

Tahukah Apa Itu Ijarah di Bank Islam?

Sebelum

ini saya telah pernah menerangkan yang Bank-bank Islam di seluruh dunia adalah BUKAN PEMBERI pinjam secara Islam, tetapi mereka adalah peniaga. Adakalanya, mereka mengambil tanggungjawab sebagai penjual melalui jual beli aset, atau pemberi sewa melalui pembelian aset yang dikehendaki pelanggan dan seterusnya menyewakannya kepada pelanggan. Selain itu, bank-bank Islam juga melalui beberapa produk tertentu, akan berfungsi sebagai rakan kongsi kepada pelanggan.

Hanya

selepas memahami konsep ini, barulah pembaca akan dapat memahami bagaimana konsep ini diaplikasikan oleh bank-bank Islam di seluruh dunia termasuk Malaysia. Tanpa mengetahui berekaan hal ini, akan berterusan orang ramai berada dalam kejahilan serta asyik memanggil produk perbankan Islam sebagai pinjaman Islam atau juga tidak habis-habis mengkritik urusan bank-bank Islam.

Namun

demikian, tulisan hanya hanya memberikan sedikit tafsiran dan jenis awal Ijarah, bentuk, cara aplikasi dan isunya di perbankan Islam agak teknikal untuk dimuatkan di web ini.

Tahukah Apa Itu Ijarah di Bank Islam?

Oleh

Zaharuddin Abd Rahman

www.zaharuddin.net

Sebelum ini saya telah pernah menerangkan yang Bank-bank Islam di seluruh dunia adalah BUKAN PEMBERI pinjam secara Islam, tetapi mereka adalah peniaga. Adakalanya, mereka mengambil tanggungjawab sebagai penjual melalui jual beli aset, atau pemberi sewa melalui pembelian aset yang dikehendaki pelanggan dan seterusnya menyewakannya kepada pelanggan. Selain itu, bank-bank Islam juga melalui beberapa produk tertentu, akan berfungsi sebagai rakan kongsi kepada pelanggan.

Dalam tulisan ringkas kali ini, saya ingin memperkenalkan apa itu konsep sewaan atau ijarah. Ia adalah sebuah akad jenis mu'awadah maliah (pertukaran hak milik harta) yang popular di kalangan bank-bank Islam. Namun demikian, bentuk ijarah yang asal dan yang dibentuk menjadi produk pembiayaan mempunyai beberapa perbezaan sama ada disebabkan oleh gabungan dengan kontrak lain hingga menjadi (hybrid) atau disebabkan isu-isu baru yang timbul menjadikan sedikit berbeza dengan ijarah dalam konteks biasa.

Saya tidak berhasrat untuk menghurai panjang lebar berkenaan rukun dan syarat setiap satu dalam kontrak ijarah disebabkan ia adalah perkara yang telah menjadi maklum di kalangan mereka yang terlibat dan orang ramai. Justeru, penulisan ini hanya akan menumpukan secara ringkas dan konsep asas beberapa yang terpenting dan perlu di ambil perhatian bagi memahami konsep ijarah dan bentuk produk IJarah yang wujud di bank-bank Islam khususnya.

DEFINISI

Para ulama Fiqh mendefinisikannya sebagai :-

9B/ E9'H6) 9DI *EDJC EFA9) (9H6

Erti : 'Kontrak pertukaran hak milik harta (mu'awadah) dengan member milik manfaat dengan timbal balas' [1]

Apa yang penting dari definisi itu adalah :-

a-
Perbezaan
dengan jual beli 'ain (barang), ijarah adalah jual beli manfaat bagi barang, namun barang masih tetap masih dalam milik pemberi sewa.

b-
Hak untuk guna ke atas manfaat aset telah bertukar milik kepada penyewa. Sebagai timbal balas, penyewa perlu membayar sejumlah bayaran sewa kepada pemilik.

JENIS IJARAH

Majoriti ulama telah membuat klasifikasi Ijarah pelbagai perspektif, berikut adalah dua perspektif yang dikira utama :-

Pertama : Perspektif 'item' yang dijadikan tumpuan dalam kontrak sewa (al-ma'qud 'alayhi)

Jika dilihat jenis-jenis ijarah dari perspektif ini, ia terbahagi kepada tiga bentuk berikut:-

- Ijarah 'Ain (%) : Menyewakan manfaat dari barang atau aset.

Contoh : En Ahmad menyewakan rumahnya kepada Encik Karim dengan bayaran RM 700 sebulan untuk tempoh 1 tahun.

