

## **Kadar Sewaan Dalam Instrumen Pembiayaan Bagi Kontrak Ijarah Di Perbankan Islam**

Nurfarhana Bte. Mohd. Daud  
Pusat Pengajian Ekonomi  
Fakulti Ekonomi Dan Pengurusan  
Universiti Kebangsaan Malaysia  
Email: h4nna\_89@yahoo.com

Abdul Ghaffar Bin Ismail  
Pusat Pengajian Ekonomi  
Fakulti Ekonomi Dan Pengurusan  
Universiti Kebangsaan Malaysia  
Email: agibab62@gmail.com

### **ABSTRAK**

Ijarah atau sewa beli Islam adalah salah satu daripada produk kontemporari dan inovatif yang direka untuk memenuhi permintaan orang ramai pada masa yang sama menjamin daya saing secara jangka panjang dalam pasaran kewangan. Tujuan kajian ini adalah untuk mengkaji kontrak pembiayaan ijarah berdasarkan proses penentuan kadar sewaan kereta dalam instrumen *al-Ijarah al-Muntahiah Bi al-Tamlik* di perbankan Islam. Kajian ini juga melihat pandangan Lembaga Majlis Penasihat Syariah (MPS) mengenai isu yang timbul berhubungan dengan kontrak pembiayaan ijarah berkenaan. Kajian ini menggunakan kaedah penelitian berdasarkan kajian-kajian lepas melalui kaedah induktif dan deduktif. Hasil kajian adalah dokumen berkaitan produk dan struktur pembiayaan berasaskan ijarah perlu disemak oleh jawatankuasa Syariah atau penasihat Syariah bagi memastikan ia menepati prinsip Syariah khususnya dalam perkara-perkara utama yang membezakan pembiayaan berasaskan ijarah dengan pembiayaan sewaan konvensional.

Katakunci: Pajak, Kadar sewa, Deposit, Lembaga Penyeliaan Syariah, Perbankan Islam.  
Klasifikasi JEL: G23, G12, G20, G38, G21.

### **ABSTRACT**

*Ijarah or Islamic hire purchase is one of contemporary and innovative products designed to meet the public demand at the same time ensure the long-term competitiveness in the financial markets. The purpose of this study is to examine the contracts based on the deposit Ijarah financing, ownership, rental rates in Al-Ijarah instruments Muntahiah Al-Bi and Al-Ijarah Tamlik Mawsufah Fi al-Dhimmah in Islamic banking. The study is the opinion of the Shariah Advisory Council (SAC) of emerging issues relating to the Ijarah financing contract. Research method used in this study based on previous studies by means of inductive, deductive and comparative. The study is a document related products and Ijarah-based financing structure should be reviewed by the Shariah committee or Shariah advisor to ensure they comply with Shariah principles, particularly in key areas that differentiate Ijarah-based financing with conventional lease financing.*

*Keywords: Leasing, Rental Rates, Deposit, Syariah Supervisory Board, Islamic Banking.*  
*JEL Classification: G23, G12, G20, G38, G21.*

### **PENGENALAN**

Ijarah atau pajak adalah satu bentuk kontrak yang dibenarkan dalam Islam berdasarkan pada keterangan ayat di dalam al-Quran dan al-Sunnah Nabi Muhammad (SAW). Secara umumnya, ia adalah kontrak pertukaran perkhidmatan dan bayaran pajak atau kadar sewa. Islam telah membenarkan kontrak pajak untuk memudahkan orang awam yang tidak berhasrat untuk memiliki aset tertentu tetapi perlu untuk menggunakan dan mendapat manfaat daripada penggunaan aset. Undang-undang Islam membenarkan pajak aset tertentu yang faedah boleh diperolehi oleh Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia ke VIII (PERKEM VIII)  
"Dasar Awam Dalam Era Transformasi Ekonomi: Cabaran dan Halatuju"  
Johor Bahru, 7 – 9 Jun 2013

penyewa terhadap pembayaran sewa tertentu yang dipersetujui. Seperti mana-mana kontrak yang lain, kontrak Ijarah telah memenuhi semua syarat-syarat kontrak yang sah yang ditetapkan oleh Syariah. Ijarah telah muncul sebagai kontrak pembiayaan popular di kalangan Institusi Kewangan Islam (IFI) bagi banyak produk kewangan mereka seperti pembiayaan hartanah, pembiayaan kenderaan, pembiayaan projek, pembiayaan peribadi dan produk berstruktur. Produk-produk ini membolehkan pelanggan untuk memajak aset berdasarkan ijarah dari Institusi Kewangan Islam yang kemudiannya memiliki atau membeli aset berdasarkan Ijarah Muntahia bi al-tamlik atau Al-Ijarah Thumma al-Bai' dan lain-lain.<sup>1</sup>

Walaupun bagaimanapun, pengurusan bagi kontrak ijarah di kebanyakan perbankan Islam berkenaan penentuan kadar sewaan berdasarkan penanda aras yang seakan-akan sama dengan sewa beli konvensional. Ini seolah-olah menunjukkan bahawa perbankan Islam meniru produk atau perkhidmatan yang ditawarkan oleh perbankan konvensional. Institusi perbankan Islam di Malaysia bukan sahaja mempunyai persamaan produk dengan perbankan konvensional tetapi turut berkongsi persekitaran keseluruhan ekonomi yang sama serta asas pelanggan yang sama.

