

**PELAKSANAAN SISTEM PEMBIAYAAN *BAI' AL-TAWARRUQ*
PADA BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (BIMB) CABANG
SELANGOR DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Analisis Akad *Baiti Home Financing*)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

NURASMAA HAWA BINTI OMAR
Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
Nim: 140102241

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM – BANDA ACEH
2018 M / 1439 H**

**PELAKSANAAN SISTEM PEMBIAYAAN *BAI' AL-TAWARRUQ* PADA
BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (BIMB) CABANG SELANGOR
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Analisis Akad *Baiti Home Financing*)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh
sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

NURASMAA HAWA BINTI OMAR
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 140102241

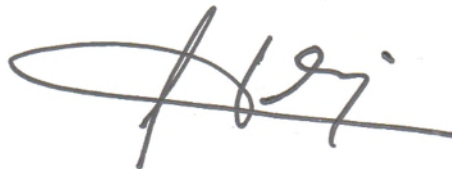
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Dr. Khairani, M.Ag.
NIP: 19731224200032001

Pembimbing II,



Husni A. Jalil, S.Hi., MA
NIDN: 130112830

**PELAKSANAAN SISTEM PEMBIAYAAN *BAI' AL-TAWARRUQ* PADA
BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (BIMB) CABANG SELANGOR
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Analisis Akad *Baiti Home Financing*)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus
serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal :

Selasa, 31 Juli 2018 M
18 Dzulkaidah 1439 H

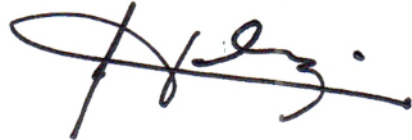
di Darussalam- Banda Aceh
Panitia Sidang *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



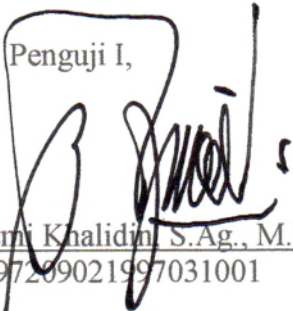
Dr. Khairani, M.Ag
NIP: 197312242000032001

Sekretaris,



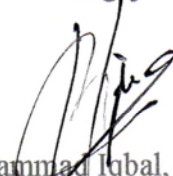
Husni A. Jalil, S.Hi., MA
NIDN: 1301128301

Penguji I,



Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si
NIP: 197209021997031001

Penguji II,



Muhammad Iqbal, SE., MM
NIP: 197005122014111001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam- Banda Aceh



Muhammad Siddiq, MH., Ph.D.
NIP: 197703032008011015



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRYBANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Situs : www.Uin-arraniry-web.id/fakultas-syariah-dan-hukum

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Nurasmaa Hawa Binti Omar
NIM : 140102241
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin atau tanpa pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 18 Juli 2018

Yang menyatakan



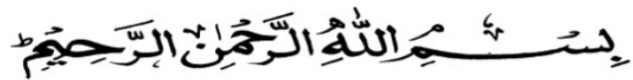
(Nurasmaa Hawa Binti Omar)

ABSTRAK

Nama : Nurasmaa Hawa Binti Omar
NIM : 140102241
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Pelaksanaan Sistem Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* Pada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor Dalam Perspektif Hukum Islam (Analisis Akad *Baiti Home Financing*)
Tanggal Sidang : 31 Juli 2018
Tebal Skripsi : 90
Pembimbing I : Dr. Khairani, M.Ag.
Pembimbing II : Husni A. Jalil, S. Hi., MA.
Kata kunci : *al-Tawarruq*, Pembiayaan Perumahan, Bank Islam Malaysia Berhad.

al-Tawarruq merupakan instrumen yang dipraktekkan secara meluas oleh lembaga keuangan Islam di Malaysia masa kini termasuklah Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) yang merupakan bank pertama melaksanakan instrumen tersebut. Pelaksanaanya dianggap alternatif dalam membenarkan *bai' al-'inah* yang mempunyai beberapa kekurangan dan dilarang oleh ulama fuqaha. Oleh yang demikian penelitian ini bertujuan untuk meneliti konsep *bai' al-tawarruq*, meneliti tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan pembiayaan serta aplikasi pelaksanaan kontrak dan instrumen dalam Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* pada akad *Baiti Home Financing* di BIMB memenuhi kehendak muamalat Islam yang asal. Antara metode yang digunakan dalam kajian ini adalah kepustakaan, wawancara dan observasi bersama pimpinan BIMB. Bagi tujuan analisa, metode induktif, deduktif dan dokumentasi digunakan secara meluas. Hasil penelitian menemukan bahwa mekanisme *al-Tawarruq* tidak dapat dianggap sebagai produk keuangan Islam, karena banyak kekurangan di dalamnya. BIMB sedang berusaha mencari solusi dalam melaksanakan Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* agar ia selaras dengan prinsip syara'. Di Malaysia percaya bahwa jual beli *al-Tawarruq* adalah halal sebagai aturan dasar untuk diaplikasikan dalam pembiayaan di Bank Islam, maupun sebagai komoditas *murabahah* (*Murabahah Comodity*) di Bursa Malaysia. Walaupun masih terdapat beberapa elemen yang meragukan dalam pelaksanaan *al-tawarruq* di BIMB seperti persepakatan awal (*Tawatu'*) yang dilarang pelaksanaannya oleh ulama fuqaha, penggunaan salah satu jenis *al-Tawarruq*, yaitu *tawarruq munazzam* dalam sistem pembiayaan, pengumpulan analisa kontrak dan instrumen Rebat (*Ibra'*) dan denda / sanksi (*Ta'wid*) yang dalam pelaksanaanya terdapat unsur *gharar* dalam suatu transaksi produk pembiayaan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB).

KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan alhamdulillah beserta syukur kepada Allah SWT karena dengan berkat, *taufiq, syafa'at, 'inayat* dan hidayah-Nya lah penulis telah dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini sebagaimana mestinya. Shalawat dan salam penulis sanjungkan ke pangkuan Nabi Besar Muhammad SAW beserta para sahabatnya, karena berkat jasa beliau lah kita dibawa ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Penulisan karya ilmiah ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, untuk itu penulis memilih judul “Pelaksanaan Sistem Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* pada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor dalam Perspektif Hukum Islam (Analisis Akad *Baiti Home Financing*)” dengan baik guna memenuhi dan melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Pada kesempatan ini, penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, yaitu Bapak Muhammad Siddiq, MH., PhD, Ketua Laboratorium Fakultas Syariah dan Hukum, yaitu Bapak Dr. Jabbar Sabil. MA.; Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu Bapak Dr. Bismi Khalidin, S. Ag., M.Si.

Demikian juga ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada Ibu Dr. Khairani, S.Ag., MA., selaku Pembimbing I, yang telah meluangkan banyak waktu dan perhatian di tengah-tengah kesibukan beliau

serta memberikan arahan yang sangat berguna bagi penulis. Bapak Husni A. Jalil, S.Hi., MA, selaku Pembimbing II, yang juga meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan serta nasihat-nasihat dalam penulisan skripsi ini.

Secara Khusus ucapan terima kasih setulus-tulusnya penulis haturkan kepada Bapak dan Mamak yang senantiasa mendoakan anak-anaknya dan seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan doa, motivasi, dan dukungan sepenuhnya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini; juga tak lupa kepada para sahabat terbaik saya yang tiap hari selalu bersama baik suka maupun duka dan kepada semua mahasiswa-mahasiswi jurusan Hukum Ekonomi Syariah leting 2014; Serta seluruh anak Malaysia Cawangan Aceh (PKPMI-CA) yang telah memberikan semangat dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan yang dimiliki sehingga membuat skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu, kritik dan saran sangat diharapkan. Penulis juga menyerahkan diri sepenuhnya kepada Allah SWT, semoga amal kebaikan yang telah diberikan semua pihak mendapat balasan dari Allah SWT. serta karunia-Nya kepada kita semua.

Banda Aceh, 14 Juli 2018

Penulis,

(Nurasmaa Hawa Omar)

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543 b/U/1987 tentang Transliterasi Huruf Arab ke dalam Huruf Latin.

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	هـ	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

2. Konsonan

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal (*monoftong*) dan vokal rangkap (*diftong*). Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf.

Contoh vokal tunggal : كَسْرٌ ditulis *kasara*

جَعْلٌ ditulis *ja‘ala*

Contoh vokal rangkap :

a. *Fathah* + *yā’* tanpa dua titik yang dimatikan ditulis *ai* (أَي).

Contoh: كَيْفٌ ditulis *kaifa*

b. *Fathah* + *wāwu* mati ditulis *au* (أَوْ).

Contoh: هَوْلٌ ditulis *haua*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang di dalam bahasa Arab dilambangkan dengan harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda. Vokal panjang ditulis, masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
ا...َ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i>	Ā
ي...َ	Atau <i>fathah</i> dan <i>ya</i>	
ي...ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
و...ُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh : قَالَ ditulis *qāla*

قِيلَ ditulis *qīla*

يَقُولُ ditulis *yaqūlu*

4. *Ta marbutah*

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu : *ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah (t), sedangkan *ta' marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h). Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al-serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *raudah al-atfāl*

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *raudatul atfā*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang yang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M, Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut bukan bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh Tasauf, bukan tasawuf.

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR ISI	x

BAB SATU PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Penjelasan Istilah	9
1.5. Kajian Pustaka	12
1.6. Metode Penelitian	12
1.7. Sistematika Pembahasan	15

BAB DUA KONSEP *AL-TAWARRUQ* MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DALAM SISTEM PEMBIAYAAN

2.1. Definisi <i>al-Tawarruq</i>	16
2.2. Dasar Hukum <i>al-Tawarruq</i>	23
2.3. Rukun dan Syarat <i>al-Tawarruq</i>	29
2.4. Pandangan Ulama Terhadap <i>al-Tawarruq</i>	31
2.5. Macam-Macam <i>al-Tawarruq</i>	37
2.6. Konsep <i>Tawarruq</i> dalam Pembiayaan Perumahan	40

BAB TIGA PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN *BAITI-I TAWARRUQ* PADA BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (BIMB)

3.1. Profil Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)	46
3.2. Gambaran Umum Pembiayaan Serta Pencapaian Pembiayaan <i>Baiti-i Tawarruq</i>	48
3.3. Macam-Macam Pembiayaan <i>Baiti-i Tawarruq</i>	50
3.4. Kontrak dan Instrumen Dalam Pelaksanaan <i>al-Tawarruq</i>	52
3.5. Skema Aliran Pelaksanaan Akad Pembiayaan <i>Bai' al-</i> <i>Tawarruq</i> di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)	57
3.6. Analisa Hukum Pelaksanaan Pembiayaan <i>Bai' al-Tawarruq</i>	61
3.7. Analisa Kontrak dan Instrumen dalam Pembiayaan <i>Bai' al-</i> <i>Tawarruq</i>	62

BAB EMPAT PENUTUP

4.1. Kesimpulan	74
4.2. Saran	75

DAFTAR KEPUSTAKAAN	78
---------------------------------	-----------

RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Muamalah pada dasarnya adalah *mubah*. Asal hukumnya boleh (*jaiz*). Muamalah berubah hukumnya apabila ada larangan, sesuatu yang halal boleh berubah menjadi haram dan makruh. Apabila tidak ada larangan, atau apabila tidak ada dalil yang melarangnya, maka kembali kepada hukum asli, yaitu halal.¹ Bisa dilihat dalam sebuah kaidah ushul yaitu:

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ.

*Artinya: “Hukum asal dalam sesuatu (muamalah) adalah mubah sampai ada dalil yang melarangnya (memakruhkannya atau mengharamkannya”.*²

Dalam hukum Islam permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan ekonomi tidak akan terlepas dengan muamalah seperti jual beli, pinjam meminjam, utang piutang dan lain-lain. Islam sebenarnya telah banyak menjelaskan tentang prinsip-prinsip dasar muamalah dengan jelas di antaranya, transaksi yang dilakukan sah atau tidak harus mengetahui lima hal yaitu *maisir*, *gharar*, haram, riba dan batil. Hal yang paling penting adalah mengenai adanya unsur riba dalam setiap transaksi yang dilakukan seperti dalam jual beli dan hutang piutang.

¹ Syarif Hidayatullah, *Qawa'id Fiqiyyah dan Penerapannya dalam Transaksi Keuangan Syari'ah dan Kontemporer* (Jakarta: Gramata Publishing, 2012), hlm. 5.

² A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih, e. 1, cet. Ke-3*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hlm. 185.

Seseorang yang melakukan kegiatan muamalah, bahwa kegiatan tersebut dilarang oleh Islam karena ada unsur riba di dalamnya. Seperti yang dijelaskan dalam firmanNya, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda] dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”. (Q.S Ali Imran: 130)

Untuk menjauhi praktik ribawi dalam mendapatkan uang tunai, sebagian orang melakukan transaksi jual beli dengan menggunakan akad *tawarruq* (*bai’ al-tawarruq*), namun sejumlah ulama masih memperdebatkan kehalalan transaksi model ini. Sejumlah pihak berpandangan bahwa *tawarruq* adalah sebuah kegiatan rekayasa yang biasa disebut sebagai *hilah* yaitu tindakan merekayasa cenderung untuk menutupi sehingga unsur ribanya tidak kelihatan, padahal esensinya adalah kegiatan ribawi. Di lain pihak, *tawarruq* dianggap hal yang diperkenankan dalam Islam sebagai solusi untuk memenuhi kebutuhan uang tunai.³

Secara teknis, menurut ahli hukum fikih dalam Fatwa Dewan Akademi Fikih OKI No. 179, *tawarruq* dapat ditentukan sebagai seorang (*mustawriq*) yang membeli sebuah barang dagangan dengan suatu harga yang berbeda, agar dapat menjualnya secara lunas dengan harga yang lebih rendah. Biasanya dia menjual

³ Duscik Ce’olah, *Tawarruq dalam Perspektif Hukum Islam*. Diakses melalui situs: <http://duscikceolah.wordpress.com/2009/08/03/hukum-tawarruq-berdasarkan-kajian-fiqih-terpadu/> pada tanggal 12 Juni 2018.

barang dagangan tersebut kepada pihak ketiga, dengan tujuan untuk memperoleh bayaran yang lunas.⁴

Dalam kamus, kata *tawarruq* diartikan uang kertas. Dalam hal ini artinya adalah memperbanyak harta. Jadi, *tawarruq* diartikan sebagai kegiatan untuk memperbanyak uang.⁵ Dari segi bahasa, *al-tawarruq* berasal dari bahasa arab yaitu *al-wariq* yang berarti perak atau dirham. Ibnu Faris menyatakan bahwa perkataan *al-tawarruq* berasal dari (ورق) yang memberi dua makna yaitu yang pertama, menunjukkan kepada kekayaan dan harta, makna ini diambil dari (ورق الشجر) yaitu berarti daun pohon. Dan makna yang kedua berarti warna.⁶

Secara ringkas mengenai akad *tawarruq* sebenarnya adalah suatu kontrak yang melibatkan penjualan sesuatu barang kepada seseorang pembeli dengan harga tangguh. Pembeli tersebut kemudiannya menjual barang tersebut kepada orang ketiga secara tunai pada harga kurang daripada harga tangguh dengan tujuan mendapatkan likuiditas atau uang tunai. Dinamakan *bai' al-tawarruq* karena ketika membeli barang tersebut secara bayaran yang ditangguhkan, pembeli tidak berniat menggunakan atau memanfaatkannya, tetapi hanya ingin menjadikannya jalan kearah memperoleh likuiditas atau uang tunai.

Mengenai hukum *bai' al-tawarruq*, ada perbedaan pendapat dari berbagai kalangan ulama yaitu ada yang membolehkan akad ini dan ada yang tidak membolehkan. Para ulama klasik dari mazhab Hanafi, mazhab Syafi'i, dan

⁴ The International Council of Fiqih Academy, *Tawarruq: Its Meaning and Types (Classical Applications and Organized Tawarruq*, 2009), No. 179.

⁵ Abdurrahman as-Sa'di dkk, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, alih bahasa Abu Muhammad Asyraf bin Abdul Maqsum, cet. Ke-1 (Jakarta: Senayan Publishin, 2008), hlm. 7.

⁶ Abd al-Aziz Ali Aziz Al-Ghamidi, *al-Tamwil bi al-Tawarruq fi al-Muamalat al-Maliyyah*, (Majallah al-Buhuth al-Fiqhiyyah al-Mua'asirah, No. 76, November 2007), hlm. 244.

mazhab Hanbali memandang *tawarruq* sebagai transaksi yang diperbolehkan secara legal.⁷ Menurut Imam an-Nawawi pula dalam kitab *Raudhoh ath-thalibiin*, jual beli *tawarruq* hukumnya halal karena tidak ada larangan jual beli secara *'inah*, begitu juga menurut Ismail Ibn Yahya al-Muzni Syafi'i, tidak ada larangan seseorang menjual harta bendanya secara kredit kemudian membelinya kembali dari si pembeli dengan harga lebih murah, baik secara kontan, penawaran, maupun kredit.⁸

Para ulama dari mazhab Maliki tidak memperbolehkan adanya transaksi *tawarruq*. Sebagian dari mereka memandang penjualan barang dengan harga yang lebih rendah dari harga pasar ketika dilakukan oleh seseorang yang mengambil keuntungan pinjaman dengan cara yang masuk dalam kategori riba, maka transaksi tersebut tidak jauh beda dengan *'Inah*.⁹ Manakala Ibnu Taimiyyah dan muridnya Ibnu Qayyim dari mazhab Hanbali memandang bahwa transaksi *tawarruq* dilakukan ketika barang yang diperjualbelikan hanya sebagai perantara saja untuk mendapatkan uang tunai dan kepemilikan terhadap barang tersebut bukan menjadi tujuan utama yang sebenarnya.¹⁰

Sering kita dapati permasalahan muamalat dalam masyarakat antara yang berlebihan dan yang kekurangan, mereka saling membutuhkan sehingga terjadi hubungan timbal balik yang harmonis. Bagi yang punya tenaga dapat bekerja

⁷ Muhammad Nadrattuzaman Hosen dan Amirah Ahmad Nahrawi, "Comparative Analysis of Islamic Banking Products Between Malaysia and Indonesia". (*International Journal Of Academic Research in Economics and Management Sciences*, Vol. 1, No.2, April 2012), hlm. 126.

⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group 2012), hlm. 189.

⁹ *Ibid.*, hlm. 127.

¹⁰ Asmak Ab Rahman dkk, "*Bai' al-Tawarruq dan Aplikasinya dalam Pembiayaan Peribadi di Bank Islam Malaysia Berhad*". (*Shariah Journal*, Vol. 18, No. 2, November 2010), hlm. 362.

untuk mendapatkan upah, bagi yang kurang mampu dapat memenuhi kebutuhannya dengan cara meminjam atau berhutang pada yang mampu. Dengan melihat begitu kompleksnya permasalahan muamalat, maka kita dituntut untuk saling tolong menolong dan bekerja sama dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya.

Allah s.w.t berfirman:

وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”. (Q.S Al-Maidah: 2)

Dari ayat tersebut dapat difahami bahwa kemakmuran akan terwujud jika diantara manusia saling bekerja sama dan tolong menolong, karena manusia dianugerahi kemampuan yang berbeda-beda dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam kegiatan tersebut ada yang bersifat produksi maupun konsumsi, tentunya membutuhkan modal berupa uang. Jika tidak tersedia uang tunai, Islam memberikan jalan keluar dimana pihak yang kekurangan (*defesit*) akan meminjam uang dengan prinsip *al-qard* (pinjaman murni tanpa tambahan atau bunga) kepada pihak yang berkelebihan (*surplus*) atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Tapi akan menjadi masalah ketika tidak seorangpun yang rela memberikan pinjaman tanpa bunga, sehingga terpaksa melakukan transaksi

ribawi, seperti halnya berhutang kepada rentenir yang secara jelas dilarang dalam Islam.¹¹

Sebagaimana merujuk kepada produk keuangan yang diperbolehkan di Malaysia, dalam putusan oleh dewan syariah Malaysia yaitu *Shariah Advisory Council Malaysia* (SAC Malaysia) pada pertemuan ke-51 pada tanggal 28 Juli 2005/21 Jamadil Akhir 1426H. Tidak hanya itu, akad *tawarruq* juga diaplikasikan ke dalam bentuk komoditas *murabahah* (*comodity murabahah*) di Pasar Bursa *Suq al-Sila* oleh Bursa Malaysia, dan juga diaplikasikan antara anggota dewan Syari'ah Malaysia pada pertemuan ke-58 tanggal 27 April 2006/28 Rabiul Awal 1427H.¹²

Pada 1 Juli 1983 Bank Islam Malaysia Berhad secara resmi dibuka dan mendapat sambutan yang luar biasa dari masyarakat Islam dan bukan Islam. Hadirnya BIMB telah membawa perbankan syari'ah dalam dunia perbankan, serta dapat mengubah sistem perbankan konvensional sehingga ada diantara perbankan konvensional yang mulai membuka unit-unit syariah dalam produk-produk mereka.¹³

Munculnya sistem perbankan tanpa faedah sebenarnya telah hadir sekitar tahun 1947 yaitu Bank Kebangsaan Melayu (BKM) sebagai bank bebas dari riba pertama di dunia. Dengan adanya sistem BKM ini maka jumlah kantor bank yang menawarkan produk bank Islam meningkat dengan cukup pesat di Malaysia.

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 131.

¹² Bank Negara Malaysia (BNM), *Resolusi Syari'ah dalam Keuangan Islam: Edisi ke2* (Kuala Lumpur: BNM, 2010), hlm. 96.

¹³ Asyraf Wajdi, "Sistem Perbankan Islam di Malaysia & Pengaruhnya dalam Transformasi Keuangan Dunia Islam" (makalah), (Disampaikan pada Karnival Transformasi Pengurusan Islam di Malaysia, Universiti Sains Islam Malaysia, 30 September – 2 Oktober 2011), hlm. 9.

