

BAB 4

AMALAN AKAD BBA DI BANK RAKYAT

4.1. PENDAHULUAN

Kewujudan sistem perbankan Islam di Malaysia adalah berbeza dengan kewujudan SPI di beberapa negara Islam yang lain seperti di Iran. Di sana sistem perbankan Islam mereka diwujudkan dengan merombak terus sistem perbankan konvensional yang sedia ada kepada sistem perbankan Islam sepenuhnya.¹ Sebaliknya langkah yang diambil oleh Kerajaan Malaysia lebih kurang sama dengan keadaan di Pakistan yang mengislamkan sistem kewangannya secara beransur-ansur.²

Melalui langkah ini, kewujudan sistem perbankan Islam di Malaysia hanyalah dianggap sebagai suatu alternatif bukan pengganti kepada sistem perbankan konvensional. Walau bagaimanapun kemungkinan untuk sistem kewangan kita berubah sepenuhnya kepada Syariah seperti di Iran memang ada walaupun masanya masih lagi jauh. Apa yang penting kesedaran dan sokongan daripada semua pihak khususnya kepada masyarakat yang beragama Islam perlulah dipertingkatkan bagi menjamin sistem perbankan Islam ini terus kekal dan berkembang maju di negara ini.

Melalui bab ini, penulis akan cuba membincangkan konsep akad BBA yang terdapat di Bank Rakyat yang merupakan salah satu produk yang terdapat di dalam sistem perbankan Islam. Kajian ini diharap menjadi salah satu usaha dalam mempertingkatkan dan memajukan sistem muamalat Islam di negara ini.

4.2. LATAR BELAKANG SISTEM PERBANKAN ISLAM DI BANK RAKYAT

Bank Rakyat bermula sebagai Apex Bank pada tahun 1954 hasil gabungan 11 persatuan bank di Malaya. Ia ditubuhkan sebagai institusi pengumpul dana ahli koperasi luar bandar. Dalam tempoh 13 tahun sejak penubuhannya, peranan itu turut berkembang selaras dengan penyusunan semula struktur keahliannya. Pada tahun 1967 Apex Bank kemudiannya digantikan dengan Bank Kerjasama Malaysia Bhd. yang mana keahliannya juga dibuka kepada ahli koperasi serta individu sehinggalah namanya ditukar kepada Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Bhd. pada tahun 1973 atau nama ringkasnya Bank Rakyat.³

Perlaksanaan sistem perbankan Islam di Bank Rakyat bermula pada 5 Mei 1993. Ia merupakan satu hasrat yang telah dirancang oleh Bank Rakyat sejak tahun 1989 lagi. Hasrat untuk mewujudkan operasi bank tanpa unsur riba ini telah ditimbulkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah Bank Rakyat pada 28 Februari 1989. Hasil daripada mesyuarat tersebut, Lembaga Pengarah telah mencadangkan agar pihak pengurusan mengkaji prinsip Bank Islam selain memperkenalkan produk berasaskan Islam dan meminda undang-undang kecil sebelum perbankan Syariah dipraktikkan.

Seterusnya, Mesyuarat Lembaga Pengarah Bank Rakyat pada 27 November 1989 pula telah mengusulkan penubuhan Jawatankuasa Pemandu Pengenalan Operasi Secara Bank Islam pada 23 Disember 1989. Jawatankuasa yang dilantik oleh

Lembaga Pengarah ini dianggotai oleh lapan orang anggota dengan dipengerusikan oleh Yang Berhormat Tuan Haji Hussien Hj. Taib. Melalui jawatankuasa ini, mereka telah diberi tanggungjawab yang antara lainnya ialah:

- (1) Mengkaji dan mengenal pasti konsep bank secara Islam termasuk dari aspek dasar pelaksanaan bidang operasi, falsafah Bank Islam, hubungan perniagaan dengan bank dan institusi kewangan lain dan kaedah pengendalian konsep bank Islam.
- (2) Melihat keserasian operasi bank secara Islam dari sudut kaca mata agama, perundangan, pembangunan sosio ekonomi dan kehendak orang ramai.
- (3) Mengemukakan cadangan perlaksanaan melalui suatu laporan lengkap yang antara lainnya mengandungi hasil kajian dari sudut operasi, konsep asas bank Islam, rangka perundangan pelaksanaannya dan kaedah operasi dan sistem pengendalian sesebuah bank Islam.

Pada 3 Julai 1991, Lembaga Pengarah telah memutuskan supaya Bank Rakyat memastikan bahawa rancangan melaksanakan operasi secara Syariah diambil kira dalam perancangannya di masa hadapan. Kesungguhan Bank Rakyat ini bolehlah dilihat dengan berlakunya rombakan terhadap struktur organisasinya pada 1 Februari 1993. Melalui rombakan ini, Jabatan Bank Islam telah diwujudkan dan diletakkan di bawah Bahagian Hal Ehwal Korporat yang berfungsi untuk memastikan pengurusan Bank Rakyat berlandaskan kepada prinsip Islam.

