

Aplikasi Akad Tambahan Dalam Produk Pembiayaan Perbankan Islam – Murabahah

Application of Additional Akad in Islamic Banking Financing Product – Murabahah

Nur Zuliana Osman* (Mel: nzln_dzna@yahoo.com.my)

Mohd Adib Ismail (Mel: mohadis2008@ukm.my)

Pusat Pengajian Ekonomi
Fakulti Ekonomi dan Pengurusan
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 UKM Bangi

ABSTRAK

Akad mempunyai peranan yang amat penting dalam sesebuah transaksi sama ada urusan kewangan mahupun urusan perkahwinan, pengurusan dan lain-lain. Kesempurnaan akan menentukan kesahan sesuatu aktiviti muamalat dari segi agama dan perundangan. Oleh itu, kajian ini dilakukan bertujuan untuk menilai semula pelaksanaan akad murabahah dengan mengambil kira penggunaan akad tambahan yang diaplikasikan dalam produk pembiayaan perbankan Islam melalui akad Murabahah. Dalam perbankan Islam, aplikasi konsep Murabahah ini didatangkan dalam pelbagai bentuk dan jenis sama ada dalam transaksi tunai atau tertangguh. Ia berkembang hasil daripada inovasi ahli perbankan yang dipandu oleh para ulama Syariah. Berdasarkan Parameter Syariah (SPR1) terdapat beberapa jenis akad lain seperti *Wa'ad* (janji beli), jaminan/keselamatan (*kafalah*) dan agensi (*wakalah*). Akad-akad tambahan ini digunakan sebagai salah satu subjek dalam pengoperasian produk pembiayaan Murabahah. Namun, beberapa isu berbangkit daripada penggunaan akad tersebut iaitu aspek perlindungan pengguna dan aspek eksploitasi institusi kewangan. Kajian ini mendapati bahawa pengguna akan berdepan dengan pelbagai kemungkinan yang membawa kepada kurangnya perlindungan terhadap pengguna itu sendiri dan dari sudut eksploitasi oleh pihak bank pula didapati bahawa bank mampu mengaut pelbagai kelebihan dan keuntungan daripada penciptaan akad-akad tambahan ini.

Kata kunci: Murabahah; Parameter Murabahah; Akad tambahan; Perbankan Islam; Pembiayaan

ABSTRACT

*Akad has a crucial role in any transaction whether financial or business affairs of marriage and other management. Akad determines whether such particular muamalat is valid with respect to religion or legal aspects. This study was conducted to assess the implementation Murabahah with taking into account the use of additional contracts which are applied in Islamic finance products through Murabahah. In Islamic banking the application of the Murabahah concept comes in various types which comprise of cash and deferred transactions. It emerged as a result of the innovation and creativity of bankers and Shariah scholars. Under the Syariah Parameters (SPR1) there are several types of additional contracts such as *Wa'ad* (promise of purchase) security/safety (*kafalah*) and agencies (*wakalah*). These additional contracts are used as one of the subject in the operation of Murabahah product. However, some issues arise from the use of the contracts as such consumer protection aspect and exploitation of financial institutions. The study found that consumers will face a range of possibilities that lead to the lack of protection, and from the point of exploitation by the bank, this study also found that banks may reap many financial advantages and benefits of the use of these additional contract.*

Key words: Murabahah; Murabahah Parameter; Additional Akad; Islamic Banking; Financing

* penulis yang dihubungi

PENGENALAN

Di Malaysia, industri kewangan Islam telah mengalami transformasi yang pesat dalam dekad kebelakangan ini. Ia telah berkembang menjadi salah satu komponen yang kompetitif dalam sistem kewangan di Malaysia dan menjadi salah satu pemacu pertumbuhan dan kemajuan ekonomi negara. Berikutan pembangunan sistem kewangan Islam yang komprehensif serta semakin liberal dan bersepadu seiring dengan sistem kewangan antarabangsa, Malaysia berada pada kedudukan yang terbaik untuk muncul sebagai pusat kewangan Islam antarabangsa. Inisiatif Malaysia kini tertumpu untuk mengukuhkan kekuatan Malaysia dalam organisasi, penerbitan dan jual beli instrumen pasaran modal dan perbendaharaan Islam, pengurusan dana dan kekayaan Islam, pasaran perkhidmatan kewangan Islam luar persisir serta aktiviti takaful.

Dalam usaha memperkukuhkan lagi institusi kewangan Islam di Malaysia, pelbagai usaha dijalankan dan dilaksanakan bukan sahaja oleh institusi kewangan itu sendiri tetapi juga institusi-institusi yang bertanggungjawab antaranya seperti Bank Negara Malaysia (BNM), Majlis Penasihat Syariah (MPS), dan Akademi Penyelidikan Syariah Antarabangsa dalam Kewangan Islam (ISRA). Sebagai contoh, Bank Negara Malaysia (BNM) secara rasminya telah mengumumkan penerbitan dokumen Parameter Syariah Rujukan 1 atau juga dikenali sebagai Parameter Murabahah (SPR1) kepada semua institusi kewangan Islam di bawah kawal selia Bank Negara Malaysia (Bank Negara Malaysia, 2009). Dokumen SPR1 ini merupakan dokumen pertama dalam siri Parameter Syariah yang diterbitkan yang bertindak sebagai panduan bagi semua institusi kewangan Islam. Dokumen ini telah diluluskan oleh Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan menandakan titik tolak Bank Negara dalam menggalakkan pembangunan industri kewangan Islam di Malaysia.

Antara objektif penciptaan Parameter Syariah ini ialah memberi pendedahan dengan lebih jelas ciri-ciri penting produk dan perkhidmatan kewangan Islam berdasarkan prinsip Syariah yang mana telah diluluskan oleh lembaga-lembaga Syariah dan diterima pakai oleh institusi kewangan Islam. Selain menyediakan kefahaman yang lebih komprehensif mengenai prinsip-prinsip asas penggunaan kontrak Syariah ia turut menjelaskan konsep, prinsip dan syarat dalam kontrak Syariah. Malah ia juga memberi tumpuan kepada ciri-ciri kontrak Syariah yang membentuk asas bagi produk dan perkhidmatan kewangan Islam selain menyediakan asas bagi keputusan berkaitan syarat-syarat, mekanisme dan pelaksanaan kontrak Syariah.

Ada pun dalam kajian ini, saya telah memberikan tumpuan kepada wujudnya akad tambahan dalam produk perbankan Islam Murabahah menerusi penciptaan Parameter Murabahah (SPR1) oleh Bank Negara Malaysia. Ia merupakan inisiatif BNM dalam membangunkan infrastruktur dan prasarana dalam produk perbankan Islam. Maka kajian ini bertujuan merangsang kefahaman yang tepat serta pentafsiran yang konsisten mengenai keberkesanan kewujudan akad tambahan yang terkandung dalam Parameter Murabahah untuk diaplikasikan di dalam kontrak Murabahah di perbankan Islam serta melihat impak khususnya kepada pengguna dalam sistem kewangan Islam itu sendiri.

METODOLOGI

Kajian ini melibatkan pengambilan data daripada sumber sekunder (diperoleh melalui kajian ke perpustakaan dan melalui internet). Ia merupakan usaha mengumpulkan data yang kemudiannya dianalisis secara mendalam bagi menghasilkan suatu kerangka yang menjurus ke arah skop dan tumpuan kajian. Ia merupakan kaedah yang terbaik bagi tujuan penyelesaian masalah kajian. Bagi membentuk konsep dan teori kajian, maka rujukan dibuat terhadap koleksi bahan-bahan bacaan semasa yang terdapat di dalam perpustakaan bagi tajuk yang berkaitan. Kebanyakan rujukan adalah berasaskan kepada pembacaan daripada makalah, jurnal dan artikel dalam bidang yang berkaitan. Rujukan juga dibuat dengan melayari internet dan kebanyakan rujukan adalah daripada laman sesawang BIMB, BNM dan beberapa laman sesawang yang lain.

MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF FIQH

Istilah al-Murabahah lahir daripada usaha pengelasan jenis-jenis jual beli dalam proses perbankan Islam. Antara pengelasan yang digunakan adalah dengan merujuk kepada harga barang yang dijual dan dibandingkan dengan harga modal asal barang tersebut. Bay' al-Murabahah tergolong dalam kategori

jenis kontrak Bai' al-Amanah (Jual beli Amanah)¹ yakni disyaratkan penjual ketika melakukan kontrak ini terlebih dahulu menyatakan kos barangan yang dibelinya itu sebelum menentukan harga jualan (Ab. Mukmin AB. Ghani, 1999). Manakala menurut Ubay Harun (2006), Bai' Murabahah ini merupakan salah satu bentuk Bai' al-Amanah yang merujuk kepada pendedahan modal. Ia boleh dibahagikan kepada *tawliyah*² dan *wadi'ah*³.

Definisi dari sudut istilah Syariah pula menurut Zaharuddin Abd. Rahman (2009) adalah, jualan komoditi atau aset dengan harga yang dibeli (modal) oleh pembeli berserta keuntungan yang diketahui serta disepakati (oleh penjual dan pembeli). Secara umumnya, Murabahah adalah jualan barangan dengan harga yang telah ditetapkan di pasaran dengan tambahan keuntungan yang diketahui. Ia dinamakan sebagai jual beli amanah kerana ia bergantung kepada kepercayaan penjual kepada harga barangan di pasaran yang diberitahu oleh pembeli.