Kemudian diperkuat lagi dengan berdirinya lembaga Tabung Haji pada tahun 1962 yang diberi kepercayaan untuk mengurus dana orang Islam dengan tujuan mempermudah untuk menunaikan ibadah haji.¹⁴

Saat ini, pembiayaan merupakan mekanisme penting yang menyumbang kepada kadar keuntungan besar dalam portofolio sebuah institusi keuangan Islam, salah satu darinya adalah pembiayaan perumahan. Untuk memastikan keberhasilan pembiayaan perumahan ini, maka dihadirkan konsep *al-tawarruq* yang telah menepati prinsip muamalat Islam. Majlis Penasihat Syariah (MPS) merupakan institusi perbankan Islam yang mengeluarkan garis panduan pelaksanaan yang menepati prinsip syariah yaitu tidak ada unsur *tadlis* tidak berlaku *riba*, *gharar*, *ihtikar*, *bai' najasy*, *maysir* dan *risywah* dalam jual beli rumah atau sebagainya.¹⁵

Pembiayaan perumahan merupakan produk perbankan yang paling aktif di kalangan masyarakat Malaysia. Produk pembiayaan *bai' al-tawarruq* telah berhasil menyumbang keuntungan paling besar dalam institusi perbankan Islam Malaysia Berhad (BIMB). *al-Tawarruq* merupakan bentuk akad jual beli yang melibatkan tiga pihak yaitu pihak bank, nasabah dan pihak ketiga (pemilik barang). Ketika pemilik barang menjual barangnya kepada pembeli pertama dengan harga dan pembayaran tunda, kemudian pembeli pertama menjual kembali

¹⁴ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam, Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana 2010), hlm. 136.

¹⁵ Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 31.

barang tersebut kepada pembeli akhir di mana pembeli akhir melakukan pembayaran secara tunai.¹⁶

Dalam kasus ini harga jualan barang secara tunda lebih tinggi dibanding dengan harga secara tunai. Akad *bai' al-tawarruq* juga mempunyai persamaan dengan akad *ba'i al-'inah*, dimana dalam akad ini ditetapkan hutang yang tertunda atau tertangguh kepada beban lain dalam waktu ditetapkan sampai selesai akad jual beli. Akad *tawarruq* ini telah banyak digunakan di Negara Timur Tengah sebagai alat untuk manajemen likuiditas, serta *tawarruq* disebut juga sebagai kredit *murabahah*.¹⁷

Sehubungan dengan itu, telah diajukan atau telah diusulkan suatu kajian dengan judul “Pelaksanaan Sistem Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* pada Bank Islam Malaysia Berhad Cabang Selangor (BIMB) Menurut Perspektif Hukum Islam (Analisis Akad *Baiti Home Financing*). Yang mana ia dapat mengeluarkan permasalahan dan isu-isu yang berkaitan dengan pelaksanaan pembiayaan perumahan serta mengetahui potensi yang ada pada instrumen ini.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep *al-tawarruq* menurut perspektif hukum Islam?
2. Bagaimana pelaksanaan aplikasi kontrak dan instrumen dalam pembiayaan *bai' al-tawarruq* pada Bank Islam Malaysia Berhad?

¹⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah; Akad-akad Khas Bank Syariah di Sudan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 143.

¹⁷ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan...*, hlm. 134.

3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan pembiayaan *bai' al-tawarruq* pada akad *baiti home financing*?

1.3. Tujuan Penelitian

Berangkat dari Rumusan Masalah yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui konsep akad *al-tawarruq* menurut perspektif hukum Islam.
2. Untuk meneliti pelaksanaan aplikasi kontrak *bai' al-tawarruq* yang di laksanakan pada BIMB.
3. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan pembiayaan *bai' al-tawarruq* pada akad *baiti home financing*.

1.4. Penjelasan Istilah

Sesuai dengan judul skripsi yang penulis angkat yaitu “Pelaksanaan Sistem Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* pada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor Dalam Perspektif Hukum Islam (Analisis Akad Baiti Home Financing). Untuk menghindari kesalahan pemahaman pembaca dalam memahami istilah-istilah yang terdapat dalam judul di atas, maka penulis perlu menjelaskan maksud dan pengertian istilah yang terdapat dalam judul skripsi di atas sebagai berikut:

1. Sistem

Dalam *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, yang dimaksud dengan sistem adalah sekelompok yang bekerja bersama-sama untuk melakukan sesuatu

secara teratur sehingga membentuk suatu totalitas.¹⁸ Sedangkan dalam *Kamus Istilah Manajemen*, yang dimaksud dengan sistem ialah suatu susunan secara teratur dari kegiatan yang saling bergantung pada prosuder dalam memudahkan pelaksanaan pekerjaan dari suatu kegiatan organisasi yang penting.¹⁹

2. Pembiayaan

Istilah Pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan.²⁰

3. Bai’ al-Tawarruq

Muhammad Abdul Karim Mustofa memberikan definisi mengenai *tawarruq* yaitu akad jual beli yang melibatkan tiga pihak ketika pemilik barang menjual barangnya kepada pembeli pertama dengan harga dan pembayaran tunda, dan kemudian pembeli pertama barang tersebut menjual kepada pembeli akhir dengan harga dan pembayaran tunai.²¹

4. Bank

Bank adalah suatu badan usaha yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkan dana yang dihimpunnya itu kepada masyarakat. Dana yang dihimpun dari masyarakat berbentuk simpanan,

¹⁸ Tri Kurnia Nurhayati, S.S., M.Pd, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Edisi Revisi*, (Jakarta: Eska Media), hlm. 738.

¹⁹ Aliminsyah dan Padji, *Kamus Istilah Manajemen*, (Bandung: CV Yarma Widya, 2004), hlm. 257.

²⁰ H. Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management : Teori, Konsep dan Aplikasi untuk Lembaga Keuangan dan Nasabah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada), hlm. 3.

²¹ Muhammad Abdul Karim Mustofa, *Kamus Bisnis Syari’ah* (Yogyakarta: Asnalitera, 2012), hlm. 165.

sedangkan penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya yang tujuan dari penyaluran itu untuk meningkatkan taraf hidup rakyat.²²

5. Akad

Secara bahasa, akad atau perjanjian itu digunakan untuk banyak arti yang keseluruhannya kembali kepada bentuk ikatan atau perhubungan terhadap dua hal. Sementara akad menurut istilah adalah keterikatan keinginan diri dengan sesuatu yang lain dengan cara yang memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyariatkan.

Jual beli dan sejenisnya adalah akad. Setiap hal yang diharuskan seseorang atas dirinya sendiri baik berupa nazar, sumpah dan sejenisnya disebut juga sebagai akad. Yakni sesuatu yang diikatkan seseorang bagi dirinya sendiri atau bagi orang lain dengan kata harus. Diantaranya Firman Allah S.W.T.,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “ Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..”

(Q.S Al-Maidah: 1)

1.5. Kajian Pustaka

Ia merujuk kepada tehnik yang digunakan oleh penulis dalam mendapatkan data dan bukti melalui kajian keatas dokumen dan rekod. Metode ini digunakan bagi mengumpul maklumat dalam bentuk skripsi, buku, artikel, jurnal, majalah, kajian ilmiah, wawancara dan lainnya yang berkaitan dengan pemasalahan sistem pembiayaan perumahan antara Bank, Nasabah dan *Supplier*. Bagi memperoleh bahan kajian, penulis merujuk kepada beberapa tulisan yang

²² H.M. Syarif Arbi, M.M., *Mengenal Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 7.

tidak langsung berkaitan dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu skripsi yang ditulis oleh Mohd Farihal Osman (2007) yang menyingkap ide skim *bai' al-inah* dan *bai' al-tawarruq* sebagai instrumen yang mampu menggantikan pinjaman konvensional. Serta tulisan buku Mohammad Hafiz Othman, *Isu Perbankan Islam: Pembiayaan Berasaskan Hutang*. Yang membahaskan prestasi bagi 2 macam pembiayaan yaitu pembiayaan berasaskan hutang dan pembiayaan profit loss sharing (PLS). Perbandingan dua skripsi yang terkait dengan *Bai' al-tawarruq* yaitu skripsi Saudara Luqman Nurhisam, *Bai'al-Tawarruq* dalam tinjauan hukum Islam dan skripsi Mohd Izuwan Bin Mahyudin, *Aplikasi Tawarruq dalam Perbankan Islam*.

1.6. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian sangat erat kaitannya dengan masalah yang akan diteliti dan akan sangat berpengaruh terhadap keakrutan data dari objek penelitian.

1.6.1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini nantinya adalah metode deskriptif, yaitu metode yang dilakukan dengan menjelaskan/ menggambarkan apa-apa berlaku saat ini. Dengan kata lain penelitian deskriptif bertujuan untuk memperoleh informasi mengenai hal-hal yang terjadi saat ini.²³

Adapun metode deskriptif yang digunakan adalah dengan menggambarkan Pelaksanaan Sistem Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* pada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor (Analisis Akad *Baiti Home Financing*).

²³ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008), hlm. 26.

1.6.2. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan menggunakan jenis penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan.

1. Metode penelitian lapangan (*field research*), yaitu data berdasarkan keterangan di lokasi penelitian/lapangan, data-data yang diperoleh langsung dari pihak bank, yaitu dari pihak bagian pemasaran perumahan, staf operasional, costumer service, dll.
2. Metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan cara mengumpulkan, membaca, dan mengkaji lebih dalam buk-buku bacaan, bahan kuliah, makalah, ensiklopedia, jurnal, majalah, surat kabar, artikel internet dan sumber lainnya yang berkaitan dengan manajemen pemasaran sebagai data sekunder yang bersifat teoritis.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan dua teknik pengumpulan data, yaitu wawancara dan studi pustaka.

1. Wawancara, yaitu pengumpulan data dengan cara bertanya langsung melalui telepon dan via email dengan orang yang dapat memberi keterangan kepada penulis. Dalam penelitian ini yang akan diwawancarai adalah bapak Mohd Nazri Chik (Penolong Pengurus Besar Kepala Bahagian Syariah, Bank Islam Malaysia Berhad), Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad) serta Hasnida Hanif (Wakil Perunding Hartanah NH).

2. Studi Pustaka, yaitu pengumpulan data dengan menggunakan bahan literatur yang berhubungan dengan objek penelitian berupa buku, laporan kegiatan, jurnal, hasil-hasil penelitian dan peraturan-peraturan serta informasi lainnya.

1.6.4. Langkah-Langkah Analisis Data

Data-data yang diperoleh dan diteliti selanjutnya dianalisa dan ditarik kesimpulan untuk dapat ditentukan data yang aktual dan faktual setelah tahap pengumpulan dan pengolahan data, selanjutnya akan dibuat laporan akhir yaitu penulisan yang dianalisis secara deskriptif.

Mengenai teknik penulisan skripsi ini, penulis menggunakan buku Pedoman Panduan Penulisan Skripsi dan Laporan Akhir Studi Mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh 2014.²⁴

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dan memahami isi pembahasan karya penulisan ini, penulis membagi dalam empat yang terdiri dari beberapa sub bab dan secara umum dapat digambarkan sebagai berikut:

Bab satu, merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

²⁴ Tim Penyusun Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, 2014.

Bab dua, penulis menjelaskan keseluruhan tentang teoritas dan konsep *bai' al- Tawarruq* dalam sistem pembiayaan menurut hukum Islam. Pengertian *al-Tawarruq*, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat, Pandangan Ulama, Macam-Macam *al-Tawarruq* dan Konsep *Tawarruq* Dalam Pembiayaan Perumahan.

Bab ketiga, penulis akan membahaskan berkaitan analisa hasil penelitian pelaksanaan pembiayaan perumahan akad *baiti home fnancing* di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB).

Bab empat, ini merupakan babak penutup, sebagai rumusan kesimpulan hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah dikemukakan diatas, sekaligus menjadi jawaban atas pokok masalah yang telah dirumuskan, kemudian dilengkapi saran-saran sebagai rekomendasi yang berkembang dengan penelitian ini.

BAB DUA

KONSEP *AL-TAWARRUQ* MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DALAM SISTEM PEMBIAYAAN

2.1. Definisi *al-Tawarruq*

Pembiayaan perumahan yang dibangun atas konsep *al-tawarruq* merupakan kebutuhan peringkat *hajiyyat* bagi kehidupan masyarakat umum, dan dapat mencapai peringkat *daruriyyat* bagi meneruskan kemandirian (*survival*) perniagaan perbankan Islam.¹ Di Malaysia, *al-tawarruq* merupakan instrumen pembiayaan yang mendapat penerimaan dikalangan masyarakat, ia juga merupakan instrumen alternatif kepada *bai' al-'inah* karena konsepnya yang kurang kontroversial dan mudah diaplikasikan. Oleh karena kewujudannya yang masih baru dalam pembiayaan perumahan, maka pelaksanaan *al-tawarruq* sering didiskusikan di ruangan forum, seminar dan persidangan ilmiah.

Menurut bahasa, *al-tawarruq* berasal dari kata *al-waraq* atau *al-wariq* yang membawa makna dirham atau logam perak yang telah dibentuk menjadi uang perak.² Di dalam al-Qur'an, perkataan *al-wariq* (uang perak) hanya digunakan pada satu tempat saja sebagaimana firman Allah:

فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ ﴿١٩﴾

Artinya: “Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota

dengan membawa uang perakmu ini.” (Q.S al-Kahfi: 19)

¹ Mohamed Fairouz Abdul Khir, “*Hiyal dan Makharij: Ke Arah Ketelusan di dalam Operasi Perbankan Islam*” (makalah), (Disampaikan pada Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara kali ke-4, Putrajaya International Convention Centre, 10 - 11 Nov 2010), hlm. 44.

² al-Shirazi, Majd al-Din Muhammad, *al-Qamus al-Muhit* (Beirut: Dar al-Fikr, 1990), hlm. 1194.

Perkataan *al-wariq* juga terdapat dalam beberapa hadis antaranya hadis daripada ‘Aisyah R.A bahwa Rasulullah S.A.W telah bersabda:

حدثنا ابنُ سلام أخبرنا وكيعٌ عن سفيانَ عن منصورٍ عن إبراهيمَ عن الأسودِ "عن عائشة قالت : قال رسول الله : الولاءُ لمن أعطى الورقَ ووليَّ النِّعْمَةِ".

Artinya: “Ketaatan (bagi seorang hamba) adalah kepada orang yang membayar uang perak (*al-wariq*) dan orang yang menguruskan kenikmatan (pembebasan).³”

Dalam bahasa Arab, *al-tawarruq* merujuk kepada بَوْرَقُكُم yang artinya meminta uang dirham. Pada zaman kontemporer, *bai’ al-tawarruq* merujuk pada urusan muamalah yang melibatkan dua transaksi. Pada peringkat pertama, transaksi tersebut melibatkan pembelian secara kredit antara pembeli dan penjual asal sesuatu aset, dan pada transaksi kedua pembeli yang kemudian akan menjual aset tersebut secara tunai kepada pembeli ketiga.⁴

Para fuqaha klasik memberikan definisi *al-tawarruq* berdasarkan sistem operasional bukan definisi menurut intipati atau konsep. Hal ini dapat dilihat seperti apa yang dijelaskan oleh Ibn Taimiyyah bahwa jika seseorang berhajat kepada uang tunai, lalu dalam waktu bersamaan membeli suatu komoditas (harga) misalnya, satu ratus juta rupiah dengan harga yang lebih tinggi untuk dijual (bagi memperoleh uang tunai), maka ini dinamakan sebagai *al-tawarruq*.⁵

³ al-Bukhari, Abdullah Muhammad b. Ismail al-Bukhari, *al-Jami’ al-Sahih*, No 6760, (Beirut: dar-ibnu katsir, 1423 H), hlm. 1674.

⁴ Kementerian Wakaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait, *al-Mawsu’ah al-Fiqhiyyah*, (Kuwait: Kementerian Wakaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait, 1993), hlm. 147.

⁵ Ibn Taymiyyah, Ahmad bin Abd al-Halim, *Majmu’ al-Fatawa al-Kubra*, (Madinah: Muja’ma’ al-Malik Fahd Tiba’ah al-Mushaf al-Sharif, 2004), hlm. 225.

Fuqaha kontemporer telah mengambil alternatif dengan definisikan *al-tawarruq* secara berperingkat sehingga menepati *mahiyyah al-tawarruq*. Secara umum menurut ulama kontemporer memberikan definisi bahwa *al-tawarruq* berfungsi untuk mendapatkan uang tunai disamping wujudnya keterlibatan pihak ketiga (yang bukan penjual asal) dalam transaksi *al-tawarruq* yang mana aspek inilah yang membedakannya dengan *bai' al-inah*.⁶ Di antara para ulama itu adalah Abdul Aziz Bin Abdullah Bin Baz dan Muhammad Bin Shalih al-Usaimin. Dewan Akademi Fikih dalam fatwanya No. 179 memperbolehkan transaksi *tawarruq*, dengan syarat pembeli (*Mustawriq*) tidak menjual kembali barang yang telah dibelinya kepada penjual pertama dengan harga yang lebih rendah.⁷

Para sarjana Islam terdahulu tidak mengkhususkan perbincangan *bai' al-tawarruq* dalam satu topik yang khusus, akan tetapi ia didiskusikan dalam perbincangan mereka mengenai kontrak-kontrak lainnya. Hal ini dapat dilihat antaranya, Imam an-Nawawi tidak membicarakan tentang konsep *bai' al-tawarruq* secara langsung dalam kitabnya *Rawdah al-Talibin*, akan tetapi beliau membahas mengenai *bai' al-'inah* dan *bai' bithaman mu'ajjal*.⁸

Perbincangan definisi di kalangan mayoritas fuqaha' mengenai *bai' al-'inah* dan *bai' al-tawarruq* berlaku bersama ketika mereka membahas mengenai *bai' al-inah*. Mereka tidak memisahkannya, yang memisahkan

⁶ al-Zuhayli, Mustafa Wahbah, "*Al-Tawarruq Haqiqatuhu Anwa'uhu: Al-Fiqhi al-Ma'ruf wa al-Masrafi al-Munazzam*" (makalah), (Disampaikan pada Persidangan Pertubuhan Islam (OIC), *Majma' al-Fiqhi al-Islami* kali ke-19, Emiriah Arab Bersatu, 26-30 April 2009), hlm. 3.

⁷ Muhammad Nadrattuzaman Hosen dan Amirah Ahmad Nahrawi, "*Comparative Analysis of Islamic Banking Products Between Malaysia and Indonesia*". (*International Journal Of Academic Research in Economics and Management Sciences*, Vol. 1, No. 2, April 2012), hlm, 126.

⁸ Asmak Ab Rahman, Shamsiah Mohammad dan Iman Mohd Salleh, *Bai' al-Tawarruq dan Aplikasinya dalam Pembiayaan di Bank Islam Malaysia Berhad*, (*Jurnal Syariah*, Vol. 18, No. 2, 2010), hlm. 335.

perbahasan keduanya hanyalah fuqaha Mazhab Hanbali yang menyatakan bahwa *bai' al-'inah* dan *bai' al-tawarruq* merupakan dua jenis transaksi yang selalu dikaitkan dengan transaksi jualan secara tangguh yang mungkin berakhir sebagai ribawi oleh fuqaha zaman silam dan masa kini.⁹ Demikian itu, asas kontrak *bai' al-tawarruq* juga perlu memahami konsep asas dalam *bai' al-'inah*. Kedua-dua kontrak ini mempunyai kaitan yang rapat, walaupun pada hakikatnya terdapat perbezaan di antara kontrak-kontrak tersebut.

Antara definisi dan istilah yang disebut di atas, dapat disimpulkan bahwa definisi para fuqaha terdahulu lebih bersifat umum dan tidak banyak batasan (*quyud*), berbanding fuqaha semasa yang meletakkan batas-batas pada pendefinisian mereka seperti batasan agar tidak menjadikan pembeli kedua dan pihak pertama daripada pihak yang sama, begitu juga batasan agar jualan kepada pihak ketiga haruslah dengan harga yang lebih rendah dari harga belian asal. Tujuan fuqaha semasa meletakkan batasan sebagai langkah kehati-hatian (*al-ihiyati*) agar manusia dapat menjauhi riba dan *gharar* dalam transaksi perbankan kontemporer.¹⁰

2.1.1. Perbandingan antara *Bai' al- Tawarruq* dan *Bai' al-'Inah*

Dalam memahami asas kontrak *Bai' al- 'inah* dan *Bai' al- tawarruq*, penulis cuba untuk membuat perbandingan antara kedua-dua kontrak tersebut. Apabila ia disebut perbandingan, maka penulis akan membincangkan persamaan

⁹ Mohd Parid Sheikh Ahmad, "*Bai' al-Inah dan Tawarruq: Kaedah dan pendekatan Penyelesaian*" (makalah), (Disampaikan pada Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara, Langkawi, 28-29 Juni 2006), hlm. 1.

¹⁰ Ibrahim Ahmad 'Uthman, "*al-Tawarruq Haqiqatuhu Anwa'uhu: al-Fiqhi al-Ma'ruf wa al-Masrafi al-Munazzam*" (makalah), (Disampaikan pada Persidangan Pertubuhan Islam (OIC), *Majma' al-Fiqhi al-Islami* kali ke-19, Emiriah Arab Bersatu: 26-30 Apr 2009), hlm. 2.

dan perbedaan yang terdapat dalam kontrak tersebut secara ringkas melalui tabel seperti berikut:

Tabel 2.1. Perbandingan antara *Bai'al- Tawarruq* dan *Bai' al- 'Inah*

Perkara	<i>Bai' al- Tawarruq</i>	<i>Bai' al- 'Inah</i>
Definisi	Muamalah yang melibatkan dua tahap transaksi. Pembelian secara kredit antara pembeli dengan penjual asal sesuatu aset, dan pada peringkat kedua pembeli kemudiannya akan menjual aset tersebut secara tunai kepada pembeli ketiga.	Kontrak yang membabitkan transaksi jualan dan pembelian semula aset oleh penjual. Penjual menjual aset kepada pembeli secara tunai dan kemudian membelinya semula secara pembayaran tertangguh dengan harga yang lebih tinggi daripada harga jualan secara tunai. Iya juga boleh berlaku apabila penjual menjual aset kepada pembeli secara pembayaran tertangguh dan kemudian membelinya secara tunai pada harga yang lebih rendah daripada harga jualan secara tertangguh.
Modus operasional dalam institusi perbankan semasa	Nasabah akan meminta pihak bank untuk membeli komoditas. Setelah membeli komoditas, pihak bank akan menjual komoditas tersebut kepada nasabah. Nasabah akan mewakilkan pihak bank untuk menjual komoditas yang telah dibeli kepada pihak ketiga. Hasil jualan tersebut akan dimasukkan ke dalam akaun nasabah.	Pihak bank akan menjual sesuatu aset kepada nasabah pada harga tertangguh. Pihak bank akan membeli semula aset daripada harga yang dijual secara tunai. Nasabah mendapat uang tunai, akan tetapi telah berhutang dengan pihak bank, yang mana bayaran hutang tersebut akan dibayar secara bertangguh.
Tujuan	Untuk mendapatkan uang tunai.	Untuk mendapatkan uang tunai
Pihak yang terlibat	Ia melibatkan tiga pihak dalam transaksi	Ia melibatkan dua pihak dalam transaksi
Aset dasar yang digunakan	Aset dasar yang digunakan adalah komoditas yang diperolehi daripada penjual komoditas, Sebagai contoh minyak sawit mentah, arang batu dan besi.	Aset pendasar yang digunakan dalam bertransaksi boleh jadi datang daripada pihak penjual atau pembeli. Sebagai contoh aset dasar yang biasa digunakan dalam institusi perbankan Islam iyalah tanah dan bangunan.

