

(R)

**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MENGIKUT
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG
MUAMALAH ISLAM**

MOHD. BASYIR BIN OMAR

**JABATAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG
BAHAGIAN PENGAJIAN SYARIAH
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR
2002**

Perpustakaan Universiti Malaya



A511195334

**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MENGIKUT
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG
MUAMALAH ISLAM**

MOHD. BASYIR BIN OMAR

**DISERTASIINI DIKEMUKAKAN UNTUK
MEMENUHI KEPERLUAN BAGI IJAZAH
SARJANA SYARIAH BAHAGIAN II
(SECARA BERKURSUS DAN DISERTASI)**

**JABATAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG
BAHAGIAN PENGAJIAN SYARIAH
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR
2002**

**Dedikasi buat:
Ayahanda,
Bonda,
Nenda,
Teman-teman.**

PENGHARGAAN

Kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Ilahi kerana dengan kehendaknya dan rahmatNya jua kajian ini berhasil dijalankan.

Jutaan terima kasih dirakamkan kepada Prof. Madya Dr. Ahmad Hidayat Buang selaku penyelia disertasi ini, kerana telah memberikan nasihat, tunjuk ajar dan galakan serta dorongan sepanjang proses kajian. Banyak masalah dapat diselesaikan dan diatasi bersama sepanjang berada di bawah tunjuk ajar beliau.

Tidak lupa juga kalungan terima kasih untuk individu-individu yang telah memberikan bantuan semasa kajian iaitu Dr. Engku Rabiah Adawiah bt. Engku Ali, *Head, Private Law Department, Ahmad Ibrahim Kulliyah Of Laws, International Islamic University Malaysia*; En. Anuar b. Ab. Razak, Bekas Fellow Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM); Pn. Wan Mariah bt Wan Din, *Company Secretary, Maybank*; En. Abdul Khalib b. Abdul Rashid, *Assistant Vice President Head, Islamic Banking, Mayban Finance Berhad*; En. Mohd Shabri Abd Jamal, *Senior Executive Head, Sales Support Islamic Banking, Mayban Finance Berhad*; En. Azmi b. Jamaluddin, Amran Azmi *Advocates & Solicitors*; En. Shahrir b. Ishak dan En. Hairunnajmi b. Najmuddin.

Ucapan terima kasih juga kepada pihak Bahagian Pengajian Syariah dan Ijazah Tinggi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya yang banyak membantu dari segi hal-hewal prosedur kajian ini. Tidak lupa juga kepada staf-

staf perpustakaan Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, Institut Kefahaman Islam Malaysia, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia di Gombak dan Jabatan Mufti Kerajaan Negeri Perlis.

Seterusnya kepada rakan-rakan, Azhar Tuarno, Wan Azman, Khairul Hatimi, Mizie, Zakir, Sharir, Saidi, Shihab, Shukri, Shuhairimi serta kenalan-kenalan lain, terima kasih di atas jasa baik, dorongan dan bantuan kalian. Semoga Allah membalaunya.

Akhir sekali, khas buat ayahanda Omar b. Hj. Salleh, bonda Saniah @ Sainah bt. Abd. Razak, nenda Abd. Razak b. Ishaq dan Kalsom bt. Ariffin serta seisi keluarga, terima kasih tidak terhingga kerana memberikan dorongan material dan semangat untuk meneruskan perjuangan mencari setitis ilmu Tuhan. Sekian.

MOHD. BASYIR BIN OMAR
Lot 96, Perumahan Sri Pantai
Jalan Pantai Dalam
59200 Kuala Lumpur
Disember 2002.

SISTEM TRANSLITERASI HURUF ARAB

Konsonan

H. Arab	Transkripsi	H. Arab	Transkripsi
ء	Di tengah:	ص	ṣ
ء	Di akhir:	ض	ḍ
ء	Permulaan: tidak ditulis	ط	ṭ
ا	a	ع	‘
ب	b	غ	gh
ت	t	ف	f
ث	th	ق	q
ج	j	ك	k
ح	h	ل	l
خ	kh	م	m
د	d	ن	n
ذ	dh	و	w
ر	r	ه	h
ز	z	ي	y
س	s	ة ...	at*
ش	sh	ات...	at
ة	ah**	ظ	z
ال	al		

