



## BAB KETIGA

### *BAY' BITHAMAN AJIL* DAN PERLAKSANAANNYA DI BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD

#### 3.1 Pengenalan

Perniagaan yang berlandaskan hukum dan syariah Islam akan menjalankan mekanisme dan ciri-ciri perniagaan yang bersih dari unsur riba, penipuan (*gharār*), menguasai hak orang lain tanpa kebenaran dan pertelingkahan yang tidak dapat diselesaikan. Oleh yang demikian, konsep Syariah<sup>1</sup> yang termaktub dalam al-Quran, al-Sunnah, Ijtihad Ulama' Fiqh khususnya keempat-empat mazhab serta pendapat ulama' semasa termasuk kontemporari yang mempunyai kepakaran dan pengetahuan dalam bidang syariah dan ekonomi adalah menjadi panduan kepada bank-bank Islam dalam menjalankan operasinya. Walau bagaimanapun sebelum kita meninjau dan mengkaji dengan lebih jauh lagi sewajarnya kita perlu mengetahui konsep jual beli yang diamalkan hari ini bertepatan atau sebaliknya.

---

<sup>1</sup> Norazlina Abd. Wahab (2002), "*al-Bay' Bithaman Ajil* : Suatu Alternatif Kepada Pinjaman Berasaskan Riba", (Kertas Kerja 4 Bengkel Ekonomi Islam 2002, Jabatan Syariah & Ekonomi APIUM, Kuala Lumpur), hal. 1.

### 3.2 Pengertian Konsep Jual Beli Dalam Islam

Jika dilihat secara keseluruhannya konsep jual beli ini akan wujud sekiranya berlaku proses pertukaran barangan dan sejumlah wang. Proses ini pula semestinya berlaku antara lebih dari satu pihak iaitu :-

- a) Penjual
- b) Pembeli

#### 3.2.1 Definisi Jual Beli

Jual beli boleh didefinisikan dari sudut bahasa dan istilah. Dari sudut bahasa ianya bermaksud menukarkan suatu barang dengan barang yang lain.<sup>2</sup> Ia berasal dari kalimah Arab iaitu *al-Bay'* dan bertentangan dengan *al-Syirā'*.

Dari sudut istilah fiqh, ia bermakna menyatakan bahawa ia merupakan pemberian harta kerana menerima harta dengan ikrar penyerahan dan penerimaan (*ījāb qabūl*) dengan cara yang diizinkan.<sup>3</sup> Oleh itu, secara umumnya dapatlah

<sup>2</sup> Syekh Syams al-Dīn Muḥammad bin Muḥammad al-Khaḍīb al-Syarbīnī (1994), *al-Iqnā' Ft Ḥil al-Alfāz Abī Shujā'*, jil. 2. Beirut : Dār al-Kitāb al-'Ilmiyyah, hal. 3 ; Lihat al-Imām al-Qāḍī Abī al-Walīd Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibn Rusyd al-Qurṭubī al-Andalusī (1995), *Bidāyah al-Mujtahid Wa Nihayah al-Muqtaṣid*, jil. 4. Beirut : Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, hal. 480.

<sup>3</sup> Al-Sayyid Sābiq (1987), *Fiqh al-Sunnah*, jil. 3, c. 8. Beirut : Dār al-Kitāb al-'Arabī, hal. 132 ; Lihat 'Abd. Allāh bin 'Abd. al-Raḥman Ibn Ṣālih Āli Basām (1996), *Kitāb Taysīr al-'Allām Syarḥ 'Umdah al-Aḥkām*, jil. 2. Damsyiq : Dār al-Faykhā'u & Dār al-Salam, hal. 125.

ditafsirkan jual beli sebagai pertukaran barang dalam ertikata satu pihak menjual manakala satu pihak lain membeli.<sup>4</sup> Ia berasal dari kata umbi *bay'* yang bermaksud menjual, tetapi masa yang sama ia juga beerti membeli (*ibtā'*). Secara ringkasnya ia boleh didefinisikan sebagai penggabungan kedua-dua aktiviti.

### 3.2.2 Rukun Jual Beli<sup>5</sup>

Terdapat beberapa pendapat dan pendirian para ulama' mengenai ketepatan rukun jual beli ini. Antaranya :-

- a) Imam Hanafi menetapkan adanya tawaran (*ījāb*) dan penerimaan (*qabūl*) yang menunjukkan berlakunya penukaran barangan. Tidak kira sama ada ianya dalam bentuk perkataan atau perbuatan yang menunjukkan kerelaan menukarkan barang yang dimiliki.
- b) Jumhur ulama pula menegaskan kontrak jual beli hendaklah mempunyai empat rukun :

---

<sup>4</sup> al-Imām al-Qāḍī Abī al-Walīd Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibn Rasyd al-Qurṭubī al-Andalusī (1995), *op.cit.*, hal. 481.

<sup>5</sup> Kamāl al-Dīn Muḥammad bin 'Abd Waḥīd al-Siwāsī Ibn Ḥumām (t.t), *Fath Qadīr*, jil. V, Beirut : Dār al-Fikr, hal. 73.



- i) Penjual/pembeli
- ii) Akad
- iii) Barang
- iv) Harga yang dikontrakkan

Di samping itu terdapat juga rukun yang lain pada pandangan jumhur selain ulama' Hanafi iaitu .<sup>6</sup>

- i) Dua pihak berkontrak
  - ii) Barang yang dikontrakkan
  - iii) Akad (tawaran dan penerimaan)
- c) Ulama' Hanafi seterusnya mentakrifkan *tjāb* itu merupakan perkataan atau perbuatan yang terdahulu dan isyarat yang dikeluarkan oleh salah seorang daripada pihak yang berkontrak. Ia menunjukkan kerelaan untuk membuat pertukaran barang, tidak kira sama ada perkataan atau perbuatan serta isyarat itu datang daripada penjual seperti katanya.... "*aku jual barang ini dengan harga sekian...*". Manakala *qabūl* pula ialah perkataan atau perbuatan serta isyarat yang salah satu daripada kedua-dua pihak yang berkontrak juga. Oleh yang demikian sesiapa yang dahulu bertindak maka ia dikira membuat penawaran tidak kira sama ada

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 75.

oleh pembeli atau penjual. Seterusnya yang satu lagi dikira sebagai penerimaan. Oleh sebab itu tawaran atau penerimaan adalah dikira berdasarkan pihak mana yang terlebih awal.<sup>7</sup>

- d) Walau bagaimanapun bagi Jumhur, tawaran merupakan satu perkataan atau perbuatan serta isyarat daripada pemilik barang biarpun terdahulu atau sebaliknya. Manakala penerimaan menurut mereka pula ialah hasil daripada orang yang mendapatkan barang tidak kira sama bertindak lebih awal atau kemudiannya.<sup>8</sup>

### 3.2.3 Syarat Sah Jual Beli<sup>9</sup>

Setelah disepakati oleh kebanyakan ulama', maka dapatlah disimpulkan terdapat 4 syarat sah jual beli dalam Islam iaitu :-

---

<sup>7</sup> Faizah Ismail (2000), *Asas-Asas Muamalat Dalam Islam*. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, hal. 26 ; Lihat al-Sayyid Sābiq(1987), *op.cit.*, hal. 134-138.

<sup>8</sup> Faizah Ismail (2000), *op.cit.*, hal 35 ; Lihat Wahbah al-Zuhaili (1989), *Fiqh al-Islāmī Wa Adillatuh*, jil. 4. Damsyiq : Dār al-Fikr, hal. 167.

<sup>9</sup> Kamāl al-Dīn Muḥammad bin 'Abd al-Wahīd al-Siwāsī Ibn Ḥumām (t.t), *op.cit.*, hal. 79.

a) Akad jual beli

Sesuatu akan dikira sah sekiranya disertai dengan lafaz jual dan beli. Sebagai contohnya pembeli berkata “*Jualkan barangmu kepadaku dengan harga sekian*”. Kemudian disambut oleh penjual “*Aku telah menjualnya*”. Walau bagaimanapun semua ulama’ sependapat bahawa antara *ijāb* dan *qabūl* tidak boleh diselangi oleh sesuatu yang lain termasuklah tempoh yang agak lama.<sup>10</sup> Ia hendaklah dilakukan dalam satu majlis sahaja. Kedudukan *qabūl* pula hendaklah selaras dengan *ijāb* iaitu ianya mestilah menjawab dan membawa makna yang sama dan selaras dengan *ijāb*.<sup>11</sup>

b) Objek akad

Disyaratkan agar barang yang menjadi objek akad selamat dari sebarang kesamaran dan riba. Selain daripada itu juga ia mestilah wujud, ada kegunaan, milik penjual dan penjual berkuasa untuk menyerahkan kepada pembeli serta diketahui.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Wahbah al-Zuhailī (1989), *op.cit.*, hal. 107 ; Lihat Abū Zahrah (t.t), *al-Milkīyyah Wa al-Nazarīyyah al-'Aqd*. Meşir : Muşţafā al-Bābī al-Ḥalabī, hal. 178.

<sup>11</sup> Muḥammad bin Aḥmad al-Syarbīnī al-Khaṭīb (1958), *Mughnī al-Muḥtāj*, jil. 2. Meşir : Muşţafā al-Bābī al-Ḥalabī, hal. 5 ; Lihat 'Alā al-Dīn Abī Bakr bin Mas'ūd al-Kasānī al-Ḥanafī (1971), *Badā'i' al-Şanā'i'*, jil. 5. Meşir : Maṭba'ah al-Imām, hal. 136 ; Lihat Faizah Ismail (2000), *op.cit.*, hal 71-73.

<sup>12</sup> Al-Imām Muḥyī al-Dīn Abū Zakariyya Yahya bin Syarf al-Nawāwī (t.t), *Rawḍah al-Tālibīn*, jil. 4. Beirut : Dār al-Kutub al-'Alamiyyah, hal 200-201 ; Lihat Ḥasan Kāmil al-Maṭāwī(1973), *Fiqh al-*

- c) Kedua-dua pihak yang melakukan akad

Kedua-dua pihak penjual dan pembeli hendaklah sempurna, bertanggungjawab, cukup umur, tiada paksaan dan tiada halangan untuk menguruskan muamalat serta bukan diisytiharkan muflis.

- d) Harga barang yang ditetapkan

Harga atau nilai barang dan objek akad hendaklah diketahui dan ditentukan jumlahnya oleh kedua-dua belah pihak. Sekiranya berlainan matawang, ia hendaklah diperjelaskan terlebih dahulu nilai matawang tersebut tanpa kesamaran.

### 3.3 Pengertian Bay' Bithaman Ājil

*Bay' Bithaman Ājil* bermaksud jualan dengan harga tangguh. Ia merupakan gabungan tiga perkataan Arab iaitu *al-Bay'* (بيع) *thaman* (ثمن) dan *Ājil* (آجل). Oleh yang demikian pengertian yang khusus tentang *Bay' Bithaman Ājil* dapat ditafsirkan satu persatu.<sup>13</sup>

---

*Mu'āmalat 'Alā Madhhab al-Imām Mālik*. Meşir : al-Majlis al-'Ulyā Li al-Syu'ūn al-Islāmīyyah, hal. 107.

<sup>13</sup> Osman Sabran (2000), *Urusniaga al-Bay' Bithaman Ājil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*. Skudai : Universiti Teknologi Malaysia, hal. 30.