Pemilik Aset	Komoditas yang telah dibeli akan dijual kepada pihak ketiga dan tidak akan kembali kepada penjual asal.	Aset yang dijual akan kembali kepada penjual asal
Kesahihan Asal	Transaksi ini sah jika mengikut hukum dari segi rukun dan syarat-syarat jual beli tanpa melibatkan barang-barang ribawi.	Transaksi ini sah jika mengikut hukum dari segi rukun dan syarat-syarat jual beli tanpa melibatkan barang-barang ribawi.
Bayaran	Nasabah membayar secara bertangguh	Nasabah membayar secara bertangguh
Contoh-contoh Produk	Pembiayaan peribadi, pembiayaan perumahan dan pembiayaan modal kerja.	Pembiayaan peribadi, pembiayaan perumahan dan pembiayaan modal kerja.
Hukum dan Pandangan Ulama'	Ulama yang membolehkan: - Mazhab Maliki - Mazhab Hanbali - Abu Yusuf (Hanafi) Ulama yang tidak membolehkan: - Ibn Taimiyyah - Ibn Qayyim	Ulama yang membolehkan: - Mazhab Syafi'I - Abu Yusuf (Mazhab Hanafi) Ulama' yang tidak membolehkan: - Mazhab Maliki - Mazhab Hanbali

Sumber: Asmak Ab Rahman, Shamsiah Mhammad, Iman Mohd Salleh¹¹ dan Awang Haji Metussin Haji Baki.¹²

Berdasarkan Tabel 2.1, *bai' al-'inah* adalah penjualan suatu barang kepada seorang pembeli secara tangguh dengan melakukan penyerahan barang tersebut kepadanya. Kemudian ia diikuti dengan pembelian semula oleh penjual yang sama secara tunai kurang dari harga tangguh. Manakala *bai' al-tawarruq* pula adalah transaksi muamalah yang melibatkan dua peringkat. Pada peringkat

¹¹ Asmak Ab Rahman, Shamsiah Mohammad dan Iman Mohd Salleh, "*Bai' al-Tawarruq dan Aplikasinya...*", hlm. 348.

¹² Awang Haji Metussin Haji Baki, *Bai' al-'Inah dan Bai' al-Tawarruq: Kaedah dan Pendekatan Penyelesaian* (Seminar), (Disampaikan pada Muzakarah Cendiakawan Syari'ah Nusantara, Langkawi, 28-29 Jun 2006), hlm, 11.

pertama, transaksi tersebut melibatkan pembelian secara kredit antara pembeli dan penjual asal sesuatu aset, dan pada peringkat kedua pembeli kemudiannya akan menjual aset tersebut secara tunai kepada pembeli ketiga. Secara dasarnya yang dapat dipahami, *bai' al-'inah* ini dilakukan oleh transaksi jual beli diantara 2 pihak yang berakad. *Bai' al-tawarruq* pula dilakukan oleh transaksi jual beli diantara 3 pihak yang berakad. Walaupun tujuannya sama hanya untuk mendapatkan uang tunai.

Dalam transaksi *bai' al-'inah* tiap satu mempunyai rukun dan syarat-syarat tersendiri yang perlu dipatuhi. Artinya, si pembeli mesti memegang dan menerima aset yang dibelinya itu sebelum menjualnya semula kepada penjual. Objektif sebenar transaksi yang dilakukan adalah untuk mewujudkan perbezaan harga di antara dua kontrak jual beli yang dilaksanakan secara berturut ke atas aset kontrak yang sama, cumanya peranan setiap satu ditukar ganti (sama ada sebagai pembeli atau penjual). Setelah selesai transaksi kedua, penjual memperolehi sejumlah uang bagi aset yang dibeli dalam kontrak sebelumnya.

Transaksi yang berlaku dalam *bai' al-tawarruq* adalah membeli suatu barang kepada penjual dengan harga tangguh, kemudian pembeli menjualnya kepada pihak ketiga, bukan pihak yang menjualkan kepadanya secara tunai untuk mendapatkan uang (penjual pertama). Ia dinamakan *bai' al-tawarruq* kerana ketika membeli aset tersebut secara kredit, pembeli tidak berniat untuk menggunakan atau memanfaatkannya tetapi hanya ingin menjualnya semula bagi memperolehi uang tunai. Ia juga dikenali sebagai komoditas *murabahah* dan digunakan secara meluas dalam produk deposit, pembiayaan, pengurusan aset dan tanggungan serta

pengurusan risiko. Kesahihan akad dan pembayaran bagi kedua bentuk jual beli *bai' al-'inah* dan *bai' al-tawarruq* ini mempunyai kesamaan yaitu transaksi sah jika mengikut hukum dari segi rukun dan syarat-syarat jual beli tanpa melibatkan barang ribawi.

2.2. DASAR HUKUM AL-TAWARRUQ

2.2.1. Dalil yang Membolehkan *Bai' Tawarruq*

1. Al-Qur'an

Firman Allah *subhanahu wa ta'ala*:

 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا إِلَى اللَّهِ

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan berjual beli (berniaga) dan mengharamkan riba.” (Q.S al-Baqarah: 275)

Ayat ini menjelaskan tentang prinsip utama melakukan transaksi, bahwa semua jenis jual beli adalah diharuskan melainkan pada beberapa keadaan yang dilarang antaranya urus niaga riba. Ini karena perkataan البيع yang membawa maksud semua jenis jual beli. Menurut al-Qurtubi pula, jual beli dalam ayat ini bersifat umum dan ia dikhususkan kepada beberapa pengharaman seperti urus niaga riba, jual beli arak, bangkai dan *habal al-habalah*.¹³ Secara umumnya mereka menganggap *al-tawarruq* dibolehkan karena merupakan sebagian daripada kegiatan jual beli. Ia mungkin berlaku secara disengajakan untuk memperoleh uang tunai, dengan pengetahuan semua pihak yang terlibat atau tanpa pengetahuan penjual barangan secara bertanggung tersebut. Ia mungkin juga dilakukan karena

¹³ al-Qurtubi, Muhammad bin Ahmad, *al-Jami' li Ahkam al-Quran*, (Beirut: Muassasah al-Risalah, 2006), hlm. 394.

desakan keadaan atau sebagai kebiasaan yang telah menjadi budaya dalam perjalanan hidup sesetengah pihak atau sesebuah institusi.¹⁴

Begitu juga firmanNya dalam surah lain:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu menjalankan sesuatu urusan dengan hutang piutang yang diberi tempoh hingga ke suatu masa yang tertentu, maka hendaklah kamu menulisnya (hutang dan masa bayarannya).” (Q.S al-Baqarah: 282).

Al-Tabari menjelaskan bahwa segala urusan niaga jual beli yang melibatkan hutang bertanggung mestilah ditentukan waktu pembayaran secara jelas.¹⁵ Al-Qurtubi pula menjelaskan bahwa ayat ini adalah dalil yang digunakan oleh sebagian ulama bagi mengharuskan urusan niaga hutang piutang secara bertanggung. Oleh karena ia tidak mendetailkan jenis akad hutang tertentu, maka keharusan ini terpakai pada semua jenis akad hutang.¹⁶ Maka keterangan ini secara langsung dapat dikaitkan dengan keharusan *al-tawarruq* karena ia melibatkan transaksi hutang bertanggung.

2. Al-Hadits

حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ : عَنْ مَالِكٍ، عَنْ عَبْدِ الْمَجِيدِ بْنِ سُهَيْلٍ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ، عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ، عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ اسْتَعْمَلَ رَجُلًا عَلَى خَيْبَرٍ فَجَاءَهُ بِتَمْرٍ جَنِيْبٍ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: ((أَكُلْتُ تَمْرَ خَيْبَرَ هَكَذَا)) . قَالَ: لَا ، وَاللَّهِ يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنَّا لَنَأْخُذُ الصَّاعَ مِنْ هَذَا

¹⁴ Mohd Parid, *Bai' al-'Inah dan Tawarruq: Kaedah dan Pendekatan Penyelesaian...*, hlm. 17.

¹⁵ al-Tabari, Muhammad bin Jarir, *Tafsir al-Tabari*, (Riyadh: Dar al-Watan, 1985), hlm. 43.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 423.

بِالصَّاعَيْنِ، وَالصَّاعَيْنِ بِالثَّلَاثَةِ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: ((لَا تَفْعَلْ، بَعْ الْجَمْعَ بِالدَّرَاهِمِ، ثُمَّ ابْتَغِ بِالدَّرَاهِمِ جَنِيًّا)) [الحديث: ٢٢٠١]^{١٧}

Artinya: “Sesungguhnya, Rasulullah sallallahu ‘alayhi wa sallam telah melantik seorang lelaki (sebagai wakil baginda) ke Khaybar. Lalu dia mendatangi baginda dengan membawa tamar Janib (jenis tamar yang baik kualitasnya). Nabi sallallahu ‘alayhi wa sallam bertanya kepadanya: “Adakah semua tamar di Khaybar seperti ini?” dia menjawab: “Tidak, demi Allah wahai Rasulullah. Sesungguhnya kami menukar satu gantang tamar ini (Janib) dengan dua gantang (al-Jam’. Iaitu jenis tamar yang kurang baik kualitasnya) dan dua gantang (tamar Janib) dengan tiga gantang (al-Jam’). Maka Rasulullah sallallahu ‘alayhi wa sallam berpesan: “ Jangan lakukan begitu, tetapi jual lah tamar al-Jam’ dengan dirham, kemudian kamu belilah dengan dirham tersebut akan tamar Janib.”

Melalui hadis ini, dapat dipahami dengan jelas bahwa kaedah yang dilakukan oleh wakil Nabi dan kaedah yang diajarkan oleh baginda adalah berbeda, namun ia tetap menghasilkan natijah yang sama. Dapat dipahami juga bahwa akad jual beli diiktiraf sah bukan pada tujuannya tetapi pada kaedah transaksinya. Oleh yang demikian, perbezaan kaedah yang digunakan dalam suatu transaksi urusanniaga akan menatijahkan implikasi hukum yang berbeza. Atas dasar ini, Ibn Taimiyyah telah menetapkan satu kaedah pengesahan akad urusanniaga iaitu “Asal pada akad-akad urusanniaga adalah tidak sah kecuali dengan kaedah (*Sighah*) yang sah”.¹⁸

Hadis ini juga mengisyaratkan mustahaknya bagi mukallaf untuk berusaha dalam mencari instrumen serta kaedah pembiayaan yang patuh syariah serta dapat memenuhi keperluan ekonomi semasa. Atas dasar ini, konsep *al-tawarruq* yang merupakan instrumen pembiayaan yang meraihan hajat manusia, dalam masa yang sama kaedah transaksinya melibatkan akad jual beli yang sah, maka tiada keraguan

¹⁷ al-Bukhari, Abdullah Muhammad b. Ismail al-Bukhari, *al-Jami’ al-Sahih*, no. Hadis 2201 & 2202, (Kaherah: al-Matba’ah al-Salafiyyah, 1980), hlm. 113.

¹⁸ Ibn Taymiyyah, Ahmad bin Abd al-Halim, *Majmu’ al-Fatawa ...*, hlm. 5.

lagi untuk mengharuskannya. Para Ulama telah menggunakan kaedah fiqh seperti berikut:

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ.

Artinya: “Asal hukum dalam muamalat adalah harus, sehingga terdapat dalil yang mengharamkannya.”¹⁹

Menurut *dalil ‘aqli, al-tawarruq* dapat dinilai secara rasional menunjukkan bahwa ia dapat memenuhi keperluan manusia tanpa mengabaikan objektif syari’ah, lebih daripada itu ia dapat menghilangkan kesusahan yang dihadapi. Ia kelihatan tepat apabila ramai orang pada hari ini berhadapan dengan masalah kecairan. Oleh yang demikian, untuk menyelesaikannya tanpa terlibat dengan riba yang diharamkan, *tawarruq* adalah pilihan yang ada untuk dilaksanakan.²⁰

2.2.2. Dalil yang Tidak Memperbolehkan Bai’ Tawarruq

1. Al-Qur’an

Kelompok yang menolak *al-tawarruq* turut menggunakan dalil yang sama seperti kelompok yang membenarkannya. Dalam firman Allah subhanahu wa ta’ala:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan berjual beli (berniaga) dan mengharamkan riba.” (Q.S al-Baqarah: 275).

¹⁹ Jalal al-Din ‘Abd al-Rahman al-Suyuti, *al-Ashbah wa al-Naza’ir fi Qawaid wa Furu’ al-Shafi’yyah*, (Kaherah: Dar al-Salam, 1998), hlm. 166.

²⁰ Asyraf Wajdi Dusuki, “Can Bursa Malaysia’s Suq al-Sila’ (Commodity Murabahah House) Resolve The Controversy Over Tawarruq?.” (International Shari’ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), NO. 10, 2010), hlm. 8.

Meskipun kalangan ini mendakwa bahwa *al-tawarruq* berkongsi ‘illah dengan pengharaman riba yaitu mendapatkan lebihan uang dari pinjaman uang dengan jumlah yang lebih rendah. Oleh yang demikian, *al-tawarruq* turut termasuk dalam larangan riba seperti dalam ayat di atas.

2. Al-Hadits

Golongan yang menolak *al-tawarruq* berdasarkan hadits daripada Ibn ‘Umar *Radiyallahu’anhuma*, bahwa Rasulullah *Sollallahu ‘alayhi wa sallam* bersabda:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ يَقُولُ إِذَا تَبَايَعْتُمْ بِالْعَيْنَةِ وَأَخَذْتُمْ اذْنَابَ الْبَقَرِ وَرَضَيْتُمْ بِالزَّرْعِ وَتَرَكْتُمُ الْجِهَادَ سَلَّطَ اللَّهُ عَلَيْكُمْ ذُلًا لَا يَنْزِعُهُ حَتَّى تَرْجِعُوا إِلَى دِينِكُمْ.²¹

Artinya: “Jika kamu berjual beli secara ‘inah, dan kamu mula mengambil ekor lembu dan kamu runsing dengan tanaman hingga meninggalkan jihad, Allah akan menimpakan ke atas kamu kehinaan yang tak dapat dicabut sehinggalah kamu kembali kepada (berhukum dengan) agama kamu.

Hadis di atas menunjukkan pengharaman *bai’ al-‘inah* karena akad ini merupakan faktor turunnya bala Allah S.W.T ke atas manusia. Dalam perbincangan ilmu Usul Fiqh, jika sesuatu perkara atau perbuatan itu diikuti dengan ancaman dosa, azab atau bala maka ia menunjukkan bahwa perkara tersebut adalah yang dilarang dalam Islam.²²

Hadis ini pada asalnya digunakan untuk mencela amalan *bai’ al-‘inah*, tetapi oleh karena *al-tawarruq* juga termasuk dalam makna umum *bai’ al-‘inah*, maka kelompok yang menolak *al-tawarruq* turut menggunakan hadis ini. Perkataan ‘inah dalam hadis di atas mencakupi semua bentuk jual beli yang dibentuk bagi

²¹ Abu Dawud, Sulayman bin al-Ash’ath, *Sunan Abi Dawud*, no. Hadis: 3462 (Riyadh: Maktabah al-Ma’arif, 2003), hlm. 623.

²² Wahbah al-Zuhayli, *Usul al-Fiqh al-Islami*, (Damshiq: Dar al-Fikr, 1998), hlm. 81.

tujuan untuk mendapatkan uang tunai. Mayoritas fuqaha memasukkan *tawarruq* sebagai suatu kontrak yang termasuk dalam kategori *bai' al-'inah*.²³

Golongan yang menolak kontrak *al-tawarruq* berhujah bahwa *tawarruq* dan *'inah* mempunyai persamaan dengan jual beli secara terdesak yang dilarang. Menurut Ibn al-Qayyim pula dalam komentarnya terhadap hadis ini berpendapat bahwa seseorang hanya akan melanggan pembiayaan *al-tawarruq* dan *al-'inah* apabila berada dalam situasi yang amat terdesak (*al-idtirar*) kepada uang tunai saja.

Situasi *ad-idtirar* ini dapat dilihat apabila pemohon biaya sanggup menjual semula komoditas dengan harga rendah bersama tanggungan kerugian semata-mata mahukan uang tunai. Sekiranya ia menjual kepada orang lain selain tuannya maka ia dikenali sebagai *al-tawarruq*. Jika dia kembalikan kepada seseorang yang terlibat dalam transaksi di antara orang yang terdesak dan penjual pertama, orang tersebut telah melakukan sesuatu amalan riba.²⁴

Penggunaan instrumen *al-tawarruq* akan memesatkan lagi pertumbuhan hutang bagi penduduk sesebuah negara. Belunggu hutang ini jika dibiarkan akan merosakkan sosio ekonomi disamping boleh mengakibatkan kepincangan sistem ekonomi, ketidakadilan dalam pembagian sumber negara dan sebagainya.²⁵ Jika dilihat dari sudut makro ekonomi, belunggu hutang akan mendatangkan mudarat kepada sebuah masyarakat, sedangkan Islam menyeru agar maslahat umum diutamakan lebih daripada maslahat individu. Oleh yang demikian, pembiayaan

²³ Asyraf Wajdi Dusuki, *The Application of Commodity Murabahah in Bursa Suq al-Sila' Malaysia vis-avis Jakarta Future Exchange Shari'ah Indonesia: A Comparative Analysis*. (Research Paper ISRA, No. 49, 2013), hlm. 6.

²⁴ Asyraf Wajdi Dusuki, *The Application of Commodity Murabahah ...*, hlm. 6.

²⁵ Asyraf Wajdi Dusuki, *Can Bursa Malaysia's Suq al-Sila' (Commodity Murabahah House) Resolve the Controversy over Tawarruq ...*, hlm. 13.

berasaskan hutang (seperti *al-tawarruq*) mestilah disekat bagi menjaga kemaslahatan masyarakat umum.²⁶

2.3. Rukun dan Syarat *al-Tawarruq*

Transaksi jual beli merupakan suatu akad dan setiap akad itu berhajat kepada rukun-rukun dan setiap rukun memerlukan syarat-syarat pelengkap yang tertentu. *al-tawarruq* sebenarnya merupakan instrumen yang dimanifestasikan daripada gabungan beberapa akad *al-bai'* (jual beli).

Merujuk kepada pandangan mayoritas mazhab (Maliki, Syafi', dan Hanbali), *al-bai'* mengandungi 3 rukun seperti berikut:

1. Pihak-pihak yang berkontrak (*al-muta'qidan*) yang merujuk kepada penjual dan pembeli.
2. Lafaz kontrak (*al-sighah*) yang mengandungi unsur penawaran (*ijab*) serta penerimaan (*qabul*).
3. Komoditas (*al-ma'qud 'alayh*) yang menjadi tumpuan akad.²⁷

Manakala al-Hanafiyyah pula menyatakan bahwa rukun *al-bai'* hanya dua saja yaitu, *ijab* dan *qabul* yang bertujuan untuk membuat pertukaran barang.²⁸ Perbedaan ini hakikatnya berlaku dari sudut luaran sahaja kerana semua fuqaha bersetuju bahwa pada asasnya, jual beli dilaksanakan agar penjual dapat menikmati keuntungan hasil jualan dan pengguna dapat memanfaatkan komoditas yang dibeli dalam keadaan mereka mencapai *al-taradi*.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 14.

²⁷ Wahbah al-Zuhayli, *al-Fiqhu al-Islami wa Adillatuhu*, (Damsyik: Der al-Fikr, 1985), hlm. 347.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 348

2.3.1. Syarat-Syarat Pihak-Pihak Berakad

Pihak-pihak yang berakad dalam transaksi *al-tawarruq* mestilah:

- a) Mempunyai *ahliyyah al-ada* dari sudut kesempurnaan akal fikirnya, baligh, merdeka serta terhindar dari bangkrut (muflis).²⁹
- b) Berlaku *al-taradi* (kerelaan) dan *ikhtiyar* (pilihan sendiri) antara pihak-pihak berkontrak tanpa dipengaruhi unsur paksa.³⁰

2.3.2. Syarat-Syarat Lafaz Kontrak

Adapun syarat-syarat ijab dan qabul yaitu:

- a) Dilaksanakan dalam satu tempat saja tanpa diselangi dengan perkara lain termasuklah tempoh akad yang terlalu lama.³¹
- b) Bertujuan untuk melahirkan *al-taradi* antara pihak yang berakad. Maka setiap perkataan, tulisan dan isyarat (bagi yang bisu) hendaklah menyampaikan maksud bahwa jual beli telah terlaksana selepas berlangsungnya akad. Contohnya dengan menggunakan lafaz tawaran “saya jual” lalu disambut dengan lafaz penerimaan “saya beli” atau apa saja lafaz yang membawa arti jual beli.³²

2.3.3. Syarat-Syarat Subjek Akad

Komoditas yang menjadi subjek akad jual beli *al-tawarruq* haruslah menepati syarat-syarat berikut:

²⁹ BIRT, *Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan Islam*, (Kuala Lumpur: BIMB Institute of Research and Training Sdn, Bhd, 1998), hlm. 10.

³⁰ Zaharuddin Abd Rahman, *Contracts & The Product of Islamic Banking*, (Kuala Lumpur: CERT, 2012), hlm. 10.

³¹ Wan Nazman Wan Mahmud, “*Bai’ Bithaman Ajil dan Perlaksanaanya di Bank Muamalat Malaysia Berhad*” (Tesis), (Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, 2003), hlm. 72.

³² ‘Abd Sami’, *Nazarat fi Usul al-Buyu’ al-Mamnu’ah*, (Kuwait: Wizarah al-Awqaf wa al-Shu’un al-Islamiyyah, 2012), hlm. 37-38.

