

BAB EMPAT

BAB EMPAT

PEMASUKAN SYARAT TAMBAHAN DI DALAM AKAD JUAL BELI RUMAH SECARA ISLAM

4.1 Perbahasan Fiqh Islam

Fuqaha' Islam secara umumnya tidak membenarkan sesuatu akad penama¹ disertai syarat tambahan yang tidak ada hubungan dengan tujuan dan maksud akad tersebut. Dalil yang menjadi hujah bahawa pemasukan syarat di dalam akad ini adalah dilarang berdasarkan hadith 'A'ishah. Di dalam hadith ini seorang hamba perempuan bernama Barirah datang berjumpa Sayyidatina 'A'ishah menceritakan bahawa dia akan dibebaskan oleh tuannya dan akan dikembalikan kepada keluarganya. Keluarganya tidak bersedia menerima kembali melainkan dengan syarat tuannya bersetuju melepaskan hak perwalian Barirah. Menjawab persoalan itu maka Sayyidatina 'A'ishah mengajukannya kepada Rasulullah s.a.w maksudnya : Dari 'A'ishah r.a, katanya: “ *Rasulullah s.a.w masuk ke rumahku lalu aku bercerita kepadanya. Kemudian baginda bersabda, "Beli dan merdekakanlah. Sesungguhnya wala' (kewalian) bagi siapa yang memerdekaan."* Petang hari baginda berdiri, lalu baginda memuji Allah kemudian baginda bersabda: “ *Mengapa ada kaum-kaum yang membuat syarat-syarat yang tidak ada dalam Kitabullah? Barangsiapa mengadakan syarat yang tidak terdapat dalam Kitabullah, syarat itu batal. Walaupun ia mengadakan seratus syarat, syarat yang dibuat Allah lebih hak (benar) dan lebih kuat,* Sesungguhnya wala' (kewalian) bagi siapa yang memerdekaan.”²

Berdasarkan kepada hadith ini kita dapati bahawa hanya syarat-syarat yang dibenarkan oleh nas sama ada melalui al-Quran dan Hadith sahaja boleh dimasukkan ke dalam akad penama.

4.1.1 Pendapat Para Fuqaha Fiqh Dalam Pemasukan Syarat Tambahan

Dalam Akad

Dalam hal ini secara umumnya ahli-ahli perundangan Fiqh mempunyai dua pendapat iaitu: Pertamanya pendapat golongan Zahiriyyah. Mereka berpendapat pemasukan syarat di dalam akad jual beli adalah dilarang melainkan syarat-syarat yang dibenarkan oleh al-Quran atau al-Sunnah sahaja. Mereka mengatakan bahawa dasar dalam kontrak ialah larangan dan asal dalam syarat ialah larangan. Oleh itu, setiap syarat yang tidak ditentukan oleh undang-undang Syariah adalah batal.³

Keduanya pendapat ahli-ahli perundangan Fiqh selain golongan Zahiriyyah yang mengatakan bahawa asal di dalam akad dan syarat adalah harus. Walau bagaimanapun, pendapat kedua ini berpecah kepada dua golongan iaitu golongan para Fuqaha' Mazhab Hanbali dan Golongan para fuqaha' selain Mazhab Hanbali.

Para Fuqaha' Mazhab Hanbali⁴ mengatakan bahawa asal di dalam syarat-syarat yang berbentuk kontrak adalah mutlak. Oleh itu, syarat-syarat tambahan

yang tiada kaitan dengan tujuan dan maksud akad dibenarkan selagi tiada nas Syariah yang melarangnya. Hal ini dapat dilihat dalam pendapat Ibn Taymiyyah (m.728H) dan Ibn al-Qayyim (m.751H) yang merupakan mazhab yang paling luas penggunaan kebebasan meletakkan syarat. Mereka berpendapat asal dalam kontrak dan syarat ialah harus dan sah kecuali ada dalil yang melarangnya. Jika kita mengharamkan akad-akad dan syarat-syarat yang berlaku di kalangan orang ramai tanpa dalil daripada syarak maka bermakna kita mengharamkan sesuatu yang tidak diharamkan oleh Allah.⁵ Dalam hal ini Ibn Taymiyyah (m.728H) mendatangkan dalil al-Quran dan Hadith dalam menyokong hujahnya. Dalam al-Quran Allah s.w.t menyuruh kita supaya menyempurnakan kontrak dengan firmanNya, yang bermaksud: ‘*Wahai orang yang beriman, penuhi serta sempurnakanlah perjanjian-perjanjian...*’. Terjemahan Surah al-Ma’idah (5):1.⁶

Ayat ini ditafsirkan oleh Ibn Taymiyyah sebagai menunjukkan bahawa perjanjian itu, seperti syarat-syarat tambahan, apabila dibuat wajib ditunaikan. Beliau juga mendakwa tafsiran inilah yang dimaksudkan oleh hadith ‘A’ishah sebelum ini. Selain itu, Rasulullah s.a.w menuntut kita supaya melaksanakan syarat-syarat seperti dalam Hadith yang maksudnya: “*Orang Islam terikat dengan syarat-syarat yang telah mereka lakukan kecuali satu syarat iaitu menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.*”⁷