### 3.3.1 Bay'

Kata *jama'*nya iaitu *al-buyū'* atau jual beli, yang mana dari sudut bahasa ia mempunyai dua maksud yang bertentangan sama ada jual (*sale*) ataupun beli (*buy/purchase*). Perkataan jual pula bermaksud menukar sesuatu dengan suatu barang,<sup>14</sup> (*to exchange property for property*). Walau bagaimanapun ia adalah makna yang digunakan oleh para fuqaha' dalam penulisan mereka dan ditambahkan dengan beberapa syarat lain. Menurut Ibnu Qudāmah jual beli membawa maksud pertukaran harta dengan harta atas dasar memberi milik dan menerima milik.<sup>15</sup> Berdasarkan takrifan tersebut jual beli mempunyai beberapa unsur-unsur dan ciri-ciri yang berikut :-<sup>16</sup>

- i) Pertukaran barang dengan barang atau barang dengan wang
- ii) Tujuan jualbeli ialah untuk mendapatkan keuntungan
- iii) Akad yang sah dan diterima pakai oleh syarak.

---

<sup>14</sup> *Majallah al-Ahkām al-'Adliyyah*, perkara 105.

<sup>15</sup> Abī Muḥammad 'Abd Allah bin Ahmad bin Muḥammad Ibn Qudāmah (1981), *al-Mughnī*, j. 3, Riyād : Maktabah al-Riyād al-Ḥadīthah, hal. 560 ; Lihat Juga al-Ustāz H. Indis Ahmad (t.t), *Fiqh Syāfi'ie*, j. 2, Kuala Lumpur : Pustaka Antara, hal.4. Sayyīd Sābiq di dalam bukunya , *Fiqh al-Sunnah* mentakrifkan jual beli sebagai pertukaran barangan dengan barangan atau harta dengan harta dengan persetujuan kedua-dua belah pihak tentang urusan pertukaran atau gantian mengikut syara'. Manakala menurut al-Syarbīni dalam *al-Mughnī al-Muḥtāj*, j. 2, hal. 5 pula, jual beli merupakan pertukaran wang dengan barangan atau barangan dengan barangan bertujuan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan.

<sup>16</sup> Dr. Sobri Salamon(1988), *Perniagaan Menurut Pandangan Islam*. Kuala Lumpur : Al-Rahmaniah, hal. 13.

- iv) Persetujuan dan redha bersama oleh penjual dan pembeli.
- v) Harga jualan yang ditetapkan hendaklah dipersetujui bersama dan tidak boleh diubah sehingga akhir tempoh bayaran balik aset tersebut.
- vi) Bayaran balik harga jualan ditangguhkan sehingga suatu tempoh yang ditentukan dengan bayaran secara ansuran.
- vii) Jumlah bayaran ansuran bulanan yang ditetapkan pada asasnya berdasarkan harga jualan dan tempoh pembayaran balik.
- viii) Hak milik harta yang dibeli di bawah tuntutan Bank Muamalat Malaysia Berhad sehingga selesai pembayaran.

### 3.3.2 *Bithaman*

ia bermaksud harga iaitu nilai bagi setiap sesuatu barang yang lazimnya berlaku dalam jual beli yang ditentukan dengan persetujuan antara penjual dan pembeli.<sup>17</sup>

### 3.3.3 *Ājil*

Lafaz *Ājil* ( آجل ) iaitu tangguh yang beerti sesuatu masa yang ditetapkan.<sup>18</sup> Penggunaannya dalam al-Quran di sambung dengan perkataan *muthāmma* ( مئمی ) yang bermaksud masa yang akan datang yang telah ditetapkan.<sup>19</sup>

Firman Allah S.W.T dalam al-Quran yang maksudnya :-

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu herpiutang dengan satu piutang, hingga masa yang ditetapkan, hendaklah kamu tuliskan ; dan hendaklah seorang penulis di antaramu menuliskannya dengan keadilan. Janganlah enggan penulis itu menuliskannya, sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, sebab itu hendaklah ia menuliskan , dan hendaklah*

---

<sup>17</sup> Ahmad al-Syarbāsi (1981), *al-Mu'jam al-Iqtisādi al-Islāmī*. Beirut : Dār al-Jāil, hal. 87 ; Lihat Ahmad 'Atiya Allah(t.t), *al-Qamūs al-Islāmī*, v. 1. Qāherah : Nahḍah al-Miṣri, hal 542 ; Lihat juga Wahbah al-Zuhaili (1989), *Fiqh Islāmī Wa Adillatuh*, j. 2. Damsyiq : Dār al-Fikr, hal. 401.

<sup>18</sup> Dr. Ibrahim Anas *et.al* (1970), *al-Mu'jām al-Wasū*. Qāherah : Hassan 'Ali 'Atiyyah dan M. Suyongi Amin, hal. 7.

<sup>19</sup> Ahmad Athiatullah (t.t), *op.cit.*, hal 27 ; Lihat Muḥammad 'Uqlah Ibrahim (1987), *Iḥukm Bay' al-Taqsī FT al-Syarī'ah Wa al-Qānūn*. Jordān : Maktabah al-Risālah al-Ḥadīthah, hal. 12-13.

*membacakan orang yang berhutang dan hendaklah ia takut kepada Allah, Tuhannya, dan dikurangkan hak orang sedikitpun. Kalau orang yang berhutang itu bodoh, lemah atau tiada kuasa membacakan, hendaklah walinya membacakan dengan keadilan. Persaksikanlah piutang itu dengan dua orang saksi lelaki dan jika tidak ada dua orang saksi lelaki, cukuplah seorang lelaki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai menjadi saksi, kerana jika mereka lupa salah seorang di antara keduanya, teringat oleh yang lain. Janganlah saksi-saksi itu bila mereka dipanggil orang. Janganlah kamu malas menuliskan piutang itu, baik sedikit ataupun banyak, hingga sampai janjinya”.*

al-Baqarah(1) : ayat (282)

Gabungan ketiga-tiga perkataan atau *ḥarfiah* tersebut iaitu *Bay' Bithaman Ājil* dapat diertikan sebagai jualan dengan harga tangguh atau jualan dengan bayaran ansuran iaitu menjual sesuatu dengan disegerakan penyerahan barang yang dijual kepada pembeli dan ditangguhkan bayaran harganya sehingga ke satu masa yang ditetapkan atau bayaran beransur-ansur.<sup>20</sup> (*al-taqsī*)

Bagi pandangan ahli Fiqh Islam *Bay' Bithaman Ājil* adalah jual beli yang melibatkan penanguhan dalam pembayaran, manakala barangan jualan mestilah

---

<sup>20</sup> Mohd. Bakir bin Haji Mansur (1988), *Konsep Syariah Dalam Sistem Perbankan Islam*. Kuala Lumpur : Bank Islam Malaysia Berhad Institute of Research and Training (BIRT), hal. 44 ; Lihat Muhammad Kamal Azhari (1993), *Bank Islam : Teori dan Praktik*. Kuala Lumpur : Dewan Pustaka Fajar, hal. 90 ; Lihat Abdul Halim Ismail (1983), “Bank Islam Malaysia Berhad : Establishment And Operations” (Kertas Kerja International Conference On Islam Technology, Kuala Lumpur, Universiti Teknologi Malaysia, Disember 1983), hal. 13-15.



diserahkan kepada pembeli selepas kontrak itu dipersetujui.<sup>21</sup> Pada pandangan lain, ia bermaksud penjual menyerahkan barang kepada pembeli dengan serta-merta dan pembeli menanggungkan bayaran harga barang kepada suatu tempoh tertentu atau membuat secara ansuran.<sup>22</sup>

Bagi ilmuan ekonomi Islam tempatan, Dr. Sobri Salomon, *Bay' Bithaman Ājil* adalah perjanjian jual beli barangan tertentu antara pemilik barang dengan pembeli serta merta dan pembeli menanggungkan bayaran sehingga tempoh tertentu atau membuat bayaran secara ansuran.<sup>23</sup>

Walaupun bagaimanapun Muhammad Kamal berpendapat *Bay' Bithaman Ājil* merupakan suatu sistem di mana penjual menyerahkan suatu barang kepada pembeli secara langsung dan pembeli berkenaan menanggungkan pembayarannya dalam batas waktu tertentu dan boleh melunaskannya secara ansur. Kebiasaannya dalam konteks penjualan ini, penjual boleh menetapkan tingkat harga yang lebih tinggi berbanding penjualan sesuatu barang yang biasa dibayar kotan atau terus.

<sup>21</sup> *Ibid*.

<sup>22</sup> Al-Ittiḥād Li al-Bunūk al-Islāmiyyah (1982), *al-Mawsū'ah al-'Ilmi Wa al-'Amaliyyah*, j. 5. T.P. : al-Ittiḥād Li al-Bunūk al-Islāmiyyah, hal. 384.

<sup>23</sup> Dr. Sobri Salomon (1989), *Ekonomi Islam : Pengenal Sistem dan Kemungkinan*. Petaling Jaya : al-Rahmaniah, hal. 38 ; Lihat Abū Muḥammad 'Abd Allah bin Aḥmad bin Muḥammad Ibn Qudāmah (1986), *al-Mughni*, jil. 4. Miṣr : Maktabah al-Qāherah, hal.2 ; Lihat Muḥammad Amin bin 'Umar al-Syahīr bin Ibn 'Ābidīn (1966), *Ḥāsiyyah Radd al-Mukhtār 'Ala al-Dūr al-Mukhtār (Ḥāsiyyah Ibn 'Ābidīn)*, jil. 4, c. 2. Miṣr : Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī Wa Awlādih, hal. 502-503.

*Bay' Bithaman Ajil* boleh diperjelaskan dengan lebih tersusun lagi sebagaimana yang diutarakan oleh Dr. 'Abdul Karim Zaidān<sup>24</sup> iaitu ia merupakan :-

- i) Perjanjian jual beli tertentu antara pemilik modal (bank) dan pembeli. Pemilik modal menyerahkan barang kepada pembeli dengan serta merta dan pembeli pula menangguhkan bayaran sehingga tempoh masa yang tertentu ataupun membuat bayaran beransur-ansur.
  
- ii) Harga dalam jualan tangguh boleh ditetapkan pada paras yang lebih tinggi berbanding dengan paras harga bagi bayaran tunai. Tetapi selepas dipersetujui dan dimeterai dalam perjanjian, harga tersebut tidak boleh diubah lagi.

Takrifan di atas menjelaskan bahawa *Bay' Bithaman Ajil* merupakan satu bentuk pembeli ke atas harta mengikut hukum syara' yang pembayarannya tidak dibuat semasa akad seperti jual beli biasa tetapi bayaran harganya dibuat secara ansuran dalam jangka masa yang ditetapkan atau ditangguhkan kepada masa yang tertentu berdasarkan persetujuan yang dimeterai oleh kedua-dua belah pihak.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Johari Alias (1992), *Siri Muamalah Dalam Hidup Islam : Perjalanan Bank Islam*, Bahagian 1, Edaran 3. Kuala Lumpur : Penerbit Heameen, hal. 22.

<sup>25</sup> Konsep pemiagaan *Bay' Bithaman Ajil* berbeza dengan Jualan *Salam* dari segi bentuknya kerana Jualan *Salam* dilakukan dengan pembayaran tunai dan penyerahan ditangguhkan ke masa yang

Di samping itu juga perlu dijelaskan bahawa pihak bank akan membeli terlebih dahulu harta yang diperlukan oleh pelanggan dengan satu harga tertentu. Seterusnya bank akan menjualnya semula kepada pelanggan dengan harga yang diambil kira sebenar harta berkenaan untuk mendapatkan keuntungan. Ini kerana keuntungan pihak bank ialah bergantung kepada penjualan tersebut. Satu kadar tetap akan dikenakan dan pelanggan akan membayar kadar tetap kepada bank dalam satu tempoh yang dipersetujui bersama.