- a) Komoditas mestilah wujud pada masa akad dilaksanakan dan ia harus dimiliki oleh penjual.³³
- b) Komoditas mampu untuk dipindah milik (*qabd*) kepada pembeli.³⁴
- c) Komoditas boleh dimanfaatkan dan bernilai (*mal al-mutaqawwam*) pada pandangan syara'.
- d) Komoditas mestilah jelas pada pengetahuan pembeli dan ditentukan sifat, kuantitas serta harganya.
- e) Komoditas sebaiknya tidak bercanggah dengan kehendak akad itu sendiri serta menepati undang-undang syara'.³⁵

Jika dilihat pada keseluruhan syarat jual beli yang ditetapkan oleh sarjana fiqih, kebanyakannya adalah bertujuan supaya akad yang terlaksana jelas pada pengetahuan pihak-pihak berkontrak tanpa terjebak ke dalam masalah *gharar* atau *jahalah* yang boleh mencetuskan konflik antara pihak yang berkontrak. Oleh yang demikian, segala prosedur pelaksanaan pembiayaan perumahan *al-tawarruq* perlulah diteliti dengan sebaiknya. Apa-apa unsur yang boleh mendatangkan *gharar* perlu dihindari.

2.4. Pandangan Ulama Terhadap Bai' al-Tawarruq

2.4.1. Kelompok yang Membenarkan Bai' al-Tawarruq

Mayoritas fuqaha mazhab Hanafi memasukkan *bai' al-tawarruq* di bawah jual beli '*inah*. Abu Yusuf anak murid kepada Abu Hanifah membenarkan jual beli

³³ Ali Haydar, *Durar al-Hukkam fi Sharh Majallah al-Ahkam*, (Riyadh: Dar 'Alim al-Kutub, 2003), hlm. 177.

³⁴ Zaharuddin Abd Rahman, *Contracts & The Product of Islamic Banking ...*, hlm. 14.

³⁵ Abdul Hakam Ridlwan, "*Aplikasi Konsep Tawarruq dalam Produk FRIA-I di CIMB Islamic Berhad*" (Tesis), (Fakulti Pengajian Islam Universiti Kebangsaan Malaysia, 2012), hlm. 55.

'inah dan tidak memasukkannya sebagai riba.³⁶ Ibn al-Humam pula membagikan pandangan mazhab Hanafi berkenaan *bai' al-tawarruq* kepada dua yaitu tidak disukai (*al-karahah*) dan dibenarkan. Ibn Humam menetapkan bahwa hukum yang membenarkan berdasarkan kepada kontrak yang melibatkan *bai' al-tawarruq* dan hukum tidak disukai (*al-karahah*) adalah kepada transaksi *bai' al-'inah*, yang melibatkan kontrak dua hala (bilateral) untuk mendapatkan uang tunai.³⁷ Adapun apa yang dapat difahami sebagai *bai' al-tawarruq* ialah suatu komoditas yang akan dijual kepada pihak ketiga, ia tidak termasuk dalam perkara yang tidak disukai dan tidak pula dilarang oleh ulama mazhab Hanafi

Dalam penulisan mazhab Syafi'i tidak terdapat pembahasan tentang hukum *bai' al-tawarruq* secara jelas. Namun mereka telah mengharuskan *bai' al-'inah* yang dibahas dalam kitab *al-'Umm*. Imam al-Syafi'i menyatakan bahwa barangsiapa yang menjual suatu barang secara tangguh dan barang tersebut diterima oleh pembeli, maka pembeli boleh menjual semula barang tersebut dengan harga yang sama, lebih mahal atau lebih murah sama ada secara tunai atau hutang karena ia merupakan akad jual beli yang baru dan tidak termasuk dalam akad jual beli yang pertama.³⁸ Imam an-Nawawi berpendapat bahwa *bai' al-'inah* bukan daripada kontrak jual beli yang dilarang oleh syara'.³⁹ Oleh itu, jika *bai' al-'inah* yang hanya melibatkan dua pihak sahaja dibenarkan oleh ulama' mazhab ini, maka *bai' al-tawarruq* lebih utama diharuskan.

³⁶ al-Haskafi, *al-Durr al-Mukhtar fi Syarh Tanwir al-Absar*, (Lebanon: Dar al-Fikr, 2000), hlm. 310.

³⁷ Ibn al-Human, *Syarh Fathal Qadir*, (Lebanon: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1995), hlm. 396.

³⁸ al-Syafi'i, Muhammad bin Idris as-Syafi'i, *al-'Umm*, (al-Mansurah: Dar al-Wafa', 2001), hlm. 33.

³⁹ al-Nawawi, Abu Zakariya Yahya Ibn Syaraf, *Rawdah al-Talibin wa 'Umdah al-Muftin*, jilid 3, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, t.t), hlm. 418.

Imam Malik telah memberikan fatwa tentang bentuk jual beli yang dibincangkan oleh mazhab Maliki dalam bab *bai' al-'inah*. Ibn al-Qasim menyatakan dalam *al-Mudawwanah* bahwa dia bertanya kepada Imam Malik tentang seorang lelaki yang menjual komoditas sebanyak 100 dinar pada waktu yang tetap. Setelah selesai transaksi dilakukan di antara dua pihak, pembeli tersebut berkata kepada penjual “Jualkan ia untukku kepada orang lain agar mendapatkan uang tunai, kerna aku tidak ada kebolehan menjual, Imam Malik berkata tiada kebaikan padanya dan dia melarangnya.⁴⁰

Imam Malik menerima transaksi tersebut sekiranya tiada sebarang perjanjian di antara pihak ketiga dengan penjual pertama. al-Qarafi mengatakan bahwa sesungguhnya kami hanya melarang ketika mana transaksi jual beli yang kedua diatur oleh penjual pertama. Dapat disimpulkan bahwa hukum *bai' al-tawarruq* ini tidak dinyatakan secara jelas dalam mazhab Maliki. Walau bagaimanapun ianya dapat difahami daripada kenyataan mereka bahwa *bai' al-tawarruq* secara klasiknya diterima dalam mazhab Maliki.⁴¹

Syeikh Nizam Ya'qubi, seorang ulama kontemporer terkenal yang mengepalai pelbagai tempat sebagai penasihat Syari'ah di peringkat antarabangsa, beliau berpandangan bahwa pembiayaan berasaskan *tawarruq* secara terancang tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah. Beliau juga menyatakan, sekiranya segala peraturan dilaksanakan dengan betul, *bai' al-tawarruq* adalah kaedah dan mekanisme yang boleh diaplikasikan. Beliau menyatakan, kita perlu sedar kesemua mekanisme yang digunakan dalam keuangan Islam hari ini beroperasi dalam

⁴⁰ Malik bin Anas, *al-Mudawwanah al-Kubra*, (Riyad: Alam al-Kutub, 2003), hlm. 244.

⁴¹ Al-Qarafi, *al-Furuq fi Anwar al-Buruq*, (Lebanon: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1998), hlm. 268.

kerangka sedia ada, serta struktur perundangan yang dibentuk secara teratur. Maka sukar untuk melakukan sesuatu secara tidak teratur pada ketika ini.⁴²

Aznan Hasan salah seorang pakar Syari'ah dalam bidang perbankan dan keuangan Islam pada masa kini, berpandangan bahwa amalan transaksi *bai' al-tawarruq* ini perlu diteruskan, namun begitu pelaksanaannya perlu diperkembangkan lagi serta diperketatkan, ia lebih baik daripada terus diharamkan. Beliau berpandangan, untuk melakukan mana-mana amalan semasa yang moderen, secara tidak terancang hanya akan menjadikan ianya tidak praktikal dalam banyak keadaan. Malah ia akan mendedahkan pihak-pihak yang terlibat kepada risiko yang tinggi dan risiko yang tidak dapat dijangka. Beliau tidak menafikan bahawa *bai' al-tawarruq* secara klasik dapat dilaksanakan pada ketika ini jika ia dilakukan secara individu. Namun untuk dilaksanakan dalam sistem keuangan moderen ketika ini agak sukar. Ia tetap memerlukan kepada sesuatu yang terancang dan teratur.⁴³

Majlis Penasihat Syari'ah Bank Negara Malaysia (BNM) pada rapatnya yang ke-51 bertarikh 28 Julai 2005 telah memutuskan bahawa produk pembiayaan yang berasaskan konsep *al-tawarruq* adalah dibenarkan.⁴⁴

2.4.2. Golongan yang Tidak Membenarkan *Bai' Al- Tawarruq*

Antara ulama yang tidak mengharuskan transaksi *bai' al-tawarruq* dalam mazhab Hanafi ialah Muhammad Ibn al-Hasan al-Shaybani yang menyatakan ia

⁴² Nizam Ya'qubi, *Organized Bai' al-Tawarruq is Permissible*. Diakses melalui situs: <http://ifresource.com/2009/07/25/organized-bay'tawarruq-is-permissible-syeikhnizam-yaaquby> pada tanggal 9 Januari 2018.

⁴³ Aznan, *Why Bai' al-Tawarruq need to stay*, *Islamic Finance News*. Diakses melalui situs: <http://www.islamicfinance.com> pada tanggal 10 Januari 2018.

⁴⁴ Bank Negara Malaysia, *Resolusi Syariah dalam kewangan Islam ...*, hlm. 94.

adalah makruh. Ibn Taimiyyah dan muridnya Ibn al-Qayyim juga berpandangan tidak mengharuskan transaksi *bai' al-tawarruq*. Ibn Taimiyyah ketika membahaskan tentang pelbagai jenis transaksi jual beli, menyatakan bahwa tujuan atau niat seseorang itu adalah untuk tidak memanfaatkan komoditas yang telah dibeli, sebaliknya hanya untuk mendapatkan uang tunai. Sedangkan ketika itu dia sangat memerlukan uang dan tidak boleh meminjam maka ia tidak dibenarkan.⁴⁵

Antara ulama kontemporer yang tidak membenarkan *bai' al-tawarruq* ini ialah Wahbah al-Zuhayli. Beliau menyatakan dengan jelas bahawa beliau tidak membenarkan *bai' al-tawarruq* secara khusus yaitu jenis *tawarruq munazzam* (*tawarruq terancang*), yang pada realitasnya ia mengandung unsur riba dan dalam kontrak *bai' al-tawarruq* yang dilakukan adalah satu helah yang boleh membawa kepada larangan. Ia tidak sepatutnya diamalkan karena transaksi ini sangat bahaya daripada riba yang dilakukan secara jelas.⁴⁶

Majma' al-Fiqh al-Islami dalam persidangannya yang ke-17 pada Disember 2003, telah menjelaskan pandangannya tentang *bai' al-tawarruq* dengan membedakan antara *tawarruq* sebenar (*fiqhi*) dan *tawarruq* terancang (*munazzam*) yang juga dikenali sebagai *tawarruq masrafi* (*tawarruq perbankan*). Sedangkan *bai' al-tawarruq* sebenar adalah dibenarkan oleh majoriti ulama' manakala *tawarruq* secara terancang yang kini diamalkan secara meluas dalam institusi perbankan Islam, adalah mirip dan mempunyai persamaan dengan amalan *bai' al-'inah*. Hal ini adalah disebabkan oleh wujudnya perwakilan yang dibuat, di mana pihak

⁴⁵ Ibn Taimiyyah, *Majmu'ah al-Fatawa lil Syaykh al-Islam Taqi al-din Ahmad Ibn Taimiyyah*, (Al-Mansurah: Dar al-wafa', 2005), hlm. 442.

⁴⁶ Zuhayli, Mustafa Wahbah, "*Bai' al-Tawarruq its essence and its type: Mainstream bai' al-tawarruq and organized bai' al-tawarruq*" (makalah), (Disampaikan pada Persidangan Akademi Fiqih Islami Antarabangsa, Emeriah Arab Bersatu, 26-30 April 2009, hlm. 24.

pelanggan melantik institusi keuangan Islam sebagai wakil baginya untuk menjual kepada pihak ketiga untuk mendapatkan uang tunai. Hal ini tidak dibenarkan.⁴⁷

Untuk lebih jelasnya, berikut table pendapat para ulama mengenai *al-tawarruq*:

Ulama	Pendapat	Alasan
Jumhur Ulama: • Imam Syafi'i • Imam al-Nawawi • Imam Ahmad bin Hanbal • Ibnu al-Humam dan pengikutnya.	Boleh	- Ulama mazhab Syafi'i mengartikan sebagai bentuk jual beli yang mana dijual kembali dengan harga lebih rendah atau tinggi baik secara kontan ataupun kredit. - Imam al-Nawawi melarang <i>bai' al-'inah</i>, namun <i>bai' al-tawarruq</i> lebih diutamakan (<i>awla</i>). - Ibnu Humam menyatakan bahwa <i>bai' al-tawarruq</i> boleh jika penjual tidak mengetahui niat pembeli yang sebenarnya yaitu untuk mendapatkan uang tunai, dan jika terjadi sebaliknya maka hukumnya makruh.
• Abdul Aziz Bin Abdullah Bin Baaz	Boleh	- Berbeda dengan <i>bai' al-'inah</i>, memudahkan dan memungkinkan masyarakat memenuhi kebutuhannya.
• Muhammad Bin Shalih al-Utsaimin	Boleh	- Merupakan jenis pinjaman yang diperbolehkan dengan membeli dan membayar secara ansuran, kemudian menjualnya kepada orang lain.
• Imam Abu Hanifah	Makruh	- Boleh, jika melibatkan pihak ketiga (bukan <i>sale and buy back</i>)
• Ibnu Taimiyyah	Makruh	- Sama dengan <i>bai' al-'inah</i>, namun diperbolehkan dengan syarat: - Bahwa seseorang sedang kekurangan uang, jika kekurangan maka dia tidak diizinkan. - Bahwa dia tidak memperoleh uang dengan cara yang dizinkan, seperti dengan cara pinjaman tanpa bunga (<i>al-qard</i>). - Bahwa kontrak tidak meliputi format <i>riba</i>. - Peminjam tidak menjualnya sampai dia

⁴⁷ Asyraf, *Can Bursa Malaysia's Suq al-Sila (Comodity Murabahah House)*, hlm.13.

		tidak menempati tentangnya dan memindahkan kepemilikannya, sebab Nabi Saw. melarang penjualan suatu butir sebelum pedagangnya pindah dari majelis akad.
• Ibnu al-Qayyim	Makruh	Ada 3 bagian dalam transaksi <i>al-tawarruq</i> , yaitu: - Jika seseorang memerlukan uang tunai dan dia terpaksa untuk membeli suatu barang dengan harga tangguh kemudian menjualnya kembali kepada penjual asalnya maka transaksi ini dinamakan <i>bai' al-'inah</i>. - Jika dia menjual kepada seseorang selain penjual asal atau pihak ketiga maka ia dikenal sebagai <i>bai' al-tawarruq</i>. - Jika dia menjual kepada pihak ketiga di mana pihak ketiga mempunyai hubungan dengan pembeli dan penjual maka ketiga-tiganya termasuk orang yang mengamalkan riba.
• Wahbah al-Zuhayli	Makruh	- Melarang jenis <i>tawarruq munazzam</i> (<i>tawarruq</i> terancang), yang pada realitasnya ia mengandung unsur riba dan dalam kontrak <i>bai' al-tawarruq</i> yang dilakukan adalah satu helah yang boleh membawa kepada larangan.

2.5. Macam-Macam *Tawarruq*

Tawarruq adalah istilah yang seringkali digunakan dalam kitab-kitab mazhab Hanbali. Manakala mazhab-mazhab lain menyatakan bentuk-bentuk *tawarruq* di bawah cabang *bai' al-'inah*. Para ulama telah membahagikan *al-tawarruq* kepada beberapa macam, antaranya ialah:

1. *al-Tawarruq al-Fardi/ Fihi* (*Tawarruq* secara individu)

Fiqh Islam mendefinisikan ia suatu pembelian komoditas yang diperoleh dan dimiliki oleh penjual dengan cara pembayaran tangguh, yang mana pembeli

akan menjual semula komoditas tersebut secara tunai kepada pihak lain, selain daripada penjual asal bagi memperoleh tunai.⁴⁸

2. *al-Tawarruq al-Munazzam* (*Tawarruq* Terancang)

Tawarruq Munazzam ialah suatu transaksi apabila penjual membuat segala aturan untuk mendapatkan tunai bagi *mutawarriq* (pihak yang mahukan tunai) dengan menjual komoditas kepadanya secara bertanggung kemudian menjual semula komoditas tersebut bagi pihak *mutawarriq*. Maka hasil dari jualan tersebut akan diberikan kepada *mutawarriq*.⁴⁹

3. *al-Tawarruq al-Masrafi* (*Tawarruq* dalam Perbankan)

Transaksi yang dilakukan oleh pihak bank dengan mengikut prosuder yang telah ditetapkan iaitu komoditas (selain emas atau perak) di pasaran antarabangsa atau pasaran lain dijual kepada *mutawarriq* dengan bayaran secara bertanggung, berdasarkan syarat-syarat yang mengikat samaada dinyatakan dalam kontrak atau difahami secara adatnya. Pihak bank akan mewakili pihak *mutawarriq* untuk menjual komoditas tersebut kepada pembeli lain untuk mendapatkan tunai, setelah memperolehi bayaran tersebut, ia akan diberikan kepada pihak *mutawarriq*.⁵⁰

4. *al-Tawarruq al-'Aksi* (*Tawarruq* Berbalik)

Tawarruq al-'aksi adalah satu transaksi yang sama seperti *tawarruq* terancang kecuali dalam transaksi ini, pihak bank berperanan sebagai pelanggan yang memerlukan uang tunai. Secara mudahnya *tawarruq* berlaku ketika mana pihak pelanggan (depositor) melantik pihak bank sebagai wakilnya untuk membeli

⁴⁸ Sa'id Bouheraoua, "*al-lawarruq al-Masrafi: Dirasah Tahliliyyah Naqdiyyah lil al-Ara' al-Fiqhiyyah*" (makalah), (Disampaikan pada Persidangan Akademi Fiqh Islami Antarabangsa, Emeriah Arab Bersatu sesi ke-19, 2009), hlm. 7.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 7.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 8.

komoditas yang terhad dan pelanggan tersebut akan membayar harga kepada pihak bank secara tunai. Pihak bank akan membeli komoditas tersebut daripada pelanggan secara kredit, dengan ketetapan keuntungan yang telah dipersetujui bersama.⁵¹

Al-tawarruq boleh disimpulkan dalam pelbagai cara, situasi yang pertama dikenali sebagai *al-tawarruq al-fardi* atau *al-tawarruq al-fiqhi*. Dalam situasi pertama ini, *tawarruq* berlaku dalam keadaan pembeli pertama membeli barangan secara ansuran daripada penjual pertama dan pembeli pertama ini menjualnya semula kepada pihak ketiga secara tunai dengan harga yang lebih rendah daripada harga ansuran dalam pembelian pertama tadi. Dalam situasi ini pihak ketiga tidak mempunyai kaitan dengan penjual barang yang pertama. Oleh itu, penjual yang pertama tidak boleh dikaitkan dengan jualan tunai yang dilakukan oleh pihak pembeli yang kedua (pihak yang ketiga).

Secara teoritasnya, situasi *tawarruq* yang pertama dianggap harus oleh majoriti ulama, tetapi apabila proses *al-tawarruq* ini menjadi suatu kaedah untuk mendapatkan pembiayaan uang, para ulama telah berbeda pendapat tentang hukumnya. Dalam situasi yang kedua pula, ia merujuk kepada amalan *al-tawarruq* yang diaplikasikan dalam sistem keuangan Islam bagi tujuan pembiayaan. Dalam kasus ini, mungkin akan terjadi pembeli terakhir barang jualan bertindak sebagai wakil kepada penjual barang pertama ataupun penjual pertama akan menjadi wakil kepada pembeli terakhir dalam menguruskan kontrak. Situasi ini dikenali sebagai *al-tawarruq al-masrifi* atau *al-tawarruq al-munazzam*.

⁵¹ al-Suwaylim, "*Munajat Bai' al-Tawarruq al-Masrafiah* (makalah), (Persidangan Akademi Fiqh Islami Antarabangsa, Emeriah Arab Bersatu, 2009), hlm. 8.

2.6. Konsep *Tawarruq* dalam Pembiayaan Perumahan

2.6.1. Pembiayaan Menurut Bahasa

Pembiayaan perumahan adalah frasa yang terbina daripada dua perkataan yaitu “pembiayaan” dan “perumahan”. Pembiayaan dapat didefinisikan sebagai perihal perbelanjaan, penjanaan, bantuan keuangan dan pendanaan. Manakala, perumahan pula merujuk kepada tiga bentuk perumahan. Pertama, kompleks perumahan yaitu kompleks atau lingkungan bangunan untuk tempat tinggal. Kedua, pengembang perumahan yaitu pengusaha yang mempersiapkan lahan dan sebagainya. Ketiga, perumahan rakyat iaitu rumah-rumah yang disediakan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah serta golongan masyarakat yang berpenghasilan sedang. Oleh itu, dapat dirumuskan bahwa pembiayaan perumahan pada bahasa ialah pendanaan dalam memiliki rumah.⁵²

Menurut bahasa Arab pula, pembiayaan perumahan yang diamalkan oleh masyarakat Arab Hijaz (Mekah) disebut sebagai ‘*al-qirad*’, yang membawa maksud urusan komersial yang berbentuk perniagaan. Oleh itu, segala produk yang diurusniagakan akan mengutamakan keuntungan yang wajar diperolehi hasil transaksi pembiayaan tersebut disamping dapat memberikan kebajikan.⁵³

2.6.2. Pembiayaan Menurut Istilah

Pembiayaan menurut istilah syara’ ialah satu akad urusan antara pemodal dan pengusaha, di mana pemodal bersetuju mengeluarkan sejumlah

⁵² Kamus Dewan, *Tesaurus Bahasa Melayu Edisi Baharu*, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2008), hlm. 651.