Ijarah jenis pertama ini tiada khilaf di kalangan para ulama akan keharusannya, bayaran sewa boleh dibuat di awal kontrak sewaan atau secara bertangguh.

- Ijarah 'Amal (%) : menyewakan manfaat kerja dan skill diri

Dalam konteks ijarah ini, apa yang dijadikan al-ma'qud alaihi ('al-ayn) adalah kerja itu sendiri. Iaitu sebagai timbal balas kerja dan kepakarannya dalam kerja, ia dibayar upah tertentu, seperti jururunding, peguam, kakitangan syarikat dan lain-lain.

- Ijarah Mawsufah Fi Az-Zimmah atau Ijarah Az-Zimmah ('al-ayn) :

Contoh : Encik Ahmad menyewakan rumahnya dari jenis teres dua tingkat di lokasi Bandar Baru Bangi yang saiznya adalah 100 x 30 kaki persegi kepada Encik Karim, tetapi rumah tersebut hanya akan siap dalam tempoh dua bulan lagi. Namun Encik Karim telah awal-awal menyewanya untuk tempoh 3 tahun dengan bayaran bulanan sebanyak RM 1000 sebulan.

Ini adalah bentuk sewaan Ijarah Fi Az-Zimmah, disebabkan manfaat yang disewakan menjadi seperti tanggungjawab hutang ke atas Encik Ahmad. Menurut konsepnya, En Ahmad boleh mengambil sewa dari awal kontrak walaupun rumah tersebut belum diduduki

oleh En Karim.

Dalam konteks ini, tanggungjawab En. Ahmad kepada En Karim selaku pemberi sewa jenis Ijarah Fi Az-Zimmah, adalah menyerahkan manfaat (usufruct atau kebolegunaan) dari sebuah rumah pada masa akan datang yang menepati spesifikasi yang diperincikan di dalam kontrak. Perlu difahami bahawa pemberi sewa perlu memastikan manfaat sewa rumah itu ditetapi apabila sampai tempohnya, bukan rumah tertentu yang disewakan tetapi spesifikasi manfaat bagi sebuah rumah.

Hukum ijarah jenis ini [2] : Para ulama berbeza pendapat dalam menentukan status Ijarah dari jenis ini, ringkasnya seperti berikut :-

i- Majoriti Mazhab (Maliki, Syafie dan Hanbali) dan Majlis Syariah AAOIFI : ia adalah Harus secara umum dengan syarat-syaratnya.

Namun demikian, mereka berbeza pendapat sama ada harga sewaan boleh dibayar di awal kontrak atau tidak.

Syafie dan Maliki : perlu di bayar di awal aqad kerana ia seperti jualan as-Salam. Jika berpisah tanpa membayar harga di awalnya, kontrak adalah batal. Ia juga amat perlu bagi mengelakkan jatuh dalam jualan hutang dengan hutang. Namun mazhab Maliki memberikan sedikit ruang tangguh sehingga maksimum tiga hari selari dengan pendapat mereka dalam hal bai as-Salam juga.

Hanbali dan Majlis Syariah AAOIFI : Harga hanya perlu dibayar di awal majlis pemeoraian kontrak jika lafaz As-Salam atau As-Salaf (iaitu lafaz, akan di tunai pada masa akan datang) digunakan di ketika aqad. [3] Justeru, jika aqad dilakuakn menggunakan lafaz 'SEWA' atau IJARAH, harga tidak disyaratkan mesti dibayar di awal aqad.

ii- Mazhab Hanafi : ia adalah tidak sah kerana Ijarah mestilah ke atas satu item yang spesifik tetapi Ijarah jenis ini tidak spesifik

atas satu-satu aset, ianya hanya spesifik pada jenis manfaatnya.

Bermakna penyewa boleh mencari rumah lain yang boleh memberikan spesifikasi manfaat yang sama jika rumah tersebut terbengkalai. Sebagaimana yang ditegaskan oleh Majlis Syariah AAOIFI.

AJ 'D%', '1)
'DEH5HA) AJ 'D0E) 9DI 'DE'DC AJ -'D*J 'DGD'C 'DCDJ #H 'D,2&J *B/JE 9JF (/JD)
0* EH'5A'* EE'+D) DD9JF 'DG'DC)

Erti : Dalam Ijarah Al-Mawsufah fi az-zimmah, wajib atas tuan (aset) di ketika aset rosak sepenuhnya atau sebahagiannya, untuk mendapatkan ganti aset yang mempunyai perincian atau spesifikasi yang sama dengan aset yang rosak..[4]

Kesimpulan : Ijarah jenis ini adalah harus dan tidak disyaratkan untuk membayar sewaan di awal kontrak sekiranya unsur gharar dan potensi berlaku pergaduhan dan terbengkalai adalah tinggi.

