

BAB 1

PENGENALAN TERHADAP KAJIAN

1.1 Tajuk Disertasi

Perlaksanaan Prinsip *al-Bay' Bithaman Ājil* (BBA) Dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis di Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad dan Bank Muamalat Malaysia Berhad .

1.2 Pendahuluan

Pada era globalisasi ini, sistem ekonomi Islam dilihat mula bertapak dengan kukuhnya di Malaysia. Aktiviti ekonomi seperti pengurusan, kewangan, perbankan, agihan pendapatan, sukuk dan takaful dilihat semakin giat dijalankan dengan menggunakan kaedah ekonomi Islam.¹ Penggunaan ekonomi Islam dilihat bukan sahaja berkisar dalam kalangan masyarakat Islam sahaja, malah masyarakat bukan Islam di Malaysia juga lihat semakin ramai yang menggunakannya dan percaya terhadap pengaplikasian ekonomi Islam di dalam urusan ekonomi mereka. Golongan bukan Islam ini bukan sahaja menggunakan pembiayaan berteraskan prinsip syariah semata-mata, malah mereka turut melabur dan menyimpan di dalam akaun pelaburan bank Islam. Melalui penyertaan golongan bukan Islam dalam aktiviti ekonomi Islam ini dapat membuktikan bahawa sistem ekonomi Islam yang dibawa oleh ajaran Islam yang

¹ Abdul Halim El-Muhammady (2006), *Undang-undang Muamalat dan Aplikasi Kepada Produk-produk Perbankan Islam*, Selangor :Aras Mega Sdn Bhd, h. 11

berpandukan kepada al-Quran dan as-Sunnah bukan sahaja sesuai dan hanya boleh dilaksanakan oleh masyarakat Islam sahaja, tetapi sesuai kepada semua umat manusia didunia ini.

Penggunaan ekonomi Islam di dalam amalan masyarakat dilihat bukan semata-mata untuk mencari keuntungan dan kemewahan didunia semata-mata, malah dengan pengaplikasian ekonomi Islam juga dilihat dapat menghindarkan seseorang itu daripada unsur-unsur yang dilarang oleh Islam seperti *riba*, *gharar*, *maisyir*, sorokan dan penyelewengan.² Selain itu juga, setiap transaksi ekonomi Islam yang dijalankan oleh setiap individu akan diberkati aktivitiya oleh Allah S.W.T dan akan menghasilkan rezeki yang dihallowkan oleh Allah S.W.T.³ Selain itu, sistem ekonomi Islam juga dapat membimbing setiap individu untuk saling berkongsi hasil kekayaan yang dimiliki sesama masyarakat dan saling mengamalkan sikap bantu-membantu semasa insan supaya setiap kekayaan yang diperolehi tidak tertumpu kepada sesetengah individu sahaja, sebaliknya dapat dirasai oleh masyarakat yang lain.

Secara umumnya dapat dikatakan bahawa setiap perbankan di Malaysia akan mengetengahkan produk mereka yang berasaskan kepada prinsip berasaskan syariah dan berlandaskan kepada kehendak Islam sama ada secara keseluruhan aktiviti perbankannya atau sekadar membuka kaunter perbankan Islam.⁴ Terdapat banyak produk-produk yang telah ditawarkan di dalam perbankan Islam yang telah menarik minat para pelabur dan peminjam untuk menyertainya sama ada di dalam urusam

² Zaharuddin Abd. Rahman (2009) *Panduan Perbankan Islam Kontrak dan Produk Asas*, Telaga Biru Sdn. Bhd., Kuala Lumpur

³ Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, c. 1., Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn. Bhd. (KLBS), h. 94

⁴ Zulkifli Hassan (t.t), *Perlaksanaan Sistem Perbankan Islam Di Malaysia: Perspektif Undang-undang*, Fakulti Syariah dan Undang-undang, Universiti Sains Islam Malaysia

simpanan pelaburan ataupun pinjaman untuk membeli sesuatu barangan.⁵ Hal ini kerana produk yang ditawarkan oleh perbankan yang berasaskan prinsip syariah akan menghindarkan seseorang itu dari terjerumus ke dalam perkara yang dilarang oleh syariah seperti yang telah dinyatakan. Selain itu sistem perbankan yang berasaskan syariah juga dapat memberi keyakinan kepada para pelabur yang melabur terhadap hasil keuntungan dan pulangan yang telah diperolehi hasil daripada pelaburannya.⁶

Secara keseluruhannya dapat dikatakan bahawa amalan dan aplikasi ekonomi yang berlandaskan Islam ini semakin mendapat sambutan dikalangan rakyat Malaysia termasuk juga dari kalangan bukan muslim. Ini kerana produk perbankan Islam telah mendapat tempat di hati pengguna Malaysia. Malahan sistem ekonomi Islam terutamanya dalam lapangan perbankan Islam turut menarik minat pelabur dari luar negara untuk melabur dan memberi suntikan modal kepada aktiviti pelaburan yang berteraskan kepada syariah.⁷ Hal ini kerana mencari sesuatu yang halal itu adalah fardhu ain bagi setiap umat Islam dan dituntut oleh agama.

1.3 Permasalahan Kajian

Kediaman merupakan satu keperluan asas kepada setiap individu. Ianya merupakan satu keperluan yang amat penting bagi setiap insan kerana tanpa kediaman yang selesa dan sempurna maka satu daripada lima *maqāsi'd syarī'ah* iaitu menjaga diri

⁵ Portal Rasmi Muamalat dan Kewangan Islam, JAKIM, <http://www.islam.gov.my/muamalat/produk-kewangan-islam>, dan <http://www.islamicfinanceinfo.com.my/bm/mengenai-perbankan-islam/mengenal-produk-perbankan-islam-anda> Dilayari pada 17 Januari 2013

⁶ Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, c. 1., Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn. Bhd. (KLBS)

⁷ Laman Web Rasmi BIMB, http://www.bankislam.com.my/en/Documents/shareholding_structure-2011.pdf, dilayari pada 6 mac 2013

yang telah ditetapkan oleh Islam akan dianggap tidak lengkap dan sempurna.⁸ Oleh itu harus bagi setiap umat Islam mendirikan kediaman masing-masing agar perlindungan diri daripada ancaman bahaya dan mala petaka dapat dihindari dan ditangani.

Di Malaysia terdapat banyak bank yang menawarkan pembiayaan perumahan bagi memenuhi hajat dan keperluan setiap masyarakat untuk mendiami sebuah kediaman sendiri. Terdapat dua jenis pembiayaan yang telah ditawarkan dalam perbankan di Malaysia iaitu pembiayaan yang berasaskan konvensional dan pembiayaan yang berasaskan syariah.⁹ Oleh itu masyarakat di Malaysia boleh membuat pilihan sama ada untuk mengambil pembiayaan perumahan yang berasaskan konvensional atau pembiayaan berteraskan syariah bagi mendapatkan sebuah rumah kediaman sendiri.¹⁰

Di dalam industri perbankan Islam, terdapat beberapa prinsip syariah yang biasa digunakan dalam akad dan transaksi yang dijalankan. Antara prinsip tersebut ialah *Mudhārābah* (Perkongasian Untung), *Murābahah* (Kos Tambah Untung), *Wadi'ah* (Simpanan), *Mushārahah* (Usaha Sama), *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) (Jualan dengan Pembayaran Ditangguhkan), *Wakalah* (Agensi), dan beberapa instrumen lain yang telah diguna pakai dalam aktiviti perbankan Islam.¹¹

⁸ Lihat Ezry Fahmy Eddy Yusof dan Zusuff Kan (2010), *Appraisal on End Products and Services Offered by Islamic Banks from Maqasid Shari'ah Perspective*, *MPRA Paper No. 25683*

⁹ Portal Rasmi Muamalat dan Kewangan Islam, JAKIM, <http://www.islam.gov.my/muamalat/produk-kewangan-islam>, dan <http://www.islamicfinanceinfo.com.my/bm/mengenai-perbankan-islam/mengenal-produk-perbankan-islam-anda> Dilayari pada 17 Januari 2013

¹⁰ Mohd Sollehuddin Shuib (2010), *Musharakah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam Di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur

¹¹ http://www.bankinginfo.com.my/03_discover_islamic_banking/0301_syariah_concepts/syariah_concept_s.php?intPrefLangID=1& (21 Februari 2012)

Akad dan transaksi yang menggunakan prinsip *al-Bay' Bithaman Ājil* merupakan produk yang lama ditawarkan dan amat sinonim dalam kalangan pelanggan-pelanggan bank sama ada bank-bank Islam atau bank-bank perdagangan yang menyertai Skim Perbankan Islam. Antara produk-produk yang terdapat di pasaran yang menggunakan prinsip tersebut ialah produk produk pembiayaan runcit seperti produk pembiayaan memiliki harta seperti rumah, tanah, kedai dan rumah kedai serta pembiayaan semula harta, pembiayaan komputer peribadi, pembiayaan barang pengguna dan sebagainya.¹²

Oleh itu, bagi menghuraikan secara mendalam mengenai pembiayaan yang berasaskan syariah, kajian ini telah memilih dua bank untuk dijadikan rujukan dan huraian. Bank yang telah mendapat perhatian di dalam kajian ini ialah Bank Kerjasama Rakyat Malaysia (Bank Rakyat) dan Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB). Pemilihan kedua-dua bank ini adalah kerana Bank Kerjasama Rakyat Malaysia atau singkatannya Bank Rakyat merupakan salah sebuah bank yang terawal yang ditubuhkan di Malaysia dan telah menjalankan perbankan berasaskan Syariah sejak tahun 1993. Bank Rakyat telah ditubuhkan pada bulan September 1954 dibawah Ordinan Koperasi 1948 dan kini Bank Rakyat merupakan bank koperasi Islam terbesar di Malaysia dan menjalankan aktiviti perbankan Islam tanpa menggunakan nama Islamic.¹³

Bank Rakyat yang terletak di bawah kawalan Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan, komited untuk menyokong misi Kementerian untuk mengukuhkan sektor koperasi sebagai tunjang pertumbuhan ekonomi negara

¹² Maznah Ali dan Nurul Ain Othman (2010) *Bai' Bithaman Ājil Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*. Bai' Bithaman Ājil Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) . pp. 1-6. Bahan tidak diterbitkan

¹³ <http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/sejarah> dan http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/about_us (Di Layari pada 5 Mei 2012)

melalui semua usaha dan langkah yang diatur. Oleh itu kajian merasakan pemilihan bank ini amat sesuai berdasarkan kepada status bank yang merupakan sebuah bank koperasi Islam dan dibawah seliaan Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan yang bertanggungjawab memenuhi permintaan dan menyelesaikan masalah pengguna.¹⁴

Bagi Bank Muamalat Malaysia Berhad pula, BMMB merupakan bank kedua yang menawarkan perkhidmatan perbankan Islam secara menyeluruh di Malaysia mengikut “Akta Perbankan Islam 1983”¹⁵ selepas Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) yang bertujuan untuk menawarkan sistem perbankan dan perkhidmatan secara Islam kepada semua masyarakat Malaysia tanpa mengira agama dan bangsa. BMMB ditubuhkan atas dasar untuk pengembangan perbankan Islam di Malaysia pada tahap yang kedua. Oleh itu atas faktor salah sebuah bank yang baru bertapak di Malaysia iaitu pada tahun 1999 dengan disasarkan sebagai tempat pengembangan perbankan Islam¹⁶, kajian merasakan pemilihan BMMB sebagai objek kajian adalah sangat sesuai dan bertepatan.