*dalam bentuk bersabung seperti sunnat al-Rasul

**seperti sunnah

Vowel dan diftong

Vowel panjang

̄ ̄̄ ̄̄̄ a

Vowel pendek Diftong

̄̄̄ a

̄̄̄ aw

Gandaan

̄̄̄ Iyy

̄̄̄ ̄̄̄ u

̄̄̄ u

̄̄̄ ay

̄̄̄ uwu

̄̄̄ ̄̄̄ I

̄̄̄ i

SENARAI KEPENDEKAN

AFMB	:	Arab Malaysian Finance Berhad
AITAB	:	<i>Al-Ijārah thumma al-bay'</i>
b	:	bin
BAFIA	:	<i>Banking and Financial Institutions Act</i>
BBA	:	<i>Bay' bithaman ājil</i>
BCB	:	Bumiputera Commerce Berhad
bil.	:	bilangan
BIMB	:	Bank Islam Malaysia Berhad
<i>cf</i>	:	<i>confer</i> (bandingkan)
Dr.	:	Doktor
<i>ed</i>	:	<i>editor</i> (seorang penyunting)
<i>eds</i>	:	<i>editors</i> (dua orang penyunting)
En.	:	Encik
<i>et al.</i>	:	<i>et alii</i> (tiga orang penyunting atau lebih)
FELCRA	:	<i>Federal Land Consolidation and Rehabilitation Authority</i>
h.	:	halaman
Hj	:	Haji
<i>ibid</i>	:	<i>ibidem</i> (rujukan berturut)
j.	:	jilid
KBI	:	Koperasi Belia Islam
KESEDAR	:	<i>South Kelantan Development Authority</i>

MARA	:	Majlis Amanah Rakyat
MBF	:	Mayban Finance Berhad
MGIT	:	Muassasah Gadaian Islam Terengganu
<i>op.cit.</i>	:	<i>opera citato (rujukan berselang)</i>
PERDA	:	<i>Penang Regional Development Authority</i>
PKEN	:	Perbadanan Kerajaan Negeri
PKNK	:	Perbadanan Kerajaan Negeri Kedah
PKNP	:	Perbadanan Kemajuan Negeri Perak
PKNS	:	Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor
Prof.	:	Profesor
RHB	:	Rashid Hussein Bank Berhad
RM	:	Ringgit Malaysia
SPI	:	Skim Perbankan Islam
SPTF	:	Skim Pinjaman Tanpa Faedah
terj.	:	edisi terjemahan
t.t	:	tiada tarikh
UDA	:	<i>Urban Development Authority</i>

GLOSARI

Akad <i>Fāsid</i>	: Akad yang tidak mencukupi syarat
Akad <i>Lāzim</i>	: Akad yang diputuskan secara muktamad oleh mana-mana pihak atau oleh kedua-dua pihak yang terlibat.
Akad <i>Ṣaḥīḥ</i>	: Akad yang mencukupi syarat dan rukunnya.
<i>Al-‘Āqidān</i>	: dua pihak berakad.
<i>Al-Ijārah Thumma al-Bay'</i>	: penyewaan diikuti dengan jual beli.
<i>Al-Jahālah wa al-Mubham</i>	: unsur ketidakpastian dan keraguan di dalam akad.
<i>Al-Mahal</i>	: subjek.
<i>Al-Ma’qūd ‘alaih</i>	: objek atau manfaat iaitu dari sudut barang dan harganya.
<i>Al-Mashrū'</i>	: dibenarkan oleh syara'.
<i>Al-Mujīb taṭlūb al-qabūl</i>	: teori penawar menuntut jawapan
<i>Al-Mukhātarah</i>	: unsur risiko
<i>Al-Musyārakah Mutanāqisah</i>	: perkongsian untung dan rugi secara pengurangan hak milik pihak pembiaya yang akhirnya membawa kepada pemilikan modal sepenuhnya oleh pembeli dalam persyarikatan tersebut melalui bayaran ansuran atau bayaran tunai.
<i>Al-Mutaqawwam</i>	: nilai subjek yang ditentukan.
<i>Al-Qard al-Hasan</i>	: suatu akad perjanjian pinjaman antara pemutang dengan peminjam di mana pemutang mengaku memberikan pemilikan sejumlah nilai wang atau harta yang seumpamanya yang ada di bawah miliknya kepada peminjam dalam tempoh tertentu, dan peminjam pula berjanji akan membayarnya semula kepada pemutang sama seperti nilai harta yang dipinjamnya itu.