Pensyariatan Murabahah tidak dipersoalkan oleh mana-mana mazhab fiqh kerana ia termasuk di bawah pensyariatan jual beli secara umum. Majoriti fuqaha' mengharuskan bay' al-Murabahah (Al-Zuhaili 1997). Walaupun kesemua ulama menunjukkan kesepakatannya dalam prinsip Murabahah sebagai alat yang sah dan dibenarkan dalam urusan perniagaan, namun mereka berselisih pendapat tentang perincian perlaksanaannya, terutama dari aspek penentuan harga dan kadar keuntungan seterusnya aspek hak untuk membatalkan atau membubarkan kontrak tersebut (Ab. Mumin Ab. Ghani, 1999). Berdasarkan ayat Al-Quran, Firma Allah s.w.t. dalam Surah al-Baqarah 2:198,

Ertinya: "Tidak ada dosa bagimu untuk mencari kurniaan (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Apabila kamu bertolak dari Arafah hendaklah kamu membanyakkan zikrullah di Masy'aril haram (Mudzalifah) dan berzikirlah kepada-Nya (Allah) sebagaimana yang ditunjukkan kepada kamu, walaupun sebelum itu kamu termasuk golongan orang yang sesat."

Berdasarkan ayat di atas, terkandung keharusan untuk berniaga dan mencari keuntungan daripadanya, justeru, salah satu kaedah mendapatkan keuntungan adalah dengan menjual lebih mahal berbanding harga kos atau modal, iaitu secara Murabahah atau *Musawamah*⁴. Bai' al-Murabahah adalah satu urusaniaga yang mana kedua belah pihak saling meredhai ke atas harga yang ditetapkan. Firman-Nya juga dalam Surah an-Nisa 4:29,

Ertinya: "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan (gunakan) harta-harta kamu sesama kamu dengan jalan yang salah (tipu, judi dan sebagainya), kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan secara suka sama suka di antara kamu dan janganlah kamu berbunuh-bunuhan sesama sendiri. Sesungguhnya Allah sentiasa mengasihani kamu."

Daripada al-Sunnah pula terdapat beberapa hadis yang menggambarkan keharusan jual beli, antaranya dari Abdullah bin Umar r.a., dimana seorang lelaki bercerita kepada Rasulullah s.a.w. bahawa dia ditipu orang dalam hal jual beli. Maka sabda Baginda, "Apabila engkau berjual beli, maka katakanlah: Tidak boleh ada tipuan."⁵

Rasulullah juga mengharuskan jualan barangan atau komoditi dengan harga yang lebih tinggi daripada modal khususnya pada ketika Baginda membenarkan para sahabat berjual beli di Madinah serta mendapatkannya keuntungan. Selain itu, Baginda juga memberikan keizinan untuk mencipta jenis jual beli selagi mana ia munurut syarat-syarat seperti tiada riba dan lain-lain unsur yang diharamkan, antaranya daripada hadis Sahih Muslim, jilid 3, nombor 1550:

Ertinya: Dari Jabir bin 'Abdullah r.a., katanya, dia mendengar Rasulullah s.a.w. bersabda di saat penaklukan (Makkah), dan ketika itu Baginda berada di Mekah dan sabdanya: "Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan menjual khamar, bangkai, babi dan berhala." Lalu ditanya orang kepada Baginda, "Ya Rasulullah! Bagaimana hukumnya lemak yang terdapat dalam bangkai? Kerana lemak bangkai itu digunakan orang untuk mengecat perahu, untuk meminyaki kulit dan untuk

¹ Bai' al-Amanah iaitu penentuan harga barangan itu terikat dengan harga kos di mana salah satu pihak yang berkontrak dipertanggungjawab supaya menyatakan semua maklumat yang berkaitan dengan kontrak tersebut terutamanya harga kos belianya kepada pihak lain. Ia mengandungi tiga jenis, iaitu; Murabahah, *tawliyah* dan *wadi'ah*.

² *Tawliyah* ialah jualan dengan harga yang semakin tinggi dengan harga modal. Syarat *tawliyah* ialah dimaklumi kepada pembeli harga modal dengan penuh amanah. Sebarang penipuan harga modal akan membawa kepada rosaknya akad jual beli ini.

³ *Wadi'ah* ialah jualan dengan harga yang lebih rendah daripada harga modal. Syarat bagi *wadi'ah* ialah dimaklumkan kepada pembeli harga modal dengan penuh amanah. Sebarang penipuan harga modal akan membawa kepada rosaknya akad jual beli ini.

⁴ *Musawamah* ialah transaksi jual beli dengan harga yang boleh ditawarkan, dimana si penjual tidak memberitahu si pembeli harga kos barang tersebut dan berapa keuntungan yang diperolehinya. Si pembeli bebas menawar harga barang yang akan dibelinya. Terjadinya jual beli ini sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak atau dengan cara tawar-menawar.

⁵ Hadis Sahih Bukhari, Jil. 2, hadis no. 1043. Daripada laman sesawang: <http://sigir.uitm.edu.my/webhadis>

menyalakan lampu.” Maka Baginda bersabda, “Tidak boleh! Itu haram!” kemudian bersabda pula Baginda, “Kerana lemak itulah Allah Ta’ala mengutuk orang-orang Yahudi. Allah telah mengharamkan keatas mereka lemak bangkai, tetapi mereka mengolahnya juga. Kemudian mereka menjual, dan hasil penjualannya itu mereka makan.”

Di dalam sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Ishaq (Hailani Muji Tahir & Sanep Ahmad, 2009) yang bermaksud:

Ketika Abu Bakar hendak berhijrah ke Madinah bersama-sama Rasulullah saw. Abu Bakar telah membawa dua ekor unta kepada Rasulullah untuk Baginda memilih yang lebih baik antara dua ekor untanya itu. Abu Bakar berkata kepada Rasulullah; “Tunggailah, ini adalah milikmu Rasulullah demi bapaku dan ibuku.” Jawab Rasulullah: “Aku tidak akan menunggang unta yang bukan milikku.” Lalu kata Abu Bakar: “Unta ini milikmu.” Jawab Rasulullah: “Tidak tapi dengan harga yang kamu jual dengannya.” Abu Bakar pun berkata: “Harga kosnya begini dan untungnya begini.” Lalu Rasulullah menjawab: “Aku ambil dengan harga yang sedemikian itu.” Maka Abu Bakar berkata: “Unta ini milikmu wahai Rasulullah.” Maka kedua-dua mereka pun terus menunggangnya dan terus berjalan, kemudian Rasulullah membayarnya ketika bersama-sama Aishah sebanyak 12 *uqiyyah* atau 20 dirham.

Wahbah al-Zuhaili (2005) dalam kitabnya menyatakan umat islam keseluruhannya telah berijma’ bahawa jual beli adalah harus. Terdapat banyak hikmah dalam keharusan ini kerana keperluan seseorang adalah bergantung kepada barang atau harta yang ada di bawah pegangan atau milik kawannya sedangkan kawannya itu tidak bersedia menyerahkan kepadanya tanpa ganjaran. Oleh itu dengan melakukan jual beli maka ia menjadi satu jalan atau cara kepada seseorang untuk mendapatkan maksudnya dan untuk menyelesaikan keperluannya. Sesungguhnya manusia itu adalah bersifat tamadun menurut tabiatnya. Dan tidak boleh hidup tanpa bantuan orang lain.

Adalah menjadi keharusan sesuatu asal bagi jual beli di mana menurut Imam Syafi’i, “Asal bagi semua jenis jual beli adalah harus jika kedua-dua orang yang berjual beli itu reda dengan barang yang diperjualkan itu kecualilah jenis jual beli yang dilarang oleh Rasulullah s.a.w. atau jual beli yang mempunyai makna yang sama seperti jual beli yang dilarang oleh Rasulullah s.a.w.”⁶ Selain jenis yang dilarang itu, maka kita mengharuskannya atas dasar “keharusan jual beli” yang telah dinyatakan di dalam Al-Quran.

Secara umumnya, rukun dan syarat jualan dan belian secara Murabahah adalah sama seperti rukun dan syarat kontrak jual beli dalam Islam. Rukun mengikut ulama’ Mazhab Hanafi ialah adanya tawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang menunjukkan berlakunya penukaran barang. Dengan kata lain, rukun jual beli ialah perkataan atau perbuatan yang menunjukkan kerelaan menukar barang yang dimiliki. Manakala, disisi jumhur ulama’, kontrak jual beli mempunyai empat rukun iaitu penjual, pembeli, lafaz dan barang yang dikontrakkan (Wahbah al-Zuhaili, 2005).

Pertama adalah *sighah* (lafaz tawaran dan penerimaan). Dari sudut rukun, *sighah* ialah lafaz yang terbit daripada kedua pihak yang berakad menggambarkan keinginan dan keredhaan keduanya untuk melakukan akad. Disisi ulama’ Mazhab Hanbali, ijab salah satu daripada dua pihak yang berkontrak yang menunjukkan kerelaan⁷ untuk membuat pertukaran barang, tidak kira sama ada perkataan atau perbuatan itu datang daripada penjual seperti dia menyatakan, “Aku jual kepada kamu”, atau pembeli terlebih dahulu bertindak dengan mengatakan, “Aku beli barang ini dengan harga sekian-sekian.” (Wahbah al-Zuhaili 2005). Manakala qabul (penerimaan) ialah perkataan atau perbuatan yang kedua daripada mana-mana pihak yang berkontrak. Di sudut jumhur ulama’, tawaran ialah perkataan atau perbuatan yang terbit daripada pemilik barang biarpun perkataan atau perbuatan itu dikeluarkan lebih dahulu.

Syarat bagi *sighah* adalah akad tidak terpisah antara waktu ijab dan kabul yang kebiasaannya menunjukkan kepada ketidakredhaan bagi pihak orang yang menerima. Ia adalah akad yang dilakukan di dalam majlis (pertemuan) yang sama. Berdasarkan hadis Sunan An-Nasai, jil 4, hadis nombor 4313: dari Nafi’ dari Ibnu Umar r.a. berkata: Rasulullah s.a.w. bersabda: “Masing-masing penjual dan pembeli bebas menentukan jual beli selain mereka belum berpisah kecuali jual beli yang ditentukan, bila telah disepakati ahli penjual dan pembeli, maka wajib diadakan transaksi jual beli.” Kedua, lafaz qabul yang mana bertepatan dengan lafaz ijab dalam semua sudut. Ketiga ialah kesahihan jual beli tersebut tidak terikat dengan sebarang syarat atau tempoh waktu yang tertentu. *Sighah* akad mestilah menunjukkan akad telah sempurna dan pemilikan mestilah bersifat kekal. Jika pihak penjual berkata:

⁶ Lihat Wahbah Al-Zuhaili (2005), *Fiqh & Perundangan Islam*, cet. 5, jil. 4, hal. 363.

