

MUZAKARAH  
CENDEKIAWAN  
SYARIAH  
NUSANTARA

4  
2010

ISRA  
الأاديمية العالمية للبحوث الشرعية  
International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance

10 - 11 NOVEMBER 2010  
PUTRAJAYA INTERNATIONAL CONVENTION CENTRE

HIYAL DAN MAKHARIJ: KE ARAH KETELUSAN DI DALAM OPERASI PERBANKAN ISLAM

# IJĀRAH DARI KONTEKS APLIKASI, PERUNDANGAN DAN SYARIAH

*Disediakan oleh:*

**Ahmad Suhaimi Bin Yahya**  
Ketua Serantau Shariah,  
Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad

# Ijarah Dari Konteks Aplikasi, Perundangan Dan Syariah

Ahmad Suhaimi Bin Yahya<sup>1</sup>

## 1.0 Latarbelakang

- 1.1 Institusi kewangan Islam semasa telah memberi perhatian dalam membangunkan produk-produk kewangan berasaskan Ijarah yang termasuk dalam kategori akad-akad pertukaran (*'uqud al-mu'awadhat*). Jika dibandingkan dengan akad murabahah dan akad-akad lain berasaskan jualan secara tangguh, akad Ijarah mempunyai kelebihan yang tersendiri di mana banyak fleksibiliti dalam akad Ijarah ini yang boleh digunakan untuk penstrukturan pembiayaan patuh Syariah.
- 1.2 Di peringkat awal perkembangan sistem kewangan Islam, Ijarah telah diaplikasi dalam pembiayaan kenderaan sebagai penyelesaian kepada sewa beli (*hire-purchase*) konvensional. Seterusnya, Ijarah telah digunakan dalam pembiayaan korporat dan pasaran modal Islam termasuk sukuk. *Ijarah mausufah fi zimmah* juga telah dimajukan untuk membiaya aset yang belum siap atau dalam pembinaan. Ia juga telah diaplikasi dalam pembiayaan perkhidmatan seperti pelajaran, rawatan dan perjalanan. Di samping itu, Ijarah juga telah diaplikasi dalam membangun kad Ijarah sebagai alternatif kepada kad kredit.
- 1.3 Secara umumnya, akad Ijarah yang asal dalam kitab-kitab fiqah merujuk kepada pemilikan manfaat sesuatu aset. Biarpun begitu, Ijarah telah dimajukan dalam bentuk yang kontemporari bagi memenuhi keperluan masyarakat dan pelanggan di mana pemilikan manfaat tersebut boleh berakhir dengan pemilikan aset di mana pemindahan hak milik boleh dilakukan menerusi kaedah-kaedah pemilikan yang diharuskan oleh Syarak.
- 1.4 Antara persidangan yang awal membincangkan isu-isu Ijarah ialah Seminar Ekonomi Islam Al-Barakah yang pertama (*Nadwah al-Barakah li al-Iqtisad al-*

---

<sup>1</sup> B.Shariah (Hons.) Al-Azhar University, Master in Shariah (*First Class Hons.*) Cairo University. *Certified*

## MUZAKARAH CENDEKIAWAN SYARIAH NUSANTARA KE-4 (2010)

*Islam*) pada 27-30 Julai 1983 di Madinah al-Munawwarah di mana isu jual dan sewa semula (*sale and lease back*) telah dibincangkan.<sup>2</sup>

- 1.5 Seterusnya, Kuwait Finance House telah menganjurkan Seminar Fiqah yang pertama (*Al-Nadwah al-Fiqhiyyah*) pada 7-11 Mac 1987 telah membincangkan isu sewaan yang berakhir dengan pemilikan (*al-takjir al-muntahi bi al-tamlik*) dan telah mengeluarkan resolusi yang kemudiannya telah menjadi rujukan dalam persidangan-persidangan lain.<sup>3</sup>
- 1.6 Seterusnya Akademi Fiqah Islam O.I.C telah membincangkan isu Ijarah dalam beberapa persidangannya iaitu persidangan ketiga pada bulan Oktober 1986, persidangan keempat pada bulan Februari 1988, persidangan kelima pada bulan Disember 1988, persidangan ke 12 pada bulan September 2000, persidangan ke 15 pada bulan Mac 2004 berhubung Sukuk al-Ijarah dan persidangan ke 18 pada bulan Julai 2007 berhubung *time sharing / aqd al-tamlik al-zamani*.<sup>4</sup>
- 1.7 Di peringkat penyelarasan piawai, *Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) di Bahrain pada 29-31 Mei 2000 telah meluluskan piawai Syariah No 9 berhubung *Ijarah* dan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.<sup>5</sup>
- 1.8 Majlis Penasihat Syariah (MPS) Bank Negara Malaysia (BNM) telah membincangkan Al-Ijarah Thumma al-Bai' (AITAB) dalam mesyuarat pertama pada 8 Julai 1997 dan mesyuarat ke-36 pada 26 Jun 2003 dan memutuskan:
  - i. Modus operandi hendaklah mengandungi dua akad yang berasingan iaitu akad Ijarah dan *akad al-bai'*;
  - ii. Harga jualan selepas tamat tempoh sewaan boleh berbentuk jumlah amaun sewaan terakhir bagi Ijarah;

---

<sup>2</sup> *Qararat wa Tausiyat Nadawat al-Barakah li al-Iqtisad al-Islami*, Dallah al-Baraka, Jeddah, 2001, h. 29 (resolusi no 1/14).

<sup>3</sup> *A'mal al-Nadwah al-Fiqhiyyah al-Ula*, Kuwait Finance House, Kuwait, 1987, h. 493-572 dan juga resolusi di akhir buku tersebut.

<sup>4</sup> Rujuk resolusi Akademi Fiqah Islam di <http://www.fiqhacademy.org.sa>

<sup>5</sup> *Al-Ma'ayir al-Syariyyah*, Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), Bahrain, 2007, h. 143

- iii. Surat wakil bagi melantik pelanggan sebagai ejen atau wakil kepada institusi kewangan Islam hendaklah diperkenalkan dalam modus operandi AITAB;
- iv. Suratcara AITAB perlu memasukkan klausa “akan beli kenderaan” tersebut pada akhir sewaan dan klausa penebusan bagi penyewa yang membuat bayaran balik awal;
- v. Deposit yang dibayar kepada penjual kenderaan tidak melibatkan jual beli kenderaan kerana ia dianggap sebagai bayaran pendahuluan yang perlu dibayar oleh institusi kewangan Islam;
- vi. Selaras dengan prinsip Ijarah, institusi kewangan Islam sebagai pemilik aset harus menanggung risiko berkaitan yang munasabah; dan
- vii. Bagi kes-kes pembiayaan semula dengan pembiaya baru, penyewa perlu menamatkan kontrak AITAB yang sedang berkuat kuasa sebelum memasuki perjanjian AITAB yang baru.<sup>6</sup>

1.9 Bagi memastikan aplikasi produk-produk berasaskan Ijarah bertepatan dengan kehendak Syariah, beberapa pengawal selia pasaran dan institusi kewangan Islam telah mengeluarkan resolusi dan garis panduan Syariah berhubung Ijarah.

1.10 Justeru, tajuk perbincangan ini adalah relevan dalam mengupas isu-isu aplikasi Syariah berkaitan Ijarah dan *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik* di peringkat Nusantara bagi tujuan penyelerasan dan pengharmonian pandangan-pandangan Syariah.

1.11 Oleh kerana ruang lingkup tajuk ini agak luas, penulis akan cuba menumpukan kepada beberapa isu-isu utama berhubung aplikasi prinsip-prinsip Syariah dalam produk-produk berasaskan Ijarah menurut resolusi dan pandangan ulama semasa untuk sama-sama dibincang dan dinilai oleh ulama dan pakar-pakar Syariah yang menghadiri Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara Kali Ke-4 ini, *wallahu ta'ala yuwaffiquna jami'an*.

---

<sup>6</sup> *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Bank Negara Malaysia, edisi kedua 2010, h. 4

## 2.0 Pengenalan Ijarah

### A) Definisi Ijarah

2.1 *Ijarah* secara literalnya bermaksud 'iwadh yang merujuk kepada bayaran upah sewaan (*ujrah*). Ia juga bermaksud ganjaran kepada sesuatu perbuatan yang baik sama ada berbentuk keduniaan atau keagamaan.<sup>7</sup>

2.2 Manakala menurut fiqh Islam ia boleh dirumuskan sebagai pemilikan manfaat dengan bayaran pertukaran (*iwadh*) di mana *iwadh* tersebut dalam bentuk 'ayn (aset ketara), *dayn* (hutang) atau manfaat.<sup>8</sup> AAOIFI telah mendefinisikan *Ijarah* sebagai pemilikan manfaat yang dibenarkan yang diketahui pada satu tempoh yang diketahui dengan bayaran (*iwadh*) yang diketahui dan dibenarkan oleh Syarak.<sup>9</sup>

2.3 Terdapat pelbagai definisi yang telah diberikan oleh ulama Islam terhadap *Ijarah* seperti berikut :

2.3.1 Mazhab Hanafi telah mendefinisikan *Ijarah* sebagai suatu kontrak pemilikan ke atas sesuatu manfaat dengan bayaran.<sup>10</sup>