<i>Al-Sabab</i>	: tujuan
<i>Al-Tanāzu'</i>	: perbalahan
<i>Al-Tarādi</i>	: kerelaan
<i>Al-Ta'yin wa al-Ta'rīf</i>	: sesuatu barang itu mestilah wujud dan ditentukan keadaannya.
<i>'Ayn</i>	: barang
<i>Bay' al-Gharar</i>	: jual beli yang mengandungi unsur risiko dan ketidakpastian.
<i>Bay' al-'Inah</i>	: kontrak yang dilakukan dengan tujuan untuk memberikan jalan kepada pemberi hutang yang enggan memberi hutang secara Qard Hasan mendapat pulangan yang lebih daripada jumlah hutang yang diberikan.
<i>Bay' al-Ta'āti</i>	: jual beli yang tidak memerlukan lafaz sighah.
<i>Bay' Bithaman Ajil</i>	: menjual sesuatu dengan disegerakan penyerahan barang yang dijual kepada pembeli dan ditangguhkan bayaran harganya ke masa yang ditetapkan atau dengan bayaran beransur-ansur.
<i>Bay' Fudūlī</i>	: jualan hak kepunyaan orang lain dengan tidak mendapat izin daripadanya.
<i>Bay' Murābahah</i>	: jual beli dengan menyatakan harga yang pertama bersama pertambahan untung.
<i>Ghubn</i>	: kerugian yang berlaku dalam urusan mu'amalat kerana ada unsur penipuan.
<i>Ijāb</i>	: ucapan akad yang keluar dari pihak pertama.
<i>'Iwad</i>	: balasan, gantian atau tukaran.
<i>Jumhūr</i>	: golongan ramai ('ulama') yang menyepakati sesuatu hukum.
<i>Khiyār 'aib</i>	: kuasa memilih atau menentukan sesuatu akad dengan sebab ada kecacatan pada barang yang dibeli.

<i>Khiyār majlis</i>	: kuasa memilih atau menentukan sesuatu akad selama penjual atau pembeli berada di dalam majlis akad yang berkenaan.
<i>Khiyār syarat</i>	: kuasa memilih atau menentukan sesuatu keputusan akad dalam masa tidak lebih daripada tiga hari bermula dari masa akad.
<i>Mu'amalāt</i>	: salah satu bahagian fiqh yang mengatur hal yang berhubung dengan tatacara hidup manusia yang berkaitan dengan harta, jual beli, sewa menyewa, perkongsian dan sebagainya.
<i>Nazariyyat al-'Aqd</i>	: teori akad.
<i>Nazariyyat al-'ilm bi al-qabūl</i>	: teori mengetahui sesuatu tentang penerimaan.
<i>Nazariyyat i'lān al-qabūl</i>	: teori mengisitiarkan penerimaan.
<i>Nazariyyat tasjīl al-qabūl</i>	: teori mengirimkan penerimaan.
<i>Qabūl</i>	: ucapan yang dilafazkan oleh pihak kedua dalam sesuatu akad.
<i>Safīh</i>	: orang yang perangainya buruk dan jahil dalam soal pengurusan kewangan dan perbelanjaan.
<i>Ṣighah</i>	: lafaz yang diucapkan oleh kedua pihak yang melakukan sesuatu akad. Contohnya, dalam urusan jual beli, penjual berkata "saya jual" dan disambut oleh pembeli "saya beli".
Syarat batal	: syarat yang menyebabkan sesuatu akad tidak sah.
Syarat fasid	: syarat yang menyebabkan tidak sempurna sesuatu (Hanafi) akad.
<i>Taqṣid</i>	: bayaran pembelian barang yang dibuat secara ansuran.
<i>Wusūl al-qabūl ilā al-mujīb</i>	: penerimaan sampai kepada penawar.

SENARAI CARTA

Carta 5.1.3 : Aliran Kemudahan Pembiayaan Sewa beli Islam Berdasarkan Prinsip *al-Ijārah Thumma al-Bay**

SENARAI JADUAL

Jadual 5.2.2 : Contoh *Musyārakah Mutanāqisah*

ISI KANDUNGAN

TAJUK	HALAMAN
Dedikasi	i
Penghargaan	ii
Transliterasi	iv
Senarai Kependekan	vi
Glosari	viii
Senarai Carta	xi
Senarai Jadual	xi
Isi kandungan	xii
Abstrak	xv
Abstract	xvi

BAB SATU PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan	1
1.2 Latar Belakang Kajian	2
1.3 Objektif Kajian	5
1.4 Skop Kajian	6
1.5 Metodologi Penyelidikan	7
1.6 Masalah Kajian	9
1.7 Kajian-kajian Lepas Yang Berkaitan Dengan Tajuk Kajian	10

BAB DUA PENGENALAN AKAD JUAL BELI

2.1 Pendahuluan	15
2.2 Perbahasan Fiqh Dalam Akad Jual Beli	16
2.2.1 Takrif Akad	16
2.2.2 Jual Beli	18
2.3 Jual Beli Dengan Syarat Untung dan Tangguh (<i>Bay' Murābahah</i> dan <i>Bay' Bithaman Ājil</i>)	25
2.3.1 <i>Bay' Murābahah</i>	27
2.3.1.1 Pengertian dan Syarat-syarat	27
2.3.1.2 Penentuan Keuntungan Kontrak <i>Murābahah</i>	31
2.3.2 <i>Bay' Bithaman Ājil</i>	34