Dengan pemilihan kedua-dua bank ini sebagai bahan kajian, dapatlah kita memahami secara lebih mendalam mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini. Kajian ini lebih tertumpu kepada modus operandi yang dijalankan oleh kedua-dua perbankan ini, isu dan cabaran yang dihadapi serta melihat latar belakang bagi kedua-dua perbankan yang telah lama bertapak di Malaysia.

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Laman web rasmi Bank Muamalat Malaysia Berhad, <http://www.muamalat.com.my/corporate-overview/shareholders/>, dilayari pada 13 Julai 2012 dan laman web bank Negara Malaysia http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=fs_mfs&pg=fs_mfs_bank&lang=en#Banking

¹⁶ Bank Muamalat Malaysia Berhad, *Laporan Tahunan 2000*, hlm 10-11 dan Laman web rasmi Bank Muamalat Malaysia Berhad, <http://www.muamalat.com.my/corporate-overview/shareholders/>, dilayari pada 13 Julai 2012. Sila Lihat juga Bank Muamalat Malaysia Berhad, *Laporan Tahunan 2010*

Dengan adanya kajian ini, sudah pastilah ia sedikit sebanyak mampu menjawab persoalan mengenai prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) yang ditelaah dijalankan di Bank Rakyat dan Bank Muamalat Malaysia Berhad yang telah lama bermain di kotak fikiran masyarakat Islam di Malaysia yang melibatkan isu-isu yang telah timbul sepanjang pelaksanaan prinsip BBA dalam industri perbankan Islam di Malaysia dan contoh-contoh isu melibatkan kontrak BBA yang telah dibawa ke pengadilan mahkamah oleh pihak pelanggan. Kajian ini juga dilihat mampu menghindarkan masyarakat Islam daripada terjerumus ke dalam pembiayaan yang berasaskan riba.

1.4 Persoalan Kajian

Di dalam kajian yang ingin dijalankan terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) yang dijalankan di Bank Rakyat dan Bank Muamalat, terdapat beberapa persoalan yang ingin dirungkai dan dijawab supaya tiada lagi persoalan dan keraguan terhadap pelaksanaan kontrak BBA ini di dalam aplikasinya terhadap pembiayaan perumahan.

Persoalan pertama yang ingin diketengah dalam kajian ini ialah berkaitan perbandingan empat mazhab dalam menentukan hukum pengaplikasian prinsip BBA dalam amalan muamalat Islam beserta hujah-hujah dari sarjana Islam yang lain, dan bagaimanakah pengaplikasian prinsip BBA dalam amalan muamalat di Malaysia. Kedua, kajian ini ingin merungkai bagaimanakah modus operandi yang diamalkan dalam sistem perbankan Islam di Malaysia secara umum dan bagaimanakah kaedah penentu keuntungan produk yang telah dikeluarkan, adakah masih berasaskan BFR (*Base Financing Rate*) atau nilai keuntungan yang dibentuk sendiri oleh pihak bank

bagi menggantikan BFR, dan adakah keuntungan yang diperolehi melebihi dari pembiayaan yang berasaskan produk konvensional. Hal ini kerana, pembiayaan berasaskan Islam sering dikatakan lebih mahal berbanding pembiayaan berasaskan kepada konvensional.

Persoalan terakhir yang ingin dikaji di dalam kajian ini ialah apakah ciri-ciri kelebihan lain yang ditawarkan dalam produk BBA di Bank Rakyat dan di Bank Muamalat Malaysia Berhad dan bagaimanakah modus operandi yang digunakan oleh kedua-dua bank ini dalam pengaplikasian prinsip BBA terhadap pembiayaan perumahan. Seterusnya ialah kajian ini dilakukan untuk menghuraikan bagaimana pihak bank menangani isu-isu dan cabaran yang timbul terhadap produk pembiayaan ini yang merangkumi isu dan cabaran seperti seperti berikut:

1) Isu-isu yang telah timbul:

- a. Penentuan kadar keuntungan bank,¹⁷
- b. Unsur lain dalam kontrak pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA,
- c. Ketiadaan objek barang (rumah) dalam akad jual beli rumah dalam pembinaan yang menggunakan produk pembiayaan berasaskan prinsip BBA¹⁸
- d. Nilai masa hadapan terhadap rumah yang melibatkan rumah siap dan rumah dalam pembinaan¹⁹,

¹⁷ Lihat Saiful Azhar Rosly (1999), Al-Bai Bithaman Ajil Financing: Impacts On Islamic Banking Performance, *Thunderbird International Business Review*, vol.41, no.4/5

¹⁸ Wahbah Al-Zuhaili (1985), *Fiqh Islāmi Wa Adil'latuh*, Edisi Kedua, jilid Empat *Dār' Al-Fikr*, Damsyik, Lubnan, h. 341-344

¹⁹ Abu Umar Faruq Ahmad and M. Kabir Hassan, (t.t), *The Time Value of Money Concept in Islamic Finance*, Kertas kerja tidak diterbitkan. Lihat juga Ridha Saadallah (1415H/ 1994) Concept of Time in Islamic Economics, *Islamic Economic Studies* Vol.2 No.1

- 2) Cabaran yang dihadapi di dalam pembiayaan ini ialah:
- a. Rumah terbengkalai,²⁰
 - b. Kematian penama asal rumah yang disertai dengan pihak waris tidak mahukan rumah tersebut,
 - c. Kebakaran dan bencana yang merosakkan sebahagian besar rumah,
 - d. Penukaran penama asal rumah dengan penama lain dengan menggunakan kontrak asal,
 - e. Penukaran penama asal rumah yang menggunakan kontrak BBA dengan penama baru yang inginkan kontrak selain BBA,
 - f. Kesan kenaikan kadar faedah di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah.²¹

Berdasarkan kepada pernyataan masalah di atas, tiga persoalan yang akan diutarakan dalam kajian ini beserta pecahanya. Persoalan-persoalan tersebut ialah:

- a) Apakah konsep dan struktur yang membentuk konsep *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) ini dan apakah status penggunaannya di dalam Islam mengikut perbahahasan ulama empat Mazhab dan sarjana Islam yang lain?
- b) Bagaimanakah konsep BBA ini diaplikasikan dalam produk pembiayaan perumahan secara Islam secara umumnya di Malaysia dan bagaimanakah konsep ini di Bank Rakyat dan Bank Muamalat Malaysia Berhad.

²⁰ Nuarrual Hilal Md. Dahlan dan Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader Aljunid (2011), Shariah and Legal Issues in House Buying in Malaysia: The Legality of Bay' Bithaman-Al-Ajil (BBA) with Special Reference to Abandoned Housing Projects, *Pertanika J. Soc. Sci. & Hum.* 19 (2): 349 – 361,

²¹ Lihat Saiful Azhar Rosly (1999), Al-Bai Bithaman Ajil Financing: Impacts On Islamic Banking Performance, *Thunderbird International Business Review*, vol.41, no.4/5

- c) Apakah kelebihan, cabaran dan isu semasa yang telah timbul sepanjang pelaksanaan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini dan apakah kaedah dan metod yang diambil oleh pihak Bank Rakyat dan Bank Muamalat untuk mengatasinya.

1.5 Objektif Kajian

Kajian mengenai pembiayaan rumah di Bank Rakyat dan Bank Muamalat Malaysia Berhad adalah bertujuan untuk mengkaji lebih mendalam mengenai pembiayaan yang dijalankan oleh kedua-dua bank ini beserta cabaran yang timbul. Objektif yang ingin dicapai melalui kajian ini ialah:

1. Membahaskan perbahasan imam empat mazhab dan para ulama mengenai keharusan penggunaan prinsip *Bay' Bithman Ājil* dalam urusan jual beli dan kaedah aplikasinya.
2. Mengkaji aplikasi produk pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA dan perbandingannya yang ditawarkan di Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, dan di Bank Muamalat Malaysia Berhad.
3. Menganalisis isu-isu yang timbul serta cabaran yang dihadapi dalam pelaksanaan konsep *Bay' Bithaman Ājil* dalam pembiayaan perumahan dan kaedah penyelesaian yang digunakan oleh Bank Rakyat dan Bank Muamalat.

Objektif pertama adalah untuk menjawab persoalan kajian berkaitan apakah konsep dan struktur yang membentuk konsep *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) ini dan apakah status penggunaannya di dalam Islam mengikut perbahahasan ulama empat mazhab dan

sarjana Islam yang lain. Objektif kedua pula adalah untuk menjawab persoalan kajian mengenai bagaimanakah konsep BBA ini diaplikasikan dalam produk pembiayaan perumahan secara Islam di Bank Rakyat dan Bank Muamalat Malaysia Berhad. Dan objektif terakhir pula adalah untuk menjawab persoalan berkaitan apakah cabaran dan isu semasa yang telah timbul sepanjang pelaksanaan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini dan apakah kaedah dan metod yang diambil oleh pihak Bank Rakyat dan Bank Muamalat untuk mengatasinya.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian mengenai pelaksanaan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) dalam pembiayaan perumahan : Analisis di Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad (Bank Rakyat) dan Bank Muamalat Malaysia Berhad merupakan satu kajian yang amat penting bagi menjawab persoalan-persoalan berkaitan pembiayaan perumahan khususnya pembiayaan yang berasaskan prinsip BBA yang semakin mendapat sambutan dalam perbankan Islam di Malaysia. Kajian ini penting terutamanya untuk menjelaskan mengenai konsep-konsep serta prinsip-prinsip berasaskan syariah yang digunakan di dalam amalan perbankan Islam khususnya terhadap konsep BBA di dalam pembiayaan perumahan.