Kedua : Dari perspektif produk perbankan Islam.

Ia boleh dilihat dalam dua bentuk seperti berikut :-

- i.
Ijarah secara operasi (Operating lease)
- ii.
Pembiayaan secara Ijarah (Financial lease)

Sebelum kita melihat dengan lebih terperinci bentuk kedua-dua produk, berikut adalah perbezaan utama antara keduanya [5] :-

Aspek

Operating Lease

Financial Lease

Pemilikan
aset

Adalah milik penuh dari sudut perundangan dan hak manfaat (legal and beneficial ownership) kedua-duanya berada di dalam pemilikan penuh pemberi sewa.

Hanya sebagai beneficial owner atau pemilik manfaat atas aset.

Tanggung jawab selia aset

(maintenance
obligations)

Pemberi sewa juga bertanggung jawab penuh dalam urusan pengurusan dan penyeliaan asas (basic maintenance) asetnya, manakala penyewa hanya bertanggung jawab atas penyeliaan dari kesan penggunaannya sendiri dan hanya membayar sewa sebagaimana yang dipersetujui bersama.

Pihak pemilik manfaat akan menyerahkan semua tanggungjawab penyeliaan kepada penyewa termasuk Insuran aset, cukai tanah, cukai pintu dan lain-lain.

Risiko

sebarang

risiko kerosakan asas (yang bukan disebabkan kecuaiannya penyewa) ke atas aset turut berada di bawah kewajiban dan tanggungjawab pemilik dan bukannya penyewa, atas sebab itu, pemilik akan mengambil Takaful ke atas aset.

Setelah

penyewa menyewa, semua risiko ke atas aset sama ada yang berlaku atas kecuaiannya atau tidak adalah di bawah tanggungjawab penyewa.

Penamatan

· Boleh

ditamatkan pada bila-bila masa dengan redha kedua belah pihak, tanpa sebarang pampasan atau jumlah sewa tertunggak (bergantung kepada terma sewaan),

·

Selepas

penamatan kontrak, aset akan kekal di bawah milik pemberi sewa seperti biasa.

·

Boleh

ditamatkan tetapi pihak penyewa mestilah membayar semua sewaan tertunggak secara sekaligus

·

Aset

sesudah itu akan menjadi milik penyewa secara sepenuhnya. Itulah juga motif dan objektif bagi sewaan jenis ini.

.....
.....

Hanya selepas memahami konsep ini, barulah pembaca akan dapat memahami bagaimana konsep ini diaplikasikan oleh bank-bank Islam di seluruh dunia termasuk Malaysia. Tanpa mengetahui berekaan hal ini, akan berterusanlah orang ramai berada dalam kejahilan serta asyik memanggil produk perbankan Islam sebagai pinjaman Islam atau juga tidak habis-habis mengkritik urusan bank-bank Islam.

Namun demikian, tulisan hanya hanya memberikan sedikit tafsiran dan jenis awal IJrah, bentuk , cara aplikasi dan isunya di perbankan Islam agak teknikal untuk dimuatkan di web ini. InshaAllah jika ada kesempatan akan saya muat turun lebih lanjut cara dan aplikasi konsep ini dalam produk perbankan Islam.

Sekadar itu dahulu sebagai pengenalan kepada konsep Ijarah. Tulisan ini adalah petikan ringkas dari buku saya yang sedang diusahakan penerbitannya oleh Telaga Biru Sdn Bhd.

Sekian

www.zaharuddin.net

23 Jun 2009

[1] Al-Mabsut, Al-Sarakhsi, 15/74
; Al-Mughni, 6/3 ; Al-Mawsu'ah Al-Fiqhiyyah Al-Kuwaitiyyah, 1/252

[2] Fiqh al-Mu'amalat al-Maliah
wal Masrafiyah al-Mu'asiroh, Dr Nazih Hammad, (dengan pindaan)

[3] Al-Ma'ayir As-Syar'iyyah,
ibid, hlm 147

[4] Al-Ma'ayir As-Syar'iyyah,
2007, hlm 140

[5] Al-Ijarah, Dr Abd Sattar Abu
Ghuddah, Dallah AlBarakah, 1998, hlm 103 (dengan tambahan dan pindaan) ;
<http://moneyterms.co.uk/finance-lease/>