Maybank Islamic

Confidential

Disclaimer: The contents of this document/information remain the intellectual property of Maybank and no part of this is to be reproduced or transmitted in any form or by any means, including electronically, photocopying, recording or in any information storage and retrieval system without the permission in writing from Maybank. The contents of this document/information are confidential and its circulation and use are restricted.

Syarat-Syarat dalam Kontrak: Fungsi dan Aplikasi

Munawwaruzzaman Mahmud
Ketua, Jabatan Pengurusan Syariah
Maybank Islamic Berhad

22 Oktober 2026



Isi Kandungan

01	Memahami Konsep Syarat	3-8
02	Mengapakah Syarat Diperlukan	9-12
03	Pembahagian Syarat dan Aplikasi	13-32
04	Cabaran Semasa	33-37
05	Rumusan & Cadangan	38-39



Memahami Konsep Syarat

Syarat dari sudut bahasa dan usul fiqh

إِلْزَامُ الشَّيْءِ وَالْتِزَامُهُ فِي الْبَيْعِ وَنَحْوِهِ.

Syarat ialah mewajibkan sesuatu dan mengikat diri untuk menunaikannya dalam jual beli dan seumpamanya. (Ibn Manzur, *Lisan al-'Arab*)

مَا يَلْزَمُ مِنْ عَدَمِهِ الْعَدَمُ، وَلَا يَلْزَمُ مِنْ وُجُودِهِ وُجُودٌ وَلَا عَدَمٌ لِذَاتِهِ.

Ketiadaannya menatijahkan ketiadaan perkara yang disyaratkan. Kewujudannya pula tidak semestinya menghasilkan atau meniadakan perkara itu. (Al-Zarkashi nukilkan daripada al-Qarafi, *al-Bahr al-Muhit*)

Contoh: wuduk diperlukan untuk kesahan mendirikan solat, tetapi tidak semestinya dengan wuduk itu perlu untuk didirikan solat.

Ibn Manzur, *Lisan al-'Arab*, jil. 7, hlm. 329; Al-Zarkashi, *al-Bahr al-Muhit*, jil. 4, hlm. 437 ; Abdul Wahhab al-Khallaf, 'Ilm Usul al-Fiqh, hlm. 119.

Contoh muamalat: barang mampu diserahkan

الْقُدْرَةُ عَلَى تَسْلِيمِ الْمَبِيعِ، وَلَا بُدَّ مِنْهَا.

Kemampuan menyerahkan barang jualan, dan kemampuan itu mestilah ada. (*Rawdat al-Talibin*)

Kemampuan penyerahan → **Kesahan jual beli**

Ketiadaan kemampuan boleh menjejaskan kesahan. Kewujudannya belum mencukupi tanpa rukun dan syarat lain.

Al-Nawawi, *Rawdat al-Talibin*, jil. 3, hlm. 357.

Garis Panduan Umum dalam Peletakan Syarat

Syariah sentiasa meletakkan panduan dan prinsip yang jelas dalam muamalat seharian manusia

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ

Orang Islam terikat dengan syarat mereka

Sunan Abi Dawud, no. 3594

أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Penuhilah akad-akad

Surah al-Ma'idah, 5: 1

Garis Panduan Umum

- Asal muamalat dan syarat ialah harus selagi tiada larangan yang sahih.
- Syarat tidak boleh menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.

Soalan-Soalan Fiqh yang Kekal Relevan

Persoalan-persoalan asas dalam menilai sesuatu syarat kekal sama, meskipun masa, tempat dan bentuk transaksi berubah.

01 Adakah syarat itu selari dengan tujuan akad?

Contoh: Dalam kontrak jual beli mesin, pembeli mensyaratkan penjual memasang dan menguji mesin sebelum penyerahan.

02 Adakah ia bercanggah dengan tuntutan asas akad?

Contoh: Dalam kontrak sewaan, pemilik mensyaratkan penyewa menanggung semua kerosakan aset meskipun bukan kerana kecuaian penyewa.

03 Adakah syarat itu terlalu kabur atau berat sebelah?

Contoh: Satu pihak diberi hak mengubah caj atau terma kontrak pada bila-bila masa tanpa parameter yang jelas.