Perkembangan ini seterusnya mempengaruhi persetujuan Lembaga Pengarah terhadap cadangan pengerusinya ketika itu iaitu Dato' Dr. Afifudin Omar pada akhir tahun 1992 untuk menukarkan operasi bank kepada sistem perbankan Syariah sepenuhnya secara berperingkat-peringkat. Berikutan dengan itu juga satu memorandum persefahaman dengan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) dimeterai di mana BIMB dilantik menjadi pakar-pakar perunding untuk tempoh 2 tahun. Perlantikan ini bertujuan untuk menjadikan BIMB sebagai penasihat dan perunding dalam membantu Bank Rakyat merancang ke arah pelaksanaan perbankan Syariah kepada pelanggannya.⁴ Akhirnya pada 5 Mei 1993, bermulalah proses transformasi Bank Rakyat daripada amalan pengurusan berbentuk konvensional kepada sistem perbankan Islam.⁵

4.3. JABATAN BANK ISLAM BANK RAKYAT⁶

Pada 1 Februari 1993 struktur organisasi Bank Rakyat telah dirombak dan dikuatkuasakan bagi mempertingkatkan prestasi Bank Rakyat secara keseluruhannya. Di bawah struktur organisasi baru ini, satu Jabatan Bank Islam diwujudkan bagi menunjukkan hasrat Bank Rakyat untuk menjalankan operasinya mengikut hukum Syarak. Jabatan ini diletakkan di bawah Bahagian Hal Ehwal Korporat Bank Rakyat.

Memandangkan Bank Rakyat berusaha untuk mengislamkan keseluruhan operasinya, maka keseluruhan jabatan yang terdapat di bank rakyat akan bekerjasama dengan Jabatan Bank Islam ini. Dalam hal ini Jabatan ini akan bertanggungjawab

terhadap segala pelaksanaan yang diperlukan bagi mengubah corak transaksi dan pengurusan yang berlandaskan kepada kejernihan akidah dan kehendak Islam.

Berdasarkan hasrat ini kewujudan Jabatan Bank Islam ini bolehlah dilihat sebagai urusetia kepada semua jabatan dalam usaha mengislamkan perjalanan Bank Rakyat secara keseluruhannya. Di antara peranan yang dimainkan oleh Jabatan Bank Islam ini ialah:

- (1) Merujuk, mengenalpasti dan menyelesaikan isu-isu yang berbangkit dengan hukum Syariah yang bersabit dengan produk dan amalan perbankan. Sehubungan dengan itu juga, Jabatan telah mengenalpasti calon-calon Ahli Majlis Pengawasan Syariah sebagai pakar rujuk. Di samping itu, Jabatan ini juga berhubung rapat dengan BIMB sebagai tempat rujukan, sesuai dengan hasrat Bank Rakyat untuk menjadi bank Islam kedua.
- (2) Mengadakan sesi taklimat dan program ceramah perbankan Syariah kepada semua kakitangan di semua peringkat bagi menerangkan konsep-konsep muamalah Islam selaras dengan pendekatan sistem perbankan Syariah. Jabatan ini turut mengadakan ceramah perdana untuk pelanggan dan bekerjasama dengan jabatan-jabatan lain yang berkaitan bagi mengadakan kempen kerjasama dengan koperasi-koperasi. Selain itu, ia turut menguruskan pinjaman kepada korporat secara Syariah manakala pinjaman runcit pula ditawarkan di cawangan-cawangan Bank Rakyat.

Berdasarkan fungsi ini bolehlah disimpulkan bahawa kewujudan jabatan ini bukanlah menjadi satu unit atau jabatan yang berasingan berbanding dengan unit-unit SPTF di bank-bank konvensional yang lain. Sebaliknya Jabatan ini bertindak bersama-sama dengan jabatan lain yang terdapat di Bank Rakyat dengan fungsinya sebagai urusetia bagi memastikan keseluruhan operasi perbankan di Bank Rakyat tidak lari daripada hukum Syariah.

4.4. MAJLIS PENGAWASAN SYARIAH⁷

Menurut Akta Bank Islam 1983⁸, terdapat peruntukan yang mewajibkan bahawa permohonan dan pemberian lesen Bank Islam adalah penubuhan satu Majlis Pengawasan Syariah (MPS). Penubuhan ini bertujuan untuk menasihatkan bank mengenai pengendalian perniagaan bank supaya tidak terlibat dengan unsur-unsur yang bertentangan dengan Islam.

Sehubungan dengan itu, MPS Bank Rakyat telah ditubuhkan pada 1 September 1994.⁹ Majlis ini ditubuhkan bagi mengawasi dan memastikan segala perjalanan operasi perniagaan dan urusan pentadbiran sistem perbankan Syariah yang diwujudkan di bank ini tidak terkeluar daripada Syariat Islam (Lihat Lampiran 1). Badan ini juga dianggap sebagai sumber rujukan tertinggi dalam Bank Rakyat untuk menangani isu pelaksanaan dan kemusykilan mengenai hukum yang dibangkitkan oleh pelanggan dan masyarakat. MPS Bank Rakyat mempunyai tanggungjawab dan fungsi seperti berikut:

- i. Untuk memberi nasihat kepada bank tentang operasi perbankan yang dijalankan mengikut dasar Syariah.
- ii. Untuk menjamin kegiatan bank dijalankan sejajar dengan prinsip, ajaran dan konsep Islam.
- iii. Untuk mewujudkan keyakinan di kalangan umat Islam tentang kreadibiliti kegiatan bank mengikut prinsip muamalah Islam.
- iv. Untuk memutuskan segala kegiatan bank selaras dengan prinsip Islam dengan juru audit bank dikehendaki memantau agar keputusan-keputusan MPS dihormati.
- v. Untuk menasihati Lembaga Pengarah mengenai segala urusan yang berhubung dengan hal-ehwal Syarak.

