

### 35. Penanggungan Kos Perlindungan Takaful Dalam Kontrak Sewa Beli Islam

Secara umumnya, dalam kontrak *al-iijarah thumma al-bai'* (AITAB), berlaku akad pertukaran manfaat dengan bayaran sewa antara pemilik kenderaan dengan penyewa. IKI sebagai pemilik mempunyai hak pemilikan secara benefisiari (*beneficial ownership*) manakala penyewa didaftarkan sebagai pemilik secara perundangan (*legal ownership*).

Sebagai perbandingan, Akta Sewa Beli 1967 menyatakan bahawa pemilik perlu menanggung risiko yang berkaitan dengan hak milik aset manakala penyewa perlu menanggung risiko yang berkaitan dengan penggunaan aset.

Dalam hal ini, MPS dirujuk berhubung pihak yang sepatutnya bertanggungjawab bagi menanggung kos perlindungan takaful dalam kontrak sewa beli Islam.

#### **Keputusan**

MPS pada mesyuarat ke-131 bertarikh 22 Januari 2013 telah memutuskan bahawa dalam pembiayaan kenderaan yang berasaskan kontrak sewa beli Islam, kos takaful boleh ditanggung oleh penyewa kerana tujuan perlindungan takaful dalam konteks kemudahan sewa beli Islam adalah untuk melindungi penyewa daripada liabiliti yang berkaitan dengan risiko penggunaan aset.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Tujuan utama penyertaan takaful adalah untuk menjaga kelangsungan penggunaan kenderaan yang mana ia adalah untuk kepentingan penyewa itu sendiri seperti untuk menghadapi liabiliti kepada pihak ketiga (*third party liability*) apabila berlakunya kemalangan.
- ii. Tanggungjawab untuk penyelenggaraan utama sesuatu aset itu merupakan tanggungjawab pemilik, namun tanggungjawab ini bukanlah suatu yang tidak boleh dirundingkan antara kedua-dua pihak yang berkontrak. Ini kerana tiada nas Syarak yang jelas melarang rundingan tentang perkara ini. Oleh itu, jika rundingan yang dibuat berdasarkan kepada kerelaan antara kedua-dua pihak, maka persetujuan yang dicapai sudah menepati konsep *taradi* (saling meredai) yang menjadi asas utama dalam bermuamalah.

### 36. Kos Penyelenggaraan Dan Kos Takaful Aset *Ijarah*

Secara prinsipnya, kos penyelenggaraan dan kos takaful aset *iijarah* merupakan tanggungjawab pemberi sewa (pemilik aset).<sup>40</sup> Namun begitu, terdapat amalan yang memindahkan tanggungjawab untuk menanggung kos penyelenggaraan dan kos takaful aset *iijarah* kepada penyewa.

Dalam hal ini, MPS dirujuk berhubung isu sama ada tanggungan kos penyelenggaraan dan kos takaful terhadap aset *iijarah* boleh dirunding antara pemberi sewa dengan penyewa.

#### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-140 bertarikh 28 Oktober 2013 telah memutuskan bahawa pihak-pihak yang berkontrak dalam *iijarah* (pemberi sewa dan penyewa) boleh berunding dan bersetuju berhubung pihak mana yang perlu menanggung kos penyelenggaraan dan kos takaful terhadap aset *iijarah* tersebut.

<sup>40</sup> Lihat: Keputusan MPS pada mesyuarat ke-36 bertarikh 26 Jun 2003 dan keputusan MPS pada mesyuarat ke-48 bertarikh 17 Februari 2005.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan bahawa kos penyelenggaraan (*siyanah*) ke atas aset *ijarah* bukanlah *muqtada al-'aqd* bagi *ijarah*. Ini berdasarkan prinsip Syariah bahawa *muqtada al-'aqd* bagi *ijarah* ialah penyewa mendapat manfaat daripada aset yang disewakan dan pemberi sewa memperoleh sewaan atas manfaat yang diberikan.<sup>41</sup>

Perkara ini tidak mengganggu *muqtada al-'aqd* bagi *ijarah* kerana berdasarkan amalan semasa, penyewa akan menjaga aset sewaan sehingga berlaku pemindahan hak milik aset kepada penyewa.