Tambahan pula, pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA amat popular di dalam amalan perbankan Islam di Malaysia dan mendapat perhatian oleh masyarakat Islam yang ingin mendapatkan sebarang pembiayaan berasaskan syariah. Selain itu juga kajian ini adalah untuk menjawab kritikan-kritikan yang dilemparkan oleh sesetengah pemerhati-pemerhati ekonomi terhadap pembiayaan berasaskan prinsip

syariah khususnya terhadap pembiayaan berasaskan BBA yang dikatakan oleh mereka membebankan para pengguna.

Disamping itu juga kajian ini akan menghurai dan memperincikan mengenai konsep *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) dan pendapat-pendapat ulama mengenai kebolehan untuk mengaplikasikan konsep ini di dalam amalan perbankan Islam khususnya di dalam pembiayaan perumahan yang berasaskan BBA. Selain itu juga kajian ini dapat menunjukkan terdapat inisiatif lain untuk mendapatkan pembiayaan rumah selain dari perbankan konvensional yang mengamalkan pembiayaan berasaskan hutang yang berteraskan riba.²² Kajian ini juga dapat memberikan penjelasan kepada masyarakat tentang perbezaan yang wujud terhadap pembiayaan berasaskan kontrak Islam dengan pembiayaan yang berteraskan konsep konvensional. Hal ini adalah penting bagi mengelakkan daripada ramai masyarakat Islam di Malaysia terlibat dengan unsur-unsur riba.

Kajian ini juga dilihat amat penting kepada masyarakat Malaysia kerana kajian ini akan menjelaskan mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA di Bank Rakyat dan di Bank Muamalat Malaysia Berhad serta kelebihan-kelebihan yang ditawarkan, yang mana kedua-dua bank ini dilihat amat sinonim dengan masyarakat Malaysia. Kajian ini juga akan membincangkan dan menjelaskan mengenai isu-isu dan cabaran semasa yang telah melanda pembiayaan ini secara mendalam dan menjawab persoalan-persoalan yang melanda kontrak pembiayaan perumahan berasaskan BBA ini

²² Fadzila Azni Ahmad (2003), *Pembiayaan Perumahan Secara Islam, Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial*, Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distribution

sepanjang kontrak BBA ini diguna pakai dalam pembiayaan perumahan di kedua-dua bank.

Melalui kajian ini juga, ianya dapat memberi penjelasan secara mendalam kepada masyarakat mengenai perbezaan diantara pembiayaan berasaskan syariah dengan pembiayaan berasaskan konvensional. Kajian ini juga akan membawa beberapa contoh kes dalam pembiayaan BBA ini yang di bawa oleh pelanggan ke mahkamah untuk mendapat pengadiln pihak mahkamah dan apakah kaedah yang di ambil oleh pihak bank tersebut dalam menyelesaikan isu dan pertikaian tersebut.

1.7 Skop Kajian

Skop kajian amat penting di dalam sesuatu penulisan kajian kerana tanpa skop kajian, penulisan yang dilakukan boleh terpesong daripada matlamat awal kajian. Oleh itu, kajian ini telah membataskan skop kajian hanya untuk mencapai objektif kajian dan menyelesaikan permasalahan kajian. Kajian ini pada awalnya akan menghuraikan mengenai konsep *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) yang merangkumi definisi, dalil dan konsep perlaksanaannya. Seterusnya skop kajian juga akan membahaskan mengenai penerimaan ulama dan aplikasinya dalam perbankan Islam.

Seterusnya kajian ini akan memfokuskan kepada pelaksanaan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang hanya melibatkan Bank Kerjasama Rakyat Malaysia dan Bank Muamalat Malaysia Berhad sahaja yang meliputi kajian terhadap modus operandi, syarat dan terma, produk yang ditawarkan, prestasi kelebihan dan kaedah pengiraan sebenar keatas nilai rumah.

Skop kajian seterusnya adalah untuk menjawab dan membincangkan mengenai isu-isu dan cabaran yang telah timbul terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA. Skop kajian hanya akan memfokuskan kepada cara penyelesaian dan kaedah yang diambil oleh kedua-dua bank ini sahaja (Bank Rakyat dan Bank Muamalat Malaysia Berhad) dalam menyelesaikan isu dan cabaran yang telah dihadapi dalam pembiayaan ini. Isu-isu dan cabaran yang akan dibincangkan telah dinyatakan di dalam permasalahan kajian. Selain itu juga kajian akan membawa beberapa contoh isu berkaitan kontrak BBA yang di bawa oleh pelanggan ke muka pengadilan mahkamah.

1.8 Sorotan Kajian Lepas

Sorotan kajian lepas telah bahagikan kepada beberapa bahagian mengikut tema kajian yang akan dikaji dalam kajian ini. Antara sorotan kajian lepas yang dikemukakan adalah seperti berikut:

1.8.1 Akad Pembiayaan

‘Abd al-Khodir Sayyid Ahmad, (t.t.)²³ dalam kitab penulisanya yang merupakan sebuah kitab yang menjelaskan tentang hadis dan maksud hadis telah membincangkan hadis Rasulullah yang bermaksud seorang si fulan yang baru tiba dari Syam ingin mendapatkan pakaian dan akan membayarnya pada masa mendapat kelapangan rezeki dan Rasulullah telah membenarkannya. Di samping itu juga terdapat hadis yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah r.a.²⁴ yang menceritakan daripada Nabi S.A.W yang

²³ Abdul Khodir Sayyid Ahmad, (t.t.) *Syarah Bulūghul Marām Min Jam’ul Adillatul Ahkām, ar-Rasyid*, Madinah. Jilid 5, Hlm 3.

²⁴ *Ibid*

bersabda: “barangsiapa yang meminjam harta orang lain dengan niat ingin mengembalikannya, nescaya Allah akan memudahkan beliau untuk mengembalikannya, dan barangsiapa yang meminjam dengan niat tidak ingin mengembalikannya Allah akan membuatnya menjadi rusak”. Dari hadis ini dapat dirumuskan bahawa Rasulullah mengharuskan membayar bayaran pembelian secara tangguh dan dibolehkan urusan pinjaman.

Wahbah Al-Zuhaili (1985)²⁵ dalam kitabnya *Fiqh Islāmi Wa Adil'latuhū* telah menyatakan bahawa dibolehkan jualan barang dengan bayaran tangguh serta terdapat tambahan pada nilai harga barang yang telah ditangguh dengan syarat tidak terdapat unsur-unsur terlarang seperti ketidakpastian dan dua akad dalam satu transaksi. Perkara yang dibincangkan ini dilihat menyerupai dengan akad pembiayaan berasaskan prinsip BBA dimana terdapat tambahan pada nilai harga barangan yang dibayar secara tangguh yang dilakukan oleh pihak bank.

Mustafā al-Khin, Mustafā Al-Bugho' dan Ali Asy-Syarbajī (1999)²⁶ telah menghuraikan dengan jelas mengenai jual beli dan hutang berdasarkan pendapat Imam Syafie. Di dalam kitab ini mereka telah menghuraikan dengan jelas berkenaan rukun, syarat serta dalil bagi kedua-dua akad iaitu jual beli dan hutang. Rujukan ini penting kerana di dalam pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA, kedua-dua akad ini akan dilaksanakan dan digunakan oleh pihak bank, pembeli dan pengusaha.

²⁵ Wahbah Al-Zuhaili (1985), *Fiqh Islāmi Wa Adil'latuhū, Edisi Kedua, Dār' Al-Fikr*, Damsyik, Lubnan jilid Empat, hlm. 341-343.

²⁶ Al-Iman Muhammad Bin Idris As-Syafie (1999) *Fiqh Manḥājī*, jilid 3, *Dār Ibnul Hāzmin, Beirut Lubnan*, Dan *Maktabah al-Mākiyyah*, As-Saudiyyah. hlm. 30

Selain itu juga di dalam kitab²⁷ sama juga, terdapat perbincangan berkaitan kontrak pinjaman yang merangkumi konsep, syarat, rukun dan kaedah. Kitab ini juga turut membahaskan mengenai penjamin dan hal-hal yang berkaitan dengan jaminan yang mana kesemua akad-akad tersebut akan digunakan didalam pembiayaan perumahan berasaskan BBA ini di antara pembeli dan pihak bank.

Sudin Haron (1998)²⁸ telah membincangkan mengenai perbandingan amalan dalam perbankan Islam. Dalam kajian ini beliau telah membuat perbandingan terhadap pelaksanaan prinsip-prinsip syariah dalam operasi perbankan Islam di beberapa buah negara seperti di Iran, Kuwait dan Emiriah Arab Bersatu. Dalam kajian ini beliau menyentuh mengenai pembiayaan yang menggunakan prinsip *Bai Mua'jjal* yang digunakan dalam IBBL Bangladesh adalah serupa seperti prinsip *Bay' Bitaman Ājil* (BBA) yang digunakan dalam BIMB Malaysia. Di Malaysia BIMB mempunyai peratusan yang tinggi di dalam pembiayaan yang berasaskan BBA namun di negara seperti Jordan, Turki dan Bahrain mereka telah mengantikan BBA dengan *Murābahah*. Namun beliau tidak menghuraikan mengenai isu-isu yang timbul terhadap akad BBA

Basyir Omar (2002)²⁹, menghuraikan berkaitan undang-undang kontrak jual beli rumah mengikut persektif Islam. Antara yang dibahaskan ialah penggunaan kontrak *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) dalam pembiayaan perumahan secara Islam. Hasil kajian ini antara lain melihat sejauh mana kontrak BBA yang diamalkan di Malaysia selaras dengan kehendak Islam. Dalam kajian ini juga turut mendatangkan konsep muamalah

²⁷ *Ibid*

²⁸ Sudin Haron, A Comparative Study of Islamic Banking Practices, *J.KAU: Islamic Econ.*, Vol. 10, pp. 23-50 (1418 A.H / 1998 A.D), Universiti Utara Malaysia

²⁹ Basyir Omar (2002), *Perjanjian Jual Beli Rumah Mengikut Persektif Undang-Undang Muamalah Islam*, Disertasi Sarjana Jabatan Syariah dan Undang-undang, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur

alternatif sebagai ganti BBA seperti *ijārah thummā bay'*. Namun kajian ini tidak membahas mengenai isu-isu yang timbul yang boleh di ketengahkan.