04 Adakah syarat itu menghasilkan manfaat yang dilarang?

Contoh: Dalam kontrak hutang RM10,000, pemberi pinjam mensyaratkan peminjam membayar semula RM10,500.

Perbezaan Syarat dengan Tafahum Musbaq, Wa'd atau Wakalah

01

Tafahum Musbaq

Kesan

Persefahaman awal tanpa mewujudkan obligasi akad.

Masa / Fungsi

Di luar akad; menyelaras hasrat dan struktur sebelum akad.

02

Wa'd

Kesan

Janji untuk melakukan transaksi kemudian.

Masa / Fungsi

Di luar akad; ditunaikan melalui akad yang terkemudian.

03

Syarat

Kesan

Mengikat sebagai sebahagian daripada obligasi kontrak.

Masa / Fungsi

Semasa akad; mengikat pihak apabila syarat itu sah.

04

Wakalah

Kesan

Kuasa melakukan tindakan bagi pihak pemberi kuasa.

Masa / Fungsi

Menyokong pelaksanaan; bukan sekadar suatu syarat.



Mengapakah syarat diperlukan dalam sesebuah kontrak?

01 Memperincikan kuasa dan peranan

Syarat menetapkan pihak yang boleh bertindak, skop tugasnya dan batas kuasa yang diberikan.



CONTOH: DOCUMENTARY CREDIT-i (DC-i) MAYBANK ISLAMIC

Bank bertindak sebagai wakil pembayaran dan mengeluarkan DC-i menurut arahan pelanggan.

Pelanggan

Memberikan mandat dan arahan dalam borang

→

Mandat wakalah

Klausa syarat memperincikan kuasa dan peranan

→

Bank

Mengeluarkan DC-i menurut arahan tersebut

Implikasi: tindakan bank boleh dinilai berdasarkan mandat yang pelanggan berikan.

Kuasa dan peranan menjadi jelas kepada kedua-dua pihak.

Maybank Islamic, Borang Permohonan DC-i (2025), perkara 28

02 Memelihara kemaslahatan sepanjang tempoh kontrak

Syarat memperjelas hak pihak berakad dalam memelihara kemaslahatan sepanjang tempoh pembiayaan.



CONTOH: IBRA' DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERASASKAN MURABAHAH

Bank memberikan ibra' bagi penyelesaian awal yang dibuat pelanggan.

Keadaan pelanggan

Pelanggan mahu melangsaikan pembiayaan sebelum tarikh matang.

Perlindungan melalui klausa

Hak kepada ibra' ditentukan sejak awal dan diambil kira dalam penyelesaian.

MPS BNM menghendaki klausa ibra' dalam dokumentasi bagi memelihara maslahah dan keadilan.

Klausa memastikan pelanggan mengetahui haknya sebelum memohon penyelesaian awal.

MPS BNM, mesyuarat ke-101 (20 Mei 2010)

03 Menguruskan risiko komersial

Syarat menetapkan langkah perlindungan bagi risiko yang boleh menjejaskan kepentingan pihak berakad.



CONTOH: CM HOME FINANCING-i MAYBANK ISLAMIC

Pelanggan perlu mendapatkan perlindungan kebakaran bagi kediaman yang dicagarkan.

Risiko	Syarat perlindungan	Tujuan komersial
Kebakaran merosakkan kediaman cagaran	Perlindungan kebakaran bagi hartanah berkenaan	Mengurangkan kesan kewangan kerosakan

Perlindungan tertakluk pada skop dan had sijil. Syarat ini membantu menguruskan risiko aset cagaran.

Tanggungjawab mengambil perlindungan menjadi sebahagian daripada terma pembiayaan.

Maybank Islamic, PDS CM Home Financing-i, hlm. 2,



Pembahagian Syarat mengikut Sumber: Syar'i dan Ja'li

Pembahagian syarat mengikut sumber

📖 وَقَدْ يَكُونُ اشْتِرَاطُ الشَّرْطِ بِحُكْمِ الشَّارِعِ، وَيُسَمَّى الشَرْطَ الشَّرْعِيَّ. وَقَدْ يَكُونُ اشْتِرَاطُ الشَّرْطِ بِتَصَرُّفِ الْمُكَلَّفِ وَيُسَمَّى الشَّرْطَ الْجَعْلِيَّ.