Oleh sebab itulah Ibn Taymiyyah mengatakan seperti mensyaratkan sifat yang tertentu pada barang yang dijual seperti mensyaratkan manfaat dalam kontrak jual beli contohnya mendiami rumah yang telah dijual selama tempoh

tertentu dan mensyaratkan menghantar barang yang dijual ke rumah pembeli, adalah sah dan wajib disempurnakan. Jika syarat ini tidak disempurnakan maka pihak yang berkontrak yang satu lagi boleh membatalkan kontrak itu.⁸ Hal ini adalah berdasarkan Hadith iaitu Jabir menjual unta kepada Rasulullah s.a.w dan dia mensyaratkan supaya dihantarkannya kepada keluarga Rasulullah s.a.w. Baginda bersetuju dan dibayar harga.⁹

Sementara itu Shawkani (m.1255H) seorang ulama aliran Syiah Zaydiyyah berpendapat, membenarkan syarat-syarat tambahan dimasukkan ke dalam akad selagi mana tiada mana-mana dasar asasi undang-undang Syariah dicerobohi. Cuma beliau berpendapat apabila syarat-syarat tersebut mempunyai unsur-unsur *jahālah* (tidak jelas atau pasti) dan *gharar*, maka syarat-syarat tambahan dilarang dimasukkan di dalam akad.¹⁰ Dalam hal ini, Shawkani berdalilkan daripada Hadith Rasulullah s.a.w yang dilaporkan daripada Jabir bahawa dia telah mengadu kepada Rasulullah s.a.w bahawa dia selalu diperdayakan semasa berjual beli. Rasulullah s.a.w selepas mendengar jawapan tersebut menasihatkan Jabir supaya berkata kepada penjual tersebut “*jangan ada tipu daya dalam jual beli ini.*”¹¹ Peristiwa ini mengikut Shawkani merupakan satu dalil yang menunjukkan pemasukan syarat tambahan di dalam akad dibenarkan.

Oleh itu, dapatlah difahami daripada pendapat Shawkani ini, menunjukkan bahawa kesahan atau tidak sesuatu syarat tersebut dilihat kepada kandungan syarat tersebut dan tidak kepada larangan pemasukan syarat-syarat tersebut

semata-mata kerana ianya syarat tambahan yang di luar maksud dan tujuan akad. Oleh itu, boleh disimpulkan bahawa Shawkani lebih melihat kepada kesahan pemasukan sesuatu syarat tambahan di dalam akad, haruslah dilihat kepada kandungan dan sifat-sifat syarat tersebut sama ada ada dipengaruhi oleh elemen-elemen *jahālah* atau *gharar* ataupun tidak.

Sementara itu, para fuqaha selain Mazhab Hanbali mengatakan asal pada syarat-syarat yang berbentuk kontrak adalah dibataskan (tidak mutlak). Walau bagaimanapun Syari'at memberikan kuasa kepada kehendak kedua pihak yang berkontrak supaya menentukan tujuan-tujuan kontrak atau kesan-kesannya dalam ruang lingkup hak dan kepentingan mereka selagi tidak bercanggah dengan nas syarak dan prinsip-prinsipnya yang tetap¹² Mazhab ini membahagikan syarat kepada tiga iaitu syarat yang sah, fasid dan batal.

Syarat yang sah ialah syarat yang selari dengan tujuan akad atau memperkuuhkan lagi tujuan akad itu atau dibawa oleh syarak atau berlaku secara ‘urf. Sebagai contohnya syarat yang selari dengan kontrak, ialah penjual mensyaratkan penyerahan harga (bayaran) atau tidak menyerahkan barang yang dijual kecuali seluruh harga dibayar. Sementara itu pula, contoh syarat yang menguatkan tujuan kontrak ialah seperti penjual mensyaratkan supaya diadakan seorang penjamin (*kāfil*) atau diadakan gadai bagi sesuatu hutang yang bersifat tangguh. Syarat ini dapat menguatkan pembayaran hutang dan ia selari dengan jualbeli dan menguatkan penyerahan.¹³ Manakala contoh syarat yang disebut oleh syarak seperti mensyaratkan *khiyār* atau tempoh (*al-ajl*) bagi salah satu pihak

yang berkontrak, dan contoh syarat yang berlaku pada ‘urf pula seperti pembeli mensyaratkan kepada penjual supaya berjanji membaik pulih sesuatu barang yang dibeli pada suatu jangka masa yang tertentu seperti jam, peti sejuk, kereta, radio dan sebagainya. Walaubagaimana pun syarat-syarat yang menjadi sah dengan cara ‘urf mestilah syarat yang tidak bercanggah dengan nas syarak, atau syarat yang tidak menafikan prinsip-prinsip matlamat umum syarak.

Sementara itu, syarat yang fasid pula ialah syarat yang tidak selari dengan tujuan kontrak, tidak sesuai dengan tujuan kontrak, tidak ada nas yang mengatakannya dan tidak ada ‘urf manusia mengamalkannya. Ianya cuma memberi faedah tambahan kepada salah satu pihak yang berkontrak. Sebagai contohnya seperti membeli tepung gandum dengan disyaratkan diuli oleh penjual atau membeli baju dengan syarat dijahit oleh penjual menjadi sehelai baju atau menjual rumah dengan syarat diduduki oleh penjual selama satu bulan ataupun lebih. Kesan daripada pelaksanaan syarat yang fasid ini bagi kontrak pertukaran harta ialah ianya akan merosakkan kontrak itu,¹⁴ dan bercanggah dengan prinsip keadilan. Hal ini berdasarkan hadith yang diriwayatkan daripada Rasulullah s.a.w bahawa, Baginda melarang dari penjualan yang disertakan dengan syarat.¹⁵