Sudin Haron (2005)³⁰ telah menyentuh mengenai *Bay Bitaman Ājil* (BBA) di dalam penulisannya secara umum yang meliputi konsep dan definisi. Selain itu beliau juga turut menerangkan mengenai pembiayaan-pembiayaan yang di tawarkan dalam perbankan Islam termasuk pembiayaan yang berasaskan prinsip BBA secara umum. Namun begitu beliau tidak menyentuh mengenai modus operandi BBA dan isu-isu yang berbangkit terhadap penggunaan prinsip ini.

Dwi Riska Amalia (2008)³¹ dalam tesis sarjananya yang bertajuk “Analisis Produk Pembiayaan *Bai' Bitsaman ājil* (BBA) pada BMT-MMU Sidogiri Pasuruan”. BMT ialah institusi kewangan bukan bank yang beroperasi mengiatkan ekonomi masyarakat miskin dan sederhana berlandaskan syariah. BMT mempunyai produk-produknya yang tersendiri yang merangkumi pembiayaan dan simpanan. Antara pembiayaan yang digunakan ialah pembiayaan berasaskan prinsip BBA bagi membeli barang dan modal dan dibayar secara ansuran beserta tambahan untung (*make-up*). Pengarang juga menjelaskan mengenai konsep BBA yang merangkumi definisi, dalil, manfaat dan model operandi beserta penerangan mengenai konsep pembiayaan.

³⁰ Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, c. 1., Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn. Bhd. (KLBS)

³¹ Dwi Riska Amalia (2008) *Analisis produk pembiayaan Bai' Bitsaman ājil (BBA) pada BMT-MMU Sidogiri Pasuruan*, Tesis Sarjana, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri (UIN), Malang

Hanudin Amin (2008)³² telah membincangkan mengenai kriteria pilihan pembiayaan perumahan Islam dalam kalangan pelanggan-pelanggan Malaysia. Dalam artikel ini beliau telah menyatakan bahawa *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) merupakan salah satu pembiayaan yang mendapat perhatian dalam kalangan rakyat Malaysia. Selain itu beliau juga menyatakan bahawa konsep yang dijalankan dalam pembiayaan berasaskan BBA sama seperti *Murābahah* iaitu peminjam dibenarkan menunda pembayaran untuk barang-barang yang dibeli dalam tempoh masa dan mengikut persetujuan yang telah ditetapkan. Namun beliau tidak menghuraikan modus operandi secara jelas dan isu-isu yang timbul.

Saiful Azhar Rosly, Mahmood Sanusi dan Norhashimah Mohd Yasin (2009)³³ dalam penulisan mereka pula telah membincangkan mengenai peranan *khiyār al-'aib* di dalam pembiayaan berasaskan BBA. Antara perbincangan yang terdapat di dalam penulisan ini ialah perlunya kepada *khiyār al-'aib* yang menjadi penentu kepada pihak yang membeli dalam kontrak BBA ini. Hal ini kerana perlu untuk melindungi kepentingan pengguna di dalam bermuamalat agar mereka mendapat hak yang sewajarnya. Dalam penulisan ini juga mereka telah menerangkan mengenai cara *khiyār al-'aib* di dalam pembiayaan perumahan yang berasaskan kontrak BBA beserta contoh yang boleh dijadikan sebagai panduan kajian. Namun artikel ini tidak menghuraikan mengenai isu dan cabaran yang timbul kepada pihak pengguna.

³²Hanudin Amin, (2008), Choice Criteria for Islamic Home Financing: Empirical Investigation Among Malaysian Bank Customers, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 1 No. 3, 2008 pp. 256-274, Emerald Group Publishing Limited 1753-8270

³³Saiful Azhar Rosly, Mahmood Sanusi dan Norhashimah Mohd Yasin, (2009) The Role of Khiyar Al-'Aib In Al-Bay' Bithaman Ajil (BBA) Financing *International Journal of Islamic Financial Services* Vol. 2 No.3, International Institute of Islamis Business and Finance

Zaharuddin Abd. Rahman (2009)³⁴ membincangkan mengenai pembiayaan perumahan yang berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil*. Beliau telah menyatakan bahawa setiap masa yang diberikan adalah harga dan duit dan dibolehkan pelaksanaan pembayaran secara tangguh ini. Walaupun pengarang telah menguraikannya secara ringkas, namun buku karangan beliau ini amat lengkap dari segi perbincangan kerana turut membincangkan mengenai prinsip BBA yang termasuk di dalamnya konsep dalil dan model operandi. Namun tiada perbincangan mengenai isu dan cabaran yang timbul terhadap akad BBA

As Sayyib Sabiq (2009)³⁵ menyatakan bahawa dibolehkan menaikkan harga sesuatu barang yang mana bayarannya dilakukan secara ansuran. Hal ini kerana penangguhan pembayaran dianggap sebahagian daripada nilai harga. Konsep yang dinyatakan ini dilihat bersamaan dengan prinsip pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA. Kitab ini juga dilihat turut membahaskan mengenai jual beli, hutang dan jaminan yang juga terlibat didalam kontrak pembiayaan BBA ini.

1.8.2 Perbandingan Kontrak BBA Dengan Kontrak Pembiayaan Lain

Muhammad Anwar (2003)³⁶ dalam artikelnya telah membincangkan mengenai perbankan yang telah di Islamisasikan aktiviti dalam bentuk perbankan Islam. Dalam artikel ini telah menerangkan mengenai pembiayaan konvensional yang dilakukan atas dasar kepentingan dan keuntungan berganda yang tidak disahkan dalam

³⁴ Zaharuddin Abd. Rahman (2009) *Panduan Perbankan Islam Kontrak dan Produk Asas*, Telaga Biru Sdn. Bhd., Kuala Lumpur

³⁵ Muhammad As sayyid Sabiq (1999) *Fiqih Sun'nah, Dār Fat'tah Lil Iqlami Arabi*, Kaherah, Mesir, jilid 3, hlm. 88 .

³⁶ Muhammad Anwar , (2003), Islamicity of Banking and Modes of Islamic Banking , *Arab Law Quarterly*, Vol. 18, No. 1 (2003), pp. 62-80Published, JSTOR

Islam boleh di gantikan dengan produk perbankan Islam yang meliputi *Mudhārabah*, *Musyārakah*, *Ijārah* dan *Bay' Bithaman Ājil* (BBA). Selain itu artikel ini juga turut menerangkan mengenai pembiayaan yang berasaskan produk BBA namun tidak menyentuh mengenai jenis pembiayaan dan modus operandi.

Norazlina Abd. Wahab (2005)³⁷ dalam penulisannya telah membezakan pembiayaan berasaskan BBA dengan pinjaman berasaskan konvensional yang mana pembiayaan berasaskan BBA ini berlaku dengan menggunakan akad jual beli dengan memberi contoh pembiayaan perumahan manakala di dalam bank konvensional menggunakan kontrak pinjaman yang mengandungi riba. Selain itu pengarang turut menghuraikan sedikit sebanyak mengenai kelebihan pembiayaan berasaskan BBA dan perkembangannya di Bank Islam Malaysia Berhad yang boleh dijadikan sebagai rujukan. Namun beliau tidak menghuraikan mengenai isu yang berbangkit.

Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak (2005)³⁸ pula dalam penulisan mereka telah menyatakan kedua-dua kontrak pembiayaan ini adalah alternatif lain kepada bentuk konvensional yang berasaskan riba. Dalam penulisan ini, mereka telah menyatakan bahawa kontrak yang melibatkan MM telah disepakati ulama berbanding BBA yang masih tidak menerimanya, dan kontrak berasaskan BBA lebih mahal berbanding MM yang mana BBA hanya mengelak dari riba tetapi terdapat unsur yang membebaskan individu. Dalam penulisan ini juga mereka telah menerangkan

³⁷ Norazlina Abd. Wahab (2005) *Al-Bay' Bithaman Ajil: Satu Alternatif Kepada Pinjaman Berasaskan Riba, Teori Dan Aplikasi Kontemporari Sistem Ekonomi Islam di Malaysia*, Abdullah Alwi Hj Hassan et al, Utusan Publication & Distributor Sdn. Bhd. Kuala Lumpur

³⁸ Ahmed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak, (2005), *Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis*, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur

mengenai pembiayaan perumahan berasaskan BBA tanpa mengulas mengenai isu-isu yang timbul.

Mohd Sollehuiddin Shuib (2010)³⁹ dalam kajian sarjananya pula telah membincangkan mengenai pembiayaan perumahan dalam operasi perbankan Islam di Malaysia. Walaupun di dalam kajiannya memfokuskan mengenai pembiayaan perumahan berasaskan kontrak MM, namun di dalam kajian ini juga beliau telah membuat perbandingan kontrak pembiayaan tersebut dengan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *bay' bithaman ājil* (BBA) yang turut merangkumi konsep, cabaran dan kelebihan kontrak BBA ini yang boleh dijadikan panduan kepada kajian.

Noor Mohamad Osmani dan Md. Faruk Abdullah (2010)⁴⁰ dalam kertas kajian mereka telah membuat perbandingan diantara pembiayaan perumahan berasaskan prinsip MM dengan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) kerana prinsip BBA ini merupakan amalan yang paling banyak digunakan di dalam perbankan Islam di Malaysia. Artikel ini juga telah memberi contoh aplikasi prinsip BBA di dalam pembiayaan perumahan sebagai perbandingan terhadap prinsip MM yang boleh dijadikan sebagai rujukan kepada penulis. Namun tiada isu dan cabaran yang dihadapi oleh akad BBA yang dibincangkan

³⁹ Mohd Sollehuiddin Shuib (2010), *Musharakah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam Di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur

⁴⁰ Noor Mohamad Osmani dan Md. Faruk Abdullah (2010), *Musharakah Mutanaqisah (MM) Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Bank in Malaysia*, *International Review of Business Research Papers Volume 6*. Number 2. July 2010 Pp. 272 - 282

Nooraslinda Abdul Aris, Rohana Othman, Rafidah Mohd Azli, Roshayani Arshad, Mardiyah Sahri dan Abdul Razak Yaakub (2012)⁴¹ dalam artikel mereka telah menyatakan bahawa BBA menyerupai kontrak murabahah iaitu harga jualan di campur dengan keuntungan sebagai salah satu kontrak pembiayaan kepada hartanah atau kenderaan. Dan secara teknikalnya BBA merupakan aktiviti menjual dan membeli. Namun sejak kewujudan kontroversi terhadap kontrak BBA ini, telah muncul kontrak MM sebagai alternatif lain untuk menggantikan kontrak BBA. Oleh itu di dalam artikel ini terdapat perbandingan di antara kontrak berasaskan BBA dengan kontrak MM yang melibatkan konsep dan model yang mana BBA ialah jual beli secara tangguh manakala MM ialah akad sewa dan beli. Namun begitu artikel ini tidak membahaskan mengenai isu yang timbul secara mendalam.

