri yang membeli makanan daripada seorang Yahudi dengan menangguhkan bayarannya.

2. Daripada seorang Sahabi; iaitu Muṣā bin Maysarah, sesungguhnya dia pernah mendengar ada seorang lelaki bertanya kepada Sa'īd bin al-Musayyab, katanya;

⁸. al-Bukhārī, *Sahīh al-Bukhārī*, Beirut: Dar al-Qalm, (t.t.), jld.2, (3 & 4), hlm.122.

Sesungguhnya aku ingin menjual dengan hutang", lalu Sa'īd bin al-Musayyab menjawab, "Jangan kamu jual, kecuali apa yang telah kamu perolehi!"

(Riwayat Imam Mālik).⁹

Waalaupun yang tersebut di atas itu daripada Sahabi, tetapi jelas mensyaratkan bahawa jualan dengan bayaran tangguh itu hanya diharuskan ke atas harta yang diperolehi oleh penjual dan menjadi harta miliknya yang sah.

C. Ijmā‘ al-‘Ulama:

Ulama-ulama fiqh Islam, sepakat mengharuskan jualbeli barang dengan bayaran tangguh. Antaranya, Imam Shāfi‘ī menjelaskan;¹⁰

Tidak mengapa dengan seorang lelaki menjual barang dengan bayaran tangguh, dan membelinya semula dari pembeli itu dengan bayaran tunai yang lebih rendah.

Imam Malik juga mengharuskan jual beli dengan bayaran tangguh, bahkan katanya; "Sesungguhnya membeli barang dari orang lain dengan janji ia akan membayar harga barang tersebut pada tempoh masa yang tertentu, tiba-tiba si penjual tidak besetuju dengan tempoh tersebut, lalu pembeli ingin mengembalikan barang itu kepada penjual semula. Maka si pembeli tidak salah, sebaliknya penjual hendaklah menerimanya. Tetapi sekiranya penjual datang

^{9.} Mālik, *al-Muwatta'*, jld.2, hlm.271.

^{10.} Shāfi‘ī, *al-Umm*, Misr: Dar al-Shū‘b, 1968M/1388H, jld.2, hlm.201.

menyerahkan semula barang tersebut kepada pembeli sebelum habis tempoh. Maka pembeli harus mengambilnya¹¹

Ibn Qudāmah daripada madhab Hanbali menjelaskan, bahawa sesiapa yang menjual barang dengan harga tangguh, kemudian membelinya semula dengan harga yang lebih rendah dengan bayaran tunai, tidak harus mengikut pendapat ramai ulama". Demikianlah riwayat daripada Ibn Ḥabbās, Ḥāfiẓah, al-Ḥasan, Ibn Sirīn, al-Shaṭṭāḥ dan al-Nakha’ī, kecuali Abu Ziyād, Rabi’ah, Ḥabib al-Ḥāfiẓ bin Abī Salamah, al-Thaurī, al-‘Awzā’ī, Imam Maṭlīk, Ishaq dan Imam Hanbali, mereka semua mengharuskannya¹²

Sekiranya membeli barang dengan harga rendah dari yang dijual adalah dilarang, maka maksudnya, barang yang dijual dengan harga tangguh itu mestilah dijual dengan harga yang sama atau lebih, kerana ia tidak dilarang. Walaubagaimanapun, imam al-Shafī’ī, mengharuskan membeli dengan harga lebih rendah dari yang dijual, kerana dengan harga yang lebih rendah itu harus menjualnya kepada orang lain, maka harus juga kepada penjualnya dahulu, sebagaimana harus menjualnya dengan harga yang sama.¹³

Bagi imam Hanafī, Sesiapa yang menjual sesuatu dengan harga tunai, kemudian menangguhkan harga bayarannya dengan tempoh yang telah ditentukan, maka hukumnya sah dan jadilah hutang. Tetapi jika sekiranya ia menangguhkannya kepada tempoh yang tidak diketahui langsung, seperti sampai musim ribut atau sampai musim hujan, maka tidak sah jualan tangguhnya itu.¹⁴

^{11.} Maṭlīk, *al-Muwatta'*, jld.2, hlm.273.

^{12.} Ibn Qudāmah, *op.cit.*, jld.4, hlm. 193.

^{13.} Ibid., hlm.194

^{14.} Ibn al-Hūmān, *Fath al-Qadīr*, jld.5,m hlm.272-273

Riba diharamkan pada al-Fadl, iaitu jual beli barang yang sama jenis dengan melebihkan bayaran tunainya, sedangkan riba al-Nasi'ah pula melebihkan bayaran pada barang yang sama itu dengan bayaran tangguh. Kedua-duanya diharamkan hanya ke atas jenis-jenis barang yang disukat dan yang ditimbang sahaja.¹⁵ bermakna, harta yang tidak sama jenis dan bukan dari jenis harta yang ditimbang dan disukat, tidaklah dianggap harta riba. Oleh itu harta yang bukan dari jenis riba boleh dijual dengan bayaran tangguh dan harus dibayar lebih dari harga asal, hukumnya sah, seperti membeli wang Rial (Saudi) dengan wang Junaih (Mesir) yang lebih banyak darinya dengan cara tangguh.¹⁶

Ibn al-Humam menjelaskan; bahawa dalil yang mengharuskan jual barang dengan bayaran lebih kerana tangguh (tidak haram) berdasarkan riwayat Ibn °Umar r.a., bahawa setelah RasuluLlah s.a.w. memperlengkapan tentera, beginda perintahkan aku supaya membeli seekor unta dengan harga dua ekor unta secara tangguh, dan ini diterima sebagai hujjah. Begitu juga pada riwayat yang lain bahawa Ibn °Umar telah menjual seekor unta dengan empat ekor unta secara tangguh, serta riwayat °Ali r.a. bahawa beliau telah menjual seekor unta yang disebut sebagai °Usfur dengan dua puluh ekor unta secara tangguh. Maknanya, bahawa jualan dengan harga tangguh pada salah satu pertukaran jual beli tersebut ternyata berlebih kurang, maka apabila harga pertukaran lebih kurang itu sebagai hakikat sebenar pada barang jualan tersebut dengan nilai satu barang pertukarannya ialah dua, maka ia tidak membawa kesan untuk menafikan hukum harus jual

15. Ibid., hlm.274.

16. °Abd Rahmān al-Jazīrī, Kitāb al-Fiqh ɬAla al-Madhāhib al-'Arba'ah, Beirut: Ahya' al-Turāth al-°Arabi, t.t., jld.4, hlm.272.

barang dengan bayaran lebih secara tangguh, iaitu pada pendapat yang disepakati ulama.¹⁷

Kesimpulannya, pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ājil* yang dilaksanakan oleh Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), bank-bank konvensional melalui Skim Perbankan Tanpa Faedah (SPTF), syarikat kewangan Islam seperti Abrar Finance Berhad dan koperasi-koperasi Islam seperti Kohilal, KBI dan Koperasi Muslimin adalah diharuskan mengikut nas al-Quran, al-Sunnah dan *Ijmā^c al-Ulāma* daripada Shafi'i, Hanbali, Maliki dan Hanafi seperti yang telah dijelaskan di atas.

4. RUKUN *AL-BAI^c BITHAMAN ĀJIL*.

Al-Bai^c Bithaman Ājil adalah merupakan salah satu produk pembiayaan dalam kewangan Islam berdasarkan kepada perniagaan (trading transaction). Maka kerana itu, rukun *al-Bai^c Bithaman Ājil* ialah rukun yang dipakai pada Mu'amalah jual beli mengikut hukum-hukum fiqh Islam, terdapat tiga rukun jualbeli dalam Islam, tiap-tiap satu rukun mengandungi dua perkara, jadi tiga rukun kesemuanya mengandungi enam perkara. Berikut di bawah ini akan diuraikan bersama syarat-syarat yang mengukuhkan keududukan rukun-rukun tersebut:¹⁸

- 4.1. Dua pihak yang beraqad (penjual dan pembeli),
- 4.2. Dua aset yang diaqadkan (harta jualan dan harga bayaran),
- 4.3. Dua lafaz *sighah aqad* (*ijāh* dan *qabūl*).

^{17.} Ibn al-Humām, op.cit., jld.5, hlm.280.

^{18.} Ibid. jld.7, hlm.356

4.1. Rukun Pertama: Dua pihak yang beraqad:

Maksud dua pihak yang beraqad iaitu dua orang yang menjalankan aqad jual beli daripada penjual satu pihak dan pembeli satu pihak yang lain. Penjual yang dimaksudkan dalam transaksi *al-Bai^c Bithaman Ajil* di sini dikenali sebagai pembiaya. Mula-mula pembiaya akan bertindak membelikan barang atau harta yang dikehendakki oleh pelanggan daripada pembekal atau vendor, kemudian bertindak pula sebagai penjual barang atau harta tersebut kepada pelanggannya dengan mengenakan keuntungan yang lebih dari harga asal yang dibeli oleh pembiaya. Pembeli pula, iaitu mereka yang memohon pembiayaan, mereka dikenali sebagai pelanggan. Setelah pembiaya membeli barang atau harta yang mereka kehendakki dan menjualkannya kepada mereka, maka mereka akan membeli harta tersebut daripada pembiaya dengan harga tangguh.

Sebagai pembiaya atau pelanggan, kedua-dua pihak mestilah memenuhi syarat yang diwajibkan oleh Shara^c, supaya dapat menjalankan urusniaga jualbeli mengikut hukum Islam. Oleh kerana pembiaya bertindak sebagai penjual dan pelanggan sebagai pembeli, dalam transaksi yang melibatkan harta yang bernilai, serta melibatkan beberapa bentuk aqad perjanjian yang penting. Maka kedua-dua pihak mestilah memerlukan pertimbangan yang waras dan bijak, iaitu mempunyai umur baligh yang mampu memikul tanggungjawab Shara^c, cerdik dan waras akal fikiran.¹⁹

Adapun orang yang bodoh (*safīh*), kanak-kanak yang belum berakal dan orang yang disekat (*mahjūr calaih*) dari menjalankan urusniaga oleh pihak yang berkuasa, seperti orang yang bankrap atau orang yang safih (an extraordinary

^{19.} Ibid.

extravagant person), mereka tidak layak menjalankan urusniaga dan tidak boleh melaksanakan transaksi *al-Bai‘ Bithaman Ājil*.²⁰

Bagi kanak-kanak, maka sekurang-kurangnya mestilah yang sudah mumayyiz, tidak sah aqad jika kanak-kanak tersebut belum lagi mumayyiz. Melainkan dalam madhab Shafi'i, kanak-kanak yang mumayyiz tidak sah aqad kecuali dengan izin walinya, bagi imam Shafi'i, empat orang tidak sah aqadnya, iaitu kanak-kanak sekalipun sudah mumayyiz, orang gila, hamba sekalipun sudah mukallaf dan orang buta.²¹

Tetapi bagi madhab Hanbali, jika barang atau harta itu jumlahnya sedikit atau nilainya agak kecil, maka aqad kanak-kanak sekalipun belum mumayyiz sah aqadnya. Jika sekiranya barang atau harta itu jumlahnya banyak atau mempunyai nilai yang besar, maka tidak sah aqad kanak-kanak yang belum mumayyiz, sekalipun diizin oleh walinya.²²

Bagi madhab Maliki, sah aqad kanak-kanak yang sudah mumayyiz, sebaliknya orang gila, hilang akal dan mabuk tidak sah aqad. Penjual atau pembeli mestilah mukallaf, tidak disekat kerana kebodohnya, tidak ada unsur-unsur paksaan untuk menjual atau untuk membeli dan tidak ada hak permilikan orang lain ke atas barang yang hendak dijual.²³

²⁰. Ibid.

²¹. Shafi'i, *op.cit.*, jld.7, hlm.356; al-Bujairimi, *Bujairimi cAla al-Khatib*, jld.3, hlm.11.; 'Abd al-Rahmān al-Jazīrī, *Kitāb al-Fiqh cAla al-Madhāhib al-'Arba'ah*, jld.2, hlm.160.; al-Khatib, *op.cit.*, jld.2, hlm.7-8.

²². Ibn Qudāmah, *op.cit.*, jld.4, hlm.273.

²³. al-Malṭawī, *Fiqh al-Mu'amalat cAla Madhab al-Imām Mālik*, hlm.73.

Ulama Hanafi juga meletakkan syarat teraqadnya jualbeli sekurang-kurangnya mestilah kanak-kanak yang mumayyiz, mempunyai hak kuasa pemilikan pada Shara^c atau hak sebagai wakil atau wasi atau kerabat. Oleh itu sah jual beli oleh kanak-kanak yang mumayyiz, sekalipun yang kurang cerdik, tetapi mengetahui urusniaga jual beli.²⁴

Kesimpulannya, syarat kedua belah pihak sebagai penjual dan pembeli yang sah mengikut hukum Shara^c dalam pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil*, mestilah terdiri dari mereka yang mempunyai had umur mukallaf, iaitu baligh, beraqal, cerdik, redha meredhai. Tidak ada paksaan, tidak ada sekatan kerana bankraf atau bodoh atau terlalu banyak hutang atau sakit kuat yang boleh membawa maut.

Kajian yang dibuat ke atas semua institusi kewangan yang melaksanakan pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil*, telah memastikan bahawa pelanggan mereka masing-masing telah memenuhi syarat-syarat yang tersebut di atas, bahkan antara syarat yang mesti dipatuhi oleh pelanggan ialah:²⁵

- (1) Had umur pembiayaan sekurang-kurang ialah 18 tahun bagi BIMB, BBMB dan Maybank, 15 tahun bagi Abrar Finance Berhad. Tujuannya ialah supaya tahap pertimbangan akal cerdik itu mampu memikul tanggungjawab pembiayaan yang diterimanya, bertanggungjawab membayar ansuran hutang di samping mampu mengurus harta yang dibiayai dengan sempurna.
- (2) Mempunyai pendapatan sekurang-kurangnya mampu membayar bayaran bulanan sepertiga daripada gaji bulanan pelanggan. Bagi pemohon yang

^{24.} Ibn al-Humām, op.cit., jld.5, hlm.74.

^{25.} Soal selidik 2: Institusi-institusi kewangan Islam, sepanjang Julai, 1996.

tidak cukup syarat kemampuan, mereka boleh berkongsi dengan orang lain untuk membayar pembiayaan (Joint incomes).

(3) Pelanggan mestilah sanggup mengeluarkan cagaran security deposit mengikut ketentuan yang telah ditetapkan oleh pembiaya. Ada pembiaya yang meletakkan tiga bulan bayaran bulanan, ada yang meletakkan sebulan bayaran bulanan dan ada yang tidak mensyaratkan apa-apa bayaran deposit langsung.

(4) Pelanggan mestilah berjanji bersetuju meletakkan harta yang dibiayai itu sebagai cagaran atau jaminan ke atas pembiayaannya. Harta tersebut digadai kepada pembiaya sehingga pelanggan dapat melunaskan bayaran pembiayaannya.

(5) Pelanggan juga dipastikan bahawa tujuan pembiayaan ke atas harta tersebut, diguna pakai untuk tujuan dan aktiviti yang tidak bertentangan dengan hukum Shara^c dan kemurnian akhlak Islam. Kerana itu pembiayaan tidak harus diberikan kepada pemohon yang hendak mendirikan tempat-tempat maksiat seperti tempat-tempat judi, panggung-panggung wayang, atau perusahaan industri yang munkar, seperti menternak babi, atau perniagaan barang yang diharamkan oleh Shara^c, seperti arak dan sebagainya.

Syarat-syarat tersebut sangatlah baik, ianya diharuskan selama tidak bertentangan dengan hukum Shara^c. Bagi Bank Islam dan Skim Perbankan Islam di bank konvensional yang diketuai oleh orang-orang Islam dan mempunyai ahli jawatankuasa Shari^cah mempunyai keyakinan bahawa syarat-syarat tersebut dapat dipatuhi dengan sempurna. Tetapi yang tidak ada jawatankuasa Shari^cah, masih boleh menimbulkan keraguan terhadap perlaksanaannya, kerana itu cadangan

menyelaraskan ahli jawatankuasa Shari'ah di peringkat Bank Negara Malaysia adalah merupakan salah satu cadangan yang baik, walaupun mungkin ada masalah yang terpaksa dihadapi, tetapi ianya dapat menolong bank konvensional untuk merujuk dan menyelesaikan masalah hukum Shari'ah dengan betul.

4.2. Rukun Kedua: Harta dan Harga Yang Diaqadkan.

Harta dan harga yang diaqadkan di sini adalah dua aset yang mesti disebut dalam sighah aqad. Pertama: barang atau harta yang dijual oleh pembiaya. Kedua: harga barang yang dibayar oleh pelanggan. Kedua-dua perkara tersebut mempunyai syarat-syarat tertentu seperti berikut ini:

Syarat-syarat barang serta harga yang dibayar:

(1) Suci:

Barang yang dibiayai dan harga yang dibayar itu hendaklah dari barang atau harta yang suci pada Shara', iaitu bersih pada zatnya dan halal pada hukumnya. Bukan sesuatu yang najis seperti anjing, babi, bangkai, arak, atau yang terkena najis yang tidak boleh hilang, seperti minyak yang sudah bercampur dengan najis kecuali untuk kegunaan lain, bukan untuk dimakan.²⁶ Hadīth RasūluLLāh s.a.w., maksudnya;

*Sesungguhnya Allah dan RasulNya telah mengharamkan
jual beli arak, bangkai, khinzir dan patung berhala.²⁷*

^{26.} Shāfi'ī, op.cit., jld.7, hlm.205-206; Ibn Qudāmah, op.cit. jld.4, hlm.278, 282; al-Maltawī, op.cit., hlm.74; Ibn al-Humām, op.cit. jld.5, hlm.186.

^{27.} al-Bukhārī, op.cit., jld.2, hlm.173 & 179.

(2) Bermanfaat:

Barang pembiayaan dan harga yang dibayar itu, mestilah dari jenis barang atau harga yang boleh dimanfaatkan mengikut hukum Shara^e. Alat-alat muzik ada manfaatnya, tetapi manfaatnya itu tidak diharuskan oleh Shara^e. Binatang yang haram dimakan, seperti keldai dan himar tetapi manfaatnya diharuskan pada Shara^e, maka ia harus dijadikan barang aqad dalam pembiayaan *al-Bai' Bithaman Ajil*.²⁸

(3) Milik Penjual/Pembiaya:²⁹

Barang atau harta yang dibiayai itu menjadi milik pembiaya, samada melalui pembelian yang dijual semula kepada pelanggan, atau melalui gadaian yang digadaikan oleh pelanggan kepada pembiaya. Barang yang tidak menjadi milik pembiaya yang sah mengikut Shara^e, tidak sah dijadikan barang pembiayaan, seperti barang yang dicuri, dirompak atau diperolehi melalui rasuah, atau menipu, atau harta pusaka yang belum diagihkan mengikut pembahagian hukum faraid. RasūluLlāh s.f.a.w. bersabda yang maksudnya;

*Tidak sah talaq melainkan ke atas isteri yang ia miliki, tidak sah mardeka melainkan pada hamba yang ia miliki dan tidak sah jual melainkan pada barang yang ia miliki.*³⁰

^{28.} Shafī'i, *op.cit.*, jld.7, hlm.205; Ibn Qudāmah, *op.cit.*, jld.4, hlm.284; al-Maṭawī, *op.cit.*, hlm.74; Ibn al-Humām, *op.cit.*, jld.5, hlm.106 & 108

^{29.} Sharqāwī, *Fath al-Qadīr al-Khabīr*, hlm.191; al-Zuhailī, *op.cit.*, jld.4, hlm.385.

^{30.} Al-Tarmīzī,

(4) Boleh Diserah Milik:³¹

Barang pembiayaan mestilah barang yang boleh diserah milik kepada pelanggannya. Apabila barang atau harta tersebut telah dibeli oleh pembiaya daripada pembekal, maka barang tersebut hendaklah barang yang boleh diserah milik kepada pembelinya. Oleh itu, tidak sah menjual anak binatang yang masih dalam kandungan ibunya kerana tidak boleh diserah milik, begitu juga ikan yang masih di dalam air, ataupun barang yang telah hilang atau dicuri orang. Maka barang yang tidak boleh dijual beli tidak boleh dijadikan barang pembiayaan. Barang atau harta yang boleh diserah milik akan menjadi barang cagaran kepada pembiayaan, kerana itu barang atau harta tersebut akan didaftar sebagai "**HAK MILIK DITUNTUT OLEH.....**".