⁷ Kerelaan adalah syarat sah akad jual beli dan keredhaan adalah perkara yang tersembunyi yang ditunjukkan dengan apa yang dapat dilihat iaitu perlakuan kedua pihak yang berakad yang menunjukkan keredhaan keduanya di dalam jual beli, dan perlakuan ini adalah *sighah* yang terkandung daripada ijab penjual dan kabul daripada pembeli. Lihat Al-Fiqh Al-Manhaji, Mazhab Al-Syafie, jilid 4, halaman 252.

Saya jual rumah ini kepada kamu jika si fulan datang. Atau: Saya jual rumah ini kepada kamu pada bulan sekian. Pembeli membalas: *Saya setuju*. Walau bagaimanapun, akad ini tidak sah kerana ianya bersyarat.

Rukun yang kedua dalam membentuk akad ialah wujudnya benda atau perkara yang hendak menjadi subjek kepada akad berkenaan atau disebut *ma'qud 'alayd*. Sesuatu perkara atau benda yang hendak dijadikan subjek akad berbeza-beza sifatnya mengikut jenis akad itu sendiri yang mana mungkin dalam bentuk material seperti akad jual beli dalam bentuk manfaat iaitu akad sewa menyewa dan dalam bentuk kerja seperti upah mengupah, *wakalah*, *mudarabah* dan sebagainya.

Syarat bagi subjek akad ini ialah sesuatu benda yang hendak diadakan mestilah menepati syarat-syarat berikut, pertama, barang jualan hendaklah wujud ketika akad dilakukan, yang mana tidak harus menjual barang yang tidak wujud. Barangan yang tidak wujud tidak boleh dijual. Sebagai contoh, penjual yang mahu menjual buah-buahan di pokok yang sedang atau akan berbuah begitu juga anak kambing dalam kandungan atau akan dikandung. Dan demikian jual beli dengan cari ini adalah termasuk dalam kategori jual beli berisiko⁸ (*al-gharar*) kerana barangan tersebut mungkin wujud dan mungkin juga tidak. Sedangkan Rasulullah s.a.w melarang jual beli berlaku.

Antara lain syarat bagi barang yang dikontrakkan ialah barangan yang dijual mestilah dalam bentuk harta yang bernilai menurut syara'.⁹ Barangan jualan tersebut juga mestilah barangan yang bermanfaat menurut syara' dan *uruf* (kebiasaan) selain dari ianya (barangan) perlu diserahkan dari segi fizikal dan syara'. Adalah sah jualan dan belian bagi pemilik harta tersebut kerana syara' memberikan kepadanya kuasa ke atas hartanya. Akhir sekali, barangan tersebut mestilah diketahui oleh kedua belah pihak.

Rukun yang ketiga ialah pihak yang berakad terdiri daripada penjual (tawaran) dan pembeli (penerimaan) yang melakukan akad menurut persetujuan keduanya. Dalam syariat Islam bukan semua orang boleh melakukan akad. Ada orang yang tidak boleh melakukan akad sama sekali dan tindakannya tidak sah serta tidak memberi kesan dan ada sebahagiannya pula boleh melakukan akad tertentu dan tidak boleh melakukan akad yang lain. Ada golongan yang mempunyai kuasa mutlak dalam membuat kontrak dimana segala tindakannya dianggap sah serta melahirkan kesan. Perbezaan antara golongan ini ialah sejauh mana mereka mempunyai kelayakan dan kuasa dalam membuat akad atau kontrak.

Syarat bagi pihak yang berkontrak adalah pertama, kelayakan untuk menerima (*ahliyyah al-wujub*). Kelayakan ini bermaksud seseorang itu layak menerima segala hak dan tanggungjawab syarak. Dengan adanya kelayakan ini, seseorang itu sudah boleh menerima segala hak yang diperuntukkan oleh syarak kepadanya dan dipertanggungjawabkan segala *taklif* (tanggungjawab syarak) ke atasnya. Kedua, kelayakan untuk melaksana (*ahliyyah al-ada'*) iaitu kelayakan seseorang untuk melaksana atau menunaikan segala hak dan tanggungjawab yang diberikan dan dipertanggungjawabkan oleh syarak ke atasnya. Ertinya seseorang yang mempunyai kelayakan ini sudah boleh melakukan akad dan segala tindakan yang dilakukannya akan melahirkan kesan. Apa yang penting bagi kita dalam kajian tentang kelayakan ialah, dalam mazhab Maliki dan Hanafi, orang yang berkontrak mestilah seorang yang berakal atau *mummaiyyiz* yang telah sempurna umur tujuh tahun. Oleh itu, *tasarruf* (tindakan) yang dibuat oleh seorang yang tidak *mummaiyyiz* sama ada kerana ia masih kanak-kanak, ataupun ia pitam atau ia gila adalah tidak sah (Wahbah al-Zuhaili, 2005).

Secara umumnya tertakluk kepada syarat sah jual beli, terdapat beberapa syarat yang dikhususkan ke atas kontrak Murabahah iaitu (Hailani Muji Tahir & Sanep Ahmad, 2009): Pertama adalah kos modal sebenar hendaklah dinyatakan kepada pembeli ketika akad. Mengetahui harga yang pertama (modal). Disyaratkan yang pembeli kedua hendaklah mengetahui harga pembelian yang pertama iaitu harga yang dibeli oleh penjual. Sebab pengetahuan tentang harga menjadi syarat sah jual beli. Jika harga pertama tidak diketahui maka jual beli berkenaan itu adalah *fasid*, sehinggalah pembeli mengetahuinya di dalam majlis. Jika tidak mengetahuinya sehingga kedua-dua pihak yang berkontrak itu berpisah dari majlis, maka kontrak terbatal sebab berlakunya *fasad* (Wahbah al-Zuhaili, 2005).

Kedua ialah keuntungan yang ditambah pada kos hendaklah dimaklumkan kepada pembeli. Keuntungan adalah perlu diketahui disebabkan oleh ianya adalah sebahagian daripada harga sedangkan

⁸ Jual beli berisiko (*gharar*) ialah jual beli yang harga atau barangan atau tempoh atau kemampuan untuk menyerahkan barang atau harga tidak diketahui.

⁹ Segala barangan yang dikategorikan sebagai najis dan haram oleh syara' tidak sah diperniagakan sebagai contoh barangan seperti arak, bangkai, darah, najis dan anjing adalah tidak sah untuk dijadikan barangan jualan dan bayaran. Diriwatikan oleh Al-Bukhari (2121) dan Muslim (1581), sabda Nabi SAW.. "Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan jual beli arak, bangkai, babi dan berhala. Seorang sahabat bertanya: Wahai Rasulullah! Apa pandanganmu tentang lemak daripada bangkai. Ia digunakan untuk mengecat kapal, disapukan pada kulit dan orang yang menyalakan lampu dengannya? Baginda menjawab: Tidak, ia haram. Kemudian Nabi s.a.w. bersabda lagi: Allah memerangi (membinasakan) kaum Yahudi. Apabila Allah mengharamkan lemak haiwan, mereka telah mencairkannya kemudian menjualnya dan mereka ambil hasil jualannya".

mengetahui harga adalah menjadi syarat sah jual beli (Wahbah al-Zuhaili, 2005). Barangan dan harga jualan bukanlah termasuk dalam kategori barangan *ribawi* kecuali mematuhi syarat pertukaran barangan *ribawi*. Modal hendaklah daripada barang-barang *mithliyyat* seperti barangan yang disukai, barangan yang ditimbang, barangan yang dibilang yang mempunyai unit yang hampir sama. Ini adalah syarat pada jual beli dengan penjualan yang pertama telah sempurna ataupun tidak dan sama ada keuntungan itu mempunyai jenis yang sama dengan jenis harga yang pertama atau tidak, sesudah ia menjadi suatu benda yang diketahui kadarnya .

Menurut Wahbah al-Zuhaili (2005), jika barang itu tidak sama dengan barang yang lain yakni tidak ada unit yang serupa dengannya seperti barang-barang perniagaan maka tidak harus dijual secara Murabahah kepada orang yang tidak mempunyai barang perniagaan di dalam miliknya. Ini disebabkan Murabahah adalah penjualan dengan harga yang sama seperti harga yang pertama (harga pembelian), di samping tambahan untung pada penjualan Murabahah.

Ketiga, pihak pembeli boleh membatalkan kontrak jika berlaku kekeliruan dalam menentukan kadar sebenar kos. Keempat, barangan yang dibeli secara murabahah dengan tanggungan serahan mestilah bukan daripada barangan atau perkara yang berkaitan dengan riba (aset pencetus riba) seperti emas, perak dan mata wang bagi mengelakkan jatuhnya dalam riba. Janganlah Murabahah pada jenis harta-harta riba menyebabkan adanya riba kerana pada harga yang pertama harga yang dibeli seperti dibeli barang yang disukai atau yang ditimbang dengan barangan yang sama jenis dengannya secara sama banyak. Jadi tidak harus baginya menjual barangan itu secara Murabahah, sebab Murabahah ialah penjualan dengan harga yang pertama dan tambahan. Tambahan pada harta-harta riba adalah menjadi riba bukan menjadi untung (Wahbah al-Zuhaili 2005).