Dalam pada itu Dzuljastri Abdul Razak dan Muhamad Abduh (2012)⁴² pula di dalam penulisan mereka banyak membincangkan mengenai kontrak *Musyarakah Mutanāqisah* (MM) dalam aplikasi pembiayaan perumahan yang dilihat sebagai salah satu instrumen yang boleh menggantikan kontrak berasaskan BBA. Walaupun artikel ini banyak membincangkan mengenai kontrak pembiayaan berasaskan MM, Namun penulis telah memnghuraikan pada awalnya mengenai kontrak BBA yang telah digunapakai pada awalnya di dalam atktiviti perbankan Islam sebelum kontrak MM dilaksanakan dan digunakan dalam amalan perbankan Islam.

⁴¹ Nooraslinda Abdul Aris, Rohana Othman, Rafidah Mohd Azli, Roshayani Arshad, Mardiyah Sahri dan Abdul Razak Yaakub (2012), Islamic house financing: Comparison between *Bai' Bithamin Ajil* (BBA) and *Musharakah Mutanāqisah* (MM), *African Journal of Business Management* Vol. 6(1), pp. 266-273

⁴² Dzuljastri Abdul Razak dan Muhamad Abduh, (2012), Customers' Attitude towards Diminishing Partnership (MM) Home Financing in Islamic Banking, *American Journal of Applied Sciences* 9 (4): 593-599, 2012 Science Publications

Mohd Faisol Ibrahim (2012)⁴³ dalam penulisan tesis doktor falsafahnya telah membincangkan mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA). Antara aspek yang disentuh oleh pengarang ialah konsep pembiayaan yang merangkumi definisi BBA, hukum serta modus operandinya. Selain itu beliau ada menyentuh mengenai pemilikan dan status terhadap rumah yang dibeli oleh pembeli dan kaedah pengiraan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini dengan menggunakan mekanisme hutang. Penulisan ini dilihat mampu membantu penulis di dalam mendapatkan bahan dan rujukan. Namun tiada perbincangan mengenai isu dan cabaran secara mendalam.

1.8.3. Isu dan Cabaran Terhadap Kontrak Pembiayaan BBA

Saiful Azhar Rosly (1999)⁴⁴ dalam artikelnya telah menyatakan bahawa bank-bank Islam terlalu bergantung kepada pembiayaan berkadar tetap seperti BBA dan *Murabāhah*. Apabila kadar faedah meningkat produk bagi produk konvensional telah menjadi pilihan dikalangan bukan Islam dan menghasilkan kesan peralihan yang boleh melemahkan kuasa pergerakan deposit dan pada masa sama mengurangkan pendapatan bank Islam. Dalam artikel ini beliau telah menghuraikan mengenai bentuk pembiayaan BBA yang boleh digunakan, apakah yang dimaksudkan dengan pembiayaan BBA. Selain itu artikel ini menerangkan mengenai keuntungan yang boleh diperolehi dengan menggunakan BBA dan perbandingannya dengan faedah. Namun begitu beliau tidak menghuraikan isu-isu lain dan memfokuskan kepada pembiayaan perumahan.

⁴³ Mohd Faisol Ibrahim (2012) *Pembiayaan Perumahan Secara Islam Menggunakan Instrumen Hutang dan Ekuiti : Analisis Perbandingan*, Tesis Doktor Falsafah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya

⁴⁴Saiful Azhar Rosly (1999), *Al-Bay' Bithaman Ajil (BBA) Financing: Impacts on Islamic Banking Performance Thunderbird International Business Review*, Vol. 41(4/5) 461-480 (July-October 1999, John Wiley & Sons, Inc.

Fadzila Azni Ahmad (2002)⁴⁵ pula membahaskan berkaitan isu skim pembiayaan perumahan berasaskan kontrak *Bay' Bithaman Ājil* (BBA). Persoalan dibahaskan berkaitan kontrak BBA yang diamalkan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) yang menepati kehendak syariah, namun terdapat beberapa isu yang timbul. Beliau mengupas isu-isu ini secara objektif dan saintifik dengan meneliti kaedah penetapan untung BIMB dibandingkan dengan perangkaan kadar faedah bank konvensional. Hasil analisis yang dibuat antaranya ialah membenarkan kenyataan bahawa pembiayaan BBA lebih mahal berbanding konvensional walaupun hal ini tidak bercanggah dengan syariah. Namun begitu isu yang dibangkitkan hanya berkisar kepada keuntungan bank sahaja.

Dzuljastri Abdul Razak, Mustafa Omar Mohammed dan Fauziah Md Taib (2008)⁴⁶ telah membincangkan perkara yang sama dengan kajian diatas iaitu melihat kesan pada bank atau pelanggan pada tempoh masa hadapan apabila sesuatu kontrak BBA itu mengambil masa 10 hingga 20 tahun. Namun begitu di dalam perbentangan ini pengkaji telah mengambil persepsi dan pandangan pelanggan mengenai persepsi mereka terhadap pembiayaan perumahan berasaskan BBA dengan pembiayaan konvensional dan menilai pandangan mereka mengenai kadar keuntungan, nilai bayaran hutang dan unsur riba bagi kedua-dua pembiayaan ini. Namun begitu tiada isu-isu lain yang dibincangkan melibatkan pembiayaan perumahan

⁴⁵ Fadzila Azni Ahmad (2003), *Pembiayaan Perumahan Secara Islam, Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial*, Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distribution

⁴⁶ Dzuljastri Abdul Razak, Mustafa Omar Mohammed dan Fauziah Md Taib (2008)⁴⁶ Consumers' Acceptance on Islamic Home Financing: Empirical Evidence on *Bāi Bīṭhāmān Ājīl* (BBA) in Malaysia paper presented at *IUM International Accounting Conference IV (INTAV)*, Marriot Putrajaya Hotel 24-26 June.

Maznah Ali dan Nurul Ain Othman (2010)⁴⁷ dalam kertas kerja mereka telah membincangkan mengenai konsep BBA, aplikasinya di dalam operasi BIMB yang merangkumi syarat dan kadar pengiraan keuntungan. Dalam jurnal ini mereka telah menyatakan bahawa operasi perbankan Islam ini telah menggunakan BFR (*base Finance rate*) dengan kata lain kadar pemberian asas berbanding konvensional yang menggunakan BLR (*base Lending rate*) dengan kata lain kadar berian asas pinjaman yang dianggap sebagai riba. Dalam jurnal ini mereka banyak menghuraikan operasi dan amalan menggunakan BBA tanpa memfokuskan kepada pembiayaan perumahan sepenuhnya.

Ezry Fahmy Bin Eddy Yusof dan Zusuff Kan (2010)⁴⁸ pula dalam penulisan mereka ada membincangkan mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA. Walaupun mereka menyatakan kontrak ini menghampiri riba dan tidak diterima pakai oleh ulama dari Timur Tengah, namun ianya di guna pakai di Malaysia. Mereka juga menyamakan BBA ini dengan *bay al-'Inah* dari segi konsep pelaksanaan tanpa menghuraikan isu-isu yang timbul terhadap prinsip BBA.

Saiful Azhar Rosly (2010)⁴⁹ dalam buku penulisannya telah membincangkan mengenai beberapa isu dan kritikan terhadap perbankan Islam dan pembiayaan Islam. Antara perkara yang telah dibincangkan ialah mengenai kontrak pembiayaan berasaskan prinsip BBA yang merangkumi konsep dan kaedah pelaksanaan beserta model operandi perjalanan pembiayaan BBA. Selain itu juga di dalam buku ini pengarang ada

⁴⁷ Maznah Ali dan Nurul Ain Othman (2010), *Bai' Bithaman Ājil Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

⁴⁸ Ezry Fahmy Bin Eddy Yusof dan Zusuff Kan (2010), *Appraisal on End Products and Services Offered by Islamic Banks from Maqasid Shari'ah Perspective*, MPRA Paper No. 25683

⁴⁹ Saiful Azhar Rosly (2010) *Critical Issues On Islamic banking and Financial Markets Islamic Economic, banking and Finance, Investments, Takaful and Financial Planning*, Dinamas Publishing, Kuala Lumpur.

membincangkan mengenai keburukan dan kebaikan prinsip BBA dan pengarang ada menghuraikan bagaimana pembincangan dilakukan terhadap naik turunnya kadar pembiayaan BBA ini.

Nuarrual Hilal Md. Dahlan dan Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader Aljunid (2011)⁵⁰ pula didalam artikel mereka telah membincangkan status pembiayaan BBA berdasarkan syariah dengan merujuk kepada kes rumah terbengkalai. Di dalam artikel ini pengarang telah menghuraikan pada awal artikel mengenai langkah seseorang untuk mendapatkan rumah dengan menggunakan kontrak BBA. Seterusnya pengarang telah menghuraikan mengenai gharar dan menyatakan bahawa BBA adalah salah satu cara untuk menghindarkannya. Namun begitu penulis hanya memfokuskan kepada rumah terbengkalai tanpa menyentuh isu-isu lain.

Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad dan Abdul Razak Yaakob (2011)⁵¹ dalam artikel mereka telah membincangkan mengenai pelaksanaan *maqā'sid syarī'ah* dalam pembiayaan perumahan secara Islam dan melihat apakah hak dan tanggungjawab pihak yang berkontrak melalui BBA dan MM. Dalam artikel ini telah menerangkan bahawa *maqā'sid syarī'ah* yang cukup boleh mengatasi kriminologi dalam kewangan dan perniagaan kerana ianya adalah satu keperluan kepada manusia. Namun beliau tidak menghuraikan mengenai modus operandi yang digunakan dalam akad BBA.