2.3.2 Mazhab Maliki pula mendefinisikannya sebagai satu kontrak pemilikan ke atas manfaat sesuatu yang diharuskan pada satu tempoh tertentu dengan bayaran.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Al-Asfahani, *Al-Mufradat fi Gharib al-Quran*, Dar al-Makrifah, Beirut t.t., h. 10-11, Al-Fairuz Abadi, *Al-Qamus al-Muhit*, Dar al-Fikr, Beirut, 1995, h. 308, Al-Mukjam al-Wasit, Dar al-Dakwah, Istanbul 1989, h. 7, Ibnu 'Abidin, *Hasyiah Radd al-Mukhtar*, Dar al-Fikr, Beirut 1992, j. 6, h. 4, Al-Bahuti, *Kassiyaf al-Qina'*, Dar al-Fikr, Beirut, 1982, j. 3, h. 546, Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Hajr, Cairo, 1989, j. 8, h. 6. Sebagai contoh Ibnu Qudamah menyebut dalam teks asal :

واشتقاق الإجارة من الأجر وهو العوض

<sup>8</sup> Dr. Nazih Hammad, *Mukjam al-Mustalahat al-Iqtisadiyah fi Lughah al-Fuqaha'*, IIIT, Virginia, 1993, h. 26. Definisi tersebut adalah :

تمليك المنافع بعوض، سواء أكان ذلك العوض عينا أو دينا أو منفعة

<sup>9</sup> *Al-Ma'ayir al-Syariyyah*, h. 153. Teks asal:

تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم

<sup>10</sup> Al-Sarakhsi, *Al-Mabsut*, Dar al-Makrifah, Beirut, 1989, j. 15, h. 74, Ibnu al-Humam, *Fath al-Qadir*, Dar al-Fikr, Beirut, t.t., j. 9, h. 58, Ibnu 'Abidin, *Hasyiah Radd al-Mukhtar*, 1992, j. 6, h. 4

- 2.3.3 Mazhab Syafie telah mendefinisikannya sebagai satu kontrak pemilikan ke atas manfaat yang diperlukan dan diketahui; di mana ia boleh diperolehi melalui bayaran tertentu terhadap sesuatu yang diharuskan.<sup>12</sup>
- 2.3.4 Mazhab Hanbali telah mendefinisikannya sebagai satu kontrak ke atas sesuatu manfaat tertentu yang dibenarkan (oleh Syarak), pada satu tempoh tertentu, pada *ayn* tertentu atau dalam tanggungan liabiliti atau satu kerja dengan bayaran tertentu.<sup>13</sup> Ibnu Qudamah telah merumuskan Ijarah menurut Mazhab Hanbali sebagai *bai' al-manafi'* (jual beli manfaat).<sup>14</sup>
- 2.4 Prof. Dr. Mohammad Abdul Razzaq al-Tabtabae telah merumuskan berdasarkan kepada definisi ulama silam bahawa *Ijarah* adalah "*bai' al-manafi'*" iaitu jual beli manfaat.<sup>15</sup>
- 2.5 Dari definisi-definisi tersebut, dapat dirumuskan bahawa Ijarah menurut perspektif fiqah Islam terpakai dalam dua keadaan iaitu:
- i. *Ijarah a'mal* iaitu upah yang dibayar kerana perkhidmatan yang diberikan oleh seseorang.
  - ii. *Ijarah a'yan* iaitu sewaan kerana menggunakan manfaat sesuatu aset ketara yang dimiliki.<sup>16</sup>

---

<sup>11</sup> Al-Dusuqi, *Hasyiah al-Dusuqi 'ala al-Syarah al-Kabir*, Dar Ihya al-Kutub al-Arabiyyah, Cairo, t.t, j. 4, h. 2

<sup>12</sup> Al-Husni, *Kifayah al-Akhyar*, Dar al-Fikr, Beirut, 1994, 248, Al-Bujairimi, *Bujairimi 'ala al-Khatib*, Dar al-Fikr, Beirut, 1995, j.3, h. 206. Syihabuddin al-Qalyubi & 'Umairah, Qalyubi wa 'Umairah, Dar al-Kutub al-Arabiyyah, Kaherah, t.t., j.3, h. 67. Sebagai contoh dalam Qalyubi wa 'Umairah disebut :

**تمليك منفعة بعوض بشروط**

<sup>13</sup> Ibnu Najjar, *Muntaha al-Iradat*, Alam al-Kutub, Beirut, t.t, j. 1, h. 476, Al-Bahuti, *Kassiyaf al-Qina'*, j. 3, h. 546

<sup>14</sup> Ibnu Qudamah, Al-Mughni, j. 8, h. 7. Teks asal rumusan Ibnu Qudamah :

**وهي نوع من البيع لأنها تمليك من كل واحد منهما لصاحبه فهو بيع المنافع والمنافع بمنزلة الأعيان**

<sup>15</sup> Dr. Mohammad Abdul Razzaq al-Tabtabae, *Abhas bi Fiqh al-Muamalat al-Maliyah al-Muasirah*, Syura li al-Istisyarah al-Syariyyah, Kuwait, 2007, h. 15

<sup>16</sup> Dr. Nazih Hammad, *Mukjam al-Mustalahat al-Iqtisadiyah fi Lughah al-Fuqaha'*, h. 26

- 2.6 Kedua-dua bentuk Ijarah tersebut telah dibincangkan dengan panjang lebar dalam fiqah Islam dan fuqaha telah menggariskan beberapa garis panduan yang jelas terhadap kedua-duanya. Ia kemudiannya telah diaplikasi dalam membangun dan memajukan produk dan perkhidmatan kewangan Islam yang kompetitif oleh pengamal-pengamal kewangan Islam semasa bagi memenuhi permintaan dan keperluan masyarakat dan pelanggan.

*B) Dalil Keharusan Ijarah*

- 2.7 Terdapat banyak dalil-dalil dari al-Quran, hadis dan ijmak yang menunjukkan keharusan kontrak *Ijarah* ini antaranya :

- 2.7.1 Firman Allah s.w.t :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدْنَ لَهُنَّ أَجْرَهُنَّ

Maksudnya : "...kemudian jika mereka menyusukan anak untuk kamu, maka berikanlah kepada mereka upahnya".<sup>17</sup>

- 2.7.2 FirmanNya lagi :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Maksudnya : "Salah seorang di antara perempuan yang berdua itu berkata, "Wahai ayah, ambillah dia menjadi orang upahan (mengembala kambing kita). Sesungguhnya sebaik-baik orang yang ayah ambil bekerja adalah orang yang kuat lagi amanah".<sup>18</sup>

- 2.7.3 Ayat di atas menunjukkan tawaran Nabi Syuaib a.s kepada Nabi Musa a.s untuk mengahwini anaknya dengan syarat beliau akan bersetuju dengan kontrak Ijarah dan bekerja dengannya selama lapan tahun. Ini menunjukkan bahawa Ijarah adalah kontrak yang telah dikenali dan diharuskan oleh mereka. Begitu juga ia adalah diiktiraf oleh setiap agama.

- 2.7.4 Hadis Nabi s.a.w:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عَرْقُهُ

---

<sup>17</sup> Surah al-Talaq : Ayat 6

<sup>18</sup> Surah al-Qasas : Ayat 26

Maksudnya : “Berilah upah kepada orang yang mengambil upah sebelum peluhnya kering”.<sup>19</sup>

2.7.5 Juga hadis yang lain :

من استأجر أجيرا فليعلمه أجره

Maksudnya : “Sesiapa yang mengupah seseorang hendaklah diberitahu upahnya”.<sup>20</sup>

2.7.6 Manakala dalil ijmak pula, umat Islam daripada zaman sahabat telah bersepakat mengharuskan kontrak Ijarah kerana mereka berhajat untuk menggunakan manfaat sesuatu sama seperti keperluan mereka kepada barang-barang. Justeru itu apabila jual beli barang-barang diharuskan, maka kontrak *Ijarah* ke atas manfaat juga diharuskan.<sup>21</sup>

### C) Rukun Dan Syarat Ijarah

2.8 Secara umumnya menurut majoriti ulama, rukun *Ijarah* ada tiga :

- i. Pihak-pihak yang berkontrak. Ia meliputi pemberi sewaan (*mukjir*) dan penyewa (*mustakjir*).
- ii. Sighah yang terdiri daripada tawaran (*ijab*) pemberi sewa dan penerimaan (*qabul*) penyewa.
- iii. Objek kontrak sewaan (*mahal al-aqd*) yang meliputi manfaat yang akan digunakan oleh penyewa dan bayaran sewaan ke atas penggunaan manfaat tersebut.<sup>22</sup>

2.9 Sebagai huraian ringkas kepada rukun-rukun tersebut, terdapat beberapa syarat yang telah digariskan oleh fuqaha antaranya :

---

<sup>19</sup> Hadith riwayat Ibnu Majah dan al-Tabrani

<sup>20</sup> Hadith riwayat Ibnu Majah

<sup>21</sup> Al-Muti'ie, *Al-Majmuk Syarh al-Muhazzab (Takmilah)*, Maktabah al-Irsyad, Jeddah, t.t., j. 15, h. 252-253, Al-Husni al-Dimasyqi, *Kifayah al-Akhyar*, Dar al-Fikr, Beirut, 1994, j.1, h. 248, Al-Syirazi, *Al-Muhazzab fi Fiqh al-Imam al-Syafie*, Dar al-Fikr, Beirut, t.t, j. 1, h. 394, Al-Bahuti, *Kassiyaf al-Qina'*, j.3, h. 546, Ibnu Rushd, *Bidayah al-Mujtahid*, Dar al-Jil, Beirut, 1989, j.2, h. 359

<sup>22</sup> *Al-Mausu'ah al-Fiqhiyyah*, Wizarah al-Auqaf wa al-Syu'un al-Islamiyyah, Kuwait, 1993, j. 1, h. 254