Syarat yang batal pula ialah syarat yang berlawanan daripada syarat yang sah dan ia tidak memberi faedah kepada mana-mana pihak yang berkontrak malahan ianya mendatangkan mudarat kepada salah satu pihak yang berkontrak. Sebagai contohnya seperti penjual mensyaratkan kepada pembeli supaya membiarkan rumah yang dibelinya jangan diduduki selama sebulan atau selama

setahun, juga seperti orang yang menjual barang mensyaratkan kepada pembeli supaya jangan menjualnya kepada orang lain atau jangan dihadiahkan pada seseorang. Jika syarat ini dibuat maka kontrak itu tetap sah tetapi syarat menjadi batal dan tidak dipakai, kerana ianya tidak mempunyai apa-apa nilai.¹⁶

Sebagai kesimpulannya, daripada perkembangan mutakhir undang-undang Syariah menunjukkan bahawa perselisihan pendapat di kalangan ahli-ahli fiqh di dalam persoalan pemasukan syarat tambahan di dalam akad sudah semakin berkurangan. Keseluruhan mazhab-mazhab sunni yang empat bersetuju bahawa syarat-syarat tambahan boleh dimasukkan ke dalam akad selagi tiada mana-mana tujuan asasi akad (*muqtadā al-'aqd*) tersebut dicerobohi. Didapati juga bahawa larangan memasukkan syarat tambahan seperti mana yang difahami dari hadith 'A'ishah nampaknya sudah difahami sebagai syarat-syarat yang bercanggah dengan maksud dan tujuan akad penama. Begitu juga jika syarat yang walaupun selaras dengan maksud dan tujuan akad penama, tetapi mengandungi unsur-unsur yang dilarang seperti *jahālah* dan *gharar*, maka syarat-syarat tersebut akan dianggap sebagai tidak sah. Begitu juga seterusnya jika syarat-syarat tersebut selari dan selaras dengan maksud dan tujuan akad tersebut, sama ada ia menguatkannya atau ia memberi sesuatu faedah bagi kelancaran atau jaminan perjalanan akad tersebut, pemasukan syarat-syarat tersebut adalah sah.

4.2 Pemasukan Syarat-Syarat Tambahan di Dalam Perjanjian Jual beli Rumah *Bay' Bithaman Ajil*

Sepertimana yang telah diperincangkan dalam bab tiga (m/s 39-45) sebelum ini, seseorang individu yang ingin membeli harta atau sebagai seorang pelanggan yang memohon pembiayaan *bay' bithaman ajil* (BBA), mereka bukan setakat menyediakan bayaran harga jualan, malahan mereka juga terpaksa melalui pelbagai syarat yang dikenakan yang perlu dibayar oleh pelanggan. Syarat-syarat tambahan yang dikenakan ialah syarat wang baki beza, wang deposit jaminan, wang proses (urusan pejabat) dan syarat kos pengurusan. Hal ini termasuklah syarat dalam penyediaan surat ikatan perjanjian jual beli, cukai perkhidmatan, duti setem dan lain-lain lagi. Selain daripada syarat-syarat tambahan tersebut, pihak pelanggan juga dikenakan ataupun terpaksa mematuhi syarat dalam penentuan keuntungan rumah yang bakal dibeli.

4.2.1 Wang Baki Beza¹⁷

Jika seseorang itu memohon jumlah pembiayaan, biasanya sesuatu institusi pembiayaan tidak memberikan jumlah pembiayaan 100 peratus.¹⁸ Oleh itu, wang baki beza ini ialah wang perbezaan antara harga harta (rumah) dengan jumlah pembiayaan yang dipohon, iaitu jumlah pembiayaan yang layak dimiliki. Sebagai contohnya, jika harga rumah RM150,000.00 dan pembiayaan yang layak diberi hanya RM135,000.00, maka baki beza yang mesti dibayar oleh pelanggan kepada pemaju/pemilik rumah ialah RM15,000.00 sebelum pelanggan

mendapatkan kelulusan pembiayaan.¹⁹ Dalam hal ini, wang pendahuluan yang diminta oleh pemaju perumahan juga termasuk di dalam wang baki beza. Biasanya pelanggan dikehendaki menyediakan wang pendahuluan sebanyak 10 peratus daripada harga rumah sebelum menandatangani surat perjanjian jual beli rumah tersebut. Wang pendahuluan ini dikira termasuk dalam wang baki beza yang mesti dibayar oleh pelanggan sebelum mendapatkan pembiayaan.²⁰

Oleh itu, jika pelanggan gagal membayar wang pendahuluan ini dalam tempoh yang ditetapkan dalam surat perjanjian jual beli yang telah ditandatangani, maka pembeli akan dikenakan faedah 10 peratus atau mengikut persetujuan yang dimeterai.²¹ Dalam hal ini, bukanlah kita hendak mempersoalkan syarat wang baki beza ataupun syarat wang pendahuluan yang dikenakan. Tetapi yang dipersoalkan ialah walaupun pelanggan berusaha membuat urus niaga pembiayaan Islam, namun pelanggan tetap dikenakan faedah riba oleh pemaju perumahan jika gagal mematuhi perjanjian yang telah dibuat. Bukankah riba itu sesuatu yang diharamkan oleh Islam dan para fuqaha menetapkan bahawa sesuatu syarat tambahan itu mestilah tiada unsur-unsur ‘*jahāla*’ dan ‘*gharar*’ di dalamnya? Bukankah riba itu sudah secara *qat’ī* (pasti) diharamkan oleh al-Quran?