Dalam pengurusan kontrak ijarah, pihak bank akan menentukan tahap dan kadar keuntungan tahunan yang ingin diperolehi oleh mereka. Selepas kadar keuntungan dan tempoh pembiayaan ditentukan, harga jualan yang melibatkan modal dan margin akan ditentukan. Contohnya, dalam kontrak ijarah, jika pembiayaan perumahan RM 500 000, kadar keuntungan ialah 5% setahun untuk tempoh 180 bulan dan selepas diambil kira faktor-faktor lain seperti faktor annuity barulah pihak bank akan dapat menentukan harga jualan kepada pelanggan. Pada asasnya, amalan penentuan margin keuntungan khasnya kontrak ijarah ini dipengaruhi oleh kadar faedah pasaran. Ini kerana perbankan Islam menggunakan Kadar Faedah Antara Bank (KLIBOR: Kuala Lumpur Interbank Offer Rate) sebagai penunjuk aras polisi penetapan harga sewaan. Bank Islam khasnya menggunakan KLIBOR kerana belum ada Interbank Offer Rate Islam yang dikeluarkan oleh Bank Negara. Oleh itu, Bank Islam terpaksa menggunakan KLIBOR sebagai penunjuk aras supaya kadar keuntungan adalah kompetitif dalam suasana dwi sistem. Keadaan ini memberi implikasi kepada perbankan Islam di Malaysia. Implikasinya adalah walaupun Bank Islam beroperasi pada prinsip-prinsip faedah serta persekitaran ekonomi menggunakan sistem dwiperbankan tetapi perbankan Islam di Malaysia dipengaruhi oleh pergerakan kadar faedah dalam sektor konvensional.

KLIBOR ialah kadar faedah yang dikenakan (atau diterima) atas dana jangka pendek yang diletakkan di dalam pasaran wang antara bank. Ia adalah kadar tawaran di mana penyumbang dalam pasaran wang antara bank bersedia untuk memberi pinjaman wang kepada institusi lain yang diberi kuasa untuk pelbagai tenor seperti satu, dua, tiga, enam, sembilan dan dua belas bulan. KLIBOR adalah objektif yang ditetapkan melalui proses peminjaman dan pemberian pinjaman di kalangan sebilangan besar peserta pasaran. KLIBOR digunakan sebagai penanda aras bagi institusi kewangan, pelabur dan syarikat keselamatan. Ianya berasal dari transaksi pinjaman antara bank bank konvensional bagi pinjaman terapung, urus niaga derivatif dan pasaran niaga hadapan,

Seperti yang diketahui, Malaysia adalah pengeluar terbesar bon Islam atau sukuk di dunia dan telah mensasarkan untuk menjadi hab kewangan Islam antarabangsa. Dengan ini jelas menunjukkan bahawa Malaysia perlu mengambil peranan utama dalam merangka model penanda aras harga Islam bagi industri kewangan Islam. Oleh itu, kajian ini akan membandingkan penentuan kadar sewa bagi pembiayaan keretabagi perbankan Islam dan konvensional dalam penggunaan penanda aras KLIBOR ini. Selain itu, kajian ini membincangkan KLIBOR yang kini digunakan sebagai penanda aras untuk menentukan harga produk konvensional adakah model yang sesuai untuk institusi perbankan Islam.

Kajian ini meliputi lima bahagian di mana bahagian kedua menerangkan sorotan literatur. Bahagian ketiga akan menerangkan tentang metodologi kajian. Bahagian keempat menerangkan hasil perbincangan dan kesimpulan kajian akan diletakkan di akhir bahagian.

## SOROTAN LITERATUR

Instrumen pembiayaan ijarah oleh pihak institusi perbankan Islam adalah penting sebagai isyarat terhadap kekuatan pasaran kewangan pada masa hadapan dan memudahkan urusan umat Islam bagi urusan pembiayaan. Ini telah menarik ramai pengkaji untuk melakukan kajian ke atasnya. Oleh itu, dalam bab ini penulis telah mengkaji karya-karya terdahulu untuk dijadikan panduan serta rujukan bagi menjayakan kajian ini. Isu yang ingin diketengahkan bagi kajian-kajian lepas adalah berkaitan dengan isu yang timbul dari produk-produk yang menggunakan instrumen pembiayaan ijarah seperti isu

---

<sup>1</sup> Tatang Sutardi (t.th). *Ijarah: Aplikasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah*. Tanah Grogot: t.pt

penentuan kadar sewaan berdasarkan penanda aras yang seakan-akan sama dengan sewa beli konvensional dan lain-lain. Selain itu, melihat sumber dan pendekatan keputusan Majlis Penasihat Syariah yang digunakan pengkaji-pengkaji lepas bagi menjawab isu tersebut. Antara kajian yang telah digunakan adalah seperti berikut.