2.4	Pandangan Fuqaha Terhadap Kesahan Jual Beli <i>Murābahah</i> dan <i>Muajjal</i> .	35
-----	---	----

BAB TIGA
SKIM PEMBIAYAAN *BAY' BITHAMAN ĀJIL* MENGIKUT
PERSPEKTIF ULAMA FIQH

3.1	Pengenalan	44
3.1.1	Prosedur ataupun Mekanisme Pembiayaan Pembelian Rumah Melalui Skim <i>Bay' Bithaman Ājil</i> di Malaysia	45
3.2	Perbandingan Perjanjian <i>Murābahah Bithaman Ājil</i> Yang Dilaksanakan Oleh Bank Muamalah Dengan Perbaasan Fiqh Mengenainya.	52

BAB EMPAT
PEMASUKAN SYARAT TAMBAHAN DI DALAM AKAD
JUAL BELI RUMAH SECARA ISLAM

4.1	Perbaasan Fiqh Islam	70
4.1.1	Pendapat Para Fuqaha Fiqh Dalam Pemasukan Syarat Tambahan Dalam Akad	71
4.2	Pemasukan Syarat-syarat Tambahan di Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah <i>Bay' Bithaman Ājil</i> .	77
4.2.1	Wang Baki Beza	77
4.2.2	Wang Deposit Jaminan	79
4.2.3	Wang Proses	80
4.2.4	Syarat Kos Pengurusan Dalam Penyediaan Surat Ikatan Perjanjian Jual Beli.	81
4.2.5	Syarat Kos Pengurusan Dalam Pengenaan Cukai Perkhidmatan	82
4.2.6	Syarat Kos Pengurusan Duti Setem	82
4.2.7	Syarat Dalam Penentuan Keuntungan	84
4.3	Kesimpulan	85

BAB LIMA
PENGGUNAAN
AKAD-AKAD *AL-IJĀRAH THUMMA AL-BAY'*,
AL-MUSYĀRAKAH AL-MUTANĀQIŠAH DAN AL-QARD
AL-HASAN DALAM URUSAN PINJAMAN PERUMAHAN.

5.1	<i>Al-Ijārah Thumma Al-Bay'</i>	93
5.1.1	Hukum <i>al-Ijārah Thumma al-Bay'</i>	95
5.1.2	Pelaksanaan <i>al-Ijārah Thumma al-Bay'</i> di Institusi Kewangan di Malaysia.	97
5.1.3	Ciri-ciri Operasi Pembiayaan <i>al-Ijārah Thumma al-Bay'</i> (AITAB).	97
5.2	<i>Al-Musyārakah Al-Mutanāqisah</i>	102
5.2.1	<i>Al-Musyārakah</i>	102
5.2.2	<i>Al-Musyārakah Al-Mutanāqisah</i>	104
5.3	<i>Al-Qard Al-Hasan</i>	108
5.4	Kesimpulan	118
	PENUTUP	128
	BIBLIOGRAFI	
	LAMPIRAN	

ABSTRAK

Kajian ini mengkaji dari segi aspek perjanjian jual beli rumah berdasarkan perspektif undang-undang muamalah Islam. Rasional kajian ini dijalankan ialah untuk melihat perspektif Islam terhadap perjanjian ini. Dalam ulasan senario semasa, dinyatakan permasalahan terhadap kajian iaitu tiada pandangan yang komprehensif dari perspektif Islam tentang hukum prosedur skim *bay' bithaman ājil* (BBA) yang dijalankan oleh institusi-institusi kewangan. Walhal perkara tersebut sudah diperkenalkan hampir 20 tahun di negara ini. Bagi menjelaskan kefahaman, perbincangan fiqh tentang akad jual beli dan pelaksanaannya dalam bentuk perjanjian jual beli rumah terutamanya akad BBA perlu dijelaskan dan dikaji secara serius untuk melihat sejauh mana ianya menepati hukum muamalat. Andaian kajian ialah pelaksanaan skim BBA tidak menepati hukum muamalat dan dilaksanakan tanpa melihat kepada keperluan *iytiħād* yang sebenar-benarnya.

ABSTRACT

This research intends to examine the contract of house purchase from the view of the Islamic Law of Transaction. The rational of this research is to view this contract according to the Islamic perspective. The statement of the problem in the current review acknowledges that there are inertia of comprehensive legal view from the Islamic perspective on the procedure of the *bay' bithaman ḥajil* (BBA) under the business scheme operated by the financial institutions, even though this scheme has been offered since 20 years ago in this country. In order to understand the problem clearly, legal principles of the sale of contract and the application to the contract of house purchase especially BBA contract need to be studied seriously and rigorously to see how far the practice concurs with the principles of the Islamic Law of Transaction. The research hypothesis states that the implementation of the BBA scheme has not been accurately in line with the principles of the Islamic Law of Transaction. This is probably the result of not using rigorous juridical exercise known as *ijtihād* in producing the scheme of which this study attempts to demonstrate.