Sebenarnya hal ini timbul kerana pelanggan terpaksa membuat dua urus niaga yang berbeza iaitu urus niaga riba (konvensional) dan satu lagi urus niaga pembiayaan Islam tanpa riba. Oleh itu adalah dicadangkan bahawa hanya satu

sistem urusniaga sahaja dalam setiap pembelian rumah iaitu sama ada pelanggan memilih urus niaga konvensional atau secara Islam.

4.2.2 Wang Deposit Jaminan²²

Wang Deposit Jaminan ialah kadar jumlah ansuran bulanan pembiayaan yang wajib dibayar oleh pelanggan, misalnya jika ansuran bulanannya ialah RM800.00, maka wang deposit jaminan yang wajib dibayar oleh pelanggan ialah RM800.00 juga. Walau bagaimanapun kadar jumlah wang yang wajib dibayar ini bergantung kepada pembiayaan (institusi kewangan) sama ada mengenakan wang deposit jaminan tiga kali ansuran bulanan ataupun sehingga enam kali ansuran bulanan.²³

Adalah diketahui bahawa tujuan pembiayaan mengenakan syarat Wang Deposit Jaminan ini ialah untuk membantu pelanggan yang menghadapi masalah membayar ansuran bulanannya dalam tempoh pembiayaan. Seterusnya Wang Deposit Jaminan ini akan digunakan untuk membayar bulanan tersebut sehingga pelanggan membayar semula bayaran bulanannya. Wang deposit ini akan dilaburkan dan keuntungannya akan dikembalikan kepada pelanggan setelah pembiayaan habis dibayar.²⁴

Dalam hal ini, apabila pelanggan dikenakan syarat Wang Deposit Jaminan ianya akan membebankan pelanggan kerana pelanggan sudah pun dikehendaki membayar wang pendahuluan yang dikenakan sebanyak 10 peratus daripada

harga rumah oleh pihak pemaju. Oleh itu, seharusnya disarankan hanya satu sistem sahaja digunakan dalam pembelian rumah yang akan memudahkan pelanggan membayar hanya satu pendahuluan sahaja. Bagi pelanggan yang memilih sistem Muamalah Islam, seharusnya terikat dengan urus niaga tersebut dari awal hingga akhir.

4.2.3 Wang Proses²⁵

Wang Proses ialah wang yang diperlukan oleh pemberian untuk memproses permohonan pembiayaan. Ini termasuklah kerja pengurusan yang memerlukan upah seperti kerja perkeranian, menaip, mencetak, penggunaan telefon, perjalanan kenderaan, membuat salinan pendua, penghantaran surat menyurat dan sebagainya yang ada kaitan dengan urusan permohonan itu. Dalam hal ini pelanggan terpaksa membayar dua kali wang proses iaitu pertamanya ketika masa menyediakan surat perjanjian jual beli di antara pembeli dengan pemaju (penjual) dan keduanya pada masa membuat perjanjian pembiayaan antara pelanggan dengan pembiayaan.²⁶ Hal ini tentunya akan membebangkan pelanggan kerana terpaksa membayar dua bentuk wang proses bagi membeli rumah yang sama. Seperti yang disebut sebelum ini perkara sebegini boleh dielakkan jika hanya satu sistem sahaja digunakan iaitu sama ada sistem konvensional atau sistem Muamalah Islam.

4.2.4 Syarat Kos Pengurusan Dalam Penyediaan Surat Ikatan Perjanjian Jual Beli.²⁷

Penyediaan Surat Ikatan Perjanjian Jual beli biasanya disediakan ataupun dibuat oleh peguam yang dipilih oleh pelanggan melalui cadangan oleh pihak pemaju perumahan yang terlibat. Kos penyediaan surat Ikatan Perjanjian Jual beli ini ditanggung oleh pelanggan iaitu pertamanya kos penyediaan surat Ikatan Perjanjian Jual beli dengan pemilik harta, keduanya kos pemprosesan permohonan pembiayaan daripada pembiayaan dan ketiganya kos penyediaan surat Ikatan Perjanjian Pembiayaan dengan pembiayaan.²⁸

Sebagai contohnya, seorang pelanggan yang membeli sebuah rumah bernilai RM185,000.00 menggunakan pinjaman kerajaan perlu menyediakan wang kos pengurusan bagi proses perjanjian jual beli sebanyak RM1,437.04, RM120.00 bagi kos permohonan pembiayaan dengan kerajaan sebagai pembiayaan dan RM300.00 bagi kos penyediaan surat Ikatan Perjanjian Pembiayaan.

Apa yang dipersoalkan di sini ialah pembeli terpaksa membayar wang bagi kos pemprosesan surat Ikatan Perjanjian sebanyak tiga kali, walhal mereka hanya membeli sebuah rumah sahaja. Malah nilai yang perlu dikeluarkan oleh pembeli akan bertambah besar apabila ditambah dengan caj-caj lain yang telah diperbincangkan sebelum ini.