⁵³ Sharifah Faigah Syed Alwi, “*Pembiayaan Hutang Dalam Kewangan Islam: Amalan di Bank Islam Malaysia Berhad* (Tesis), (Jabatan Syari’ah dan Pengurusan Universiti Malaya, 2004), hlm. 8.

uangnya kepada pengusaha untuk membiayai sesuatu perusahaan atau sesuatu perniagaan dan sama-sama berkongsi ke atas hasil keuntungan yang diperolehi.⁵⁴

Ibrehim telah merumuskan pembiayaan dalam perbankan Islam sebagai: Pemberian harta atau komoditi kepada nasabah menerusi produk-produk perbankan Islam seperti *al-mudarabah*, *al-musharakah* dan prinsip-prinsip Syari'ah lainnya.⁵⁵ Mohd Daud Bakar pula telah memberi takrifan pembiayaan sebagai: Pembiayaan untuk mendapatkan kemudahan tunai, barang atau perkhidmatan secara bayaran mudah.⁵⁶ Sharifah Faigah pula membawa takrifan pembiayaan menurut istilah sebagaimana yang didefinisikan Wahbah al-Zuhayli bahwa pembiayaan ialah modal yang diberikan oleh pemodal kepada pengasuh untuk diurusniagakan yang mana keuntungan akan diberikan kepadanya.⁵⁷

2.6.3. Perbedaan antara Pinjaman dan Pembiayaan

Pinjaman mempunyai konsep yang berbeda daripada pembiayaan. Di dalam Islam, pinjaman membawa arti yang lebih terbatas di mana urusanniaganya adalah berbentuk kebajikan tanpa menuntut apa-apa keuntungan daripada peminjam.⁵⁸ Manakala pembiayaan membawa makna yang lebih luas yang merangkumi makna

⁵⁴ Osman Sabran, "*Urusniaga Qard al-Hasan dalam pinjaman tanpa riba*" (Tesis), (Pengajian Islam Universiti Teknologi Malaysia, 2001), hlm. 4.

⁵⁵ Ibrahim Hasan Muhammad Jamal, "*Asalib Tamwil al-Tijarah al-Khariyyah fi Saba al-Islami: Dirasah Fiqhiyyah*" (Tesis Kedoktoran), (Jabatan Syariah dan Ekonomi Universiti Malaya, 2011), hlm. 20.

⁵⁶ Mohd Daud Bakar, *Pembiayaan Peribadi Mengikut Perspektif Syariah*, (Kuala Lumpur: CERT Publication Sdn. Bhd, 2006), hlm. 1.

⁵⁷ Sharifah Faigah Syed Alwi, *Pembiayaan Hutang Dalam Kewangan Islam: Amalan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*..., hlm. 8.

⁵⁸ Osman Sabran, "*Pinjaman Dan Pembiayaan Tanpa Riba: Kajian Terhadap Sistem Mu'amalat Islam di Malaysia Masa Kini*" (Tesis Kedoktoran), (Jabatan Pengajian Islam Universiti Malaya, 1997), hlm. 12.

pinjaman, jual beli, gadaian dan segala macamm instrumen yang dapat digunakan untuk memperolehi uang.

Dengan demikian, istilah ‘pinjaman’ yang cuba dipraktikkan hari ini seperti pinjaman perumahan Islam, pinjaman peribadi Islam atau pinjaman perusahaan Islam adalah tidak tepat dan terkeluar dari konsep asal pinjaman menurut Islam.⁵⁹

Menurut konsep pinjaman secara Islam, ia membawakan ciri-ciri berikut:

- i. Aktivitinya lebih fokus kepada kebajikan berbanding keuntungan.
- ii. Pinjaman tidak melibatkan jumlah yang besar.
- iii. Bayaran pinjaman yang tertangguh tidak boleh dikenakan faedah.
- iv. Pinjaman tidak boleh mengambil tempoh yang terlalu lama.
- v. Pinjaman yang tidak mampu bayar, digalakkan supaya dimaafkan atau dituntut supaya dibayar dengan jumlah yang termampu sahaja. Manakala pembiayaan dan pinjaman dapat dibezakan dari beberapa aspek:

1. Keterlibatan dengan riba

Pinjaman melalui perbankan konvensional menjadikan riba sebagai asas keuntungan termasuklah pinjaman perumahan.⁶⁰ Dalam pinjaman konvensional, kelulusan amalan riba dapat dilihat apabila faedah yang akan dikenakan kepada peminjam setiap kali gagal membayar atau lewat melunaskan pinjaman.⁶¹ Di dalam Islam, larangan amalan riba amat jelas dan keras lalu ia menjadi pemisah antara pinjaman konvensional dan pembiayaan Syari’ah.

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 13.

⁶⁰ Abu Umar Farooq Ahmad dan M. Kabir Hassan, “*Riba and Islamic Banking*”. (*Journal of Islamic economics, Banking and Finance*, Vol. 1, No. 3, 2008), hlm. 1-15.

⁶¹ Mohd Faisol Ibrahim, “*Pembiayaan Perumahan Secara Islam Menggunakan Instrumen Hutang Dan Ekuiti: Analisis Perbandingan*” (Tesis Kedoktran), (Jabatan Syariah dan Ekonomi Universiti Malaya, t.t), hlm. 105.

Pembiayaan perumahan secara Islam tidak menawarkan riba sebaliknya aplikasi konsep jual beli lebih diutamakan. Oleh itu, jika dilihat daripada konsep syara' yang ditawarkan dalam produk pembiayaan perumahan, umumnya ia dibangunkan atas konsep jual beli manakala keuntungannya bersifat tetap.

2. Base Financing Rate (BFR) dan Base Lending Rate (BLR)

Pembiayaan yang dilaksanakan oleh institusi perbankan Islam di Malaysia mengguna pakai sistem BFR atau disebut juga sebagai kadar pembiayaan asas yang berkadar tetap. Ianya berfungsi sebagai margin untuk menghasilkan keuntungan. Ini bermaksud BFR bagi pembiayaan berlandaskan Syari'ah tidak akan berubah sehingga tempoh pembayaran tamat.⁶² Manakala BLR pula merupakan sistem kadar pinjaman asas yang digunakan oleh bank konvensional sebagai kayu ukur untuk menentukan harga bagi sesuatu produk perbankan. Secara umumnya, sistem BLR menggunakan riba yang dikira berdasarkan kos modal berserta caj perkhidmatan dan boleh berubah dari masa ke masa.⁶³

Penggunaan BFR sebenarnya boleh memberi kelebihan kepada pelanggan. Misalnya jika kadar BLR semasa daripada 8 peratus meningkat melebihi paras 10 peratus disebabkan oleh kegawatan ekonomi, institusi perbankan Syariah tidak boleh terpengaruh dengan fenomena ini dan tetap akan mengenakan BFR sebanyak 10 peratus kerana telah termaktub dalam kontrak pembiayaan perumahan. Sebaliknya dalam pinjaman konvensional, penggunaan BLR adalah asas bagi

⁶² Zaharuddin Abd. Rahman, *Perbankan Islam dan BFR*. Diakses pada situs: <http://zaharuddin.net/soal-jawab-a-isu-pilihan/969-perbankan-islam-dan-bfr.html> pada tanggal 6 April 2018.

⁶³ Bank Negara Malaysia, *Pengenalan Kepada Mekanisme Kadar Boleh Ubah Secara Islam*. Diakses pada situs: http://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/bm/2003/cp05_003_rencana_pengenalan.pdf pada tanggal 6 April 2018.

mengumpul keuntungan dalam penawaran pinjaman perumahan. Lantaran itu, jika berlakunya kegawatan ekonomi, bank konvensional akan menaikkan BLR melebihi kadar 10 peratus bagi pinjaman agar ia dapat memenuhi kehendak perubahan pasaran ekonomi semasa.⁶⁴

3. Biaya Administrasi

Bank konvensional biasanya akan membebankan biaya administrasi kepada peminjam berasaskan sistem faedah bunga, jika gagal melunasi pinjaman mengikut tarikh yang telah dipersetujui semasa kontrak dimeterai, sehingga menyebabkan skala hutang peminjam menjadi semakin membesar setiap kali berlakunya tundaan hutang.⁶⁵ Biaya administrasi konvensional akan dimasukkan sekali dalam jumlah pinjaman dan peratusnya akan dikira bersandarkan jumlah pinjaman asal dan sememangnya ini adalah tindakan zalim lagi menindas.

Dalam pembiayaan perumahan pula denda lewat pembayaran dipanggil sebagai *ta'wid* (bayaran ganti rugi) yang dikira berdasarkan kerugian sebenar pihak bank daripada proses jual beli dengan bayaran ansuran yang dijanjikan pada waktunya.⁶⁶

4. *Ibra'*

Ibra' selalunya diberikan kepada penerima biaya seandainya mampu melangsaikan pembiayaan lebih awal dari tempoh matang. Namun begitu, *ibra'*

⁶⁴ Mohd Azmi Omar dan Azman Md Noor, *Islamic Pricing Benchmarking*, (Kuala Lumpur: International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance, 2010), 31.

⁶⁵ AKPK, *Padah Gagal Bayar Hutang*. Diakses pada situs: <http://www.akpk.org.my/learning/articles-and-tips/id/545/padah-gagal-bayar-hutang> pada tanggal 8 April 2018.

⁶⁶ Zaharuddin Abd Rahman, *Bank Islam: Boleh bagi Diskaun Atau Tidak?*. Diakses pada situs: http://zaharuddin.net/perbankan-&-insuran/810-bank-islam--boleh-bagi-diskaun-atau-tidak-.html#_ftn1 pada tanggal 8 April 2018.

bukanlah satu perkhidmatan yang wajib diamalkan oleh pihak bank. Sebaliknya, ia lebih kepada budi bicara atau sikap ihsan bank kepada penerima biaya.⁶⁷ Contohnya, bayaran bagi jumlah pembiayaan menerusi kadar BFR ialah 10 persen setahun. Namun jika dilihat pada kadar BFR semasa, ia hanyalah 8 persen. Maka bank dengan budi bicaranya menawarkan *ibra'* (rebat) 2 persen kepada penerima biaya daripada 10 persen. Sikap murah hati menerusi konsep *ibra'* ini tidak berlaku dalam pinjaman konvensional kerana ia bergantung kepada kadar BLR yang tidak bersifat tetap.

5. Hubungan pihak yang berakad

Konsep pinjaman adalah salah satu cara menghasilkan keuntungan yang dipelopori oleh kapitalis dengan menekankan unsur mengoptimumkan keuntungan. Pihak yang meminjam dianggap penghutang manakala pemberi pinjam (bank) dianggap pemiutang. Berlainan dengan pembiayaan di mana pihak yang berkontrak antara pemberi biaya (bank) dan penerima biaya adalah berdasarkan konsep Syari'ah yang mendasari pembiayaan tersebut. Contohnya, di dalam pembiayaan *al-tawarruq* yang dibina atas konsep jual beli, pemberi biaya dikira sebagai penjual dan penerima biaya dikira sebagai pembeli.

⁶⁷ Zaharuddin Abd. Rahman, *Perbankan Islam dan BFR*. Diakses pada situs: <http://zaharuddin.net/soal-jawab-a-isu-pilihan/969-perbankan-islam-dan-bfr.html> pada tanggal 6 April 2018.

BAB TIGA

ANALISA PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN *BAI' AL-TAWARRUQ* DI BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (BIMB)

3.1. Profil Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)

Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) mulai ditubuh dan diperbadankan sebagai syarikat perseorangan di bawah Akta Syarikat, pada 1 Maret 1983 dengan bermodal berbayar sebanyak RM80 juta. Berdasarkan fakta ini, ia turut menjadikan BIMB sebagai sebuah bank bebas riba yang kedua ditubuhkan selepas penubuhan Bank Kebangsaan Melayu (BKM) pada 1947.¹

Tujuan pelaksanaan muamalat perbankan adalah berlandaskan hukum Islam dan bebas riba, BIMB telah berjaya membuka empat buah cabang bank pada tahun pertama BIMB beroperasi. Kini setelah hampir 35 tahun berusaha, akhirnya BIMB berjaya meluaskan delegasi perusahaan dengan membuka lebih 130 cawangan.

Realitas perusahaan perbankan menunjukkan bahwa bank sudah lama berfungsi sebagai orang tengah antara dua pihak yaitu pihak yang mempunyai surplus (lebih dana) dan pihak berdefisit (kekurangan dana). Dengan cara ini pihak bank berperanan dengan menggalakkan agar pihak bersurplus untuk menandatangani uang mereka di bank. Dalam waktu yang sama, uang deposit ini pula akan digunakan bagi memenuhi permintaan bank berdefisit rendah. Melalui pengalaman perusahaan BIMB, pihak berdefisit atau pelanggan bank terdiri dari dua kelompok:

¹ Bank Kebangsaan Melayu, *Minta Bantuan Kepada Melayu karena Membangunkan Nama Melayu* (Kuala Lumpur: Lembaga Pemegang Amanah Yayasan Tun Razak, 2006), hlm. 200.

1. Kelompok nasabah yang memohon pembiayaan bagi tujuan pemilikan aset.
2. Kelompok nasabah yang memohon pembiayaan uang tunai bagi keperluan patuh Syari'ah

Bagi memenuhi keperluan nasabah kelompok pertama, urusan yang dilakukan agak mudah dan tidak banyak menimbulkan isu Syari'ah. Permintaan mereka dapat dipenuhi dengan cara menawarkan pemilikan aset secara *al-murabahah* atau *musharokah mutanaqisah*. Manakala dalam usaha memenuhi keperluan kelompok kedua pula, ia melibatkan urusan yang agak sulit sehingga dapat menimbulkan lebih banyak isu. Ini kerana bank tidak boleh sebarangan memberikan pinjaman tunai secara *qard al-hasan* kepada nasabah atas faktor 90% dana perusahaan bank bukanlah milik bank, tetapi ia bersumberkan dari simpanan pendeposit yang menyimpan uang di bank untuk tujuan keuntungan.

Alternatif bagi mentuntaskan permasalahan ini. Setelah dikaji, terbukti bahwa instrumen *al-tawarruq* adalah solusi komprehensif yang dapat memenuhi permintaan pihak yang memerlukan tunai, dalam waktu yang sama mampu menjana keuntungan bank. Sehingga kini, BIMB telah membangunkan enam produk pembiayaan berasaskan *al-tawarruq*, manakala produk Pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* telah berjaya menyumbang keuntungan paling besar dalam portfolio perniagaan BIMB.²

² Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), *Bank Islam dan Operasi* (Kuala Lumpur, 1989) hlm, 39.

3.2. Gambaran Umum Serta Pencapaian Pembiayaan Perumahan *Bai' al-Tawarruq*

Bank Islam Malaysia Berhad dalam usaha untuk meningkatkan rangkaian produk pembiayaan berasaskan Syari'ah telah melakukan beberapa penyelidikan, antaranya dengan menggabungkan beberapa kontrak atau instrumen Syari'ah dalam satu produk pembiayaan bagi memenuhi keperluan kelompok defisit. Dalam mengusahakan hasrat ini BIMB telah membuka langkah dalam memperkenalkan satu produk pembiayaan perumahan yang dicipta berasaskan instrumen jual beli *al-tawarruq al-munazzam* pada tahun 2009 seperti yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia (BNM). Melalui hasil wawancara seorang Pegawai Penolong Pembiayaan (*Sales Manager*) BIMB, Mohd Fauzan. Beliau menyatakan Bank Islam akan terus berusaha dalam memberikan layanan terbaik buat nasabah Pembiayaan Perumahan *Bai' al-Tawarruq* untuk patuh Syari'ah, kadar pembiayaan yang rendah, pengurusan yang pantas dan prosedur yang mudah.³

Melalui pembiayaan perumahan *Bai' al-Tawarruq*, ia adalah kemudahan pembiayaan aset hartanah yang ditawarkan kepada nasabah yang telah menandatangani kontrak jual beli aset (SPA) serta telah melangsaikan bayaran muka kepada pemaju perumahan. Instrumen *al-tawarruq* bukan digunakan untuk membeli rumah, akan tetapi ia sebagai instrumen untuk mendapatkan uang tunai dan uang tersebut akan terus dikreditkan ke dalam akaun pemaju perumahan

³ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

sebagai bayaran harga rumah nasabah, menurut wawancara dari seorang perunding hartanah / supplier rumah.⁴

Tabel 3.1. Perbandingan pencapaian perolehan jumlah kasar mengikut jenis instrumen. Laporan yang diambil pada tahun 2013-2016.

Tahun	<i>Bai' al-'Inah</i> RM '000	<i>Bai' al- Tawarruq</i> RM '000
2013	662, 701	167, 378
2014	1, 675, 229	2, 573, 328
2015	1, 481, 440	3, 903, 981
2016	1, 730, 606	7, 530, 606

Tabel 3.1 menunjukkan instrumen yang pernah digunakan dalam pembiayaan perumahan. Penerapan *al-tawarruq* telah menunjukkan pertumbuhan yang meningkat dalam tempoh empat tahun sehingga berjaya mengatasi pencapaian *bai' al-'inah* walaupun ia telah ditawarkan selama delapan tahun (2001 – 2008).

Menurut Encik Mohd Fauzan (*Sales Manager*), jenis instrumen bukanlah peran utama dalam pencapaian pembiayaan perumahan. Pencapaian ini sebenarnya daripada kesungguhan BIMB dalam melakukan perubahan terhadap peringkat pengembangan perusahaannya, promosi, penawaran kadar pembiayaan yang rendah, penubuhan lebih banyak cawangan bank serta pelantikan lebih ramai

⁴ Hasnida Hanif (Perunding Hartanah NH), *Komunikasi Personal Melalui Email*, 18 Juli 2018.

karyawan pembiayaan perumahan.⁵ Penggunaan instrumen *al-tawarruq* banyak menyumbang kepada peningkatan pencapaian pembiayaan perumahan karena konsepnya yang kurang kontroversial, urusniaganya yang mudah (khususnya penglibatan pasaran komoditas) dan transaksinya lebih jelas berbanding *bai' al-'inah* yang telah menimbulkan beberapa kasus perundangan contohnya kasus Tan Sri Abdul Khalid Ibrahim Lwn. Bank Islam Malaysia Berhad.

3.3. Macam-Macam Pembiayaan *Baiti-i Tawarruq*

Bank Islam Malaysia Berhad menawarkan dua jenis Pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* iaitu Pembiayaan Hartanah-i (*tawarruq*) Pembiayaan Rumah Baiti dan Pembiayaan Hartanah-i (*tawarruq*) Pembiayaan Rumah Wahdah.⁶ Diantara keistimewaan Pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* ini adalah seperti berikut:

- i. Margin Pembiayaan sehingga 90%.
- ii. Nikmati 2 bulan penangguhan bayaran bulanan dibawah perencanaan bank "*Payment Holiday*".⁷
- iii. Tiada yuran pemprosesan.
- iv. Tempoh pembiayaan dari 35 tahun sehingga umur 70 tahun.

Adapun ciri-ciri lain yang turut terdapat dalam Pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* di BIMB adalah seperti berikut:

- i. Margin Pembiayaan sehingga 90% dan jumlah pembiayaan minimum

⁵ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

⁶ Bank Islam Malaysia Berhad, *Pembiayaan Perumahan Baiti-i Tawarruq*. Diakses melalui situs: <http://www.bankislam.com.my/home/ms/perbankan-peribadi/produk-pembiayaan/pembiayaan-rumah-i/> pada tanggal 20 Juni 2018.

⁷ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

sebanyak RM 150,000.

- ii. Penyediaan pembiayaan perlindungan Takaful Gadai Janji (MRTT).
- iii. Penyediaan pembiayaan perlindungan Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LTHT) sepanjang tempoh pembiayaan.
- iv. Diskon 20% ke atas taksiran cukai bagi penyempurnaan dokumen perundangan bank.

Syarat kelayakan bagi nasabah yang melanggan pembiayaan *baiti-i tawarruq*:

- i. Nasabah haruslah berumur 18 tahun ke atas dan tidak melebihi umur 70 tahun pada akhir pembiayaan dibuat.
- ii. Warganegara Malaysia Pelanggan tidak bankrut (muflis) atau tidak dikenakan sebarang tindakan undang-undang / Tidak pidana.⁸
- iii. Mempunyai penghasilan kasar minimum (penghasilan pokok + elaun tetap) berjumlah RM 2,000 sebulan dan ke atas.
- iv. Rumah yang ingin dimiliki itu seharusnya rumah yang akan didiami sendiri.

Dokumen- dokumen yang diperlukan oleh pihak Bank sekiranya nasabah memerlukan khidmat pembiayaan perumahan *Bai' al-Tawarruq* di BIMB:

- i. Bagi nasabah pendapatan tetap: Fotokopi KTP, penyata penghasilan kerja untuk tempoh 3 bulan yang terkini, surat pengesahan majikan yang terkini serta penyata pendapatan / cukai tahunan terkini atau penyata Kumpulan Uang Simpanan Pekerja (KWSP).

⁸ Hasnida Hanif (Perunding Hartanah NH), *Komunikasi Personal Melalui Email*, 18 Juli 2018.

- ii. Bagi nasabah pemilik perusahaan: Fotokopi KTP, sertifikat pendaftaran perusahaan, penyata bank untuk tempoh 6 bulan terkini, penyata keuangan untuk 3 tahun terkini dan penyata pendapatan / cukai tahunan terkini.⁹

3.4. Kontrak dan Instrumen dalam Pelaksanaan *aL-Tawarruq*

Al-Tawarruq adalah instrumen baru (*mustajiddah*) yang bukan dari '*uqud musamma*'. Terdapat para peneliti yang menyatakan *al-tawarruq* adalah jenis akad. Akan tetapi ia sebenarnya bukan akad karena akad memerlukan rukun dan syarat yang khusus. Sebaliknya *al-tawarruq* lebih berbentuk instrumen kemudahan tunai yang dibangun melalui gabungan (*arrangement*) beberapa akad muamalat yang saling mengikat antara satu dan yang lain. Oleh itu, *al-tawarruq* berkongsi rukun dan syarat dengan akad-akad yang mendasarinya.¹⁰

Melalui hasil wawancara yang dilakukan kepada wakil karyawan di BIMB menyatakan bahwa akad *al-tawarruq* ini merupakan sebagian dari konsep *al-murabahah lil Amir bi al-Syira'*. Ia dapat dilihat dari apa yang dilaksanakan di BIMB, di mana nasabah akan memohon kepada bank untuk membeli komoditas. Setelah itu, bank akan menjual semula komoditas tersebut kepada nasabah dengan keuntungan yang disepakati. Apa yang membezakan *al-tawarruq* dengan *al-murabahah lil Amir bi al-Syira'* ialah *al-tawarruq* melibatkan jualan komoditas kepunyaan nasabah kepada pihak ketiga. Di samping itu, ia turut memasukkan kontrak tambahan lain yaitu *al-wakalah* di mana nasabah akan mewakilkan bank

⁹ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

¹⁰ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

untuk menjual semula komoditas kepada pembeli ketiga bagi mendapatkan uang tunai.¹¹ Pada terma dan syarat Pembiayaan Perumahan *Bai' al-Tawarruq*, telah jelas dinyatakan bahwa pembiayaan *al-tawarruq* dibina atas akad-akad berikut:

1. Jual beli (*al-bai'*): Transaksi *al-tawarruq* dibina atas sekurang-kurangnya tiga akad jual beli seperti berikut:

- i. Bank membeli komoditas daripada pasaran setelah diminta oleh nasabah.
- ii. Bank menjual komoditas tersebut kepada nasabah dengan harga kos ditambah keuntungan (*murabahah*).
- iii. Nasabah menjual semula komoditas tersebut kepada penjual yang lain bagi memperolehi uang tunai.