Isu pertama yang ingin diketengahkan oleh penulis adalah berkenaan penentuan kadar sewaan berdasarkan penanda aras yang seakan-akan sama dengan sewa beli konvensional. Obiyathulla I. Bacha (2004)<sup>2</sup>, berhujah bahawa terdapat beberapa ciri-ciri yang wujud yang sentiasa menghubungkan sistem perbankan Islam dengan sistem konvensional. Khususnya dalam bilangan pelanggan yang sebilangan besar adalah bukan muslim dan penggunaan oleh institusi perbankan Islam yang meniru instrumen konvensional yang membawa kepada beberapa implikasi. Pertama, terdapat hubungan yang luas antara kedua-dua sistem ini. Oleh itu, arbitraj antara sistem adalah mustahil, terutama oleh pelanggan bukan Islam yang mempunyai akses kepada kedua-dua sistem perbankan ini. Ini seterusnya menunjukkan bahawa apabila perubahan kadar faedah dalam sistem konvensional maka kadar deposit mesti berubah dalam sistem perbankan Islam. Ini tidak dapat dielakkan kerana jika tiada perubahan yang sepadan dalam kadar deposit bank Islam, perbezaan kadar yang diguna pakai akan membawa kepada peluang arbitraj yang mudah. Implikasi ketiga pula adalah kesan pergerakan kadar faedah yang dikenakan kepada perbankan konvensional juga terpakai kepada perbankan Islam. Apabila berlaku perubahan kos dana kepada perbankan konvensional secara tidak langsung kos dana kepada perbankan Islam juga turut berubah. Walaupun kesan perubahan kadar faedah mungkin tidak berlaku secara langsung kepada perbankan Islam tetapi kesannya akan sama.

Seterusnya, buku bertajuk *Islamic Banking Practice From The Practitioner's Perspective* (1994) pula memberikan gambaran menyeluruh mengenai produk yang ditawarkan oleh Bank Islam iaitu bank terawal di Malaysia. Tambahan pula, buku ini menerangkan prosedur serta beberapa terma-terma dan syarat-syarat produk antaranya adalah pembiayaan ijarah. Selain itu, buku ini menjelaskan berkenaan kadar keuntungan tetapi maklumat tersebut dari segi perspektif konvensional.<sup>3</sup>

Muhammad Taqi Uthmani berhujah bahawa penggunaan kadar faedah seperti LIBOR, KLIBOR dan lain-lain bagi menentukan keuntungan sesebuah produk tidak boleh dianggap sebagai wajar. Tambahan pula, beliau menegaskan bahawa kadar faedah yang telah digunakan hanya sebagai petunjuk atau sebagai penanda aras. Seterusnya, beliau amat menggalakkan bahawa institusi perbankan dan institusi kewangan Islam perlu berusaha untuk membangunkan penanda aras mereka sendiri.<sup>4</sup>

Muhammad Sulayman al Ashqar (1998) berpandangan bahawa isu ini meliputi semua jenis produk dagangan dalam perbankan Islam tanpa membezakan jenis-jenis produk. Tambahan pula, pengkaji menegaskan bahawa mana-mana pertambahan harga produk hendaklah selari dengan kadar harga pasaran. Penulisan tidak menjelaskan mengenai harga produk perbankan Islam secara jelas tetapi pengkaji tersebut menggariskan beberapa prinsip penting yang perlu diambil kira dalam menentukan harga perbankan Islam.<sup>5</sup>

Ahmad Ibn Taymiyyah al-Harrani (1997) menjelaskan lebih lanjut mengenai isu ini di mana beliau menegaskan bahawa ahli-ahli fuqaha perlu mengambil kira masalah mursalah apabila membincangkan isu harga. Walau bagaimanapun secara logiknya, kerja-kerja yang baik tidak akan menyentuh mengenai isu tas'ir dalam produk perbankan Islam. Tambahan pula, hujah asas yang dipegang oleh pengkaji menjelaskan sudah pasti menyumbang kepada nilai tas'ir yang meletakkan asas bagi ulama kontemporari Islam iaitu golongan fuqaha' untuk memeriksa kesahihan yang digunakan dalam mekanisme penetapan harga produk perbankan pada masa kini.<sup>6</sup>

Ali Arsalan Tariq (2004), berhujah bahawa kadar faedah adalah salah satu faktor yang mempengaruhi sukuk di Malaysia serta harga bon. Ia adalah kadar yang dikenakan atau yang dibayar bagi penggunaan wang dan sering dinyatakan sebagai peratusan tahunan utama. Oleh kerana risiko kadar faedah, di mana harga pelaburan asas pendapatan tetap atau sekuriti hutang serta permintaan untuk sukuk bergerak ke atas atau ke bawah kerana turun naik dalam kadar faedah. Kadar faedah akan memberi kesan kepada nilai pasaran sukuk atau harga sukuk. Apabila kenaikan kadar faedah, harga sekuriti pendapatan tetap untuk sukuk akan berkurangan dan kadar faedah lebih rendah yang akan

<sup>2</sup>Obiyathulla I. Bacha (2004). *Dual Banking Systems and Interest Rate Risk for Islamic Banks*. International Islamic University Malaysia: Kuala Lumpur.