4.5. AKAD PEMBIAYAAN BBA DI BANK RAKYAT

4.5.1. Definisi dan tujuan pembiayaan

Pembiayaan BBA merupakan salah satu kemudahan kredit berlandaskan hukum Syarak yang ditawarkan oleh Bank Rakyat kepada pelanggannya. Prinsip pembiayaan BBA ini dibuat berasaskan prinsip akad jualan dengan bayaran harga tangguh atau jualan dengan bayaran ansuran. Ini bermakna BBA merupakan konsep

penjualan barangan atau aset dengan bayaran tertangguh pada harga jualan yang ditetapkan dengan kadar keuntungan yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak.¹⁰ Apa yang penting dalam akad ini ialah persetujuan yang dilakukan dengan penuh keredhaan di antara pihak bank dengan pihak pelanggan yang terlibat untuk mencapai tujuan atau matlamat akad berkenaan tanpa mempunyai unsur-unsur penindasan dan paksaan yang dilarang dalam sistem muamalah Islam.

Produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Rakyat ini merupakan salah satu cara untuk membantu para pelanggan yang memerlukan bantuan kewangan bagi sesuatu tujuan yang tertentu. Berdasarkan tujuan ini, terdapat pelbagai jenis pembiayaan yang berasaskan BBA ditawarkan oleh pihak bank. Secara umumnya pembiayaan ini termasuklah pembiayaan bagi tujuan pembelian barangan, amanah saham, pembelian rumah, membeli/menebus/ menjual tanah dan sebagainya (Lihat Lampiran 2).

Semua jenis pembiayaan di bawah konsep BBA yang ditawarkan oleh Bank Rakyat kepada pihak pelanggan boleh dikategorikan mengikut keperluan seperti berikut:

- (1) Pembiayaan langsung (*Direct Financing*) sekiranya hartanah yang terlibat dengan akad jual beli belum didaftarkan atas nama pelanggan. Dalam pembiayaan rumah misalnya, pembiayaan langsung ini diberikan bagi tujuan:

- (a) Membeli rumah kediaman atau rumah kedai yang telah siap sempurna (*ready house*) atau tanah tapak perumahan dari mana-mana pihak (individu) atau syarikat pemaju perumahan.
 - (b) Membeli rumah kediaman atau rumah kedai yang telah siap sempurna atau tanah tapak perumahan yang dilelong oleh Bank Perdagangan, institusi kewangan termasuk Bank Rakyat atau pihak-pihak lain.
 - (c) Membeli rumah kediaman atau rumah kedai yang belum atau sedang dibina oleh syarikat pemaju perumahan.
- (2). Pembiayaan semula (*Refinancing*) jika sekiranya hartanah yang terlibat dengan akad jual beli sudah didaftarkan atas nama pelanggan. Pembiayaan jenis ini dalam pembiayaan rumah pula boleh diberikan bagi tujuan:
- (a) Membina rumah kediaman atau rumah kedai di atas tanah milik sendiri.
 - (b) Mengubahsuai atau memperbaiki rumah kediaman.

- (c) Menebus rumah kediaman atau tanah tapak perumahan yang digadai kepada institusi kewangan yang lain.

Berdasarkan kepelbagaian jenis produk yang ditawarkan ini, maka sudah tentu setiap jenis produk tersebut mempunyai ciri-ciri yang tersendiri yang mana berbeza dengan produk-produk lain samada dari segi tempoh bayaran, margin pembiayaan, kadar keuntungan dan lain-lain. Justeru itu, perbincangan dalam bab ini hanya akan lebih menumpukan pembiayaan perumahan secara BBA¹¹ yang agak popular di Bank Rakyat sebagai contoh perbincangan bagi menambahkan kefahaman terhadap produk ini.

4.5.2. Kelayakan¹²

Bagi membolehkan seseorang pelanggan mendapat pembiayaan melalui produk ini, terdapat 11 syarat yang perlu dipenuhi bagi melayakkan seseorang mendapatkan perkhidmatan pembiayaan BBA di Bank Rakyat. Syarat-syarat itu secara umumnya boleh dibahagikan kepada dua bahagian iaitu syarat-syarat yang ditetapkan berdasarkan syarat akad yang terdapat dalam muamalah Islam dan syarat-syarat tambahan yang dikenakan oleh Bank Rakyat. Antara syarat yang ditetapkan berdasarkan muamalat Islam ialah sihat, berakal dan tidak mufliis. Manakala antara syarat-syarat tambahan yang dikenakan oleh Bank Rakyat pula ialah seseorang pemohon mestilah warganegara Malaysia, berpendapatan tetap, tidak mempunyai rekod yang buruk dengan bank serta beberapa syarat lain bagi tujuan menjaga kepentingan bank (Lihat Lampiran 3).

Berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan di atas, secara kesimpulannya pengenalan syarat tersebut adalah sama sepertimana disyaratkan dalam *Syarat Ahliyyah al-'Aqd* berdasarkan undang-undang kontrak Islam. Walaupun terdapat syarat tambahan yang dikenakan, namun penambahan ini bolehlah dianggap sebagai satu masalah bagi menjaga kepentingan pihak bank sebagai pemberi perkhidmatan pembiayaan. Kelonggaran dalam syarat pembiayaan dikhawatiri akan menyebabkan pemberian pembiayaan diberikan kepada individu yang tidak mempunyai kelayakan yang sebenarnya untuk mendapatkan perkhidmatan tersebut. Apabila keadaan ini berlaku, bukan sahaja menimbulkan pelbagai masalah kepada kedua-dua belah pihak dikemudian hari, malahan turut menjejaskan peluang orang lain untuk mendapatkan perkhidmatan tersebut.

4.5.3. Harga Belian dan Harga Jualan

Harga belian dan harga jualan merupakan perbezaan utama yang membezakan di antara akad BBA dengan jual beli yang lain. Perbezaan di antara kedua-duanya inilah yang menimbulkan perbincangan samada lebihan tersebut dikira sebagai keuntungan daripada jual beli ataupun riba yang dikenakan atas pinjaman yang dibuat.

Di bawah prinsip BBA, pihak Bank Rakyat akan membeli sesuatu aset yang menjadi milik pemohon dengan harga tunai dan kemudian akan menjualkannya semula dengan harga tangguh. Akad belian ini hendaklah disempurnakan terlebih dahulu sebelum diikuti pula dengan akad jualan.

Harga belian merupakan harga tunai iaitu jumlah kos yang ditanggung oleh bank untuk membeli aset berkenaan. Ia adalah amaun pembiayaan yang diluluskan oleh bank kepada pemohon. Amaun pembiayaan ini boleh juga termasuk deposit sekuriti yang ditambah dan disatukan dalam pembiayaan

Sebaliknya, harga jualan pula adalah jumlah harga secara tangguh yang dikenakan apabila pihak bank menjual semula aset yang sama kepada pemohon atau pelanggan. Dalam hal ini harga jualan secara tangguh in ditentukan oleh dua faktor iaitu harga belian dan ditambah dengan margin keuntungan oleh pihak bank. Ini bermakna jumlah kedua-dua ini akan menjadi jumlah pembiayaan yang perlu dibayar oleh pemohon secara ansuran dalam tempoh yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak.

Sebagai contoh di bawah ini diperturunkan contoh pengiraan pembiayaan pembelian rumah yang menunjukkan harga belian (kos pembiayaan), keuntungan dan tempoh bayaran balik secara ansuran oleh pelanggan:

Harga belian/ Kos pembiayaan	:	RM 100,000
Tempoh tangguhan/ Bayaran balik	:	25 tahun/ 300 bulan
Kadar Keuntungan	:	7.5%
Harga jualan	:	RM 100,000 + (RM 100,000 X 7.5% X 25 tahun)
	=	<u>RM 287,500</u>
Bayaran balik bulanan secara ansuran	:	<u>RM 287,500</u>

$$\begin{aligned}
 & \qquad \qquad \qquad 300 \text{ bulan} \\
 & = \qquad \qquad \underline{\text{RM } 958.33} \\
 & \text{Kadar keuntungan yang} \\
 & \text{diambil pihak bank} \qquad : \qquad \text{RM } 287,500 - \text{RM } 100,000 \\
 & = \qquad \qquad \underline{\text{RM } 187,500}
 \end{aligned}$$

Berdasarkan contoh pengiraan ini didapati bahawa skim BBA di Bank Rakyat ini bukanlah satu urusniaga yang mempunyai prinsip serta kaedah yang tersendiri. Sebaliknya urusniaga ini merupakan suatu gabungan urusniaga yang berasaskan kepada prinsip muamalah yang lain seperti prinsip *al-murābahah* dan *al-mudārabah*.

Kontrak *murābahah* ialah kontrak bagi menjual sesuatu barangan dengan harga pokok yang ditambah dengan keuntungan berdasarkan persetujuan di antara penjual dan pembeli di mana keuntungan tersebut diketahui semasa akad dilakukan.¹³ Keuntungan tersebut boleh ditentukan samada secara *lumpsum* atau kadar peratus (*percentage rate*) yang tertentu daripada harga asal. Misalnya 10 peratus atau 20 peratus daripada harga modal berkenaan.¹⁴ Pembiayaan harga jualan termasuk dengan kadar keuntungan yang telah dipersetujui ini boleh dilakukan secara tunai atau bertanggung dan samada secara tunai atau ansuran.¹⁵