2. *Al-wakalah*: *al-wakalah* memainkan peranan yang sangat penting agar sesuatu urusaniaga yang dijalankan berlaku dengan pantas dan mudah. Dalam pembiayaan *al-tawarruq*, *al-wakalah* diaplikasikan dengan cara nasabah mewakilkan pihak bank untuk menjual semula komoditas yang telah dibelinya bagi mendapatkan uang tunai. Ini kerana sukar bagi nasabah untuk mencari pembeli yang mahukan komoditas berskala besar. Selain itu, komoditas tersebut perlu dijual dengan kadar segera memandangkan ia terdedah kepada risiko penyusutan nilai. Melalui *al-wakalah*, bank yang sudah tentunya mempunyai komoditas yang tetap, dapat membantu menjual komoditas milik nasabah serta memudahkan nasabah untuk memperoleh tunai dengan segera.

¹¹ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

Jika salah satu kontrak di atas tidak dilaksanakan, ia akan mengakibatkan perjalanan transaksi *al-tawarruq* mulai tidak teguh dan tujuan dilaksanakan tidak tercapai. Bagi memastikan perjalanan Pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* lebih lancar, pantas dan aman, BIMB telah mengambil inisiatif memasukkan beberapa instrumen Syari'ah luaran yang berfungsi sebagai penyokong kontrak pembiayaan perumahan tersebut. Instrumen-instrumen penyokong adalah seperti berikut:¹²

1. Rebat (*Ibra'*): Pada kebiasaannya, rebat akan diberikan oleh bank apabila nasabah berjaya melunaskan jumlah pembiayaan lebih awal dari tempoh yang telah ditetapkan (tempoh matang). Pada asasnya, pemberian potongan rebat adalah kuasa bicara pihak bank secara sukarela dan ia tidak boleh dituntut oleh pihak nasabah.¹³ Namun pelaksanaannya di BIMB, bank tetap akan memberikan rebat kepada nasabah atas kesungguhan dalam melunaskan bayaran lebih awal dari tempoh matang. Sehingga kini, belum pernah terjadi kasus di mana bank menyekat pemberian rebat ini. Aplikasi rebat ini sebenarnya sangat penting dalam setiap produk pembiayaan agar Institusi Keuangan Islam dapat bersaing dengan institusi keuangan konvensional yang menawarkan pinjaman berasaskan BLR.¹⁴

Contoh pemberian rebat dapat dilihat seperti berikut: Jika seorang nasabah berjaya memohon pembiayaan perumahan sebanyak RM20,000 untuk tempoh 10

¹² Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

¹³ Bank Islam Malaysia Berhad, *Pembiayaan Perumahan Baiti-i Tawarruq*. Diakses melalui situs: <http://www.bankislam.com.my/home/ms/perbankan-peribadi/produk-pembiayaan/pembiayaan-rumah-i/> pada tanggal 25 Juni 2018.

¹⁴ Zaharuddin Abd Rahman, *Bank Islam: Boleh bagi Diskon atau Tidak?*. Diakses melalui Situs: http://zaharuddin.net/perbankan-&-insuran/810-bank-islam-boleh-bagi-diskaun-atau-tidak-html#_ftn1 pada tanggal 27 Juni 2018.

tahun dengan kadar 7% maka harga jualan yang perlu dibayar semula ialah sebanyak RM 33, 999.60. Namun jika pada tahun ke-6 dia telah berjaya menyelesaikan pembayaran keseluruhan harga jualan, maka keuntungan 7% hanya akan dikira ke atas 6 tahun sahaja. Manakala kadar keuntungan untuk baki tempoh 4 tahun berikutnya tidak akan dikira. Oleh itu, cara kiranya adalah seperti berikut:

$$(RM\ 20,000 \times 7\% \times 6\ \text{tahun}) + RM\ 20,000 = RM\ 28,400$$

Seterusnya bayaran harga jualan asal yaitu sebanyak RM 33, 999.60 akan ditolak dengan RM 28,4000, menghasilkan jumlah bersamaan dengan RM 5,599.60 (baki keuntungan 4 tahun). Jumlah RM 5,599.60 ini dikira rebat dan akan dipulangkan kepada nasabah.¹⁵

2. Sanksi (*Ta'wid*): Sanksi akan dikenakan ke atas nasabah sebagai bayaran ganti rugi kepada bank akibat tidak melangsaikan bayaran harga jualan pada tempoh yang telah ditetapkan. Konsep denda ini juga diperkenalkan supaya nasabah sentiasa ingat akan tanggungjawabnya dalam masa yang sama dapat mengelakkan mudarat kepada pihak pengurusan bank. Di BIMB, sanksi dengan kadar 1% daripada bayaran ansuran bulanan dikenakan kepada nasabah jika lewat membayar sehingga tamat tempoh penyelesaian penuh. Kiraan sanksi ini akan dibuat melalui sistem computer bank. Sekiranya berlaku kemungkinan lewat, tindakan undang-undang akan diambil sekiranya nasabah gagal untuk memberi maklum balas terhadap notis peringatan. Setiap sekuriti (cagaran) yang dicagarkan kepada Bank (Hartanah, jentera, dll aset) boleh

¹⁵ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

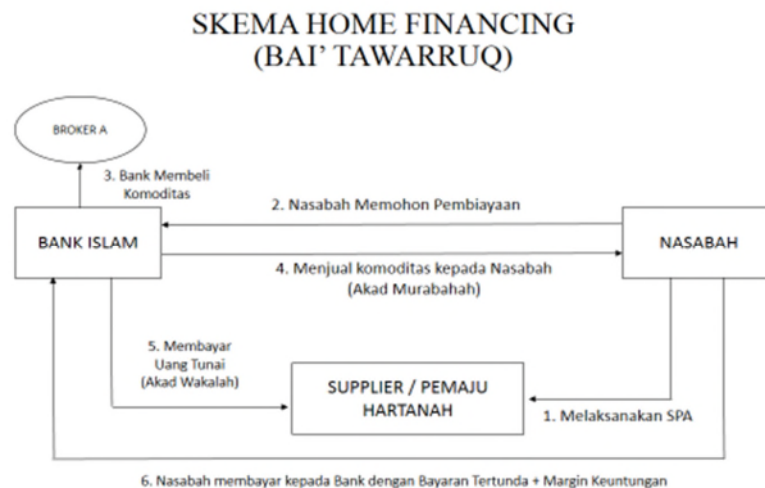
dirampas/ ditarik dan nasabah perlu menanggung semua jumlah lebihan dalam penjualan aset. Nasabah mungkin juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang kekurangan jumlah pembayaran selepas aset tersebut dijual.¹⁶

3. Takaful: Dalam Pembiayaan Perumahan *Bai' al-Tawarruq*, takaful atau asuransi syariah diperkenalkan dengan nama Takaful Gadai Janji (MRRT). Ia berfungsi sebagai pelindung bayaran semula pembiayaan jika nasabah ditimpa musibah sebelum sempat menghabiskan bayaran sehingga tamat tempoh matang. Nasabah bebas memilih perkhidmatan takaful yang dikendali oleh pihak takaful Syari'ah sahaja dan tidak menerima perlindungan asuransi daripada pengendali asuransi konvensional. Hanya terdapat dua risiko yang dilindungi penuh oleh MRRT yaitu nasabah cacat kekal dan kematian.¹⁷

¹⁶ Bank Islam Malaysia Berhad, *Pembiayaan Perumahan Baiti-i Tawarruq*. Diakses melalui situs: <http://www.bankislam.com.my/home/ms/perbankan-peribadi/produk-pembiayaan/pembiayaan-rumah-i/> pada tanggal 25 Juni 2018.

¹⁷ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

3.6. Skema Modus Operasional Pelaksanaan Akad Pembiayaan Perumahan Bai' al-Tawarruq di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)



Sumber: Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) (2017)

Peringkat Pertama: Nasabah mengemukakan hasrat kepada supplier / Pemaju Hartanah untu membeli rumah. Nasabah melaksanakan Perjanjian Jual Beli SPA (*Sales and Purchase Agreement*) dengan supplier / Pemaju Hartanah dan dengan hasrat nasabah sudah dapat memiliki rumah tersebut. SPA tidak dapat diluluskan sekiranya nasabah tidak dapat menghadirkan penjamin dari pihak Bank. Supplier / Pemaju Hartanah hanya menyediakan Surat Hasrat (*Letter of Intent*) sebagai dokumen awal. Sekiranya nasabah ingin melanjutkan hasrat untuk membuat pembiayaan perumahan ini maka nasabah harus membuat pinjaman / penjamin dari Bank.¹⁸

Peringkat Kedua: Nasabah memohon pembiayaan dengan Bank di bawah konsep *Tawarruq* bagi tujuan untuk melunaskan pembayaran yang dibeli dengan

¹⁸ Hasnida Hanif (Perunding Hartanah NH), *Komunikasi Personal Melalui Email*, 18 Juli 2018.

supplier / Pemaju Hartanah / Penjual. Nasabah mengisi formulir permohonan Pembiayaan Perumahan *Baiti-i Tawarruq* yang lengkap dengan menyerahkan dokumen-dokumen berkaitan. Melalui dokumen yang diberikan, bank dapat menjalankan proses penelitian kredit ke atas nasabah berdasarkan profil keuangan nasabah untuk mengetahui adakah pemohon layak mendapat kelulusan biaya seperti jumlah yang dipohon. Perjanjian SPA yang telah lengkap diisi oleh nasabah dianggap sebagai *ijab* bagi melengkapi rukun *sighah* yang wujud dalam akad jual beli. Kelulusan borang SPA ini mengambil waktu minimum empat belas hari.¹⁹

Peringkat Ketiga: Setelah bank menerima formulir / dokumen urusniaga *tawarruq* daripada nasabah, bank akan membeli komoditas daripada Broker Komoditi A. Dokumen urusniaga *Tawarruq* adalah:

- i) Pelantikan Bank Islam sebagai Agen Jualan (*Appointment of the Bank as Sales Agent*).
- ii) Tawaran Pembelian (*Offer to Purchase*).
- iii) Perjanjian Kemudahan Induk *Tawarruq* (*Tawarruq Master Facility Agreement*).
- iv) Perjanjian Agensi *Tawarruq* (*Tawarru Agency Agreement*).

Segala transaksi jual beli komoditas antara bank dan broker adalah pindah milik (*qabd*) komoditas daripada Broker A kepada bank yang berlaku melalui sistem rangkaian komputer di mana transaksinya akan dicatatkan dalam COT (*Confirmation of Transaction*).

¹⁹ *Ibid*

Peringkat Keempat: setelah memiliki komoditas, bank akan menjual komoditas tersebut kepada nasabah secara murabahah. Melalui perjanjian SPA yang telah ditandatangani, nasabah membeli komoditas tersebut dan bayaran dibuat secara cicilan setiap bulan. Pada peringkat ini, *qabd* komoditas daripada bank kepada nasabah turut berlaku melalui sistem komputer dan transaksi jualan komoditas turut dicatatkan dalam COT. Setelah nasabah membeli komoditas, nasabah bebas memanfaatkan komoditas tersebut.

Peringkat Kelima: Bank akan menjadi wakil agen yang akan melunaskan pembayaran pembelian rumah kepada Supplier / Pemaju Hartanah.

Peringkat Keenam: Nasabah akan membayar harga jualan komoditas secara ansuran bulanan sehingga tamat tempoh matang. Jika nasabah berjaya melunaskan harga jualan komoditas secara ansuran bulanan sehingga tempoh matang, rebat (*Ibra'*) akan diberikan kepada nasabah. Jika nasabah lewat membuat pembayaran sehingga empat belas hari dari tempoh bayaran bulanan yang ditetapkan, denda (*ta'wid*) akan dikenakan ke atasnya.

3.6.1. Skema Modus Operasional Bai' Tawarruq dalam Sistem Perbankan Syari'ah



Sumber: Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) (2017)

Secara gambarannya, Bank (pemilik barang) menjual barang / Rumah kepada nasabah dengan harga cicilan / kredit, kemudian nasabah (pembeli pertama) menjualnya kembali barang tersebut kepada pihak ketiga (pembeli kedua) dengan harga kontan, contoh dengan seharga Rp.250.000, dari hal tersebut pembeli pertama mendapat uang tunai sebesar Rp.250.000, kemudian nasabah akan membayar kepada bank secara bayaran tunda / secara kredit dengan harga Rp.300.000. (Harga asal barang + Margin keuntungan). Harga tunda lebih tinggi dari pada harga tunai, sehingga pembeli pertama seperti mendapat pinjaman uang dengan pembayaran tunda.²⁰

²⁰ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

3.7. Analisa Hukum Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan *Bai' al-Tawarruq*

Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) sekitar tahun 2009 telah memperkenalkan Pembiayaan perumahan *Bai' al-Tawarruq* yang menjadikan *al-tawarruq al-munazzam* sebagai instrument asas bagi produk ini. Pembiayaan perumahan telah berjaya menjadi produk yang paling laris di kalangan nasabah, manakala *al-tawarruq* merupakan instrumen yang menjadi penyumbang terbesar kepada keuntungan perusahaan BIMB.

Dalam wawancara bersama pihak BIMB, dinyatakan bahwa mereka melaksanakan pembiayaan ini selaras dengan apa yang diputuskan oleh Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia (MPS BNM) bahwa hukum *al-tawarruq al-munazzam* adalah harus untuk dilaksanakan dalam apa saja produk pembiayaan. Keharusan ini adalah daripada pengertian umum ayat al-Qur'an yang mengharuskan kegiatan jual beli dengan tujuan mendapatkan uang tunai dalam keadaan terdesak atau pada kondisi kebiasaan. Keharusan ini juga adalah berdasarkan pertimbangan kaedah fiqh dan pandangan ulama semasa yang telah mengharuskan penggunaan *al-tawarruq* seperti yang telah dibahasakan pada bab dua.²¹

Melalui penelitian yang dibuat, didapati bahwa apa yang ditarjikan oleh kelompok sarjana yang mengharuskan *al-tawarruq al-munazzam* adalah lebih tepat berdasarkan dalil pengharusannya serta keselariannya dengan realitas perusahaan perbankan Islam moden demi mencapai objektif-objektif syara'. Penyusunan (*al-tanzim*) ini amat penting dalam realitas perbankan Islam

²¹ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

khususnya dari aspek mempercepat pengurusan transaksi pembiayaan, melindungi nilai suatu komoditas dan memudahkan urusan nasabah yang mana ia mampu mempengaruhi daya kompetatif suatu produk pembiayaan Islam.

Sehubungan dengan ini, struktur atau mekanisme asal Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* yang dikemukakan oleh BIMB menunjukkan bahwa perjalanan transaksi *al-tawarruq al-munazzam* adalah menepati prinsip syarak dan tiada isu Syari'ah yang timbul. Walau bagaimanapun, melalui observasi yang dilakukan pada pelaksanaannya, seakan wujud isu awal (*al-tawatu'*) di antara bank dan nasabah yang mana elemen ini telah diputuskan haram oleh Majma' al-Fiqhi al-Islami dan ia dibincangkan pada analisa *al-wakalah*.

3.8. Analisa Kontrak dan Instrumen dalam Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq*

1. *Al-murabahah lil Amir bi al-Syira'*

al-Murabahah lil Amir bi al-Syira' menurut perbahasan dari kebanyakan fuqaha kontemporer mendefinisikannya sebagai tindakan nasabah memohon pihak bank membeli komoditas tertentu, kemudiannya nasabah berjanji untuk membeli semula komoditas tersebut secara *murabahah* dengan pembayaran ansuran bagi harga dan tempoh yang disepakati bersama.²² Definisi ini bertepatan dengan pelaksanaan Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* khususnya di peringkat pertama di mana nasabah mengemukakan permohonan pembiayaan perumahan yang dianggap sebagai permintaan supaya bank membeli komoditas.²³

²² al- Hiti, 'Abd Razzaq, *al-Masarif al-Islamiyyah Bayna al-Nazariyyah wa al-Tatbiq* (Amman: Dar Uswah, 1998), hlm. 514.

²³ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

Kemudian nasabah akan membeli semula komoditas daripada bank secara *murabahah* melalui kontrak SPA. Berdasarkan apa yang diterangkan oleh pihak BIMB, didapati bahwa pelaksanaan pembiayaan *baiti-i tawarruq* adalah hasil manifestasi instrumen Kredit *Murabahah*. Justeru, analisa akad Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* fokus pada perbahasan *al-murabahah lil Amir bi al-Syira'*. Secara umumnya, sebilangan besar para ulama semasa berpandangan bahwa hukum adalah harus berdasarkan nas-nas *qat'i* yang mengharuskan apa saja jenis jual beli *murabahah*. Namun begitu, terdapat kritikan dari sebahagian kecil fuqaha yang didasari atas asas-asas yang longgar, jika dibiarkan berleluasa tanpa jawapan yang kukuh, ia mampu menggugat status keharusan instrumen ini seterusnya mengundang lebih banyak kontroversi.²⁴

al-'Azizi menganggap bahwa transaksi jualan dalam pembiayaan *al-murabahah lil Amir bi al-Syira'* merupakan penjualan komoditas yang tidak dimiliki oleh pihak bank.²⁵ Situasi ini dapat dilihat apabila nasabah berjanji membeli komoditas dan bank bersetuju menjualkannya sebelum bank sempat membeli dan memiliki komoditas tersebut. Perjanjian (*al-wa'd*) dan persetujuan (*al-ittifaq*) sebegini telah dikira setaraf dengan akad jual beli. Asas kepada penolakan ini adalah berhujahkan hadis Hakim bin Hizam yang menceritakan bahwa beliau telah berjumpa Rasulullah *sallallahu 'alayhi wa sallam* lalu bertanya:

²⁴ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

²⁵ al-'Azizi, Muhammad bin Ramiz, *Ba'd al-Mukhalafat al-Shar'iyyah fi Istithmarat al-Bink al-Islami al-Urduni wa al-Hulul al-Shar'iyyah li Hadhihi al-Mu'amalat* (Amman: Maktabah Dar 'Ammar, 1999).

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ ، حَدَّثَنَا أَبُو عَوَانَةَ ، عَنْ أَبِي بَشِيرٍ ، عَنْ يَوْسُفَ بْنِ مَاهُكٍ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حَزَامٍ ، قَالَ : يَا رَسُولَ اللَّهِ ، يَأْتِينِي الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي ، أَفَأُتَاعُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ ؟ فَقَالَ : ((لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ)) .

*Artinya: “Seorang lelaki memintaku menjual kepadanya suatu barang yang aku tidak miliki. Bolehkah aku beli barang tersebut di pasar kemudian aku jual kepadanya?” Jawab baginda: “Jangan kau jual suatu yang tidak kau miliki”*²⁶

Menurut mereka, makna sebenar larangan Nabi (لا تبِعْ ما ليس عندك) ialah: jangan kamu berjanji untuk menjual sesuatu barang (yang tidak dimiliki) setelah itu barulah kamu membeli barang tersebut. Ini karena perjanjian untuk menjual sesuatu sebelum memiliki barang tersebut sudah dikira menjual dan jika ia dilaksanakan, maka berlakulah penjualan barang tanpa pemilikan (*bai’ al-ma’dum*).

Namun begitu, al-Mubarakfuri dalam jawabannya terhadap hadis ini mengatakan bahwa larangan tersebut ditujukan terhadap penjualan sesuatu komoditas yang tidak mampu diserahkan karena ia mampu mencetuskan *gharar*. Pendapat ini disokong oleh Ibn al-Qayyim dan gurunya Ibn Taimiyyah. Oleh karena itu, mengatakan persetujuan menjual (di pihak bank) dan perjanjian membeli (di pihak nasabah) sama tingkatnya dengan akad jual beli adalah tidak tepat dan tersasar dari kebenaran. Karena para ulama telah menetapkan bahwa persetujuan dan perjanjian tidak sampai kepada darjat akad.²⁷

²⁶ Abu Dawud, Sulayman bin al-Ash’ath, *Sunan Abi Dawud*, no. Hadis: 3503 (Riyadh: Maktabah al-Ma’arif, 2003), hlm. 629.

²⁷ al-Jawziyyah, Muhammad bin Abu Bakr Ibn al-Qayyim, *I’lam al-Muwaqqi’in* (Riyadh: Dar Ibn al-Jawzi, 2002), hlm. 192.

Terdapat juga kritikan yang mendakwa bahwa pertambahan harga jualan komoditas dalam jual beli bertanggung di bank-bank Islam adalah sama seperti faidah yang terdapat dalam pinjaman konvensional. Dakwaan sebegini bukan hanya timbul pada pelaksanaan *al-murabahah lil Amir bi al-Syira'*, tapi pada kebanyakan produk pembiayaan Islam berasaskan jual beli. Dakwaan sebegini dapat dibantah seperti berikut:²⁸

- a) *Qiyas* antara pertambahan pada harga atas jualan komoditas dan pertambahan bayaran atau pinjaman adalah perbandingan yang tidak tepat (*qiyas ma'a al-fariq*). Ini kerana keuntungan yang dinikmati pihak bank adalah daripada hasil jualan komoditas kepada nasabah dengan harga yang telah dipersetujui bersama. Dengan demikian, nasabah boleh memanfaatkan komoditas tersebut dengan menggunakannya atau menjualnya semula. Manakala faidah dalam pinjaman konvensional dibina semata-mata atas jumlah uang yang dipinjamkan kepada nasabah.
- b) Dalam usaha pihak bank mendapatkan keuntungan, ia tetap akan mendatangkan risiko kerugian dalam jual beli. Contohnya, sebelum sempat bank menyerahkan komoditas kepada *al-Amir bi al-Syira'* telah berlaku penyusutan nilai pada komoditas tersebut disebabkan kerosakan padanya atau jatuh nilainya dipasaran, maka bank terpaksa memikul sejumlah kerugian tersebut. Kaidah ini berbeda dengan faidah dalam pinjaman konvensional di mana bank tidak menanggung kerugian atas pinjaman yang dipersetujui.