<sup>3</sup> *Islamic Banking Practice From The Practitioner's Perspective* (1994). Bank Islam Malaysia Berhad: Kuala Lumpur.

<sup>4</sup> Muhammad Taqi Uthmani. *Murabahah*. accountancy.com.pk

<sup>5</sup> Muhammad Sulayman al Ashqar, et al. (1998). *Buhuth Fiqhiyyah Fi Qadaya Iqtisadiyyah Mucasirah (Vol.1)*. Dar al Nafa'is: Jordan.

<sup>6</sup> Ahmad Ibn Taymiyyah al-Harrani. (1997). *Majmucat al-Fatawq (Vol. 27-28)*. Dar al Wafa': Mansurah.

membawa kepada peningkatan harga sukuk. Ini bermakna penentuan harga sesuatu produk berdasarkan kadar faedah menyebabkan ketidaktentuan harga.<sup>7</sup>

Tan Chong Koay, Teng Sin Wu @ Ten Sin Wu & Azmi Malek Merican (2010), memberi pandangan berkenaan kadar faedah adalah satu penunjuk ekonomi am yang akan mempunyai kesan ke atas sukuk walaupun tidak melabur dalam instrumen faedah. Ini bermakna kadar faedah secara tidak langsung boleh memberi kesan kepada nilai sukuk. Selain itu, sukuk dengan tempoh matang yang lebih panjang dan kupon atau kadar keuntungan yang lebih rendah lebih sensitif kepada perubahan kadar faedah.<sup>8</sup>

Wan Nur Fidathu Binti Wan Ikzan pula berhujah bahwa struktur bon Islam yang seperti ijarah yang ditanda aras terhadap pergerakan kadar pasaran seperti KLIBOR iaitu Kadar Tawaran Antara Bank Kuala Lumpur, adalah kadar faedah purata di mana deposit ditawarkan antara bank-bank utama di pasaran wang borong Malaysia atau pasaran antara bank. Prestasi sukuk akan dipengaruhi oleh 3-bulan KLIBOR di mana pulangan penanda aras KLIBOR adalah selama 3 Bulan. Kaedah ini juga digunakan oleh kebanyakan produk perbankan Islam dalam instrument pembiayaan ijarah.<sup>9</sup>

Pandangan Wan Nur Fidathu telah disokong oleh Mohamed Ariff & Saiful Azhar Rosly (2011), yang mengatakan bahawa keperluan kawal selia ke atas pegangan modal tambahan bagi aset berisiko dan fiskal memberi implikasi mengurangkan daya saing bank Islam apabila kadar keuntungan yang berkaitan melebihi kadar faedah. Oleh itu, penanda aras kadar keuntungan ke atas produk jualan sebenar terhadap kadar faedah adalah tidak sesuai. Walau bagaimanapun, atas sebab-sebab sistem perbankan yang memihak kepada sistem penanda aras bagi harga, ulama Islam tidak membantah penanda aras kadar keuntungan perbankan Islam terhadap kadar faedah iaitu KLIBOR. Perbankan konvensional biasanya menetapkan kadar pinjaman mereka berdasarkan KLIBOR campur spread atau premium.<sup>10</sup>

The Association of Chartered Certified Accountants (2012), berhujah bahawa isu utama dalam hal ini dikatakan bahawa daripada menilai aset dan liabiliti. Konsep nilai saksama bersetuju untuk menjadi milik sesuai sebagai cara untuk mengukur aset-aset dan liabiliti, terutamanya di mana terdapat pasaran aktif dan mekanisme harga pasaran yang berkaitan sebagai satu cara menanda aras. Apabila pasaran Syariah adalah kurang cair daripada pasaran konvensional, bagaimanapun, terdapat persetujuan bahawa model aliran tunai yang didiskaunkan adalah perkara biasa sebagai satu cara penilaian dalam ketiadaan harga pasaran langsung, dan menggunakan asas yang sama dengan LIBOR (seperti KLIBOR di Malaysia) seperti yang digunakan oleh produk konvensional.

Mohd. Yusof mengambil pendekatan model ramalan untuk nilai sewa harta runcit bagi pengganti terhadap penanda aras kadar faedah konvensional seperti KLIBOR, LIBOR dan EURIBOR tetapi juga mencadangkan penggunaan keseimbangan nilai hartanah sewa sebagai alternatif kepada kadar faedah konvensional semasa.<sup>11</sup>

Fitri (2007) cuba untuk mengkaji mekanisme harga yang digunakan oleh perbankan Islam di menentukan harga dua kontrak yang paling biasa, iaitu Murabahah dan Ijarah produk yang ditawarkan oleh institusi-institusi kewangan Islam di Malaysia. Menurut beliau, dalam persekitaran dwi-perbankan di Malaysia, institusi perbankan Islam perlu menawarkan harga yang kompetitif untuk produk mereka jika mereka ingin bersaing dengan konvensional bank-bank. Perbankan konvensional menggunakan kadar pinjaman asas (BLR) sebagai tanda aras bagi penetapan harga produk mereka. Ia dikemukakan bahawa sedikit penggunaan BLR sebagai penanda aras harga yang sama dengan bank-bank konvensional dibenarkan mengikut sebahagian ulama kontemporari. Kajian ini juga menekankan keperluan untuk mempunyai yang baru penanda aras harga bagi perbankan dan kewangan Islam.<sup>12</sup>