Dalam akad BBA pula, sesuatu harta yang dijual kepada pihak pembiaya atau bank akan dijual semula kepada pelanggan tersebut dengan harga yang lebih tinggi beserta kadar keuntungan menurut peratus yang telah dipersetujui. Ini bererti pelanggan mengetahui harga dan jumlah keuntungan yang diambil oleh pihak

pembiaya.¹⁶ Justeru itu, bolehlah disimpulkan bahawa akad BBA yang dilaksanakan di Bank Rakyat merupakan kombinasi antara kontrak *murābahah* dengan harga tangguh yang lebih tepat diistilahkan sebagai *‘Aqd Murābahah Bi Thaman Ājil*.¹⁷

Begitu juga dalam pembiayaan BBA di Bank Rakyat pelanggan yang beragama Islam diwajibkan menjadi ahli Bank Rakyat sebelum dibenarkan mendapatkan pembiayaan daripada bank ini. Deposit minimum bagi menjadi ahli ini ialah sebanyak RM 500.00. Wang tersebut akan dilaburkan di mana hasil keuntungan tersebut akan dibahagikan secara *mudārabah* antara pihak Bank Rakyat dan pelanggan. Justeru itu secara tidak langsung dalam akad BBA terdapat juga akad *mudārabah* di dalam perlaksanaan urusniaganya.

Selain menggunakan prinsip *murābahah*, pembiayaan BBA juga turut menggunakan prinsip al-rahṇ. Sebagai salah satu syarat dalam pembiayaan BBA, harta yang dibiayai akan digadai kepada pihak bank dan dilindungi dengan insuran Takaful Gadai Janji. Ia bertujuan meyakinkan pihak bank bahawa haknya dalam sesuatu pembiayaan yang diberikan tidak akan hilang sekiranya pelanggan tidak dapat menjelaskan hutang tersebut.¹⁸ Kadar sumbangan ini dimasukkan ke dalam kos jualan harta yang mesti dibayar.¹⁹

Bagi mendapatkan pembiayaan terhadap sesuatu aset secara BBA, pelanggan mestilah terlebih dahulu mendapatkan haknya sebagai pemilik ke atas harta tersebut sekalipun harga aset tersebut belum habis dibayar. Pihak pelanggan akan diberi pembiayaan setelah menandatangani surat perjanjian jual beli bagi pemilik harta

(Sales and Purchase Agreement). Bank Rakyat sebagai pembiaya hanya boleh meluluskan permohonan pembiayaan BBA setelah pelanggan mempunyai pemilikan yang sah di sisi Syarak. Prosedur pembiayaan ini dipakai oleh semua intitusi perbankan yang menawarkan produk BBA ini termasuklah Bank Rakyat sendiri.²⁰

Dalam pembiayaan rumah, setelah permohonan pelanggan diluluskan pihak bank akan melakukan akad belian terhadap rumah tersebut daripada pihak pelanggan seperti berikut:

" Bahawa dengan ini saya _____ bagi pihak bank membeli "rumah tersebut di atas secara tunai dari pihak pelanggan dengan harga RM 100,000 mengikut syarat-syarat yang telah dipersetujui".

Ketika itu pihak pelanggan akan menjawab:

" Bahawa dengan ini saya sebagai pihak pelanggan menjual rumah tersebut di atas secara tunai kepada pihak bank dengan harga RM 100,000 dan mengikut syarat-syarat yang telah dipersetujui".

Setelah selesai akad tersebut, wakil bank akan melafazkan pula akad jualan kepada pelanggan iaitu:

" Bahawa dengan ini saya _____ bagi pihak bank menjual rumah tersebut di atas secara harga tangguh kepada pihak dengan harga RM 200,000 mengikut syarat-syarat yang telah dipersetujui".

Ketika itu pihak pelanggan pula akan menjawab:

“ Bahawa dengan saya sebagai pelanggan membeli barang jualan tersebut di atas secara harga tangguh dari pihak bank dengan harga RM 200,000 dan mengikut syarat-syarat yang telah dipersetujui”

Selain daripada mendahulukan lafaz *ijāb* daripada *qabūl*, lafaz *qabūl* (pernyataan kontrak belian daripada bank pembiaya) juga boleh didahulukan daripada lafaz *ijāb* (pernyataan kontrak jualan daripada pihak yang dibiayai) sebagaimana yang dikemukakan oleh para fuqaha. Bentuk lafaz yang kedua ini juga telah digunapakai dalam amalan BBA di Bank Rakyat bagi akad belian (peringkat pertama kontrak), manakala bentuk pertama telah dipakai dalam akad jualan (peringkat kedua kontrak) sebagaimana dalam contoh akad di atas.

4.5.4. Kadar keuntungan

Dalam pembiayaan BBA ini kadar keuntungan yang dikenakan oleh pihak bank kepada para pelanggan adalah berbeza iaitu selama 10, 15, 20, 25 atau 30 tahun mengikut tempoh pembiayaan yang diperlukan oleh pelanggan. Walau bagaimanapun tempoh ini bergantung kepada umur pelanggan di mana umur pelanggan mestilah tidak melebihi 65 tahun apabila tamat tempoh bayaran kembali. Sebagai contoh sekiranya seseorang pelanggan tersebut berumur 50 tahun ketika membuat pembiayaan, maka tempoh pembiayaan yang dibenarkan dan diperolehi oleh pelanggan tersebut hanyalah selama maksimum 15 tahun sahaja.