(5) Mengetahui barang dan harga yang diaqadkan:³²

Penjual dan pembeli, Pembiaya dan pelanggan mestilah mengetahui dengan jelas butiran aqad, kadar jumlah dan sifat barang dan bentuk bayarannya. Sebagai penjual atau pembiaya mestilah mengetahui dengan jelas jumlah bayaran dengan tepat dan bentuk bayaran yang dipersetujui, samada tunai atau hutang, jenis dan mata wangnya. Sebagai pembeli atau pelanggan pula disyaratkan mestilah mengetahui barang atau harta yang diaqadkannya semasa majlis aqad dibuat, mengetahui kadar baik buruk barang yang dibeli, jenis dan bentuk bayaran yang dikenakan kepadanya, syarat-syarat pembelian, terutama risiko atau caj dan penalti yang akan ditanggung oleh pembeli, kerana ia sering disembunyikan dari pengetahuan pembeli atau pelanggan. Allah s.w.t. sangat menekankan kepada

^{31.} al-Sharqāwī, *op.cit.*, hlm.191.

^{32.} al-Ghamrāwī, *op.cit.*, hlm.175.

mereka yang menjalankan urusniaga hutang supaya menulis perjanjian hutang, kemudian membacakan kandungan isi perjanjian tersebut dengan hak, iaitu bukan hanya sekadar menulisnya sahaja, tetapi hendaklah membacakannya dengan jelas dan tepat serta bertaqwa kepada Allah, sebagaimana firmanNya yang bermaksud.³³

Apabila kamu menjalankan urusniaga hutang dengan bayaran tangguh yang ditentukan, maka hendaklah kamu menulisnya, mencatit dan membacakan catitan itu kepadanya dengan benar.

Dalam kajian yang dibuat, tidak ada perjanjian yang benar-benar mengikut prosedur urusniaga hutang yang disebut oleh Allah supaya menulis dan membacakannya dengan hak itu. Ini kerana kedua belah pihak terpaksa mengambil masa yang lama untuk membaca dan memahaminya terlebih dahulu, sekiranya terdapat perkara yang tidak dipersetujui maka masa akan bertambah lama untuk mengambil persetujuan barulah pembeli atau pelanggan bersedia untuk menurunkan tandatangan. Tentu sahaja perkara seperti ini tidak begitu disenangi oleh pihak penjual atau pembiaya yang sibuk untuk megejar pelanggan-pelanggan yang lain lagi. Tetapi kalau kita hendak bermu'amalah secara Islam, maka membacakan surat perjanjian yang ditulis itu adalah jalan sunnah yang mesti dipatuhi sebagai sifat bertaqwa kepada Allah yang sangat dituntut dalam urusniaga seperti ini.

Beberapa Kekurangan Dalam Rukun Jual beli:

Terdapat beberapa institusi kewangan, bank, syarikat pinjaman kewangan dan koperasi yang perjalanan urusniaganya mengikut sistem Mu'amalat jualbeli Islam, tetapi perlaksanaannya tidak begitu sempurna. Pembiaya akan membeli

^{33.} Surah *al-Baqarah*, ayat 282.

barang atau harta yang dipesan oleh pelanggan, kemudian terus menjualnya kepada pelanggannya, dalam transaksi jualbeli tersebut berlaku tidak kesempurnaan rukun jual beli seperti berikut ini:

(1) Prosedur Pembelian Daripada Pemilik Tidak Sempurna:

Dalam prosedur pembiayaan skim al-Bai^c Bithaman Ajil, pembiaya akan membeli terlebih dahulu barang atau harta yang dikehendakki oleh pelanggan dengan cara tunai, setelah sah pembelian tersebut, maka barulah harta tersebut menjadi hak milik yang sah kepada pembiaya. Setelah pembiaya mendapat hak milik yang sah, barulah pembiaya diharuskan menjual harta tersebut kepada pelanggannya sebagai pembeli dengan bayaran tangguh.

Dalam kes pembiayaan barang-barang yang kecil nilai harganya, seperti alat-alat elektrik, dapur gas, mesin basuh, komputer, basikal, motosikal. Jelas barang tersebut dibeli dahulu oleh pembiaya, samada sudah sedia ada di kedainya atau memesannya dari pembekal, lalu menjualnya kepada pelanggan dengan harga tangguh atau al-Bai^c Bithaman Ajil.

Tetapi dalam prosedur pembiayaan membeli rumah atau tanah yang nilai harganya besar, pembiaya hanya akan membiayai antara 70 peratus hingga 90 peratus sahaja dari harga harta tersebut. Pelanggan akan membayar sendiri 30 peratus hingga 10 peratus baki beza harga tersebut, kemudian pembiaya akan membayar 70 peratus atau 90 peratus yang baki itu kepada pemilik atau pemaju harta samada sekaligus atau secara beransur-ansur. semasa pembayaran 10 peratus pendahuluan, pelanggan menandatangani surat perjanjian jual beli dengan pemilik, setelah itu pelanggan akan menggadaikan harta tersebut kepada pembiaya, barulah

pembaya akan membayar harta tersebut kepada pemilik asal tanah atau kepada pemaju rumah tersebut.

Masalahnya, ramai didapati pembeli harta (property) melakukan aqad jualbeli, tanpa menyedari dan memahami dengan sejelas-jelasnya harta yang mereka beli. Mereka tidak diberitahu isi kandungan surat perjanjian jual beli (sale and purchase agreement), kerana perjanjian tersebut ditulis dalam bahasa yang tidak difahami oleh mereka, atau mereka sendiri tidak mempunyai ruang masa untuk membaca dan meneliti isi kandungan perjanjian jual beli tersebut. Mereka hanya menurunkan tandatangan, samada mereka setuju atau tidak dengan isi kandungannya, mereka terus ditunjukkan untuk menurunkan tandatangan sebagai setuju.

Apakah pembelian harta yang tidak mereka ketahui secara jelas itu sah mengikut hukum Shara^c? Kata al-Ghamrawi dan al-Nawawi; Setengah daripada syarat barang jualbeli itu iaitu kedua belah pihak yang beraqad mestilah mengetahui jenis barang dan nilai harga dengan tentu, mengetahui kadar jumlahnya dan bentuk pertukarannya dengan jelas, mengetahui dengan jelas jenis wang yang biasa digunakan. Jika tempat tersebut tidak menggunakan jenis wang yang tertentu, maka hendaklah salah seorang dari kedua belah pihak menafazkan secara tentu jenis wang yang digunakannya. Walaubagaimanapun, untuk menentukannya tidak cukup hanya dengan niat sahaja. Sekiranya barang yang dijualbeli itu ialah harta tetap yang tidak berubah seperti tanah, atau binatang, memadalah tahunya itu dengan melihatnya sebelum aqad, tetapi jika berlaku perubahan ke atas harta tersebut selepas aqad, maka pembeli dibolehkan khiar. Jika timbul perselisihan

kedua belah pihak disebabkan ada perubahan atau tidak, maka kebenaran hendaklah berpihak kepada pembeli atau pelanggan dengan bantuan sumpahnya.³⁴

Berdasarkan prosedur yang tersebut di atas itu, kenapakah peguam, pemilik dan pembiaya harta tersebut tidak menerangkan isi surat perjanjian kepada pelanggannya sekalipun dengan cara rengkas?. Apakah ertiinya tandatangan pembeli atau pelanggan, jika hatinya tidak setuju dengan harta yang dibelinya itu atau tidak setuju dengan isi kandungan surat perjanjiannya, seolah-olah berlakulah semacam paksaan agar pembeli atau pelanggan harus menerima sahaja apa yang telah termaktub dalam surat perjanjian yang ditandatanganinya itu, atau ada sesuatu yang hendak disembunyikan dari pengetahuan pembeli atau pelanggan. Sedangkan syarat jualbeli dalam Islam, pelanggan mestilah mengetahui apa yang diaqadkannya. Jauh sekali dari wujudnya unsur-unsur paksaan, kerana tidak sah jualbeli yang ada unsur paksaan di dalamnya. Sebaliknya, jualbeli dalam Islam mestilah ada syarat reda meredai antara kedua belah pihak, seperti yang telah dibincangkan dalam syarat sah sebagai penjual dan pembeli atau pembiaya dan pelanggan. Maka kerana itu timbulah keraguan apakah perlaksanaan jualbeli sah atau tidak, kerana amalan jualbelinya masih terikut-ikut dengan cara jualbeli konvensional, tanpa mengambil berat syarat dan rukun jual beli yang sah mengikut hukum Islam.

(2) Prosedur Penjualan Kepada Pembiaya Tidak Sempurna:

Seperti yang telah diterangkan di atas, bahawa prosedur perlaksanaan skim *al-Bai^r Bithaman Ajil* ialah pembiaya akan membeli harta yang telah dibeli oleh pelanggan yang masih dalam perjanjian dengan pemilik asal, kemudian menjualnya

^{34.} al-Ghamrāwī, *op.cit.*, hlm. 175 - 176, al-Nawawi, *Matn al-Minhāj*, hlm. 175 - 176.

dengan bayaran tangguh kepada pelanggan dengan mengambil keuntungan yang lebih.

Dalam kes di atas, sekiranya pelanggan belum mendapat hak milik, maka pelanggan tidak boleh menjual harta tersebut kepada orang lain, termasuklah pembiaya, kerana rukun jual beli barang mestilah hak milik sendiri. Kerana itu jual beli seperti itu tidak sah, apabila jual beli pelanggan kepada pembiaya tidak sah, maka jual beli pembiaya kepada pelanggannya juga tidak sah. Oleh itu jika hendak melakukan urusniaga jual beli yang sah, maka pelanggan hendaklah meminta surat perlepasan hak milik dari pemilik harta asal atau yang disebut sebagai AKUJANJI PENYERAHANHAK daripada pemilik atau pemaju. Pihak pemilik atau pemaju tidak akan mengeluarkan akujanji tersebut sebelum pembeli atau pelanggan membuat akujanji akan menjelaskan kesemua bayaran pembiayaannya seperti dalam Surat Perjanjian Jual beli.³⁵

Apabila surat Akujanji Penyerahanhak itu dikeluarkan oleh pemilik atau pemaju, maka barulah pembeli atau pelanggan dikira mempunyai hak yang sah untuk menjualkan harta tersebut kepada pembiaya yang akan membayai harta pembelian tersebut dengan cara membelinya daripada pelanggannya dan dibayar dengan bayaran tangguh kepada pemilik atau pemaju bagi pihak pelanggan atau apa yang disebut sebagai *al-Baq Bithaman Ajil*.

Olehkerana pemilik atau pemaju mengaku janji untuk menyerahkan hak milik, pembeli pula mengaku janji untuk membayar. Tetapi harta yang hendak diserah belum siap dan wang yang hendak dibayar oleh pembiaya adalah dengan

^{35.} Lihat Lampiran (12) Surat Penyerahan Akujanji Pemaju kepada peguam dan surat Akujanji Pemaju kepada pembiaya (kerajaan)

cara tangguh, maka pelanggan atau pembeli mestilah dinasihat atau diberitahu secara jelas oleh pemilik harta atau pemajuinya tentang risiko dengan surat AKUJANJI MENANGGUNG RUGI (INDEMNITY) DARIPADA PEMOHON YANG MEMBELI HARTA YANG BELUM DIKELUARKAN HAK MILIK BERASINGAN.³⁶

Biasanya, setelah pelanggan menandatangani surat perjanjian jual beli harta dari pemiliknya melalui peguam, maka pelanggan akan mencari pembiaya, samada daripada kerajaan, bank atau mana-mana syarikat kewangan atau koperasi yang menawarkan perkhidmatan pembiayaan. Maka pelanggan dan pembiaya mestilah memastikan akan kedudukan hak milik harta yang dicadangkan untuk dibiayai, supaya rukun jual beli harta ke atas barang yang hendak dijual dan harga yang hendak dibayar sah mengikut hukum Islam. Dalam kes pembiayaan oleh Bahagian Pinjaman Perumahan, kedudukan hak milik harta dipastikan terlebih dahulu, empat surat ikatan perjanjian dikemukakan oleh Perbendaharan melalui peguam kepada pemilik atau pemaju dan kepada pembeli atau pelanggan sebagai usaha untuk memastikan urusniaga jual beli dan pembiayaan sah mengikut hukum Shara^c:³⁷

1. Surat ikatan Pelepasan dan Penyerahanhakan semua daripada pemilik kepada pembeli (Deed of Release and Reassignment),
2. Surat ikatan Penyerahanhak dalam masa penjual (pemilik) menyerahkan segala haknya kepada pembeli atau pelanggan,

^{36.} **Lampiran (12):** Surat Akujanji Menanggung Rugi daripada Pemohon Yang Membeli Harta (Tanah dan Rumah Yang Sedang Dibina) yang belum dikeluarkan Hakmilk Berasingan.

^{37.} **Lampiran (13):** Akujanji Peguam

3. Surat ikatan Penyerahanhakan di antara pelanggan (pembeli) dengan pembiaya Kerajaan Malaysia sebagai pemegang gadaian.
4. Surat ikatan Penyerahanhakan kepada pembiaya sebaik sahaja dokumen tersebut telah disempurnakan.

Keempat-empat surat ikatan perjanjian yang tersebut bertujuan supaya pelanggan benar-benar hendak menjual harta miliknya sendiri, bukan milik orang lain, kerana syarat jual beli mestilah menjual hakmiliknya sendiri, tidak sah jual beli barang yang bukan hak miliknya sendiri, seperti yang telah dibincangkan dalam rukun jual beli harta, sah jual beli harta hanyalah ke atas milik si penjual itu sendiri.

Setelah jelas urusan jual beli berdasarkan hak milik yang sebenar, maka barulah harga bayaran pembelian dituntut oleh Shara^e supaya dibayar kepada pemiliknya sebagai ganti harga barang yang dibelinya. Maka bagaimana syarat-syarat yang mesti ada pada harta pembiayaan, maka begitulah juga syarat-syarat yang mesti ada pada wang bayaran sebagai ganti barang yang dibelinya.

Kesanggupan pembeli untuk membayar harta yang dibeli dan dibiayai itu merupakan kekuatan ke atas skim al-Bair Bithaman Ajil ini, olehkerana bayaran tangguh bergantung kepada sumber kemampuan pembeli dalam tempuh yang ditentukan pada masa akan datang, maka pembeli diminta membuat akujanji atau pengakuan bagi memastikan bayaran bulanannya tetap dijelaskan samada potongan gaji melalui Biro Perkhidmatan Angkasa, atau melalui potongan akaun bank atau

membayar sendiri tiap-tiap bulan. Pengakuan tersebut akan disahkan oleh Ketua Jabatan atau ketua majikan tempat kerja pemohon.³⁸

(3) Prosedur Penjualan Harta Kepada Pelanggannya Dengan Cara Yang Tidak Jelas:

Jika sekiranya pembiaya belum mendapatkan penyerahan hak milik daripada pelanggannya, maka pembiaya tidak boleh menjual harta tersebut kepada pelanggannya, kerana pembiaya belum mendapat pemilikan yang sempurna. Perjalanan prosedur penjualan harta tersebut kepada pelanggan hendaklah jelas, kerana pelanggan tidak mengetahui cara urusniaga dalam skim *al-Bai‘ Bithaman Ajil* ini. Oleh itu, pembiaya hendaklah menerangkan beberapa perkara penting, antaranya:

1. Penyerahan hak milik atau akujanji penyerahanhakan,
2. Aqad jualan pembiaya kepada pelanggan, dan
3. Jumlah kadar bayaran yang dikira dari harga pokok,
dicampur dengan peratus keuntungan, bayaran peguam,
insurance atau Takaful dan kos memproses surat perjanjian.

Terdapat pelanggan yang memohon pembiayaan dengan cara Islam dari institusi kewangan, baik bank, syarikat kewangan Islam dan koperasi yang hanya diserah borang permohonan pembiayaan untuk dipenuhi tanpa mengetahui apa-apa kecuali hanya menurunkan tandatangan ke atas apa-apa surat yang tidak diketahuinya. Bila ditanya, adakah mereka menyerahkan hak milik harta, atau ada membuat akujanji penyerahanhakan kepada pembiaya?, mereka jawab tidak tahu.

^{38.} Lampiran (15): Pengakuan Pemohon dan Pengesahan Ketua Jabatan.

Adakah mereka melakukan aqad jual beli atau menggadaikan harta kepada pembiaya, jawab mereka, mereka tidak tahu. Berapakah harga harta yang mereka beli daripada pembiaya, jawaban mereka harganya sama dengan harga pokok yang mereka beli daripada pemilik asal harta, tanpa mengetahui keuntungan yang dikenakan oleh pembiaya dan kos-kos lain daripada peguam dan proses perjanjian. Mereka hanya akan menyedari perkara itu semua setelah surat perjanjian diserahkan oleh pembiaya kepada mereka yang telah siap dimetrai dan telah diproses sempurna. Barulah pelanggan membacanya dan barulah dapat mengetahui isi kandungan perjanjian aqad jual beli dan gadaian yang telah mereka lakukan.³⁹

Kita tidak tahu sebenarnya, kenapa pembiaya kebanyakannya tidak begitu bersedia atau tidak senang untuk membacakan segala persetujuan yang telah dibuat di dalam kertas perjanjian bersama pelanggannya, sehingga rata-rata pelanggan tidak dapat memahami dengan jelas bentuk urusniaga yang berlaku antara mereka dengan pembiaya. Sesungguhnya sistem kewangan Islam yang telah mereka jalankan adalah sudah cukup baik dan mendapat sambutan, bukan hanya daripada orang-orang Islam sahaja bahkan sambutan yang sangat menggalakkan daripada orang-orang yang bukan Islam. Masalahnya cara perjalanan dan perlaksanaan masih terbawa-bawa dengan cara perlaksanaan pinjaman konvensional yang tidak mengambil berat tentang rukun-rukun dan syarat-syarat urusniaga dalam Islam. Ketua-ketua Unit Mu'amalat di semua institusi memang memahami selok belok urusniaga Islam, tetapi mungkin kakitangan hadapan yang berhadapan dengan pelanggan tidak menyedari hal ini, samada disebabkan kekurangan maklumat atau disebabkan tiada bimbingan yang jelas bagaimana perjalanan aqad jual beli dalam Islam.

^{39.} Sumber daripada soal selidik ke atas 200 orang pelanggan/ pemohon pembiayaan *al-Bai'c Bithaman Ajil* oleh bank, finance dan koperasi Islam.

2.2. Jenis-jenis harta pembiayaan:

Untuk menentukan urusniaga jual beli dalam skim al-Bai' Bithama Ājil bersih dari urusniaga riba, maka syarat-syarat pada jenis harta pembiayaan hendaklah dikenal pasti dan dipatuhi:

(1) Jenis harta yang boleh membawa riba:

Jika harta yang dibiayai itu ialah dari jenis riba yang disebut dalam Hadith RasuluLlah s.a.w. terdiri daripada enam jenis, iaitu emas, perak, gandum, terigu, tamar dan garam.⁴⁰ Maka bentuk perniagaannya ialah:

1.1. Jika urusniaga dengan cara tunai dalam sistem barter iaitu jual beli barang dengan barang secara tunai, maka jual belinya hendaklah dengan pertukaran jenis barang yang sama nilainya, emas dengan emas yang sama nilainya, perak dengan perak yang sama nilainya, gandum dengan gandum yang sama nilainya dan seterusnya, semuanya diharuskan kerana tiada riba.⁴¹

1.2. Jika urusniaganya dijalankan dengan harga pertukaran barang komoditi yang berbeza, bukan dari jenis yang sama. Maka hukumnya harus, tetapi mestilah dijalankan dengan cara tunai. Sabda RasuluLlah s.a.w. maksudnya;

Apabila harta-harta tersebut berlainan jenis, maka juallah kamu sebagaimana yang kamu kehendakki, selama urusniaganya dengan cara tunai.⁴²

⁴⁰. Muslim, op.cit., jld.3, hlm.1208 - 1211.

⁴¹. Ibid, jld.3, hlm.1212.

⁴². Ibid, jld.3, hlm.1211 (Hadīth 81).

1.3. Urusniaga Hutang:

(a) Jika sekiranya jenis harta riba itu diurusniagakan dengan cara hutang, seperti emas dibayar dengan nilai emas yang sama tetapi tangguh, seperti menjual perak dibayar dengan perak tetapi dengan cara tangguh, maka hukumnya harus dengan syarat harga bayaran tangguhnya itu mestilah dengan jenis yang sama dan nilai timbangan yang sama. kalau tidak sama, maka hukumnya riba. Sabda RasūluLlāh ᷃.ṣ.ṣ. w. yang bermaksud;

Dan jika urusniaga jualan tangguhnya itu secara hutang,(dibayar dengan jenis barang yang sama, tetapi tidak sama jumlahnya). maka hukumnya riba.⁴³

(b) Jika barang itu dibayar dengan barang yang tidak sama jenisnya dengan bayaran tangguh, maka hukumnya tidak diharuskan. Hadīth RasūluLlāh ᷃.ṣ.ṣ. w. yang maksudnya;

RasūluLlāh ᷃.ṣ.ṣ. w. menegah menjual wang kertas dengan wang emas secara tangguh.⁴⁴

(2) Jenis harta yang tiada riba:

Jenis harta yang tiada riba iaitu selain dari enam jenis harta riba yang disenaraikan oleh Hadīth RasūluLlāh ᷃.ṣ.ṣ. w., Sekarang ini, harta yang menjadi aset penting dalam urusniaga pembiayaan secara Islam di Malaysia, antaranya ialah:⁴⁵

^{43.} Ibid. jld.3, hlm. 1212.(Hadith 86)

^{44.} Ibid, jld.3, hlm.1212 (Hadith 87).