4.2.5 Syarat Kos Pengurusan Dalam Pengenaan Cukai Perkhidmatan²⁹

Bagi pelanggan yang membeli rumah, pihak kerajaan Malaysia akan mengenakan cukai perkhidmatan kerajaan sebanyak lima peratus. Cukai perkhidmatan ini dimasukkan ke dalam caj yang dikenakan oleh peguam kepada pelanggan bersama-sama caj terhadap kos yang lain.³⁰ Cukai perkhidmatan ini dikenakan sewaktu menandatangani surat perjanjian jual beli dengan pihak penjual dan ianya tidak lagi dikenakan semasa menandatangani surat perjanjian pembiayaan jual beli dengan pihak pembiaya.

Selain cukai perkhidmatan yang dikenakan kepada pelanggan, mereka juga akan dikenakan cukai membeli rumah. Sepatutnya cukai ini dihapuskan kerana ianya tidak mendatangkan keuntungan kepada pelanggan, sebaliknya pemaju dan institusi kewangan yang mendapat faedahnya. Lagi pun pelanggan telah dibebankan dengan pelbagai kos yang lain seperti bayaran pendahuluan, deposit jaminan, wang proses dan sebagainya yang pastinya membebankan serta menekan perasaan pelanggan.

4.2.6 Syarat Kos Pengurusan Duti Setem³¹

Duti Setem ialah wang setem yang dikeluarkan untuk memeterai surat-surat perjanjian jual beli dan surat perjanjian ikatan penyerahan hak.³² Bagi pembeli rumah mereka dimestikan membayar duti setem bagi semua surat ikatan

perjanjian termasuklah surat perjanjian yang dibuat bersama pembiaya.³³ Antara surat ikatan perjanjian yang biasa dibuat ialah:

- a) Surat Perjanjian Jual beli rumah antara pembeli dengan pemilik atau pemaju
- b) Surat Perjanjian Ikatan Penyerahan Hak antara pembeli dengan pemilik atau pemaju perumahan.
- c) Surat Perjanjian Ikatan Jual beli antara pelanggan dengan pembiaya.
- d) Surat Perjanjian Ikatan Penyerahan Hak antara pelanggan dengan pembiaya.
- e) Surat Perjanjian Novasi antara pelanggan dengan pembiaya.

Biasanya duti setem yang dikenakan bagi harga rumah (pangsapuri) RM110,000.00 ialah RM10.00 ke atas setiap satu surat perjanjian jual beli dan surat perjanjian penyerahan hak antara pembeli dengan pemaju perumahan.³⁴

Selain daripada kos pengurusan yang dinyatakan sebelum ini terdapat satu lagi kos yang dikenakan iaitu kos pelbagai yang merupakan kerja tambahan bagi penyediaan perjanjian dan perbelanjaan pengangkutan yang tidak termasuk dalam kos pemprosesan yang telah dibincangkan. Seorang pelanggan terpaksa membayar sekurang-kurangnya RM50.00 untuk urusan pembelian rumah berharga RM110,000.00 atau RM150.00 bagi pembelian rumah berharga RM185,000.00.

4.2.7 Syarat Dalam Penentuan Keuntungan

Kadar keuntungan yang dikenakan dalam pembiayaan BBA adalah tidak sama antara sebuah institusi kewangan dengan sebuah institusi kewangan yang lain, mengikut harta yang dibiayai. Misalnya pembiayaan rumah melalui Maybank Berhad³⁵ kadar keuntungan bagi pembiayaan rumah ialah 9.25 peratus hingga 9.50 peratus, Bank Muamalat,³⁶ kadar keuntungan bagi pembiayaan rumah ialah sebanyak 9.0 peratus hingga 10.25 peratus, RHB Berhad³⁷ sebanyak 8.3 peratus hingga 11.0 peratus dan Bank Islam Malaysia Berhad, kadar keuntungannya sebanyak 8.0 peratus³⁸. Semua kadar keuntungan yang dikenakan ini bergantung kepada jenis rumah yang dibeli dan kadar kelayakan pembiayaan yang diberi.

Daripada contoh kadar-kadar keuntungan yang diambil oleh pihak bank itu kita dapat bahawa kadar keuntungan yang dikenakan adalah tinggi dan kadang-kadang tiada bezanya dengan kadar faedah yang dikenakan melalui skim konvensional, malahan lebih tinggi daripada itu. Sebagai contohnya, pembiayaan yang dipohon berjumlah RM143,872.00 sahaja,³⁹ tetapi jumlah pembayaran balik setelah dicampur keuntungan sebanyak 9.0 peratus menjadi RM 325,150.72 untuk tempoh 25 tahun. Oleh itu jumlah kadar keuntungan yang diambil berjumlah RM181,278.72.⁴⁰ Kadar keuntungan yang dinyatakan ini belum lagi dicampurkan dengan kos pengurusan, wang deposit jaminan, wang proses dan wang baki beza (jika ada) seperti mana yang telah diperbincangkan sebelum ini. Sudah tentulah harga jualan RM325,150.72 ini akan bertambah sekiranya dicampurkan dengan

kos-kos yang lain itu. Lagi pun kadar keuntungan yang dikenakan hanya 9.0 peratus sahaja, bagaimana jika kadar keuntungan yang diambil sehingga 10 peratus atau 11 peratus. Tentu jumlah keseluruhan yang perlu ditanggung oleh pelanggan akan lebih tinggi lagi.