Di Bank Rakyat kadar asas keuntungan yang diambil oleh pihak bank dalam pembiayaan rumah misalnya ialah sebanyak 7.1 peratus.²¹ Kadar keuntungan ini akan bertambah mengikut tempoh pembiayaan yang diambil pelanggan. Oleh yang demikian semakin sedikit tempoh yang diambil, maka semakin rendah kadar keuntungan yang dikenakan.

Selain itu, pengambilan kadar keuntungan juga dilihat kepada keahlian seseorang pelanggan samada mereka merupakan ahli Bank Rakyat atau tidak. Bagi ahli Bank Rakyat kadar keuntungan yang dikenakan adalah lebih rendah berbanding yang bukan ahli. Kelayakan ahli Bank Rakyat ini terbuka kepada kepada masyarakat bumiputera, manakala yang bukan ahli terdiri daripada mereka yang bukan beragama Islam. Contohnya dalam pembiayaan rumah seseorang ahli Bank Rakyat hanya akan dikenakan kadar keuntungan sebanyak 7.2 peratus untuk tempoh pembiayaan selama 10 tahun, manakala yang bukan ahli pula akan dikenakan kadar keuntungan sebanyak 7.35 peratus.

Oleh kerana Bank Rakyat tertakluk kepada Akta Koperasi 1993 maka kadar keuntungannya ditentukan oleh Ahli Lembaga Pengarahnya. Ini berbeza dengan bank-bank lain di mana kadar keuntungan mereka ditentukan oleh Bank Negara. Walau bagaimanapun dalam menetapkan kadar keuntungan ini Bank Rakyat tidak terlepas daripada seliaan Bank Negara dan Majlis Pengawasan Syariahnya. Penawaran tinggi rendahnya kadar keuntungan ini bergantung kepada kedudukan harta bank, keadaan ekonomi semasa serta persaingan penawaran keuntungan di antara bank-bank lain.²²

Islam mengharuskan berlakunya perbezaan harga sekalipun bayarannya dengan cara tangguh. Walau bagaimanapun sekiranya penangguhan tersebut digunakan bagi tujuan mencari helah untuk menghalalkan riba, maka ia diharamkan menurut Jumah Ulama. Manakala bagi mazhab Syāfi'ī dan Abū Dāwud urusan niaga tersebut masih diharuskan.²³

4.5.5. Cagaran

Selain menetapkan syarat-syarat seperti di atas, pihak Bank Rakyat juga menetapkan perlunya cagaran bagi setiap permohonan pembiayaan yang ingin dipohon oleh pihak pelanggan. Sebagai contoh bagi pembiayaan pembelian rumah baru, rumah yang dibiayai tersebut akan dicagar kepada pihak bank. Melalui kaedah ini pihak bank boleh mengambil tindakan melelong harta yang dicagar tersebut sekiranya pelanggan gagal membayar kembali ansuran yang ditetapkan. Syarat ini dibuat untuk mengelakkan berlakunya kerugian kepada pihak bank sekiranya pelanggan gagal mematuhi perjanjian seperti tidak membayar ansuran pembiayaan atau melarikan diri.

4.5.6. Margin pembiayaan

Margin pembiayaan merupakan kadar atau nilai pembiayaan yang diperlukan oleh pelanggan dalam sesuatu masa. Margin pembiayaan ini merupakan pilihan pelanggan berdasarkan kemampuan mereka. Dalam pembelian rumah misalnya, pihak pelanggan boleh mendapatkan pembiayaan sehingga 70, 80, 90 atau 100 peratus

pembiayaan. Sekiranya pihak pelanggan tidak mahu berhutang terlalu lama mereka akan mendapatkan margin pembiayaan yang rendah.

4.5.7. Tempoh pembiayaan

Tempoh pembiayaan merupakan harga jualan tangguh yang perlu dibayar oleh pelanggan kepada pihak bank secara ansuran mengikut tempoh yang dikehendaki oleh mereka. Tempoh pembiayaan ini samada 10, 15, 20, 25 atau 30 tahun. Walau bagaimanapun dalam pemilihan tempoh pembiayaan ini, pihak bank akan melihat kepada umur pelanggan. Sekiranya pelanggan masih muda, pihak bank membenarkan tempoh pembiayaan diambil sehingga 30 tahun dengan syarat umur pelanggan tersebut tidak melebihi 65 tahun apabila tamat tempoh bayaran kembali. Ini bermakna jika pelanggan tersebut berumur 45 tahun ketika membuat pembiayaan, dia hanya dibenarkan mendapat pembiayaan selama tempoh sehingga 20 tahun.

4.5.8. Perlaksanaan takaful

Dalam memperolehi pembiayaan perumahan misalnya, pihak pelanggan disyaratkan untuk memperolehi perlindungan takaful bagi rumah tersebut. Ini bertujuan membantu pelanggan sekiranya berlaku kematian terhadap mereka sebelum tempoh bayaran ansuran pembiayaan itu tamat. Ini bermakna selepas kematian pelanggan, waris tidak akan dibebani untuk meneruskan bayaran ansuran yang belum tamat kerana rumah tersebut telah mendapat perlindungan takaful.