^{45.} BIMB, Kertas Kerja *Seminar On Islamic Banking Practice (SPTF Series), Module IIK al-Bai'c Bithaman Ājil Financing*, di Holiday Inn City Centre, KL, Aug. 16-18, 1994. hlm.5.; Pamphlet-pamphlet SPTF yang dikeluarkan oleh BIMB, BBMB, Maybank, Bank Rakyat, Abrar Finance Berhad, Koperasi Muslimin, Kohilal, 1996.

1. Tanah (land),
2. Bangunan rumah atau kedai (hauses/shophouses)
3. Kenderaan berjinjin (motor vehicles),
4. Barang pengguna (consumer goods),
5. Saham (shares),
6. Harta-harta yang bernilai (other suitable and acceptable assets),
7. Komputer,
8. Pembiayaan Umrah dan Ziarah.

2.3. Harga Harta Pembiayaan:

Semua jenis harta pembiayaan akan dinilai dan ditentukan oleh pembiaya samada boleh dibiayai atau tidak. Sekiranya harta tersebut sebidang tanah, maka ia akan dinilai oleh juru nilai berlesen yang kosnya dibayar oleh pelanggan sendiri. Sekiranya harta tersebut ialah sebuah rumah yang akan dibina oleh pemaju, maka nilai harganya berdasarkan nilai harga yang telah ditawarkan oleh pemaju.

Sekiranya harta tersebut ialah sebuah kereta baru, maka pembeli dikehendakki mengemukakan sebut harga daripada penjual. Tetapi sekiranya kereta itu ialah kereta terpakai, maka pembeli hendaklah mengemukakan surat nilai harga daripada jurutera. Penentuan harga pembiayaan akan ditentukan oleh pembiaya daripada bank, finance atau koperasi samada akan membiayainya 100%. 90%. 80%. 70%, berdasarkan kepada kemampuan pelanggan untuk membayar ansuran bulanan dalam tempoh yang dikehendakki oleh pelangan. Pengiraan jumlah pembiayaan akan dikira dengan mencampurkan perkara-perkara berikut:⁴⁶

^{46.} **Lampiran (16):** Penyata Kelulusan Pinjaman & Butir Pembiayaan.

1. Harga asal jualan (setelah ditolak baki beza),
2. Jumlah keuntungan *al-Bai^c Bithaman Ajil*,
3. Insurance (*Takaful* gadaijanji dan kebakaran)

Selain daripada wang yang disenaraikan di atas, serta segala kos pengurusan pembiayaan, akan ditanggung dan dibayar sendiri oleh pelanggan luar dari jumlah pembiayaan. Oleh itu pelanggan mestilah terlebih dahulu mampu dan bersedia untuk membayar tuntutan-tuntutan selain dari wang asas pembiayaan yang tersebut di atas itu. Wang yang terpaksa dibayar oleh pelanggan terlebih dahulu sebelum mendapat kelulusan pembiayaan ialah:⁴⁷

1. Wang baki beza,
 2. Wang jaminan deposit (security deposit),
 3. Wang proses (1% on 1 st RM100,000. and 0.5% thereafter),
 4. Wang stem (stem duty)
 5. Wang kos guaman (Registration of Power of Attorney).
 6. Wang cukai perkhidmatan 5% (service tax)
-
1. Wang baki beza,

Iaitu wang perbezaan antara harga harta dengan jumlah pembiayaan yang dimohon, iaitu jumlah pembiayaan yang dilayaki. Sekiranya harga rumah RM100,000.00, pembiayaan yang layak diberi hanya RM90,000.00, maka baki beza yang mesti dibayar oleh pelanggan kepada pemilik ialah RM10,000.00. Wang ini mestilah dibayar oleh pelanggan kepada pemilik harta terlebih dahulu, sebelum mendapatkan kelulusan pembiayaan.

^{47.} **Lampiran (17): Tuntutan Kos Luar Pembiayaan Oleh Peguam.**

Wang baki beza ini juga termasuk wang pendahuluan yang diminta oleh pemaju perumahan atau oleh pemilik mana-mana harta yang cadang dibeli. Kebiasaannya, pemaju perumahan atau pemilik harta akan meminta pendahuluan sebanyak 10% terlebih dahulu sebelum menandatangani surat perjanjian jual beli harta tersebut. Maka wang pendahuluan ini dikira masuk dalam wang baki beza yang mesti diselesaikan oleh pelanggan sebelum mendapat pembiayaan.

Wang baki beza ini adalah tanggungjawab pembeli untuk membayarnya, jika pembeli tidak membayar dalam tempoh yang ditetapkan seperti yang dibuat dalam surat perjanjian jual beli yang telah ditandatangani, maka pembeli akan dikenakan faedah 10.5% atau mengikut persetujuan yang telah dimeterai. Dalam usaha pelanggan untuk melepaskan dirinya dari riba, melalui Skim Perbankan Tanpa Faedah yang dimohonnya. Pelanggan akan terkena juga faedah riba yang akan dikenakan oleh pemaju perumahan, kerana pelanggan atau pembeli terpaksa membuat dua urusniaga yang berbeza, satu urusniaga riba dan satu lagi urusniaga pembiayaan Islam tanpa riba. Kenapa tidak diadakan hanya satu sistem urusniaga sahaja dalam setiap pembelian rumah, pelanggan dibenar memilih satu sahaja urusniaga, konvensional atau Islam.

2. Wang deposit jaminan (security deposit),

Deposit jaminan, iaitu wang yang dibayar oleh pelanggan mengikut kadar jumlah ansuran bulanan pembiayaan yang wajib dibayar oleh pelanggan. Sekiranya ansuran bulanannya ialah RM780.00, maka deposit jaminan yang wajib dibayar oleh pelanggan ialah RM780.00 juga. Jumlah wang yang wajib dibayar bergantung kepada sesebuah pembiaya, ada pembiaya yang mengenakan jaminan depositnya tiga kali ansuran bulanan dan ada yang meminta enam bulan bayaran bulanan.

Bank Islam Malaysia Berhad telah menetapkan amaun wang jaminan depositnya seperti berikut;

- | | |
|---|--|
| a) Pembiayaan rumah | 6 ansuran bulanan, |
| b) Pembiayaan motorsikal | 3 ansuran bulanan, |
| c) Pembiayaan semula harta | 3 ansruan bulanan, |
| d) Pembiayaan rumah kedai | 3 ansuran bulanan, |
| e) Pembiayaan tanah (1 - 5 tahun),
dan (5 tahun lebih) | 3 ansuran bulanan,
6 ansuran bulanan. |

Tujuannya ialah, sekiranya pelanggan menghadapi masalah untuk membayar ansuran bulanannya dalam tempoh pembiayaan, maka wang jaminan deposit akan dibayarkan kepada bayaran bulanan, kemudian wang tersebut akan dimasukkan semula ke dalam jaminan deposit, sekiranya pelanggan membayar semula bayaran bulanannya. Wang jaminan deposit ini, akan dilaburkan dan keuntungannya akan dikembalikan kepada pelanggan setelah pembiayaan habis dibayar.

Ini bermakna pelanggan tidak hanya terpaksa membayar deposit 10% kepada pemilik harta atau pemaju ke atas rumah yang hendak dibelinya, tetapi juga akan membayar satu lagi pendahuluan yang akan diminta oleh bank, finance atau koperasi yang membiayaai harta yang akan dibelinya itu. Dahulu, Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) dan beberapa bank yang lain meminta jaminan pendahuluan sebanyak 6 bulan ansuran bulanan.

Jika pembiayaannya RM120,000 dengan tempoh 300 bulan, maka bayaran bulanannya ialah ($RM1,207.37 \times 6$ bulan), maka jaminan pendahuluannya ialah

RM7,204.32. Tetapi sekarang Bank Islam Malaysia Berhad menetapkan hanya tiga kali ansuran bulanan sahaja. Walaubagaimanapun, pelanggan terpaksa membayar dua bentuk deposit dalam urusan membeli sebuah harta yang sama, pertama deposit 10% pembelian dengan pemaju dan kedua deposit 3 bulan atau 6 ansuran bulanan dengan institusi pembiayaan. Sekiranya ada satu sistem sahaja dalam pembelian harta, maka hanya satu pendahuluan sahaja yang perlu dikeluarkan oleh pelanggan, sekiranya pelanggan memilih sistem SPTF, maka urusniaga pelanggan dari awal sampai akhir pembelian rumah hanya dengan sistem SPTF sahaja.

3. Wang proses:

Wang proses ialah wang yang diperlukan oleh bank atau pembiaya untuk memproses permohonan pembiayaan. Wang tersebut digunakan untuk perbelanjaan transport, photocopy, telephone, surat menyurat dan taip menaip dan semua upah pengurusan untuk memproses permohonan (miscellaneous). Tetapi apa yang berlaku ialah pelanggan terpaksa membayar dua bentuk wang proses yang membebankan, sekali wang proses untuk pembelian rumah dengan pemaju dan sekali lagi wang proses untuk pembiayaan institusi kewangan SPTF ke atas sebuah harta yang sama. Hal ini boleh dielakkan jika sekiranya pihak yang bertanggungjawab atau yang berkenaan menentukan sistem jualbeli dari awal hingga akhir hanya satu sistem sahaja, sistem konvensional atau sistem SPTF.

4. Wang Duti Stem (Stem Duty):

Duti Stem ialah wang stem yang dikeluarkan untuk memetriai surat-surat perjanjian jual beli (Sale And Purchase Agreement) dan untuk surat perjanjian ikatan penyerahan hak (Deed of Mutual Covenants). Bagi pembeli yang memohon

pembiayaan kerajaan, maka Duti Stem hanya dikenakan ke atas dokumen-dokumen pembelian dengan pemilik harta atau pemaju perumahan sahaja. Dokumen-dokumen perjanjian dengan Bahagian Pinjaman Perumahan telah dikecualikan daripada duti stem di bawah perintah Duti Stem (Pengecualian) (No.16) 1994. P.U.(A)338.

5. Wang kos guaman:

Ialah wang yang diperlukan oleh peguam untuk menyediakan surat ikatan perjanjian dan surat penyerahan hak gadaian, kos pendaftaran di mahkamah dan semua urusan guaman ke atas permohonan pembiayaan (miscellaneous) antara pelanggan (costumer), pemilik harta atau pemaju (vendor), pembiaya (Financer/lender) dan peguam (stackholder).

6. Wang cukai perkhidmatan (Service Tax):

Cukai perkhidmatan kerajaan (Government Service Tax) akan dikenakan oleh Kerajaan Malaysia sebanyak lima peratus (5%) ke atas pembelian hartanah. Hal ini dimasukkan terus dalam caj yang dikenakan oleh peguam kepada pelanggan bersama-sama caj terhadap kos yang lain. Terlalu banyak cukai yang terpaksa dibayar oleh pelanggan termasuklah cukai membeli rumah yang sepatutnya dihapuskan sahaja, kerana pelanggan tidak mendapat apa keuntungan dari pembelian tersebut, sebaliknya yang untung ialah pemilik harta atau pemaju bahkan bank atau institusi kewangan juga yang untung. Sedangkan pelanggan baru sahaja dibebankan dengan bayaran pendahuluan membeli rumah 10% (immediately upon the signing of the agreement), walaupun rumah tersebut belum wujud. Sekiranya rumah tersebut baru mula hendak dibangunkan, maka 10% kedua akan

dikenakan lagi kepada pelanggan (completion of foundation and footing works of the building). Hal ini dialami oleh setiap pembeli rumah dari pemaju, dan bebanan akan dikenakan pula oleh pembiaya ke atas pelanggan dengan pendahuluan pembiayaan tiga bulan atau enam bulan ansuran bulanan yang sangat membebankan serta menekan perasaan pelanggan.

Pada hakikatnya, terlalu banyak untuk dibayar oleh seseorang yang membeli rumah. Apabila ditanya berapakah harga rumah yang dibelinya. Kerana jumlah harga yang terpaksa mereka bayar dari harga asal yang ditawarkan kepada mereka itu, bolehlah dianggap sebagai harga barang mentah yang belum diproses., Kerana pada hakikatnya, apabila dijumlah, harga sebenar yang telah dikeluarkan oleh pembeli meningkat lebih dari harga asal.

Sebagai contoh, seorang pelanggan telah mendapat pembiayaan dari Bahagian Pinjaman Perumahan sebanyak RM120,000.00 untuk membeli rumahnya yang berharga RM185,000.00. Maka beliau terpaksa mengeluarkan wang baki beza sebanyak RM65,180.00 terlebih dahulu, kemudian membayar pula harga pembiayaan RM362,210.58 atas amaun pembiayaan yang dipohon pada atas RM120,000.00 selama tempoh 300 bulan. Bermakna jumlah harga pembiayaan rumah tanpa apa-apa *mugārah* (potongan) hampir-hampir mencecah setengah juta ringgit atau lebih dua kali ganda dari pembiayaan asas yang dimohon.⁴⁸

Jadi tiada lojiknya cukai tersebut hendak dikenakan lagi ke atas pelanggan, sedangkan hakikatnya harga pembelian rumah sudah cukup membebankan mereka. Mereka menjadi mangsa daripada semua sistem kewangan yang ada. Sistem

^{48.} Soalselidik 1: Pelanggan SPTF (Pinjaman Kerajaan di bawah skim *al-Bai^c Bithaman Ajil*, rumah teres Bandar Tun Hussein Onn, Cheras, 1996).

konvensional mengenakan mereka faedah riba, Skim Perbankan Tanpa Faedah (SPTF) pula, sekalipun tanpa riba, mengenakan keuntungan yang tinggi dan berlipat kali ganda ke atas mereka.

Bagi pembeli atau pelanggan yang banyak masa dan ingin memilih dan mencari harga bayaran dan kos pengurusan yang rendah, terpaksa mencari sebanyak mungkin institusi kewangan bank, finance dan koperasi Islam, untuk menentukan pilihan mereka berdasarkan perkara-perkara berikut:

1. Jumlah pembiayaan yang tinggi, kalau boleh 100% harga harta yang hendak dibeli,
2. Kadar keuntungan yang rendah,
3. Pendahuluan jaminan (Security Deposit) yang minimum atau yang tidak ada langsung,
4. Caj pengurusan yang ada tawar menawar.

Apakah tidak ada jalan lain, supaya pembeli hartanah dan rumah atau pelanggan pembiayaan, diberikan jalan mudah semudah mereka membeli ikan di pasar atau barang keperluan di pasaraya. Sekarang, sistem yang ada, berbelit-belit dan menyusahkan mereka, sesuai dengan zaman yang serba canggih dan serba maju tanpa membazir masa. Kenapa dua urusniaga mesti berlaku ke atas pembelian sebuah rumah, dua wang pendahuluan, dua peguam, dua kali urusan menandatangani perjanjian jual beli dan sebagainya, dua duti stem, dua ikatan perjanjian yang berbeza, ke atas satu harta yang hendak dibeli oleh seorang pembeli sahaja, kedua-duanya mengikat dan menekan pembeli dengan syarat-syarat perjanjian yang ketat.

Skim *al-Bai' Bithaman Ajil*, bertujuan untuk mengelak dari terjerumus ke kancah riba, kerana cillah haram riba itu menekan dan menghisap darah manusia dengan cara yang zalim, melalui pertambahan fedah bunga atau interest. Maka apakah Islam mendapat jalan keluar yang mengharuskan pengambilan wang orang lain, melalui keuntungan yang tinggi, tetapi tetap (fixed interest) yang bukan riba. Apakah cillah haram riba tersebut itu tercapai dalam urusniaga *al-Bai' Bithaman Ajil* ini. Realitinya *al-Bai' Bithaman Ajil* berjaya mencari jalan keluar dari kaedah konvensional riba kepada kaedah kewangan Islam yang halal, tetapi cillah kenapa diharamkan riba itu, masih ada dan tetap berlaku melalui pengambilan keuntungan yang tinggi, rumah dari harga RM185,000.00 menjadi RM479,000.00 sebelum muqasah. Bahkan bagi pelanggan sendiri tidak dapat mengelak dari ikatan perjanjian jual beli konvensional dengan pemaju, sebelum mengadakan ikatan perjanjian *al-Bai' Bithaman Ajil* dengan pembiaya. Apakah setiap orang yang hendak mendapatkan pembiayaan *al-Bai' Bithaman Ajil*, ia mesti mengadakan urusniaga riba terlebih dahulu?.

Oleh itu, Kementerian yang bertanggungjawab, serta Bank Negara (Bahagian Unit Mu'amalat) yang berkuasa mengawal aktiviti mu'amalat bank seluruh negara, wajar mempertimbangkan semula beberapa peraturan dan prosedur urusniaga SPTF, supaya tidak bertindih dengan urusniaga konvensional, antaranya dengan cara:

1. Institusi kewangan yang dipilih sebagai pembiaya akan membeli terus asset harta yang dikehendaki oleh pelanggan, kemudian pelanggan hanya akan berurus terus menerus dengan pembiaya. Ini dapat mengelakkan dari berlakunya pertindihan dua urusniaga ke atas satu asset harta. Pendahuluan dan baki beza pembiayaan tidak perlu dibayar kepada pemilik harta, tetapi terus kepada institusi

yang membiayai harta tersebut. Perjanjian jual beli dan gadaijanji hanya dibuat dengan pembiaya, ia akan mejimat kos proses permohonan, kos guaman, kos menyediakan surat ikatan perjanjian dan sebagainya.

2. Pendahuluan kepada pembelian harta perlu dihapuskan, kalau ada hanya pendahuluan jaminan (security deposit) sahaja, itupun kalau perlu. Bagi orang yang membuat bayaran melalui potongan gaji, tidak perlu membayar wang pendahuluan jaminan. Kerana gaji bulanannya tetap akan dipotong oleh majikan, pembiaya hanya perlu memestikan apakah pendapatan gaji bulanan pelanggannya tetap atau tidak. Seterusnya pembiaya dan pelanggan mempunyai ikatan gadaijanji yang boleh mengikat pelanggan untuk membayarnya, sekiranya ingkar pembiaya boleh menjual atau melelong harta tersebut. Islam mengharuskan melelong harta orang yang berhutang yang tidak dapat melunaskan hutangnya, dan baki yang lebih dari jumlah hutangnya hendaklah dipulangkan semula kepadanya. Jika tidak berbaki, bahkan masih ada hutang yang tidak terlunas dengan pelelongan hartanya, maka Islam mengharuskan perisytiharan muflis ke atasnya. Institusi pembiayaan tidak akan rugi dalam urusniaganya, tetapi yang sering rugi ialah orang ramai yang menjadi pelanggannya. Inilah jalan kesederhanaan mu'amalat Islam, tanpa membebankan orang ramai dengan bebanan yang tidak terdaya dipikul oleh mereka, disamping memiliki rumah yang menjadi keperluan dalam hidup mereka.

4.3. Rukun Ketiga: Sighah Aqad Ijab dan Qabul.

(contract on offer and acceptance)

Maksud Sighah Aqad ialah dua lafaz aqad perjanjian jual beli yang diucapkan oleh penjual disebut sebagai Ijab, dan lafaz aqad yang diucapkan oleh pembeli disebut sebagai qabul. Oleh itu, rukun ketiga ini mengandungi dua perkara

penting, pertama *Ijab* dan kedua *qabul*. Lafaz *ijab* seperti pemilik mengucapkan aqadnya "saya jual rumah ini dengan harga RM100,000.00 yang bayarannya secara tangguh", maka lafaz *qabul* ialah ucapan pembeli yang menerima dengan aqad "saya beli rumah ini dengan harga RM100,000.00 yang bayarannya secara tangguh". Ucapan *qabul* boleh didahulukan dari ucapan *ijab*, seperti kata pembeli "saya beli kereta ini dengan harga RM70,000.00 hutang", maka dijawab oleh penjual "saya jual kereta ini dengan harga RM70,000.00 hutang".

Syarat-syarat *ijab* dan *qabul*:

(1) Mestilah lafaz yang terang (*Sarikh*):

Lafaz *ijab* dan *qabul* mestilah diucapkan dengan terang, jelas menunjukkan kepada penyerahan hak pemilikan harta oleh penjual kepada pembeli dan persetujuan jumlah harga bayaran oleh pembeli kepada penjual.⁴⁹

(2) Hendaklah diucapkan dengan keredhaan kedua belah pihak:

Lafaz *ijab* dan *qabul* hendaklah diucapkan dengan keredhaan kedua belah pihak, tidak sah aqad *ijab* dan *qabul* kecuali dengan keredhaan kedua-dua mereka. Firman Allah yang maksudnya;

*Melainkan bahawa urusniaga itu adalah perniagaan jual
beli yang sama-sama redha meredhai antara kamu.*⁵⁰

⁴⁹ Ibn Hajar al-Haitami, *Tuhfah al-Muhtaj bi Sharh al-Minhaj*,
Beirut: Dar Sadir, (t.t.), jld.4, hlm.216.