Kelima ialah, kontrak jual beli pertama di antara penjual dengan pembekal barangan adalah sah di sisi syarak. Hendaklah kontrak penjualan yang pertama itu sah. Jika kontrak itu *fasid* maka tidak harus penjualan Murabahah, sebab Murabahah ialah penjualan dengan harga pertama dengan tambahan keuntungan. Jual beli *fasid* mensabitkan milik pada kontrak itu dengan nilai barang yang dijual atau dengan barang yang serupa dengannya. Bukan sabit dengan harga kerana sebutannya telah *fasid* (Al-Zuhaili 2005).

MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF PERBANKAN ISLAM

Berbanding jualan *al-Musawamah* yang lebih sesuai digunakan oleh penjual tradisional melalui kedai-kedai biasa, jualan *al-Murabahah* dikenalpasti lebih sesuai untuk diolah sehingga boleh menjadi sebuah produk pembiayaan pelanggan di bank-bank Islam pada hari ini. Ini kerana, kebiasaannya pihak pelanggan telah sedia maklum berkenaan harga asal aset yang ingin dimiliki. Lantaran, kontrak Murabahah dianggap sesuai walaupun nyatanya kontrak jual beli *al-Musawamah* masih boleh digunakan, malah ianya lebih baik bagi menghindari timbulnya masalah yang berkait dengan Syariah. Terutamanya yang berkaitan dengan pendedahan kos modal asal yang menjadi syarat kemestian dalam Murabahah tetapi tidak dalam *Musawamah*.

Mekanisme Operasi Murabahah di Malaysia (Rujuk Lampiran: Rajah 2)

Aliran 1, diandaikan pelanggan melihat kereta di bilik pameran atau rumah dan tertarik untuk membelinya. Biasanya, pelanggan sama ada akan diminta membuat bayaran tempahan sekitar RM1000 atau pelanggan terus melakukan pembelian dengan membuat bayaran deposit atau *down payment* sebanyak 10% daripada nilai aset yang dikehendaki. Aliran 2, setelah selesai urusan pertama, pelanggan sama ada terus dengan usaha sendiri atau melalui penjual kereta atau rumah, akan mendapatkan bank untuk membiayai lebih 90% daripada aset terbabit. Aliran 3, setelah itu, pihak bank akan meneliti permohonan pelanggan, menyemak rekod hutang pelanggan, jenama kereta dan jenis atau lokasi rumah, umur pelanggan dan lain-lain. Sekiranya lulus, pihak bank akan memeterai perjanjian dengan pelanggan bahawa “pihak pelanggan bersetuju untuk membeli kereta atau aset menepati spesifikasi yang telah dipersetujui jika ia berada dalam pemilikan bank”. Ia dinamakan proses janji untuk beli atau *‘undertaking to purchase’* yang diberikan oleh pelanggan kepada bank. Disinilah berlakunya *Wa’ad* di mana ia adalah bagi mengurangkan risiko yang diambil oleh pihak bank. Pelanggan akan terikat dengan bank sehingga urusan selesai di mana apabila bank telah selesai membeli aset terbabit dan telah sempurna pemilikan bank ke atas aset tersebut, pihak pelanggan akan membelinya dari bank dengan harga yang telah ditetapkan oleh bank. Dalam situasi ini masalah yang mungkin timbul apabila terdapat beberapa bank yang berjanji akan menjualkannya kepada pelanggan ia dinamakan saling janji menjual dan membeli antara dua pihak (*al-Muwa’adah*). Janji yang diberi mestilah daripada satu pihak dan janji yang mengikat (*mulzimah*) daripada dua belah pihak (bank dan

pelanggan) untuk berjual beli pada masa hadapan difatwakan oleh Majlis Syariah AAOIFI dan juga Majlis Antarabangsa OIC sebagai haram (Zuharuddin Abd. Rahman, 2009). Aliran 4, sesudah itu, pihak bank akan melaksanakan salah satu antara dua bentuk berikut iaitu: garisan putus-putus menggambarkan situasi setelah diluluskan permohonan pembiayaan, bank akan melantik pelanggan sebagai wakilnya untuk berurusan dengan pihak penjual. Isu yang mungkin timbul ialah, situasi ini menggambarkan bahawa pihak pelanggan bertindak sebagai wakil (agen/*wakalah*) kepada pihak bank. Dalam keadaan ini, pihak bank dilihat tidak mahu menyusahkan pegawainya untuk membeli aset kepada penjual. Dalam situasi ini juga, setelah selesai peranan pelanggan sebagai wakil kepada pihak bank, pelanggan kemudiannya akan dilantik sebagai wakil bagi pihak pelanggan sendiri untuk menjual aset kepada pelanggan sendiri. Manakala garisan terus menggambarkan situasi berbekalkan janji tersebut, pihak bank akan membeli kereta atau rumah tersebut dan membayar 90% daripada harga penuhnya. Dengan demikian kereta atau rumah tersebut telah menjadi milik bank namun bank tidak meletakkan namanya di atas geran kereta atau rumah (aset) tadi bagi mempercepatkan urusan pemindahan milik rasmi. Aliran 5, setelah sah pemilikan bank atas kereta atau rumah secara 'milik manfaat', maka bank akan menjual aset tersebut dengan harga *mark up*. Pelanggan bersetuju membayar harga jualan dan mengetahui dengan jelas nilai *mark up* yang diambil oleh bank (syarat jualan Murabahah). Semua bayaran ini akan diselesaikan oleh pelanggan dalam tempoh yang dipilihnya iaitu tiga, lima, tujuh atau sembilan tahun bagi kereta manakala mana-mana tempoh sehingga 30 tahun bagi pembelian rumah. Jika pelanggan gagal untuk melangsaikan bayaran, maka peranan *kafalah* (jaminan) timbul dalam situasi ini. Jaminan wujud dalam dua tahap iaitu semasa peringkat *Wa'ad* dan jaminan pada peringkat pembayaran kontrak Murabahah. Apabila pelanggan didapati mungkir dalam pembayaran, maka ganti rugi (*ta'widh*) akan dikenakan. Menurut majoriti ulama sedunia, *ta'widh* yang dikenakan oleh perbankan Islam adalah tidak boleh dimasukkan sebagai pendapatan kepada bank Islam tetapi ia mestilah diagihkan bagi tujuan kebajikan (sedekah) kepada orang miskin dan fakir sahaja seperti yang dilakukan oleh kebanyakan perbankan Islam di Malaysia (Zaharuddin Abd. Rahman, 2009). Dalam situasi ini, isu yang mungkin timbul sama ada benar atau tidak *ta'widh* tersebut disalurkan kepada yang sepatutnya (orang miskin dan fakir) atau lebih kepada kegunaan peribadi bank Islam itu sendiri.

Akad Tambahan dan Mekanismenya di dalam Kontrak Murabahah.

Wa'd (Janji Beli)

Wa'ad menurut mazhab Maliki ialah pemberitahuan bahawa orang yang memberitahu itu akan melakukan suatu maaruf (perkara baik) di masa akan datang.¹⁰ Yang dimaksudkan dengan perkara maaruf itu ialah perkara yang baik yang dilakukan kepada pihak lain secara percuma tanpa sebarang bayaran. *wa'd* dari sudut mazhab Maliki adalah lebih kepada perkara-perkara *tabarru'*. Secara umumnya, *wa'd* bermaksud suatu janji secara unilateral yang diberikan oleh satu pihak kepada suatu pihak yang lain untuk melakukan sesuatu perkara, seperti janji untuk menjual atau membeli. Perkataan *al-Wa'ad* dari segi bahasa dan istilah fuqaha' bermaksud: "Pernyataan oleh seseorang tentang sesuatu tindakan yang akan dilakukan pada masa hadapan yang ada kaitan dengan individu lain, tidak kira sama ada tindakan itu baik atau sebaliknya".¹¹

Menurut Azizi Che Seman (2008), pada asasnya, tidak terdapat sebarang perselisihan di kalangan fuqaha' jika dilihat dari sudut ilzam¹² (sesuatu yang harus dilakukan) sesuatu janji dari perspektif agama. Walau bagaimanapun, fuqaha' berbeza pendapat dalam menentukan status *wa'd* tersebut sama ada ia mengikat atau tidak mengikat. Mengikut jumhur (Hanafi, Syafi'i, Hanbali dan Maliki), konsep *wa'ad* dilihat hanya mengikat dari aspek agama sahaja dan ia tidak sama sekali mengikat dari aspek perundangan. Ini adalah kerana, *wa'ad* merupakan akad *tabarru'* dan akad ini adalah bersifat akad *hibah*¹³. Sebahagian fuqaha' daripada mazhab Maliki menyatakan bahawa *wa'ad* adalah mengikat dari aspek perundangan jika dikaitkan dengan sesuatu sebab, walaupun perkara yang dijanjikan tidak termasuk dalam sebab berkenaan. Sebagai contoh seseorang menyatakan, "Saya ingin berkahwin, atau ingin membeli sesuatu, atau ingin menjelaskan hutang saya, jadi pinjamkan saya wang" atau "Saya hendak ke tempat sekian esok, jadi pinjamkan saya kenderaan awak".

Dari sudut pengaplikasian *wa'd* ke atas produk pembiayaan Murabahah, pelanggan yang melakukan *wa'd* untuk membeli aset daripada IFI akan mengikat pelanggan tersebut. *wa'd*

¹⁰ Lihat Burhanuddin Lukman, Penggunaan Wa'd Dalam Kontrak Buyu', Ijarah Dan Syirkah: Adakah Aplikasi Wa'd Boleh Menjejaskan Kontrak Kewangan, Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara 2008.

¹¹ Azizi Che Seman, Aplikasi Wa'd Dalam Produk Perbankan, Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara 2008.

¹² Ilzam ialah sesiapa yang melanggar telah melakukan dosa, sebagai contoh janji.