*Syarat-Syarat Pihak Berkontrak*

2.9.1 Secara umumnya pihak-pihak yang berkontrak disyaratkan memiliki ciri *ahliyyah* yang merujuk kepada kelayakan seseorang untuk menuntut sesuatu hak yang mesti ditunaikan oleh pihak lain kepadanya dan juga obligasi menunaikan hak terhadap pihak lain. Menurut terma fiqah ia adalah *ahliyyah al-ada*.<sup>23</sup>

2.9.2 Antara syarat-syarat bagi pihak yang berkontrak adalah :

- a) *Rasyid* iaitu seorang yang mampu untuk mentadbir hartanya dengan baik.<sup>24</sup> Ia bukanlah dungu dan dibekukan hartanya.
- b) *Mumaiyiz* iaitu seorang yang dapat membezakan antara yang baik dan buruk. Bagi seorang kanak-kanak yang telah mencapai tahap *mumaiyiz* ini, status segala transaksi kewangannya bergantung kepada keizinan walinya.
- c) Kontrak dimeterai oleh pemilik atau wakilnya.
- d) Dengan pilihan dan kerelaan diri sendiri.<sup>25</sup>

*Syarat-Syarat Sighah*

2.9.3 *Sighah* yang terdiri daripada *ijab* dan *qabul* akan diterima apabila ia berlaku dalam apa juga bentuk, sama ada perkataan, perbuatan atau sesuatu yang diterima pakai oleh *urf* setempat.<sup>26</sup>

2.9.4 Menurut majoriti ulama yang terdiri daripada mazhab Hanafi, Maliki, Hanbali dan Imam Nawawi daripada mazhab Syafie bahawa kontrak *Ijarah* secara *mu'atah* iaitu berunjuk-unjuk tanpa perkataan yang jelas adalah diharuskan.

---

<sup>23</sup> Dr. Abdul Wahab Abu Sulayman, *Aqd al-Ijarah : Masdar min Masadir al-Tamwil al-Islamiyyah*, IDB, Jeddah, 1992, h. 22

<sup>24</sup> Dr. Muhammad Yusuf Musa, *Al-Amwal wa Nazariyyah al-Aqd fi al-Fiqh al-Islami*, Dar al-Fikr al-Arabi, Cairo, 1996, h. 298

<sup>25</sup> Abdul Wahab Abu Sulayman, *Al-Ijarah*, h. 22-23

<sup>26</sup> Abdul Wahab Abu Sulayman, *Al-Ijarah*, h. 24

Menurut mereka apa yang penting adalah persetujuan dan keredhaan pihak-pihak yang berkontrak tercapai.<sup>27</sup>

#### *Syarat-Syarat Objek Sewaan Dan Manfaat*

2.9.5 Oleh kerana manfaat adalah suatu keadaan yang bergantung kepada sesuatu perkara lain, maka beberapa syarat telah digariskan terhadap objek sewaan yang boleh digunakan manfaatnya. Jika diteliti kepada karya-karya fiqah silam, fuqaha (berdasarkan kepada *urf* zaman tersebut) telah meletakkan syarat bahawa objek sewaan mestilah dalam bentuk *ayn* (aset ketara).

2.9.6 Namun jika dilihat kepada perkembangan fiqah Islam, majoriti ulama semasa telah mengharuskan hak ekonomi dalam harta intelek. Dalam erti kata yang lain harta intelek yang berbentuk *intangibile* / manfaat boleh dijual beli, disewa dan seumpamanya. Perkembangan ini amat menarik dalam membangunkan produk-produk kewangan Islam yang berbentuk *intangibile* / manfaat menurut prinsip Ijarah.

2.9.7 Secara umumnya syarat-syarat yang telah digariskan bagi objek sewaan .<sup>28</sup>

- a) Mampu menyerahkan objek sewaan
- b) Objek sewaan kekal selepas penggunaan manfaat
- c) Objek sewaan boleh memberi manfaat kepada penyewanya
- d) Mengetahui objek sewaan secara tepat
- e) Hak milik objek adalah milik pemberi sewa sepanjang tempoh sewaan. Justeru sebarang bentuk kos penyelenggaraan dan kerosakan ditanggung oleh pemilik asal melainkan jika ia disebabkan oleh kecuaiian penyewa.

2.9.8 Manakala syarat manfaat pula adalah :

- a) Diketahui sama ada dari sudut tempoh atau tujuannya
- b) Diharuskan oleh Syarak<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> *Al-Mausu'ah al-Fiqhiyyah*, j. 1, h. 255

<sup>28</sup> Abdul Wahab Abu Sulayman, *Al-Ijarah*, h. 27

<sup>29</sup> Ibnu Juzay, *Al-Qawanin al-Fiqhiyyah*, Beirut : Dar al-Qalam, t.t., h. 181

*Syarat Ujrah (Bayaran Sewaan)*

2.9.9 Fuqaha sepakat dalam meletakkan syarat *ujrah* bahawa ia merupakan dalam kategori harta yang bernilai dan diketahui jumlahnya.<sup>30</sup> Sehubungan dengan itu, fuqaha telah menggariskan satu kaedah bahawa setiap sesuatu yang boleh dijadikan sebagai bayaran harga dalam kontrak jual beli harus dijadikan sebagai bayaran sewaan.<sup>31</sup>

### **3.0 Modus Operandi Produk Kewangan Islam Semasa Berasaskan Sewaan**

3.1 Secara umumnya, Ijarah telah diaplikasi sama ada dalam bentuk sewaan operasi iaitu sewaan tanpa berlaku perpindahan hak milik aset sewaan (*operating lease / Ijarah tashghiliah*) atau sewaan kewangan (*finance lease / Ijarah tamwiliyah*) yang berakhir dengan pemindahan pemilikan kepada penyewa di akhir tempoh pembiayaan.

3.2 Secara umumnya, modus operandi sewaan yang berakhir dengan pemilikan adalah seperti berikut :

- a) Pelanggan memohon pembiayaan daripada bank dan berjanji akan menyewa aset atau manfaat yang diperlukan daripada bank.
- b) Bank akan membeli atau menyewa aset atau manfaat tersebut sama ada daripada pelanggan tersebut atau dari pihak ketiga.
- c) Selepas memiliki atau berhak ke atas aset atau manfaat tersebut, bank akan menyewakan kepada pelanggan.
- d) Pelanggan membayar bayaran sewaan berdasarkan kepada perjanjian.
- e) Di akhir tempoh pembiayaan, bank memindahkan hak pemilikan berdasarkan kaedah-kaedah pemilikan yang telah dijanji.

### **4.0 Pandangan Ulama Semasa Terhadap Aplikasi Ijarah**

4.1 Secara umumnya, sewaan operasi atau sewaan tanpa berlaku perpindahan hak milik aset sewaan (*operating lease / Ijarah tashghiliah*) adalah menepati ciri-ciri prinsip Ijarah seperti yang dibahaskan oleh ulama silam dengan

---

<sup>30</sup> Wahbah al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Damsyik : Dar al-Fikr, 1989, j.4, h. 749

<sup>31</sup> Abdul Wahab Abu Sulayman, *Al-Ijarah*, h. 30

syarat-syarat sewaan tersebut selaras dengan prinsip Syariah dan tidak melibatkan aktiviti yang bercanggah dengan prinsip Syariah seperti menyewakan premis untuk tujuan perjudian.

- 4.2 Bagi sewaan kewangan atau sewaan yang berakhir dengan pemilikan (*finance lease / Ijarah tamwiliyah*), ia tidak dibahaskan oleh ulama silam secara khusus. Ulama semasa menganggapnya sebagai salah satu bentuk *umur mustajaddat* iaitu isu-isu baru yang perlu kepada ijtihad. Ini adalah kerana sewaan kewangan akan berakhir dengan pemilikan aset oleh penyewa di akhir tempoh sewaan dan bentuk sebegini tidak dikenali dalam urusan niaga silam. Menurut sejarah, sewaan kewangan adalah berasal daripada England yang kemudiannya berkembang ke tempat-tempat lain sebagai satu bentuk instrumen kewangan semasa.
- 4.3 Justeru, ulama semasa telah menjalankan kajian terhadap bentuk-bentuk sewaan kewangan konvensional dalam menentukan *takyif fiqhiy* (status hukumnya). Justeru, dalam fatwa-fatwa semasa dan juga piawai Syariah yang dikeluarkan, beberapa syarat telah diberi oleh ulama yang menerima produk berasaskan sewaan kewangan atau sewaan yang berakhir dengan pemilikan tersebut.
- 4.4 Seminar Fiqah yang pertama oleh Kuwait Finance House pada 7-11 Mac 1987 telah mengeluarkan keputusan mengharuskan *al-Ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* sekiranya menepati syarat-syarat berikut:
- i. Ditentukan tempoh sewaan, dan dilaksanakan segala bentuk hukumnya sepanjang tempoh sewaan.
  - ii. Ditentukan kadar setiap bayaran sewa
  - iii. Perpindahan hak milik kepada penyewa di akhir tempoh dengan cara hibah kepadanya sebagai menunaikan janji antara pemilik dan penyewa.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> *Majallah Majma' al-Fiqh al-Islami*, Bil. 5, Jil.4, ms. 2702

الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي في 7 - 11/3/1987م، حيث اعتبرت هذا العقد المستجد صحيحاً، فيه إجارة وهبة، الشروط الآتية التي لا تخرج عن أحكام وشروط الإجارة العامة:  
1/ ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طوال تلك المدة.  
2/ تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.