Penetapan sesuatu syarat boleh berlaku melalui hukum syarak, lalu dinamakan syarat syar'i. Penetapan sesuatu syarat juga boleh berlaku melalui tindakan mukallaf, lalu dinamakan syarat ja'li.

(Abdul Wahhab al-Khallaf, *'Ilm Usul al-Fiqh*)

📖 وَيُقَسِّمُ الْفُقَهَاءُ الشُّرُوطَ بِحَسَبِ مَصْدَرِهَا إِلَى شَرْطٍ شَرْعِيٍّ وَشَرْطٍ جَعْلِيٍّ.

Fuqaha membahagikan syarat berdasarkan sumbernya kepada *syarat syar'i* dan *syarat ja'li.*

(Wahbah al- Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*)

Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, jil. 4, hlm. 3076; Abdul Wahhab al-Khallaf, *'Ilm Usul al-Fiqh*, hlm. 119.

01 Syarat Syar'i

Wahbah al-Zuhaili

هُوَ الَّذِي يَفْرِضُهُ الشَّرْعُ، فَيُصْبِحُ لَا بُدَّ مِنْهُ لِتَحَقُّقِ الْعَقْدِ، وَلَا يُوجَدُ إِلَّا بِهِ.

Syarat yang ditetapkan oleh syarak dan mesti dipenuhi bagi terhasilnya akad. Akad tidak terhasil melainkan dengannya.

Kelayakan pihak
Kelayakan berakad menurut syarak.

Barang diketahui
Barang dikenal pasti dengan jelas.

Harga diketahui
Harga yang dipersetujui dan diketahui.

Mampu diserahkan
Penyerahan memenuhi ketentuan syarak.

Keperluan ini tetap terpakai walaupun tidak ditulis.

Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, jil. 4, hlm. 3076; Al-Nawawi, *Al-Majmu'*, jil. 9, hlm. 149; *Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*, jil. 26, hlm. 6.

Aplikasi Syarat Syar'i: Kemampuan Menyerahkan Komoditi



الْقُدْرَةُ عَلَى تَسْلِيمِ الْمَبِيعِ

Kemampuan menyerahkan barang jualan.

SYARAT YANG DIBINCANGKAN

Komoditi yang dijual dalam kontrak murabahah tawarruq mestilah mampu diserahkan kepada pembeli.

Bank membeli komoditi → **Bank menjual kepada pelanggan** → **Bank mestilah mampu menyerahkan komoditi**

Dalam pembiayaan perumahan berasaskan murabahah tawarruq, komoditi ialah barang jualan dalam transaksi murabahah. Prinsip kemampuan menyerahkan barang terpakai pada transaksi komoditi tersebut.

Maybank Islamic, PDS Mortgage Financing-i, hlm. 1–2

02 Syarat Ja'li

Wahbah al-Zuhaili

هُوَ الَّذِي يَشْتَرِطُهُ الْعَاقِدُ بِإِرَادَتِهِ لِيُحَقِّقَ لَهُ مَقْصِدًا خَاصًّا فِي الْعَقْدِ.

Syarat yang ditetapkan oleh pihak berakad melalui kehendaknya untuk mencapai suatu tujuan khusus dalam akad.

Cagaran tertentu
Aset yang dipersetujui sebagai cagaran.

Penjamin
Pihak penjamin yang dikenal pasti.

Khiyar syarat
Hak membatalkan jual beli dalam 3 hari

Tempoh bayaran
Bayaran ansuran selama 12 bulan

Apabila sah dipersetujui, kesannya perlu dipatuhi.

Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, jil. 4, hlm. 3076; Al-Mawardi, *Al-Hawi al-Kabir*, jil. 5, hlm. 312

Aplikasi Syarat Ja'li: Syarat Perlindungan Takaful



PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Perlindungan kebakaran

PDS menetapkan perlindungan kebakaran bagi hartanah. Dokumen perlu menyatakan perlindungan yang perlu dikekalkan.

Klausa syarat dalam PDS

"You are required to take fire takaful/insurance coverage to protect residential premises which is pledged to us as a collateral in the case of loss or damage by fire. The takaful can be taken up from our panel of takaful provider or other takaful companies approved by us."

Syarat ini diperlukan dalam memenuhi keperluan pengurusan risiko.