### 3.4 Asas Hukum dan Dalil

Jualan dengan harga tangguh adalah halal di sisi syara' pada barang yang berunsur ribawi iaitu emas, perak dan bahan makanan dengan sama jenis dan disyaratkan serah menyerah berlaku dalam majlis akad yang sama ataupun cara pertukaran yang dibenarkan syara'.<sup>26</sup>

---

ditetapkan sedangkan penangguhan dalam *Bay' Bithaman Ajil* berlaku pada harga sahaja. Lihat Mohd. Bakir bin Haji Mansur (1988), *op.cit.*, hal.78.

<sup>26</sup> Abdul Samad bin Alias *et. al* (1993), *Guide to Islamic Banking in Malaysia : On Overview*. Kuala Lumpur : Institusi Bank-Bank Malaysia, hal. 12.

### 3.4.1 al-Quran

Sebagaimana firman Allah S.W.T.

Maksudnya :-

*“ Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”*

al-Baqarah (1) : ayat (275)

dan firmanNya lagi

Maksudnya :-

*“ Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengambil harta orang lain di kalangan kamu dengan jalan yang bukan hak (batil), kecuali dengan perniagaan yang suka sama suka antara kamu”*

al-Nisā' ( 4 ) : ayat (29)

## 3.4.2 al-Ḥadīth

Hadis riwayat Ibn Mājah ...

*Dari Suhayb bahawa sesungguhnya Nabi S.A.W. bersabda : 'Tiga perkara yang di dalamnya terdapat keberkatan iaitu menjual secara kredit, al-Muqāraḥah dan mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah dan bukan untuk dijual.'<sup>27</sup>*

## 3.5 Pandangan Fuqaha'

Jika dilihat dalam kebanyakan pendapat fuqaha', sebahagian besar mereka bersepakat bahawa hukum jualan secara tangguh adalah diharuskan sebagaimana jual beli yang lain. Akan tetapi, satu perkara yang perlu dititikberatkan ialah perbezaan harga diantara jualan secara tunai dan jualan secara bertangguh adalah sangat dilarang oleh Islam<sup>28</sup> sebagaimana yang terkandung dalam hadis Nabi yang menegah "Dua jualan yang berlaku dalam satu jualan".<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Abū Allāh Muḥammad bin Yazīd al-Qazwīnī (1997), *Sunan Ibn Mājah*, j. 3. Miṣr : Dār al-Ma'rifa, hal. 79-80, no. hadis 2289.

<sup>28</sup> BIRT (1998), *op.cit.*, hal. 44-45.

<sup>29</sup> Diriwayatkan oleh al-Nasā'ī dan al-Tarmīdhī. Abu 'Abd al-Raḥman Aḥmad bin 'Alī bin Syu'ayb al-Nasā'ī (1986), *Sunan al-Nasā'ī Bi Syarḥ al-Sayūfī Wa Ḥāsyiyah al-Sindī*, jil. 7. Beirut : Dār al-Basyā'ir al-Islāmiyyah, hal. 295-296, no. hadis 3632 ; Lihat Muḥammad bin Ismā'īl al-Amīr al-Yamānī al-Ṣan'ānī (1991), *Subul al-Salam Syarḥ Bulūgh al-Marām Min Jamī' Adillah al-Aḥkām*, jil. 3. Beirut : Dār al-Fikr, hal. 809 ; Lihat Abū 'Isā Muḥammad bin 'Isā bin Ṣawrah al-Tarmīdhī (t.t), *Sunan al-Tarmīdhī*, jil. 2. Beirut : Dār al-Fikr, hal. 350, no. hadis 1249 ; Lihat Abū Dawūd Sulaymān bin al-Ash'āth al-Sijistānī (t.t), *Sunan Abī Dawūd*, jil. 3. Beirut : Mu'assasah 'Abd al-Ḥafīz al-Basūṭ, hal. 274, no. hadis 3436 ; Lihat al-Imām al-Qāḍī Abī al-Walīd Muḥammad bin Aḥmad bin Aḥmad bin

Oleh itu, ulama' telah berijtihad mengenai perkara tersebut dengan mengeluarkan dua tafsiran<sup>30</sup> iaitu :-

- i. Saya jualkan barang ini kepada kamu dengan harga sebanyak RM100 secara tunai atau RM150 secara tangguh. Jika diteliti, jelas akad seperti berikut bercanggah dengan syara'. Ini kerana ianya tidak mengetahui harga sebenar yang hendak dijual.
  
- ii. Tafsiran yang kedua pula, aku jualkan buku ini dengan harga RM26 dengan syarat kamu hendaklah menjualkannya semuala kepada aku dengan harga RM 20.

Jika diteliti daripada pandangan Mazhab Maliki, hukumnya adalah harus seandainya si pembeli diberi pilihan samada hendak menggunakan transaksi secara tunai ataupun tidak iaitu secara tangguh.<sup>31</sup> Oleh itu, adalah harus sekiranya pembeli membayar harga barang tersebut secara tangguh.

---

Muhammad bin Ahmad Ibn Rusyd al-Qurṭubī al-Andalusī (1996), *Bidāyah al-Mujtahid Wa al-Nihāyah al-Muqtaṣid*, jil. 4. Beirut Lubnān : Dār al-Kutub al-Ilmiyyah, hal. 549-550.

<sup>30</sup> Muḥammad bin 'Alī bin Muḥammad al-Syawkānī (t.t.), *Nayl al-Awqār Syarḥ Muntaqā al-Akḥbār Min al-Aḥādīth Sayyid al-Akḥbār*, jil. 5, cet. terakhir. Mesir : Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī Wa Awlādūh, hal. 171-172 ; Lihat Muḥyī al-Dīn Abū Zakāriyyā Yaḥyā bin Syarāf al-Nawāwī (1958), *Minḥāj al-Ṭālibīn*, jil. 2. Qāherah : Syārikah Maktabah Wa Maṭba'ah Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī Wa Awlādūh, hal. 31 ; Lihat Muḥammad bin Ahmad al-Syarbīnī al-Khaṣīb (t.t.), *Mughnī al-Muḥtāj Ilā Ma'rifaḥ al-Ma'ānī al-Minhāj*, jil. 2. Beirut : Dār al-Fikr, hal. 31.

<sup>31</sup> Abū 'Abd Allāh Muḥammad bin 'Abd al-Bāqī al-Zurqānī (1936), *Syarḥ al-Zurqānī 'Alā Muwaḥḩā' al-Imām Mālik*, jil. 3. Qāherah : Maṭba'ah Muṣṭafā Muḥammad, hal. 311 ; Lihat Syams al-Dīn al-Syaikh Muḥammad al-Dusūqī (t.t.), *Iḥāsīyah al-Dusūqī 'Alā al-Syarḥ al-Kabīr*, jil. 3. Qāherah : 'Isā al-Bābī al-Ḥalabī, hal. 58 ; Lihat Abū Ja'fir Muḥammad bin Jarīr al-Ṭabarī (1999), *Ikhṭilāf al-Fuqahā'*. Beirut : Dār al-Kutub al-Ilmiyyah, hal. 55.

Salah seorang daripada kalangan Mazhab Syafi'i iaitu al-Nawāwī pula berpendapat persetujuan dari kedua-dua belah pihak iaitu penjual dan pembeli adalah sangat penting dalam tempoh masa pembayaran harga secara bertangguh.<sup>32</sup> Sebagai contoh, pembeli membeli barangan tersebut dengan harga pendahuluan secara tunai sebanyak RM4000 dan seterusnya pembayaran baki dengan harga bertangguh sebanyak RM7000.

Manakala akad tersebut tidak sah dan dianggap fasid jika menurut pandangan Mazhab Hanafi.<sup>33</sup> Akan tetapi hukumnya akan menjadi sah seandainya pembeli telah memilih dan membuat keputusan samada membelinya secara ansuran ataupun secara tunai.<sup>34</sup>

<sup>32</sup> Muhyī al-Dīn Abū Zakariyyā Yaḥyā bin Syarāf al-Nawāwī (t.t.), *Majmū' Syarḥ al-Muḥadhdhāb*, jil. 9. Meşir : Zakariyyā 'Alī Yūsuf Wa Maṭba'ah al-'Āşimah, hal. 373 ; Lihat Ibn Jarīr al-Ṭabarī (1999), *op.cit.*, hal. 57 ; Lihat juga Shihāb al-Dīn Abī al-'Abbās Aḥmad bin Muḥammad bin 'Alī bin Ḥajar al-Haitamī (2000), *Tuhfah al-Muḥtāj Bi Syarḥ al-Minhāj*, jil. 2. Beirut : Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, hal. 111-112 .

<sup>33</sup> 'Alā al-Dīn Muḥammad al-Samarqandī (1984), *Tuhfah al-Fuqahā'*, jil. 2. Beirut : Dār al-'Ilmiyyah, hal. 46 ; Lihat Niẓām Wa Jamā'ah Min 'Ulamā' al-Hind al-A'lām (1986), *Fatāwā al-Hindiyah Fī al-Madhhāb al-Imām al-'A'zām Abī Ḥanīfah al-Nu'mān*, jil. 4, cet. 4. Beirut : Dār al-Turāth al-'Arabī, hal. 431-432 ; Lihat Syams al-Dīn al-Sarakhsī (1978), *Kūb al-Mabsūt*, jil. 7, j. 24. Beirut : Dār al-Ma'rifah, hal. 7 ; Lihat 'Alā al-Dīn Abī Bakr bin Mas'ūd al-Kasānī (1998), *Badā'i' al-Şanā'i' Fī Tartīb al-Syarā'i'*, jil. 4. Beirut : Dār al-Iḥyā' al-Turāth al-'Arabī, hal. 358.

<sup>34</sup> Ibn Jarīr al-Ṭabarī (1999), *op.cit.*, hal. 56 ; Lihat *Ibid.*, al-Sarakhsī (1978), jil. 7, hal. 8 ; Lihat juga *Ibid.*, al-Kasānī (1998), jil. 5, hal. 357.

Bagi pendapat Dr. al-Şadiq, pengurus Lembaga Pengawas Syariah Faisal Islamic Bank of Sudan mengenai urusniaga tersebut, adalah seharusnya dalam bidang jualan harga tangguh atau jualan bayaran ansuran yang harganya lebih daripada harga jualan tunai mengikut dua cara.<sup>35</sup>

Jika daripada penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahawa sebab penegahan urusniaga jual beli yang mempunyai dua harga yang berbeza dalam satu transaksi kerana harganya tidak diketahui dan tidak ditentukan.<sup>36</sup> Dalam hal ini juga, jumbuh telah membenarkan penambahan harga oleh penjual sekiranya berlaku jual beli dengan harga tangguh akan tetapi dengan syarat, ianya mendapat persetujuan dari kedua-dua belah pihak tentang tempoh dan harga barangan semasa majlis akad dijalankan.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> a) Menjual barang dengan menggunakan jualan ansuran kepada orang yang memerlukannya untuk kegunaan sendiri dan bukannya untuk diniagakan. Ini sekiranya bayaran ansuran tersebut sedikit dan masa tangguhan tidak mengambil tempoh yang lama.

b) Menjual tangguh atau ansuran dengan harga yang lebih dari harga tunai dalam dua keadaan : i) Dalam perniagaan dengan peniaga yang mahu menjalankan *musyarakah* dengan Bank Islam maka dinamakan sistem *Musyarakah* ii) Tempoh penangguhannya agak lama dan perniagaan yang lebih besar. Contohnya jualbeli rumah, maka Bank Islam menyediakan rumah dan pelanggan membayar ansuran bulanan yang ditetapkan seperti yang dicatatkan oleh Mahsin Hj Mansor(1988),*op.cit.*, hal. 60-61.