- 4.5 Akademi Fiqah Islam O.I.C telah membincangkan isu Ijarah dalam beberapa persidangannya iaitu persidangan ketiga pada 1986, persidangan keempat pada 1988, persidangan kelima pada 1988, persidangan kedua belas pada 2000, persidangan kelima belas pada 2004 dan persidangan kelapan belas pada 2007. Dalam persidangannya ke 5 pada 10-15 Disember 1988, Akademi Fiqah Islam telah mengesyorkan agar digunakan 2 alternatif lain :
- i. Jual beli secara ansuran
  - ii. Kontrak sewaan dan penyewa diberi pilihan berikut di akhir tempoh sewaan:
    - a) Dilanjutkan tempoh sewaan
    - b) Ditamatkan kontrak sewaan dan dipulangkan aset yang disewa kepada pemiliknya
    - c) Membeli aset sewaan mengikut harga pasaran.<sup>33</sup>
- 4.6 Dalam persidangan kedua belas pada 23-28 September 2000, Akademi Fiqah Islam telah merumuskan beberapa garis panduan larangan dan keharusan bagi *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik* seperti berikut<sup>34</sup>:

---

3/ نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة، بواسطة هبتها له، تنفيذا لوعده سابق بذلك بين البنك ( المالك ) والمستأجر.

<sup>33</sup> *Majallah Majma' al-Fiqh al-Islami*, Bil. 5, Jil.4, ms. 2763

بعد الاطلاع على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع ( الإيجار المنتهي بالتمليك ) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم ( 1 ) في الدورة الثالثة بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية فقرة ( ب ) بخصوص عمليات الإيجار تقرر :

أولا : الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى منها البدلان التاليان :

الأول : البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية

الثاني : عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية :

- مد مدة الإجارة
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة

ثانيا : هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملايسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية لدراستها وإصدار القرار في شأنها

<sup>34</sup> Teks resolusi dalam Bahasa Arab :

1. Garis panduan larangan : dua akad yang berbeza dimeterai dalam satu waktu ke atas aset yang sama pada masa yang sama.
2. Garis panduan keharusan :

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ - 1 رجب 1421هـ الموافق 23 - 28 أيلول (سبتمبر) 2000م بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير). وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

الإيجار المنتهي بالتمليك

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

أ- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد

ب- ضابط الجواز :

1. وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة. والخيار يوازي الوعد في الأحكام

2. أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع

- ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف إذا اشتمل العقد على تأمين العين ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فادت المنفعة المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر
- د- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين
- هـ- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة

ثانياً: من صور العقد الممنوعة

- أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعة تلفائياً
- ب- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل
- ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار)
- د- وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية

ثالثاً: من صور العقد الجائزة

- أ- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، وذلك وفق ما (جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 13(3/1))
- ب- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، وذلك وفق (قرار المجمع رقم 44(5/6))
- ج- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان
- د- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44(5/6)، أو حسب الاتفاق في وقته

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى

## MUZAKARAH CENDEKIAWAN SYARIAH NUSANTARA KE-4 (2010)

- a. Dua akad yang berasingan di mana akad jual beli dimeterai selepas akad Ijarah atau *wa'd* pemilikan di akhir tempoh Ijarah.
  - b. Ijarah yang dilaksanakan adalah Ijarah sebenar dan bukannya helah mengaburi transaksi urus niaga.
3. Jaminan aset Ijarah adalah tanggungjawab pemilik bukannya penyewa. Justeru, pemberi sewa akan menanggung apa yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan kos aset sewaan selain daripada situasi kecuaiannya penyewa dan penyewa tidak dikenakan bayaran sekiranya tidak dapat menggunakan manfaat sewaan. Aset Ijarah mesti dilindungi oleh insurans takaful secara Islam bukannya secara komersial (konvensional) dan kosnya ditanggung oleh pemberi sewa bukannya penyewa.
  4. Hukum-hukum berkaitan Ijarah perlu dipatuhi dalam Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik sepanjang tempoh Ijarah, seterusnya hukum-hukum berkaitan jual beli ketika pemindahan pemilikan aset.
  5. Kos penyelenggaraan bukan operasi adalah ditanggung oleh pemberi sewa bukannya penyewa sepanjang tempoh sewaan.
- 4.7 Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti (MPS SC) dalam mesyuarat ke-14 pada 7 Mei 1998, memutuskan bahawa bayaran sewa atas pembiayaan pajakan kewangan (*finance lease*) dan pajakan operasi (*operating lease*) tanpa unsur penalti adalah selaras dengan prinsip Syariah.<sup>35</sup>
- 4.8 Prof. Dr. Uthman Syubair berpandangan bahawa *Ijarah muntahiyah bi tamlik* hukumnya harus kerana kontrak sewaan yang disyaratkan berakhir dengan pemilikan tidak bercanggah dengan prinsip-prinsip Syariah. Beliau berpandangan objek jual beli dianggap sebagai *rahn* sehinggalah penyewa melangsaikan bayarannya.<sup>36</sup>
- 4.9 Dr. Abd. Sattar Abu Ghudah dalam ringkasannya terhadap *takyif Syariyy* bagi *Ijarah muntahiyah bi tamlik* atau *Ijarah ma`a iqtina'* merumuskan bahawa tiada halangan bagi membentuk instrumen kewangan yang mengandungi dua akad dari kategori *`uqud al-muawadhah* seperti *bai`* dan *Ijarah*. Begitu juga

---

<sup>35</sup> Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti, SC, Kuala Lumpur, 2006, h.99

<sup>36</sup> Uthman Syubair, *Al-Mu`amalat al-Maliyah al-Muasirah fi al-Fiqh al-Islami*, Dar al-Nafa'is, Amman, 1996, h. 284

harus meletakkan syarat yang selaras dengan *muqtadha`aqd* atau memberi masalah ke atas pihak-pihak yang berkontrak selagi tidak bercanggah dengan nas Syarak, membawa kepada perkara yang terlarang atau syarat yang mustahil untuk dilakukan.<sup>37</sup>

4.10 Prof. Dr. Wahbah al-Zuhaili dalam kajiannya telah merumuskan perkara yang sama mengharuskan pajakan kewangan sekiranya ia mengandungi dua akad yang berbeza. Jika ia hanya mengandungi satu akad yang berakhir dengan pemilikan seperti bentuk asal yang diperkenalkan di England, maka ia tidak diharuskan kerana ia termasuk dalam isu dua akad dalam satu akad yang tidak diharuskan.<sup>38</sup>

4.11 Majlis Syariah AAOIFI telah mengeluarkan *mi`yar Syariyy* (piawai Syariah) mengenai *Ijarah* dan *Ijarah muntahiyah bi tamlik* pada 31 Mai 2000 dan ia berkuatkuasa pada 1 Januari 2003. Piawai tersebut menyebut bahawa kaedah pemilikan aset sewaan perlu dinyatakan dalam dokumen berasingan melalui cara-cara berikut :-

- a) Janji untuk menjual aset sama ada dengan harga *ramzi* (*token*) atau harga sebenar atau melunaskan sewaan bagi tempoh yang berbaki atau dengan harga pasaran.
- b) Janji untuk dihibah (hadiah)
- c) Akad hibah yang bergantung kepada syarat menunaikan ansuran sewaan.

4.12 Bagi keadaan janji hibah, janji menjual atau janji hibah bersyarat, ia perlu di dalam dokumen berasingan dan tidak dinyatakan bahawa ia sebahagian daripada akad *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Dr. Abd. Sattar Abu Ghuddah, *Al-Ijarah*, Dallah al-Barakah, Jeddah, 1998, h. 117

<sup>38</sup> Dr. Wahbah al-Zuhaili, *Al-Ijarah wa al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, Hauliah al-Barakah, Disember 2000, b. 2, h. 118-119

<sup>39</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 141 para 8/1

يجب في الإجارة المنتهية بالتملك تحديد طريقة تملك العين للمستأجر بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة ويكون بإحدى الطرق الآتية :  
(أ) وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق



- 4.13 Majlis Syariah AAOIFI telah merumuskan bahawa *Ijarah muntahiyah bi tamlik* diharuskan dan berbeza dengan *bai' ijari / hire-purchase* yang diamalkan oleh institusi kewangan konvensional kerana hire purchase konvensional hanya mempunyai satu kontrak yang meliputi dua transaksi sekali gus pada satu masa iaitu sewaan dan jual beli. Bagi *Ijarah muntahiyah bi tamlik*, ia mengandungi dua kontrak yang berasingan di mana hukum Ijarah diaplikasi sepanjang tempoh pembiayaan seterusnya pemindahan pemilikan berlaku melalui kontrak berasingan seperti dalam piawai Syariah AAOIFI berhubung Ijarah.<sup>40</sup>
- 4.14 Sebagai rumusan, kajian yang dijalankan oleh fuqaha semasa berpandangan bahawa *Ijarah muntahiyah bi tamlik* adalah selaras dengan Syariah sekiranya ia menetapi beberapa syarat yang telah ditetapkan antaranya ialah aktiviti sewaan tidak mengandungi aktiviti yang bercanggah dengan prinsip Syariah dan juga terdapat dua akad yang berasingan dalam memindahkan hak milik kepada penyewa di akhir tempoh sewaan.