²⁸ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

Kesimpulannya, dapat dirumuskan bahwa *al-murabahah lil Amir bi al-Syira'* yang menjadi asas kepada pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* adalah harus sebagaimana yang telah dipersetujui oleh mayoritas ulama kontemporer. Adapun hujah-hujah yang menolak *al-murabahah* adalah longgar dan terbuka kepada perdebatan.²⁹

2. *Al-Wakalah*

Dalam pelaksanaan pembiayaan *Baiti-i Tawarruq*, *al-wakalah* merupakan asas utama yang menyebabkan *al-tawarruq* bersifat tersusun (*al-munazzam*). Dengan perkataan lain, melalui keterlibatan kontrak *al-wakalah*, maka akan tersedia pihak ketiga yang bakal membeli komoditas dari pelanggan serta memudahkan urusannya.³⁰ Sebilangan besar sarjana telah mengharamkan *al-tawarruq al-munazzam* karena wujudnya elemen persepakatan awal (*al-tawatu'* atau pre-arrangement) seperti yang telah diputuskan oleh Majma' al-Fiqhi al-Islami al-Duwali pada persidangannya yang ke-19 karena beranggapan elemen ini adalah helah kepada riba.

Menurut mereka, persepakatan awal pada dasarnya wujud disebabkan wujudnya *al-wakalah* namun para sarjana ketika melarangnya, mereka tidak menjelaskan di peringkat mana ia berlaku. Melalui peneletian daripada apa yang dilaksanakan dalam pembiayaan perumahan berasaskan *al-tawarruq*, persepakatan awal berlaku apabila bank menuntut agar nasabah melantiknya

²⁹ Maszlee Malik, *Hukum Talfiq dalam Muamalat: Kajian terhadap Bai' al-Murabahah li al-Amir bi al-Shira' di Bank Islam Malaysia Berhad* (Universiti Malaya: Habatan Fiqh dan Usul, 2004), hlm 201.

³⁰ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

sebagai (agen) wakil ketika di awal peringkat permohonan pembiayaan sebelum sempat nasabah membeli dan memiliki komoditas yang menjadi subjek *al-tawarruq*. Tuntutan melantik bank sebagai agen penjual pada peringkat ini kelihatan seakan mencacatkan hak kebebasan berakad karena pelantikan *al-wakalah* berlaku melalui pilihan (*ikhtiyar*) dan kerelaan nasabah. Ia juga seakan menafikan hak nasabah ke atas komoditas untuk memiliki dan memanfaatkannya karena selepas bank membeli komoditas, ia akan terus menjualnya sebagai agen penjual yang telah dimandatkan oleh nasabah di awal permohonan.

Daripada penelitian terhadap modus operasional asal pembiayaan *al-tawarruq* yang dikeluarkan oleh MPS BNM dan BIMB menunjukkan bahwa elemen persepakatan awal ini tidak wujud karena nasabah perlukan komoditas tersebut terlebih dahulu sebelum mengangkat bank sebagai agen untuk menjualnya semula. Maksudnya, persepakatan awal dapat dielakkan jika nasabah melakukan *al-wakalah* setelah membeli komoditas lalu ia mengharuskan pelaksanaan *al-tawarruq al-munazzam*.³¹

Namun begitu, melalui observasi yang dilakukan terhadap pelaksanaannya di BIMB, ternyata persepakatan awal berlaku di mana nasabah dikehendaki menandatangani borang ABSA ketika di awal permohonan pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* sebelum jual beli berlaku. Melalui pengamatan yang dibuat, terdapat persepakatan awal ini boleh dimaafkan atas asas ia tidak mencetuskan pertikaian yang serius dan penghapusan elemen ini secara total akan menyusahkan nasabah, melambatkan urusan transaksi dan menghambat kredibiliti perbankan Islam

³¹ Bank Negara Malaysia (BNM), *Resolusi Syari'ah dalam Keuangan Islam: Edisi ke2* (Kuala Lumpur: BNM, 2010).

sehingga menimbulkan mafsadah yang lebih besar kepada pihak bank dan nasabah. Maka penulis berpandangan bahwa isu ini masih wujud ruang perbincangan lanjut dan unsur *al-tawatu'* yang wujud dalam Pembiayaan *Baiti-i tawarruq* masih diberikan kelonggaran.³²

3. Rebat (*Ibra'*)

Rebat atau bahasa Arabnya *Ibra'* menurut literal bermaksud menggugurkan atau memisahkan. Menurut istilah, ia bermaksud tindakan individu yang menggugurkan hak miliknya ke atas sesuatu. Ia turut membawa maksud tindakan menggugurkan tanggungjawab yang tetap (*thabit*) daripada seseorang.³³ Pemberian *ibra'* dalam konteks pengguguran hutang (rebat) telah disyariatkan oleh Islam dan hukumanya adalah sunat berdasarkan dalil daripada al-Qur'an dan sunnah antaranya yang difirmankan oleh Allah S.W.T:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

(Q.S al-Baqarah: 280)

Amalan pemberian *ibra'* ini telah menimbulkan pelbagai kontroversi di kalangan ilmuan slam karena ia terbina atas konsep *da' wa ta'ajjal* atau dikenali sebagai *sulh al-hutaytah*. *Da' wa ta'ajjal* adalah tindakan suatu pihak mengurangkan nilai hutang apabila penghutang menyelesaikan bayaran lebih awal

³² Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

³³ Sayil Ahmad Hasan, *Nazariyyat al-ibra' wa al-Isqat fi al-Fiqh al-Islami*, (Universiti of Jordan: Kuliyyah al-Dirasat al-Hulya, 2000), hlm. 4.

daripada tempoh matang. Jumhur fuqaha berpandangan bahwa amalan ini tidak diharuskan.

Menurut Ibn Hazm, tidak diharuskan untuk seorang mensyaratkan di awal kontrak pinjaman jika penghutang mempercepat bayaran, baki jumlah pinjaman akan dikurangkan. Namun jika penghutang mengurangkan nilai hutang dengan rela hati tanpa penetapan syarat di awalnya, maka itu diharuskan malah ia dituntut. ‘Azizi berpandangan bahwa prinsip *da’ wa ta’ajjal* tidak boleh diamalkan pada kontrak jual beli atau hutang.

Walau bagaimanapun, BIMB telah mengambil keputusan untuk bersetuju dengan apa yang diputuskan oleh MPS BNM yang mengharuskan *da’ wa ta’ajjal* dalam aplikasi pemberian *ibra’* dengan berhujahkan hadis daripada Ibn ‘Abbas *radiyallahu ‘anh* seperti berikut:

لما أمر النبي صلى الله عليه وسلم بإخراج بني النضير من المدينة جاءه ناس منهم، فقالوا : يا رسول الله، إنك أمرت بإخراجهم ولهم على الناس ديون لم تحل، فقال النبي صلى الله عليه وسلم : ضعوا وتعجلوا.

Artinya: “Ketika Nabi sallallahu ‘alayhi wa sallam mengarahkan supaya dikeluarkan Bani Nadir dari Madinah, datang sekumpulan daripada mereka lalu berkata: Wahai Rasulullah, sesungguhnya engkau menyuruh untuk mengeluarkan mereka, sedangkan mereka menanggung hutang manusia yang belum tiba masa membayarnya. Maka berkata Nabi: Kurangkan (nilai hutang) dan segerakan (bayarannya).”³⁴

Pandangan ini adalah rajih atas alasan berikut:

- 1) *Ibra’* akan mendatangkan maslahat kepada pembeli yang telah membuat pembayaran awal. Jika *ibra’* tidak dilaksanakan, ia memungkinkan

³⁴ al-Tabrani, Abu al-Qasim Sulayman al-. *Al-Mu’jam al-Awsat*, tahqiq: Abu Mu’adh, no. Hadis: 817 (Kaherah: Dar al-Haramayn, 1995), hlm, 377.

berlakunya pertelingkahan antara penjual (bank) dan nasabah sekaligus mengundang mafsadah kepada kedua-dua pihak.

- 2) Hutang yang dibenarkan untuk dilaksanakan *da' wa ta'ajjal* seperti dalam hadis Ibn 'Abbas adalah merujuk kepada hutang yang terbit dari kontrak jual beli tangguh bukannya *al-qard*. Oleh itu, *ibra'* boleh dilaksanakan dalam apa-apa produk pembiayaan berasaskan jual beli bertangguh.³⁵
- 3) Pengharaman penggunaan *da' wa ta'ajjal* terpakai pada pinjaman (*al-qard*) dan bukan pada jual beli (*al-bai'*). Ini kerana pinjaman dibina atas *al-ikhsan* manakala jual beli dibina atas konsep *al-'adalah* (keadilan). Artinya, jika *ibra'* dilakukan dalam jual beli, maka pembeli dapat mengurangkan harga jualan dan penjual dapat menikmati keuntungan lebih cepat sekaligus prinsip keadilan terlaksana. Jika ia dilaksanakan dalam pinjaman, pengurangan nilai hutang akibat dari pembayaran awal akan menindas pemiutang sehingga melanggar konsep *al-ihsan*.
- 4) Masyarakat Malaysia sudah terdidik dengan cara perbankan konvensional sudah lama, faidah yang kurang akan diberikan jika nasabah melunaskan jumlah pinjaman lebih awal. Dengan pengalaman *ibra'*, ia mampu menjadikan produk pembiayaan Islam lebih moderen serta menaikkan darjat, imej dan survival perbankan Islam.³⁶

³⁵ al-Misri, Rafiq Yunus, *al-Riba wa al-Hasm al-Zamani fi al-Iqtisad al-Islami* (Damsyik: Dar al-Maktabi, 2000), hlm. 322.

³⁶ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

Sebagai kesimpulannya, pemakaian *ibra'* adalah perlu dan pelaksanaanya dalam produk Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* adalah menepati konsep masalah yang amat ditekankan dalam Syari'at Islam.

4. Denda lewat pembayaran (*Ta'wid*)

Ta'wid menurut bahasa ialah ganti (*al-badal*). Menurut istilah ialah pembayaran apa yang wajib daripada imbalan berbentuk harta (*al-badal al-mal*) disebabkan berlakunya mudarat ke atas pihak lain. Dalam pelaksanaan Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq*, *ta'awid* atau denda akan dikenakan ke atas nasabah dengan kadar 1% setahun dikira jika lewat membuat pembayaran sehingga tamat tempoh penyelesaian penuh. Pelaksanaan *ta'wid* berfungsi sebagai alat yang dijangka mampu mendisiplinkan dan mendesak nasabah agar membuat bayaran pada masa yang ditetapkan serta bank dapat mengelak daripada ditimpa mudarat kerugian akibat kelewatan pembayaran.

Pelaksanaan *ta'wid* dalam aplikasi kontrak jual beli telah menjadi perbincangan hangat dikalangan fuqaha. Terdapat para sarjana yang mengaitkan *ta'wid* dengan riba *al-jahiliyyah* kerana memang riba ini yang akan dikenakan ke atas peminjam sebagai nilai yang ditambah disebabkan lewat membayar hutang pada zaman Arab Jahiliah. Jika tiada sebarang denda yang dikenakan, ia boleh menyebabkan nasabah mengambil kesempatan melewatkan pembayaran. Akibat nasabah menanggung jumlah hutang tertunggak yang banyak, sudah tentu ia

menyukarkan untuk melangsaikan semua jumlah pembayaran semula pembiayaan lalu mengakibatkan kerugian kepada pihak bank.³⁷

Menurut aplikasi *ta'wid* di BIMB, ia menerima apa yang diputuskan oleh MPS BNM bahawa *ta'wid* adalah harus dengan syarat-syarat seperti berikut:³⁸

- i) *Ta'wid* dilaksanakan ke atas kelewatan membuat pembayaran obligasi keuangan yang terbit dari pinjaman (*al-qard*).
- ii) Bank Islam boleh menjadikan *ta'wid* sebagai penghasilan pendapatan berdasarkan kerugaian yang diperoleh oleh bank.
- iii) *Ta'wid* dibuat selepas tamat tempoh pelunasan hutang.
- iv) *Gharamah* tidak boleh dijadikan sebagai pendapatan tetapi ia perlu disalurkan kepada badan-badan kebajikan.

Syarat keempat menunjukkan titik percanggahan antara pandangan sebagian besar ulama semasa dan BIMB atau MPS BNM. Perlu dipahami bahwa MPS BNM telah membezakan antara *gharamah* dan *ta'wid*, *gharamah* ialah denda yang dikenakan karena tempoh (*al-ajal*) kelewatan melangsaikan hutang manakala *ta'wid* ialah denda yang dikenakan atas kerugian yang dialami akibat kelewatan melunaskan bayaran pembiayaan. Maka perolehan uang dari *ta'wid* boleh dijadikan pendapatan bank berdasarkan mudarat kerugian yang ditanggung pihak bank akibat kelewatan pembayaran oleh nasabah dan sesungguhnya Islam menyuruh agar mudarat itu dihilangkan. Asas ini juga sekaligus menolak dakwaan yang cuba mengaitkan perlaksanaan *ta'wid* dengan *riba al-jahiliyyah* karena ia

³⁷ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

³⁸ Bank Negara Malaysia (BNM), *Resolusi Syari'ah dalam Keuangan Islam: Edisi ke2* (Kuala Lumpur: BNM, 2010), hlm. 129.

dikenakan berdasarkan faktor tempoh (*al-ajal*) iaitu kelewatan menyelesaikan pinjaman bukannya faktor kerugian.³⁹

Akibat dari lambakan hutang yang tertunggak, ia memaksa bank memperketatkan syarat permohonan pembiayaan hanya kepada pihak yang berkeuangan kukuh bagi mengelakkan penambahan hutang yang baru. Situasi ini menyebabkan dana perbankan Islam beredar dikalangan orang kaya saja. Ini amat bertentangan dengan *maqasid al-syaria'ah* yang menganjurkan agar maslahat harta dinikmati semua masyarakat tanpa mengira status.

Bagi menampung tunggakan hutang sedia ada. Bank terpaksa meningkatkan margin keuntungan pada penawaran pembiayaan yang baru sehingga menjadikan produk pembiayaan Islam lebih mahal daripada pinjaman konvensional. Situasi ini boleh mencemarkan profil bank Islam dan menyebabkan nasabah akan bertukar kepada pinjaman konvensional. Setelah dibincangkan di atas, penulis dapat membuat kesimpulan bahwa pengenalan *ta'wid* oleh BIMB dan pengambilannya sebagai hasil pendapatan adalah harus dengan syarat *ta'wid* dikenakan atas kerugian.⁴⁰

³⁹ Mohd Nazri Chik (Pengurus Besar Kepala Bahagian Syari'ah Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 18 Juli 2018.

⁴⁰ Mohd Fauzan (Pegawai Penolong Pembiayaan, Bank Islam Malaysia Berhad), *Komunikasi Personal melalui Email*, 5 Juni 2018.

BAB EMPAT

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan pada sub bab sebelumnya, maka pada bab penutup ini penulis akan memberikan beberapa kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan Pelaksanaan Sistem Pembiayaan *Bai' al-Tawarruq* pada bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor dalam Perspektif Hukum Islam (Analisis Akad Baiti Home Financing).

4.1. Kesimpulan

Sebagaimana uraian dan penjelasan yang telah dibahas dibelakang maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Sarjana Islam menggambarkan jual beli yang melibatkan 3 pihak yang bertujuan untuk mendapatkan uang tunai yaitu *al-Tawarruq*, *al-'Inah* dan *al-Zarnaqah*. Sebaiknya digunakan istilah *al-zarnaqah* sebagai menggantikan penggunaan istilah *al-Tawarruq* karena bersesuaian dengan masyarakat muslim di Malaysia yang bermazhab Syafi'i. Ketika membahas *al-Tawarruq* terdapat perbedaan pendapat di kalangan para ulama klasik maupun kontemporer mengenai akad *al-Tawarruq*, dikarenakan transaksi yang digunakan sama dengan *al-'Inah* yang mempunyai hilah dari riba. Akan tetapi mayoritas ulama membolehkan karena diartikan sebagai salah satu bentuk jual beli yang melibatkan tiga pihak.
2. *al-Tawarruq* pada asalnya bukan suatu akad atau kontrak, sebaliknya instrumen yang dikembangkan dari akad jual beli (*al-Bai'*). Oleh yang demikian, perjalanan akad *al-Tawarruq* perlu selari dengan rukun serta syarat

akad *al-Bai'*. Manakala, Pembiayaan melalui instrumen *al-Tawarruq* adalah berbeda dengan pinjaman konvensional yang berasaskan riba walaupun kedua-duanya menghasilkan natijah yang sama yaitu perolehan tunai di pihak nasabah dan kenikmatan di pihak Bank. Pembiayaan membawa maksud yang lebih luas meliputi pinjaman, pajak gadai, *al-Murabahah*, *al-Musyarakah*, *al-Mudharabah* dan sebagainya. Untuk memahami suatu konsep pembiayaan, ia perlu meneliti instrumen atau kontrak syari'ah yang menjadi pegangan bank. Selain dari itu, pelaksanaan akad pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* menunjukkan bahwa *al-Bai'* dan *al-Wakalah* adalah kontrak asas kepada pelaksanaan kontrak pembiayaan. Manakala *ibra'*, *ta'wid*, *takaful* merupakan instrumen yang berfungsi melancarkan kelangsungan kontrak pembiayaan. Juga diaplikasikan ke dalam komoditas *murabahah* (*murabahah commodity*) di Pasar Bursa Malaysia

3. Terdapat 3 pola hukum *al-Tawarruq*, yaitu Mubah, dan Makruh. Mayoritas fuqaha mengharuskan *al-Tawarruq* berasaskan prinsip Islam dalam urusan muamalat. Sebagian fuqaha berpendapat *al-Tawarruq* adalah makruh karena hampir sama dengan *bai' al-'Inah* helah kepada riba atau mempunyai unsur *al-Tawatu'* (persepakatan awal).

4.2. Saran

Bertolak dari hasil penelitian dalam skripsi ini, berikut ini adalah butir-butir saran yang terkait dengan perkembangan perbankan syari'ah:

1. Penggunaan *al-Tawarruq* telah berjaya mencipta keuntungan bagi pihak bank dan mendapat sambutan hangat dikalangan nasabah. Maka kajian lanjut perlu

dilakukan dengan meliputi semua IFIs di Malaysia yang mengamalkan *al-Tawarruq* tanpa terbatas kepada pembiayaan perumahan sahaja, akan tetapi untuk semua produk pembiayaan yang berasaskan *al-Tawarruq*. Selama penelitian ini dibuat, perlunya ada garis panduan (guideline) khusus bagi pelaksanaan Pembiayaan berasaskan *al-Tawarruq* daripada Bank Negara Malaysia (BNM). Garis panduan ini amat penting dalam menggalakkan lembaga keuangan Islam Islamic Financial Institution (IFIs) untuk melaksanakan *al-Tawarruq* khususnya bagi lembaga yang masih mengamalkan *bai' al-'Inah* yang penuh dengan kontroversi.

2. Di sarankan agar penggunaan istilah pinjaman dalam semua produk keuangan Islam di mansuhkan secara menyeluruh dan digantikan dengan penggunaan pembiayaan. Pinjaman pada dasarnya tidak boleh mencipta keuntungan karena ia adalah instrumen kebajikan. Selain itu, lembaga keuangan Islam mestilah secara konsisten menerangkan konsep pembiayaan dan konsep keuntungan dalam Islam secara mendalam, khusus dan jelas melalui kemudahan media sosial, makalah, jurnal, brosur dan sebagainya. Nasabah perlu mengetahui aliran transaksi pembiayaan keseluruhannya. Ia dapat dilakukan dengan menerangkan carta aliran transaksi pada brosur, sebagai contoh di dalam pembiayaan perumahan nasabah harus mengetahui peringkat-peringkat transaksi jual beli seperti pembelian komoditas daripada broker, tempoh pemilikan komoditas oleh nasabah, pelantikan bank sebagai agen sehingga kepada hasil jualan komoditas dikreditkan ke akun nasabah.

3. Nasabah perlu dimaklumkan masa dan tempoh pemilikannya ke atas komoditas selepas bank menjualnya secara *murabahah* dengan menggunakan prinsip *Tawarruq*. Hal ini penting karena dalam jual beli, setiap suatu transaksi perlu jelas dalam pengetahuan pihak-pihak berakad. Ia juga penting bagi membolehkan nasabah melantik bank sebagai wakilnya untuk menjual semula komoditas kepada pihak ketiga. Aspek ini seterusnya membuktikan jual beli *al-Tawarruq* adalah bukan palsu. Makluman itu boleh dibuat melalui sistem komunikasi internet seperti email atau kontak secara personal. Kemudahan penyebaran yang dicadangkan dibuat secara percuma. Namun begitu, jika bank mendapati kemudahan percuma ini kurang berkesan, bank perlu berusaha untuk membuat panggilan telefon kepada pelanggan dengan dikenakan sedikit caj yang sebenarnya ia tidak terlalu mahal kerana perkara ini mustahak bagi memenuhi prinsip muamalat Islam yang patut diutamakan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran

A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih, e. 1, cet. Ke-3*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006 .

‘Abd Sami’, *Nazarat fi Usul al-Buyu’ al-Mamnu’ah*, Kuwait: Wizarah al-Awqaf wa al-Shu’un al-Islamiyyah, 2012.

Abdurrahman as-Sa’di dkk, *Fiqih Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari’ah*, alih bahasa Abu Muhammad Asyraf bin Abdul Maqsud, cet. Ke-1 Jakarta: Senayan Publishin, 2008.

Abu Dawud, Sulayman bin al-Ash’ath, *Sunan Abi Dawud*, no. Hadis: 3462, Riyadh: Maktabah al-Ma’arif, 2003.

Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.

al-‘Azizi, Muhammad bin Ramiz, *Ba’d al-Mukhalafat al-Shar’iyyah fi Istithmarat al-Bink al-Islami al-Urduni wa al-Hulul al-Shar’iyyah li Hadhihi al-Mu’amalat*, Amman: Maktabah Dar ‘Ammar, 1999.

al-Bukhari, Abdullah Muhammad b. Ismail al-Bukhari, *al-Jami’ al-Sahih*, no. Hadis 2201 & 2202, Kaherah al-Matba’ah al-Salafiyyah, 1980.

al-Haskafi, *al-Durr Al-Mukhtar fi Syarh Tanwir al-Absar*, Lebanon: Dar al-Fikr, 2000.

al- Hiti, ‘Abd Razzaq, *al-Masarif al-Islamiyyah Bayna al-Nazariyyah wa al-Tatbiq* Amman: Dar Uswah, 1998.

al-Jawziyyah, Muhammad bin Abu Bakr Ibn al-Qayyim, *I’lam al-Muwaqqi’in*, Riyadh: Dar Ibn al-Jawzi, 2002.

al-Misri, Rafiq Yunus, *al-Riba wa al-Hasm al-Zamani fi al-Iqtisad al-Islami* Damsyik: Dar al-Maktabi, 2000.

al-Shirazi, Majd al-Din Muhammad, *al-Qamus al-Muhit*, Beirut: Dar al-Fikr, 1990.

al-Qarafi, *al-Furuq fi Anwar al-Buruq*, Lebanon: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1998.

al-Qurtubi, Muhammad bin Ahmad, *al-Jami’ li Ahkam al-Quran*, Beirut: Muassasah al-Risalah, 2006.

al-Tabari, Muhammad bin Jarir, *Tafsir al-Tabari*, Riyadh: Dar al-Watan, 1985.