<sup>36</sup> Al-Syawkānī (tt), *op.cit.*, jil 5, hal. 173.

<sup>37</sup> *Ibid.* ; Sebahagian besar 'ulama' dari Mazhab Syafi'i, Hanbali, Hanafi dan selainnya bersependapat dalam pengharusan akad tersebut dengan syarat yang telah ditetapkan.



### 3.6 Tujuan dan Keistimewaan

Konsep pembiayaan ini memberi peluang dan kemudahan kepada pihak yang tidak berkeupayaan membuat bayaran tunai untuk memiliki harta seperti rumah, kenderaan, tanah dan sebagainya.<sup>38</sup> Melalui cara ini, pelanggan (pembeli) boleh memiliki aset dengan membuat bayaran harga tangguh.

### 3.7 Akad Asas Bay' Bithaman Ājil

#### 3.7.1 Ayat-Ayat al-Quran

Sejarah telah membuktikan walaupun pada zaman Rasulullah S.A.W. belum wujud urusniaga seperti hari ini namun para fuqaha telah memanipulasikan dan mengimplementasikan keharusan urusniaga ini, *Bay' Bithaman Ājil* berdasarkan umum beberapa ayat al-Quran. Antara firman Allah S.W.T. yang bermaksud :-

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

al-Baqarah(1) : ayat (275)

---

<sup>38</sup> Abdul Samad bin Alias *et.al* (1993), *op.cit.*, hal. 12.

Ayat tersebut secara jelas menunjukkan bahawa jual beli adalah halal tetapi mengkehendak pemiagaan yang berunsurkan riba. Bersesuaian dengan masa kini, *Bay' Bithaman Ājil* merupakan salah satu mekanisme jual beli yang dibolehkan oleh Islam dan mengikut landasan syariah yang ditetapkan.<sup>39</sup>

Ahli-ahli ekonomi Islam seperti Dr. Şiddiq al-Darīr berpendapat, berdasarkan ayat tersebut konsep *Bay' Bithaman Ājil* yang diamalkan di bank-bank Islam berperanan sebagai media dan instrumen pelaburan Islam. Walau bagaimanapun terdapat beberapa aspek yang perlu diambil kira iaitu :-

- a) Perbezaan antara harga barang yang dibeli oleh pelanggan untuk tujuan perdagangan dan keperluan, serta keuntungan yang dinikmati oleh pihak bank hendaklah setimpal dan tidak tinggi. Kebajikan dan kesejahteraan masyarakat harus dititikberatkan.
- b) Sekiranya urusniaga itu melibatkan jumlah wang besar seperti pembelian bangunan-bangunan dan premis pemiagaan, pihak yang terlibat seperti bank mempunyai pilihan sama ada membeli tanah dan membina rumah di atasnya, kemudian menjualkannya semula kepada pelanggan dengan harga tertangguh, atau bank terlebih

---

<sup>39</sup> BIMB (1994), "*al-Bay' Bithaman Ājil Financing*", (Seminar On Islamic Banking Practice, SPTF Series, Kuala Lumpur : BIMB, 1994), hal. 11 ; Lihat *Ibid.*, hal. 56.

dahulu membeli rumah tadi dan kemudiannya dijual kepada pelanggan dengan harga tangguh.<sup>40</sup>

### 3.7.2 Hadith-Hadith Rasulullah S.A.W.

Terdapat beberapa hadith yang membuktikan tentang *Bay' Bithaman Ājil* iaitu urusan jualan barangan dengan bayaran tertangguh dan dijamin oleh Rasulullah S.A.W. Antara hadith Rasulullah S.A.W. yang menjelaskan tentang urusan niaga secara hutang ialah daripada Aisyah ( R.A.) :-

Maksudnya :-

*"Sesungguhnya Nabi S.A.W. telah membeli makanan daripada seorang Yahudi dengan menangguhkan bayaran kepada tempoh yang ditentukan dan mencagarkan baju besinya sebagai jaminan."*<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Muhammad Kamal Azhari (1993), *Bank Islam : Teori dan Praktik*. Kuala Lumpur : Dewan Pustaka Fajar, hal. 91.

<sup>41</sup> Abū 'Abd Allāh Muḥammad b. Isma'īl bin Ibrāhīm al-Bukhārī (1981), *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, j. 3. Istanbūl : al-Maktabah al-Islāmiyyah, hal. 94.

### 3.7.3 Ijma' 'Ulama'

Para ulama fiqh telah bersepakat dalam mengharuskan jual beli barangan dengan bayaran tertangguh. Al-Imam al-Syafi'ie berpandapat bahawa tidak mengapa seseorang menjual barangan dengan bayaran tangguh dan membelinya semula dengan bayaran secara tunai yang lebih rendah.<sup>42</sup>

Subjek utama yang perlu dipertimbangkan oleh pihak-pihak yang terlibat dengan urusaniaga *Bay' Bithaman Ājil* ialah tidak wujud unsur-unsur *ribā al-faql* dan *ribā al-nasī'ah*.<sup>43</sup> *Ribā al-faql* boleh berlaku apabila urusaniaga yang melibatkan pertukaran barangan sejenis, barangan yang disukat dan ditimbang dilebihkan bayaran yang dibuat secara tunai.<sup>44</sup> Sementara *ribā al-nasī'ah* pula terjadi apabila pertukaran barangan sejenis, yang disukat dan ditimbang itu dilebihkan pembayaran yang dibuat secara tangguh.<sup>45</sup>

Oleh yang demikian harta yang tidak sama jenis dan bukan dari jenis sukat atau timbang boleh dijual beli dengan harga lebih mahal dari harga asal sama ada secara tunai atau sebaliknya. Sebagai contohnya seseorang yang membeli matawang

---

<sup>42</sup> Muḥammad b. Idrīs al-Syāfi'ī (1990), *al-Umm*, j. 2. Beirut : Dār al-Fikr, hal. 201. Imam Mālik juga mengharuskan *Bay' Bithaman Ājil*. Lihat Abū 'Abd Allāh Mālik bin Anās (t.t), *al-Muwāḥḩā'*, j.2. Beirut : Dār Ṣādīr, hal. 437.

<sup>43</sup> Mohd. Bakir bin Haji Mansur (1988), *op.cit.*, hal. 44-45 ; Lihat juga Norazlina Abd. Wahab (2002), *op.cit.*, hal. 1-3.

<sup>44</sup> Abdul Samad bin Alias *et. al* (1993), *op.cit.*, hal 12-13 ; Lihat juga Al-Imām Muḩyī al-Dīn Abū Zakarīyya Yahya bin Syarf al-Nawāwī (t.t), *op.cit.*, hal. 201-203.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 202.

*riyāl* (Arab Saudi) dengan matawang *junah* (Mesir) dan harganya lebih mahal daripada harga tunai, ia adalah harus kerana ia bukan dari jenis yang sama.<sup>46</sup>

### 3.8 Rukun Bay' Bithaman Ājil

Rukun merupakan perkara asas yang menentukan kesalihan sesuatu pelaksanaan. Sebagaimana yang pernah diterangkan terdahulu sesuatu kontrak yang berorientasikan jual beli hendaklah mempunyai empat rukun :<sup>47</sup>

- i) Penjual
- ii) Pembeli
- iii) Barang yang dikontrakkan
- iv) Lafaz (tawaran/penerimaan)

Dalam akad Bay' Bithaman Ājil, pihak bank akan bertindak sebagai penjual di mana ia membeli terlebih dahulu aset yang dikehendaki dan kemudiannya menjualnya semula kepada pelanggan. Manakala barang yang dikontrakkan terdiri daripada dua perkara iaitu barang yang dijual (*mabī'*) dan harga.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> 'Abd al-Rahman al-Jaziri (t.t), *Kitāb al-Fiqh 'Alā al-Madhāhib al-Arba'ah*, j. 2. Beirut, Lubnān : Dār al-Turūth al-'Arabī, hal. 272.

<sup>47</sup> Kamāl al-Dīn Muḥammad bin 'Abd Waḥīd al-Siwāsī Ibn Ḥumām (t.t), *op.cit.*, j. 5, hal. 73.

<sup>48</sup> Wabbah al-Zuhailī (1989), *al-Fiqh al-Islāmī Wa Adillatuh*, j. 5. Damsyiq : Dār al-Fikr, hal. 466-511 ; Lihat juga *Ibid.*, hal. 73.

3.8.1 Syarat Bagi Penjual dan Pembeli <sup>49</sup>

Syarat pertama dalam urusan *Bay' Bithaman Ājil* ini ialah wujudnya dua pihak iaitu orang yang menjual dan orang yang membeli. Dalam akad ini penjual yang lebih dikenali sebagai pembiaya akan membeli barangan atau harta (aset) yang dikehendaki oleh pembeli atau pelanggan daripada pembekal atau vendor. Kemudian pembiaya tersebut akan menjualkan aset tersebut kepada pelanggan dengan menggunakan harga yang lebih setelah dimasukkan kadar keuntungan tertentu yang dipersetujui dan harga tersebut dibayar secara tangguh. Kontrak yang dilakukan secara paksa tidak sah dan tidak berhasil pemindahan hak milik kedua belah pihak.<sup>50</sup>

Firman Allah S.W.T.

Maksudnya :-

*"Hai orang - orang yang beriman, janganlah kamu makan harta orang lain dengan jalan yang batil, kecuali dengan perniagaan (jual beli) dengan suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu bunuh dirimu (saudaramu). Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu."*

al-Nisā' (4) : ayat (29)

<sup>49</sup> Sayyīd Sābiq (1983), *Fiqh al-Sunnah*, j. 3. Damsyiq : Dār al-Fikr, hal. 129 ; Lihat juga 'Abd. Allāh bin 'Abd. al-Raḥman Ibn Ṣālih Āli Basām (1996), *op.cit.*, j. 2, hal. 126-127.

<sup>50</sup> 'Abd Raḥman al-Jaziri (1990), *op.cit.*, hal. 406.

Sebagai pembiaya dan pelanggan mereka seharusnya memenuhi syarat-syarat dan kriteria-kriteria yang ditetapkan oleh syara'. Oleh yang demikian dengan kata lain para fuqaha' menegaskan kedua-dua pihak yang terlibat iaitu penjual dan pembeli terdiri daripada mereka yang boleh dipertanggungjawabkan iaitu sempurna akal, cukup umur dan tidak bodoh. Kedua-dua pihak juga mestilah mampu melaksanakan transaksi jual beli iaitu mereka bukanlah orang yang disekat daripada melaksanakannya seperti bodoh (*safih*), muflis, gila dan sakit yang boleh membawa maut.<sup>51</sup> Bagi kanak-kanak, tidak sah akadnya jika dia belum *mumayyiz*. Walau bagaimanapun, dalam Mazhab Syafi'ie, kanak-kanak yang *mumayyiz* tidak sah akadnya kecuali dengan izin daripada walinya. Dalam kes ini, terdapat empat kategori orang yang tidak sah akadnya iaitu orang gila, hamba sekalipun sudah mukallaf, orang buta dan kanak-kanak sekalipun sudah *mumayyiz*.<sup>52</sup>

Penetapan hukum yang disepakati oleh para fuqaha' menunjukkan bahawa syarat sah sesuatu akad itu antaranya ialah ciri-ciri pihak yang berakad iaitu mukallaf. Rentetan ini juga telah memberi gambaran dan idea kepada institusi kewangan yang

---

<sup>51</sup> Wahbah al-Zuhaili (1997), *op.cit.*, hal. 370-372.