## 5.0 Isu-Isu Syariah

- 5.1 Antara isu-isu Syariah yang biasa diutarakan dalam perbincangan berkenaan aplikasi Ijarah dalam produk dan perkhidmatan kewangan Islam semasa adalah seperti berikut :
- Jual dan sewa semula
  - Sewa dan sewa semula antara dua pihak
  - Pendaftaran pemilikan aset Ijarah
  - Perjanjian induk (*master agreement*)
  - Aplikasi *wa'd* dan *urbun* dalam Ijarah
  - Kos penyelenggaraan dan takaful / insurans dalam Ijarah

---

(2) وعد بالهبة

(3) عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط

في حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمسئدات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

<sup>40</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 146

- g) Kerosakan dan kerugian pada aset Ijarah
- h) Perubahan pada kadar bayaran sewaan
- i) Ijarah di masa hadapan (*Ijarah mudhafah ila mustaqbal*) dan *Ijarah mausufah fi zimmah*
- j) Pemindahan pemilikan di akhir tempoh Ijarah
- k) Saham syarikat sebagai aset pendasar Ijarah
- l) Aset sewaan digunakan untuk aktiviti yang bercampur
- m) Perubahan dan pembatalan akad Ijarah
- n) Penjadualan dan penstrukturan semula Ijarah

#### A) *Jual Dan Sewa Semula*

5.2 Isu jual beli sesuatu aset dan menyewakan semula kepada pihak yang menjual telah dibincangkan oleh banyak jawatankuasa Syariah. Sebagai contoh, Lembaga Pengawasan Syariah Kuwait Finance House telah memutuskan bahawa harus membeli aset daripada pelanggan dan menyewakannya semula kepada pelanggan tersebut dalam menstruktur sesuatu pembiayaan berasaskan Ijarah. Bagi tujuan tersebut, perlu dipastikan bahawa akad jual beli dan Ijarah adalah berasingan.<sup>41</sup>

5.3 Piawai Syariah AAOIFI menyebut bahawa harus memiliki sesuatu aset daripada seseorang atau sesuatu pihak kemudian disewakan semula kepada pihak tersebut dengan syarat tidak disyaratkan akan dimeterai akad Ijarah dalam akad jual beli tersebut.<sup>42</sup>

#### B) *Sewa Dan Menyewakan Semula Kepada Pemberi Sewa*

5.4 Sewa dan menyewakan semula kepada pemberi sewa (*head-lease and sub-lease*) antara dua pihak telah dibincangkan oleh ulama semasa, dan yang diperselisihkan adalah sama ada ia termasuk dalam *bai' al-einah* atau tidak.

---

<sup>41</sup> *Al-Fatawa al-Syariyyah Fi al-Masail al-Iqtisadiyyah*, Kuwait Finance House, Kuwait, 2009, j.2, h. 548 (resolusi no 548).

<sup>42</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 135 (para 3/2)

- 5.5 Lembaga Syariah Al-Rajhi dan Dubai Islamic Bank berpandangan bahawa transaksi menyewakan semula aset sewaan kepada pemilik asal yang menyewakannya adalah tidak diharuskan sekiranya Ijarah pertama secara tunai manakala Ijarah kedua secara tangguh dengan bayaran yang lebih daripada Ijarah yang pertama.<sup>43</sup>
- 5.6 Majlis Syariah AAOFI berpandangan bahawa harus menyewakan aset sewaan kepada pemberi sewa sekiranya tempoh sewaan lebih pendek daripada Ijarah pertama dan kedua-dua bayaran sewaan disegerakan pembayarannya. Biarpun begitu, urus niaga tersebut tidak diharuskan sekiranya ia mengandungi elemen einah seperti bayaran Ijarah pertama sebanyak 120 dinar secara tangguh dan Ijarah kedua dengan bayaran sebanyak 100 dinar secara tunai.<sup>44</sup>
- 5.7 Penasihat Syariah Dallah al-Barakah berpandangan urus niaga berkenaan diharuskan sekiranya pihak pemberi sewa dan penyewa dimiliki oleh pihak yang sama (pihak ketiga) di mana urus niaga berkenaan adalah dalam lingkungan urus niaga antara pihak-pihak yang dimiliki oleh satu pihak yang sama menurut perakaunan.<sup>45</sup>
- 5.8 Lembaga Pengawasan Syariah Kuwait Finance House ketika menilai struktur sukuk Saxony Anhalt di Jerman berasaskan *head lease* dan *sub-lease* antara dua pihak merumuskan bahawa adalah dibenarkan menyewakan semula aset yang disewa kepada pemberi sewa (*mukjir / lessor*) dengan syarat ia tidak disyaratkan dalam Ijarah yang pertama (*head lease*). Struktur ini kemudian menjadi rujukan kepada banyak struktur pembiayaan berasaskan *head-lease* and *sub-lease*.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, 182-183

<sup>44</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 135 (para 3/4)

<sup>45</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, 183.

<sup>46</sup> *Al-Fatawa al-Syariyyah*, j. 3. h. 36-37 (resolusi no 821). Teks asal resolusi tersebut:

ترى الهيئة تجوز إجارة العين المؤجرة – عقارا كانت أو منقولاً – بأقل من الأجرة الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها في مدة الإجارة الأولى أو أقل منها، شرط ألا يكون ذلك مشروطاً في عقد الإجارة الأول. وترى الهيئة أن يراعى بيت التمويل الكويتي أن تكون العين المؤجرة – عقارا كانت أو منقولاً – خالية من المحظورات غير المشروعة.

*C) Pendaftaran Pemilikan Aset*

- 5.9 Secara umumnya aset sewaan perlu didaftarkan atas nama pemilik yang memberikan sewaan tersebut. Walaupun begitu, jika terdapat halangan atau kerumitan dari sudut pentadbiran atau percukaian, ia boleh didaftarkan di atas nama penyewa dengan syarat terdapat dokumen sokongan yang menunjukkan bahawa aset sewaan adalah dimiliki oleh pemberi sewa dan hal ini telah dibahas oleh ulama semasa.<sup>47</sup>
- 5.10 Majlis Syariah AAOIFI merumuskan bahawa harus sekiranya aset sewaan tidak didaftarkan atas nama institusi kewangan. Walaupun begitu ia perlu dibuktikan dengan dokumen yang menunjukkan bahawa pemilikan sebenar adalah pada institusi kewangan.<sup>48</sup>
- 5.11 Lembaga Pengawasan Syariah Kuwait Finance House juga secara umumnya mengharuskan aset sewaan tidak didaftarkan atas nama institusi kewangan dengan syarat-syarat yang tersebut di atas.
- 5.12 Lembaga Syariah Al-Rajhi merumuskan bahawa sekiranya tindakan tersebut bukan penipuan terhadap sistem perundangan, bahkan sebagai jalan penyelesaian kepada isu perundangan, maka ia adalah diharuskan.<sup>49</sup>
- 5.13 MPS BNM memutuskan bahawa pemberi sewa merupakan pemilik kepada harta yang disewa walaupun namanya tidak dinyatakan dalam surat pendaftaran harta.<sup>50</sup>

*D) Perjanjian Induk (Master Agreement)*

- 5.14 Dalam mendokumenkan akad Ijarah, secara prinsipnya ia adalah secara langsung antara pemberi sewa dan penyewa tanpa dirujuk kepada perjanjian induk. Walaupun begitu, dalam konteks kewangan Islam semasa, banyak struktur pembiayaan berasaskan Ijarah telah dimeterai dengan merujuk

---

<sup>47</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, 227

<sup>48</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 135 (para 3/1)

<sup>49</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, 228

<sup>50</sup> *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Bank Negara Malaysia, edisi kedua 2010, h. 6

## MUZAKARAH CENDEKIAWAN SYARIAH NUSANTARA KE-4 (2010)

kepada perjanjian induk (*master agreement*). Majlis Syariah AAOIFI merumuskan bahawa harus memeterai perjanjian induk yang mengatur urus niaga Ijarah antara institusi kewangan dan pelanggan di mana perjanjian induk tersebut memperincikan terma-terma dan syarat-syarat yang dipersetujui oleh pihak-pihak yang berakad yang kemudiannya menjadi rujukan dalam akad.<sup>51</sup> Perjanjian induk sebelum daripada termeterai akad Ijarah adalah dianggap sebagai *wa'd* (janji) yang mengikat dan pihak yang berjanji perlu membayar ganti rugi terhadap kemudharatan atau kerugian sebenar yang ditanggung oleh pihak pemberi sewa akibat kemungkiran tersebut.<sup>52</sup>

### E) Aplikasi *Wa'd* dan '*Urbun* Dalam Ijarah

- 5.15 Dalam pembiayaan secara Ijarah, adalah diharuskan bagi pembiaya (pemberi sewa) meminta pelanggan yang berjanji (*wa'd*) untuk menyewa membayar deposit bagi menjamin kesungguhan beliau dalam urus niaga tersebut. Sekiranya pelanggan memungkiri janji tersebut, pembiaya berhak menggunakan wang deposit tersebut sebagai ganti rugi berdasarkan *dharar fi'li* (kemudharatan / kerugian sebenar) dan memulangkan baki wang tersebut jika ada. Juga diharuskan untuk menganggap wang deposit tersebut sebagai sebahagian daripada bayaran sewa ketika memeterai akad Ijarah.<sup>53</sup>
- 5.16 Pembiaya juga berhak meminta bayaran '*urbun* selepas dimeterai akad Ijarah di mana bayaran '*urbun* ini adalah sebagai bayaran sewaan yang didahulukan. Jika berlaku kemungkiran pada akad Ijarah daripada pihak penyewa, pemberi sewa berhak ke atas bayaran '*urbun* tersebut. Biar pun begitu, adalah lebih elok bagi pemberi sewa memulangkan lebih daripada kadar *dharar fi'li* (kemudharatan sebenar) yang ditanggungnya kepada penyewa akibat kemungkiran tersebut.<sup>54</sup>
- 5.17 *Wa'd* juga biasa digunakan dalam pembiayaan berasaskan Ijarah, di mana pihak pelanggan berjanji akan menyewa aset sewaan yang akan dimiliki oleh