Othman (2007) berhujah bahawa banyak institusi kewangan Islam menentukan kadar keuntungan berdasarkan kadar faedah semasa dan kebanyakannya berdasarkan LIBOR sebagai penunjuk. Jika LIBOR adalah 5% dan mereka menentukan dengan menandakan pada produk Murabahah bersamaan dengan LIBOR atau beberapa peratusan tetap ke atasnya. Amalan ini sering dikritik atas dasar bahawa kadar keuntungan adalah berdasarkan kadar faedah dan perlu dilarang

<sup>7</sup>Ali Alsalan Tariq. (2004). *Managing Financial risks of sukuk structure*.

<sup>8</sup>Tan Chong Koay, Teng Sin Wu @ Ten Sin Wu & En Azmi Malek Merican. (2010). *PHEIM Master Prospectus*.

<sup>9</sup>Wan Nur Fidathu Binti Wan Ikzan. *A Study On Factors Influence Performance Of Sukuk In Malaysia*. UITM: Shah Alam.

<sup>10</sup>Mohamed Ariff & Saiful Azhar Rosly. (2011). *Islamic Banking in Malaysia: Unchartered Waters*. INCEIF.

<sup>11</sup> Mohd Yusof, R., Abd. Majid, M.S., Kassim, S.H., and Hamid, Z. (2009). *Modelling An Alternative Benchmarking For Home Financing: A Comparative Analysis Between Malaysia And The United Kingdom*. Unpublished Manuscript, IIUM.

<sup>12</sup>Fitri, M.R. (2007). *Pricing of Murabahah and Ijarah Product in Malaysia*, Master Thesis, Department of Fiqh and Usul al-Fiqh, IIUM.

kerana mengutamakan kepentingan sendiri. Menariknya, menurut beliau dengan hanya menggunakan kadar faedah sebagai penanda aras bagi menentukan keuntungan Murabahah tidak menyebabkan transaksi itu sebagai tidak sah, haram atau dilarang kerana perjanjian itu sendiri tidak mengandungi faedah. Kadar faedah yang telah digunakan hanya sebagai petunjuk atau sebagai penanda aras.<sup>13</sup>

Dalam Modul 3- Deft Financing iaitu Kertas kerja The Fourth International Integrated Course In Islamic Banking and Finance, pihak bank akan menyewakan aset atau barang kepada pelanggan untuk tempoh dan jumlah sewa yang ditetapkan dan dipersetujui oleh pelanggan dan jumlah sewa merangkumi harga belian bank dan keuntungan bank.

Secara umumnya, kajian mengenai harga Islam serta kos modal Islam masih agak terhad. Antaranya adalah Model mekanisme kadar keuntungan. Ia telah dicadangkan oleh Abdul al-Hamid al-Ghazali. Menurut beliau, kaedah ini dapat dicapai dengan menganalisis kadar keuntungan dalam pasaran wang. Beliau berpendapat cara ini lebih rasional yang menggalakkan keadilan untuk semua dan sesuai dengan sifat ekonomi. Walaubagaimanapun, model ini telah dikritik oleh Hassan Hussain Shahatah yang menyatakan bahawa terdapat masalah dalam menentukan konsep keuntungan.<sup>14</sup>

Selain itu, terdapat juga cadangan dari Muhammad Abdul Halim Umar (2000) iaitu penanda aras boleh diwujudkan daripada dividen yang diagihkan oleh bank-bank Islam kepada pendeposit. Ia akan menghapuskan ketidakpastian dan keraguan dengan menggantikan kadar faedah dengan kadar keuntungan. Beliau akan menyediakan indeks matematik dengan membuat perbandingan daripada konvensional.<sup>15</sup> Sheikh Muhammad Taqi Usmani (2007) juga mencadangkan dengan mewujudkan satu instrumen pelaburan seperti harta yang dipajak dan lain-lain. Unit yang boleh dijual dan dibeli berdasarkan nilai aset bersih mereka ditentukan secara berkala. Unit-unit ini boleh dirunding dan boleh digunakan untuk pembiayaan semalaman juga. Bank-bank mempunyai lebih mudah tunai boleh membeli unit-unit ini dan apabila bank memerlukan tunai maka bank boleh menjual. Susunan ini boleh mewujudkan satu pasaran antara bank dan nilai unit-unit boleh bertindak sebagai petunjuk untuk menentukan keuntungan dalam murabahah dan ijarah.<sup>16</sup>

Seterusnya, Mohd. Yusof et al. (2009) mencadangkan penggunaan harta keseimbangan nilai sewaan sebagai alternatif kepada kadar faedah semasa konvensional.<sup>17</sup> Fitri (2007) mengkaji mekanisme harga yang digunakan oleh perbankan Islam dalam menentukan harga kontrak murabahah dan ijarah oleh institusi kewangan Islam di Malaysia. Menurut beliau, perbankan konvensional menggunakan kadar pinjaman asas (BLR) sebagai penanda aras bagi penetapan harga produk mereka. Kajian ini juga menekankan keperluan untuk mempunyai penanda aras harga baru bagi perbankan dan kewangan Islam.<sup>18</sup>