Perlindungan takaful ini boleh diperolehi daripada Takaful Nasional Sdn. Bhd. ataupun Syarikat Takaful Malaysia Bhd. Apabila pembiayaan diluluskan pihak bank akan menghantar kepada pihak takaful yang dipilih pelanggan bagi memperoleh perlindungan. Bagi pelanggan yang mendapatkan 100 peratus pembiayaan, sumbangan takaful ini perlu dibayar sendiri secara tunai oleh pihak pelanggan. Sebaliknya jika pelanggan hanya mendapatkan pembiayaan sebanyak 90 peratus dan ke bawah, sumbangan takaful boleh ditangguh dan disatukan sekali dengan jumlah pembiayaan yang diperolehi.

4.5.9. Deposit sekuriti/ bayaran perkhidmatan

Bagi menarik minat lebih ramai pelanggan menggunakan khidmat Bank Rakyat dalam mendapatkan pembiayaan, pihak bank telah memansuhkan deposit sekuriti yang biasanya dikenakan sebelum ini. Pemansuhan ini merupakan strategi Bank Rakyat untuk mewujudkan persaingan di antara bank-bank lain yang turut menawarkan produk pembiayaan secara BBA ini.

Bagi bayaran perkhidmatan pula, pihak bank mengenakan jumlah bayaran berdasarkan keahlian seseorang pelanggan samada ahli Bank Rakyat atau tidak. Sepertimana kadar keuntungan, pelanggan yang menjadi ahli Bank Rakyat akan dikenakan bayaran perkhidmatan yang lebih rendah berbanding pelanggan yang bukan ahli. Berdasarkan keadaan ini, Bank Rakyat akan mengenakan bayaran perkhidmatan berdasarkan 3 julat iaitu pembiayaan di bawah RM 50,000.00, RM

50,000.00 hingga RM 100,000.00 dan RM 100,000.00 ke atas. Walau bagaimanapun jumlah peratus bayaran ini tidak dapat diberikan atas dasar polisi Bank Rakyat.²⁴

4.5.10. *Rebate*

Rebate merupakan keistimewaan yang diberi oleh Bank Rakyat kepada pelanggan yang menjelaskan bayaran ansuran lebih awal daripada tempoh yang telah dipersetujui bersama. Contohnya pihak pelanggan diminta untuk membayar kembali pembiayaan yang diperolehi dalam pembelian rumah secara ansuran selama 300 bulan. Sekiranya pihak pelanggan berjaya melunaskan jumlah ansuran tersebut 30 bulan lebih awal atau sebagainya, pihak bank biasanya akan menolak kadar keuntungan yang dikenakan sebelum ini daripada baki bulan yang tinggal.

Pemberian *rebate* ini dikenali dalam muamalat Islam di bawah konsep *ibrā'*.²⁵ Walau bagaimanapun pemberian *rebate* ini merupakan hak bank di mana pelanggan tidak berhak untuk memintanya. Ini kerana pelanggan sepatutnya perlu membayar kembali ansuran yang telah ditetapkan mengikut persetujuan yang telah dicapai ketika menandatangani perjanjian terdahulu. Apatah lagi kontrak *ibrā'* ini merupakan kontrak sebelah pihak dan berbentuk *tabarru'āt*.²⁶ Pemberian *ibrā'* ini bolehlah dianggap sebagai budi bicara bank atas komitmen pelanggan yang dapat menyelesaikan bayaran kembali dalam tempoh yang lebih awal daripada yang telah ditetapkan.

Walaupun ini memberi ketidaktentuan harga jualan, keadaan ini tidak akan membatalkan kontrak jualan kerana ketidaktentuan dalam kontrak sebelah pihak tidak mempunyai kesan perundangan.²⁷ Selain itu, perubahan harga ini tidak mendatangkan mudarat kepada pihak pelanggan, malahan akan menguntungkan pelanggan sekiranya bayaran ansuran dijelaskan lebih awal. Justeru itu, adalah wajar pihak Bank Rakyat memberikan *rebate* kepada para pelanggan dalam amalan pembiayaan BBA ini.

4.6. KESIMPULAN

Berdasarkan huraian tentang produk pembiayaan BBA di Bank Rakyat bolehlah disimpulkan bahawa selain dua institusi yang menjalankan perbankan Islam secara sepenuhnya iaitu Bank Islam Malaysia Bhd. dan Bank Muamalat Malaysia Bhd., Bank Rakyat turut menyediakan produk dan perkhidmatan perbankan Islam sepenuhnya. Walaupun secara rasmi ia tidak dikenali sebagai bank Islam, namun perjalanan dan operasinya kini dijalankan selaras dengan prinsip Syariah.

Penawaran produk BBA pula merupakan salah satu produk yang amat popular di Bank Rakyat dalam menawarkan pembiayaan pemilikan harta. Konsep akad yang dijalankan adalah selaras dengan konsep akad BBA yang terdapat dalam sistem muamalat Islam. Walaupun dari segi mekanisme pelaksanaannya banyak berbeza, namun ia dibenarkan selaras dengan perkembangan masyarakat yang semakin membangun dan maju. Apa yang penting penawaran produk seperti BBA ini mampu

memberi pilihan kepada masyarakat Islam di Malaysia untuk bermuamalat dengan sistem perbankan tanpa riba.