⁵⁰ Surah al-Nisa', ayat 29.

RasūluLlāh s.c.a.w. telah bersabda yang maksudnya;

Bahawa sesungguhnya jual beli itu daripada redha meredhai.⁵¹

Maka kerana itu Ibn Hajar menjelaskan;

Maka tidak (sah) aqad yang hanya dengan cara serah menyerah sahaja (mu'atah).⁵²

Bagi madhab Hanafi, lafaz ijab bermakna mensabitkan perbuatan yang khusus menunjukkan atas keredaan yang sebenar-benarnya, lahir dari kata-kata salah seorang yang beraqad iaitu pemilik harta. Lafaz qabul pula iaitu kata-kata yang lahir dari pembeli yang hendak mempermilik harta yang diaqadkannya itu.⁵³ Ulama-ulama Hanafi juga menjelaskan bahawa sah aqad urusniaga jualbeli dengan perkataan sighah yang "telah berlaku" (*fī'l al-mādī*) seperti "aku telah jual" dan "aku telah beli" atau dengan kata-kata sighah "sekarang" (*fī'l al-mūdarīc*) seperti "aku menjual" dan "aku membeli".⁵⁴

Sebaliknya, jika aqad itu menggunakan sighah "seruan" atau permintaan (*al-Minādi*), seperti katanya, "jualkanlah kepadaku" atau "belilah dariku", maka aqadnya tidak sah di sisi madhab Hanafi. Kerana boleh jadi harta itu cacat, atau boleh jadi ada penyelewengan, atau ada penipuan dan sebagainya.⁵⁵

Walaubagaimanapun, berkuatkuasanya aqad ijab dan qabul tersebut; bagi imam Hanafi, imam Maliki dan tujuh orang fuqaha Madinah iaitu Sa'id al-

⁵¹. Hadīth riwayat al-Baihaqī dan Ibn Mājah.

⁵². Ibn Hajar, *Tuhfah al-Muhtaj*, jld.4, hlm.216.

⁵³. Ibn al-Humām, op.cit., jld.5, hlm.74.

⁵⁴. al-Kasāñī, op.cit., jld.5, hlm.133.

⁵⁵. Ibn al-Humām, op.cit., jld.5, hlm.75.; al-Kasāñī, op.cit., jld.5, hlm.133.

Musayyab, ^cUrwah bin al-Zubair, al-Qāsim bin Muḥammad, Abū Bakr bin ^cAbd al-Rahmān, ^cUbaiduLlāh bin ^cAbduLlāh, Sulaimān bin Yasār dan Kharijāh bin Zāid bin Thābit; sepakat dengan pendapat, bahawa aqad itu lazim atau mula berkuatkuasa dengan lafaz *ijāb* dan *qabūl*.⁵⁶

Bagi madhhab Shafī'i, Hanbali dan Sufiān al-Thauri dan Ishaq, kuatkuasa aqad tidak langsung terus bermula selepas *ijāb* dan *qabūl* selagi kedua belah pihak berada di majlis aqad. Kedua belah pihak masih ada khar untuk memilih, samada hendak meneruskan aqad jual beli, atau hendak menarik semula aqad jual beli yang telah mereka ucapkan itu.⁵⁸

Sabda RasūluLlāh ᷃.ṣ.ṣ.w. yang maksudnya;⁵⁹

Penjual dan pembeli kedua belah pihak ada hak khar selama mereka belum berpisah dari majlis aqad. Maka jika kedua belah pihak berkata benar dan berterus terang nescaya jualbeli mereka diberkati Allah. Tetapi jika mereka cuba berbohong dan menyembunyikan sesuatu, nescaya terhapuslah keberkatan jual beli mereka.

Menandatangani surat-surat perjanjian jual beli tanpa mengetahui isi kandungannya, sebenarnya tidak menepati kehendak Shar' kerana kedua belah pihak perlu menyatakan sesuatu dengan jelas dan terang sehingga dapat didengar dan difahami maksud isi kandungan perjanjian tersebut. Perjanjian yang tidak dibaca, tidak didengar dan tidak difahami oleh orang yang beraqad adalah sama

^{56.} Ibn al-Humām, *op.cit.*, jld.5, hlm.78.; al-Dasūqī, *Kħashiaħ al-Dasūqī c'Ala Sharh al-Kabir*, Misr: Dar 'Ahyā al-Kutub al-'Arabiyyah, (t.t.), jld.3, hlm.81.; Abū al-Walīd al-Bājī, al-Muntaqī c'Ala Sharh al-Muwatta', jld.5, hlm.55.

^{58.} Ibn Qudāmah, *op.cit.*, jld.3, hlm.523.; al-Khaṭīb, *op.cit.*, jld.2, hlm.43-44.; al-Fairuzābādī, *al-Muhadhdhab*, jld.1, hlm.257.

^{59.} al-Bukhārī, *op.cit.*, jld.3, hlm.136-137.; Muslim, *op.cit.*, jld.3, hlm.1164.

dengan perjanjian yang dimaksudkan oleh RasūluLlāh itu, perjanjian tersebut tidak akan mendapat keberkatan, bahkan terhapuslah keberkatan dalam jual beli mereka.

(3) Sīghah aqad mestilah diucapkan oleh orang yang berakal:

Orang yang berakal ialah orang yang cerdik, tidak gila, tidak hilang akal seperti mabuk atau pitam, bukan kanak-kanak yang belum mumayyiz dan bukan orang yang dipaksa.⁶⁰ Syarat tersebut penting supaya isi perjanjian jual beli dapat difahami oleh orang yang berakal, orang yang cerdik dan dapat dilihat oleh orang yang celik. Orang yang bodoh, gila, mabuk dan pitam tidak akan dapat memahami isi perjanjian, sekalipun isi perjanjian itu dibacakan kepadanya.

(4) Mendengar ucapan sīghah ijab dan qabul:⁶¹

Sebahagian daripada syarat sah sīghah ijab dan qabul bagi madhab Hanafi, mestilah mendengar lafaz sīghah yang diucapkan. Tidak sah aqad jualbeli, melainkan setiap orang yang beraqad itu mendengar perkataan sīghah yang diucapkan oleh sahabatnya yang beraqad. Jika dirujuk kepada semua bentuk aqad yang dijalankan oleh institusi kewangan, baik bank, finance dan koperasi Islam, umumnya tidak berlaku kesempurnaan aqad yang disebut di atas itu dengan syarat "mendengar", kerana kontrak perjanjian hanya berlaku dengan upacara menandatangani surat perjanjian, tidak ada ucapan ijab dan qabul yang boleh didengar oleh kedua belah pihak, sedangkan "mendengar" itu adalah syarat sah sīghah aqad ijab dan qabul, lainlah kalau orang yang beraqad itu cacat pendengarannya.

^{60.} Shafī'ī, op.cit., jld.7, hlm.306.; al-Kasani, op.cit., jld.5, hlm.135.

^{61.} al-Kasani, op.cit., jld.5, hlm.135, 148, 155.; al-Zuhaili,op.cit., jld.4, hlm.384.

(5) Lafaz qabūl sama dengan apa yang diucapkan pada ijāb:⁶²

Segala butiran yang diucapkan oleh pembeli atau pelanggan dalam lafaz qabūlnya, mestilah tidak bertentangan dengan butiran yang diucapkan oleh penjual dalam lafaz ijābnya. Sekiranya penjual melafazkan ijāb jualannya dengan harga tunai, tetapi pembeli melafazkan ucapan qabūlnya dengan harga tangguh. Atau penjual melafazkan ijābnya tangguh dua bulan, sebaliknya pembeli melafazkan qabūlnya tangguh lebih lama. Maka tidak sah aqad jual belinya itu, serta wajiblah mereka membuat aqad yang baru yang tidak bertentangan antara ijāb dengan qabūl.⁶³

(6) Bersambung ijāb dan qabūl dalam majlis aqad yang satu:

Aqad jual beli mestilah bersambung antara ucapan ijāb dengan qabūl, di dalam majlis aqad yang dihadiri oleh kedua belah pihak. Atau dalam satu majlis aqad yang diketahui oleh pihak yang tidak dapat hadir.⁶⁴ Sekiranya pembeli belum sempat mengucapkan sīghah qabūlnya, lalu penjual menarik balik ucapan ijābnya, maka batal sīghahnya itu. Sekiranya penjual mengucapkan ijabnya dengan katanya; "aku jual rumahku ini dengan harga seratus ribu" kemudian iapun bergerak ke tempat lain atau ke bilik lain, maka putuslah majlis aqadnya. Jika sekiranya pembeli melafazkan juga qabūlnya, setelah berlakunya pergerakan tersebut, nescaya aqad sīghahnya tidak sah. Maka wajiblah kedua belah pihak mengadakan aqad yang baru.⁶⁵

62. Ibid. jld.4, hlm.384.;

63. al-Khaṭīb, op.cit., jld.2, hlm.5; al-Kasāñī, op.cit., jld.5, hlm.136.

64. al-Kasāñī, op.cit., jld.5, hlm.136; Ibn al-Humām, op.cit., jld.5, hlm.78-81

65. al-Zuhailī, op.cit., jld.4, hlm.107;

Abū Zahrāh, al-Milkiyyah wa al-Nazariyyah al-'Aqd, hlm.178.

Walaubagaimanapun, jumhur ulama-ulama fiqh daripada madhhab Hanafi, Maliki dan Hanbali, telah sepakat dengan pendapat bahawa *sighah ijāh* dan *qabūl* tidak semestinya berjalan serentak. Tetapi memadalah ucapan *sighah qabūl* itu dalam majlis aqad yang sama, sekalipun berlalu tempoh masa yang panjang sehingga ke akhir majlis tersebut, terpulanglah pada kebiasaan uruf bagi memudahkan kedua belah pihak yang beraqad. Bagi Ibn al-Humam, satu jam, adalah tempoh yang menasabah, tidak terlalu susah dan tidak juga terlalu mudah.⁶⁶

Bagi madhhab Shafī'i syarat pengucapan *qabul* hendaklah segera dilafazkan selepas *sighah ijāh*. Sekiranya majlis pengucapan *ijāh* dan *qabūl* dicacatkan dengan perkataan yang tidak ada kaitan dengan aqad, sekalipun pendek, tanpa sesuatu tujuan, atau tidak ada maslahah dan keharusannya, menyebabkan ia tidak boleh bersambung antara *sighah qabūl* dengan *ijāh*, maka ia tidak boleh membawa kepada termetrainya aqad perjanjian. Kecuali jika *sighah ijāh* diucapkan, pembelipun berkata; "*Bismillāh wa al-Ḥamdu lillāh wa al-Salātu wa al-Salāmu Ḫaḍra Rasūlillāh s.ū.w*", kemudian baru dia mengucapkan *qabūl*nya, sahlah aqadnya. Bagi ulama Shāfi'i, upacara aqad yang dilangsungkan, adalah berdasarkan adanya khiar majlis bagi kedua belah pihak, selama kedua-dua belah pihak masih berada dalam satu majlis aqad dan belum berpisah meninggalkannya.⁶⁷

^{66.} Ibn al-Humām, *op.cit.*, jld.5, hlm.78; al-Kaṣāñī, *op.cit.*, jld.5, hlm.137;

^{67.} al-Rāmī, *op.cit.*, jld.3, hlm.8; al-Khaṭīb, *op.cit.*, jld.2, hlm.6; Ibn Qāsim, *Haššiāh al-Baijūrī*, jld.2, hlm.354; al-Nawāwī, *Kitāb al-Majmū'c*, Jeddah: Maktabah al-Irshād, (t.t.), jld.9, hlm.179.

Aqad hanya dengan menandatangani perjanjian:

Prosedur kontrak jualbeli *al-Bai' Bithaman Ajil* yang berjalan sekarang, antara pembeli harta satu pihak, dengan pemilik di satu pihak yang lain, serta pembiaya di satu pihak lagi, semuanya diurus melalui peguam. Oleh itu peguam sebenarnya boleh bertindak secara langsung mewakili pembeli atau pelanggannya, dalam melafazkan aqad qabul. Segala kos guaman dibayar oleh pelanggan atau pembeli, maka peguam sebenarnya ialah mewakili pembeli, bukan pemilik atau pemaju dan bukan juga mewakili pembiaya. Kekeliruan berlaku kepada ramai pelanggan atau pembeli yang menganggap bahawa peguam yang dibayarnya itu adalah peguam kepada pemilik atau pemaju perumahan, atau peguam kepada pembiaya. Pemilik atau pemaju tidak mengeluarkan sedikitpun kos urusan guaman terhadap urusan jualbeli hartanya, pembiaya juga samada bank, syarikat kewangan dan koperasi sedikitpun tidak megeluarkan kos urusan peguam pembiayaan, segala kos guaman ke atas urusan jual beli dan pembiayaan, ditanggung sepenuhnya oleh pembeli dan penerima pembiayaan. Pembeli terpaksa membayar dua kali kos guaman, pertama, kos guaman ke atas jual beli dengan pemaju atau pemilik harta. Kedua, kos guaman pembiayaan dengan Kerajaan, institusi kewangan, atau koperasi.

Sekiranya pemilik harta melafazkan ijab kepada pembeli melalui peguam, maka peguam boleh bertindak mewakili pembeli mengucapkan qabul untuk pembelian harta yang dibelinya. Tetapi mestilah ada surat perwakilan yang sah, kerana aqad sah dijalankan melalui wakil atau melalui tulisan. Tetapi tidak sah aqad dengan hanya melalui perkhabaran.⁶⁸

⁶⁸. Ibn al-Humām, *op.cit.*, jld.5, hlm.79; al-Kasāñī, *op.cit.*, jld.5, hlm.137; .

Apa yang berlaku, peguam hanya bertindak menjadi orang tengah kepada pemilik, pemberi dan pembeli harta, kalau begitulah hakikatnya, maka sepatutnya kos guaman mestilah dibayar bersama oleh ketiga-tiga pihak daripada pemilik harta, pembeli dan pemberi. Kerana manfaat guaman dipakai sama oleh penjual harta dan pemberi yang masing-masing mendapat keuntungan dari urusniaga tersebut, sedangkan pembeli terpaksa mengeluarkan lebih banyak kos yang ditanggung olehnya sendiri untuk mendapatkan harta yang dibelinya, bahkan sekiranya pembeli terlewat membayar hutangnya, maka pemilik mahupun pemberi segera menggunakan perjanjian yang ditandatangani itu sebagai hujjah untuk mengenakan interes atau faedah kepada pembeli, bukan kepada pemberi, sekalipun kelewatan itu berpunca dari kesilapan pemaju sendiri. Apa yang hendak dibuktikan di sini ialah, hak pembeli atau pelanggan dalam majlis aqad jualbeli dan pemberian sebenar, telah diserahkan kepada peguam dan peguam harus bertindak lebih tegas bagi melindungi kepentingan pihak anak guamannya, agar tidak teraniaya dengan bebanan interest atau apa sahaja bentuk penyelewengan.⁶⁹

Aqad tanpa pengucapan sighah ijab dan qabul:

Melihat kepada perjalanan aqad yang berlaku sekarang antara pemilik, pemberi dan pembeli, tidak ada suatu bentuk pengucapan yang khusus keluar dari mulut setiap pihak yang terlibat dalam bentuk sighah ijab dan qabul seperti yang telah dibincangkan, aqad hanya berlaku dengan suatu majlis upacara menandatangi surat-surat perjanjian sahaja. Maka ulama-ulama fiqh mempunyai beberapa pendapat:

⁶⁹ Soalselidik 200 orang pelanggan SPTF

(1) Pendapat dalam Madhhab Hanafi dan Hanbali:

Ulama-ulama daripada Madhhab Hanafi dan Hanbali berpendapat, bahawa perbuatan aqad hanya dengan cara serah menyerah barang tanpa *sighah ijab* dan *qabul* adalah sah, baik pada barang yang ringan seperti jualbeli telur, roti, surat khabar, atau harta yang berat seperti jual beli tanah, rumah dan kereta. Tetapi mestilah dengan syarat sudah menjadi kebiasaan ‘uruf orang ramai yang berjualbeli dengan cara serah menyerah yang menunjukkan tanda reda meredai antara pembeli dan penjual, maka selama tidak timbul perkara-perkara yang tidak redha meredha oleh kedua belah pihak yang beraqad, maka aqad dengan cara tersebut tetap sah. Selain daripada itu mestilah dengan syarat harga yang dibayar diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak, jika salah satu pihak tidak mengetahui dengan jelas bayaran harga tersebut maka jual beli dengan cara tersebut tidak boleh dipakai atau terbatasi.⁷⁰

(2) Pendapat Madhhab Mālikī dan asal Madhhab Ahmād:

Ulama-ulama daripada Madhhab Imām Mālikī dan asal Madhhab Imām Ahmād, berpendapat sah aqad jual beli dengan hanya serah menyerah barang, tanpa *sighah ijab* dan *qabul*, samada sudah biasa berlaku pada ‘uruf atau tidak, dengan syarat selama mana masih ada tanda-tanda reda meredai antara pihak-pihak yang beraqad. Kerana sudah menjadi amalan ‘uruf orang ramai semenjak zaman nabi hidup dan selepasnya. Nabi dan sahabat-sahabatnya tidak mengkhususkan dan tidak terdapat nas yang membataskan urusniaga jual beli mestilah dengan *sighah*

⁷⁰. Ibn. al-Humām, op.cit., jld.5, hlm. 77; al-Kasānī, op.cit., jld.5, hlm.134;

ijāb dan qabūl yang khusus, sebaliknya tidak pernah pula mengingkari bentuk jualbeli dengan cara serah menyerah tanpa sīghah ijāb dan qabūl.⁷¹

(3) Madhhab Shāfi‘ī, Shi‘ah dan Zāhiriyyah:

Dalam Madhhab Shāfi‘ī, Shi‘ah dan Zāhiriyyah, pendapat mereka berlainan dari pendapat ulama-ulama fiqh seperti yang disebutkan di atas itu, mereka berpendapat tidak sah aqad jual beli sekadar bertukar-tukar barang dengan harga sahaja, tanpa ucapan sīghah ijāb dan qabūl. Kerana bentuk jual beli seperti itu tanpa ijāb dan qabūl tidak menunjukkan kepada kekuatan termetrainya aqad jual beli. Redha meredhai adalah sifat yang tersembunyi di dalam hati, kedua belah pihak tidak mungkin dapat menunjukkan keredaan masing-masing tanpa melafazkan sīghah ijāb dan qabūl. Tanpa ijāb dan qabūl kadang-kadang boleh membawa kepada tujuan selain aqad, sesungguhnya aqad berlaku dengan syarat mesti ada pengucapan lafaz ijāb dan qabūl secara terang (sarīkh) atau kiasan (kināyah) atau dengan isyarat dan tulisan yang boleh difahami oleh orang-orang yang beraqad.⁷²

Walaubagaimanapun, sebahagian daripada ulama-ulama Shāfi‘ī daripada imam Nawawi, imam al-Baghawi dan imam al-Mutawalli menerangkan dengan lebih jelas, jual beli dengan cara serah menyerah tanpa ijāb dan qabūl hanya dirujuk kepada kebiasaan ‘uruf’ sahaja, kerana tidak ada syarat yang mensabitkan jualbeli dengan lafaz ijāb dan qabūl. Oleh itu imam Ibn Suraij dan imam al-Ruwiyani menyebutkan, harus jual beli dengan cara serah menyerah tanpa ijāb dan

^{71.} Ibn Qudāmah, op.cit., jld.3, hlm.561.

^{72.} al-Khatīb, op.cit., jld.2, hlm.3; al-Fairūzābādī, op.cit., jld.1, hlm.257; Ibn Hizām, al-Mahātī, jld.8, hlm.404.

gabul itu, hanya ke atas barang-barang yang ringan dan jumlah yang kecil sahaja, seperti membeli sebungkus roti atau seikat sayur-sayuran.⁷³

5. OPERASI PEMBIAYAAN AL-BAI^C BITHAMAN ĀJIL.

Operasi pembiayaan *al-Bai^C Bithaman Ājil* bermula dari cadangan pelanggan, kemudian disusuli dengan cadangan daripada institusi kewangan yang dipilih sebagai pembiaya. Tidak semua institusi kewangan boleh melaksanakan pembiayaan *al-Bai^C Bithaman Ājil*, hanya yang memohon dan diberikan kelulusan dibolehkan menjalankan pembiayaan tersebut.

(1) Cadangan Pelanggan:

Setiap pelanggan yang mahu mendapatkan perkhidmatan di bawah pembiayaan *al-Bai^C Bithaman Ājil* mengikut prosedur yang ada sekarang, hendaklah membeli dahulu asset harta yang hendak dibeli oleh mereka. Setelah membayar 10% wang pendahuluan (immediately upon the signing of the agreement) tersebut, maka pelanggan diberi tempoh 3 hari untuk menandatangani dokumen Perjanjian Jual beli, di pejabat peguam yang telah dipersetujui bersama antara pelanggan dengan pemilik harta.