¹³ Lihat juga Wahbah al-Zuhaili (2005), *Fiqh & Perundangan Islam*, cet. 5, jil. 4, hal. 323-326.

dilaksanakan secara berasingan dari kontrak Murabahah. Semasa tuntutan, aplikasi tempahan pembelian harus mengandungi perjanjian yang mana perlu ditanda tangani oleh orang yang membuat tempahan pembelian. Seseorang yang membuat tempahan pembelian yang berjanji untuk membeli aset tetapi enggan masuk ke dalam transaksi Murabahah bagi pembelian yang dibuat oleh IFI seperti syarat-syarat yang ditetapkan, bertanggungjawab keatas *wa'ad* dan perlu mengimbangi kos sebenar yang dikeluarkan oleh IFI untuk pelepasan aset tersebut kepada pihak ketiga.

Pembuat tempahan pembelian di tahap *wa'd* akan bertindak sebagai *kafil* kepada IFI untuk menjamin penghantaran barang dengan selamat oleh pembekal kepada IFI. Sebarang kerugian yang timbul akibat daripada kelewatan penyerahan aset tersebut adalah menjadi tanggungan pembuat tempahan yang bertindak sebagai *kafil*. Pembuat tempahan juga bertanggungjawab ke atas setiap kerosakan jika aset yang diberikan oleh pembekal didapati melanggar spesifikasi yang diluluskan. Kerosakan atau kecacatan yang timbul setelah penyerahan aset kepada pembuat tempahan tidak termasuk dalam jaminan. Semasa *wa'd*, harga jualan Murabahah ditentukan berdasarkan kepada *benchmark* seperti BLR bagi menentukan nilai *mark up*. Dalam tempoh *wa'd* sebelum pelaksanaan kontrak Murabahah, IFI dan pembuat tempahan mungkin bersetuju untuk mengubahsuai keperluan misalnya tarikh tempoh pembayaran atau *mark up* baru serta perubahan daripada kontrak Murabahah kepada transaksi kewangan yang lain. Semasa pelaksanaan kontrak Murabahah, butiran transaksi perlu disatukan dan didokumentasikan walaupun spesifikasinya sudah ditetapkan semasa *wa'd*.

Dari penjelasan di atas, boleh disimpulkan bahawa penggunaan *wa'ad* sebenarnya adalah untuk melindungi kepentingan pihak bank walaupun dalam sesetengah keadaan ia juga boleh diaplikasikan untuk menjaga kepentingan pihak pelanggan (Azizi Che Seman, 2008).

Jaminan/Keselamatan (Kafalah)

Rasulullah s.a.w. bersabda : “Sesiapa yang meninggal dalam keadaan mempunyai hutang maka akulah yang akan membayarnya” (riwayat Imam Bukhari dan Imam Muslim).

Jaminan atau *kafalah* bererti *al-dhamma* iaitu menggabungkan dua tanggungjawab dalam suatu perkara. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam Surah Ali Imran (3): 37 bermaksud;

“Allah menjadikan Zakaria sebagai penjaminnya (Maryam)”

Di samping itu, *kafalah* bererti *hamalah* (beban) dan *za'amah* (tanggungan). Ia disebut sebagai *dhamman* apabila penjamin itu dikaitkan dengan harta dan *za'amah* jika penjamin dikaitkan dengan harta yang terdiri daripada barang modal. Pada asasnya, *kafalah* adalah padanan dari *dhamma* yang bererti penjamin sebagaimana tersebut di atas, tetapi dalam perkembangannya, situasi telah mengubah pengertian ini. *Kafalah* dikenali dengan *kafalah al-wajhi* (*personal guarantee*, jaminan diri) sedangkan *dhamman* adalah jaminan yang berbentuk harta secara mutlak. Jaminan bagi istilah bahasa Arab yang dalam kitab-kitab ulama' Hanafi dan Hanbali mentakrifkannya sebagai penggabungan. Manakala, dalam kitab-kitab ulama' Syafi'i, jaminan dari sudut bahasa bermaksud penglibatan tanggungjawab. Dilihat pula dari sudut istilah menurut pendapat dikalangan ulama' Hanafi, jaminan membawa erti penggabungan tanggungjawab kepada tanggungjawab yang sedia ada dalam sesuatu tuntutan mutlak.¹⁴

Konsep asas *kafalah* (jaminan kepada orangnya), biasanya berlaku pada tahanan (ikat jamin). Boleh memberikan jaminan kepada seseorang yang ada hutang (jaminan kepada orangnya iaitu penghutang bukan menjamin wangnya atau hutangnya). Boleh juga memberi jaminan kepada seseorang yang akan dikenakan hukuman qisas. Contoh seorang pesalah yang boleh dikenakan hukuman qisas mahu pulang ke kampung halamannya. Ketika itu ada penjamin yang menjamin pesalah tersebut untuk menghadirkan semula pesalah tepat pada waktu dan tarikh yang ditetapkan. Sekiranya yang dijamin (pesalah) itu hilang maka yang menjamin (penjamin) akan dipenjarakan.

Dari sudut mekanisme operasi berdasarkan Parameter Murabahah, IFI mungkin memerlukan jaminan dalam dua tahap bagi susunan Murabahah *Purchase Order* (MPO). Pertama, jaminan pada peringkat *Wa'ad* dari pembuat tempahan pembelian dan yang kedua adalah jaminan pada tahap kontrak Murabahah daripada pelanggan. Jaminan pada peringkat *Wa'ad* adalah untuk memastikan pembelian sebenar aset oleh pembuat tempahan pembelian daripada IFI sementara jaminan pada peringkat kontrak Murabahah adalah untuk memastikan pembayaran penuh bagi harga jualan pada tarikh matang. Jaminan ini boleh merangkumi jaminan pihak ketiga, jaminan setiap aset sama ada harta nyata atau

¹⁴ Lihat juga Wahbah al-Zuhaili (2005), *Kontrak dan Pengurusan Harta. Fiqh & Perundangan Islam*, cet. 5, jil. 4.

bergerak, jaminan aset kontrak Murabahah, cek atau nota janji atau apa-apa tindakan keselamatan yang dianggap sah oleh undang-undang.

Pada peringkat perolehan daripada penjual, IFI tidak boleh mensyaratkan kepada pembuat tempahan pembelian untuk melanggan polisi takaful keatas aset Murabahah supaya IFI boleh menjamin pembayaran penuh pada tempoh yang ditetapkan keatas pembuat tempahan pembelian. Seorang penjamin pihak ketiga harus memiliki latar belakang kewangan yang baik dan mampu membuat ansuran atas kegagalan pembuat tempahan pembelian. Kesan bukan Syariah yang diluluskan seperti saham bank konvensional dan digunakan sebagai jaminan bagi transaksi Murabahah adalah harus dielakkan. Jika jaminan terdiri daripada gabungan jumlah modal dan jumlah bunga, hanya jumlah modal sahaja yang boleh diambil oleh IFI dalam kes kelalaian pelanggan. Jaminan bagi kewajipan pembayaran sewa pelanggan kepada IFI untuk pembelian aset atau barang berdasarkan kontrak Murabahah tidak akan mempengaruhi sehingga kontrak Murabahah yang sebenarnya ditandatangani. Selepas pengisytiharan oleh mahkamah bahawa pelanggan adalah muflis atau bankrap, kesemua jumlah yang terhutang dalam kontrak Murabahah dituntut daripada jaminan, cagaran atau lain-lain sekuriti bagi melangsaikan hutang.

Agensi (Wakalah)

Dari segi bahasa kalimat (*al-wakalah*) adakalanya bermakna pemeliharaan¹⁵ berdasarkan firma Allah s.w.t dalam Surah ali-Imran 3:173, yang bermaksud;

“Mereka juga ialah yang diberitahu oleh orang-orang (pembawa berita) kepada mereka: “Bahawa kaum (kafir musyrik) telah mengumpulkan tentera untuk memerangi kamu, oleh itu hendaklah kamu gerun kepadanya.” Maka berita itu makin menambahkan iman mereka lalu berkata: “Cukuplah Allah untuk (menolong) kami, dan ia sebaik-baik Pengurus (yang terserah kepada-Nya segala urusan kami).”

Dan firma-Nya dalam *Surah al-Muzzammil* 73-9 juga yang bermaksud:

“Dialah Tuhan yang menguasai timur dan barat; tiada Tuhan melainkan Dia, maka jadikanlah Dia penjaga yang menyempurnakan urusanmu.”

Adakalanya ia bermaksud menyerahkan seperti dalam firma Allah s.w.t. dalam Surah Ibrahim 14:12:

Terjemahannya: “Dan mengapa pula kami tidak berserah diri kepada Allah padahal Dia telah menunjukkan jalan untuk tiap-tiap seorang dari kami menjalaninya? Dan demi sesungguhnya, kami akan bersabar terhadap segala perbuatan kamu menyakiti kami dan dengan yang demikian, maka kepada Allah jualah hendaknya berserah diri orang-orang yang mahu berserah.”