Tambahan pula, amalan takaful semasa tidak membezakan antara kemudaratian yang berlaku ke atas aset sewaan yang disebabkan oleh penyewa atau sebab-sebab lain, dan kebiasaannya, kemudaratian ke atas aset sewaan berlaku akibat penggunaan aset oleh penyewa.

## 37. Penggabungan Kadar Sewa Tetap Dan Kadar Sewa Boleh Ubah

Dalam kontrak *ijarah*, kadar sewaan boleh terdiri daripada kadar sewa tetap dan kadar sewa boleh ubah. Kadar sewa tetap melibatkan bahagian sewaan tetap (*fixed rental portion*) yang tidak akan berubah sepanjang tempoh *ijarah*. Manakala kadar sewa boleh ubah melibatkan bahagian sewaan boleh ubah (*floating rental portion*) yang disandarkan kepada suatu formula atau penanda aras (*benchmark*) tertentu yang dipersetujui. Terdapat amalan dalam industri kewangan Islam yang menggabungkan kedua-dua jenis kadar sewa tersebut sebagai nilai sewaan dalam kontrak *ijarah*.

Dalam hal ini, MPS dirujuk berhubung amalan industri yang menggabungkan dua bahagian sewaan (sewa tetap dan sewa boleh ubah) sebagai nilai sewaan dalam kontrak *ijarah*.

### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-140 bertarikh 28 Oktober 2013 telah memutuskan bahawa amalan penggabungan kadar sewa tetap dan kadar sewa boleh ubah dalam satu harga sewaan dibenarkan.

<sup>41</sup> Al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Dar al-Fikr, 2002, j. 5, h. 3804.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan bahawa tiada halangan Syarak berkenaan penetapan harga sewaan sama ada kadar tetap, kadar boleh ubah, atau penggabungan antara kedua-duanya selagi mana penetapan harga sewaan tetap dan penanda aras tersebut diketahui dan dipersetujui oleh pihak yang berkontrak.

Ini selaras dengan kaedah fiqah yang menyebut:

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم

*"Hukum asal bagi sesuatu perkara adalah harus sehingga terdapat dalil yang menunjukkan keharamannya."*<sup>42</sup>

Tambahan pula, amalan ini tidak membawa kepada ketidakpastian yang melampau (*gharar fahisy*) kerana terdapat formula yang jelas dan dipersetujui bersama.

### 38. Penetapan Had Maksimum Dan Minimum Dalam Kadar Sewa Boleh Ubah Dalam Kontrak *Ijarah*

MPS dalam keputusan terdahulu telah memutuskan bahawa kadar sewa dalam kontrak *ijarah* boleh berubah berdasarkan persetujuan awal untuk menyandarkan kadar sewa kepada suatu penanda aras yang dipersetujui bersama dalam tempoh tertentu.<sup>43</sup> Walau bagaimanapun, terdapat persoalan sama ada pihak yang berkontrak boleh bersetuju dengan kadar sewa boleh ubah secara mutlak ataupun terhad kepada kadar tertentu. Dalam hal ini, MPS dirujuk berhubung isu penetapan had minimum dan maksimum dalam kadar sewaan boleh ubah dalam kontrak *ijarah*.

#### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-140 bertarikh 28 Oktober 2013 telah memutuskan bahawa amalan kadar sewaan boleh ubah dalam kontrak *ijarah* mestilah mempunyai penetapan had minimum dan maksimum.

<sup>42</sup> Al-Suyuti, *Al-Asybah wa al-Naza'ir*, Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1403H, Beirut, h. 60.