Pelanggan terikat dengan syarat-syarat tawaran pembelian, pelanggan dibenarkan membayar baki bayaran secara beransur-ansur yang akan dituntut berdasarkan kemajuan kerja yang dicapai. Pelanggan juga dibenarkan mendapatkan pembiayaan dari kerajaan, bank, institusi kewangan atau koperasi,

^{73.} Ibid.

tetapi sekiranya gagal, pelanggan dikehendakki menjelaskan baki harga jualan secara tunai. Pelanggan diberikan tempoh 14 hari untuk melunaskan setiap bayaran ansurannya, kegagalan membayar tuntutan pemilik harta pelanggan akan dikenakan tindakan:⁷⁵

1. Membatalkan penjualan harta, atau
2. Mengenakan faedah 10.5% setahun ke atas jumlah tuntutan.

Setelah prosedur itu difahamai dan diselesaikan oleh pelanggan, barulah pelanggan mengemukakan cadangan pembelian hartanya itu kepada institusi kewangan untuk memohon pembiayaan *al-Bai' Bithaman Ajil*. Antara dokumen-dokumen yang mesti dikemukakan kepada institusi pembiayaan ialah:

1. Jenis harta yang dicadangkan, samada tanah, rumah atau kereta dan sebagainya. Tidak semua jenis harta diterima untuk dibiayai, pembiaya akan menyenaraikan jenis harta tertentu yang diputuskan oleh mereka sendiri.
2. Sebut harga yang ditawarkan oleh pemilik harta atau oleh pemaju perumahan. Sekiranya pelanggan mempunyai kelayakan 100% pembiayaan, maka seluruh asset harta tersebut akan dibiayai oleh pembiaya. Jika tidak, pelanggan hanya akan diberi pembiayaan setakat kelayakan yang ada pada mereka.
3. Surat hak milik atau gran harta tersebut. Jika tanah, maka geran tanah hendaklah dikemukakan, jika rumah yang belum dibina, maka geran yang tidak ada sekatan (caveat) serta plan tanah dan rumah hendaklah dikemukakan.

^{75.} Lampiran (18): Contoh Syarat-syarat Tawaran Belian Harta.

Pembiaya akan berbincang dengan pemohon, tentang segala perkara-perkara yang berkaitan:

1. Jumlah pembiayaan yang dimohon,
2. Sumber pendapatan pelanggan untuk menentukan kelayakan,
3. Tempoh pembiayaan yang dimohon,
4. Kadar keuntungan yang dipersetujui,
5. Kadar insurance Takaful yang dikenakan,
6. Jumlah ansuran bulanan bayaran balik pembiayaan,
7. Wang pendahuluan jaminan,
8. Permohonan perseorangan atau bersama.

Selepas itu, pelanggan akan diberikan borang permohonan pembiayaan al-*Bai^c Bithaman Ajil*. Bagi kakitangan kerajaan yang memohon pembiayaan daripada Bahagian Pinjaman Perumahan, di Perbadanan Malaysia. Permohonan pembiayaan diberi ke atas beberapa pilihan, jenis rumah atau tanah:⁷⁶

1. Membeli tanah dan rumah yang sudah siap,
2. Membina rumah di atas tanah pemohon sendiri,
3. Membeli tanah dan rumah yang sedang dibina,
4. Membeli tanah dengan tujuan mendirikan rumah kemudian,
5. Menyelesaikan hutang pembiayaan perumahan.

⁷⁶, **Lampiran (19): Contoh Borang Permohonan Pembiayaan Perumahan**

(2) Cadangan Pembiaya:

Apabila pelanggan bersetuju dalam perbincangan dan tawaran tersebut, maka pembiaya menghendaki supaya borang permohonan diserahkan kepada pembiaya dengan melengkapkan syarat-syarat yang telah dicadangkan oleh pembiaya berdasarkan senarai format yang telah ditentukan:⁷⁷

1. Mengisi borang-borang permohonan dengan lengkap dan betul mengikut format yang telah ditetapkan.
2. Mengemukakan Surat Perjanjian Jual beli harta antara pelanggan dengan pemilik harta atau Suratan Hakmilik ke atas harta atau Suratan Hakmilik Berasingan atau Blok bagi pembelian rumah pangsa, pangsapuri atau kondomonium.
3. Mengemukakan salinan Kad Pengenalan, slip gaji dan Surat Akuan Kakitangan dari majikan serta borang cukai pendapatan pelanggan dan penjamin.
4. Mengemukakan salinan resit bayaran wang pendahuluan ke atas harta yang dibeli.
5. Surat pengesahan berupaya mengadakan wang baki beza, iaitu wang lebih dari pembiayaan yang dilayaki jika harta itu melebihi dari pembiayaan yang diberi.

^{77.} **Lampiran (20):** Contoh dokumen-dokumen yang diminta oleh pembiaya daripada Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbadanan Malaysia dalam senarai "*Format dan Lampiran Yang Perlu Disertakan*"

6. Mengemukakan Surat Akujanji Memindah Hakmilik daripada pemilik harta atau pemaju kepada pelanggan.

7. Mengemukakan Surat Akujanji Pemaju atau Tuan Tanah, jika membeli rumah pangsa, pangsapuri, kondominium atau town-hause yang belum siap dibina dan tidak mempunyai Suratan Hakmilik Strata.

8. Surat Persetujuan Untuk Menggadaikan Harta kepada pembiaya, kerajaan, bank, finance atau koperasi.

9. Mengemukakan Surat Akujanji Peguam yang bersangkut paut dengan urusan guaman antara pelanggan, pemilik harta dan pembiaya.

Memandangkan senarai dokumen yang diminta oleh pembiaya yang sangat banyak itu, sudah cukup membayangkan bahawa pelanggan tidak hanya ditekan dengan bebanan bayaran yang berbagai-bagai seperti yang telah dibincangkan dahulu daripada ini. Tetapi juga tertekan dengan penyediaan dokumen yang perlu diperolehi daripada pemilik harta, peguam dan majikan.

Oleh itu, sangatlah baik sekiranya urusan jual beli rumah ini hanya antara pelanggan atau pembeli dengan pembiaya sahaja, pembiaya membeli terus harta yang dikehendakki oleh pelanggan dan menjualnya kepada pelanggan dengan harga tangguh atau dengan skim al-Bai' Bithaman Ajil. Jika urusniaga ini dapat diadakan dengan satu pihak sahaja, maka ia akan menjimatkan kos proses, mengurangkan penyediaan dokumen yang banyak, memerlukan hanya satu peguam. Paling penting pelanggan hanya menghadapi satu sahaja ikatan perjanjian urusniaga, yang masing-masing mempunyai implikasi undang-undang ke atas pelanggan.

Proses perlaksanaan skim *al-Bai^c Bithaman Ajil* sekarang ini, mendedahkan pelanggan kepada banyak tindakan undang-undang jika berlaku kesilapan atau sedikit kelalaian. Jika pelanggan atau pembiaya terlambat membayar amaun bulanan atau apa-apa tuntutan, maka pemaju atau pemilik harta akan mengambil tindakan kepada pelanggan. Jika pelanggan melakukan kesilapan ke atas pembiayaan, maka pembiaya akan mengambil tindakan ke atas pelanggan. Pemilik harta atau pemaju dan pembiaya, masing-masing ada hak kuasa untuk mengambil tindakan ke atas pelanggan, jika berlaku sesuatu kesilapan atau keingkaran. Perkara ini boleh dikurangkan, jika kuasa mengambil tindakan itu hanya satu pihak sahaja, iaitu pembiaya yang juga sebagai pihak yang menjual harta.

Dalam kes pelanggan sebagai seorang pegawai kanan Petronas, telah membeli rumah teres dua tingkat melalui skim *al-Bai^c Bithaman Ajil*, beliau telah dicadangkan agar menggunakan perkhidmatan satu peguam dalam urusniaga jual beli *al-Bai^c Bitahman Ajil* dengan urusniaga jual beli (konvensional) yang pertama daripada pemaju. Peguam tersebut menguruskan urusniaga jual beli konvensional, apabila pelanggan memohon pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil*, maka peguam tersebut juga menguruskan jual beli *al-Bai^c Bithaman Ajil* bagi pihak pelanggan. Tetapi apabila pelanggan menghadapi masalah dengan pemaju, maka peguam tersebut mencadangkan pelanggannya itu mengambil peguam lain untuk mengambil tindakan ke atas pemaju.

Tidakkah peguam tersebut terikat dengan dua kekuatan dalam perjanjian bagi pihak pelanggan, iaitu peguam pelanggan dalam uruniaga jual beli dengan pemaju dan peguam pelanggan dalam urusniaga pembiayaan dengan pembiaya. Kenapa peguam tidak boleh bertindak bagi pihak pelanggan untuk mengambil tindakan ke atas pemaju yang ingkar, kenapa pelanggan juga yang teraniaya dan

tertekan dalam kes seperti yang disebutkan di atas itu. Jadi ada kes peguam yang dibayar perkhidmatannya oleh pelanggan sendiripun semacam ada tekanan ke atas pelanggannya. Ini bermakna, peguam juga tidak boleh melindungi pelanggannya dari masalah dengan pemaju mahupun pemberiaya.⁷⁸

(3) Menandatangani Perjanjian Pemberian:

Setelah pelanggan dan pemberiaya menandatangani dokumen-dokumen perjanjian pemberian, peguam akan mendaftarkan Surat Penyerahan hak (menerusi jaminan) di Mahkamah Tinggi untuk dikuatkuasakan sebagai Surat Kuasa Wakil, dokumen-dokumen tersebut akan diserahkan semula untuk simpanan pelanggan:⁷⁹

1. Surat Perjanjian Ikatan Penyerahan hak (menerusi jaminan),
2. Surat Perjanjian Novasi,
3. Surat Perjanjian Jual Harta serta Penyerahan hak, dan
4. Surat Perjanjian Jual beli yang asal.

Pada asasnya, skim pemberian *al-Bai' Bithaman Ajil* adalah sangat baik, proses urusniaga yang dijalankan oleh pemberiaya dengan pelanggan sangatlah kemas dan termeterai kukuh. Tetapi terlalu banyak kepada pembaziran masa setiap pihak, baik pelanggan, pemilik harta, pemberiaya dan peguam sendiri, bahkan tenaga dan kos pengurusan yang semakin meningkat.

^{78.} Soalselidik yang dibuat ke atas salah seorang pelanggan SPTF. (nama, alamat dan butiran pelanggan janji minta dirahsiakan)

^{79.} **Lampiran (21):** Contoh Makluman Peguam Kepada Pelanggan.

Untuk mengekalkan sistem *al-Bai^r Bithaman Ajil* yang baik dan tanpa riba, maka pengurusannya haruslah disingkatkan, bagi menjimatkan masa semua pihak, terutama kakitangan kerajaan atau swasta, bahkan yang bekerja sendiri juga, terpaksa mengambil cuti berhari-hari untuk menguruskan permohonan pembiayaan *al-Bai^r Bithaman Ajil* dari awal menentukan asset harta, hingga ke perjanjian pembiayaan. Penjimatan masa boleh dibuat dengan hanya pembiaya membeli terus asset harta yang dikehendakki oleh pelanggan, kemudian menjualnya terus kepada pelanggan dengan harga tangguh. Cara tersebut mengurangkan tekanan perasaan semua pihak yang terlibat dalam uruniaga berkenaan, minjamatkan masa, tenaga pengurusan dan kos yang ditanggung oleh pelanggan.

Dalam kes seorang lagi pelanggan daripada kakitangan rendah kerajaan yang ditemui di Bahagian Pinjaman Perumahan, Pejabat Perbendaharan, mengesali urusan yang berbelit-belit dan terpaksa datang 3 kali, dengan 3 hari cuti kerja, untuk membuat urusan yang sepatutnya beres antara pembiaya dengan pemaju perumahan sahaja. Pelanggan yang datang dari Johor menghadapi masalah wang tuntutan pemaju tidak dapat dibayar mengikut tempoh yang telah ditentukan. Pelanggan dikenakan faedah oleh pemaju lebih RM600.00, sedangkan beliau hanya berjawatan sebagai Juru Teknik. Masalahnya, kerana pemaju membuat tuntutan bayaran berperingkat dengan mengemukakan salinan sijil arkitek yang tidak disahkan. Bahagian Pinjaman Perumahan telah menghantar beberapa kali surat meminta agar pemaju mengesahkan salinan sijil arkitek yang dikemukakan, sebaliknya pemaju pula tetap menghantar tuntutan demi tuntutan dengan tempoh 14 hari dari tarikh surat, pelanggan akan dikenakan faedah 10.5%. Pelanggan yang jauh terpaksa mengambil cuti menemui pembiaya, membawa salinan sijil arkitek tersebut kepada pemaju dan meminta disahkan, kemudian datang semula

menyerahkan sijil arkitek tersebut ke Bahagian Pinjaman Perumahan dan menunggu baucar bayaran.

Pelanggan diarah datang semula pada masa yang lain untuk mengambil cek berkenaan sementara ianya diproses. Maka pelanggan terpaksa mengambil cuti lagi, bagi mengambil cek yang dijanjikan untuk diserah kepada peguam dan dibayarkan kepada pemaju. Tetapi tempoh surat sudah berakhir, biarpun pelanggan berusaha mengelakkan dirinya dari saedah riba, pelanggan tetap dikenakan juga. Dalam hal tersebut, tidak ada siapa yang dapat melepaskan dirinya dari tekanan riba dan perasaan. Tidak ada siapa yang mahu mengakui kesilapan ini, baik pemaju, pemberi pinjaman, peguam maupun pelanggan yang mengejar masa menyelamatkan dirinya dari riba. Mahu tidak mahu yang menjadi mangsa, ialah pelanggan. Di manakah pertimbangan pihak bertanggungjawab, siapakah yang boleh mengambil tanggunjawab tersebut?, kerana yang nyata masing-masing berlepas tangan.⁸⁰

⁸⁰. Soalselidik pelanggan SPTF, nama dan butiran pelanggan beliau minta dirahsiakan.

6. PENGIRAAN JUAL BELI PEMBIAYAAN

AL-BAI^c BITHAMAN ĀJIL.

Apabila seseorang itu hendak memohon pembiayaan dari kerajaan atau mana-mana institusi kewangan, sebaiknya hendaklah ia berbincang dan bertanya terlebih dahulu tentang jumlah pembiayaan yang dimohnnya, sehingga mendapat penjelasan yang benar-benar difahaminya. Di bawah ini dibincangkan pengiraan beberapa perkara yang perlu diketahui oleh pelanggan:

(6.1) Menentukan Harga Pembiayaan:

Pembiayaan dikira dari berapa jumlah wang yang dimohon oleh pelanggan daripada pembiaya (Cost of Financing / Purchase Price), yang dicampur dengan keuntungan pembiayaan (Amount of Profit). Sebahagian besar pembiaya mewajibkan perlindungan insurance Takaful (Mortgage Takaful / Insurance Coverage) ke atas pembiayaannya, setengahnya pula hanya memberikan pilihan kepada pelanggan samada hendak dilindungi oleh Takaful atau tidak seperti Bank Rakyat. Sekiranya pelanggan mahu perlindungan Takaful, maka pengiraan pembiayaan (Cost of Financing) boleh dicampurkan dengan perlindungan Takaful. Berikut ini contoh pengiraan harga jualan pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ājil (Calculation of Selling Price):⁸¹

⁸¹ BIMB, *Module III: Al-Bai^c Bithaman Ajil Financing*, 1994, hlm.12.

Contoh 1: Berasaskan Kadar Tetap Bayaran Balik Based On Constant Rate of Return (CRR)

Contoh Kiraan: (Menggunakan Appendix I)

* Kos Pembiayaan/ Harga Jualan : RM48,000

* Kadar Keuntungan : 10.5% (kiraan atas baki bulanan)

* Tempoh Bayaran Balik : 8 tahun (96 bulan)

* Kekerapan Bayaran Balik

(Bulanan) Appendix 1.⁸² : **0.0154400605**

Bayaran Balik Bulanan : RM48,000 x 0.0154400605
= RM741.12

Harga Jualan : RM741.12 x 96 bulan
= RM71,147.52

Amaun Keuntungan : RM71,147.52 - RM48,000.00
= **RM23,147.00**

⁸². **Lampiran (22): Appendix 1: Annuity Factor In Repayment Computation.**

Untuk memudahkan pengiraan pembiayaan , maka pengiraan dibuat berpandukan dua Appendix:

Appendix I:

Appendik I dinamakan sebagai "Annuity Factor in Repayment Computation" (AF), tujuannya ialah untuk memudahkan pengiraan jumlah bayaran bulanan dengan cara yang lebih tepat dan cepat. Iaitu berdasarkan kepada tempoh tahun pembiayaan (Repayment Period) dan kadar keuntungan (Profit Rate) yang ditetapkan.⁸³

Appendix II:

Appendix II, adalah merupakan paparan pengiraan terperinci ke atas amaun pembiayaan, tujuannya untuk memudahkan pelanggan mengenal pasti setiap ansuran bulanan (Montly Instalment) yang dijelaskannya pada tiap-tiap bulan hingga habis tempoh pembiayaan. Perincian paparan telah menunjukkan kolumn; a) tempoh bulan bayaran (MONTH), b) Kos Jualan (COST), c) Keuntungan Pembiayaan (PROFIT), d) Baki Pembiayaan (OUTS BAL.), dan e) Baki Keuntungan yang dikenakan ke atas pembiayaan (UEINC BAL.)⁸⁴

^{83.} Lampiran (23): Contoh Salinan Appendix I.

^{84.} Lampiran (24): Contoh Salinan Appendix II

Contoh 2:

(Berdasarkan Rule 78)

Contoh Kiraan:

Kos Pembiayaan/
Harga Jualan = RM30,000.00

Kadar keuntungan = 8%

Tempoh Bayaran Balik = 5 tahun (60 bulan)

Harga Jualan = $\text{RM30,000} + (\text{RM30,000} \times 8\% \times 5\text{th})$
= RM42,000.00

Bayaran Balik Bulanan = $\frac{\text{RM42,000.00}}{60 \text{ bulan}}$
= RM700.00

Amaun Keuntungan = $\text{RM42,000.00} - \text{RM30,000.00}$
= **RM12,000.00**

Contoh-contoh pembiayaan:

A) PEMBIAYAAN (BBA) MAYBANK:

Contoh pengiraan rumah yang dibeli dengan harga RM111,000.00, pembeli memohon pembiayaan (cost of Financing) hanya RM72,150.00, untuk tempoh bayaran balik (Repayment Period) 17 tahun, kadar keuntungan tetapnya (Rate of Profit) ialah 10%, maka kiraannya seperti berikut ini:⁸⁵

Contoh Kiraan:

Permohonan Pembiayaan	= RM72,150.00
Keuntungan	= 10%
Tempoh Bayaran Balik	= 17 tahun (204 bulan)
Harga Jualan	= $RM72,150 + (72,150 \times 10\% \times 17\text{th})$ = RM123,376.50
Bayaran Bulanan	= $\frac{123,376.50}{204 \text{ bulan}}$ = RM604.79 (203 bulan) + RM604.13 (1b bulan akhir)
Amaun Keuntungan	= $123,376.50 - 72,150.00$ = RM51,226.50

⁸⁵. Pembiayaan Membeli Apartment di Bandar Tun Hussein Onn, Cheras oleh Pelanggan *al-Bai'i Bithaman Ajil*, dengan Maybank, Kajang, 1996.

B) PEMBIAYAAN (BBA) BAHAGIAN PINJAMAN

PERUMAHAN, PERBENDAHARAN MALAYSIA:

Satu lagi kes pembiayaan seorang pelanggan yang memohon pembiayaan kerajaan berjumlah RM120,000.00, Kadar Keuntungan ialah 9% (RM100,000 ke bawah 7% dan RM100,000 ke atas 9%), selama tempoh 25 tahun.⁸⁶

Contoh Kiraan:

Harga Jualan	= RM143,872.00
(Termasuk perlindungan Takaful Kebakaran RM1,599.00 dan Takaful Gadaijanji 27 tahun RM22,273.00)	
Kadar Keuntungan	= 9%
Tempoh Bayaran	= 25 tahun (300 bulan)
Harga Jualan BBA	= $143,872.00 + (143,872 \times 9\% \times 25\text{th})$ = RM325,150.72
Bayaran Bulanan	= $\frac{325,150.72}{300 \text{ bl}}$ = RM1,083.84
Amaun Keuntungan BBA	= $325,150.72 - 143,872.00$ = RM181,278.72.

⁸⁶ Soalselidik pelanggan pembiayaan *al-Bait^C Bithaman Ajil* daripada Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharan Malaysia, bagi membeli rumah teres dua tingkat, di Bandar Tun Hussein Onn, Cheras, 1996.