---

<sup>51</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 134 (para 2/2)

<sup>52</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, 214

<sup>53</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 134 (para 2/3), *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, 218-220

<sup>54</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 136 (para 4/1/4)

pembiaya. Dalam *Ijarah muntahiyah bi tamlik*, pihak pembiaya akan berjanji untuk memindahkan aset sewaan kepada penyewa berdasarkan kepada mekanisme yang dipersetujui di akhir tempoh sewaan atau ketika tempoh sewaan sedang berjalan.<sup>55</sup>

- 5.18 *Wa`d mulzim* (janji mengikat) telah digunakan dalam memajukan produk berasaskan *Ijarah muntahiyah bi tamlik* atau *Ijarah thumma bai'*, di mana pihak *mukjir* (penyewa) berjanji akan menjual aset yang disewakan di akhir tempoh pembiayaan. *Wa`d* juga telah distruktur bagi melindungi kepentingan pembiaya (institusi kewangan Islam), di mana pelanggan berjanji akan membeli aset sewaan dalam keadaan yang menyalahi terma-terma perjanjian (*event of default*) dan kerosakan menyeluruh (*total loss*). Semuanya ini sebagai penyelesaian kepada *call option* dan *put option* yang digunakan dalam terma-terma pembiayaan konvensional.
- 5.19 *Wa`d mulzim* juga telah diaplikasi dalam mengurus risiko pihak pembiaya atau pelabur khususnya dalam menangani keadaan yang dianggap menyalahi syarat-syarat perjanjian (*events of defaults*) dan kerosakan menyeluruh (*total loss*).
- 5.20 *Wa`d* telah diaplikasi bagi pembayaran balik wang pembiayaan ketika matang (*maturity*) atau keadaan yang menyalahi syarat-syarat perjanjian (*events of default / al-ahdath allati takunu al-khata'*) atau berlaku perubahan dalam syarat-syarat yang dipersetujui dalam pembiayaan.<sup>56</sup>
- 5.21 Dalam sesetengah dokumen perjanjian *Ijarah muntahiyah bi tamlik* yang didraf oleh peguam disebut seperti berikut : “*Undertaking to Purchase by the Customer : The Customer pursuant to its undertaking to purchase in Clause 3.2(a), shall purchase the Asset at the Exercise Price set out in Clause 3.3(b) upon the early termination of the Lease Term as a result of the occurrence of the following events:- (a) an Event of Default; or (b) the Asset is declared or*

---

<sup>55</sup> Sila rujuk kertas kerja “*Penggunaan Wa`d dalam Kontrak Buyu', Ijarah dan Syirkah : Implikasi Hukum*” oleh penulis yang dibentangkan di Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara 2008 anjuran Bank Negara Malaysia.

<sup>56</sup> *Fatawa Hai'ah al-Fatwa wa al-Riqabah al-Syariyyah li Bank Dubai al-Islami*, j.2, 576

## MUZAKARAH CENDEKIAWAN SYARIAH NUSANTARA KE-4 (2010)

*has suffered a Total Loss; or (c) such other circumstances as specifically set out in this Agreement.*” Beberapa persoalan hukum perlu dipertimbangkan di sini iaitu apabila kerugian atau kerosakan menyeluruh (*total loss*) bukan disebabkan oleh kecuaiian oleh penyewa (pelanggan) dan juga keadaan aset yang perlu dibeli semula seperti contoh kapal yang sudah terbakar di lautan dan sudah tidak dapat ditentukan lagi. Bagi aset yang dibina di atas tanah sebagai contoh rumah yang sudah terbakar, pembelian balik tanah mungkin masih boleh dipertimbangkan lagi.

5.22 Majlis Pengawasan Syariah Dubai Islamic Bank (DIB), ketika menilai satu draf perjanjian pembiayaan berasaskan Ijarah telah merumuskan bahawa *wa`d mulzim* boleh digunakan dalam keadaan *events of default* kerana jika berlaku sesuatu keadaan tersebut ia dianggap sebagai syarat yang dikaitkan dengan janji pembelian tersebut. Namun, beberapa klausa berhubung *events of default* dan *total loss* yang perlu diperbaiki kerana bercanggah dengan prinsip Syariah. Sebagai contoh, dalam draf tersebut, tidak dibezakan keadaan yang di luar kawalan pelanggan / penyewa, di mana penyewa hanya boleh dituntut ganti rugi dan pampasan sekadar kemudharatan sebenar yang ditanggung (*dharar fi`liy*) sekiranya ia dianggap cuai atau lalai dalam menunaikan syarat-syarat perjanjian sewaan tersebut. Sekiranya penyewa tidak dapat dibuktikan cuai atau lalai, maka ia tidak boleh dituntut untuk membayar balik ganti rugi.

5.23 Berhubung keadaan yang dianggap kerugian atau kerosakan menyeluruh (*total loss / halat al-halak al-kulliy*), perlu dibezakan sebab *total loss* tersebut sama ada disebabkan oleh kerana kecuaiian atau kelalaiian penyewa dan sebab di luar kawalan dan tanggungjawab penyewa. Justeru, ganti rugi terhadap aset sewaan yang rosak hanya boleh dituntut daripada penyewa sekiranya kerosakan tersebut disebabkan oleh kerana kecuaiian dan kelalaiannya.

### *F) Kos Penyelenggaraan dan Takaful / Insurans Dalam Ijarah*

5.24 Dalam pembiayaan sewaan secara konvensional, biasanya segala kos penyelenggaraan termasuk bayaran insurans berkaitan aset sewaan adalah ditanggung sepenuhnya oleh penyewa. Ini adalah berdasarkan kepada

tanggapan bahawa di akhir tempoh pembiayaan, aset sewaan akan dimiliki oleh pelanggan yang menyewa. Biarpun begitu, aplikasi sedemikian bercanggah dengan prinsip-prinsip Syariah.

- 5.25 Majoriti ulama semasa seperti resolusi Akademi Fiqah Islam, AAOIFI dan lain-lain lagi berpandangan bahawa kos penyelenggaraan utama (*major maintenance*) bagi aset sewaan mesti ditanggung oleh pemilik yang memberi sewaan tersebut melainkan jika dapat dibuktikan bahawa terdapat kecuaiian di pihak penyewa. Manakala penyelenggaraan operasi bagi aset yang berkaitan penggunaan harian seperti minyak petrol bagi kereta boleh ditanggung oleh penyewa.<sup>57</sup>
- 5.26 Sebagai penyelesaian, penyewa boleh diwakilkan untuk membayar kos penyelenggaraan utama tersebut bagi pihak pemilik dan kos tersebut dan *muqasah* atau *set-off* akan dilakukan antara penyewa dan pemberi sewa terhadap bayaran tersebut.<sup>58</sup>
- 5.27 Dallah al-Barakah telah mengemukakan *ujrah idafiah* (sewaan tambahan) sebagai penyelesaian kepada isu kos penyelenggaraan tersebut di mana penyewa akan membayar sewaan tambahan yang merupakan kos penyelenggaraan utama tersebut.<sup>59</sup>
- 5.28 Berhubung insurans, Dr. Ali Muhyiddin Qurrah Daghi mempunyai pandangan tersendiri di mana menurut beliau meletakkan syarat bahawa penyewa akan menanggung kos insurans adalah diharuskan dan tidak bercanggah dengan nas Syarak di mana ia dianggap sebagai *tabarru'* bagi tujuan kepentingannya dalam akad Ijarah tersebut.<sup>60</sup>
- 5.29 MPS BNM memutuskan bahawa pemilik aset tidak boleh memindahkan kewajipan untuk menanggung kos penyelenggaraan aset yang disewa serta kos perlindungan takaful kepada penyewa. Namun, pemilik aset boleh

---

<sup>57</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 138 (para 5/1/7 dan 5/1/8), *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 139-143

<sup>58</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 138 (para 5/1/7), *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 144

<sup>59</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 149

<sup>60</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 149



mewakilkkan kepada penyewa untuk menanggung kos-kos penyelenggaraan aset dan kos perlindungan takaful yang akan ditolak selesai dalam urus niaga jual beli pada akhir tempoh sewaan.<sup>61</sup>

G) *Kerosakan dan Kerugian Pada Aset Ijarah*

- 5.30 Jika berlaku kerosakan dan kerugian pada aset Ijarah, ia perlu ditanggung sepenuhnya oleh pemilik aset yang memberi sewaan melainkan jika dapat dibuktikan terdapat kecuaiian di pihak penyewa dalam mengendalikan aset sewaan tersebut.
- 5.31 Jika berlaku kerosakan total pada aset sewaan, akad Ijarah dianggap terbatal kerana manfaat menggunakan aset Ijarah dalam akad tersebut sudah tidak wujud. Biarpun begitu, dalam konteks *Ijarah mausufah fi zimmah*, akad tidak terbatal dan pemilik perlu menggantikan aset yang rosak dengan yang seumpamanya berdasarkan spesifikasi yang telah dipersetujui.<sup>62</sup>
- 5.32 Dalam hal berkaitan kerosakan total aset sewaan yang menyebabkan penyewa tidak dapat menggunakan manfaat aset tersebut, tanggungjawab membayar bayaran sewaan oleh penyewa gugur. Sehubungan itu, pemilik yang memberi sewa tidak boleh memaksa penyewa membayar sewaan ketika tempoh kerosakan tersebut dan juga meminta penyewa membayar kos kerosakan tersebut.<sup>63</sup>

H) *Perubahan Pada Kadar Bayaran Sewaan*

- 5.33 Antara ciri keistimewaan produk berasas Ijarah ialah ia mempunyai fleksibiliti di mana bayaran sewaannya boleh disemak dan diubah berdasarkan kepada persetujuan pihak-pihak yang berakad. Secara umumnya, persetujuan untuk mengubah bayaran sewaan adalah diharuskan. Biarpun begitu, keharusan tersebut dihadkan kepada bayaran sewaan di masa hadapan tanpa memberi kesan kepada bayaran sewaan yang telah lalu.<sup>64</sup> Justeru, produk berasaskan

---

<sup>61</sup> *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Bank Negara Malaysia, edisi kedua 2010, h. 11

<sup>62</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 189

<sup>63</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 190

<sup>64</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 121-122

Ijarah boleh distruktur berasaskan kadar berubah atau terapung (*variable or floating rate*) seterusnya boleh menjadi penyelesaian kepada beberapa bentuk pembiayaan berasaskan kadar berubah atau terapung konvensional.