## OPERASI IJARAH THUMMA AL-BAY' DI MALAYSIA

Pembiayaan secara AITAB ini melibatkan dua jenis kontrak, iaitu kontrak sewaan (ijarah) disusuli kontrak jual beli (al-bai'). Pada peringkat awal, institusi kewangan Islam akan memeterai satu perjanjian ijarah dengan pelanggan. Melalui perjanjian ijarah ini, institusi kewangan Islam akan melantik pelanggan sebagai ejen untuk membeli kenderaan yang telah dikenal pasti oleh pelanggan. Seterusnya, institusi kewangan Islam akan menyewakan kenderaan tersebut kepada pelanggan bagi satu tempoh masa tertentu.

Pada akhir tempoh sewaan, pelanggan mempunyai pilihan untuk membeli kenderaan berkenaan daripada institusi kewangan Islam. Sekiranya pelanggan memilih untuk membeli kenderaan tersebut, institusi kewangan Islam dan pelanggan akan memeterai satu perjanjian al-bai' dan hak milik kenderaan tersebut akan berpindah daripada institusi kewangan Islam kepada pelanggan.

## METODOLOGI KAJIAN

<sup>13</sup>Usmani, Muhammad Taqi, (2007). *An Introduction To Islamic Finance*, Pakistan: Quranic Studies Publishers.

<sup>14</sup>Abd al-Hamid al-Ghazali. *Al-Arbahwa al-Fawaid al-Masrafiyyah Bayna al-Tahlil al-Iqtisadi wa al-Hukm al-Syariah*. (Jeddah: Islamic Development Bank)

<sup>15</sup>Muhammad Abd. Halim Umar & Muhammad Fathi Shahatah. *Ijad Mu'ashshir*.

<sup>16</sup>Usmani, Muhammad Taqi, (2007). *An Introduction To Islamic Finance*, Pakistan: Quranic Studies Publishers.

<sup>17</sup>Mohd Yusof, R., Abd. Majid, M.S., Kassim, S.H., & Hamid, Z. (2009). *Modelling An Alternative Benchmarking For Home Financing: A Comparative Analysis Between Malaysia And The United Kingdom*. Unpublished Manuscript, IIUM.

<sup>18</sup>Muhd. Ramadhan Fitri. 2007. *Pricing Of Murabahah And Ijarah Products In Malaysia*. IIUM. Master's Thesis.

Metodologi merupakan perkara asas dan tunjang dalam pencapaian suatu objektif kajian. Lazimnya mana-mana pengkaji akan terlebih dahulu membuat tinjauan terhadap kajian-kajian berkaitan bagi menentukan metode bersesuaian bagi diadaptasi dalam kajian yang bakal dilakukan. Metodologi kajian yang digunakan oleh pengkaji bagi kajian ini menggunakan metod pengumpulan data bagi kajian-kajian lepas.

Di bawah metod pengumpulan data, pengkaji menggunakan metod yang dianggap mampu mengupas persoalan dan mendapatkan maklumat yang lebih tepat. Metod yang digunakan adalah metod penyelidikan perpustakaan. Melalui metod ini, pengkaji membuat rujukan di beberapa buah perpustakaan untuk mendapatkan maklumat dan data yang relevan dengan kajian. Segala data dan maklumat adalah merujuk kepada bahan-bahan seperti buku-buku, latihan ilmiah, artikel dalam jurnal, surat khabar dan majalah-majalah yang berkaitan dengan kajian ini.

Selain itu, penulis juga menggunakan kaedah menganalisis data iaitu dengan menggunakan metod kaedah deduktif dan kaedah induktif. Kaedah deduktif ini digunakan untuk menghuraikan suatu masalah dengan terperinci, ianya dilakukan dengan menggunakan maklumat-maklumat dan contoh-contoh yang dijelaskan. Kaedah induktif pula digunakan untuk menganalisa data-data melalui pola berfikir yang mencari pembuktian dari hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai kepada kesimpulan yang lebih umum. Kaedah ini diaplikasikan dengan meneliti dari hasil dari pandangan Majlis Penasihat Syariah mengenai aplikasi instrumen Ijarah dan memberikan tafsiran berdasarkan hasil yang diperolehi.

Kajian ini akan menganalisis kadar sewa yang digunakan bagi sebuah perbankan Islam dan konvensional. Seterusnya, pengkaji akan mencadangkan kaedah yang lebih sesuai bagi menggantikan penanda aras seperti KLIBOR, LIBOR dan lain-lain yang digunakan oleh perbankan konvensional. Berdasarkan metod yang digunakan, data akan dianalisis dan hasilnya ditunjukkan dalam bahagian empat iaitu hasil perbincangan.