C) PEMBIAYAAN (BBA) BANK RAKYAT:

Kes seorang pelanggan membuat permohonan pembiayaan *al-Bai'c Bithaman Ajil* daripada Bank Rakyat sebanyak RM65,000.00, selama 20 tahun, dicampur dengan perlindungan Takaful selama 23 tahun dengan kadar 90.8%, maka kadar keuntungan yang dikenakan ke atas pembiayaannya ialah 10.15%:⁸⁷

Contoh Kiraan:

Kos Jualan	= RM65,000.00 + RM5,912.00
(Takaful & Stem)	= RM70,912.00
Keuntungan	= 10.15%
Harga Jualan	= $70,912.00 + (70,912 \times 10.15\% \times 20\text{th})$
	= RM143,951.36
Bayaran Bulanan	= 143,951.36
	240 bulan
	= RM599.79
Amaun Keuntungan	= $143,951.36 - 70,912.00$
	= RM73,039.30

⁸⁷

Sealselidik pelanggan SPTF Bank Rakyat, memohon pembiayaan rumah Apartmentnya di Cheras, 1996.

D) PEMBIAYAAN (BBA) ABRAR FINANCE BERHAD:

Dalam kes seorang pelanggan membeli sebuah kereta menggunakan pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ājil* daripada Abrar Finance Berhad, Permohonan pembiayaan ialah RM40,000, tempoh pembiayaan 6 tahun dan kadar keuntungan yang dikenakan 7%, pelanggan membayar security deposit sebulan ansuran bulanan iaitu RM789.00.⁸⁸

Contoh Kiraan:

Harga Jualan	= RM40,000.00
Kadar Keuntungan	= 7%
Tempoh Bayaran Balik	= 6 tahun (72 bulan)
Harga Jualan	= $40,000 + (40,000 \times 7\% \times 6\text{th})$
	= RM56,800.00
<hr/>	
Bayaran Balik Bulanan	= $\frac{56,800.00}{72 \text{ bulan}}$
	= RM788.88
<hr/>	
Amaun Keuntungan	= $56,000.00 - 40,000.00$
	= RM16,800.00
<hr/>	

⁸⁸. Soalselidik pelanggan *al-Bai^c Bithaman Ājil*, membeli sebuah kereta Wira, 1996 melalui Syarikat Pinjaman Kewangan Islam, Abrar Finance Berhad. (nama dan butiran lanjut dirahsiakan).

E) KOPERASI KOHILAL:

Satu contoh dari pelanggan koperasi KOHILAL, memohon pembiayaan RM10,000.00 untuk membayar sebahagian harga rumah yang dibelinya daripada pemaju, kadar keuntungan hanya 5% setahun, tempoh pembiayaan selama 4 tahun, setelah membayar insurans perlindungan Takaful Kredit sebanyak RM275.76, maka pelanggan diberikan pembiayaan sebanyak yang dimohon.⁸⁹

Contoh Kiraan:

Kos Jualan	= RM10,000.00
Keuntungan	= 5%
Tempoh Bayaran Balik	= 4 tahun (48 bulan)
Harga Jualan	= $10,000 + (10,000 \times 5\% \times 4\text{th})$ = RM12,000.00
Bayaran Balik Bulanan	= $\frac{\text{RM12,000.00}}{48 \text{ bulan}}$ = RM250.00
Amaun Keuntungan	= $\text{RM12,000.00} - \text{RM10,000.00}$ = RM2,000.00

^{89.} Soalselidik pelanggan koperasi KOHILAL 1996 (nama dan butiran pelanggan minta dirahsiakan).

Pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* yang telah dikeluarkan oleh Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia, Maybank, Bank Rakyat, Abrar Finance Berhad dan Koperasi KOHILAI, cukuplah sebagai contoh-contoh perlaksanaan SPTF di Malaysia. Dalam perlaksanaan tersebut, ada beberapa perinsip Muamalah Islam yang digabung guna, sebagai kaedah dalam perjalanan skim *al-Bai^c Bithaman Ajil* yang dilaksanakan:

1. Prinsip Jual beli Biasa:

Oleh kerana jumlah keuntungan *al-Bai^c Bithaman Ajil* tidak dijelaskan kepada pelanggan, pelanggan hanya sekadar diberitahu kadar peratus keuntungan dan jumlah bayaran balik yang mesti dibayar oleh pelanggan. Maka kaedah tersebut sama dengan prinsip jual beli biasa, di mana setiap penjual tidak perlu memberitahu barapa keuntungan yang diperolehnya atas jualan tersebut. Sipembeli hanya perlu membayar harga yang ditawarkan, tanpa mengetahui berapa keuntungan yang diperolehi oleh penjual di atas pembelian barang tersebut.

2. Prinsip *al-Murābahah*:

Realitinya, skim *al-Bai^c Bithaman Ajil* bukanlah satu urusniaga yang tersendiri yang mempunyai prinsip dan kaedahnya sendiri, tetapi merupakan suatu gabungan urusniaga berdasarkan beberapa prinsip lain. Apabila pembiaya menyerahkan pembelian harta kepada pelanggan, atau pelanggan telah membeli harta tersebut terlebih dahulu dan telah mengadakan perjanjian jual beli dengan pemilik atau pemaju setelah membayar pendahuluan, maka pelanggan sebenarnya telah mengetahui harga kos pembelian tersebut. Apabila harta tersebut dijual kepada pembiaya dengan harga yang sama (Cost of Financing), kemudian

pembiaya menjual semula kepada pelanggan lebih tinggi dengan kadar peratus keuntungan yang tetap, bererti pelanggan mengetahui jumlah keuntungan yang dikenakan, maka ini bererti urusniaga jual beli dalam pembiayaan *al-Bai^c* *Bithaman Ajil* telah menggunakan prinsip *al-Murābahah*, iaitu jumlah keuntungannya dijelas kepada pelanggan.

3. Prinsip *al-Mudārabah*:

Dalam proses menjalankan urusniaga pembiayaan *al-Bai^c* *Bithaman Ajil*, pelanggan diwajibkan memberi pendahuluan jaminan (security deposit), tujuannya untuk membayar ansuran bulanan yang gagal dibayar pada bulan-bulan tertentu. Wang pendahuluan jaminan ini disimpan di dalam akaun pelaburan, keuntungannya akan diberikan kepada pelanggan sebagai hasil pelaburan, tanpa wang tersebut bank tidak akan meluluskan pembiayaan *al-Bai^c* *Bithaman Ajil* yang dimohon, sedangkan dalam jual beli biasa tidak ada wang pendahuluan jaminan, ini bermakna *al-Bai^c* *Bithaman Ajil* mengguna sama prinsip *al-Mudārabah*.

4. Prinsip *al-Rahn*:

Perjalanan pembiayaan *al-Bai^c* *Bithaman Ajil* juga menggunakan prinsip al-Rahn, harta yang dibiayai itu digadaijanji kepada pembiaya dan dilindungi dengan insurans Takaful Gadaijanji. Sebagai contoh, a) Pembiayaan RM70,902.00 selama 20 tahun, dilindungi dengan Takaful Gadaijanji selama 23 tahun, amaun sumbangannya RM5,902.00 (90.8%). b) Pembiayaan sebanyak RM143,872.00 selama 25 tahun, dilindungi dengan Takaful Gadaijanji selama 27 tahun dengan jumlah kadar sumbangan RM22,273.00. Masing-masing telah dimasukkan ke

dalam kos jualan harta pembiayaan yang mesti dibayar. Bermakna prinsip *al-Rahn* telah digabung guna dalam *al-Bai^c Bithaman Ājil*.

Gabungan prinsip hukum Fiqh Muamalat yang tersebut itu, menjadi mekanisma dalam produk baru *al-Bai^c Bithaman Ājil*. Perbezaan harga jualan yang tinggi dari kos belian pembiayaan, samada disebabkan oleh tempoh masa panjang, maka tinggilah harga jualannya. Jika tempoh pembiayaannya pendek, maka kuranglah harga jualan, adalah diharuskan.

Islam mengharuskan berlakunya perbezaan harga, jika ia berlaku secara kebetulan, sekalipun bayarannya dengan cara tangguh. Tetapi jika ia dilakukan dengan tujuan untuk mencari helah bagi mengharuskan faedah riba, maka mengikut jumhūr ulama daripada imām Mālik, imām Abū Ḥanīfah, imām Ahmad, Ibn Sirīn, dan ramai lagi telah membatalkannya.⁹⁰ Kecuali hanya dalam Madhab Imām Shafī'ī, imām Abū Daūd dan imām Abū Thaur sahaja yang mengharuskannya.⁹¹

(6.2) Kadar Keuntungan (profit rate):

Profit rate atau kadar keuntungan yang digunakan dalam pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ājil* tidak sama antara sebuah institusi dengan sebuah institusi kewangan yang lain daripada kerajaan, bank, institusi kewangan dan koperasi. Kadar keuntungan ini pula berbeza antara harta yang dibiayai seperti kereta, rumah dan tanah.

⁹⁰. Ibn Qudāmah, *op.cit.*, jld.4, hlm 45; Ibn Qayyim al-Jauziyyah, *I'fādah al-Maqā'idīn Ḥan*
Rabi' al-Ālamīn, jld.3, (t.t.), hlm.335&336; Ibn Rushd, *op.cit.*, jld.2, hlm.142

⁹¹. al-Ramīl, *Ḥamīṣah al-Fatāwā al-Kubrā al-Fiqhiyyah*, Misr: Dār al-Fikr, 1983, jld.2,
hlm.149-150; Ibn Rushd, *op.cit.*, jld.2, hlm.141;

Kadar pembiayaan koperasi Islam lebih rendah daripada pembiayaan kerajaan, bank dan institusi kewangan Islam, iaitu hanya 5% sahaja ke atas semua bentuk pembiayaannya, samada kereta, rumah atau tanah. Pembiayaan kerajaan pula lebih rendah daripada bank dan finance. Kadar tetap pembiayaan keatas kenderaan hanya 4% sahaja. Dalam kes seorang kakitangan kerajaan yang membeli kereta dengan kos jualan RM21,000.00 selama tempoh 5 tahun atau 60 bulan, kerajaan hanya mengenakan amaun keuntungan sebanyak RM2,204.76 sahaja iaitu 20% untuk 5 tahun pembiayaan.⁹²

Bank-bank akan mengenakan kadar keuntungan ke atas pembiayaan kenderaan antara 7% hingga 14% dengan had pembiayaan tidak melebihi 75% daripada harga belian, hinggalah kepada tidak melebihi RM80,000.00. Bank semuanya menggunakan kaedah *al-Bai^c Bithaman Ajil* dengan tempoh tidak melebihi 5 tahun atau 60 bulan. Bank-bank mengenakan deposit 3 kali ansuran bulanan sebagai wang pendahuluan jaminan (security deposit), wang ini akan menampung ansuran bulanan yang tidak dapat atau terlambat dibayar. Jika ansuran itu dibayar kemudian, maka wang tersebut dimasukkan semula ke dalam security deposit, wang ini dimasukkan ke dalam akaun pelaburan, keuntungannya akan dikembalikan kepada pelanggan sendiri.

Institusi kewangan Islam seperti Abrar Finance Bhd. menetapkan pembiayaan kenderaan kepada kadar 7% dan rumah atau hartanah kepada 11.25%. Bank Islam Malaysia Berhad, menetapkan kadar keuntungan kenderaan 15% dan rumah atau hartanah kepada 9.25%, Bank Rakyat menetapkan kadar keuntungan kederaannya 12.5% dan pembiayaan rumah atau hartanah kepada kadar

^{92.} Pinjaman Kenderaan di bawah skim *Bai^c al-Murabahah Bi al-Tagsit* (Jualan dengan keuntungan secara bayaran tangguh) yang sama dengan kaedah *al-Bai^c Bithaman Ajil*, bezanya keuntungannya diberitahu kepada pelanggan.

keuntungan 10.5%. Koperasi Islam seperti KOHILAL, Koperasi Muslimin dan Koperasi Belia Islam masing-masing menetapkan kadar keuntungan kenderaan, rumah dan tanah kepada kadar tetap iaitu 5% sahaja. Pelanggan dikatakan bebas memilih mana satukah institusi pembiayaan yang dikehendakinya.⁹³

Sebab riba diharamkan, kerana ada unsur menindas. Penindasan adalah suatu kezaliman yang diharamkan dalam Islam dan mengenakan keuntungan yang berlebih-lebihan berlipat kali ganda dari pasaran adalah juga suatu kezaliman. Jadi menaikkan harga barang tanpa perikemanusiaan, adalah sama dengan sebab kenapa Islam mengharamkan riba, bukan bergantung sangat kepada sebab membayar harga tangguh atau tidak, kerana Rasulullah s.a.w. sendiri pernah berurusniaga dengan harga tangguh. Tetapi kerana tangguh itu menjadi alasan, untuk menaikkan harga yang terlalu tinggi adalah suatu penindasan. Sekalipun melalui kaedah dan jalan yang diharuskan oleh Shara^c seperti menggunakan kaedah pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ajil.

Apakah dengan pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ajil yang halal itu, maka mana-mana institusi kewangan harus menaikkan harga pembiayaan yang berlipat kali ganda?. Terpulanglah kepada masyarakat umum memberikan pertimbangan, apakah keuntungan al-Bai^c Bithaman Ajil sekarang ini dianggap terlalu tinggi sama sebagai suatu penindasan seperti riba yang diharamkan atau tidak. Semua institusi pembiayaan berpandapat, tiada penindasan dan tiada riba, jalannya halal, keuntungannya lebih rendah dari konvensional riba. Tetapi pelanggan mengatakan, kalaupun tidak dianggap riba, tetapi masih ramai yang menganggap ada terdapat unsur-unsur penindasan, kerana pembiayaan yang diminta hanya berjumlah

⁹³ Soalselidik Institusi Kewangan, Bank, Finance dan Koperasi Islam: BIMB, BBMB, Maybank, Abrar Finance Bhd., Bank Rakyat, Koperasi KOHILAL, KBI dan Muslimin. (1995 - 1996)

RM120,000.00 sahaja, tetapi jumlah pembayaran balik setelah dicampur keuntungan menjadi RM362,210.58 untuk tempoh 25 tahun.

Tiga pelanggan yang ingin membeli kereta baru dan telah menempahnya dengan membayar wang pendahuluan sebanyak RM5,000.00, cuba membuat permohonan pembiayaanya dengan Bank Islam Malaysia Berhad, Unit Mu'amalat BBMB dan Maybank yang menetapkan kadar keuntungan (Profit Rate) yang lebih tinggi dari pinjaman konvensional. Sudahlah begitu, banyak pula halangan dan remeh temehnya sehingga mereka terpaksa menggunakan pinjaman konvensional Credit Corporation (M) Berhad (CCM) terlebih dahulu yang kadar keuntungannya hanya 7% sahaja, berbanding dengan BIMB 14%, SPTF Bank Rakyat 12.5%. Hanya dengan Abrar Finance dapat 7%, itupun urusannya terlalu lambat. Namun pelanggan berminat memindahkannya juga kepada Abrar Finance Bhd., sekalipun dia dikenakan denda oleh pinjaman konvensional (CCM) sebanyak RM462.00, kerana memindahkan pinjaman dari CCM kepada Abrar Finance.⁹⁴

Ini menunjukkan bahawa minat umat Islam kepada pembiayaan dengan cara Islam, memang tidak boleh dipertikaikan lagi. Mereka ada yang sanggup kena denda, mereka tetap juga memindahkan pinjamannya kepada pembiayaan dengan cara Islam. Persoalan yang sering ditimbulkan oleh ramai umat Islam ialah, kenapa kadar keuntungan pembiayaan Islam menetapkan 10%, 12%, dan 14%, iaitu lebih tinggi daripada kadar keuntungan pinjaman konvensional, yang hanya 7% sahaja. Kalau alasannya tidak boleh, kenapa institusi kewangan Islam seperti Abrar Finance Bhd. boleh, begitu juga koperasi Muslimin, KOHILAI, dan Koperasi Belia Islam (KBI).

^{94.} Soalselidik Pelanggan SPTF, pinjaman membeli kereta Wira baru (pelanggan seorang Pensyarah dari Cheras), kereta Dutsun (pelanggan seorang Arketik dari Setapak) dan kereta Proton Iswara, (pelanggan seorang guru dari Keramat), 1996. (nama dan butiran peribadi masing-masing minta dirahsiakan).

Kalau dahulu Bank Islam Malaysia Berhad mengenakan kadar keuntungan pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* sehingga 14% ke atas pembiayaan hartanah, dengan berbagai-bagai alasan ianya tidak boleh diturunkan. Tetapi sekarang kadar keuntungan *al-Bai^c Bithaman Ajil* BIMB adalah yang termurah jika dibanding dari bank-bank yang lain iaitu 9.75%, jadi sekarang ianya boleh dan sudah dilakukan,, maka itu satu tindakan yang sangat baik.

Dalam erti kata lain, kenapa semua bank-bank lain tidak memikirkan satu jalan untuk menurunkan kadar keuntungan yang lebih tinggi dari konvensional. Sekalipun di sana ada banyak alasan kadar keuntungan Islam adalah tetap, sedangkan kadar keuntungan pinjaman konvensional tidak tetap dan sering naik. Tetapi ianya bukanlah suatu hujjah yang kukuh, kerana tidak ada siapa di antara kita yang boleh menafikan bahawa pasaran kewangan juga ada turun naiknya, jadi seharusnya kita juga bersikir bahawa ada kalanya pasaran kewangan juga akan turun. Oleh itu wajarlah dan sampailah masanya sekarang ini kadar keuntungan itu diturunkan, tidaklah hanya memikirkan keuntungan yang naik sepanjang masa.

6.3. Kos Pengurusan:

Bagi seorang yang ingin membeli sesuatu aset harta, atau sebagai seorang pelanggan yang memohon pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil*, tidak hanya berusaha menyediakan bayaran harga jualan semata-mata (Purchase Price), tetapi juga terpaksa kena menyediakan kos pengurusan permohonan pembiayaan. Antara kos pengurusan yang kena dibayar oleh pelanggan ialah seperti berikut ini:

1) Kos menyediakan Surat Ikatan Perjanjian Jual beli:

Urusan menyediakan Surat Ikatan Perjanjian Jual beli dibuat oleh peguam yang ditentukan oleh pelanggan yang biasanya dicadangkan oleh pemilik harta atau pemaju perumahan. Kadar kos pengurusan mengikut tingkatan harga harta yang hendak dibeli, bagi harta yang bernilai RM100,000.00 pertama, maka kos pengurusannya ialah 1%. Bagi nilai RM100,000.00 selanjutnya, maka kos pengurusannya ialah 0.5%. Jika harta yang hendak dibeli itu ialah sebuah apartmen yang bernilai RM110,000.00, maka kos pengurusannya ialah berjumlah RM1,055.00. Bank Islam Malaysia pula menetapkan kos pengurusannya seperti berikut:

RM30,000 ke bawah	kosnya RM50.00
RM30,000 - RM100,000	kosnya RM100.00
RM100,000 ke atas	kosnya RM200.00

Dalam proses pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil*, pelanggan terpaksa membayar dua kali atau tiga kali wang proses. Pertama, wang proses menyediakan surat ikatan perjanjian jual beli dengan pemilik harta.⁹⁵ Kedua, wang proses permohonan pembiayaan daripada kerajaan, bank, institusi kewangan atau koperasi.⁹⁶ Ketiga, wang proses menyediakan Surat Ikatan Perjanjian Pembiayaan dengan kerajaan, bank, institusi kewangan atau koperasi.⁹⁷

^{95.} Lampiran (25): Contoh Salinan Resit Wang Proses Pembelian Rumah Teres Pelanggan di BTMO, 1995.

^{96.} Lampiran (26): Contoh Salinan Resit Wang Proses Permohonan Pembiayaan daripada 1) Kerajaan 2) Maybank 3) Abrar Finance 4) Koperasi KOHILAL.

^{97.} Lampiran (27): Contoh Salinan Resit Wang Proses Penyediaan Surat Ikatan Perjanjian Pembiayaan dengan kerajaan di Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbadanan Malaysia.

Pelanggan yang membeli sebuah unit rumah teres dua tingkat yang bernilai RM185,000.00, mestilah menyediakan; a) wang proses perjanjian jual beli berjumlah RM1,437.04, kemudian b) wang proses permohonan pembiayaan dengan kerajaan sebagai pembiaya sebanyak RM120.00, serta c) wang proses penyediaan surat ikatan perjanjian pembiayaan berjumlah RM300.00. Inilah yang dibangkitkan oleh ramai pelanggan, beli rumah hanya sebuah, tetapi bayar wang proses sampai tiga kali, apakah kalau kerajaan yang membeli rumah itu semuanya, kemudian menjualkannya kepada pelanggan dengan cara harga tangguh dan diberikan pembiayaan, maka wang proses kena keluar tiga kali juga?, atau cukup dengan sekali sahaja?. Mungkin setengah pihak menganggap jumlah ketiga-tiga bayaran wang proses tersebut tidaklah tinggi, tetapi sebenarnya ia tetap masalah yang menambahkan banyak lagi caj-caj yang lain seperti yang akan dibincangkan dalam senarai caj yang selanjutnya.⁹⁸

2) Cukai Perkhidmatan (Service Tax):

Cukai Perkhidmatan disebut juga sebagai cukai kerajaan (Government Tax) ke atas setiap pembelian harta tanah atau bangunan dengan kadar 5%. Cukai tersebut hanya sekali sahaja dikenakan ketika menandatangani surat-surat perjanjian jual beli dengan pihak penjual, jual beli kali kedua antara pembiaya dengan pelanggan tidak akan dikenakan lagi Cukai Perkhidmatan ini.⁹⁹

^{98.} Soalscerdik pelanggan SPTF, Masalah pembelian harta melalui al-Bai^c Bithaman Ajil, 1996.