Hal ini jelas menunjukkan terdapatnya unsur-unsur penindasan. Oleh itu, tindakan mengenakan keuntungan yang berlebih-lebihan adalah satu kezaliman dan penindasan seperti mana Allah s.w.t mengharamkan riba atas sebab yang sama. Hal ini tiada kaitan, atas sebab urus niaga itu dijalankan dengan harga tangguh maka boleh dinaikkan harga yang terlalu tinggi kerana Rasulullah s.a.w sendiri pernah berurusniaga dengan harga tangguh. Jadi jika harganya terlalu tinggi maka ia tetap suatu penindasan yang diharamkan sekalipun pembiayaan adalah melalui kaedah ataupun jalan yang diharuskan oleh Syarak seperti kaedah pembiayaan BBA. Oleh itu pihak bank harus memikirkan soal kebijakan umat Islam secara keseluruhannya dan memikirkan satu jalan supaya kadar keuntungan yang dikenakan sekarang ini dapat diturunkan dan tidak hanya mengutamakan keuntungan yang meningkat sepanjang masa sahaja.

4.3 Kesimpulan

Pengharaman riba adalah kerana ianya menekan dan menghisap darah manusia dengan cara yang zalim, iaitu melalui pertambahan faedah bunga. Walau bagaimanapun, jika diteliti daripada skim BBA yang dilaksanakan sekarang ‘illah kenapa diharamkan riba itu masih wujud dan tetap berlaku melalui pengambilan

keuntungan yang tinggi dan pengenaan pelbagai syarat yang rumit dan menekan pembeli rumah. Malahan pula pelanggan tidak dapat menghindarkan diri mereka daripada ikatan perjanjian jual beli konvensional dengan pemaju sebelum mengadakan ikatan perjanjian BBA dengan pembiaya.

Mengenai pemasukan syarat di dalam kontrak, walaupun secara keseluruhannya Fiqh Islam membenarkan pemasukan syarat tambahan di dalam kontrak tetapi haruslah dipastikan terlebih dahulu bahawa syarat tambahan itu tidak mengandungi unsur-unsur yang dilarang seperti *jahālah*, *gharar* dan penindasan terhadap pihak yang satu lagi.

Oleh itu, adalah disarankan supaya institusi kewangan yang dipilih sebagai pembiaya, membeli terus aset-aset harta (rumah) yang ingin dimiliki oleh pelanggan dan kemudiannya pelanggan hanya akan berurusan terus dengan pembiaya sahaja. Hal ini dapat mengelakkan daripada berlakunya pertindihan dua urus niaga ke atas satu aset harta. Sementara itu pula, wang pendahuluan dan baki beza hendaklah terus dibayar kepada institusi yang membiayai rumah tersebut dan tidak perlu dibayar kepada pemilik rumah. Oleh sebab urusan urus niaga hanya berlaku dengan pembiaya maka segala perjanjian jual beli dan gadai janji hanya dibuat dengan pembiaya. Hal ini dapat menjimatkan kos proses permohonan, kos guaman, kos penyediaan surat ikatan perjanjian dan sebagainya.

Selain itu, deposit kepada pembelian rumah perlu dihapuskan dan deposit jaminan boleh diambil jika perlu, sekiranya pelanggan itu bukan mereka yang

membuat bayaran bulanan melalui potongan gaji yang tetap. Lagipun pembiaya dan pelanggan mempunyai ikatan gadai janji yang boleh mengikat pelanggan untuk melangsangkan ansurannya.

Sebenarnya saranan-saranan sebegini tidak akan merugikan institusi pembiayaan dalam urusniaganya. Malahan cara ini merupakan jalan kesederhanaan dalam Muamalat Islam yang tidak membebankan orang ramai dengan bebanan yang tidak terdaya ditanggung dalam usaha mereka memiliki rumah yang menjadi keperluan hidup.