<sup>52</sup> Al-Khaṭīb al-Bujayrimī (1951), *Bujayrimī 'Alā al-Khaṭīb*, j. 3. Qāherah : Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalābī, hal. 2. Hanbali berpendapat, jika akad itu melibatkan perkara yang kecil akadnya sah walaupun belum *mumayyiz*. Bagi Maliki pula pihak yang berakad mestilah mukallaf dan kanak-kanak yang *mumayyiz*. Orang gila dan mabuk serta hilang ingatan tidak sah akadnya. Lihat al-Malḥawī (1973), *Fiqh al-Mu'āmalah 'Alā al-Madḥab al-Imām Mālik*. Qāherah : al-Majlis al-'Ulyā Li al-Syu'ūn al-Islāmiyyah, hal. 73 ; Lihat juga Osman Sabran (2000), *Urusniaga al-Bay' Bithaman Ājil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*. Johor : Universiti Teknologi Malaysia, hal. 13. Hanafi pula menganggap kanak-kanak yang sudah *mumayyiz* mempunyai kuasa pemilikan sekiranya mengetahui prosedur dan tatacara jual beli. Lihat Ibn al-Ḥumām (1970), *Syarḥ Faṭḥ al-Qadīr*, jil. 5. Qāherah : Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalābī Wa Awlādih, hal. 74.

melaksanakan pembiayaan atau urusniaga *Bay' Bithaman Ājil* di Malaysia<sup>53</sup> untuk mengenakan beberapa syarat yang mesti dipatuhi oleh pelanggan. Antaranya ialah :-

- i) Had umur.

Bagi beberapa buah bank seperti Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), Bank Bumiputra Malaysia Berhad (BBMB-BOC)<sup>54</sup> dan Maybank, pemohon mestilah berumur sekurang-kurangnya 18 tahun. Manakala Abrar Finance Berhad pula menetapkan sekurang-kurangnya 15 tahun.

- ii) 1/3 daripada gaji bulanan mampu membayar pinjaman.

Pemohon mestilah mempunyai pendapatan yang satu pertiga gaji bulannanya lebih besar atau sama dengan jumlah bayaran ansuran bulanan yang perlu dibayar. Walau bagaimanapun bagi pemohon yang tidak mampu meraka bolehlah mencari rakan kongsi untuk tidak membebankan mereka.

---

<sup>53</sup> Osman Sabran (2000), *op.cit.*, hal. 13-14.

<sup>54</sup> Brochure Bank Muamalat Malaysia Berhad.



iii) Cagaran deposit.

Pelanggan juga perlu mengeluarkan cagaran deposit jaminan mengikut perjanjian. Seseengah pembiaya menetapkan tiga bulan bayaran bulanan,<sup>55</sup> sebulan bayaran bulanan, malah ada juga yang tidak mensyaratkan bayaran deposit langsung.

iv) Harta sebagai cagaran / jaminan.

Harta tersebut akan digadai kepada pembiayi sehingga pelanggan dapat melunaskan semua pembiayaannya ataupun dengan persetujuan pembiaya.

v) Tujuan.

Pembiayaan yang dipohon itu mestilah berlandaskan hukum syarak dan tidak bertujuan ke arah maksiat. Oleh yang demikian pembiayaan tidak harus diberikan kepada industri mungkar seperti unsur-unsur perjudian, panggung wayang dan sebagainya yang diharamkan.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Temubual dengan Encik Saiful Anuar Hambali, pegawai bahagian pembangunan produk, di ibu pejabat Bank Muamalat Kuala Lumpur pada 11/2/2002.

<sup>56</sup> Brochure Bank Muamalat Malaysia Berhad.

### 3.8.2 Syarat Bagi *Ṣīghah Ṭjāb* dan *Qabūl*

Maksud *ṣīghah* ialah dua lafaz akad perjanjian jual beli yang diucapkan oleh pemiaya dan pelanggan. *Ṭjāb* ialah lafaz pernyataan untuk berakad yang diucapkan oleh pemiaya dan *qabūl* pula lafaz pernyataan untuk berakad yang diucapkan oleh pelanggan.<sup>57</sup> Antara contoh *ṭjāb* ialah seperti pemiaya mengucapkan akadnya ,  
 "Saya jual kereta ini dengan harga RM 20,000.00 yang bayarannya adalah secara tangguh."

Kemudian pelanggan akan melafazkan *qabulnya* dengan katanya , " *Saya beli kereta ini dengan harga RM 20,000.00 dengan bayarannya secara tertangguh.* " Ada sesetengah pendapat pula mengatakan lafaz *qabūl* juga boleh didahulukan daripada lafaz *ṭjāb*.

Perbincangan para Fuqaha' berkenaan dengan *ṣīghah* dapatlah diringkaskan seperti berikut :-<sup>58</sup>

- a) Setiap *ṭjāb* dan *qabūl* mestilah menggambarkan secara jelas kehendak pihak yang melakukan akad tersebut. Oleh yang demikian ianya hendaklah dilakukan oleh orang yang berkeelayakan di sisi syarak. Sekiranya ia dinyatakan oleh orang yang

<sup>57</sup> Lihat Ibn 'Ābidīn (1979), *op.cit.*, hal. 6 ; Lihat juga Syekh Syams al-Dīn al-Dasūqī (t.t.), *Hāsiyyah al-Dasūqī 'Alā al-Sharḥ al-Kabīr*, j. 3. Qāherah : 'Isā al-Bābī al-Ḥalabī, hal. 3.

<sup>58</sup> Faizah Hj. Ismail ( 1995), *Asas-Asas Muamalah Islam*. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, hal. 71.

tidak berkecukupan maka kehendak tersebut mungkin tidak dapat difahami dan tidak sah kontrak jual beli tersebut.<sup>59</sup>

b) *Qabūl* mestilah bersesuaian dengan *ijāb*. Tujuan syarat ini ialah supaya kedua-duanya mempunyai objektif yang sama. Sebagai contohnya kedua-dua pihak menyebutkan jumlah harga yang dipersetujui iaitu sebanyak RM 20,000.00. Jika jumlah keduanya berlainan, akad itu dianggap tidak sah kerana tiada persefahaman dan persamaan antara tawaran dan penerimaan.

c) Setiap pihak yang berakad mestilah memahami kehendak pihak yang satu lagi sama ada dari segi harga, jenis barangan dan sifatnya. Setiap tawaran dan penerimaan hendaklah menjadi ikatan kepada kehendak yang tersirat.<sup>60</sup>

d) Akad tidak diselangi. Ia bermaksud penerimaan hendaklah bersambung dengan penerimaan dalam satu majlis yang sama. Menurut Jumhur, yang dimaksudkan dengan bersambung tawaran dan penerimaan ialah akad dilakukan dalam majlis yang sama. Mereka tidak menentukan jarak masa antara tawaran (*ijāb*) dari pembiaya dan penerimaan (*qabūl*) dari pelanggan. Perkara yang ditekankan

---

<sup>59</sup> Mahsin Hj. Mansur (1994), *Undang-Undang Perdagangan Dalam Islam*. Kuala Lumpur : Al-Haramain, hal. 37.

<sup>60</sup> 'Abd al-Karīm Zaydān (1985), *al-Madkhāl Li al-Dirāsah al-Syarī'ah al-Islāmiyyah*. Beirut : Maktabah al-Qudsī Mu'assasah al-Risālah, hal. 289.

sebenarnya ialah penerimaan boleh dilakukan walaupun selepas beberapa waktu asalkan mereka masih berada dalam majlis akad.<sup>61</sup>

Walau bagaimanapun, Fuqaha' Syafi'ie berpendapat penerimaan adalah dianggap bersambung apabila dilakukan terus sesudah tawaran dibuat tanpa diselangi oleh percabaran yang tidak berkaitan dengan akad. Menurut mereka jika tawaran dan penerimaan tidak dilakukan serta merta, maka akad yang dilakukan tidak sah dan tidak boleh berkuatkuasa.<sup>62</sup>

Namun demikian, menurut pendapat yang *rājih*,<sup>63</sup> yang dimaksudkan dengan majlis akad kedua-dua pihak berada dalam majlis yang sama iaitu pada masa dan tempat yang sama.<sup>64</sup> Dalam keadaan salah satu pihak tidak berada pada masa dan tempat yang sama, maka majlis akad boleh disampaikan kepada pelanggan oleh pembiaya melalui sistem komunikasi seperti telefon, wakil, surat, e-mail, fax dan sebagainya.<sup>65</sup> Selain daripada perkataan yang terang dan difahami dalam melakukan akad atau apa sahaja yang biasa disebut sebagai komunikasi akad, ia boleh juga dilakukan secara isyarat, secara tulisan atau perbuatan lain.<sup>66</sup>

<sup>61</sup> 'Alā al-Dīn Abū Bakr bin Mas'ūd al-Kasānī (1998), *Badā'i' al-Ṣanā'i' Fi Turtīb al-Syarā'i'*. Beirut : Dār al-Iḥyā' al-Turāth al-'Arabī, hal. 137.

<sup>62</sup> Muḥammad al-Syarbīnī al-Khaṭīb (1978), *Mughnī al-Muḥtāj*, j. 2. Qāherah : Dār al-Fikr, hal. 9 ; Lihat juga Muḥammad bin Aḥmad bin Hamzah al-Ramlī (1983), *Nihāyah al-Muḥtāj 'Alā Syarḥ al-Minhāj*, j. 3. Qāherah : Dār al-Fikr, hal. 8.

<sup>63</sup> Wahbah al-Zuḥailī (1989), *op.cit.*, j. 5, hal. 111.

<sup>64</sup> *Ibid.*, hal. 111.

<sup>65</sup> Osman Sabran (2000), *op.cit.*, hal. 17.

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal. 17-18.

### 3.8.3 Syarat Bagi Barang Yang Dijual

Harta atau aset dan harga adalah dua perkara yang mesti dinyatakan dalam sesuatu akad. Dalam hal ini harta adalah perkara yang dijual oleh pembiaya, dan harga ialah balasan yang mesti ditunaikan oleh pelanggan. Justeru itu, harta yang menjadi subjek akad disyaratkan mestilah suci dan bersih pada zatnya serta halal pada hukumnya.

Sementara itu, di syartkan juga barang yang dijual itu terdiri dari harta yang bernilai iaitu sesuatu yang boleh memberi manfaat kepada diri sendiri dan orang lain, bersesuaian dengan ketentuan hukum syara'. Barang-barang seperti arak, bangkai dan tidak bermanfaat tidak dianggap sebagai harta dan tidak sah dijual beli.<sup>67</sup>

Sebagaimana sabda Rasulullah S.A.W. yang bermaksud :-

*"Sesungguhnya Allah dan RasulNya telah mengharamkan jual beli arak, bangkai, khinzir dan patung berhala"*<sup>68</sup>

Sehubungan dengan itu, harta yang diakadkan juga hendaklah terdiri daripada jenis barangan yang mempunyai hakmilik penuh pembiaya, boleh diserahkan serta

---

<sup>67</sup> *Ibid.*, hal. 417 ; Lihat juga 'Alā al-Dīn Abū Bakr bin Mas'ūd al-Kasānī (1998), *op.cit.*, hal. 138-139.