^{99.} Lampiran (28): Contoh Salinan Resit Pelbagai Caj Pengurusan ke atas pembelian rumah teres dua tingkat, di BTHO, 1995, melalui pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ajil dengan kerajaan.

3) Duti Stem (Stem Duty):

Pembeli harta seperti rumah umpamanya dimestikan membayar semua surat-surat ikatan perjanjian yang dibuat, samada surat perjanjian yang dibuat dengan penjual atau pemilik harta, atau surat-surat ikatan perjanjian yang dibuat bersama dengan pembiaya daripada pihak kerajaan, bank, institusi kewangan.

Surat-surat ikatan perjanjian yang biasa dibuat ialah seperti berikut:

1. Surat Perjanjian Jual beli (Sale and Purchase Agreement) rumah antara pembeli dengan pemilik atau pemaju.
2. Surat Perjajian Ikatan Penyerahanhak (Deed of Mutual Covenants) antara pembeli dengan pemilik atau pemaju perumahan.
3. Surat Perjanjian Ikatan Jual beli (Sale Agreement Cum Assignment) antara pelanggan dengan pembiaya.
4. Surat Perjanjian Ikatan Penyerahanhak (melalui jaminan) Deed of Assignment (By Way of Security) antara pelanggan dengan pembiaya.
5. Surat Perjanjian Novasi (Novation Agrement) antara pelanggan dengan pembiaya.

Seorang pembeli rumah sebuah apartment berharga RM110,000.00, dikenakan Duti Stem RM10.00 ke atas tiap-tiap satu surat perjanjian jual beli dan surat perjanjian penyerahan hak antara pembeli dengan pemaju perumahan. Seorang pembeli lagi yang membeli rumah teres dua tingkat berharga RM185,000.00 menyatakan yang dia hanya dikenakan Duti Stem sebanyak RM3.00 tiap-tiap satunya, dan dikecualikan dari Duti Stem ke atas tiga surat perjanjian yang dibuat dengan kerajaan. Di sini pelanggan nampak semacam tidak berpuashati kerana tidak adanya penyelarasan ke atas penguatakuasan pembayaran Duti Stem yang dikenakan ke atasnya, sedangkan kedua-dua mereka sama-sama membuat permohonan pembiayaan melalui *al-Bai^c Bithaman Ajil*, bahkan pelanggan yang harga rumahnya lebih rendah membayar Duti Stem lebih tinggi dari pelanggan yang rumah lebih mahal.¹⁰⁰

Adapun surat-surat perjanjian membeli kereta dengan pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* pula ialah seperti berikut dan tiap-tiap satunya dengan Duti Stem sebanyak RM6.00 sahaja:¹⁰¹

1. Surat Perjanjian Jual (Sale Agreement) kenderaan,
 2. Suratcara Pembayaran Pendahuluan (Memorandum of Cash Deposit),
 3. Surat Penyerahan hak (Deed of Assignment), dan
 4. Surat Perjanjian Jaminan (Guarantee Agreement)
- 4) Urusan Pejabat:

^{100.} Soalselidik Pelanggan SPTF, 1996. (nama dan butirannya minta dirahsiakan).

^{101.} Lampiran (29): Contoh Salinan Duti Stem yang dikenakan ke atas perjanjian pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ajil membeli kenderaan melalui finance,

laitu kerja-kerja pengurusan yang memerlukan upah, seperti kerja-kerja perkeranian, taip menaip, cetak mencetak, urusan mahkamah, mematikan stem duti, penggunaan telefon, perjalanan kenderaan, membuat salinan pendua, penghantaran surat menyurat dan sebagainya. Adapun kos yang melibatkan pembayaran seperti wang stem dan sebagainya tidak termasuk dalam kadar upah pengurusan yang hendak dibayar di sini.

Kos atau upah pengurusan tersebut akan dibayar oleh pelanggan sekali pada masa menyediakan surat perjanjian jual beli antara pembeli dengan penjual, sekali lagi pada masa membuat perjanjian pembiayaan antara pelanggan dengan pembiaya. Jumlah kos yang dikenakan bergantung kepada banyak kerja yang terlibat dengan urusan tersebut, kebanyakannya pelanggan dikenakan sekurang-kurangnya RM100.00 bagi urusan perjanjian jual beli dengan pemilik harta dan sekurang-kurangnya RM100.00 lagi dengan yang memberikan pembiayaan.¹⁰²

5) Berbagai-bagi Urusan Lain (Miscellaneous):

Pelbagai urusan ini juga merupakan kerja-kerja tambahan bagi penyediaan perjanjian dan perbelanjaan pengangkutan yang tidak belum atau tidak termasuk dalam kos urusan pejabat yang disebutkan di atas, ia juga bergantung kepada banyak kerja-kerja tambahan yang dilakukan untuk penyediaan perjanjian dan belanja pengangkutan yang telah melibatkan kos, paling kurang pelanggan mencatatkan berjumlah RM50.00 atas urusan pembelian rumah RM110,000.00 atau RM150.00 atas urusan pembelian rumah RM185,000.00.¹⁰³

¹⁰². Rujuk Lampiran (14): Salinan Resit Disbursements

^{103.} Rujuk Lampiran (14): Salinan Resit Disbursement

Kesimpulannya, seorang pelanggan tidak hanya akan membayar semata-mata kos harga rumah yang dibeli apabila mengambil pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil*.¹⁰⁴ Tetapi haruslah melihat seluruh perbelanjaan yang akan melibatkan urusan *al-Bai^c Bithaman Ajil* tersebut, sebagai contoh ke atas pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* sebuah rumah teres yang ditawarkan dengan harga RM185,180.00, seperti yang dinyatakan berikut ini:¹⁰⁵

1) Amaun Pembiayaan (atas harga kos RM143,872.00) ¹⁰⁶	RM362,210.58
2) Wang Baki Beza ¹⁰⁷	RM65,180.00
3) Kos Pengurusan Jual beli ¹⁰⁸ (antara pembeli dengan pemilik dan antara pelanggan dengan pembiayaan yang menggunakan peguam yang sama)	RM 4,385.50
4) Kos Pengurusan Pembiayaan ¹⁰⁹	RM120.00
Jumlah	RM431,895.58

Berdasarkan perkiraan yang tersebut itu, di mana pembiayaan sebuah rumah teres dua tingkat yang dibeli dengan harga kos asal berjumlah RM185,180.00 telah bertambah sebanyak RM246,715.58 (157.123%) kepada harga RM431,895.58. Iaitu hampir dua kali ganda dari harga asal. Jika sekiranya wang baki beza itu, iaitu wang baki harga rumah lebih daripada pembiayaan yang diluluskan dan mesti dibayar sendiri oleh pelanggan telah diperolehi melalui pinjaman, atau mendapat

^{104.} Rujuk Lampiran (5): Salinan Harga pembiayaan BBA.

^{105.} Lampiran (30): Butir-butir Tawaran

^{106.} Lampiran (31): Salinan Amaun Pembiayaan

^{107.} Lampiran (32): Salinan Surat Perakuan Mengadakan Wang Beza

^{108.} Rujuk Lampiran (14): Salinan Baucar Tuntutan Kos Pengurusan daripada Peguam

^{109.} Rujuk Lampiran (15): Salinan Resit Wang Proses Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbadanan Malaysia.

pembiayaan daripada institusi kewangan yang lain, maka tentulah wang yang terpaksa dibayar oleh pelanggan dalam urusan untuk membeli rumah tersebut semakin bertambah dari jumlah yang telah disebutkan di atas itu. Mengikut pengakuan pelanggan, bahawa beliau telah mengeluarkan wang poket sendiri berjumlah RM30,180.00, wang selainnya RM35,000.00 lagi mendapat pembiayaan daripada Bank Rakyat dan koperasi, dengan dengan bayaran balik sebanyak RM50,750.00. Bermakna harga rumah naik lagi sebanyak RM15,750, kepada jumlah keseluruhannya RM447,645.58 yang asalnya hanya berharga RM185,180.00 sahaja.

Jumlah yang tersebut di atas itu (RM447,645.58), ialah jumlah pembiayaan dengan mekanisme *al-Bai^c Bithaman Ājil*, tanpa apa-apa potongan ihsan (*muqāṣah*) daripada pihak pembiaya. *Muqāṣah* hanyalah ihsan dan budibicara pembiaya, *muqāṣah* hak mutlaq pembiaya, ia boleh mengekalkan harga tetap pembiayaan, termasuk keuntungan (RM447,645.58) sampailah ke akhir tempoh pembiayaan. Pembiaya boleh juga memberikan muqasah (rebet) ke atas keuntungan yang dikenakan kepada pelanggan. Tetapi jika berlaku sesuatu keingkaran pelanggan terhadap ikatan perjanjian yang telah dimeterai itu, maka pelanggan tidak akan diberikan pertimbangan *muqāṣah*. Ini bermakna, muqasah hanya berlaku jika pembiaya mempunyai penilaian yang baik terhadap peribadi pelanggannya.¹¹⁰

Kiraan tersebut (RM447,645.58), masih belum termasuk kadar faedah jika berlaku kelewatan membayar tuntutan daripada pihak pemilik harta (interest on late payments), atau ingkar dan keluar dari perjanjian (default by purchaser and

¹¹⁰ Lihat Lampiran (5): Salinan Butiran Pembiayaan (Lihat Bahagian H: Bayaran Balik, ceraian i dan ii)

determination of agreement), kadar fedah lewat membayar tuntutan akan dikenakan sebanyak 10.5%, dikira dari sehari ke sehari. Kadar faedah ini adalah riba yang diharamkan oleh Allah, tetapi pelanggan terpaksa membayarnya sekalipun pelanggan telah mendapat pembiayaan melalui skim *al-Bai^c Bithaman Ajil*. Perlaksanaan pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* tidak menghapuskan ikatan perjanjian jualbeli yang asal, sistem perlaksanaannya masih lemah, kerana pelanggan terpaksa membayar faedah riba, sekalipun wang baki beza telah disempurnakan, sekalipun permohonan pembiayaan telah diluluskan dengan kos pengurusan yang tinggi, rumit dan menekan pelanggan.

Sebagai contoh, kes seorang pelanggan telah menyelesaikan wang baki bezanya dengan pemaju perumahan, pembiayaannya juga telah diluluskan semenjak 10hb April, 1996. Tuntutan bayaran berperingkat telah dajukan oleh pemaju kepada pembiaya, tetapi pemaju hanya mengemukakan salinan surat arkitek yang tidak disahkan, ini sebagai satu kesalahan kerana membelakangkan peraturan yang ditetapkan ke atas pemaju. Atas sebab itu pembiaya tidak membayar tuntutan tersebut, sehingga pemaju mengemukakan sijil arkitek yang disahkan, menyebabkan tuntutan tersebut lewat dibayar. Tetapi pemaju tetap berdegil hendak mengenakan juga fedah sekalipun sedikit. Bukankah ini suatu penindasan dan penekanan ke atas pelanggan *al-Bai^c Bithaman Ajil* tanpa riba yang seharusnya selesai di peringkat sistem itu sendiri. Jika tidak, maka sewenang-wenangnyaalah pemaju melakukan penindasan. Kerana setiap rayuan, masih bergantung kepada pertimbangan. Perkara yang penting, ialah bagaimana membetulkan perjalanan sistem pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* itu, bebas daripada mana-mana pihak yang masih ada ikatan untuk menindas pelanggan dengan faedah riba. Apa gunanya menjadi pelanggan *al-Bai^c Bithaman Ajil* (BBA)

tanpa riba, membayar keuntungan pembiayaan BBA yang tinggi, sedangkan pada masa yang sama, faedah riba tetap dikenakan juga kepada mereka.¹¹¹

Sekiranya ikatan perjanjian jual beli terus diadakan oleh yang memberi biaya dengan pemaju, pembeli hanya membeli daripada pembiaya, maka barulah pertindihan ikatan perjanjian itu tidak berlaku. Sistem yang ada sekarang, pelanggan terikat dengan urusniaga riba dengan pihak pemaju, pada masa yang sama terikat pula dengan urusniaga *al-Bai^c Bithaman Ajil* tanpa riba dengan pihak pembiaya. Maka cara yang seperti itu tidak akan dapat melepaskan pelanggannya dari penindasan riba sampai bila-bila, kecuali jual beli dengan pemaju ditukar dengan cara jual beli tanpa riba.

Sebenarnya pengiraan jumlah kadar keuntungan dalam sistem pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil*, masih menggunakan formula yang sama dengan pengiraan pinjaman konvensional. Tetapi yang membezakannya ialah:

- 1) Kadar keuntungan pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* adalah tetap, maka jumlah keuntungan pembiayaannya juga bersifat tetap, jumlah amaun pembiayaannya tetap, samada dibayar lebih cepat dari tempohnya dengan sekaligus (lump-sum payment), ataupun hingga sampai tempohnya.
- 2) Pelanggan tidak akan dikenakan bayaran faedah (interest on late payment), jika gagal membayar ansuran bulanannya. Pelanggan hanya akan diberikan peringatan atau amaran, supaya membayar ansurannya itu.

^{111.} Lampiran (33): Salinan Surat Tuntutan Faedah 10.50% Kerana Lewat Membayar Tuntutan Pemaju Perumahan.

Memang benar, ansuran pelanggan kepada pihak pembiaya tetap dan tidak akan dikenakan faedah jika lewat atau gagal membayarnya, kerana urusniaga dengan pihak pembiaya adalah urusniaga dengan cara Islam. Tetapi jika pembiaya lewat membayar tuntutan pihak pemaju, maka pemaju tetap akan mengenakan faedah kelewatan tersebut, tidak kepada pembiaya, tetapi kepada pelanggan, seperti dalam kes yang telah dibincangkan di atas itu. Jadi pembiayaan *al-Bai' Bithaman Ajil*, yang diambil oleh pelanggan untuk lari dari riba, tidak ada makna apa-apa kepada pelanggan, kerana pelanggan tetap terikat dengan perjanjian riba.

Paling malang, ialah pelanggan berusaha memohon pengecualian dari tuntutan faedah lewat bayar kepada pihak pemaju. Pemaju menyalahkan pembiaya yang sengaja melambat-lambatkan bayaran, manakala pembiaya menyalahkan pemaju yang tidak mengesahkan salinan dokumen. Masing-masing tidak mengaku bersalah. Maka yang menjadi mangsa riba yang haram itu ialah pelanggan juga. Bahkan permohonan pelanggan itu dipandang ringan dan dipermain-mainkan dan tidak diberikan layanan yang memuaskan. Jadi tanpa perhatian dan tanggungjawab pihak yang berkuasa yang menentukan perjalanan sistem kewangan Islam agar berjalan di landasan yang selamat, kukuh, tidak diejek dan dipermain-mainkan oleh pihak-pihak tertentu, maka pelanggan tetap menjadi mangsa sistem perbankan tanpa riba yang masih tidak bersih dari riba.¹¹²

^{112.} Soalselidik dan temuramah Pelanggan SPTF yang didenda kerana pembiayanya lewat 14 hari untuk membayar tuntutan pemaju,(nama dan butiran pelanggan minta dirahsiakan).

7. PROSEDUR JUALAN PEMBIAYAAN AI-BAI^c BITHAMAN AJIL KEPADA PELANGGAN.

Sebelum pelanggan mengadakan urusniaga dengan pihak yang akan membiayai harta yang hendak dibelinya, pelanggan mestilah terlebih dahulu mendapatkan haknya sebagai pemilik ke atas harta tersebut, sekalipun harganya belum habis dibayar. Oleh itu, pelanggan hanya akan dilayan setelah menandatangani surat perjanjian jual beli dengan pemilik harta (Sale And Purchase Agreement) dan penyerahan hak kepadanya (Deed Of Mutual Covenants). Pada hukum Shara^e perbuatan tersebut, sudah memadai sebagai bukti permilikan yang sah bagi pembeli, sekalipun ada ikatan-ikatan perjanjian yang tertentu, kerana pembayarannya masih belum dijelaskan sepenuhnya.

Kerajaan, bank, institusi kewangan atau koperasi sebagai pembiaya, hanya boleh meluluskan permohonan pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ajil, setelah jelas pada hukum Shara^e bahawa pelanggannya itu mempunyai hak permilikan yang sah, sesuai dengan rukun jual beli dalam Islam:

1. Berlakunya aqad perjanjian jual beli ijab dan qabul. Majlis menandatangi surat ikatan perjanjian jual beli (Sale And Purchase Agreement) antara pembeli dengan penjual, diterima sebagai aqad mengikut hukum Shara^e.
2. Harta yang hendak dibiayaai itu dimiliki secara sah, serta boleh diserahkan hak milik (Deed Of Mutual Covenants) dan ada amaun harga tunai atau hutang yang dibayar kepada pemilik selaras mengikut rukun jual beli dalam Islam.

3. Kedua-dua pihak yang beraqad, penjual dan pembeli, sempurna syarat dan layak untuk berurusniaga mengikut hukum Fiqh Islam.

Sekiranya perkara yang disebutkan di atas itu sempurna berlaku ke atas pelanggan, barulah pembiaya boleh melakukan urusniaga pembiayaan yang sah dengan pelanggan dengan menandatangani dokumen-dokumen perjanjian berikut ini:¹¹³

1. Surat Perjanjian Jual Harta serta Penyerahan hak (Sale Agreement Cum Assignment) antara pembiaya dengan pelanggan.
2. Surat Perjanjian Ikatan Penyerahan hak menerusi jaminan (Deed Of Assignment By Way Of Security) antara pelanggan dengan pembiaya.
3. Surat Perjanjian Novasi (Novation Agreement, Purchase Of Property) antara pemilik harta, pelanggan dan pembiaya.

Prosedur yang tersebut di atas itu adalah prosedur pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ajil dengan Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbadanan Malaysia. Prosedur tersebut dipakai oleh semua institusi-institusi bank di Malaysia. Tetapi dalam kes pembiayaan kenderaan melalui pembiayaan al-Bai^c Bithaman Ajil dengan sebuah institusi kewangan Islam, telah mengemukakan dokumen-dokumen berikut untuk ditandatangani oleh pelanggan:¹¹⁴

1. Sale Agreement antara pembiaya dengan pelanggan,
2. Purchase Agreement antara pembiaya dengan pelanggan,

^{113.} Soalselidik dengan Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbadanan Malaysia, Jln. Duta, 1997.

^{114.} Soalselidik dengan Abrar Finance Bhd. Kuala Lumpur, 1996.

3. Deed Of Assignment antara pembiaya dengan pelanggan,
4. Agreement For Purchaser's Security Deposit antara pembiaya dengan pelanggan, dan
5. Guarantee And Indemnity antara pembiaya dengan pelanggan.

Tetapi koperasi-koperasi Islam hanya menyediakan dua set dokumen perjanjian jual beli sahaja yang menyatakan aqad jual beli *al-Bai^c Bithaman Ajil*, serta syarat-syarat pembayaran dan tandatangan antara pembiaya dengan pelanggan. Satu set lagi ialah dokumen butiran penjamin dan tandatangan penjamin. Pelanggan juga akan diminta mengisi borang potongan gaji melalui Biro Perkhidmatan Angkasa (BPA), iaitu bagi mereka yang bekerja dengan Kerajaan, atau borang potongan bank melalui akaun pelanggan. Bagi setengah jabatan kerajaan, hanya menyediakan satu set sahaja dokumen perjanjian jual beli untuk ditandangani oleh pemohon pembiayaan dan penjaminnya. Pada umumnya, prosedur pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* yang dijalankan oleh koperasi Islam adalah mudah, tidak banyak dokumen yang perlu disediakan oleh pelanggan dan tidak berbelit-belit, memudahkan pelanggan membuat urusan.¹¹⁵

Oleh kerana pembiayaan *al-Bai^c Bithaman Ajil* adalah pembiayaan yang berasaskan kepada hukum-hukum Mu^camalat dalam Islam, Maka prosedur perlaksanaannya mestilah difahami benar-benar oleh setiap kakitangan yang terlibat, agar tidak berlaku perlanggaran atau kesilapan hukum yang menyalahi Shara^c. Setiap kesilapan haruslah disedari samada boleh membatalkan ususniaga pembiayaan atau tidak, jika kesilapan itu boleh membatalkan urusniaga, maka ia

^{115.} Soalselidik dengan KOHILAL, Koperasi Muslimin dan Koperasi Belia Islam Malaysia, 1995.

akan menyebabkan urusniaga tersebut urusniaga yang diharamkan sama seperti urusniaga konvensional.