Maybank Islamic, PDS Mortgage Financing-i, hlm. 1–2



Pembahagian Syarat mengikut Fungsi: Ta’liq, Taqyid dan Idafah

01 Ta'liq: penggantungan akad pada syarat

Mustafa al-Zarqa'

رَبْطُ حُصُولِ أَمْرٍ بِحُصُولِ أَمْرٍ آخَرَ.

Mengaitkan berlakunya sesuatu perkara dengan berlakunya perkara yang lain.

Contoh al-Zarqa': "Aku jual bahagianku dalam rumah ini kepadamu dengan harga sekian, jika rakan kongsiku bersetuju."

ULAMA MAZHAB BERSELISIH PENDAPAT PADA CONTOH INI

Hanafi	Khiyar pihak ketiga diterima. Had tiga hari.
Maliki	Khiyar pihak ketiga diterima. Tempoh mengikut jenis barang.
Syafi'i	Tidak menerima bentuk penggantungan jual beli ini.

Perselisihan pandangan para ulama ini khusus kepada jual beli yang dikaitkan dengan persetujuan pihak ketiga.

Mustafa al-Zarqa, *al-Madkhal al-Fiqhi al-'Am*, hlm. 570–573
Al-Dibyan, *Al-Mu'amalat al-Maliyyah Asalatan wa Mu'asaratan*, jil. 5, hlm. 389

02 Taqyid: penetapan syarat yang mengatur kesan akad

Mustafa al-Zarqa’

الشَّرْطُ الَّذِي لَا يَعْتَرِضُ سَبِيْلَ الِانْعِقَادِ، وَإِنَّمَا يُقَيِّدُ حُكْمَ الْعَقْدِ تَقْيِيدًا.

Syarat yang tidak menghalang pembentukan akad, sebaliknya menetapkan batas tertentu terhadap Kesan hukum akad.

Contoh al-Zarqa’: “Aku jual kereta ini kepadamu dengan harga sekian, dengan syarat aku menggunakannya selama sebulan sebelum menyerahkannya.”

ULAMA MAZHAB BERSELISIH PENDAPAT PADA CONTOH INI

Hanbali	Sah jika manfaat dan tempohnya diketahui.
Hanafi dan Syafi‘i	Menolak bentuk syarat manfaat penjual seperti ini.
Maliki	Ada perincian mengikut jenis barang dan tempoh manfaat.

Perselisihan pandangan para ulama ini khusus kepada isu penjual mensyaratkan manfaat barang selepas menjualnya.

Mustafa al-Zarqa, *al-Madkhal al-Fiqhi al-‘Am*, hlm. 571–573
Ibn Qudamah, *al-Mughni*, jil. 6, hlm. 166–167
Ibn ‘Abd al-Barr, *al-Istidhkar*, jil. 6, hlm. 297

03 Idafah: permulaan kesan akad pada masa hadapan

Mustafa al-Zarqa’

تَأْخِيرُ سَرَيَانِ تِلْكَ الْأَحْكَامِ إِلَى زَمَنٍ مُسْتَقْبَلٍ مُعَيَّنٍ.

Menangguhkan berkuat kuasanya kesan hukum sehingga suatu masa hadapan yang ditentukan.

Contoh al-Zarqa’: “Aku sewakan rumahku ini kepadamu selama setahun dengan sewa sekian, bermula pada awal bulan hadapan.”

ULAMA MAZHAB BERSELISIH PENDAPAT PADA CONTOH INI

Hanafi	Sah apabila permulaan dan tempoh sewaan diketahui.
Hanbali	Sah walaupun tempoh sewaan tidak terus menyusuli akad.
Syafi‘i	Pada asasnya tidak sah bagi ijarah ‘ayn. Ada perincian pengecualian.

Perselisihan pandangan para ulama ini khusus kepada isu penetapan permulaan sewaan pada masa hadapan.