<sup>68</sup> Lihat Abū 'Abd Allāh Muḥammad bin al-Mughīrah al-Bukhārī (t.t), *op.cit.*, j. 3, hal. 241 ; Lihat juga Abū 'Abd Allāh Muḥammad bin Yazīd Ibn Mājāh al-Qazwīnī (t.t), *Sunān Ibn Mājāh*, j. 2. Qāherah : Maṭba'ah Dār al-Iḥyā al-Kutub al-'Arabī, hal. 732.

diketahui oleh kedua-dua pihak yang berakad. Barang yang hendak dijual itu mestilah dimiliki oleh penjual sama pada asalnya ia dimiliki atau belum dimiliki oleh orang lain sebelum jual beli dijalankan.<sup>69</sup> Ini kerana penjual mempunyai hak untuk menyerahkan barang tersebut kepada pembeli. Selain dari itu juga persoalan dalam sesuatu akad hendaklah dinyatakan dengan jelas semasa akad.<sup>70</sup>

Manakala, harga kos (harga asal) dan keuntungan hendaklah diketahui oleh pembiaya dan pelanggan. Seterusnya kedua-dua belah pihak hendaklah membuat persetujuan tentang jumlah bayaran dengan tepat, bentuk bayaran dan jenis matawang yang digunakan.<sup>71</sup> Justeru itu, dalam akad *Bay' Bithaman Ājil* jumlah bayaran, tempoh ansuran dan bayaran ansuran bulanan hendaklah diperincikan supaya tidak menimbulkan sebarang kemungkinan di kemudian hari.<sup>72</sup>

### 3.8.4 Syarat Tambahan Bagi *Bay' Bithaman Ājil*<sup>73</sup>

Selain daripada syarat-syarat yang dinyatakan sebelum ini terdapat juga beberapa syarat tambahan yang boleh mengesahkan urusan *Bay' Bithaman Ājil* ini.

<sup>69</sup> 'Abd al-Rahmān al-Jazīrī (1990), *op.cit.*, hal. 417 ; Lihat juga 'Alā al-Dīn Abū Bakr bin Mas'ūd al-Kasānī (1998), *op.cit.*, hal. 138-139.

<sup>70</sup> *Ibid.*, hal. 417 ; Lihat juga al-Malṭāwī (1973), *op.cit.*, hal. 73-74.

<sup>71</sup> *Ibid.*, hal. 417-418.

<sup>72</sup> Muḥammad bin Aḥmad bin Hamzah al-Ramlī (1983), *op.cit.*, jil. 3, hal. 8-10 ; Lihat juga 'Alā al-Dīn Abū Bakr bin Mas'ūd al-Kasānī (1998), *op.cit.*, hal. 138-139.

<sup>73</sup> Muḥammad 'Uqlah Ibrāhīm (1987), *op.cit.*, hal. 133 & 147 ; Lihat juga Wahbah al-Zuhailī (1997), *op.cit.*, hal. 370-372 ; Lihat juga Osman Sabran (2000), *op.cit.*, hal. 13-17.

Antaranya :-<sup>74</sup>

- i) Tempoh pembayaran mesti diketahui oleh kedua belah pihak. Pembeli dan penjual mesti mengetahui tarikh permulaan pembayaran sehinggalah tamat tempohnya.
- ii) Sebarang penetapan harga hendaklah terhindar dari unsur-unsur penindasan dan penipuan.<sup>75</sup>
- iii) Penjual tidak mensyaratkan kenaikan harga bayaran sekiranya berlaku kelewatan atau masalah pembayaran oleh pelanggan.

### 3.8.5 Syarat-Syarat Lain Yang Berkaitan Dengan Bay' Bithaman Ājil

Islam sebagai *al-Dīn* semesta alam sepanjang zaman amat mementingkan kesejahteraan dan kemaslahatan sejagat. Maka, segala aspek dan segi diambil serta dititikberatkan termasuklah urusan jual beli. Sebagai contohnya dalam pembiayaan Bay' Bithaman Ājil ini dicadangkan beberapa panduan dan peringatan bagi

---

<sup>74</sup> *Ibid*.

<sup>75</sup> Mustafa Haji Daud (1994), *Perniagaan Menurut Islam*. Kuala Lumpur : Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd., hal. 28 ; Lihat juga Wahbah al-Zuhaili (1989), *op.cit.*, j. 5, hal. 113 ; Lihat juga Muhammad al-Syarbīnī al-Khatīb (1978), *op.cit.*, hal. 9-11.

melicinkan lagi kelancaran urusaniaga dan juga mengelakkan kerugian penjual dan penindasan kepada pembeli. Antaranya ialah :-

a) Cagaran

Cagaran ialah barang yang boleh dijual beli.<sup>76</sup> Ia juga mestilah berada di bawah penguasaan pemegang cagaran dan merupakan milikan mutlak serta manfaat seperti hutang. Walau bagaimanapun syarat yang utamanya ialah ia terdiri daripada barang yang tahan lama dan bersih serta suci dari sebarang kemusykilan. Selain daripada itu juga kedua-dua pihak mestilah tahu mengenai ciri-ciri barangan tersebut serta tiada sebarang halangan untuk diserahkan kepada penerima.<sup>77</sup>

b) Penjamin<sup>78</sup>

Penjamin akan bertanggungjawab terhadap pembayaran balik pihak pembeli kepada penjual. Syarat utama penjamin mestilah cukup umur dan berakal.

---

<sup>76</sup> Ustaz Hassan Hj. Ahmad (1993), "Kaedah dan Peraturan Pajak Gadai Mengikut Kehendak Islam", (Kertas Kerja Seminar Kebangsaan Pajak Gadai Islam, Persatuan Ulama Malaysia, Subang Jaya, 1993), hal. 5.

<sup>77</sup> *Ibid.*, hal. 5-6.

<sup>78</sup> Hj. Mahsin Hj. Mansor (1994), *op.cit.*, hal. 66.



c) Deposit<sup>79</sup>

Para fuqaha mendefinisikan jual beli berdeposit ini sebagai pembelian tanpa membayar sebarang harga sama ada tetap atau tambahan. Sebaliknya menurut konsep ini pembeli membayar sejumlah wang sebagai pendahuluan dan bakinya dibayar kemudian. Walau bagaimanapun, terdapat beberapa syarat yang dikenakan iaitu :-

- Wang pendahuluan mesti dibayar oleh pembeli dan sekiranya kontrak itu terbatal maka ia dikira lupus dengan sendiri.
- Pihak penjual tidak boleh menjual barangan yang dijanjikan kepada pembeli lain kerana deposit yang dibayar oleh pembeli dikira sebagai jaminan kepada urusniaga tersebut.

d) Ansuran<sup>80</sup>

Ulama sependapat dalam mentakrifkan ansuran sebagai jumlah harga yang mesti dibayar secara ansur atau berulang kali mengikut kadar dan tempoh yang telah ditetapkan semasa akad. Syarat utama yang mesti dipatuhi ialah :-

<sup>79</sup> Md. Nurdin Hj. Ngadiman (1994), "Kontrak Jual Beli Berdeposit : Satu Penilaian Fiqh", *Jurnal Syariah*, Bil 2, Jil. 2, 1994, hal. 72 ; Lihat juga Ibn Qudāmah (t.t), *al-Mughnī*, j. 4. Qāherah : Maktabah Qāherah, hal. 16.

<sup>80</sup> Muḥammad 'Uqlah Ibrāhīm (1987), *op.cit.*, hal. 14-15 ; Lihat juga Osman Sabran (2000), *op.cit.*, hal. 15-17 ; Lihat juga 'Alā al-Dīn Abū Bakr bin Mas'ūd al-Kasānī (1998), *op.cit.*, hal. 138-139.

- Jumlah harga mestilah sama atau tetap dan tiada penambahan atau pengurangan kecuali dengan persetujuan kedua pihak.
- Tempoh bayaran ansuran bermula apabila pembeli menerima barangan yang disepakati.
- Apabila pembayaran selesai dibayar sepenuhnya barang tersebut akan dipindah milik secara mutlak kepada pembeli.

### 3.9 Perbezaan Bay' Bithaman Ājil dan Pembiayaan Konvensional

Dewasa ini jelas kepada kita bahawa sejajar dengan perkembangan kemajuan sains dan teknologi serta pengaruh unsur-unsur asing yang kadang ada pro dan kontranya, perkembangan urusniaga juga tidak terkecuali. Di saat sistem perniagaan secara Islam mula bertapak, pada masa yang sama juga wujud beberapa sistem perniagaan lain yang berusaha untuk mencari tapak perkembangannya.

Walaupun pada dasarnya kewujudan urusniaga-urusniaga ini adalah untuk memberi kemudahan dan kebajikan bersama namun terdapat beberapa jurang perbezaan yang perlu diambil perhatian serta kepekaan setiap individu terutamanya masyarakat Islam sendiri. Sebagai contohnya perkara asas atau pokok yang

membekannya ialah unsur riba yang diamalkan oleh bukan Islam atau konvensional. Juga terdapat beberapa aspek lain yang juga turut membezakan kedua-dua institusi kewangan tersebut dan dijelaskan dalam jadual 3.1 di bawah.

Jadual 3.1

**Ciri-Ciri Perbezaan Di Antara Bay' Bithaman Ājil dengan Pembiayaan Konvensional.**

<b>CIRI-CIRI PERBEZAAN</b>	<b>BAY' BITHAMAN ĀJIL</b>	<b>PEMBIAYAAN KONVENSIONAL</b>
❖ Konsep	Konsep jual beli - Pinjaman tetap ( <i>Qard Hasan</i> )	Konsep pinjaman wang dan dikenakan kadar faedah
❖ Hukum	Harus kerana konsep jual beli dan pulangan berbentuk keuntungan	Haram kerana ada unsure riba dan ianya hanya memberi keuntungan kepada penjual semata <sup>81</sup>

<sup>81</sup> Azlan Khalili Shamsuddin (1995), *Riba : Alternatifnya Dalam Sistem Bank Islam*. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, hal. 4.

❖ Kadar untung	Konsep <i>Constant Rate Of Return</i> . Ia tetap dan tidak dipengaruhi oleh keadaan ekonomi, inflasi, kenaikan kadar harga, penurunan nilai matawang	Kadarnya tidak tetap dan dipengaruhi oleh kadar pinjaman <i>BLR</i> yang ditentukan oleh Bank Negara dengan persetujuan Majlis Persatuan Bank-bank di Malaysia berdasarkan reputasi ekonomi <sup>82</sup>
❖ Jumlah Amaun	Tetap yang ditentukan ketika akad. Kedua-dua pihak mengetahui tentang kos, untung dan sebagainya	Tidak tetap dan mengikut keuntungan semasa ( <i>BLR</i> )
❖ Penalti	Sebanyak 1% atas ansuran tertunggak dan bukan atas keuntungan. Sekiranya berlaku jumlah tertunggak sebanyak lebih dari 3 kali, akan dihadapkan ke mahkamah dan barangnya dilelong untuk melangsaikan tunggakannya serta bakinya diserahkan kembali	Dikenakan <i>compound interest</i> . Bank akan mengenakan 1% ke atas kadar yang sedia ada. Sekiranya berlaku penunggakan, bayarannya digandakan serta barangnya dilelong dan bakinya dikira bayaran sewa serta tidak dikembalikan.

<sup>82</sup> Bank Negara Malaysia (1984), *Wang dan Urusan Bank Di Malaysia*. Kuala Lumpur : Jabatan Ekonomi Bank Negara, hal. 181.