Rukun-rukun jualbeli dan syarat-syarat yang mengesahkan urusniaga jual beli, mestilah dipatuhi dan dilaksanakan sebaik-baiknya dalam membuat prosedur ikatan perjanjian *al-Bai' Bithaman Ajil*. Apa yang berlaku melalui sumber maklumat soalsedik kepada beberapa orang pelanggan *al-Bai' Bithaman Ajil*, mereka tidak menyedari majlis aqad jual beli itu, sebenarnya telah berlangsung pada waktu menandatangani surat-surat perjanjian yang diadakan. Mereka menganggap majlis aqad akan diadakan kemudian pada masa tertentu, menandatangani perjanjian hanya merupakan prosedur untuk mengadakan majlis aqad. Olehkerana pembiaya tidak mengadakan lagi majlis aqad yang lain yang lebih khusus, maka sebenarnya majlis menandatangani perjanjian, itulah majlis aqad. Maka majlis aqad seperti itu tidak ada bezanya dengan upacara menandatangani perjanjian jual beli konvensional riba, kerana:

1. Pelanggan tidak diberitahu dengan jelas isi-isi dokumen yang ditandatanganinya, pelanggan memang boleh disalahkan kerana tidak membaca atau memahami terlebih dahulu isi kandungan dokumen yang ditandatanganinya itu. Tetapi umumnya mereka menyatakan, mereka dipanggil datang dan dihulurkan surat-surat perjanjian dan terus ditunjukkan tempat-tempat di mana tandatangan diturunkan. Kemudian rata-rata perjanjian ditulis dalam bahasa yang tidak difahami oleh mereka, di samping malu kerana tidak memahami bahasa perjanjian. Mereka tidak diberi masa yang sesuai untuk membacanya pada waktu itu, kerana peguam sendiri semacam tidak begitu selesa dengan masa panjang yang diberi kepada pelanggan untuk membaca butiran perjanjian tersebut. Maka jadilah pelanggan sebagai orang yang jahil mengadakan aqad, kerana itu Islam

mensyaratkan orang yang beraqad sekurang-kurangnya mestilah kanak-kanak yang berakal, baligh dan cerdik supaya tahu apa yang diaqadkannya seperti yang telah dibincangkan dalam rukun aqad yang lalu.¹¹⁶

2. Jika pelanggan tidak menyedari majlis tersebut adalah majlis aqad, maka sebenarnya tidak ada aqad *ijāb* dan *qabūl* yang dilafazkan oleh kedua belah pihak, baik pelanggan mahupun pembiaya, sekalipun kedua-duanya berada dalam majlis tersebut. Majlis aqad seolah-olah berlaku antara orang bisu dengan orang pekak yang sah aqadnya dengan cara bertulis atau melalui isyarat orang bisu. Jadi sebenarnya tidak ada aqad yang sah berlaku dalam majlis menandatangani perjanjian seperti itu.

Aqad *ijāb* dan *qabūl*, mestilah tidak diselang lama oleh masa dan pergerakan, jika majlis aqad itu dikhadiri oleh kedua belah pihak (Khiar Majlis). Tetapi pelanggan diminta oleh peguam menurunkan tandatangan ke atas surat perjanjian jual beli itu, pihak yang membiayai pula akan menandatangannya pada masa yang lain, kadang-kadang sampai seminggu selepas itu. Maka terputuslah *ijāb* dan *qabūl* antara pelanggan dengan pembiaya, iaitu aqad *ijāb* menjual harta kepada pembiaya, supaya pembiaya dapat penyerahanhak yang sah untuk menjualnya semula kepada pelanggannya. Tetapi pembiaya belum sempat melafazkan *qabūl*nya untuk membeli harta pelanggannya itu, lalu dalam masa yang sama, pelanggan terus diminta oleh peguam menandatangani pembelian harta pembiayaan secara bayaran tangguh. Sedangkan pembiaya belum menandatangani perjanjian sebagai tanda *ijāb*, iaitu menjual harta tersebut kepada pelanggan.

^{116.} Shāfiī, *al-Umm*, jld.7, hlm.356; al-Khaṭīb, *Mughnī al-Muhtāj*, jld.2, hlm.7-8, Ibn al-Humām, *Sharh Fath al-Qadir*, jld.5, hlm.74; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, jld.4, hlm.272.

Rengkasnya, pembiaya telah menjual harta pembiayaan, kepada pelanggannya yang belum menjadi milik pembiaya yang sah. Pelanggan pula telah membeli harta pembiayaan dengan bayaran tangguh yang tidak boleh dimilikinya secara sah, kerana:

1. Pelanggan menandatangi perjanjian menjual barang sebagai aqad *ijab*, tetapi pembiaya tidak menandatanganinya sebagai aqad *qabūl*.
2. Pelanggan menandatangani perjanjian membeli harta dengan cara bayaran tangguh sebagai aqad *qabūl*, sedangkan pembiaya belum menandatangani untuk menjualnya sebagai aqad *ijāh*.

Dr. Wahbah al-Zuhailī menjelaskan;¹¹⁷

*Hukum aqad yang sah itu mestilah mempunyai kesan kuatkuasa pada masa itu juga (selepas aqad), maka urusniaga yang sempurna dari pihak-pihak yang beraqad hanyalah ke atas harta yang bernilai pada Shara' dan untuk tujuan yang diharuskan oleh Shara'. Barang jualan akan sabit menjadi milik pembeli dan harga bayaran menjadi milik penjual, ialah selepas sahaja berakhirnya ucapan *ijāh* dan *qabūl*. Prosedur ini dilaksanakan bagi urusniaga jual beli yang tidak ada khitār majlis.*

Bagi Imām Hanafī, ada beza aqad yang batal dengan aqad yang fasid (rosak), aqad yang batal ialah aqad yang tidak menepati rukun-rukun aqad. Aqad yang tidak mempedulikan tegahan pada asas-asas aqad atau sifat-sifat lain yang bersama-sama aqad. Jika kecacatan itu berlaku kepada sighah aqad ijab dan qabul umpamanya, atau pada pihak-pihak yang beraqad pembeli dan penjual, maka kecacatan itu boleh menyebabkan terbatalnya aqad. Tetapi jika kecacatan itu berlaku hanya ke atas sifat-sifat yang disyaratkan ke atas aqad, seperti tidak tahu

^{117.} al-Zuhailī, *al-Fiqh al-Islāmī Wa Adillatuhu*, jld.4, hlm.234.

harga jualan, maka perkara itu hanyalah aqad yang fasid atau rosak, kerana ia tidak melibatkan kecacatan pada hakikat dan rukun aqad.¹¹⁸

Dalam prosedur menandatangani perjanjian pembiayaan *al-Bai' Bithaman Ajil* oleh institusi-institusi kewangan di Malaysia, tidak ada aqad yang melafazkan sighah *ijāb* dan *qabūl*, majlis upacara menandatangani perjanjian pembiayaan juga tidak menunjukkan berlakunya *sighah* aqad *ijāb* dan *qabūl*, sedangkan *sighah* aqad *ijāb* dan *qabūl* adalah rukun yang menentukan sah atau batalnya sesuatu urusniaga. Tetapi jika pelanggan jahil tentang harga jual beli yang berlaku pada waktu aqad itu, bagi imām Hanafi aqad tersebut adalah fasid yang tidak membatalkan aqad. Terpisahnya majlis aqad *ijāb* dan *qabūl* dalam jangka masa yang lama, juga dianggap sebagai aqad yang batal bagi *jumhūr* ulama fiqh. Kerana bagi mereka, tidak ada perbezaan antara aqad yang batal dengan aqad yang fasid, kedua-duanya bermakna satu.¹¹⁹

Terdapat ramai pelanggan pembiayaan *al-Bai' Bithaman Ajil*, tidak memahami samasekali bahawa aqad pembiayaan bukan lagi aqad di atas kos pembiayaan (cost of financing atau purchase price), kos pembiayaan adalah jumlah asal permohonan pembiayaan yang dimohon oleh pelanggan, atau yang dijual oleh pelanggan kepada pembiaya, walaupun perkara ini kecil tetapi itulah yang difaham oleh ramai pelanggan, samada secara disedari atau tidak.

Mereka menganggap permohonan pembiayaan rumah yang mereka beli berharga RM100,000 umpanya, maka jumlah RM90,000.00 mengikut kelayakan yang diberi itulah pembiayaan, jadi aqad *ijāb* dan *qabūl* hanya ke atas

^{118.} Ibid, hlm.236.

^{119.} Ibid, hlm.235

RM90,000.00. Mereka sepatutnya diberikan kefahaman yang jelas, bahawa aqad pembiayaan yang diberi kepada mereka bukanlah ke atas RM90,000.00 lagi sebagaimana yang dimohon, tetapi aqad mestilah ke atas jumlah harga jualan pembiaya (selling price) yang mengambil kira jumlah kadar keuntungan, serta jumlah kadar perlindungan Takaful gadai janji dan kebakaran yang mungkin menjadi RM209,900.00. Maka aqad pembiayaan hanya sah jika menyebut di atas jumlah tersebut.

Walaubagaimanapun, Bahagian Pinjaman Perumahan telah menyediakan satu format aqad melalui "BORANG AQAD PEMBIAYAAN PERUMAHAN", yang menyatakan Harga Belian kerajaan daripada pelanggan iaitu sebanyak RM143,872.00, manakala Harga Jualan kerajaan kepada pelanggan ialah sebanyak RM362,210.58. Pelanggan diminta membuat persetujuan dengan menandatangani borang tersebut dan menyerahkannya semula kepada kerajaan. Hanya itulah bentuk aqad yang disediakan dalam format borang untuk pembiayaan rumah, aqad ini merupakan surat bertulis daripada pelanggan kepada Ketua Setiausaha Perbendaharaan, dengan pengesahan tandatangan di hadapan seorang saksi.¹²⁰

¹²⁰. Lampiran (34), Contoh Borang Akad Pembiayaan Perumahan, daripada pelanggan kepada Bahagian Pinjaman Perumahan. (borang disediakan oleh Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia, Jln. Duta, Kuala Lumpur).

8. MEMBAYAR BALIK PEMBIAYAAN

AL-BAI^C BITHAMAN ĀJIL (REPAYMENT).

Pelanggan boleh membayar balik (Repayment) amaun pembiayaan yang diterimanya, secara ansuran pada tiap-tiap bulan (monthly instalment). Jumlah bayaran bulanan ditentukan diawal pembiayaan, berdasarkan harga jualan pembiayaan (selling price) yang dibahagikan dengan jumlah tempoh bulan pembayaran:

Contoh Mencari Harga Jualan Pembiayaan

(Selling Price):

Bagi permohonan pembiayaan di atas harga belian: RM30,000.00

Kadar keuntungan yang dikenakan : 8%

Tempoh pembayaran balik: 5 tahun (60 bulan)

Formula:
$$\text{harga belian} + (\text{harga belian} \times \text{kadar keuntungan} \times \text{jumlah tahun pembiayaan})$$

Contohnya:
$$\text{RM30,000.00} + (\text{RM30,000.00} \times 8\% \times 5)$$

Harga jualan ialah: **RM42,000.00**

Contoh Mencari Jumlah Ansuran Bulanan
(Montly Instalment):

Harga belian (selling price) pelanggan: RM42,000.00

Tempoh bayaran bulanan (montly period): 5th (60 bulan)

Formulanya:

harga belian

tempoh bulan

Contohnya: RM42,000.00

60

Maka bayaran bulanan (montly instalment): RM700.00

Institusi kewangan seperti bank dipercayai mempunyai formula sendiri, bagi mencari kiraan harga jualan dan jumlah ansuran bulanan pelanggan yang tidak sama dengan formula yang disebutkan di atas. Pengiraan yang tersebut di atas itu, adalah pengiraan pembiayaan yang tidak termasuk kos pengurusan lain, seperti kos perlindungan Takaful kebakaran dan gadai janji yang dikeluarkan oleh pembiaya. Jika dimasukkan kos Takaful, maka jumlah harga belian (purchase price) pembiaya

daripada pelanggan akan meningkat, jadi jumlah harga julan (selling price) pemberian kepada pelanggan juga akan bertambah, maka tentulah jumlah pemberian akan meningkat. Ini menyebabkan jumlah ansuran bulanan (monthly instalment) pelanggan juga akan bertambah. Untuk mencari pengiraan bayaran bulanan yang lebih mudah, bank menggunakan jadual (Appendix 1) yang telah disediakan oleh mereka.¹²¹

Contoh pengiraan dengan (Appendix):

Harga pembelian (purchase price): RM42,000.00

Kadar kuntungan: 9.50%

Tempoh bayaran balik: 5 tahun (60bl)

Jadual Appendix yang digunakan: 0.0210017718

$$\begin{array}{rcl} \text{Bayaran balik bulanan:} & 42,000 \times 0.0210017718 \\ & = \underline{\underline{\text{RM882.74}}} \end{array}$$

Catatan Akaun Kemasukan (Accounting Entries):

Bank dan semua institusi kewangan mempunyai Catatan Akaun Kemasukan sendiri untuk pemberian *al-Bai^c Bithaman Ajil*, apabila pelanggan membayar bayaran bulanan mereka, maka pembayaran mereka akan dicatatkan dalam Catatan Akaun Kemasukan (Accounting Entries) yang akan memaparkan data pemberian dan jadual pembayaran balik, seperti contoh berikut:¹²²

^{121.} Lihat Lampiran (11): Appendix 1

^{122.} BIMB, **MODULE III, AL-BAI^c BITHAMAN AJIL FINANCING**, 1994, hlm.16.

Data:

Cost of Financing	:	RM48,000.00
Rate of Profit	:	10.5%
Selling Price (profit margin)	:	R71,147.52
Montly Instalment	:	RM741.12
Repayment Period	:	8 years (96 months)

Lihat Lampiran (13): Appendix 11 yang memaparkan Jadual Bayaran Balik.

Sekiranya pelanggan tidak dapat membayar ansuran bulanannya pada bulan-bulan tertentu, pelanggan tidak akan dikenakan faedah, tetapi akan diberikan peringatan dan amaran supaya membayar secepat mungkin. Pembiaya tidak akan membiarkan bayaran masuk ansuran pelanggannya dalam keadaan kosong tidak berbayar, tetapi wang deposit jaminan (security deposit) pelanggan akan dimasukkan ke dalam Akaun Bayaran Kemasukan sebagai mengganti ansuran bulanan yang tidak dibayar, sehingga ansuran tersebut dijelaskan, barulah wang deposit jaminan tersebut dikeluarkan semula.

Oleh itu pembiaya akan menyediakan tiga jenis akaun dalam kepada setiap pembiayaan *al-Bai' Bithaman Ajil*.¹²³

1. Akaun Pembiayaan (Financing Account),
2. Akaun Pendapatan Tak Usaha (Unearned Income Account),
3. Akaun Pendapatan (Income Account).

¹²³. Ibid. dan Lampiran (35): Contoh Pengiraan dalam buku Debit.

Sekiranya pelanggan ingin membayar lebih cepat dari tempoh tahun pembayarannya, katakanlah bahawa pelanggan telah membayar ansuran bulanannya yang ke 23, lalu pelanggan ingin membayar semua pembiayaan yang diterimanya sekali bayar (Lump-sum) pada bulan ke 24. Maka pembiaya akan memberikan potongan (*muqāṣah*) kepada pelanggannya, yang dikenali sebagai “rebate” dalam pinjaman konvensional.

Pengiraannya dirujuk kepada Appendix II, iaitu bagi jumlah pembiayaan RM48,000.00, tempoh pembiayaan 96 bulan dan kadar keuntungannya 10.50%:¹²⁴

Dalam Appendik II tersebut, jadual menyatakan bahawa pada bulan ke 23, pelanggan mempunyai catatan seperti berikut:

Cost Balance (bulan ke 23)	:	RM39,857.85
Unearned Income Balance	:	RM14,243.91
Profit For 24th Month	:	RM348.76
Redemption Amount	:	RM40,206.61

Berdasarkan kiraan di atas itu, maka pelanggan dikehendaki membayar jumlah pembiayaannya ($RM39,857.85 + RM348.76$) = RM40,206.61, iaitu jumlah tebusan yang telah dipotong dari baki amaun keuntungan sebanyak ($RM14,243.91 - RM348.76$) = RM13,895.15 sebagai *muqāṣah* (rebate). Tetapi *muqāṣah* ini adalah hak mutlak pembiaya sepenuhnya, terpulang kepada budi bicara dan pertimbangan pembiaya samada hendak memberikan *muqāṣah* atau tidak. Jika *muqāṣah* ini ditetapkan kepada setiap mereka yang menebus kembali pembiayaannya, maka pembiayaannya itu akan menjadi pinjaman riba yang diharamkan oleh Allah.

¹²⁴ Rujuk Lampiran (12): Appendix II (Rujuk: bulan ke 23 & 24)

Pembiayaan yang diberi kepada pelanggan, di dalamnya ada keuntungan yang telah dicampurkan, adalah suatu jumlah yang tetap sebagai suatu hutang yang wajib dibayar, samada cepat atau lambat sehingga sampai kepada akhir tempoh pembayaran balik. Muqāṣah tidak boleh dijanjikan kepada pelanggan, tetapi pembiaya yang baik boleh melihat pelanggan yang mempunyai sikap yang baik dengan menunjukkan ansuran bulanan yang baik boleh dipertimbangkan untuk diberi muqāṣah seperti yang dilakukan oleh pihak Perbendaharaan kepada yang memohon pembiayaannya.¹²⁵

9. KESIMPULAN:

Mekanisme pembiayaan al-Bai‘ Bithaman Ājil dilaksanakan mengikut hukum jualbeli tangguh dalam Islam, maka kerana itu segala syarat dan rukunnya adalah sama dengan rukun jualbeli dalam Islam. Tetapi rukun sīghah iż-żab dan għabul tidak dijalankan dengan cara yang sungguh-sungguh antara pelanggan yang membeli hartanah atau rumah dalam pembiayaan al-Bai‘ Bithaman Ājil. dengan pembiaya samada daripada bank atau Kerajaan, ini akan menyebabkan aqad jualbeli boleh terbatal atau tidak sah. Maka disarankan setiap jualbeli al-Bai‘ Bithaman Ājil yang dilaksanakan mestilah mengadakan aqad yang khusus, aqad yang diucapkan oleh pembiaya dengan pelanggan di hadapan peguam yang mesti memahami segala isi kandungan perjanjian terlebih dahulu sesuai dengan tuntutan yang dikehendakki oleh Allah s.w.t. supaya perjanjian tersebut hendaklah ditulis dan dibacakan, itulah sebaik-baik aqad yang dijalankan dalam Islam.

^{125.} Lampiran (36): Muqasah yang diberikan oleh Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia.

Suatu perkara yang sangat penting dalam perlaksanaan mekanisme pembiayaan *al-Bai'c Bithaman Ajil* ialah tidak ada ikatan perjanjian jual beli yang telibat dengan riba. Jual beli pertama yang berlaku antara pelanggan dengan pemaju sekarang ini masih terikat di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) & Peraturan-peraturan, mengikut Klausa 8: Faedah pada kadar 10.00% setahun akan dikenakan ke atas bayaran lewat kepada pembeli. Akta tersebut patut difikirkan semula oleh pihak Kementerian yang bertanggungjawab agar dapat disesuaikan dengan perjalansan Skim Perbankan Tanpa Faedah yang dilancarkan oleh Menteri Kewangan. Jika tidak ada tindakan terhadap Klausa 8, Akta Pemaju tersebut, maka perlaksanaan Skim Perbankan Tanpa Faedah hanya akan menjadi suatu penipuan kepada pelanggan.

Sebenarnya, mekanisme *al-Bai'c Bithaman Ajil* menjadi langganan yang terbanyak dalam Skim Perbankan Tanpa Faedah, ini membuktikan bahawa Skim Perbankan Islam telah mendapat kepercayaan di hati rakyat Malaysia tanpa mengira agama dan bangsa, maka kerana itu keuntungan yang masih dianggap tinggi sekalipun halal adalah wajar diturunkan pada kadar yang lebih rendah lagi, agar tidak timbul unsur-unsur penindasan harga ke atas pelanggan, di mana pelanggan terpaksa membayar harga pembiayaan rumah berkali-kali ganda dari harga kos asal, tetapi oleh kerana inginkan urusniaga yang halal, maka pelanggan terpaksalah juga membayar dengan harga yang tinggi. Sewajarnya pembiayaan tidaklah menangguk di air yang keruh untuk mengambil kesempatan dalam hal seperti itu. Semoga harapan ikhlas Kerajaan dalam perlaksanaan Perbankan Islam menjadi suatu kenyataan yang sangat bermakna untuk seluruh rakyat Malaysia.