Mustafa al-Zarqa, *al-Madkhal al-Fiqhi al-‘Am*, hlm. 571–573
Ibn Qudamah, *al-Mughni*, jil. 5, hlm. 324
Al-Nawawi, *Rawdat al-Talibin*, jil. 5, hlm. 182

Pembahagian Syarat mengikut Masa: Mutaqaddim, Muqtarin & Muta'akhkhir

01 Mutaqaddim: Persetujuan Sebelum Akad

Zaki al-Din Sha'ban

أَنْ يَحْصُلَ الِاتِّفَاقُ عَلَيْهِ قَبْلَ إِنْشَاءِ الْعَقْدِ وَإِبْرَامِهِ، وَلَا يَجْرِي لَهُ ذِكْرٌ فِي أَثْنَاءِ الْعَقْدِ لَا بِالْإِثْبَاتِ وَلَا بِالنَّفْيِ.

Syarat dipersetujui sebelum akad dibentuk, kemudian tidak disebut ketika akad, sama ada untuk mengesahkannya atau menafikannya.

PARA ULAMA MAZHAB BERSELISIH PANDANGAN TENTANG SYARAT INI

Maliki	Dianggap seperti muqtarin apabila akad dibina atas persetujuan terdahulu.
Syafi'i	Syarat terdahulu tidak dilampirkan kepada akad.
Hanbali	Ada perbezaan riwayat. Ibn Taymiyyah menerima pelampirannya.
Hanafi	Ada perincian pada pengakuan pihak, pembinaan akad dan sifat syarat.

Titik khilaf: adakah persetujuan terdahulu mengikat apabila tidak disebut semula ketika akad?

Zaki al-Din Sha'ban, *Nazariyyat al-Shurut al-Muqtarinah bi al-'Aqd*, hlm. 46-48.
Al-Nawawi, *al-Majmu'*, jil. 9, hlm. 374
Ibn Taymiyyah, *al-Qawa'id al-Nuraniyyah*, hlm. 302–303

02 Muqtarin: Syarat Ketika Pembentukan Akad

Zaki al-Din Sha'ban

أَنْ يَذْكُرَ فِي أَثْنَاءِ الْعَقْدِ بِالصِّيغَةِ الدَّالَّةِ عَلَى إِنْشَائِهِ.

Syarat disebut ketika akad, bersama dengan lafaz yang menunjukkan pembentukan akad tersebut.

Kedudukan masa	Ulama menerima hubungannya dengan akad kerana syarat dimasukkan ketika akad.
Kesahan kandungan	Khilaf tertumpu pada syarat yang dibenarkan dan kesan syarat fasid terhadap akad.

Kata Imam al-Nawawi, *"Syarat yang disertakan bersama sesuatu akad adalah terikat dengan akad tersebut. Jika syarat itu sah, maka wajib dipenuhi; dan jika syarat itu fasid (rosak/tidak sah), maka ia merosakkan akad tersebut."*

Zaki al-Din Sha'ban, *Nazariyyat al-Shurut al-Muqtarinah bi al-'Aqd*, hlm. 46-47.

Al-Nawawi, *al-Majmu'*, jil. 9, hlm. 374–375.

03 Muta'akhkhir: Syarat Ditambah Selepas Akad

Zaki al-Din Sha'ban

أَنْ يَحْصُلَ الِاتِّفَاقُ عَلَيْهِ بَعْدَ إِنْشَاءِ الْعَقْدِ وَإِبْرَامِهِ.

Syarat baru dipersetujui selepas akad dibentuk dan dimeterai. Ia juga dinamakan syarat *lahiq*, iaitu syarat yang menyusuli akad.

PARA ULAMA MAZHAB BERSELISIH PANDANGAN TENTANG SYARAT INI

Abu Hanifah	Menerima pelampiran syarat sah atau fasid.
Maliki dan Zahiri	Tidak dilampirkan kepada akad asal, sebelum atau selepas akad menjadi lazim.
Abu Yusuf, Muhammad	Syarat sah boleh dilampirkan. Syarat fasid tidak memberi kesan tersebut.
Syafi'i dan Hanbali	Ada perincian sebelum akad lazim. Selepas lazim, syarat tidak dilampirkan.

Zaki al-Din Sha'ban, *Nazariyyat al-Shurut al-Muqtarinah bi al-'Aqd*, hlm. 47 dan 56-59.
Al-Nawawi, *al-Majmu'*, jil. 9, hlm. 374–375.