<sup>43</sup> Keputusan MPS ini memperincikan keputusan MPS terdahulu iaitu keputusan MPS pada mesyuarat ke-33 bertarikh 27 Mac 2003, mesyuarat ke-35 bertarikh 22 Mei 2003 dan mesyuarat ke-38 bertarikh 28 Ogos 2003 yang memutuskan bahawa kadar sewa dalam kontrak *ijarah* boleh berubah berdasarkan persetujuan awal untuk menyandarkan kadar sewa kepada suatu penanda aras yang dipersetujui bersama dalam tempoh tertentu.

## Asas Pertimbangan

Kewajipan untuk menetapkan had minimum dan maksimum bagi kadar sewaan boleh ubah bertujuan untuk mengelakkan berlakunya ketidakpastian yang melampau (*gharar fahisy*) dalam kadar sewaan tersebut sekaligus dapat membezakan produk *ijarah* dalam kewangan Islam dengan produk sewa beli dalam kewangan konvensional.

ia juga memberikan kelonggaran kepada pihak berkontrak untuk mengambil risiko yang tertentu dalam kadar batasan yang dijangka dan dipersetujui.

### 39. Tanggungjawab Penyewa Untuk Membuktikan Tidak Berlaku Kecuaian Ketika Aset Rosak

Dalam konteks *ijarah*, secara prinsipnya sebarang kerosakan aset tidak ditanggung oleh penyewa kerana aset sewaan tersebut dipegang oleh penyewa atas dasar amanah melainkan terdapat bukti bahawa kerosakan tersebut disebabkan oleh kecuaianya. Berdasarkan prinsip ini, pemberi sewa perlu membuktikan bahawa kerosakan aset sewaan adalah disebabkan oleh kecuaian penyewa.

Namun begitu, secara praktikalnya pemilik aset sukar untuk membuktikan wujudnya kecuaian oleh penyewa. Tambahan pula, timbul persepsi negatif ke atas penyewa kerana kerosakan tersebut berlaku semasa aset berada dalam penggunaan penyewa.

Dalam hal ini, MPS dirujuk berhubung isu sama ada penyewa boleh dipertanggungjawabkan untuk membuktikan tidak berlaku kecuaian yang mengakibatkan kerosakan aset.

#### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-140 bertarikh 28 Oktober 2013 telah memutuskan bahawa penyewa boleh dipertanggungjawabkan untuk membuktikan tidak berlaku kecuaian olehnya ketika aset sewaan rosak. Sekiranya penyewa gagal membuktikan bahawa beliau tidak cuai, maka penyewa perlu bertanggungjawab ke atas kerosakan tersebut.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Dalam konteks amalan kewangan semasa, IKI menghadapi kesukaran untuk memantau pelanggannya dalam mengendalikan suatu aset *ijarah*. Situasi ini menyebabkan IKI terdedah kepada kemungkinan berlakunya manipulasi atau risiko moral (*moral hazard*) oleh penyewa.
- ii. Bersandarkan kepada pandangan Imam Malik<sup>44</sup> dalam konteks *mudarabah* iaitu sekiranya *mudarib* mendakwa terdapat kerugian sedangkan alasan dakwaan tersebut tidak diketahui (*mudarib* gagal membuktikan bahawa kerugian tersebut bukan disebabkan oleh kecuaianya), maka *mudarib* hendaklah menjamin kerugian tersebut.
- iii. Berdasarkan amalan semasa dalam produk kewangan Islam yang berasaskan sewaan, aset sewaan adalah di bawah jagaan penyewa sepanjang tempoh sewaan.

Pemindahan beban pembuktian kepada penyewa tidak menjaskankan prinsip asal bahawa penyewa tidak menjamin kerosakan aset sewaan melainkan disebabkan oleh kecuaianya.