- 5.34 Majlis Syariah AAOIFI merumuskan bahawa harus bagi pihak-pihak yang berakad mengubah bayaran sewaan bagi tempoh masa hadapan iaitu tempoh yang belum menggunakan manfaat aset sewaan dan ia termasuk dalam memperbaharui akad Ijarah (*tajdid aqd al-Ijarah*). Manakala bayaran sewaan bagi tempoh masa yang telah berlalu dianggap sebagai *dayn* (hutang) ke penyewa dan tidak boleh disyaratkan bayaran tambahan,<sup>65</sup> kerana ia termasuk dalam riba.
- 5.35 MPS BNM memutuskan bahawa kadar sewa dalam kontrak Ijarah boleh diubah berdasarkan persetujuan asal untuk menyandarkan kadar sewa kepada suatu pemboleh ubah yang dipersetujui bersama dalam tempoh tertentu.<sup>66</sup>
- 5.36 Terdapat beberapa pendekatan dalam menstruktur kadar berubah atau terapung bagi produk berasaskan Ijarah. Justeru, jawatankuasa Syariah perlu menilai aplikasi kadar berubah atau terapung dalam pembiayaan Ijarah yang diluluskan.

*l) Ijarah Di Masa Hadapan (Ijarah Mudhafah Ila Mustaqbal) dan Ijarah Mausufah Fi Zimmah*

- 5.37 Secara umumnya, majoriti ulama berpandangan bahawa akad Ijarah boleh dimeterai untuk sesuatu di masa hadapan (*Ijarah mudhafah ila mustaqbal*) berbanding dengan akad *bai'* (jual beli) yang tidak boleh dihubungkan dengan sesuatu di masa hadapan. Biar pun begitu, tempoh akad Ijarah tersebut i.e tarikh permulaan dan tarikh berakhir perlu ditentukan dan diketahui oleh pihak-pihak yang berakad.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 139 (para 5/2/5)

<sup>66</sup> *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Bank Negara Malaysia, edisi kedua 2010, h. 10

<sup>67</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 65

- 5.38 Ijarah juga boleh dilaksanakan ke atas sesuatu yang akan diserahkan dan dinyatakan spesifikasinya secara jelas dan ia dikenali sebagai *Ijarah mausufah fi zimmah*. Bagi Ijarah bentuk ini, pemberi sewa mempunyai obligasi untuk menyerahkan manfaat yang telah dinyatakan secara spesifikasi seperti dalam akad salam bagi mengelak pertikaian. Bukan menjadi syarat dalam *Ijarah mausufah fi zimmah*, bagi pemberi sewa (*mukjir*) telah memiliki manfaat ketika akad kerana ia boleh dihubungkan pada sesuatu di masa hadapan (*Ijarah mudhafah ila mustaqbal*).<sup>68</sup>
- 5.39 Majlis Syariah AAOIFI juga telah merumuskan bahawa *Ijarah mausufah fi zimmah* adalah diharuskan dengan syarat sifat dan spesifikasi dinyatakan secara jelas biarpun manfaat sewaan belum dimiliki oleh pemberi sewa.<sup>69</sup>
- 5.40 MPS BNM juga telah meluluskan penggunaan *Ijarah mausufah fi zimmah* dalam produk pembiayaan.<sup>70</sup>
- 5.41 *Ijarah mausufah fi zimmah* telah diaplikasi dalam banyak struktur pembiayaan bagi aset yang sedang dalam pembinaan atau manfaat yang akan diserahkan kemudian. Ia juga boleh diaplikasi dalam pembiayaan perjalanan, perubatan dan pendidikan.<sup>71</sup>
- 5.42 Sekiranya bayaran sewaan telah dibayar dan aset atau manfaat Ijarah tidak dapat diserahkan, adalah menjadi obligasi pemberi sewa (*mukjir*) untuk memulangkan semula bayaran sewaan (*advance lease rental*) yang telah didahulukan tersebut.

J) *Pemindahan pemilikan di akhir tempoh Ijarah*

- 5.43 Bagi produk pembiayaan berasaskan *Ijarah muntahiyah bi tamlik*, penentuan kaedah pemindahan pemilikan aset sewaan kepada penyewa adalah penting

---

<sup>68</sup> Dr. Abdul Sattar Abu Ghuddah, *Buhuth fi al-Muamalat wa al-Asalib al-Masrafiyah al-Islamiyah*, Dalla al-Barakah, Jeddah, 2008, j. 9, h. 25, dalam bab "Tamwil al-Manafi". *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 67

<sup>69</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 135 (para 3/5)

<sup>70</sup> *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Bank Negara Malaysia, edisi kedua 2010, h. 16

<sup>71</sup> *Buhuth fi al-Muamalat wa al-Asalib al-Masrafiyah al-Islamiyah*, j. 9, h. 39

dan dokumen tersebut perlu berasingan daripada dokumen Ijarah. Kaedah pemindahan pemilikan yang biasa diaplikasi adalah seperti berikut:

- a) Janji (*wa'd*) menjual aset (*sale undertaking*)
- b) Janji hibah
- c) Akad hibah yang disyaratkan dengan pembayaran penuh bayaran sewaan
- d) Penyewa diberi pilihan untuk meneruskan sewaan atau dipulangkan aset kepada pemberi sewaan atau membeli aset pada harga pasaran.<sup>72</sup>

5.44 Seperti yang telah disebut sebelum ini, isu ini telah dibincangkan oleh Jawatankuasa Syariah seperti dalam resolusi Akademi Fiqah Islam, piawai Syariah AAOIFI dan juga keputusan-keputusan jawatankuasa-jawatankuasa Syariah.

#### *K) Saham Syarikat Sebagai Aset Pendasar Ijarah*

5.45 Antara isu yang sering ditanya dalam penstrukturan pembiayaan berasaskan Ijarah adalah sama ada boleh menggunakan saham sesebuah syarikat sebagai aset pendasar dalam akad Ijarah.

5.46 Simposium Nadwah al-Barakah ke 8 pada 1993 telah merumuskan bahawa menyewa saham syarikat adalah tidak diharuskan kerana ia bukanlah manfaat yang boleh diurus niaga dan bercanggah dengan aplikasi Ijarah kerana isu percampuran harta syarikat berkenaan dengan pemegang saham yang lain.<sup>73</sup>

5.47 Majlis Syariah AAOIFI telah merumuskan hal yang sama iaitu saham syarikat tidak boleh disewa.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 65

<sup>73</sup> *Qararat wa Tausiyat Nadawat al-Barakah li al-Iqtisad al-Islami*, Dallah al-Barakah, Jeddah, 2001, h. 143 (resolusi no 8/11)

<sup>74</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 358 (para 3/15 dalam piawai Syariah ke 21 berhubung saham)

L) *Aset Sewaan Digunakan Untuk Aktiviti Yang Bercampur*

- 5.48 Antara isu yang biasa dibincangkan oleh Jawatankuasa Syariah adalah berhubung garis panduan penggunaan aset Ijarah. Menurut hukum asal, aset Ijarah atau manfaat Ijarah hanya boleh digunakan untuk aktiviti yang selaras dengan Syariah. Justeru, dalam pembiayaan berasaskan Ijarah, aset atau manfaat Ijarah tidak boleh digunakan untuk aktiviti yang tidak selaras dengan Syariah seperti disewa kepada bank konvensional, bar yang menjual arak dan aktiviti-aktiviti lain yang bercanggah dengan prinsip Syariah.<sup>75</sup>
- 5.49 Biarpun begitu, sekiranya terdapat aktiviti yang bercampur di mana elemen yang bercanggah dengan Syariah adalah pada kadar yang kecil, ulama semasa tidak membincangkannya dan menggariskan beberapa garis panduan.<sup>76</sup>
- 5.50 Secara umumnya, sekiranya aktiviti yang tidak selaras dengan Syariah ini bukanlah tujuan utama dalam akad Ijarah dan bersifat "*tab'an*" (mengikut) pada kadar yang sedikit, maka ia adalah diharuskan.<sup>77</sup> Sebagai contoh Lembaga Syariah Kuwait Finance House (KFH) telah membincangkan isu menyewa kapal terbang kepada syarikat penerbangan yang menghidang arak kepada penumpangnya. Lembaga Syariah KFH merumuskan bahawa harus memberi pembiayaan berasaskan Ijarah kepada syarikat penerbangan tersebut sekiranya tujuan utama sewaan adalah diharuskan oleh Syariah seperti untuk tujuan pengangkutan penumpang dan barangan yang diharuskan Syarak. Ini adalah kerana tujuan utama Ijarah adalah diharuskan oleh Syariah iaitu pengangkutan, manakala hidangan arak adalah perkara sampingan dan dosa tersebut adalah ke atas pelakunya (*ithmuhu 'ala fa'ilih*). Biarpun begitu, seelok-eloknya institusi kewangan Islam meletakkan syarat tidak membenarkan penyewa tersebut menghidangkan arak kepada penumpang atau memberi nasihat yang sewajarnya. Keputusan ini adalah selaras dengan fatwa Kementerian Wakaf Kuwait.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 45