⁵⁰ Nuarrual Hilal Md. Dahlan dan Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader Aljunid (2011), Shariah and Legal Issues in House Buying in Malaysia: The Legality of Bay' Bithaman-Ajil (BBA) with Special Reference to Abandoned Housing Projects, *Pertanika J. Soc. Sci. & Hum.* 19 (2): 349 – 361, Universiti Putra Malaysia

⁵¹ Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad dan Abdul Razak Yaakob, (2011), Implementation Of Maqasid Shari'ah In Islamic House Financing: A Study Of The Rights And Responsibilities Of Contracting Parties In Bai' Bithaman Ajil (BBA) And Musharakah Mutanaqisah (MM), *Journal of Applied Business Research*, Vol 27, No 5.

Gholamreza Zandi dan Noraini Mohd. Ariffin (2011)⁵² dalam kertas perbentangan mereka yang bertajuk “Some Issues on *Murābahah* Practices in Iran and Malaysian Islamic Banks”, telah menyatakan bahawa *Murabahah* jangka panjang dikenali sebagai *Bay’ Bithaman Ājil* (BBA) dengan bank mengambil manfaat terhadap bayaran tertunda sesuatu aset daripada pembelian sesuatu barang. Di Malaysia konsep dan pelaksanaan BBA ini telah diamalkan di dalam perbankan Islam. Namun terdapat beberapa isu yang timbul terhadap pembiayaan ini. Antaranya ialah apabila bank telah menetapkan kadar keuntungan 7% bagi sesuatu pembiayaan dalam tempoh 17 tahun, adakah nilai ini akan sama atau menurun pada masa 10 tahun masa hadapan. Dan adakah bank atau pelanggan yang akan mengalami kerugian pada masa hadapan. Namun artikel ini hanya membincangkan mengenai kadar keuntungan bank sahaja tanpa menyentuh isu-isu yang lain

Dan yang terakhir Saiful Azhar Rosly (2011)⁵³ dalam kertas perbentangannya yang bertajuk “Risk-based pricing in *al-bai bithaman ājil* (BBA)/ *murābahah* sales: Fiscal liability with business and credit risks exposures”, telah membincangkan mengenai pemeriksaan mekanisme harga terhadap kontrak BBA/ *murābahah* iaitu yang melibatkan perolehan keuntungan daripada bayaran tertangguh. Beliau telah menyatakan bahawa kos cukai terhadap barangan dan risiko perniagaan merupakan salah satu aspek yang dikira dalam menentukan mekanisme harga tanpa mengfokuskan kepada faktor-faktor yang menyebabkan kepada tempoh lanjutan pembayaran. Beliau juga menyatakan bahawa permintaan kepada perbankan Islam boleh jatuh apabila kadar

⁵² Zandi Pour Joopari, GholamReza and Mohd. Ariffin, Noraini (2011), *Some issues on mūrābahāh practices in Iran and Malaysian Islamic banks*. In: International Accounting Conference V (INTAC V), 12-13 July 2011, Pan Pacific KLIA, Malaysia.

⁵³ Saiful Azhar Rosly (2011), Risk-based pricing in *al-bai-bithaman ajil* (BBA)/*murabaha* sales: Fiscal liability with business and credit risks exposures, *14th International Business Research Conference*, 28-30th April 2011, Crown Plaza Hotel, Sheikh Zayed Road, Dubai, UAE.

keuntungan daripada kontrak melebihi kadar keuntungan faedah dan menyebabkan pelanggan terpaksa membayar lebih untuk mendapatkan sesuatu yang pada asalnya tidak terlalu mahal.

1.9 Metodologi Kajian

Metodologi merupakan kaedah atau cara yang di perlukan dalam menyiapkan kajian ilmiah. Hasil kajian dikira berkualiti jika kaedah yang digunakan dalam penyelidikan bersesuaian dengan matlamat kajian. Dalam proses kaedah atau metodologi ini, beberapa metodologi yang sesuai telah digunakan agar terhasilnya sebuah kajian yang autoritatif. Bagi menyiapkan kertas projek ini, beberapa metode utama telah digunakan.

Antaranya ialah :

1. Metod Pengumpulan Data⁵⁴

Metod pengumpulan data digunakan untuk mengumpul bahan-bahan dan maklumat yang berkaitan dengan kajian ini. Melalui metod ini penulis telah menggunakan kaedah penyelidikan perpustakaan, laman web dan temubual.

- i. Kajian perpustakaan dan laman web

Di dalam kajian ini pendekatan utama yang penulis akan gunakan ialah kajian perpustakaan untuk mendapatkan data-data dan fakta-fakta penting bagi memudahkan

⁵⁴ Abdul Halim Mat Diah (1987), *Suatu Contoh Tentang Huraian Metodologi*. Kuala Lumpur; Fakulti Usuluddin Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya.

kajian. Metod ini ialah dengan mendapatkan matlumat seperti konsep *Bay' Bithaman Ājil*, konsep perlaksanaannya dalam perbankan Islam serta dalil perlaksanaannya dari sumber skunder yang diperolehi di perpustakaan yang meliputi bahan perpustakaan dan dokumentasi. Kajian perpustakaan ini boleh dikatakan suatu teknik bagi penyelidik mendapatkan bahan dan bukti melalui dokumen dan rekod seperti akhbar, risalah, jurnal, majalah, laporan tahunan dan sebagainya, dan akan diolah oleh penulis di dalam kajian yang akan dilakukan berkaitan akad BBA dan pembiayaan perumahan⁵⁵

Di dalam kajian ini juga, penulis telah menggunakan laman web sebagai salah satu alternatif untuk mencari bahan rujukan dan bahan bacaan. Penulis telah menggunakan laman web untuk mencari fakta-fakta kajian secara umum sebelum menggunakan metod temubual sebagai kaedah mendapatkan fakta yang menyeluruh iaitu dengan melayari laman web rasmi bahan objek kajian iaitu laman web Bank Kerjasama Rakyat Malaysia dan Laman Web Bank Muamalat Malaysia Berhad untuk mendapatkan maklumat awal mengenai latarbelakang bank, pembiayaan-pembiayaan yang dijalankan serta maklumat-maklumat awal mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang diamalkan di kedua-dua bank ini.

Antara laman web yang dilayari ialah:

- 1.Laman web rasmi Bank Negara Malaysia (dilayari pada 17 Julai 2012)
- 2.Laman web rasmi Bank Muamalat Malaysia Berhad, (dilayari pada 13 Julai 2012)
3. Laman web rasmi Bank Rakyat (dilayari pada 28 Jun 2012)
- 4.Laman web CIMB AVIVA (dilayari pada 15 Julai 2012)

⁵⁵ Mohd Shaffie abu Bakar (1987), *Metodologi Penyelidikan*. Bangi; Universiti Kebangsaan Malaysia.

5. Laman Web Rasmi Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, (dilayari pada 18 Disember 2012)
6. Laman web Takaful Ikhlas (dilayari pada 15 Julai 2012)
7. Laman web rasmi SMEINFO (dilayari pada 12 Julai 2012)
8. Laman web bankinginfo (dilayari pada 21 Februari 2012)
9. Portal Rasmi Muamalat dan Kewangan Islam, JAKIM, (dilayari 17 Januari 2013)

ii. Metod temubual

Di dalam kajian ini, penulis akan menggunakan metod menemubual untuk mendapatkan bahan kajian yang selengkapnya untuk menjayakan kajian ini. Penulis Rundingan Syariah, En. Mohd Hanafiah Mohd Nawawi dan Muhammad Hijjas Abdul Wahab, Pegawai Eksekutif cawangan dari Bank Rakyat Malaysia Berhad di Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Kuala Lumpur pada 4 Julai 2012 jam 10.00a.m, di tingkat 16, Menara Bank Kerjasama Rakyat Malaysia. Pemilihan En. Mohd Hanafiah Mohd Nawawi adalah kerana beliau merupakan orang yang bertanggungjawab di Jabatan Syariah di Bank Rakyat, dan arif mengenai tindakan yang akan diambil oleh pihak bank dan Jabatan Syariah bagi isu yang melibatkan konsep dan hukum syariah.

Selain itu juga penulis telah menemubual En. Saifuddin Bin Mat Yusof Pegawai Eksekutif Pembiayaan Perumahan, Bank Muamalat Malaysia Berhad di pada 6 Julai 2012 di tingkat 21, Department Home Financing, Menara Bank Muamalat Malaysia Berhad Kuala Lumpur dan Mohd Ridzwan Bin Mohammad, Pegawai Eksekutif Jualan, di tingkat 2 Bank Muamalat Malaysia Berhad cawangan Petaling Jaya pada 17 Julai 2012 jam 1.30p.m bagi mengajukan soalan-soalan berkaitan prinsip *Bay' Bithaman Ājil*

yang telah digunapakai di dalam pembiayaan perumahan dan bagaimanakah prinsip ini beroperasi di dalam pembiayaan tersebut serta modus operandinya.

Antara skop temubual penulis bersama pegawai dari kedua-dua bank ini ialah mengenai modus operandi pembiayaan perumahan, syarat bagi kedua-dua pembiayaan, produk yang ditawarkan, kelebihan bagi pembiayaan ini, kaedah pengiraan sebenar dan cabaran serta isu yang dihadapi oleh kedua-dua bank tersebut. Pemilihan pegawai dari kedua-dua bank tersebut adalah kerana mereka amat arif berkaitan pembiayaan perumahan yang terdapat di BMMB atau di Bank Rakyat yang merangkumi penyelesaian terhadap isu dan cabaran mahupun perjalanan terhadap proses pembiayaan bagi pelanggan yang ingin mendapatkan pembiayaan perumahan.

Selain itu juga penulis telah menemubual panel syariah bagi kedua-dua bank ini bagi membincangkan mengenai pembiayaan ini iaitu Ustaz Wan Ruzaimi Wan Husin panel di Bank Rakyat iaitu pada 4 Julai 2012 jam 10.00am di tingkat 16, Menara Bank Kerjasama Rakyat Malaysia dan Ustaz Azizi Bin Che Seman, Pengerusi Jawatan Kuasa Syariah Bank Muamalat Malaysia Berhad pada 23 Mei 2012 jam 3.00pm di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya. Antara skop temubual ialah karekteristik akad yang terdapat dalam akad BBA dalam pembiayaan perumahan, isu berkaitan rukun dalam jual beli barang yang tiada dan penyelesaian yang diambil oleh Jawatan Kuasa Syariah bagi isu dan cabaran yang timbul.