❖ Tebus janji	Sekiranya pembayar dapat membayar awal dari tempoh tamat, maka harga pinjaman dikurangkan kepada harga kos sahaja atau di beri rebat atau keuntungan yang sedikit oleh penjual	Tidak ada apa-apa kelebihan atau potongan untuk pembayaran yang tamat di awal tempoh kontrak atau perjanjian
---------------	--	--

### 3.10 Pelaksanaan Bay' Bithaman Ājil di Bank Muamalat Malaysia Berhad

#### 3.10.1 Teori Bay' Bithaman Ājil

Di dalam urusaniaga Bay' Bithaman Ājil terdapat empat prinsip syariah yang diimplimentasikan. Gabungan dari keempat-empat prinsip ini yang sebenarnya membentuk tafsiran yang tepat mengenai Bay' Bithaman Ājil, iaitu terdiri dari :-<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Temubual dengan Saiful Anuar Hambali, Eksekutif Bahagian Pembangunan Produk, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 11.2.2002.

### 3.10.1.1 Jual Beli Biasa

Sebagaimana yang dimaklumi ia merupakan proses jual beli yang biasa dilakukan. Transaksi ini berlaku di antara pihak bank dengan pengusaha atau pemaju. Sehubungan dengan itu, pihak bank akan membeli aset seperti rumah, tanah atau sebagainya dengan menggunakan kaedah jual-beli yang biasa. Dalam urusan jual beli biasa, setiap penjual tidak perlu memberitahu jumlah keuntungan jualan kepada pembeli. Pembeli hanya dibenarkan menawar harga yang ditetapkan oleh penjual tanpa mempersoalkan keuntungannya.<sup>84</sup>

Perbezaan yang jelas antara jual beli biasa dengan *Bay' Bithaman Ājil* ialah hasil keuntungan atau jumlah faedah dari *Bay' Bithaman Ājil* tidak akan dijelaskan kepada pelanggan dalam urusan kelulusan permohonan pembiayaan. Kebiasaannya pelanggan akan dimaklumkan tentang kadar peratus keuntungan dan jumlah bayaran balik pinjaman. Oleh yang demikian jika dilihat sepintas lalu kaedah ini tidak jauh bezanya dengan prinsip jual beli biasa.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Osman Sabran (2000), *op.cit.*, hal. 58.

<sup>85</sup> *Ibid.*, hal. 58-59.

3.10.1.2 *al-Murābahah*

Prinsip ini digunakan apabila pihak bank menjualkan aset yang telah dibeli oleh bank kepada pihak pelanggan. Hakikat yang harus kita terima ialah bahawa konsep *Bay' Bithaman Ajil* bukan merupakan urusniaga yang mempunyai prinsip serta kaedah yang tersendiri.<sup>86</sup> Namun sebaliknya ia merupakan satu gabungan urusniaga yang mempunyai kriteria dan ciri-ciri sendiri. Apabila pembiaya menyerahkan pemilikan harta kepada pelanggan atau pelanggan telah menyerahkan harta tersebut terlebih dahulu dan telah mengadakan perjanjian jual beli serta membayar pendahuluan, maka secara tidak langsung pelanggan telah pun mengetahui harga asal atau kos pembelian.<sup>87</sup>

Seterusnya apabila pembiaya membeli harta tersebut dengan harga yang sama dan menjual balik kepada pelanggan dengan harga yang lebih tinggi serta kadar peratus keuntungan yang tetap, pelanggan sebenarnya sudah pun mengetahui jumlah keuntungan yang diperolehi. Inilah yang dikatakan konsep atau prinsip *al-Murābahah* iaitu jumlah keuntungan yang dipohon oleh pembiaya dan dijelaskan kepada pelanggan.<sup>88</sup>

<sup>86</sup> *Ibid.*, hal. 60 ; Lihat juga al-Ramlī (1983), *Hāmish al-Fatāwā al-Kubrā al-Fiqhīyyah*, j. 2. Miṣr : Dār al-Fikr, hal. 150.

<sup>87</sup> *Ibid.*, hal. 150-151.

<sup>88</sup> Osman Sabran (2000), *op.cit.*, hal. 60.

### 3.10.1.3 *al-Rahn*

Apabila pelanggan ingin membeli aset seperti rumah, mereka perlu menyimpan sejumlah wang di dalam satu akaun sebagai cagaran. Sekiranya pelanggan tidak dapat membayar ansuran pada bulan tersebut maka pihak bank akan mengambil wang simpanan dari akaun tersebut untuk digantikan sebagai bayaran ansuran. Apabila pelanggan membayar balik ansuran tersebut maka ia akan dimasukkan kembali ke dalam akaun sebagai ganti. Ianya juga dipanggil "*Security Deposit*" di mana wang tersebut akan dilaburkan dan keuntungan daripada hasil pelaburan akan dibahagi di antara bank dan pelanggan mengikut kadar tertentu.<sup>89</sup> Apabila tamat pembayaran, terdapat dua cara yang boleh dipilih oleh pelanggan :-

1. Samada mengambil balik wang deposit tersebut bersama-sama keuntungan.
2. Mengantikan wang ansuran 3 bulan terakhir kepada wang deposit tersebut. Ini bermakna pihak pelanggan tidak perlu lagi membayar ansuran 3 bulan terakhir. Ini kerana ianya telah diganti dengan wang deposit tersebut.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Brochure Bank Muamalat Malaysia Berhad.

<sup>90</sup> *Ibid*.



#### 3.10.1.4 *al-Kafālah*<sup>91</sup>

Melalui prinsip ini, pelanggan perlu membeli pelan Gadaijanji Takaful (PGT). Ia bertujuan untuk menjamin keluarga pelanggan sekiranya peminjam tersebut meninggal dunia ataupun cacat anggota yang menyebabkan beliau tidak dapat mencari nafkah dan menyukarkannya untuk membayar balik pinjaman, maka Takaful akan menjelaskan pembayaran pinjaman tersebut. Oleh yang demikian ia dapat mengurangkan bebanan tersebut beralih kepada waris ataupun saudara mara peminjam. Pelan Gadaijanji Takaful ini adalah wajib diambil / dibeli oleh setiap pelanggan.<sup>92</sup>

Walaupun pada dasarnya Islam mengharuskan bayaran tertangguh dalam perniagaan dan tidak melarang tentang perbezaan harga dengan asal, namun ia bukanlah bertujuan untuk mewujudkan riba. Sekiranya ia dilakukan untuk mencari helah bagi mengharuskan faedah riba, maka menurut jumhur ulama' seperti Imam Malik, Imam Abu Hanifah, Imam Ahmad, Ibn Sirin dan sebahagian yang lain, maka dengan sendirinya keharusannya terbatal.

---

<sup>91</sup> Temubual dengan Encik Saiful Anuar Hambali di ibu pejabat BMMB Kuala Lumpur pada 11/2/2002 ; Lihat juga *Ibid*.

<sup>92</sup> *Ibid* ; Rujuk <http://www.muamalat.com.my> (5/1/02)

### 3.11 Produk-Produk Bay' Bithaman Ājil di Bank Muamalat Malaysia Berhad

Realiti pelaksanaan Bay' Bithaman Ājil di negara kita boleh dikatakan masih di peringkat percubaan dan langkah permulaan jika dibandingkan dengan skim konvensional yang telah lama mendapat tempat dan perhatian dari masyarakat.

#### 3.11.1 Pembiayaan Perumahan (*Muamalat BBA Home Financing*)<sup>93</sup>

Pembiayaan perumahan ini adalah berdasarkan kontrak Bay' Bithaman Ājil. BBA merujuk kepada jualan harta dengan bayaran tertangguh oleh pelanggan. Berdasarkan kepada kontrak ini, bank akan membeli aset yang dikehendaki oleh pelanggan dan akan menjualkannya semula kepada pelanggan dengan harga kos dan dicampur dengan untung (*cost plus profit*) melalui bayaran tertangguh berdasarkan tempoh dan harga yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak.<sup>94</sup>

Melalui skim ini, pelanggan dapat menikmati banyak faedah serta kelebihan seperti bayaran ansuran, tempoh pembayaran balik dan harga jualan barangan adalah ditetapkan di samping pelanggan dilindungi di bawah Pelan Gadaijanji Takaful (*Takaful Mortgage Plan*). Selain itu pelanggan juga dibenarkan untuk menganguhkan bayaran balik ke atas harga jualan sehingga tempoh masa tertentu berdasarkan asas

---

<sup>93</sup> *Ibid.*

<sup>94</sup> *Ibid.*

bayaran ansuran di mana tempoh pembayaran balik adalah sehingga 35 tahun atau sehingga mencapai umur 60 tahun.<sup>95</sup>

Skim ini adalah bertujuan menjamin kestabilan masa depan kewangan pelanggan melalui pembinaan rumah atau kediaman, rumah kedai dan juga hartanah.<sup>96</sup>

Walaupun *BBA* menyerupai *al-Murābahah* dalam konteks jualan dengan harga tertangguh dengan dikenakan kadar keuntungan tertentu, ianya berbeza dengan *al-Murābahah* dalam amalan perbankan semasa dari segi ianya untuk pembiayaan kewangan bagi jangka masa yang panjang dan pembayarannya adalah dalam bentuk ansuran.

Justeru itu, kemudahan ini digunakan untuk mendapatkan komoditi-komoditi tertentu sebelum dijual kepada pelanggan dengan kadar keuntungan tertentu. Dewasa ini pihak perbankan Islam juga telah mengamalkan apa yang dikenali sebagai pembiayaan kewangan secara *naqd* ataupun pembiayaan semula (*refinancing*).

---

<sup>95</sup> *Ibid.*

<sup>96</sup> Temubual dengan Encik Saiful Anuar Hambali di ibu pejabat BMMB Kuala Lumpur, *op.cit.*, pada 11/2/2002.

### 3.11.1.1 Ciri-Ciri Pembiayaan<sup>97</sup>

- Harga jualan yang ditetapkan hendaklah dipersetujui bersama oleh kedua-dua belah pihak dan tidak boleh diubah sehingga akhir tempoh bayaran balik aset tersebut.
- Jumlah bayaran ansuran (bulanan, suku tahunan, ½ tahun) yang ditetapkan pada asasnya berdasarkan harga jualan dan tempoh pembayaran balik.
- Hak milik harta adalah di bawah tuntutan BBMB sehingga selesai pembayaran harta tersebut.
- Bayaran balik harga jualan ditangguhkan sehingga suatu tempoh yang ditentukan dengan bayaran secara ansuran.<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup> *Ibid.* (rangkaiannya perkhidmatan, BBA dan ciri-ciri pembiayaan).

<sup>98</sup> *Ibid.* (Brochure Bank Muamalat Malaysia Berhad), rangkaian perkhidmatan.

3.11.1.2 Terma-Terma Lain<sup>99</sup>

1. Terbuka kepada semua individu berumur 18 tahun ke atas.
2. Pembiayaan sehingga 90% tertakluk kepada jenis dan harga kediaman.
3. Tempoh pembiayaan yang fleksibel selama 35 tahun atau sehingga mencapai umur 60 tahun mana yang terdahulu.
4. Pembiayaan untuk Pelan Gadaijanji Takaful juga disediakan (tanpa mengambil kira pembiayaan asal).
5. Bayaran ansuran bulanan mestilah tidak melebihi 35% daripada pendapatan kasar.
6. Pelanggan perlu menyimpan wang ke dalam akaun sebagai security deposit sebanyak 3 kali ganda daripada bayaran ansuran bulanan.