NOTA HUJUNG

1. Akad penama ialah kontrak di mana syarak menetapkan namanya yang tertentu dan menjelaskan hukum yang terbit daripadanya. Contohnya jual beli, sewa, syarikat, hibah, jaminan, pemindahan hutang, wakil, gadai, pinjam wang, perdaamaian, perkahwinan, wasiat dan sebagainya. Lihat Wahbah Zuhayli (1989), *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*. Damsyik: Dar Fikr, j. 4, h. 242.
2. Bukhari (t.t), *Sahīh Bukhārī*. Istanbul: Maktabah Islamiyyah, j. 3, h. 27; Lihat juga *Sahīh Muslim bi Syarḥ Imām Nawawi Musammā al-Minhāj*. Beirut Lubnan: Dar Ma'rifah di bawah bab Hamba (sesungguhnya wala' (kewalian) bagi siapa yang memerdekaan) j.10, h. 379.
3. Ibn Hazm (1969), *al-Muḥallā*. Beirut, j. 8, h. 412.
4. Juga merupakan pendapat mazhab Maliki dan Syiah Zaydiyyah.
5. Ibn Taymiyyah (1961/1383H), *Majmū' al-Fatāwā*. Riyad, j. 29, h.132 dan 346; 'Abd Allah ibn Abi Jamrah (1930-1938), *Bahjāt al-Nufūs wa-Tahlīha bi Ma'rīfāt ma Lahā wa-ma 'Alayhā: Syarḥ Mukhtaṣār Ṣaḥīḥ al-Bukhārī / Jam' al-Nihāyah fī Ba'd al-Khayr wa-al-Ghāyah*. Mesir: al-Sidq al-Khayriyah, j. 2, h. 23-26; *I'lām al-Mūqi'in*, cet al-Sa'adah, j. 3, h. 401 – 402.
6. Abdullah bin Muhammad Basmeih (t.t), *Tafsir Pimpinan Ar-Rahmān Kepada Pengertian Al-Qurān*, c. 9. Kuala Lumpur: Darul Fikir, h. 242.
7. Lihat Wahbah Zuhayli (1998), *Tafsīr al-Munīr fī 'Aqīdah wa Syari'ah wa Minhāj*. Damsyik: Dar al-Fikr, j. 6, h. 66.
8. Begitu juga golongan Hambali mencanggahi pendapat jumhur dengan mengatakan penjualan *al-'urbun* adalah sah dan diperundangkan. Mereka mengharuskannya kerana '*urf*' manusia melakukannya dan juga sabit dalam al-Sunnah bahawa Rasulullah s.a.w telah ditanya tentang bayaran pendahuluan ('urbun) dalam jual beli lalu Baginda menghalalkannya. Hadith Mursal ditakhrijkan oleh "Abdul Razzaq dalam *Mussannafinya* daripada Zaid bin Aslam, tetapi di dalam *isnadnya* ada Ibrahim bin Yahya yang dianggap *da'iñ*, lihat Shawkani (t.t), *Nayl al-Awṭār*. Mesir: Mustafa al-Babi al-Halabi, j. 5, h.153; lihat juga Ibn Qayyim (1973), *I'lām al-Mūqi'in*. Beirut: Dar al-Jayl, j. 3, h. 401 mengenai *athar* daripada 'Umar bin al-Khattab.
9. Lafaznya ditakhrijkan oleh Ahmad dan Syaykhan daripada Jabir. Lihat al-Shawkani (t.t), *Nayl al-Awṭār*. Mesir: Mustafa al-Babi al-Halabi, j. 5, h.178.
10. al-Shawkani (1985), *al-Sayl al-Jarār*. Beirut, j. 3, h. 59.
11. *Ibid.*, lihat juga Qastallani (1326H), *Irshād al-Sāri'*. Kaherah, j. 5, h.18-21.

12. al-Zarqa' (1967-1968), *al-Madkhal al-Fiqhi al-'Ām*. Damsyik: Alif Ba' al-Adib, j.1, h. 215; Ibn 'Abidin (t.t), *Hāsyiah Radd al-Mukhīr*. Mesir: Matba'ah al-Kubra Amriyyah, j. 4, h. 217, 475.
13. al-Kasani (1328H), *al-Badā'i' al-Sanā'i'*. Mesir, j. 5, h.171; al-Nawawi (t.t), *al-Majmū'*. Matba'ah 'Asimah, j. 9, h. 364; al-Bahuti (1394H), *Kashashāf al-Qinā'*. Maktabah an-Nasr al-Hadithah, j. 3, h.177.
14. Hanya Imam Malik sahaja di kalangan fuqaha' yang mengatakan bahawa syarat yang merosakkan kontrak itu jika tidak dipegang oleh pembuat syaratnya, kontrak itu akan kembali menjadi sah semula kerana sebab yang merosakkannya tidak digunakan atau dipakai. Lihat Muhammad Abu Zahrah (1977), *al-Milkiyah wa-Nazariyyah al-'Aqd fi al-Syari'ah al-Islāmiyah*. Kaherah: Dar al-Fikr al-'Arabi, h. 244 .
15. Diriwayatkan oleh Abu Hanifah dan 'Abd al-Haq di dalam Ahkamnya daripada 'Amru bin Syu'aib daripada bapanya , daripada datuknya. Lihat Muslim (2000), *Sahih Muslim bi Syarh Imām Nawawi Musammā al-Minhāj*. Beirut: Dar Ma'rifah, j.10, h. 379.
16. al-Sarakhsi (1906), *al-Mabsut*, j. 13, h. 13; lihat juga Afghani (1318H), *Kashf al-Haqā'iq*. Mesir, h. 21-22.
17. Osman Sabran (2000), *Urus Niaga al-Bai' Bithaman Ājil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*. Skudai: Universiti Teknologi Malaysia, h. 28.
18. Temubual bersama En. Abdul Khalib b. Abdul Rashid, Assistant Vice President Head, Islamic Banking, Mayban Finance Berhad, di tingkat 7, Mayban Finance Tower, Dataran Maybank, No.1 Jalan Maarof, Kuala Lumpur, pada 18 Disember 2002, jam 10.30 – 11.30 pagi.
19. Bagi pembiayaan kerajaan jika harga harta melebihi harga belian (tidak termasuk sumbangan Takaful dan Bayaran-bayaran Perkhidmatan Profesional), penerima biaya hendaklah menyelesaikan semua wang beza itu dengan penjual terlebih dahulu. Lihat Perkara 12.1(e) di bawah Pengeluaran Pembiayaan, Pekeling Perbendaharaan Bil 10 Tahun 1994 Skim Pembiayaan Perumahan Secara Islam Mengikut Prinsip *Bai' Bithaman Ājil*.
20. Perkara 1(a) dalam Pembayaran Ansuran Jadual 'C' Kaedah-kaedah (Mengawal dan Melesen) Pernaja Perumahan 1970, menyebutkan apabila sahaja perjanjian itu ditandatangani suatu bayaran banyaknya bersamaan dengan 10 peratus harga pembelian itu dan bayaran itu hendaklah termasuk wang tempahan yang dibayar jika ada.
21. Perkara 2, *ibid.*, menyatakan jika apa-apa ansuran masih belum dibayar oleh pembeli apabila tempoh 14 hari tamat maka bunga ansuran akan dikenakan dan dikira dari sehari ke sehari mengikut sebanyak 10 peratus setahun.
22. Osman Sabran , *op.cit.*, h. 29.