Pembahagian Syarat mengikut Pernyataan: Lafzi dan ‘Urfi

01 Lafzi: Syarat yang Dinyatakan Secara Jelas

Zaki al-Din Sha'ban

الْتِزَامُ الْعَاقِدُ أَمْرًا مِنَ الْأُمُورِ بِلَفْظٍ يَدُلُّ عَلَى هذَا الِالْتِزَامِ.

Komitmen pihak berakad terhadap sesuatu perkara melalui ungkapan yang menunjukkan komitmen tersebut.

Ungkapan menunjukkan komitmen

Perkataan "syarat" tidak semestinya disebut. Ungkapan dan konteks perlu menunjukkan suatu iltizam.

Khilaf pada bentuk ungkapan

Fuqaha memperincikan beza ungkapan yang membentuk komitmen dengan ungkapan selainnya.

Lafzi menerangkan cara syarat dinyatakan. Kesahan kandungannya perlu dinilai secara berasingan.

Zaki al-Din Sha'ban, *Nazariyyat al-Shurut al-Muqtarinah bi al-'Aqd*, hlm. 37 -41.

02 ‘Urfi: Syarat yang Difahami melalui Kebiasaan

Zaki al-Din Sha’ban

مَا يَتَقَيَّدُ بِهِ التَّصَرُّفُ وَيَثْبُتُ فِيْهِ بِنَاءً عَلَى مَا تَعَارَفَهُ النَّاسُ وَجَرَوْا عَلَيْهِ فِي تَصَرُّفَاتِهِمْ.

Sesuatu ketetapan dalam urus niaga yang terbentuk berdasarkan kebiasaan dan amalan yang diterima serta diamalkan oleh masyarakat.

Amalan yang diterima pakai

Kebiasaan yang berkaitan dengan urus niaga itu menjadi petunjuk kepada terma yang difahami pihak.

Batas penerimaan

‘Urf tidak boleh menyalahi nas atau petunjuk persetujuan yang menunjukkan terma berlainan.

‘Urf yang sah boleh melengkapkan terma akad walaupun pihak tidak menyebutnya secara jelas.

Zaki al-Din Sha‘ban, *Nazariyyat al-Shurut al-Muqtarinah bi al-‘Aqd*, hlm. 42-45.

Ahmad al-Zarqa, *Sharh al-Qawa‘id al-Fiqhiyyah*, hlm. 237

Syarat Jaza'i

Syarat Jaza'i

Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwali

اِتِّفَاقٌ بَيْنَ الْمُتَعَاقِدَيْنِ عَلَى تَقْدِيرِ التَّعْوِيضِ الَّذِي يَسْتَحِقُّهُ مَنْ شُرِطَ لَهُ عَنِ الضَّرَرِ الَّذِي يَلْحَقُهُ إِذَا لَمْ يُنَفِّذِ الطَّرَفُ الْآخَرُ مَا الْتَزَمَ بِهِ، أَوْ تَأَخَّرَ فِي تَنْفِيذِهِ.

Persetujuan antara pihak-pihak yang berkontrak untuk menetapkan kadar pampasan yang berhak diterima oleh pihak yang diperuntukkan pampasan tersebut, atas kerugian yang dialaminya sekiranya pihak yang satu lagi gagal melaksanakan kewajipan yang telah dipersetujui, atau lewat melaksanakannya.

Syarat menetapkan pampasan apabila berlaku pelanggaran yang dikenal pasti.

Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwali, Keputusan 109 (12/3), 2000

Aplikasi Syarat Jaza'i: Caj Lewat Bayar Sewaan



SYARAT YANG DIBINCANGKAN

Bank menetapkan caj 1% setahun terhadap sewaan tertunggak sebelum kematangan, dalam produk Islamic Hire Purchase.

Ta'widh

Pampasan bagi kerugian sebenar menurut rangka MPS BNM. Boleh menjadi pendapatan mengikut parameter yang ditetapkan.

Gharamah

Denda yang tidak menjadi pendapatan institusi. Disalurkan kepada kebajikan sebagaimana ditetapkan.

Maybank Islamic, PDS Islamic Hire Purchase, versi Julai 2026; MPS BNM, Keputusan Ta'widh, Gharamah dan Ibra', 29 Jun 2010

Cabaran Semasa

01 Kefahaman pelanggan terhadap kesan syarat

CABARAN

Pelanggan perlu memahami bagaimana syarat yang dipersetujui mempengaruhi hak dan kewajipannya.