---

<sup>99</sup> *Ibid.*

3.11.1.3 Margin Pembiayaan (Rumah)<sup>100</sup>

⇒ Dibeli daripada pemaju (*Developer*)

Jadual 3.2

Margin Pembiayaan Rumah (*Developer*)

	RM 250 Ribu	Melebihi RM 250 Ribu
<b>Margin Pembiayaan</b>	90% + PGT	80% + PGT
<b>Tempoh Pembayaran</b>	35 tahun atau sehingga umur 60 tahun	
<b>Yuran</b>	RM 100	

---

<sup>100</sup> *Ibid.*

⇒ Dibeli daripada orang lain (*Sub Sales*)<sup>101</sup>

Jadual 3.3

Margin Pembiayaan Rumah (*Sub Sales*)

	<b>Bawah RM 250 Ribu</b>	<b>Melebihi RM 250 Ribu</b>
<b>Margin Pembiayaan</b>	90% + PGT dan perlu diambil kira harga pasaran	80% + PGT dan perlu diambil kira harga pasaran
<b>Tempoh Pembayaran</b>	35 tahun atau sehingga umur 60 tahun	
<b>Yuran</b>	RM 100	

\* harga pasaran iaitu diambil kira harga yang terendah (*which ever lower*)

---

<sup>101</sup> *Ibid.*

Jadual 3.4

Margin Pembiayaan (Apartment/Kondo)<sup>102</sup>

	Sehingga RM 100 Ribu	Melebihi RM 100 Ribu
<b>Margin Pembiayaan</b>	80% + PGT dan perlu diambil kira harga pasaran	70% + PGT dan perlu diambil kira harga pasaran
<b>Tempoh Pembayaran</b>	35 tahun atau sehingga umur 60 tahun	
<b>Yuran</b>	RM 100	

\* harga pasaran iaitu diambil kira harga yang terendah (*which ever lower*)

---

<sup>102</sup> *Ibid.*



1) Margin Pembiayaan (Rumah Kedai)<sup>103</sup>

Bagi pembiayaan rumah kedai (*home finance*), ianya dikelaskan mengikut siapakah yang ingin membuat pembiayaan samada pelanggan tersebut adalah individu ataupun syarikat bagi melakukan aktiviti perniagaan.

Jadual 3.5

**Margin Pembiayaan Rumah Kedai**

	<b>Individu</b>	<b>Entiti perniagaan</b>
<b>Margin Pembayaran</b>	80% + PGT dan perlu diambil kira harga pasaran	
<b>Tempoh Pembayaran</b>	20 tahun dan sehingga umur 60 tahu	15 tahun (tiada had umur)
<b>Yuran</b>	RM 100	
<b>Kadar Keuntungan</b>	10%	

\* mana-mana yang paling rendah (*which ever lower*)

<sup>103</sup> *Ibid.*

#### 3.11.1.4 Kadar Keuntungan<sup>104</sup>

Kadar keuntungan rumah adalah sama dengan kadar keuntungan bagi apartment ataupun kondominium.

√ RM 100 ribu dan ke bawah

- a) Rumah pertama (untuk keperluan sendiri) - 9%

Contoh :-

Harga rumah RM 300 ribu (rumah pertama). Pelanggan ingin membuat pinjaman sebanyak 30% daripada harga rumah.

$$30/100 \times 300 \text{ ribu} = \text{RM } 90 \text{ ribu}$$

∴ Kadar keuntungannya ialah **9.0%**

√ RM 100,001 ribu dan ke atas (rumah pertama - untuk kegunaan sendiri)

Margin pembiayaan

- a) 75% dan ke bawah - 9.5%
- b) 75% dan ke atas - 9.75%

---

<sup>104</sup> *Ibid.*

Contoh A :-

Harga rumah RM 300 ribu. Pelanggan ingin membuat pinjaman 74% daripada harga rumah.

$$\therefore 74/100 \times 300 \text{ ribu} = \text{RM } 222 \text{ ribu}$$

Oleh kerana kurang daripada 75%, maka kadar keuntungannya ialah sebanyak **9.5%**

Contoh B :-

Harga rumah RM 300 ribu. Pelanggan ingin membuat pinjaman 75% daripada harga rumah.

$$\therefore 75/100 \times 300 \text{ ribu} = \text{RM } 225 \text{ ribu}$$

Oleh kerana lebih daripada 75%, maka kadar keuntungannya ialah sebanyak **97.5%**

### 3.11.1.5 Prosedur-Prosedur Pembiayaan

Bagi menikmati faedah skim pembiayaan ini, pelanggan perlulah menyertakan surat perjanjian jualan dan pembelian yang sah, salinan fotostat bagi kandungan pembelian harta dan dokumen taksiran harga dan sewa tahunan semasa, laporan penilaian yang dikehendaki oleh bank, cukai pendapatan jenis J untuk tempoh 2 tahun terakhir dan lain-lain dokumen yang dikehendaki oleh bank.

### 3.11.2 Pembiayaan Aset Tetap (*Muamalat BBA Fixed Asset Financing*)<sup>105</sup>

Kemudahan pembiayaan ini beroperasi berdasarkan kontrak *BBA*. *BBA* merujuk kepada jualan harta dengan bayaran tertangguh. Di bawah kontrak ini, bank akan membeli aset yang dikehendaki oleh pelanggan dengan harga kos harga aset tersebut ditambah untung mengikut bayaran tertangguh berdasarkan tempoh dan harga yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak melalui penetapan bayaran ansuran.<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> *Ibid.*

<sup>106</sup> *Ibid.*

Skim pembiayaan ini membolehkan pekanggan merancang aliran tunai berdasarkan bayaran bulanan melalui tempoh pembayaran balik yang telah ditetapkan.

#### 3.11.2.1 Ciri-Ciri Pembiayaan<sup>107</sup>

- Harga jualan yang ditetapkan hendaklah dipersetujui bersama dan tidak boleh diubah sehingga akhir tempoh pembayaran balik aset tersebut.
- Jumlah bayaran ansuran yang ditetapkan pada asasnya berdasarkan harga dan tempoh pembayaran balik.
- Hak milik harta yang dibeli adalah di bawah tuntutan BMMB sehingga selesai pembayaran.
- Harga atau kos bagi skim ini adalah berdasarkan kepada polisi pembiayaan yang telah ditetapkan.

---

<sup>107</sup> <http://muamalat.com.my/bbafix.html> (5/1/02)

### 3.11.2.2 Terma-Terma Pembiayaan<sup>108</sup>

- Terbuka kepada individu berumur dari 18 tahun dan ke atas.
- Terbuka kepada organisasi perniagaan, persatuan dan individu yang layak.
- Tempoh pembayaran balik bagi rumah kedai adalah sehingga 15 tahun.
- Pelanggan dilindungi di bawah Pelan Gadaijanji Takaful (Takaful Mortgage Plan).
- Sekuriti deposit pula di atas budi bicara pihak BBMB.

### Tanah<sup>109</sup>

Bagi pembiayaan tanah, ianya dikelaskan mengikut siapakah yang ingin membuat pembiayaan samada pelanggan tersebut adalah individu ataupun syarikat bagi melakukan aktiviti perniagaan.

---

<sup>108</sup> *Ibid.*

<sup>109</sup> *Ibid.*

Jadual 3.6

Margin Pembiayaan Tanah<sup>110</sup>

	Individu	Syarikat
<b>Margin Pembiayaan</b>	60% + PGT dan perlu diambil kira harga pasaran	
<b>Tempoh Pembayaran</b>	7 tahun	5 tahun
<b>Yuran</b>	RM 100	
<b>Kadar Keuntungan</b>	10.5%	

\* mana-mana yang paling rendah (*which ever lower*)

<sup>110</sup> Brochure Bank Muamalat Malaysia Berhad, *op.cit.*, skim BBA.

### 3.11.2.3 Margin Pembiayaan<sup>111</sup>

- a) Rumah.

Pembiayaan semula bagi rumah ataupun *refinancing* terbahagi kepada dua iaitu :-

- i) Pembiayaan Penuh (*Conversion*)
- ii) Pembiayaan Penuh dan Tambah (*Conversion Add Amount*)

- i) Pembiayaan Penuh.

Iaitu jika pelanggan mempunyai hutang dengan bank lain maka bank yang pertama akan menjelaskan hutang tersebut bagi pihak pelanggan.

Kadar pembiayaan ialah :-

- RM 100,000 dan ke bawah - 9.0%
- RM 100,000 dan ke atas - 9.5%

---

<sup>111</sup> *Ibid.*



ii) Pembiayaan Penuh dan Tambah (*Conversion Add Amount*).

Iaitu bank akan membayar hutang kepada bank yang pertama dan juga akan memberikan baki yang selebihnya kepada pelanggan. Pembiayaan ini tidak melebihi 80% daripada harga pasaran (*market value*).

Kadar pembiayaan ialah :-

- RM 100,000 dan ke bawah — 7.5%
- RM 100,000 dan ke atas — 10%

Contoh (i)

Pelanggan ingin membuat pembiayaan semula rumahnya dengan harga RM 100 ribu yang mana harga rumah yang asal adalah RM 70 ribu sahaja. 80% daripada RM 100 ribu ialah RM 80 ribu. Oleh itu bank akan membayar RM 70 ribu kepada bank pertama dan memulangkan baki RM 10 ribu lagi kepada pelanggan. Oleh kerana kadarnya kurang daripada RM 100 ribu, maka kadar keuntungannya ialah 9.5%.<sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Temubual dengan Encik Saiful Anuar Hambali di ibu pejabat BMMB Kuala Lumpur, *op.cit.*, pada 11/2/2002.

Contoh (ii)

Pelanggan ingin membuat pembiayaan semula rumahnya dengan harga RM 150 Ribu yang mana harga rumah yang asal adalah RM 100 ribu sahaja. 80% daripada RM150 ribu ialah RM 120 ribu. Oleh itu bank akan membayar RM 100 ribu kepada bank pertama dan memulangkan baki RM 20 ribu lagi kepada pelanggan. Oleh kerana kadarnya lebih daripada RM 100 ribu maka kadar keuntungannya ialah 10.0%.<sup>113</sup>

b) Rumah Kedai.

i) *Conversion* - 10.0 %

- Margin pembiayaan ialah baki hutang

ii) *Coverision Add Amount* - 10.5%

- Tidak melebihi 80% nilai pasaran.

---

<sup>113</sup> *Ibid.*

#### 3.11.2.4 Prosedur-Prosedur Pembiayaan<sup>114</sup>

Bagi memperoleh faedah dari skim pembiayaan ini, pelanggan perlulah menyertakan surat perjanjian jualan dan pembelian yang sah, salinan fotostat bagi kandungan pembelian harta dan dokumen taksiran harta dan sewa tahunan semasa, laporan penilaian yang dikehendaki oleh bank, cukai pendapatan jenis J untuk tempoh 2 tahun terakhir. Ini adalah prosedur bagi pembiayaan untuk kepentingan peribadi, manakala jika sekiranya pembiayaan tersebut adalah untuk kegunaan perniagaan maka pihak pelanggan tersebut perlulah melampirkan bersama borang 49 dan 24 iaitu borang yang menyatakan dengan terperinci tentang perniagaan tersebut. Borang tersebut boleh diperolehi daripada ROC (*Register Of Company*).<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> *Ibid.*

<sup>115</sup> Brochure Bank Muamalat Malaysia Berhad, *op. cit.*, skim BBA.

### 3.12 Penutup

Daripada pengamatan penulis, boleh dikatakan bahawa kadar yang telah ditetapkan oleh Bank Muamalat Malaysia Berhad dalam semua pembiayaan yang mereka tawarkan adalah berpatutan. Akan tetapi, terdapat beberapa masalah yang timbul, antaranya terlalu banyak borang yang perlu diisi dan sebagainya. Akan tetapi ianya telah memberikan satu alternatif baru kepada orang Islam khususnya di Malaysia.