Seterusnya, kita lihat dari dua sudut pandangan ulama’ mengenai *wakalah*. Terdapat pelbagai pandangan yang berbeza antara para ulama’ mengenai *wakalah*. Pertama, dari sudut pandangan ulama’ Hanafi dimana mentakrifkan perwakilan berdasarkan syara’ iaitu sebagai menugaskan orang lain melakukan kerjanya dalam mengendalikan perkara yang diharuskan oleh syara’. Sebagai contoh, mewakili seseorang untuk menyerahkan dan menjadi sesuatu perkara kepada wakil. Ia termasuk segala pengendalian dan pengurusan harta dalam bentuk jual beli dan perkara-perkara lain yang boleh diwakilkan seperti izin untuk masuk.¹⁶ Bagi ulama’ Syafi’i pula, *wakalah* ditakrifkan sebagai perwakilan iaitu mewakili seseorang untuk menyerahkan apa yang dilakukannya dan boleh dilakukan oleh orang lain supaya boleh dilakukan oleh orang lain dalam hidupnya.¹⁷

Berdasarkan rukun perwakilan, menurut ulama’ Hanafi hanya ada dua sahaja iaitu ijab dan qabul. Manakala mengikut jumbuh, rukun perwakilan terdiri daripada empat perkara iaitu pewartil (*al-muwakkil*), wakil (*al-wakil*), wakilan (*al-muwakkal fih*) dan *sighah* (lafaz). Bagi menjadikan sesuatu perwakilan adalah sah, maka disyaratkan beberapa syarat kepada orang yang memberi wakil kepada orang yang menerima wakil serta perkara yang diwakilkan. Terdapat tiga syarat bagi perwakilan iaitu syarat ke atas orang yang memberi wakil, syarat ke atas wakil dan syarat ke atas perkara yang diwakilkan. Daripada perkara tersebut, ditetapkan juga jenis-jenis perwakilan. Ia terdiri daripada perwakilan khusus dan umum. Perwakilan khusus ialah seseorang (wakil) yang diamanahkan untuk mengendalikan sesuatu kerja yang khusus seperti membeli tanah atau aset tertentu atau menyewakan premis atau tanah atau juga seseorang yang diwakilkan untuk menjadi wakil perbicaraan dalam sesuatu kes tertentu. Hukumnya ialah wakil terikat dengan apa yang diwakilkan kepadanya (al-Zuhaili, 2005).

¹⁵ Wahbah al-Zuhaili (2005), Perwakilan (Al-Wakalah). *Fiqh & Perundangan Islam*, cet. 5, jil. 4, hal. 63.

¹⁶ Wahbah al-Zuhaili (2005), Perwakilan (Al-Wakalah). *Fiqh & Perundangan Islam*, cet. 5, jil. 4, hal. 64.

¹⁷ Wahbah al-Zuhaili (2005), Perwakilan (Al-Wakalah). *Fiqh & Perundangan Islam*, cet. 5, jil. 4, hal. 64.

Manakala perwakilan umum ialah jenis perwakilan yang bersifat umum yang mana seseorang yang boleh melakukan semua kerja atau perkara. Sebagai contoh menjadi wakil seseorang dalam semua perkara, tindakan dan urusan atau perwakilan yang mengikut kehendak dan kesukaan orang yang menjadi wakil. Hukumnya, wakil memiliki segala kuasa yang dimiliki oleh orang yang memberi wakil walau bagaimanapun, seseorang wakil boleh menggantikan orang yang memberi wakil dalam semua perkara itu kecuali urusan yang membahayakan orang yang memberi wakil. Seorang wakil umum adalah tidak berkuasa untuk mempergunakan harta orang yang diwakilinya sesuka hati tanpa kebenaran (al-Zuhaili, 2005).

Rajah 2 (lihat lampiran), menunjukkan satu bentuk pembiayaan Murabahah yang paling popular sering digunakan oleh pemodal Islam. Dibawah transaksi Murabahah, pemodal Islam akan membeli aset daripada pembekal dan menjualnya semula kepada pelanggan. Pelanggan akan membayar harga pembelian pada tarikh dan masa yang telah ditetapkan atau secara ansuran. Tempoh masa yang diambil biasanya pendek walaupun ia boleh jadi lama (tetapi pemodal Islam memandang ia sebagai pembiayaan kos jangka panjang). Harga pembelian dikira dengan merujuk kepada harga yang dibayar oleh pemodal Islam dan tambahan kos (*mark-up*). *Mark-up* sering dikira dengan merujuk kepada tanda aras (*benchmark*) kadar bunga dan sifat penangguhan pembayaran oleh pelanggan (sama ada secara sekaligus (*lump sum*) atau ansuran).

Dari perspektif Syariah, perlu ada bukti yang jelas mengenai status undang-undang dan pemilikan yang menyatakan aset berpindah kepada pemodal Islam sebelum ianya dijual kepada pelanggan yang lain. Hal ini dapat dikenalpasti berdasarkan bilangan jualan atau dokumen-dokumen perundangan yang lain. Jika tidak ada aset yang benar-benar dibeli dan dijual, maka transaksi tersebut boleh dibatalkan berdasarkan Syariat kerana ditakuti menyerupai pinjaman konvensional. Pemodal juga boleh mengambil deposit (wang yang dibayar bagi mengesahkan kontrak) daripada pelanggan. Jika pelanggan tidak membeli barang yang mana telah dibeli oleh pemodal, pemodal boleh menggunakan deposit tersebut untuk menutup kerugian sebenar (perbezaan antara harga yang dibayar kepada pembekal dan jumlah yang diperolehi daripada menjual kepada pihak ketiga). Jika pelanggan ingin membayar awal harga tangguhan, mereka perlu membayar dengan jumlah bayaran tangguhan penuh. Pemodal mungkin menawarkan diskaun kepada pelanggan dalam situasi ini. Namun, dalam kontrak Murabahah tidak dibenarkan penetapan bahawa jika pelanggan membayar awal, harga beli akan didiskaun.

Murabahah membolehkan pelanggan untuk menghantar transaksi kepada pemodal Islam yang menggambarkan bahawa pelanggan adalah pembekal bersama. Dengan spesifikasi dan harga barang yang tersedia, pelanggan dianggap sebagai agen kepada pemodal Islam. Jika pemodal tersebut menerimanya, pelanggan tersebut akan membeli barang daripada pembekal yang mana pelanggan bertindak sebagai agen institusi kewangan. Para pemodal Syariah memerlukan beberapa jaminan yang menyatakan bahawa pelanggan akan membeli barang setelah mereka membelinya daripada pembekal. Sedangkan dalam amalan pembelian barangan oleh pemodal (melalui pelanggan yang bertindak sebagai agen) dan seterusnya dijual kepada pelanggan pada masa yang sama, ia masih ada risiko yang mana pelanggan boleh mungkir. Biasanya, setiap transaksi permintaan yang dikeluarkan oleh pelanggan mengandungi perjanjian sebelah pihak untuk membeli barangan daripada pemodal Islam. Oleh kerana itu, pemodal Islam akan mengambil tindakan jika berlaku masalah dalam perjanjian.

Seterusnya adalah mekanisme operasi *wakalah* dalam Parameter Murabahah. IFI boleh melantik pembuat tempahan pembelian sebagai agen (wakil) untuk pembelian aset daripada pembekal bagi pihak IFI. Perlantikan pembuat tempahan pembelian sebagai agen oleh IFI berdasarkan kepada kontrak *Wakalah* untuk memperoleh aset daripada pembekal perlu dalam kontrak yang berasingan daripada kontrak Murabahah. Pembuat tempahan pembelian sebagai agen pembelian bagi IFI tidak perlu menyetujui penyerahan hak aset atau barang daripada IFI kepada pembuat tempahan pembelian. IFI yang melantik pembuat tempahan pembelian sebagai agen tidak perlu menyetujui kemampuannya keatas pembelian aset. Pengabaian tersebut boleh menyebabkan peminjaman wang atau pembiayaan tunai. Sebagai agen pembelian bagi IFI, pembuat tempahan pembelian boleh memperolehi sebut harga aset atas nama IFI. Agen ini juga boleh memperolehi sebut harga daripada pembekal dibawah namanya untuk penerimaan daripada IFI.

IFI boleh melantik pembekal sebagai agen jualan untuk menamatkan kontrak Murabahah dengan pembuat tempahan pembelian. Pembekal boleh dilantik sebagai agen kepada pembuat tempahan pembelian untuk membeli barangan secara Murabahah daripada IFI. Kontrak agen ini adalah kontrak yang berasingan bebas daripada kontrak jualan pembekal untuk menjual dan menghantar aset kepada IFI. Nama pembuat tempahan pembelian yang dilantik sebagai agen bagi IFI untuk menamatkan kontrak Murabahah boleh didedahkan dalam mana-mana dokumen.

Kontrak Murabahah di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)

Produk-produk yang menggunakan prinsip Deposit Komoditi Murabahah dan *al-Bai' Bithaman Ajil* merupakan produk yang paling popular dan digemari dikalangan pelanggan-pelanggan bank sama ada bank-bank Islam atau bank-bank perdagangan yang menyertai Skim Perbankan Islam. Antara produk-produk yang terdapat di pasaran yang menggunakan prinsip tersebut ialah produk-produk pembiayaan runcit seperti produk pembiayaan memiliki harta seperti rumah, tanah, kedai dan rumah kedai serta pembiayaan semula harta, pembiayaan komputer peribadi, pembiayaan barang pengguna dan sebagainya. Oleh itu, dengan tertubuhnya Bank Islam Malaysia Berhad dan diikuti dengan pelaksanaan Sistem Perbankan Tanpa Faedah (SPTF), keperluan rakyat Malaysia terutamanya yang beragama Islam terhadap pembiayaan perumahan secara Islam dapat dipenuhi dan direalisasikan. Pertama ialah Deposit Komoditi Murabahah. Ini merupakan alternatif produk deposit berdasarkan kontrak komoditi murabahah. Produk ini melibatkan transaksi belian dan jualan komoditi logam di London Metal Exchange (LME) berdasarkan prinsip murabahah mengikut kadar keuntungan yang telah ditetapkan. Kadar keuntungan telah ditentukan.