## HASIL PERBINCANGAN

Ramai ulama kontemporari telah menyeru permulaan penanda aras harga bebas bagi bank-bank Islam. Persidangan Kelapan Akademi Fiqh OIC, yang diadakan di Jeddah Shawwal/10-11 18-19 April 1993, memberi tumpuan kepada isu-isu mata wang. Salah satu resolusi yang mereka sebulat suara meluluskan, antara lain, adalah Resolusi No 7, yang menggesa pembentukan segera penanda aras baru diterima dari perspektif syariah sebagai alternatif kepada kadar faedah untuk menentukan margin keuntungan. Asas bagi memperkenalkan tanda aras baru sebagai alternatif kepada pinjaman berasaskan faedah dan pinjaman berdasarkan penanda aras adalah larangan riba itu sendiri. Sheikh Muhammad Taqi Usmani menegaskan bahawa bank-bank dan institusi kewangan Islam harus menyingkirkan amalan ini secepat mungkin. Beliau berhujah bahawa menggunakan kadar faedah sebagai penanda aras untuk perniagaan halal adalah tidak wajar dan ia tidak memajukan falsafah asas Islam ekonomi.

Dalam institusi perbankan Islam, kadar faedah pada masa ini digunakan sebagai penanda aras bagi kewangan Islam. Kadar keuntungan dikenakan dalam kewangan Islam pada asasnya menggunakan kadar faedah pasaran. Ini pada asasnya diterima oleh institusi kewangan Islam bagi kadar faedah adalah semata-mata dianggap sebagai penanda aras. Tetapi walau bagaimanapun, fenomena ini adalah satu manifestasi 'hukum satu harga' yang disebabkan oleh aktiviti arbitraj antara kedua-dua perbankan Islam dan konvensional. Sejak kedua-dua perbankan Islam dan konvensional beroperasi berasaskan faedah rizab maka mereka adalah saling berkaitan dengan pasaran yang sama. Oleh itu, kos modal dan lain-lain cenderung untuk bersatu. Sejak fungsi perbankan Islam yang lebih pelbagai dengan kebanyakan pembiayaan adalah berasaskan aset dan disokong oleh aset, kos modal harus ditentukan tidak semata-mata oleh kadar faedah tetapi berdasarkan pulangan yang diperolehi daripada ekonomi sebenar. Walau bagaimanapun disebabkan oleh penumpuan kewangan Islam tidak dapat bebas daripada menggunakan kadar faedah seperti penanda aras konvensional. Terdapat keperluan mendesak untuk mewujudkan satu penanda aras baru sebagai alternatif kepada kadar faedah.

Perbankan konvensional menggunakan kadar faedah sebagai asas kepada harga kos pembiayaan mereka. Oleh kerana kadar faedah adalah sentiasa berubah-ubah bergantung kepada keadaan dalam dunia kewangan bagi bank-bank konvensional maka kadar faedah yang dikenakan kepada pelanggan juga berubah-ubah. Ia akan masuk akal apabila pelanggan perlu membayar bayaran dalam jumlah yang berbeza untuk setiap bulan bergantung kepada kadar faedah pada bulan dia membuat pembayaran.

Pengiraan bagi produk ijarah thumma al-Bay' di perbankan Islam adalah seperti berikut:

$$\text{Total Amount} = \text{Financing} + (\text{Financing} \times \text{Profit} \times \text{Period [in ]})$$

Payable	Amount	Amount	Rate	years]
---------	--------	--------	------	--------

Note: "Financing Amount" is equivalent to amount borrowed

Total Amount Payable

Monthly Instalment =

Period [in years] x 12

### Illustration:

**Total Amount Payable** = (RM50,000) + (RM50,000 x 5.00% x 5 years)

= **RM 62,500**

RM 62,500

**Monthly Instalment** =

5 x 12

= **RM 1,041.67**

Pengiraan bagi produk sewa beli konvensional adalah sama dengan pengiraan bagi produk produk ijarah thumma al-Bay'. Bezanya adalah 'profit rate' digunakan dalam Islam tetapi istilah 'interest rate' yang digunakan dalam konvensional. Maka dengan ini dapat dilihat produk sewa beli konvensional seakan-akan sama dengan sewa beli Islam. Istilah ini beranggapan seperti menukar nama kadar faedah kepada kadar untung tanpa mengubah unsur-unsurnya. Tambahan pula, ia akan membawa kepada keadaan yang lebih buruk kerana orang akan menganggap bahawa perbankan Islam menyamai perbankan konvensional dengan mengubah konsep tersebut.

Selain itu, kadar sewa sesuatu aset juga bergantung kepada kadar percukaian bagi sesuatu tempat. Ini bermakna apabila aset seperti rumah yang dijual di bandar adalah lebih mahal disebabkan faktor kawasan yang lebih kondusif dan selesa. Sebaliknya, harga sesebuah rumah di luar bandar adalah lebih rendah daripada kawasan bandar. Tambahan pula, kadar sewa juga berkait rapat dengan kadar inflasi. Ini adalah kerana apabila inflasi meningkat maka peratus KLIBOR akan meningkat dan ini akan menyebabkan bank akan meletakkan harga yang lebih mahal dan begitu juga sebaliknya jika keadaan inflasi adalah rendah. Ini adalah satu kelemahan dalam menggunakan penanda aras harga daripada KLIBOR.