## 40. Status Kontrak *Ijarah* Dalam Situasi Kematian Salah Satu Pihak Yang Berkontrak

MPS dirujuk berhubung isu sama ada kontrak *ijarah* terbatal secara langsung atau tidak, sekiranya berlaku kematian salah satu pihak yang berkontrak.

### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-145 bertarikh 25 Mac 2014 telah memutuskan bahawa kontrak *ijarah* tidak terbatal dalam situasi kematian salah satu pihak yang berkontrak.

<sup>44</sup> Abu Walid al-Baji, *Al-Muntaqa Syarh al-Muwatta'*, Matba'ah al-Sa'adah, 1322H, j. 5, h. 164 -165.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini berdasarkan pendapat jumhur fuqaha iaitu Maliki, Syafi'i dan Hanbali yang menyatakan bahawa kontrak *ijarah* tidak terbatal dengan kematian pihak yang berkontrak dan ia boleh diwarisi.<sup>45</sup> Oleh yang demikian, hak-hak dan liabiliti pihak-pihak yang berkontrak akan berpindah kepada ahli waris tanpa perlu memeterai kontrak baru.

### 41. Penamatan Awal Kontrak *Ijarah* Oleh Penyewa

Kontrak *ijarah* merupakan satu kontrak yang *lazim* yang mana pihak yang berkontrak tidak boleh menamatkan kontrak sepanjang tempoh *ijarah* tanpa persetujuan pihak yang satu lagi. Namun, penyewa boleh menamatkan kontrak sebelum tamat tempoh *ijarah* sekiranya dipersetujui oleh pemilik aset sewaan.

Dalam hal ini, MPS dirujuk berhubung sama ada pemilik aset sewaan berhak untuk membuat tuntutan daripada penyewa bagi jumlah sewaan sehingga tamat tempoh *ijarah* yang telah dipersetujui.

#### Keputusan

MPS pada mesyuarat ke-151 bertarikh 30 September 2014 telah memutuskan bahawa dalam situasi di mana penyewa menyerahkan aset sebelum tempoh matang kontrak *ijarah*, maka kontrak *ijarah* boleh dibubarkan (*fasakh*). Oleh itu, pemberi sewa tidak berhak menuntut sewa bagi tempoh sewaan yang belum berlalu. Namun, pemberi sewa selaku pemilik aset berhak menuntut pampasan daripada penyewa mengikut terma yang dipersetujui sewaktu pemeteraian kontrak.

## Asas Pertimbangan

Keputusan MPS ini mengambil kira *maslahah* dan keadilan kepada kedua-dua pihak yang berkontrak. Di samping itu, menurut amalan semasa (*'urf*) yang selari dengan Syarak, kontrak *ijarah* boleh dibubarkan sekiranya penyewa menyerahkan aset sewaan sebelum tamat tempoh matang kontrak *ijarah*.

<sup>45</sup> Al-Dusuki, *Hashiyah al-Dusuki 'ala Syarh al-Kabir*, Dar al-Fikr, j. 4, h. 29-30; Al-Nawawi, *Al-Majmu' Syarh al-Muhazzab*, Dar al-Fikr, j. 15, h. 88; Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Maktabah al-Qaherah, Kaherah, 1388 H, j. 5, h. 347.

Dalam hal ini, pemberi sewa selaku pemilik asset sewaan berhak menerima pampasan mengikut terma yang dipersetujui. Ini berdasarkan kaedah fiqah yang menyatakan:

### العادة مُحَكَّمة

*"Amalan semasa boleh dijadikan sandaran hukum."*<sup>46</sup>

Keharusan pemberi sewa untuk menerima pampasan mengikut terma yang dipersetujui bersandarkan kepada hadis berikut:

**ال المسلمين على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً**

*"(Urusan) orang Islam berasaskan kepada syarat-syarat yang (dipersetujui) oleh mereka, kecuali syarat yang menghalalkan apa yang haram atau mengharamkan apa yang halal."*<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Ali Haider, *Durar al-Hukkam fi Syarh Majallah al-Ahkam*, Dar al-Jil, j. 1, h. 44; Ibnu Nujaim, *Al-Asybah wa al-Naza'ir*, Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1419 H, Beirut, j. 5, h. 79.