NOTA Hujung

- 1 Sudin Haron (1996), *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Berita Publishing Sdn. Bhd., h. 169.
- 2 *Ibid.*
- 3 Kedudukan Bank Rakyat, Kertas Perintah 15 Tahun 1979.
- 4 Dinsman (Januari 1994), Sistem Perbankan Syariah di Bank Rakyat, *Dewan Masyarakat*, h. 8-10.
- 5 Bank Rakyat, Misi Baru Wawasan Baru, h. 10.
- 6 Temubual dengan Ustaz Zaki Bin Ibrahim, Eksekutif Bank Rakyat Bahagian Pembangunan Produk, di Tingkat 9, Bangunan Ibu Pejabat Bank Rakyat, Kuala Lumpur, pada 24 Julai 2001, jam 11.00 pagi.
- 7 *Ibid.*
- 8 Seksyen 3 (5)(b), Akta Bank Islam 1983.
- 9 Temubual dengan Encik Haji Salehuddin Hj. Yaakob, Ketua Jabatan Pembangunan Produk, di Tingkat 9, Bangunan Ibu Pejabat Bank Rakyat, Kuala Lumpur, pada 24 Julai 2001, jam 12.00 tengah hari.
- 10 [Http://www.bnm.gov.my/bm/Islamicbanking/ibtw/week2asp](http://www.bnm.gov.my/bm/Islamicbanking/ibtw/week2asp), 10 Januari 2002.
- 11 Produk pembiayaan rumah di Bank Rakyat dikenali dengan produk pembiayaan *Manzilī*.
- 12 Temubual dengan Encik Fuhaizad Asmar Bin Omar, Eksekutif Bank Rakyat Jabatan Sistem dan Kaedah di Tingkat 9, Bangunan Ibu Pejabat Bank Rakyat, Kuala Lumpur, pada 25 Julai 2001, jam 10.30 pagi.
- 13 Dari segi bahasa *murābahah* bermaksud untung, dapatan atau tambahan, lihat Ibn Manzūr, (t.t.), *Lisan al-ʿArab*, Beirut, Vol. II, h. 442-443; Lane (1984), *Arabic-English Lexicon*, Cambridge, Vol. II, h. 1009, Ibn Qudāmah (1972), *al-Mughnī*, jil. 4, Misr: Dār al-Wāfā Bi al-Mansūrah, h. 102.
- 14 Mohd. Ali Hj. Baharum (1990), *Masalah Perumahan: Penyelesaian Menurut Perspektif Islam*, Dewan Pustaka Islam, Petaling Jaya, h.105.
- 15 Nabil A. Salleh, (1986) *Unlawful Gain and Legitimate Profit in Islamic Law*, Cambridge, h. 94; Joni Tamkin Borhan (Jan. 1998), "Bayʿ al-Murābahah in Islamic Commercial Law", dalam *Jurnal Syariah*, Jil. 6, h. 53-58.
- 16 Osman Sabran (2000), *Urus Niaga al-Bayʿ bi Thaman Ājil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai, h. 89.

- 17 Mohd Ali Hj. Baharum, *op.cit.*
- 18 Ibn ʿAbidin, (t.t.), *Hāsyiyah Ibn ʿĀbidin*, Beirut, Vol. V, h. 339; al-Sarakhsi (1982), *al-Mabsūt*, Beirut, Vol. XXI, h. 63.
- 19 Osman Sabran, *op. cit.*
- 20 BIMB (1994), *al-Bayʿ Bi Thaman Ājil Financing. Seminar on Islamic Banking Practise*, SPTF Series, K.L: BIMB, h. 12.
- 21 Temubual dengan Encik Mohd Mustaffa Kamal Bin Ali, Eksekutif Bank Rakyat, di Bank Rakyat Cawangan Bahau, N. Sembilan Darul Khusus, pada 21 Disember 2001, jam 11.00 pagi.
- 22 *Ibid.*
- 23 al-Ramli, (1983), *Hamish al-Fatāwā al-Kubrā al-Fiqhiyyah*, Mesir: Dār al-Fikr, jil. 2, h. 149-150.
- 24 Temubual dengan Encik Syed Nasser Hussain Bin Syed Othman Ali, Eksekutif Bank Rakyat Jabatan Sistem dan Kaedah, Tingkat 9, Bangunan Ibu Pejabat Bank Rakyat, Kuala Lumpur, pada 15 Januari 2002, jam 11.00 pagi.
- 25 Mohd Daud Bakar, "Isu Syariah dalam Perbankan dan Kewangan Islam: Pelaksanaan, Potensi dan Cabaran dalam Pasaran Sistem Kewangan Islam dan Konvensional" dalam Kertas Kerja Seminar Sistem Kewangan 1999, anjuran Kolej Islam Darul Ehsan, di Auditorium SIRIM, Shah Alam, 7 Ogos 1999, h. 5.
- 26 *Ibid.*
- 27 *Ibid.*