<sup>76</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 45

<sup>77</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 45

<sup>78</sup> *Al-Fatawa al-Syariyyah*, j. 1, h. 182-183 (fatwa no. 243)

- 5.51 MPS SC juga ada mengeluarkan garis panduan sewaan aset Ijarah dalam aktiviti bercampur dan merumuskan bahawa secara umumnya penyewa mestilah menjalankan aktiviti yang selaras dengan Syariah. Jika didapati penyewa menjalankan aktiviti yang tidak selaras Syariah, pengurus dana perlu menjalankan pemantauan-pematuhan tambahan. Secara umumnya, hasil sewaan daripada aktiviti tidak selaras Syariah tidak boleh melebihi 20% daripada jumlah pendapatan (*turnover*) oleh Islamic REIT. Biarpun begitu, Islamic REIT adalah tidak dibenarkan untuk memiliki hartanah seperti bangunan di mana keseluruhan penyewa adalah menjalankan aktiviti yang tidak selaras dengan Syariah biarpun kadar peratusan sewaan masih di bawah ukur rujuk 20% tersebut. Ini adalah bagi menjaga imej Islamic REIT.<sup>79</sup>
- 5.52 Isu ini sering dibincangkan oleh Jawatankuasa Syariah dalam menilai cadangan pembiayaan berasaskan Ijarah bagi projek berkaitan penerbangan, hotel, pusat perniagaan dan beli-belah, projek kediaman berserta kolam renang awam dan lain-lain lagi.
- 5.53 Secara umumnya, garis panduan Syariah berhubung perkara ini adalah menilai tujuan utama dalam aktiviti berkaitan. Sekiranya tujuan utama adalah tidak selaras prinsip Syariah seperti pusat hiburan disko yang menghidang arak maka ia tidak dibenarkan. Sekiranya tujuan utama aktiviti adalah diharuskan namun ia bercampur dengan aktiviti yang tidak diharuskan pada kadar yang sedikit maka ia adalah diharuskan dan dosa aktiviti tersebut ditanggung oleh pelakunya.<sup>80</sup> Biarpun begitu, dalam aktiviti bercampur sedemikian, ia perlu dibincang dan diperhalusi oleh Jawatankuasa Syariah dalam memastikan aspek kawalan dan pemantauan terhadap perjalanan aktiviti tersebut.

#### *M) Perubahan dan Pembatalan Akad Ijarah*

- 5.54 Akad Ijarah adalah akad lazim iaitu kontrak yang mengikat antara pihak-pihak yang berakad. Justeru sebarang perubahan dan pembatalan ke atas akad ini

---

<sup>79</sup> *Guidelines for Islamic Real Estate Investment Trusts*, Securities Commission, 21 November 2005, h. 3-4, lihat para 1.1 (a), (b), (c), (d), (e).

<sup>80</sup> *Al-Dalil al-Syarie li al-Ijarah*, h. 46

## MUZAKARAH CENDEKIAWAN SYARIAH NUSANTARA KE-4 (2010)

perlu dipersetujui oleh kedua-dua pihak yang berakad melainkan jika ia termasuk dalam perkara keuzuran<sup>81</sup> atau pengecualian atau keadaan-keadaan yang boleh menyebabkan terbatalnya (*termination events*) akad tersebut berdasarkan perjanjian yang telah dipersetujui.

- 5.55 Ulama semasa juga membincangkan isu memasukkan klausa terbatalnya akad Ijarah sekiranya penyewa gagal membayar bayaran sewa atau melengah-lengahkannya.<sup>82</sup>
- 5.56 MPS BNM memutuskan bahawa kontrak Ijarah adalah terbatal sekiranya aset sewaan didapati tidak berfungsi dan hilang manfaatnya, pihak yang berkontrak tidak memenuhi terma dan syarat kontrak, atau pembatalan kontrak Ijarah tersebut dipersetujui oleh kedua-dua pihak yang berkontrak.<sup>83</sup>
- 5.57 Ada beberapa isu lain berkaitan dengan perubahan dan pembatalan akad Ijarah yang perlu diperhalusi oleh penasihat dan jawatankuasa Syariah berkaitan kerana ia biasanya akan menjadi isu dibahaskan apabila berlaku pertikaian antara pihak-pihak yang berakad.

### N) Penjadualan dan Penstrukturan Semula Ijarah

- 5.58 Isu yang sering dibincangkan apabila pembiayaan secara Ijarah menghadapi masalah seperti pelanggan tidak mampu membayar bayaran sewa adalah setakat mana kemudahan pembiayaan Ijarah yang telah dimeterai boleh dijadual semula (*rescheduling*) atau distruktur semula (*restructuring*).
- 5.59 Jawatankuasa Syariah perlu menilai dan menyemak cadangan *rescheduling* atau *restructuring* tersebut kerana jika terlepas pandang ia boleh menyebabkan isu Syariah seperti bayaran tambahan ke atas bayaran tertunggak yang bersifat *dayn* yang boleh menyebabkan isu riba.

---

<sup>81</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 136 (para 4/1/1)

<sup>82</sup> *Al-Ma`ayir al-Syariyyah*, h. 141 (para 7/2/2 dalam piawai Syariah berkaitan Ijarah)

<sup>83</sup> *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Bank Negara Malaysia, edisi kedua 2010, h. 7

5.60 Biarpun begitu, secara umumnya, pembiayaan secara Ijarah mempunyai banyak ruang untuk *rescheduling* atau *restructuring* kerana ia mempunyai fleksibiliti tidak seperti akad jual beli bertanggungjawab.

## **6.0 Rumusan**

6.1 Akad Ijarah mempunyai ciri-ciri keistimewaan yang boleh diaplikasi dalam menstruktur dan memajukan produk-produk pembiayaan institusi kewangan Islam bagi tujuan memenuhi keperluan dan kehendak pelanggan.

6.2 Antara isu-isu Syariah yang biasa diutarakan dalam perbincangan berkenaan aplikasi Ijarah dalam produk dan perkhidmatan institusi kewangan Islam adalah seperti berikut :

- a) Jual dan sewa semula
- b) Sewa dan sewa semula antara dua pihak
- c) Pendaftaran pemilikan aset Ijarah
- d) Perjanjian induk (*master agreement*)
- e) Aplikasi *wa'd* dan *urbun* dalam Ijarah
- f) Kos penyelenggaraan dan takaful / insurans dalam Ijarah
- g) Kerosakan dan kerugian pada aset Ijarah
- h) Perubahan pada kadar bayaran sewaan
- i) Ijarah di masa hadapan (*Ijarah mudhafah ila mustaqbal*) dan *Ijarah mausufah fi zimmah*
- j) Pemindahan pemilikan di akhir tempoh Ijarah
- k) Saham syarikat sebagai aset pendasar Ijarah
- l) Aset sewaan digunakan untuk aktiviti yang bercampur
- m) Perubahan dan pembatalan akad Ijarah
- n) Penjadualan dan penstruktur semula Ijarah

6.3 Dokumen berkaitan produk dan struktur pembiayaan berasaskan Ijarah perlu disemak oleh jawatankuasa Syariah / penasihat Syariah bagi memastikan ia menepati prinsip Syariah khususnya dalam perkara-perkara utama yang membezakan pembiayaan berasaskan Ijarah dengan pembiayaan sewaan konvensional. Ia bertujuan memastikan pembiayaan yang diberikan selaras



## MUZAKARAH CENDEKIAWAN SYARIAH NUSANTARA KE-4 (2010)

dengan prinsip Syariah dan seterusnya memelihara kepentingan institusi kewangan Islam dan pihak-pihak terlibat apabila berlaku perselisihan.

- 6.4 Kertas kerja ringkas ini dibentangkan kepada *ashab al-fadilah* para ulama dan pakar-pakar Syariah yang menghadiri Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara Ke-4 2010 untuk membahaskan isu-isu Syariah dalam aplikasi Ijarah dalam produk dan perkhidmatan industri kewangan Islam.

والله تعالى أعلم

### Disclaimer

#### Content

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad reserves the right not to be responsible for the topicality, correctness, completeness or quality of the information provided. Liability claims regarding damage caused by the use of any information provided, including any kind of information which is incomplete or incorrect, will therefore be rejected. Parts of the pages or the complete publication including all information might be extended, changed or partly or completely deleted by Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad without separate announcement.

#### Copyright

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad intended not to use any copyrighted material for the publication or, if not possible, to indicate the copyright of the respective object. The copyright for any material created by Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad is reserved. Any duplication or use of objects such as diagrams, pictures or texts in other electronic or printed publications is not permitted without Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad agreement.

#### Legal Validity of the Disclaimer

This disclaimer is to be regarded as part of the publication which you were referred from. If sections or individual terms of this statement are not legal or correct, the content or validity of the other parts remain uninfluenced by this fact.