- al-Tabrani, Abu al-Qasim Sulayman al-. *Al-Mu'jam al-Awsat*, tahqiq: Abu Mu'adh, no. Hadis: 817, Kaherah: Dar al-Haramayn, 1995.
- Ali Haydar, *Durar al-Hukkam fi Sharh Majallah al-Ahkam*, Riyadh: Dar 'Alim al-Kutub, 2003.
- Aliminsyah dan Padji, *Kamus Istilah Manajemen*, Bandung: CV Yarma Widya, 2004.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah; Akad-akad Khas Bank Syariah di Sudan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- BIRT, *Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan Islam*, Kuala Lumpur: BIMB Institute of Research and Training Sdn, Bhd, 1998.
- H.M. Syarif Arbi, M.M., *Mengenal Bank dan Lembaga Keuangan NonBank*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- H. Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management : Teori, Konsep dan Aplikasi untuk Lembaga Keuangan dan Nasabah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Ibn Abi Shayba, *Musannaf Ibn Abi Shayba*, India: Dar Al-Salafiyyah, t.t.
- Ibn al-Human, *Syarh Fathal Qadir*, Lebanon: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1995.
- Ibn Taymiyyah, Ahmad bin Abd al-Halim, *Majmu' al-Fatawa al-Kubra*, Madinah: Muja'mma' al-Malik Fahd Tiba'ah al-Mushaf al-Sharif, 2004.
- Ibn Taimiyyah, *Majmu'ah al-Fatawa lil Syaykh al-Islam Taqi al-din Ahmad Ibn Taimiyyah*, Al-Mansurah: Dar al-wafa', 2005
- Jalal al-Din 'Abd al-Rahman al-Suyuti, *al-Ashbah wa al-Naza'ir fi Qawaid wa Furu' al-Shafi'yyah*, Kaherah: Dar al-Salam, 1998.
- Kamus Dewan, *Tesaurus Bahasa Melayu Edisi Baharu*, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2008.
- Kementerian Wakaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait, *Al-mawsu'ah al-Fiqhiyyah*, Kuwait: Kementerian Wakaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait, 1993.
- Malik bin Anas, *al-Mudawwanah al-Kubra*, Riyad: Alam al-Kutub, 2003.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Group 2012.
- Mohd Daud Bakar, *Pembiayaan Peribadi Mengikut Perspektif Syariah*, Kuala Lumpur: CERT Publication Sdn. Bhd, 2006.

- Muhammad Abdul Karim Mustofa, *Kamus Bisnis Syari'ah* Yogyakarta: Asnalitera, 2012.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Nawawi, Abu Zakariya Yahya Ibn Syaraf, *Rawdah al-Talibin wa 'Umdah al-Muftin*, jilid 3, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, t.t.
- Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana 2010.
- Syafi'i, Muhammad bin Idris as-Syafi'i, *al-'Umm*, al-Mansurah: Dar al-Wafa', 2001.
- Tim Penyusun Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, 2014
- Tri Kurnia Nurhayati, S.S., M.Pd, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Edisi Revisi*, Jakarta: Eska Media.
- Wahbah Al-Zuhayli, *Al-Fiqhu al-Islami wa Adillatuhu*, Damsyik: Der al-Fikr, 1985.
- Wahbah al-Zuhayli, *Usul al-Fiqh al-Islami*, Damshiq: Dar al-Fikr, 1998.
- Zaharuddin Abd Rahman, *Contracts & The Product of Islamic Banking*, Kuala Lumpur: CERT, 2012.

JURNAL

- Abu Umar Faruq Ahmad dan M. Kabir Hassan, "Riba and Islamic Banking". *Journal of Islamic economics, Banking and Finance*, Vol. 1, No. 3, 2008.
- Abdul Hakam Ridlwan, "Aplikasi Konsep Tawarruq dalam Produk FRUA-I di CIMB Islamic Berhad" (Tesis), Fakultas Pengajian Islam Universiti Kebangsaan Malaysia, 2012.
- Asmak Ab Rahman dkk, "Bai' al-Tawarruq dan Aplikasinya dalam Pembiayaan Peribadi di Bank Islam Malaysia Berhad". *Shariah Journal*, Vol. 18, No. 2, November 2010.
- Asmak Ab Rahman, Shamsiah Mohammad dan Iman Mohd Salleh, *Bai' al-Tawarruq dan Aplikasinya dalam Pembiayaan di Bank Islam Malaysia Berhad*, *Jurnal Syariah*, Vol. 18, No. 2, 2010.
- Asyraf Wajdi Dusuki dan Shabnam Mokhtar, *The Concept and Operations of Swap as a Hedging Mechanism for Islamic Financial Institution*, *Reaserch Paper ISRA*, No. 14, 2010.

- Asyraf Wajdi, “*Sistem Perbankan Islam di Malaysia & Pengaruhnya dalam Transformasi Keuangan Dunia Islam*” (makalah), Disampaikan pada Karnival Transformasi Pengurusan Islam di Malaysia, Universiti Sains Islam Malaysia, 30 September – 2 Oktober 2011.
- Asyraf Wajdi Dusuki, “*Can Bursa Malaysia’s Suq al-Sila’ (Commodity Murabahah House) Resolve The Controversy Over Tawarruq?*”. *International Shari’ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA)*, NO. 10, 2010.
- Asyraf Wajdi Dusuki, *The Application of Commdity Murabahah in Bursa Suq al-Sila’ Malaysia vis-avis Jakarta Future Exchange Shari’ah Indonesia: A Comprative Analysis. Reaserch Paper ISRA*, No. 49, 2013.
- Awang Haji Metussin Haji Baki, *Bai’ al-‘Inah dan Bai’ al-Tawarruq: Kaedah dan Pendekatan Penyelesaian* (Seminar), Disampaikan pada Muzakarah Cendiakawan Syari’ah Nusantara, Langkawi, 28-29 Jun 2006.
- Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), *Bank Islam dan Operasi* Kuala Lumpur, 1989.
- Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), *Application of Shariah Contracts in Islamic Banking Products and Service*, Kuala Lumpur: BIMB, 2013.
- Bank Kebangsaan Melayu, *Minta Bantuan Kepada Melayu karena Membangunkan Nama Melayu*, Kuala Lumpur: Lembaga Pemegang Amanah Yayasan Tun Razak, 2006.
- Bank Negara Malaysia (BNM), *Resolusi Syariah dalam Kewangan Islam Edisi ke-2*, Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia Berhad, 2011.
- Ibrahim Ahmad ‘Uthman, *al-Tawarruq Haqiqatuhu Anwa’uhu: al-Fiqhi al-Ma’ruf wa al-Masrafi al-Munazzam*, (Persidangan Pertubuhan Islam (OIC), *Majma’ a-Fiqhi al-Islami* kali ke-19, Emiriah Arab Bersatu: 26-30 Apr 2009.
- Ibrahim Ahmad ‘Uthman, “*al-Tawarruq Haqiqatuhu Anwa’uhu: al-Fiqhi al-Ma’ruf wa al-Masrafi al-Munazzam*” (makalah), Disampaikan pada Persidangan Pertubuhan Islam (OIC), *Majma’ al-Fiqhi al-Islami* kali ke-19, Emiriah Arab Bersatu: 26-30 Apr 2009.
- Ibrahim Hasan Muhammad Jamal, “*Asalib Tamwil al-Tijarah al-Kharijiyyah fi Saba al-Islami: Dirasah Fiqhiyyah*” (Tesis Kedoktoran), Jabatan Syariah dan Ekonomi Universiti Malaya, 2011.
- Maszlee Malik, *Hukum Talfiq dalam Muamalat: Kajian terhadap Bai’ al-Murabahah li al-Amir bi al-Shira’ di Bank Islam Malaysia Berhad* Universiti Malaya: Habatan Fiqh dan Usul, 2004.

- Mohd Azmi Omar dan Azman Md Noor, *Islamic Pricing Benchmarking*, Kuala Lumpur: International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance, 2010.
- Mohamed Fairouz Abdul Khir, "*Hiyal dan Makharij: Ke Arah Ketelusan di dalam Operasi Perbankan Islam*" (makalah), Disampaikan pada Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara kali ke-4, Putrajaya International Convention Centre, 10 - 11 Nov 2010.
- Mohd Faisol Ibrahim, "*Pembiayaan Perumahan Secara Islam Menggunakan Instrumen Hutang Dan Ekuiti: Analisis Perbandingan*" (Tesis Kedoktran), Jabatan Syariah dan Ekonomi Universiti Malaya, t.t.
- Mohd Parid Sheikh Ahmad, "*Bai' al-Inah dan Tawarruq: Kaedah dan pendekatan Penyelesaian*" (makalah), Disampaikan pada Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara, Langkawi, 28-29 Juni 2006.
- Muhammad Nadrattuzaman Hosen dan Amirah Ahmad Nahravi, "Comparative Analysis of Islamic Banking Products Between Malaysia and Indonesia". *International Journal Of Academic Research in Economics and Management Sciences*, Vol. 1, No.2, April 2012.
- Osman Sabran, "*Pinjaman Dan Pembiayaan Tanpa Riba: Kajian Terhadap Sistem Mu'amalat Islam di Malaysia Masa Kini*" (Tesis Kedoktoran), Jabatan Pengajian Islam Universiti Malaya, 1997.
- Osman Sabran, "*Urusniaga Qard al-Hasan dalam pinjaman tanpa riba*" (Tesis), Pengajian Islam Universiti Teknologi Malaysia, 2001.
- Resolutions of Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia No. BNM/RH/GL012-2.
- Sa'id Bouheraoua, "*al-lawarruq al-Masrafi: Dirasah Tahliliyyah Naqdiyyah lil al-Ara' al-Fiqhiyyah*" (makalah), Disampaikan pada Persidangan Akademi Fiqh Islami Antarabangsa, Emeriah Arab Bersatu sesi ke-19, 2009.
- Sayil Ahmad Hasan, *Nazariyyat al-ibra' wa al-Isqat fi al-Fiqh al-Islami*, Universiti of Jordan: Kuliyyah al-Dirasat al-Hulya, 2000.
- Sharifah Faigah Syed Alwi, "*Pembiayaan Hutang Dalam Kewangan Islam: Amalan di Bank Islam Malaysia Berhad*" (Tesis), Jabatan Syari'ah dan Pengurusan Universiti Malaya, 2004.
- Shihatah, Husain Husayn, *Al-Qawa'id al-Fiqhiyyah wa al-Dawabit al-Shar'iiyyah li al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, Makalah, Silsilah Abhath wa Dirasat fi Fiqh Rijal al-'Amal, t.t.
- Suwaylim, "*Munajat Bai' al-Tawarruq al-Masrafiah*" (makalah), Persidangan Akademi Fiqh Islami Antarabangsa, Emeriah Arab Bersatu, 2009.

The International Council of Fiqih Academy, *Tawarruq: Its Meaning and Types Classical Applications and Organized Tawarruq*, 2009, Vol. 17.

Wan Nazman Wan Mahmud, “*Bai’ Bithaman Ajil dan Perlaksanaanya di Bank Muamalat Malaysia Berhad*” (Tesis), Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, 2003.

Zuhayli, Mustafa Wahbah, “*Bai’ al-Tawarruq its essence and its type: Mainstream bai’ al-tawarruq and organized bai’ al-tawarruq*” (makalah), Disampaikan pada Persidangan Akademi Fiqih Islami Antarabangsa, Emeriah Arab Bersatu, 26-30 April 2009.

Zuhayli, Mustafa Wahbah, *al-Tawarruq Haqiqatuhu Anwa’uhu: al-Fiqhi al-Ma’ruf wa al-Masrafi al-Munazzam*, Persidangan Pertubuhan Islam (OIC), Majma’ a-Fiqhi al-Islami kali ke-19, Emiriah Arab Bersatu: 26-30 Apr 2009.

LAMAN WEB

AKPK, *Padah Gagal Bayar Hutang*,
<http://www.akpk.org.my/learning/articles-and-tips/id/545/padah-gagal-bayar-hutang>

Aznan, *Why Bai’ al-Tawarruq need to stay*, *Islamic Finance News*,
<http://www.islamicfinance.com>

Bank Islam Malaysia Berhad, *Aplication of Shariah Contracts in Bank Islam’s Products and Services*,
www.bankislam.com.my/en/documents/shariah_booklet.pdf

Bank Islam Malaysia Berhad, *Pembiayaan Perumahan Baiti-i Tawarruq*,
<http://www.bankislam.com.my/home/ms/perbankan-peribadi/produk-pembiayaan/pembiayaan-rumah-i/>

Bank Negara Malaysia, *Pengenalan Kepada Mekanisme Kadar Boleh Ubah Secara Islam*,
http://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/bm/2003/cp05_003_rencana_pengenal_an.pdf

Duscik Ce’olah, *Tawarruq Dalam Perspektif Hukum Islam*,
<http://duscikceolah.wordpress.com/2009/08/03/hukum-tawarruq-berdasarkan-kajian-fiqih-terpadu/>

Nizam Ya’qubi, *Organized Bai’ al-Tawarruq is permissible*,
<http://ifresource.com/2009/07/23/organized-bay-al-tawarruq-is-permissible-syeikh-nizam-yaaquby>

Zaharuddin Abd Rahman, *Bank Islam: Boleh bagi Diskaun Atau Tidak?*,
http://zaharuddin.net/perbankan-&-insuran/810-bank-islam--boleh-bagi-diskaun-atau-tidak-.html#_ftn1

Zaharuddin Abd. Rahman, *Perbankan Islam dan BFR*,
<http://zaharuddin.net/soal-jawab-a-isu-pilihan/969-perbankan-islam-dan-bfr.html>

Assalamualaikum w.b.t

**TAJUK KAJIAN: PELAKSANAAN SISTEM PEMBIAYAAN BAITI-I
TAWARRUQ PADA BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (BIMB)
CABANG SELANGOR DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(ANALISIS AKAD BAITI HOME FINANCING).**

Catatan:

- a. Soalan temu bual ini bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan produk pembiayaan perumahan berasaskan *tawarruq*.
- b. Semua maklumat yang diberikan oleh tuan adalah dirahsiakan dan hanya digunakan untuk kajian ini semata-mata.
- c. Kerjasama pihak tuan amat dihargai dan jutaan terima kasih diucapkan.

PENELITI :

NURASMAA HAWA BINTI OMAR

Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah

hawaquerida13@gmail.com

+6018-9174082

PENYELIA 1 & 2 :

Dr. Khairani, M.Ag (**Penyelia 1**)

Dosen Syari'ah dan Hukum

Jurusan Ahwal al- Syakhsiyyah Hukum Keluarga

rani_mukdin@yahoo.co.id

+6285371613604

Husni Abd. Jalil (**Penyelia 2**)

Dosen Syari'ah dan Hukum

Jurusan Hukum Tata Negara

+6285370908668

Soalan Temubual :

1. Apakah pandangan dan hujah yang dipegang oleh Bank Islam Malaysia Berhad berkenaan Hukum *Tawarruq*?
2. Apakah wajar menjadikan akad *tawarruq* sebagai alternatif kepada akad *bai' al-'inah* bagi produk-produk perbankan Islam yang sedia ada?
3. Jelaskan secara ringkas gambaran umum berkaitan dengan pembiayaan *Baiti-i Tawarruq*?
4. Bagaimana tahapan pencapaian *Baiti-i Tawarruq*, perbandingan antara pembiayaan *tawarruq* yang lain (Merujuk kepada laporan dari tahun-tahun lepas).
5. Jenis pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* dan ciri-ciri yang terdapat dalam pembiayaan *Baiti-i Tawarruq*?
6. Apakah Syarat kelayakan dan dokumen yang diperlukan pihak oleh pihak Bank bagi nasabah yang ingin memohon *Baiti-i Tawarruq*?
7. Sebutkan instrumen-instrumen yang ada dalam pembiayaan perumahan (*Baiti Home Financing*)?
8. Bagaimana kaedah kiraan Rebat (*ibra'*) dan kaedah bayaran ansuran bulanan (monthly instalment) dikira:
 - Nasabah yang bayar lebih awal dari tempoh matang.
 - Nasabah yang lewat bayar perbulan.
9. Kongsiikan secara ringkas bagaimana carta aliran pelaksanaan akad pembiayaan *Baiti- Tawarruq (Home Financing)* di Bank Islam Malaysia Berhad.
10. Bagaimanakah Hukum Pelaksanaan Pembiayaan *Baiti-i Tawarruq* ini diputuskan?



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

Nomor: 428/Un.08/FSH/PP.00.9/01/2018

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KCU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KCU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KCU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

- Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Khairani, M.Ag
b. Husni A. Jalil, S.Hi., MA
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KCU Skripsi Mahasiswa (i) :
N a m a : Nurasmaa Hawa Binti Omar
N I M : 140102241
Prodi : HES
J u d u l : Pelaksanaan Sistem Pembiayaan Baiti-I Tawarruq Pada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor Menurut Perspektif Hukum Islam (Analisis Akad Baiti Home Financing)

Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2018;

Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 31 Januari 2018

D e k a n,

(Signature)
M. Khairudin

Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua DIPA UIN Ar-Raniry;

Nama/Nim :Nurasmaa Hawa Binti Omar / 140102241

Jurusan :Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Judul Skripsi :Pelaksanaan Sistem Pembiayaan Baiti-I Tawarruq pada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor menurut perspektif Hukum Islam (Analisis Akad Baiti Home Financing)

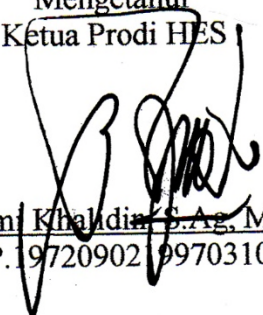
Tanggal SK :31 Januari 2018

Pembimbing 1 :Dr. Khairani, M.Ag

Pembimbing 2 :Husni A. Jalil, S.Hi., MA

No.	Tanggal Penyerahan	Tanggal Bimbingan	Bab Yang Dibimbing	Koreksi	Tanda Tangan Pembimbing
1.	28/12	28/12	Bab 1	- Perbaiki Rumusan masalah - Perbaiki Bahasa & format.	
2.	7/1	7/1	Bab 1 Bab 2	- Perbaiki Outline - Tambah isi bab 2 - Perbaiki Bahasa & format	
3.	17/1	17/1	Bab 1, 2 & 3	- Perbaiki Bahasa & format.	
4.	20/1	20/1	Bab 3-4	- Perbaiki format	

Mengetahui
Ketua Prodi HES


Bismi Khalidiah S.Ag. M.Si
NIP.197209021997031001

Nama/Nim : Nurasmaa Hawa Binti Omar / 140102241

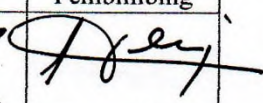
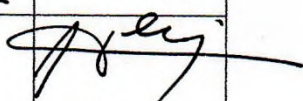
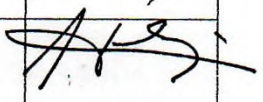
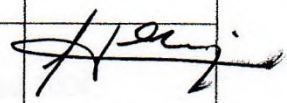
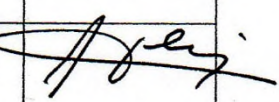
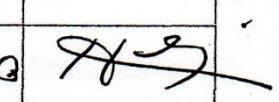
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Judul Skripsi : Pelaksanaan Sistem Pembiayaan Baiti-I Tawarruq pada Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) Cabang Selangor menurut perspektif Hukum Islam (Analisis Akad Baiti Home Financing)

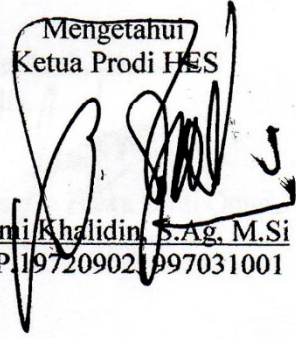
Tanggal SK : 31 Januari 2018

Pembimbing 1 : Dr. Khairani, M.Ag

Pembimbing 2 : Husni A. Jalil, S.Hi., MA

No.	Tanggal Penyerahan	Tanggal Bimbingan	Bab Yang Dibimbing	Koreksi	Tanda Tangan Pembimbing
1.	5-6-18	5-6-18	I	- Perbaiki (BM) - i. - RM - i. - Outen	
2.	29-6-18	29-6-18	acc Baiti		
3.	3-7-18	3-7-18	II & III	Perbaiki	
4.	9-7-18	9-7-18	II	Acc Bab II	
5.	17-7-18	17-7-18	III	Tambah Response	
6.	19-7-18	19-7-18	IV & Abstract	Acc Bab BAO	
7.	23-7-18	23-7-18			

Mengetahui
Ketua Prodi HES


Bismi Khalidin, S.Ag, M.Si
NIP.197209021997031001

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Nurasmaa Hawa Binti Omar
2. Tempat / Tanggal Lahir : Selangor / 31 Oktober 1992
3. Jenis kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan : Mahasiswa
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan / Suku : Malaysia / Melayu
7. Status Perkawinan : Belum Menikah

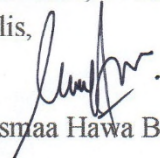
8. Orangtua / Wali
 - Ayah : Omar Bin Ishak
 - Pekerjaan : Wiraswasta
 - Ibu : Junaidah Binti Ahamd
 - Pekerjaan : Guru
 - Alamat : No 36, Jalan 32/119 Taman Sri Bayu,
40460 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

9. Jenjang Pendidikan
 - a. Sekolah Rendah Kebangsaan Padang Jawa Tamat 2004
Sekolah Rendah Agama Padang Jawa Tamat 2004
 - b. Madrasah Darul Mujahidin Tamat 2009
 - c. Sekolah Menengah Ibnu Khaldun Tamat 2010
 - d. Darul Quran Jakim Tamat 2014
 - e. Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh Tahun
Masuk 2014

Demikianlah daftar riwayat hidup saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 24 Juli 2018

Penulis,


Nurasmaa Hawa Binti Omar