Disamping itu juga, penulis turut menemubual pegawai-pegawai bank di peringkat cawangan bagi menghuraikan mengenai jenis-jenis produk yang ditawarkan di cawangan dan kaedah pengiraan sebenar terhadap pembiayaan. Pemilihan mereka

adalah kerana mereka lebih memahami jenis-jenis produk yang ditawarkan dan pengiraan sebenar berdasarkan kes dan pengalaman mereka mengendali pemohonan pembiayaan perumahan dari pelanggan. Antara pegawai-pegawai tersebut ialah:

1. Temubual bersama *Zeid bin Che Ani*, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

2. Temubual Bersama *Khairudin bin Zainal*, Executive Pemasaran Bank Muamalat Malaysia Berhad, pada 16 April 2012 jam 1.00pm, Di Cawangan Kangar, Perlis.

3. Temubual bersama *Mohamad Izman Bin Ibnil Hajar*, Pegawai Eksekutif Pembiayaan BIMB, dan *Puan Barirah Binti Abu Bakar*, Pengurus Operasi Cawangan BIMB, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

2. Metod analisis data

Data-data yang diperoleh sama ada secara langsung ataupun tidak langsung akan di analisis serta dinilai dengan menggunakan metod tertentu. Antara metod yang digunakan dalam kajian ini ialah:

i. Kaedah Induktif

Kaedah ini bermaksud pola atau cara berfikir bagi mendapatkan bukti keterangan berdasarkan dalil khusus kepada dalil umum. Kaedah ini digunakan dalam

kajian untuk menerangkan mengenai konsep, prinsip dan teori akad bagi akad *Bay' Bithaman Ājil* melalui pembacaan dan temubual yang telah dibuat terhadap pegawai-pegawai dari Bank Rakyat dan Bank Muamalat serta temubual bersama panel syariah bagi kedua-dua bank ini. Kaedah ini digunakan dalam penulisan di dalam bab kedua dan bab ketiga

ii. Kaedah Deduktif

Kaedah ini ialah cara berfikir untuk mendapatkan bukti keterangan berlandaskan dalil umum kepada dalil khusus. Kesimpulan data dibuat terlebih dahulu sebelum dikemukakan dalil. Dalam kajian ini metod ini terdapat di dalam bab tiga yang menjelaskan mengenai elemen-elemen yang terdapat di dalam kontrak pembiayaan perumahan ini serta modus operandi yang digunapakai terhadap pembiayaan di dalam kedua-dua bank tersebut. Selain itu metod ini digunakan sewaktu melihat kelebihan dan tarikan yang wujud di dalam pembiayaan ini dan di dalam perbincangan mengenai isu-isu yang timbul.

iii. Kaedah Komparatif

Kaedah ini merupakan satu cara membuat kesimpulan melalui perbandingan terhadap data, fakta dan pendapat yang dipeolehi semasa melakukan kajian penelitian. Dalam kajian ini, metod ini digunakan untuk melihat perbezaan terhadap perjalanan modus operandi yang digunakan oleh pihak bank yang terdapat dalam bab 3. Selain itu perbandingan terhadap kaedah dan metod yang diambil oleh pihak Bank Rakyat dan

BMMB bagi mengatasi isu dan cabaran yang dihadapi dalam pembiayaan perumahan ini.

1.10 Sistematika Penulisan

Penulis membahagikan kajian ini kepada 5 bab bermula dengan pendahuluan, diikuti dengan isu pembincangan yang ingin diketengahkan dan diakhiri dengan kesimpulan.

Bab pertama kajian ini akan menerangkan secara umum berkaitan dengan tajuk yang ingin dikaji iaitu merangkumi latar belakang masalah kajian, persoalan kajian, objektif kajian, kepentingan kajian dan metodologi kajian. Selain itu, kajian ini juga akan membuat penilaian serta perbandingan di antara penulisan dahulu dan kajian ini. Bab ini merupakan permulaan pengenalan kerana satu gambaran secara umum akan dijelaskan berkaitan dengan kajian ini di dalam bab ini.

Bab kedua pula kajian akan membincangkan mengenai prinsip *Bay' Bithaman Ājil* yang merangkumi definisi, dalil, dan konsep perlaksanaannya. Seterusnya kajian akan menerangkan skop yang melibatkan definisi BBA seperti konsep nilai masa, karekteristik akad, kaedah perlaksanaannya di perbankan Islam dan kaedah pengiraan secara umum. Kajian juga akan menghuraikan mengenai perbincangan dan penerimaan ulama terhadap pelaksanaan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* ini di dalam amalan perbankan Islam.

Bab tiga merupakan perbahasan utama kajian. Kajian akan lebih tertumpu kepada pembiayaan perumahan yang merupakan topik utama kajian. Kajian akan bermula dengan membincangkan mengenai latar belakang objek kajian iaitu Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad (Bank Rakyat) dan Bank Muamalat Malaysia Berhad. Kajian akan menyentuh mengenai sejarah penubuhan kedua-dua bank ini di Malaysia, misi dan visi, produk-produk lain yang ditawarkan, prospek dan perjalanan bagi kedua-dua bank ini.

Seterusnya kajian akan mula menyentuh berkaitan tajuk kajian dengan membincangkan mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* yang dijalankan di Bank Kerjasama Rakyat Malaysia dan Bank Muamalat Malaysia Berhad dengan melihat apakah elemen-elemen yang terdapat di dalam kontrak pembiayaan perumahan tersebut dan kajian akan memperincikan mengenai modus operandi yang digunakan di dalam pembiayaan perumahan. Seterusnya kajian akan beralih kepada syarat bagi kedua-dua pembiayaan tersebut, kaedah penentu keuntungan yang digunakan oleh kedua-dua bank ini dan kelebihan yang ditawarkan di dalam pembiayaan ini bagi kedua-dua bank tersebut.

Dalam **bab keempat** pula, kajian akan menganalisis penyelesaian yang diambil oleh pihak bank keatas cabaran dan isu-isu yang timbul sepanjang pelaksanaan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA. Antara isu yang akan diketengahkan ialah mengenai status pembiayaan perumahan berasaskan kontrak BBA yang melibatkan kewujudan kontrak lain di dalam akad, ketidak kesahan ke atas akad jual beli rumah, ketetapan harga, kadar peratusan keuntungan yang yang diambil, nilai masa hadapan terhadap rumah yang telah siap dan sedang dibina, kematian penama rumah

sebelum tamat tempoh pembayaran, penukaran penama asal, kebakaran dan bencana yang merubah sebahagian bentuk rumah, masalah rumah terbengkalai, penukaran penama dan kontrak dan kesan kenaikan kadar faedah dimasa hadap terhadap keuntungan bank. Disamping itu juga, kajian juga turut akan membandingkan persamaan dan perbezaan yang terdapat dalam kaedah penyelesaian yang di ambil oleh kedua-dua bank terhadap isu dan cabaran yang timbul serta kajian akan mengemukakan beberapa contoh kes melibatkan akad pembiayaan BBA yang dibawa ke muka pengadilan mahkamah.

Bab kelima di dalam penulisan ini yang merupakan bab yang terakhir penulisan, penulis akan menjelaskan rumusan secara keseluruhan hasil kajian ini dan dapatan kajian, cadangan yang boleh diaplikasikan serta kesimpulan dari hasil kajian ini.

1.11 Penutup

Sistem perbankan Islam merupakan satu sistem yang terbaik dan menyeluruh berbanding sistem perbankan yang berteraskan konvensional. Hal ini kerana ia bukanlah sekadar mencari keuntungan dan pulangan semata-mata, tetapi turut menekankan sistem yang terhindar daripada perkara yang dilarang oleh Allah S.W.T yang merangkumi *riba*, *gharar* dan *maisyir*. Selain itu, di dalam sistem perbankan Islam turut memberi pengajaran kepada setiap individu yang terlibat dengannya supaya saling bantu-membantu sesama insan supaya setiap dari mereka turut mendapat faedah yang sama seperti orang lain dan menjauhi sifat saling tindas-menindas sesama mereka untuk mencari keuntungan dunia.

Selain dari menghasilkan keuntungan kepada setiap pelaburnya, sistem perbankan Islam juga turut membantu setiap masyarakat yang berpendapatan sederhana untuk mendapatkan beberapa keperluan hidup seperti rumah, kenderaan, pendidikan melalui pembiayaan yang telah disediakan. Setiap pembiayaan yang disediakan juga telah dihindarkan dari sebarang unsur yang dilarang oleh Islam. Hal ini supaya setiap barangan dan keperluan yang digunakan mendapat keredaan dan rahmat daripada-Nya.

Secara keseluruhannya dapat disimpulkan disini bahawa sistem ekonomi Islam sama ada yang berkaitan dengan perbankan atau aktiviti ekonomi yang lain, kesemuanya bukan semata-mata untuk mendapat keuntungan dan pulangan yang akan digunakan dalam kehidupan sahaja. Tetapi ianya lebih kepada menjalinkan hubungan antara hamba dan Penciptanya melalui aktiviti ekonomi dan sumbangan pelaku didalam aktiviti ekonominya yang meliputi aktiviti menegakkan syiar Islam dan juga di dalam

membantu sesama manusia. Tanpa aktivitas ekonomi manusia akan berada dalam kesusahan dan akan menunjukkan bahawa Islam itu adalah sebuah agama yang lemah. Oleh itu dapat dirumuskan bahawa aktivitas ekonomi juga merupakan sebahagian daripada ibadah bergantung kepada niat setiap pelakunya di dalam melaksanakannya.

BAB 2

KONSEP DAN TEORI KONTRAK *BAY' BITHAMAN AJIL* SEBAGAI INSTRUMEN PEMBIAYAAN ISLAM

2.0 Pengenalan

Sistem perbankan Islam merupakan satu sistem yang mengamalkan dan berlandas kepada konsep syariah sepenuhnya. Sistem perbankan Islam juga menghapuskan amalan riba di dalam setiap produknya secara sepenuhnya dan tidak berpandukan kepada kaedah yang digunakan dalam amalan perbankan konvensional.⁵⁶ Oleh itu, bagi mengelak daripada amalan riba, bank Islam perlu mewujudkan kontrak-kontrak baru bagi menggantikan kontrak jual beli yang di amalkan dalam perbankan konvensional yang terlibat dengan riba (faedah) supaya setiap produk yang dikeluarkan oleh perbankan Islam tidak bercanggah dengan landasan yang ditetapkan.