<sup>47</sup> Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, Bait al-Afkar al-Dawliyyah, 1999, h. 398, hadis no. 3594.

## 42. Klausula Penalti (*Syart Jaza'i*)<sup>48</sup> Ke Atas *Sani'* Dalam Kes Kelewatan Penyerahan Aset *Istisna`*

Dalam kontrak *istisna`*, penyerahan aset perlu dibuat dalam tempoh yang telah dipersetujui. Sekiranya berlaku kelewatan dalam penyerahan aset *istisna`* oleh *sani'*, *mustasni'* terdedah kepada risiko kerugian dan kemudaratan.

Sehubungan itu, MPS dirujuk berhubung cadangan *syart jaza'i* ke atas *sani'* dalam kontrak *istisna`* bagi kes kelewatan penyerahan aset *istisna`* kepada *mustasni'*.

### **Keputusan**

MPS pada mesyuarat ke-142 bertarikh 17 Disember 2013 telah memutuskan bahawa semasa pemeteraian kontrak *istisna`*, pihak yang berkontrak boleh bersetuju dengan pengenaan *syart jaza'i* ke atas *sani'* dalam kes kelewatan penyerahan aset *istisna`*.

*Syart jaza'i* tersebut boleh dipersetujui dalam bentuk denda pada kadar tertentu yang perlu dibayar oleh *sani'* kepada *mustasni'*. Kadar tersebut tidak semestinya dihadkan kepada kerugian sebenar yang ditanggung oleh *mustasni'* sahaja. Bayaran penalti ini juga boleh diambil kira sebagai pendapatan (*income*) *mustasni'*.

### **Asas Pertimbangan**

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Tiada halangan Syarak terhadap persetujuan pihak berkontrak dengan pengenaan *syart jaza'i* berbentuk denda pada kadar tertentu ke atas *sani'* dalam kes kelewatan penyerahan aset *istisna`* kerana pengenaan denda tersebut disebabkan oleh kelewatan penyerahan aset *istisna`* dan bukannya kelewatan bayaran hutang berbentuk wang. Oleh itu, tiada isu riba dalam pengenaan *syart jaza'i* tersebut.
- ii. *Syart jaza'i* tersebut juga dilihat sebagai pampasan kepada kerugian yang mungkin ditanggung oleh *mustasni'* disebabkan oleh kelewatan penyerahan aset *istisna`* oleh *sani'*. Perkara ini bertujuan menjaga kepentingan *mustasni'*.

<sup>48</sup> Klausula penalti (*syart jaza'i*) bermaksud persetujuan satu pihak untuk melakukan sesuatu jika dia gagal melaksanakan tanggungjawabnya.

### 43. Penjualan Atau Cagaran Aset *Istisna`* Yang Belum Diserahkan Kepada *Mustasni`*

Kontrak *istisna`* berlaku antara *mustasni`* dan *sani`* yang mana *sani`* akan membina aset *istisna`* dalam tempoh tertentu berdasarkan perjanjian. Sebelum tamat tempoh pembinaan aset *istisna`*, terdapat kemungkinan *mustasni`* berhasrat untuk menjual atau mencagarkan aset *istisna`* yang masih dalam pembinaan.

Dalam hal ini, MPS dirujuk berhubung isu sama ada penjualan atau cagaran aset *istisna`* yang belum diserahkan kepada *mustasni`* dibenarkan ataupun tidak.