Terdapat empat syarat Syariah asas untuk murabahah iaitu aset/komoditi hendaklah tersedia/wujud, hendaklah mempunyai pemilikan aset/komoditi fizikal atau konstruktif, harga pembelian hendaklah diketahui dan tanpa syarat terhadap sebarang peristiwa masa depan dan harga tidak boleh diubah setelah ditetapkan. Maka diperlukan untuk menyerahkan dokumen-dokumen antaranya seperti perjanjian jual/ beli murabahah, perjanjian agensi, dan lain-lain lain-lain dokumen. (Rujuk Lampiran: Rajah 3)

Bai' Bithaman Ajil yang dilaksanakan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)

Konsep BBA yang dilaksanakan di BIMB mestilah ada satu harta untuk dicagarkan, mempunyai akad untuk disebut harga belian dan juga menggunakan BFR (*Base Financing Rate*) atau dengan kata lain Kadar Pemberian Asas. Inilah yang membezakan antara pembiayaan secara Islam dan juga pembiayaan secara konvensional yang menggunakan BLR (*Base Lending Rate*) atau dengan kata lain Kadar Berian Asas Pinjaman. Dalam BBA tidak bercampur dengan unsur lain seperti unsur *bai' al-Inah* yang hanya tertumpu kepada kad kredit sahaja tetapi mengandungi prinsip muamalah yang lain. Operasi bagi pembiayaan BBA mematuhi kehendak syariah sepenuhnya memandangkan BIMB mempunyai ahli panel syariah yang akan menjaga dan memantau segala aktiviti muamalah yang dijalankan supaya tidak tersasar daripada garis panduan yang sepatutnya diikuti. Oleh yang demikian, konsep BBA sebenarnya merupakan jualan secara bertanggung dengan bayaran secara ansuran mengikut masa yang telah tertera di dalam perjanjian yang mana penjual akan menyegerakan barang yang dikehendaki oleh pelanggan, manakala pembeli pula akan membayarnya secara ansuran dan ia dijalankan adalah berlandaskan kepada syariat Islam yang telah digariskan.

Dari sudut perulusan permohonan BBA, pinjaman Perumahan di BIMB sebelum membuat permohonan pembiayaan BBA, terdapat syarat-syarat yang perlu ada kepada peminjam. Antara syarat-syarat yang diambil kira ialah umur. Peminjam yang berusia 18 tahun sehingga 65 tahun adalah layak untuk memohon pembiayaan BBA. Manakala syarat kedua pula mestilah mempunyai pendapatan yang tetap dan yang terakhir adalah status kewarganegaraan mestilah warganegara Malaysia dan bukannya penduduk tetap atau warganegara asing. Selepas pelanggan mengenalpasti rumah yang hendak dibeli, pelanggan akan menyiapkan segala butiran dalam dokumen yang disediakan BIMB. Setelah sempurna, BIMB akan mengenalpasti sama ada nama pelanggan tersebut tersenarai di dalam *blacklist* atau tidak. Kemudian, BIMB juga akan lihat sekiranya pemohon ada membuat bayaran lain seperti bayaran kenderaan atau harta lain, maka cara bayaran pelanggan akan diteliti sama ada pembayaran dilakukan secara teratur atau tidak. Setelah siap, permohonan tersebut akan dibawa kepada pengurus untuk ditandatangani. Kemudian borang tersebut akan dibawa ke bahagian induk dan dibincangkan oleh pengurus-pengurus cawangan BIMB seramai 4 orang. Untuk memberi kelulusan terhadap permohonan yang dibuat, keempat-empat pengurus tersebut mestilah sepakat memberi kelulusan dan tidak boleh salah seorang daripada mereka yang setuju.

Dalam melihat kaedah pengambilan untung, dalam pembiayaan perumahan secara Islam di bawah BBA, kadar keuntungan yang diambil oleh BIMB sebelum ini adalah sebanyak 5.0% daripada jumlah pembiayaan. Namun, bermula daripada 16 Mac 2009, kadar BFR bagi pembiayaan perumahan cara Islam di bawah produk BBA adalah 4.05%. Bank Negara Malaysia telah menetapkan kadar BFR sebanyak 5.55%. Namun yang demikian, BIMB telah memberi rebat sebanyak 1.5% menjadikan BFR yang diambil hanyalah 4.05% sahaja yang dianggap kadar yang terendah pada masa kini.

KEPUTUSAN KAJIAN

Seperti yang kita sedia maklum, jual beli adalah diharuskan di dalam Islam. Sejauh mana keharusannya itu bergantung kepada sejauh mana penerapan nilai-nilai Islam dalam sesuatu jual beli tersebut. Dalam kajian ini, didapati terdapat beberapa masalah yang timbul akibat pelaksanaan akad tambahan dalam kontrak Murabahah ini. Analisis mendapati secara tidak sedar terdapat pihak-pihak tertentu yang akan dieksploitasikan akibat dari kewujudan akad-akad tambahan tersebut dalam kontrak tersebut.

Jika dilakukan penelitian sebelum adanya akad tambahan ini, pelanggan dijaga hak mereka dalam sebarang urusan kewangan membabitkan kontrak Murabahah sama ada dari segi perlindungan undang-undang mahupun hukum. Sebelum wujudnya akad tambahan ini, antara aspek perlindungan ke atas seseorang pelanggan dalam menjaga kebajikan pelanggan sebagai pembeli ialah bank bertindak sebagai wakil kepada pelanggan dalam urusan pembelian aset dan bank memiliki aset tersebut sebelum ianya dijual kepada pelanggan. Dalam keadaan ini bank bertindak sebagai wakil atau orang tengah di antara pelanggan dan penjual. Selain itu, sekiranya terdapat kerosakan atau aib yang tersembunyi ke atas aset tersebut, pelanggan berhak memulangkannya kepada pihak bank. Disini dilihat bahawa jaminan ke atas aset tersebut adalah terletak pada pihak bank.

Terdapat impak yang negatif mendasari kewujudan akad tambahan ini. Selepas akad, dilihat pelanggan lebih banyak menerima kesannya. Sebagai contoh, dalam *wa'ad*, pelanggan yang bukan sahaja bertindak sebagai *kafil* kepada IFI malah pelanggan perlu menjamin keselamatan penghantaran barang dengan selamat oleh pembekal. Jika terdapat kerugian akibat dari kelewatan penghantaran barang maka adalah menjadi tanggungjawab pelanggan. Pembuat tempahan juga bertanggungjawab ke atas setiap kerosakan jika aset yang diberikan oleh pembekal didapati melanggar spesifikasi yang diluluskan. Pihak bank tidak mempunyai apa-apa jaminan ke atas aset tersebut.

Selain itu jika dilihat dari sudut lain pula, bank lebih dilihat sebagai pemerhati sahaja. Segala tanggungjawab dan kos yang terlibat daripada kos pengangkutan seterusnya kos kerosakan adalah menjadi tanggungan si pelanggan. Eksploitasi oleh pihak bank ini ibarat meletakkan semua urusan dibawah kelolaan pelanggan. Secara tidak langsung pelanggan didapati hilang hak apabila akad-akad tambahan ini digunapakai dalam produk Murabahah.

Kesan juga turut dilihat apabila wujud situasi *default*. Dalam aplikasi Murabahah, pelanggan perlu memastikan pembayaran kewangan Murabahah adalah cepat dan pantas sebagaimana yang terdapat dalam jadual perjanjian dengan IFI. Tanggungan yang belum jelas selepas kematian pelanggan boleh dimansuhkan oleh IFI. Dalam kes ini di mana tidak terdapat pengabaian, IFI boleh menuntut ansuran baki dari waris pembuat tempahan pembelian berdasarkan penetapan pengadilan atau mengikut kesepakatan bersama kecuali jika terdapat perkara lain yang dinyatakan di dalam kontrak. IFI boleh mengambilkira fasa dalam kontrak Murabahah, menetapkan "pampasan bagi kelewatan pembayaran" sebagaimana yang ditentukan oleh kuasa autoriti, yang mana dituntut oleh IFI dari pelanggan sebagai pendapatan atau termasuk penentuan denda yang disalurkan kepada kebajikan. IFI boleh mengkehendaki pelanggan untuk membuktikan tuntutan muflis *non-delinquent* dalam pada untuk bebas daripada hukuman.

Dari sudut pembubaran kontrak pula, kos pembelian aset yang dibayar oleh IFI kepada penjual harus didedahkan kepada pelanggan sebelum membuat kontrak Murabahah. Kos meliputi harga pembelian dan kos yang berkaitan dengan perolehan aset atau barang. Kegagalan IFI untuk mendedahkan harga pembelian sebagai bayaran untuk menentukan *mark up* kepada pelanggan perlu dielakkan. Setelah pelunasan hutang kepada IFI oleh pembuat tempahan pembelian tanpa apa-apa bebanan, kontrak Murabahah dibubarkan. IFI dan pembuat tempahan pembelian boleh saling bersetuju untuk membubarkan kontrak pada bila-bila masa sebelum jatuh terikh tempoh kecuali ada perkara lain dinyatakan di dalam dokumen yang sesuai dari kontrak Murabahah. IFI boleh mengambil pembayaran pendahuluan daripada pembuat tempahan pembelian (*'urbun*) selepas menandatangani kontrak. Pembayaran ini boleh digunakan untuk pampasan kerugian sebenar ditentukan oleh IFI dan pembuat tempahan pembelian perlu menamatkan kontrak.

PENUTUP

Berdasarkan kepada perbincangan dalam kajian ini, didapati bahawa pelaksanaan kontrak Murabahah dengan mengambilkira penggunaan akad tambahan menyebabkan wujudnya kesan negatif di dalam pengurusan kontrak berkenaan sama ada terhadap pengguna mahupun bagi pihak bank. Seperti yang telah dibuktikan, pihak pelanggan berhadapan dengan pelbagai kemungkinan yang membawa kepada kurangnya perlindungan terhadap pelanggan itu sendiri. Bagi pihak bank pula, impak pengaplikasian

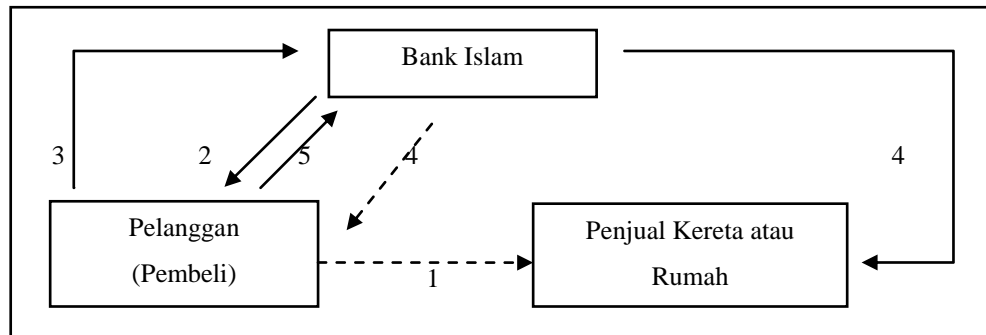
akad tambahan ini mewujudkan pengeksploitasian daripada pihak bank. Pihak bank dilihat mampu mengaut pelbagai faedah dan keuntungan daripada penciptaan akad-akad tambahan ini.