Istilah kontrak

Contoh: Tanazul, PSR dan kadar indikatif memerlukan penerangan yang mudah.

Kesan kepada pelanggan

Pelanggan perlu mengetahui haknya serta kesan kewangan daripada syarat tersebut.

BNM menekankan bahasa mudah dan ilustrasi yang membantu pemahaman.

BNM, Product Transparency and Disclosure (2024), 9.3 dan 16.8–16.9

CONTOH GIA-i: penerangan syarat tanazul keuntungan

SYARAT DALAM TERMA PRODUK

Pelabur bersetuju melepaskan hak terhadap keuntungan yang melebihi kadar indikatif berdasarkan PSR yang dipersetujui.

RM500	RM400	RM100
Bahagian keuntungan berdasarkan PSR	Jumlah bersamaan kadar indikatif	Lebihan tertakluk kepada tanazul

Penerangan perlu membezakan pembahagian keuntungan daripada pelepasan lebihan. Kadar indikatif juga perlu dibezakan daripada jaminan pulangan.

Angka di atas sekadar ilustrasi penerangan. PDS akaun pelaburan menyatakan pulangan tidak dijamin.

Maybank Islamic, Terma Akaun Pelaburan Mudarabah (2026), B(d) dan B(f)
Maybank Islamic, PDS Premier Mudharabah Account-i (2025), 3

02 Ketepatan pelaksanaan syarat dalam sistem digital

CABARAN

Institusi perlu memastikan aturan sistem menghasilkan tindakan, pengiraan dan kesan yang menepati syarat kontrak.

Syarat kontrak yang diluluskan → **Aturan pelaksanaan dalam sistem** → **Hasil transaksi yang menepati syarat**

Kajian Bahrain et al. (2025) mengenal pasti turutan akad yang tidak tepat sebagai risiko ketidakpatuhan Syariah. Kajian mencadangkan automasi dan penyeragaman proses.

Semakan digital perlu meliputi aturan dan hasil transaksi, selain teks pada skrin.

Bahrain et. al (2025), *Shariah Non-Compliant Events in Tawarruq Products: A Malaysian Bank Case*, JISED, 10(76), hlm. 209 dan 211.

CONTOH Inventory Purchase: Kawalan Penamatan Dua Akad

PARAMETER MPS BNM

Penamatan akad bank dengan pengilang tidak menamatkan akad dengan pembeli akhir atau menggugurkan kewajipan bank.

Akad dengan pengilang

Apabila akad ditamatkan, statusnya direkodkan secara berasingan.

Akad dengan pembeli akhir

Akad kekal. Sistem mengekalkan rekod kewajipan bank.

Cabaran digital: satu arahan pembatalan boleh menjejaskan kedua-dua akad jika sistem menggabungkan statusnya.

Reka bentuk sistem mesti mengekalkan keterpisahan setiap akad.

MPS BNM, Inventory Purchase berasaskan Parallel Istisna' (2025), 2(i)–(ii)



Rumusan & Cadangan

Rumusan & Cadangan

RUMUSAN

01

Fahami tujuan setiap syarat

Kenal pasti perkara yang hendak dicapai, tanggungjawab setiap pihak dan hasil yang diinginkan.

02

Lihat kesan sebenar kepada semua pihak

Pastikan syarat tidak mengelirukan, terlalu berat sebelah atau menimbulkan kesan yang tidak dimaksudkan.

03

Pastikan amalan menepati akad

Apa yang dinyatakan dalam kontrak mesti berlaku dengan betul dalam proses, sistem dan urus niaga sebenar.

CADANGAN

01

Terangkan dengan bahasa mudah

Gunakan contoh dan ilustrasi supaya pelanggan memahami hak, tanggungjawab dan kesan kewangan.

02

Uji pelaksanaan syarat

Uji bagaimana syarat dilaksanakan, termasuk apabila berlaku kelewatan, kemungkiran atau penamatan.

03

Pantau selepas pelaksanaan

Pastikan pelaksanaan syarat sentiasa selari dengan apa yang dipersetujui.

Terima Kasih

Humanising
Financial Services

Maybank Islamic

@maybankislamic

@maybankislamic