Walaupun bagaimanapun, pada pendapat penulis kadar sewaan yang digunakan oleh perbankan Islam adalah uruf supaya perbankan Islam tidak berterusan menggunakan cara kadar faedah yang tidak dibenarkan dalam Islam yang digunakan dalam konvensional sekarang. Ini adalah kerana para fuqaha dulu tidak menetapkan cara penentuan kadar sewa bagi aset yang besar seperti rumah dan kereta tetapi hanya menetapkan aset yang kecil sahaja. Sebagai alternatif, perbankan Islam bagi mewujudkan penanda aras yang betul-betul Islamik maka perkara ini tidak dapat dielakkan kerana ia adalah kepentingan kemaslahatan ummah.

Kaedah pengiraan menggunakan harga pasaran semasa dicadangkan kerana ia tidak terdedah kepada risiko turun naik ekonomi. Ini dapat digunakan dengan mengambil kadar sewa sehari sesuatu aset dan kadar keuntungan yang diterima oleh institusi perbankan adalah tetap. Ini adalah kerana kadar penentuan kadar sewa adalah tetap maka ia tidak membebaskan pelanggan. Selain itu, ia tidak bersandarkan kepada kadar faedah iaitu apabila kadar faedah sesebuah bank tinggi maka ia akan menyukarkan para pelanggan untuk membayar sewa disebabkan kadar sewa bulanan yang mahal. Tambahan pula, kaedah ini adalah lebih rasional dan memberi keadilan untuk semua pihak dan patut diamalkan dalam suasana ekonomi Islam yang sebenar. Seterusnya, kaedah ini akan menghapuskan ketidakpastian dan keraguan dengan menggantikan kadar faedah kepada harga pasaran semasa di mana pihak bank masih lagi mendapatkan keuntungan yang sepatutnya mengikut kadar yang telah ditetapkan pada awal kontrak.

## **KESIMPULAN**

Perbincangan dalam kajian ini memberi implikasi yang positif terhadap pengembangan ilmu dan penyebaran informasi berkaitan kadar sewa bagi kontrak pembiayaan ijarah di perbankan Islam. Dengan cadangan penanda aras harga Islam tersebut adalah diharapkan bahawa kewangan Islam hari ini boleh dibebaskan daripada menggunakan tanda aras konvensional seperti BLR, KLIBOR, COFI

atau LIBOR. Kewangan Islam boleh menjadi bebas daripada kewangan konvensional dan menjadi benar-benar alternatif kepada kewangan konvensional yang mampu menangani dan mengurangkan krisis ekonomi global dan kewangan.

**RUJUKAN**

Tatang Sutardi (t.th). *Ijarah: Aplikasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah*. Tanah Grogot: t.pt

Obiyathulla I. Bacha (2004). *Dual Banking Systems and Interest Rate Risk for Islamic Banks*. International Islamic University Malaysia: Kuala Lumpur.

*Islamic Banking Practice From The Practitioner’s Perspective* (1994). Bank Islam Malaysia Berhad: Kuala Lumpur.

Muhammad Taqi Uthmani. *Murabahah*. accountancy.com.pk

Muhammad Sulayman al Ashqar, et al. (1998). *Buhuth Fiqhiyyah Fi Qadaya Iqtisadiyyah Mucasirah (Vol.1)*. Dar al Nafa’is: Jordan.

Ahmad Ibn Taymiyyah al-Harrani.(1997). *Majmucat al-Fatawaq (Vol. 27-28)*.Dar al Wafa’: Mansurah.

Ali Alsalan Tariq. (2004). *Managing Financial risks of sukuk structure*.

Tan Chong Koay, Teng Sin Wu @ Ten Sin Wu & En Azmi Malek Merican. (2010). *PHEIM MasterProspectus*.

Wan Nur Fidathu Binti Wan Ikzan.*A Study On Factors Influence Performance Of Sukuk In Malaysia*. UITM: Shah Alam.

Mohamed Ariff & Saiful Azhar Rosly. (2011). *Islamic Banking in Malaysia: Unchartered Waters*. INCEIF.

Mohd Yusof, R., Abd. Majid, M.S., Kassim, S.H., and Hamid, Z. (2009). *Modelling An Alternative Benchmarking For Home Financing: A Comparative Analysis Between Malaysia And The United Kingdom*. Unpublished Manuscript, IIUM.

Fitri, M.R. (2007). *Pricing of Murabahah and Ijarah Product in Malaysia*, Master Thesis, Department of Fiqh and Usul al-Fiqh, IIUM.

Usmani, Muhammad Taqi, (2007). *An Introduction To Islamic Finance*, Pakistan: Quranic Studies Publishers.

Abd al-Hamid al-Ghazali.*Al-Arbah wa al-Fawaid al-Masrafiyyah Bayna al-Tahlil al-Iqtisadi wa al-Hukm al-Syariah*. (Jeddah: Islamic Development Bank)

Muhammad Abd.Halim Umar & Muhammad Fathi Shahatah. *Ijad Mu’ashshir*.

Mohd Yusof, R., Abd. Majid, M.S., Kassim, S.H., & Hamid, Z. (2009).*Modelling an alternative benchmarking for home financing: a comparative analysis between Malaysia and the United Kingdom*. Unpublished Manuscript, IIUM.