#### **Keputusan**

MPS pada mesyuarat ke-142 bertarikh 17 Disember 2013 telah memutuskan perkara berikut:

- i. *Mustasni`* dalam kontrak *istisna`* tidak boleh menjual atau mencagarkan aset *istisna`* yang belum diserahkan hak milik kepadanya. Namun, pihak yang berkontrak boleh bersetuju semasa atau selepas pemeteraian kontrak *istisna`* bahawa *mustasni`* dalam tempoh pembinaan aset *istisna`* boleh menerima serahan aset tersebut seadanya (*as is*) dan kesannya adalah hak milik aset *istisna`* tersebut berpindah kepada *mustasni`*. Sehubungan itu, *mustasni`* boleh menjual atau mencagarkan aset tersebut kepada pihak yang lain.
- ii. *Sani`* dalam akad *istisna`* boleh mencagarkan aset *istisna`* kepada pihak yang lain sebelum aset *istisna`* tersebut diserahkan kepada *mustasni`*.

#### **Asas Pertimbangan**

Keputusan MPS ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- i. Secara prinsipnya, penjualan sesuatu aset yang belum dimiliki adalah tidak dibenarkan Syarak. Ini berdasarkan hadis Rasulullah SAW:

لَا تَبْعَدْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

“Janganlah kamu menjual apa yang tiada di sisimu (tidak kamu miliki).”<sup>49</sup>

<sup>49</sup> Al-Tirmizi, *Sunan al-Tirmizi*, Dar al-Gharb al-Islami, Beirut, 1998, j. 2, h. 525, hadis no. 1232.

- ii. Berdasarkan hadis yang dinyatakan, cagaran aset *istisna'* oleh *mustasni'* kepada pihak lain juga tidak dibenarkan kerana aset *istisna'* tersebut belum menjadi hak miliknya.
- iii. Selepas pemeteraian kontrak *istisna'*, *mustasni'* belum memiliki aset *istisna'*. Ini kerana, subjek akad (*mahal al-'aqd*) yang dipersetujui oleh pihak-pihak berkontrak ialah pembuatan (*amal*) dan aset *istisna'* dalam bentuk spesifikasi (*masnu' mawsuf fi al-zimmah*)<sup>50</sup>, bukannya aset sedia ada yang telah wujud.
- iv. Hak milik aset *istisna'* hanya berpindah kepada *mustasni'* apabila berlaku serah terima aset *istisna'* oleh *sani'* kepada *mustasni'* sama ada serah terima tersebut berlaku setelah aset siap dibina ataupun masih dalam pembinaan. Tindakan serah terima antara *sani'* dengan *mustasni'* akan membawa kepada penamatkan kontrak *istisna'* tersebut.
- v. Cagaran aset *istisna'* oleh *sani'* sebelum ia diserahkan kepada *mustasni'* dibenarkan kerana aset tersebut masih di bawah hak milik *sani'*. Perkara ini memenuhi syarat aset gadaian (*marhun*) yang perlu dimiliki oleh penggadai (*rahin*).
- vi. Aset *istisna'* yang masih dalam pembinaan memenuhi ciri-ciri aset gadaian dari sudut aset yang diiktiraf Syarak, bernilai, wujud, boleh ditentukan dan boleh diserahkan.

#### **44. Kes Kematian Atau Pembubaran Pihak Berkontrak Dalam Kontrak *Istisna'***

MPS dirujuk berhubung isu-isu berikut:

- i. Hak *mustasni'* dalam kes kematian *sani'* (dalam konteks individu) atau pembubaran *sani'* (dalam konteks syarikat); dan
- ii. Hak *sani'* dalam kes kematian *mustasni'* (dalam konteks individu) atau pembubaran *mustasni'* (dalam konteks syarikat).

---

<sup>50</sup> Al-Kasani, *Bada'i al-Sana'i fi Tartib al-Syara'i*, Dar Ihya' al-Turath al-Arabi, 2000, j. 5, h. 3; Al-Sarakhsi, *Al-Mabsut*, Dar al-Ma'rifah, 1414H, Beirut, j. 12, h. 139.