23. Contohnya Bank Islam Malaysia Berhad dalam menetapkan amanah wang jaminan depositnya bagi pembiayaan rumah menetapkan enam bulan bayaran bulanan.
24. Temubual bersama En. Mohd Shabri b. Abd Jamal, Senior Executive Head, Sales Support Islamic Banking, Mayban Finance Berhad, di tingkat 7, Mayban Finance Tower, Dataran Maybank, No.1 Jalan Maarof, Kuala Lumpur, pada 18 Disember 2002, jam 11.35 pagi – 12.10 tengahari.
25. Osman Sabran , *op.cit.*, h. 31.
26. Kebanyakan pelanggan dikenakan sekurang-kurangnya RM 100 bagi urusan perjanjian jualbeli dengan pemaju (pemilik harta) dan sekurang-kurangnya RM 100 lagi dengan pihak yang memberikan pembiayaan. Bagi pembiayaan kerajaan lihat Perkara 9, *op.cit.*, Pekeliling Perbendaharaan, kadar bayaran proses ialah RM 1.00 bagi tiap-tiap RM 1000 pembiayaan yang diminta tertakluk kepada tiap-tiap ribu ringgit yang hampir.
27. Osman Sabran , *op.cit.*, h. 65.
28. Kadar kos pengurusan mengikut nilai harta yang hendak dibeli. Untuk RM 100,000 pertama, kos pengurusannya ialah 1 peratus daripada nilai tersebut. Bagi nilai RM 100,000 ke atas, kos pengurusannya ialah 0.5 peratus; lihat Perkara 14.2.7 dan 14.3.7 Pindaan Pekeliling , *op.cit.*, mengatakan segala kos guaman yang berkaitan dengan urusan gadaian, penyerahan hak dan sebagainya yang dituntut oleh peguam akan dibayar oleh penerima biaya terus kepada peguam.
29. Osman Sabran , *op.cit.*, h. 32 dan 66.
30. Temubual dengan Peguam Azmi b. Jamaluddin, di Kompleks Pusat Latihan MARDI, Serdang, Selangor pada 09 Mei 2002, jam 10.00 – 10.40 pagi.
31. Bagi pembiayaan kerajaan bayaran duti setem dikecualikan ke atas penerima biaya, lihat Perkara 16, *op.cit.*, Pekeliling Perbendaharaan; Osman Sabran, *op.cit.*, h. 31 dan 66.
32. Lihat Perkara 27 Jadual Pertama (seksyen 4) Suratcara yang boleh dikenakan Duti Setem, Akta Setem 1949 (Akta 378)
33. Lihat seksyen 5(1) (Pinjaman) Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 Jadual G (Peraturan 11(1)) Perjanjian Jual dan Beli (Tanah dan Bangunan); lihat juga seksyen 5(1) (Pinjaman) Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 Jadual H (Peraturan 11(1)) Perjanjian Jual dan Beli (Bangunan yang dipecahbaagikan); bagi pembeli yang memohon pembiayaan kerajaan, duti setem hanya dikenakan ke atas dokumen pembelian dengan pemaju perumahan sahaja, lihat perintah Duti Setem(Pengecualian) (No.16) 1994 P.U.(A) 338.
34. Bagi rumah teres dua tingkat berharga RM 185,000 dikenakan duti setem sebanyak RM 3.00 setiap satunya dan dikecualikan daripada duti setem ke atas tiga surat perjanjian yang dibuat dengan kerajaan.

35. Lihat Lampiran 2 atau Maybank's Bai' Bithaman Ājil Financing Rates, http://maybank2u.com/business/other_services/islamic_banking/maybank/bai_bithaman.shtml, 9 November 2001.
36. Lihat Lampiran 1 atau Bank Muamalat Malaysia Berhad, <http://www.muamalat.com.my/index2html>, 9 November 2001.
37. Lihat Lampiran 5 atau Islamic Financing Scheme Under RHB Bank's Skim Perbankan Islam, <http://www.rhb.com.my>, 9 November 2001.
38. Kadar keuntungan 8.0 peratus ini merupakan kadar terbaru yang ditawarkan oleh BIMB menerusi pakej 'Pembiayaan Rumah Baiū³' yang baru. Kadar keuntungan sebelumnya ialah 9.75 peratus. Lihat Lampiran 29 atau Berita Harian 22 Februari 2002 (muka hadapan bahagian bawah).
39. Harga pembiayaan ini termasuk perlindungan Takaful Kebakaran sebanyak RM 1,599.00 dan Takaful Gadaijanji 27 tahun sebanyak RM 22,273.00
40. Pengiraannya ialah RM 143,872.00 + (RM 143,872 x 9.0% x 25 tahun) bersamaan RM 325,150.72. Amaun keuntungannya ialah RM 325,150.72 – RM 143,872.00 bersamaan RM 181,278.72. Pembiayaan ini dibuat melalui Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbadaharaan Malaysia. Lihat Osman Sabran (2000), *Urus Niaga Al-Bai' Bithaman Ājil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*. Skudai: Universiti Teknologi Malaysia , h. 56.