Justeru, penelitian secara praktikal perlulah dijalankan dan dilaksanakan bukan sahaja oleh institusi kewangan itu sendiri bahkan juga institusi-institusi yang bertanggungjawab antaranya seperti Bank Negara Malaysia (BNM), Majlis Penasihat Syariah (MPS), Suruhanjaya Sekuriti Malaysia (SC), Akademi Penyelidikan Syariah Antarabangsa dalam Kewangan Islam (ISRA) dan lain-lain institusi yang bertanggungjawab. Kajian dan penganalisan perlulah dijalankan bagi memastikan produk dan perkhidmatan kewangan yang diberikan dalam pasaran modal di Malaysia walaupun memenuhi keperluan prinsip Syariah, secara praktiknya ia dapat memberi kemudahan kepada pelaku ekonomi tanpa mewujudkan sebarang kesan sampingan sama ada kepada satu pihak atau kesemua pihak yang terlibat. Ini memandangkan Malaysia merupakan satu-satunya negara yang menawarkan pasaran modal Islam yang inovatif lengkap dan komprehensif dari sudut produk kewangannya, kerangka perundangan dan pengawalseliaan serta sokongan sektor perkhidmatan dan pendidikan berterusan (Md. Nurdin Ngadimon, 2009).

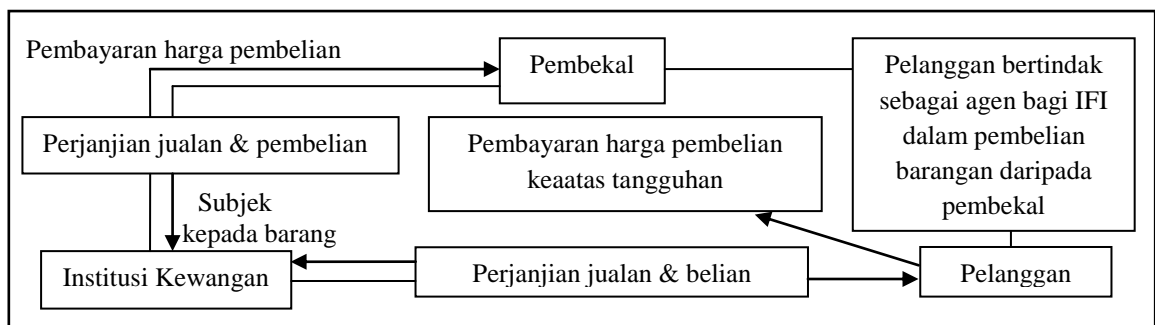
RUJUKAN

- Ab. Mumim Ab. Ghani. 1999. *Sistem Kewangan Islam dan Perlaksanaannya di Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan kemajuan Islam Malaysia.
- Azizi Che Seman. 2008. *Aplikasi Wa'ad dalam Produk Perbankan*. Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara 2008. <http://www.isra.my/media-centre/downloads/finish/7-islamic-banking/27-aplikasi-wad-dalam-produk-perbankan/0.html> [21 Februari 2011].
- Bank Islam Malaysia Berhad. *Deposit Komoditi Murabahah*. <http://www.bankislam.com.my/bm/Pages/CommodityMurabahahDeposits.aspx> [21 Januari 2011].
- Burhanuddin Lukman. 2008. *Penggunaan Wa'ad dalam Kontrak Buyu', Ijarah dan Syirkah: Adakah Aplikasi Wa'ad Boleh Menjejaskan Kontrak Kewangan*. Cendekiawan Syariah Nusantara 2008. <http://www.isra.my/media-centre/downloads/finish/7-islamic-banking/25-penggunaan-wad-dalam-kontrak-buyu-ijarah-dan-syirkah--adakah-aplikasi-wad-boleh-menjejaskan-kontrak-kewangan/0.html> [22 Februari 2011].
- Dr. 'Ala Al-Dnin Kharufah. 2008. Akad dan Persoalannya. Terj. Al-Ustaz Mhd. Taufiq Yusuf Al-Fathani & Al-Ustaz Ibnu Muhammad Al-Fandahani. Dlm. *Aqad Hutang Piutang Menurut Syara Islam dan Undang-Undang*, hal. 1-66. Kuala Lumpur: Crescent News.
- Dr. Mustafa Al-Khin, Dr. Mustafa Al-Bugha & Dr. Ali Al-Syarbaji. 2009. *Al-Fiqh Al-Manhaji Mazhab Al-Syafie*. Jil. 4.
- Fadzila Azni Ahmad. 2003. *Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial*. Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Hadis daripada Sahih Bukhari, Sahih Muslim, Sunan At-Termizi, Sunan An-Nasai, Sunan Ibnu Majjah & Sunan Abu Daud. <http://sigir.uitm.edu.my/webhadis/> [20 April 2011].
- Hailani Muji Tahir & Sanep Ahmad. 2009. Bahagian 2: Kontrak Jual Beli ('*Aqd al-Bay*). Dlm. *Aplikasi Fiqh Muamalat Dalam Sistem Kewangan Islam*, hlm. 67-155. UiTM: Pusat Penerbitan Universiti (UPENA).
- Ir. Adiwarmun A.Karim. 2005. *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis*. Ed. ke-3. Malaysia. 2009. *Draft Of Shariah Parameters: Murabahah Parameter*. Bank Negara Malaysia. http://www.bnm.gov.my/guidelines/05_shariah/01_murabahah_02.pdf [20 Januari 2011].
- Md. Nurdin Ngadimon. 2009. Peranan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dalam Membangunkan Pasaran Modal Islam di Malaysia. *Jurnal Muamalat*, bil. 2: 133-152. Lihat: <http://www2.islam.gov.my/muamalat/jurnal> [6 Mei 2011]
- Mohd Nasran Mohamad & Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani. (2009). Surat Jaminan Bank: Hukum Menjadikannya sebagai Aset untuk Jual Beli dan Pembiayaan. *Jurnal Muamalat*, bil. 2: 153-169. http://www.islam.gov.my/muamalat/sites/default/files/jurnal_muamalat/2010/06/8_surat_jaminan_.pdf [7 Mei 2011].
- Sherin Kunhibava. 2009. Sharōñah Parameters Of Islamic Derivatives In Islamic Banking And Finance. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 1(1). 147-150.
- Syekh Abdurrahman as-Sa'di, Syekh Abdul 'Aziz bin Baaz, Syekh Shalih al-'Utsmain & Syekh Shalih al-Fauzan. 2008. *Fiqh Jual-beli: Panduan Praktis Bisnis Syariah*. Terj. Abu Muhammad Asyraf bin Abdul Maqsud.
- Wahbah Al-Zuhaili. 1999. *Fiqh & Perundangan Islam*. Terj. Dr. Ahmad Shahbari Salomon *et al.* Jil. V. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

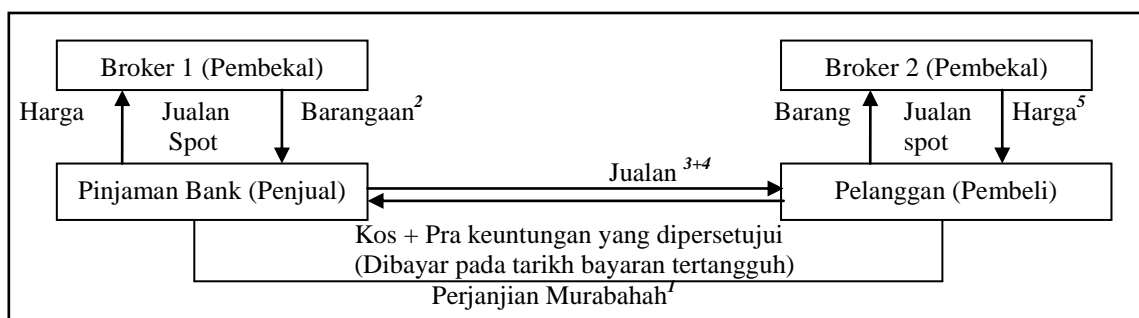
Wahbah Al-Zuhaili. 2005. *Fiqh & Perundangan Islam*. Terj. Md. Akhir Haji Yaacob et al. Jil. IV. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
 Ubay Harun. 2006. Murabahah dalam Perspektif Fiqh dan Sistem Perbankan Islam. *Jurnal Hukum Islam*, 5(3): 343-356.
 Zaharuddin Abd Rahman. 2009. *Murabahah Teori, Aplikasi & Isu Dalam Perbankan Islam Semasa*. Truewealth Publishing.



RAJAH 1: Mekanisme Operasi Murabahah di Malaysia



RAJAH 2: Mekanisme Asas Operasi Wakalah iaitu Pelanggan Bertindak sebagai Agen¹⁵



RAJAH 3: Mekanisme operasi komoditi Murabahah di Bank Islam¹⁸

¹⁸ Sumber dari SNR Denton adalah nama dagang kolektif bagi amalan undang-undang antarabangsa. SNR Denton UK LLP adalah perkongsian terhad yang berdaftar di England dan Wales. Sila lihat www.snrrenton.com bagi notis undang-undang.