Secara umumnya, kontrak-kontrak perbankan Islam ini telah lama wujud sejak zaman jahiliah lagi dan telah dipraktikkan. Namun kontrak-kontrak ini hanya terbatas dalam beberapa transaksi jual beli harian sahaja kerana pada masa tersebut kehendak dan keinginan manusia adalah terbatas.⁵⁷ Oleh itu, pada masa kini kontrak-kontrak tersebut telah dikembangkan dan dimodenkan mengikut keperluan semasa tanpa mengabaikan landasan yang telah ditetapkan oleh syarak dengan menerapkan prinsip-

⁵⁶ Ab. Mu'min Ab. Ghani (1997), Peristilahan Riba: Satu Analisis Hukum, *Jurnal Syariah*, Jil. 5, Bil. 2, APIUM, Kuala Lumpur hl. 187-203

⁵⁷ Abdul Halim Ismail (1996), *The Role of Islamic Instrument in Deepening Equity Markets*, (Kertas Kerja International Islamic Capital Market Conference di Kuala Lumpur, 21-22 Mac 1996). Hlm 2

prinsip syariah. Hal ini supaya, walaupun kontrak ini telah di modenkan mengikut perubahan zaman, namun kontrak ini masih terhindar daripada amalan riba.

Kewujudan prinsip-prinsip syariah ini adalah sebagai salah satu kaedah bagi memenuhi kehendak dan keperluan manusia dan salah satu langkah bagi manusia memenuhi keperluan asasnya. Tanpa kewujudan prinsip-prinsip ini di dalam amalan perbankan Islam, manusia akan terus bergantung kepada kontrak jual beli yang digunakan di dalam perbankan konvensional yang terkandung di dalamnya unsur-unsur yang terlarang dalam membiayai sesuatu pembiayaan yang melibatkan nilai kontrak jual beli yang tinggi.

2.1 Pengenalan *Bay' Bithaman Ājil* (BBA)

BBA atau *bay' bithaman ājil* merupakan gabungan tiga perkataan iaitu perkataan *al-bay'* yang bermaksud jual beli, perkataan *thaman* yang bermaksud harga ataupun nilai bagi sesuatu lazimnya berlaku dalam jual beli yang melibatkan persetujuan antara penjual dan pembeli dan yang terakhir ialah *ājil* yang bermaksud tangguh ke suatu masa yang ditetapkan⁵⁸ sepertimana firman Allah didalam al-Qur'an dari surah *Al-Baqarah* ayat 282 yang berbunyi;

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ

كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي

⁵⁸ Ahmad al-Sharbāsi (1981), *al-Mu'jān al-Iqtisādī al-Islāmi*, Beirut: Dar al-Jayl, hlm. 87 lihat juga Abu Malik Kamal Bin as-Say'iyid Saalim (t.t.) *Sahih Fi'qih Sun'nah Wā Adil'latuh Wa Taud'hih Mazāhib al-'Aim'mah*, Maktabah al-Taufiqiyyah, Kaherah, Mesir , Jilid 4, hlm. 257 dan 374

عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلَيَتَّقِي اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ
 ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِّن
 رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ
 إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْعَمُوا أَن
 تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا
 تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا
 تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ
 بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيَعْلَمِ كُمْ اللَّهُ ۖ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah[179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis

hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

(Surah al-Baqarah ayat 282)

Secara umumnya ayat tersebut menyuruh manusia menulis hutang yang wujud disebabkan penangguhan supaya ianya boleh dijadikan sebagai bukti dan peringatan kepada si pemberi hutang dan membolehkan si pemberi hutang menuntut semula hutangnya.

Bay' Bithaman Ājil ialah perjanjian jual beli barang tertentu diantara pemilik barang dan pembeli di mana pemilik barang menyerahkan barang tersebut kepada pembeli dengan serta merta dan pembeli menangguhkan bayaran harga barang tersebut sehingga suatu tempoh tertentu yang telah dipersetujui bersama. Pembayaran itu boleh dilakukan sama ada secara sekali gus atau dengan bayaran anuran atau secara tahunan atau mengikut masa (*period*) tertentu sebagaimana yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak secara bersama.⁵⁹

Oleh sebab bayaran yang dibuat oleh pembeli pada suatu tempoh yang tertentu di masa hadapan atau secara anuran, maka pihak pemilik barang dibolehkan menggunakan bayaran yang lebih tinggi berbanding dengan bayaran tunai. Hal ini

⁵⁹ *Al-Mawsūah Al-'Ilm'iyah wa al-'Amaliyyah lil-Bunuk al-Islāmiyyah* (1982), Qaherah: Al-Ilihad al-Dawli lil-Bunuk al-Islamiyyah, j,5, hlm. 384

dibolehkan dan diiktiraf oleh Islam kerana ianya merupakan bentuk “*time value of money*” yang diiktiraf halal oleh Islam kerana ia didasari oleh jual beli sebenar dan bukannya akad (*qard*) iaitu pinjaman atau hutang.⁶⁰ Selepas akad dilafazkan, harga barang tersebut tidak boleh diubah-ubah lagi. Tempoh bayaran ansuran serta bilangan ansuran perlu dirunding bersama di antara pemilik barang dan pembeli.⁶¹

Al-Bay' Bithaman Ājil lebih dikenali sebagai jualan harga tertangguh. Urus niaga *al-Bay' Bithaman Ājil* melibatkan proses menjual sesuatu dengan disegerakan penyerahan barang dan ditangguhkan pembayarannya sehingga ke satu waktu atau tempoh yang telah ditetapkan. Menurut kertas seminar BIMB (modul III: *Al-Bai' Bithaman Ājil*) di Kuala Lumpur pada tahun 1994, *Al-Bai' Bithaman Ājil* ialah satu kontrak perjanjian oleh pembiaya untuk membeli harta yang dikehendaki oleh pelanggan yang mana bayaran terhadap barangan yang telah dibeli oleh pembiaya akan dilakukan secara tangguh dan jumlah bayaran tersebut merangkumi kos sesuatu aset beserta tambahan margin keuntungan yang telah disepakati oleh keduanya.

Pembiaya akan menjual semula harta yang dibelinya itu kepada pelanggan tersebut dengan harga pokok dan tambahan keuntungan. Namun, pelanggan tersebut akan membayarnya secara bertangguh mengikut tempoh masa yang ditetapkan dan dibayar dengan jumlah tertentu secara beransur-ansur. Pembiaya biasanya merupakan pihak bank.⁶²

⁶⁰ Saiful Azhar Rosly (2010) *Critical Issues On Islamic banking and Financial Markets Islamic Economic, banking and Finance, Investments, Takaful and Financial Planning*, Dinamas Publishing, Kuala Lumpur. Hlm88

⁶¹ Mahsin bin Mansur (1992), *Konsep Syariah Dalam Bank Islam*, Kuala Lumpur: Bank Islam Malaysia Berhad, hlm 60

⁶² Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak, (2005), *Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis*, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur

Menurut Sudin Haron et,al⁶³ dan Saiful⁶⁴ BBA ditakrifkan sebagai kontrak jual beli untuk membiayai sesuatu aset di mana kos harga dan margin keuntungan yang ditetapkan telah dipersetujui oleh penjual dan pembeli dan pembeli dibenarkan menangguhkan bayaran ke masa hadapan ataupun ke suatu masa tertentu. Selain itu BBA juga ditakrifkan sebagai sebagai jualan sesuatu dengan harga tangguh atau jualan dengan bayaran ansuran iaitu menjual sesuatu dengan disegerakan penyerahan barang yang dijualkan kepada pembeli dan ditangguhkan bayaran hingga ke suatu masa yang ditetapkan atau dengan bayaran secara ansur-ansur.⁶⁵

Di dalam kitab fiqh, BBA merujuk kepada *bay' muaj'jal* yang bermaksud bayaran bertangguh sama ada bayaran tangguhan itu dibayar secara tunai atau secara beransur-ansur.⁶⁶ Ulama telah bersepakat bahawa konsep BBA ini adalah halal dan tiada sebarang masalah untuk membeli sesuatu barangan atau item dan membuat pembayaran secara tangguh dalam tempoh yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak dan dengan harga keseluruhan yang juga telah dipersetujui bersama.⁶⁷

⁶³ Sudin Haron, Norafifah dan Sandra P.Llanisak (1994). Bank Patronage Factors Of Muslim and Non Muslim Customer, *International Journal Of Bank Marketing*, vol 12, hlm 32-40

⁶⁴ Saiful Azhar Rosli (1999), Al-Bai Bithaman Ajil Financing: Impacts On Islamic Banking Performance, *Thunderbird International Business Review*, vol.41, no.4/5

⁶⁵ Zaharuddin Abd. Rahman (2009) *Panduan Perbankan Islam Kontrak dan Produk Asas*, Telaga Biru Sdn. Bhd., Kuala Lumpur, hlm. 32

⁶⁶ Musafa al-Zar'qa (1948), *al-'Uqud al-Musāmmat fi al-Fiqh al-Islāmi*, Damsyik: Matba'ah al-Jama'ah al-Suriyyah, Hlm. 64-68

⁶⁷ Zaharuddin Abd. Rahman (2009), *op.cit.*, hlm. 33 lihat juga Kamal Musa (1994) *Ahkām Mua'malat*, Cetakan Kedua, *Muassasah al-Risalah, Beirut*, Lubnan. Hlm 248

Muhammad As Sayyid Sabiq (1999) *Fiqh Sun'nah, Dār Fat'tah Lil Iqlami Arabi*, Kaherah, Mesir, jilid 3, hlm. 102

2.2 Dalil dan Pendapat Ulama Terhadap Amalan BBA

2.2.1 Dalil Kesahihah Akad Bay' Bithaman Ajil

Dalil *syara'* yang menjadi landasan para fuqaha terhadap penggunaan akad ini adalah dua ayat al-Quran sebagaimana di bawah ini:

Firman Allah S.W.T:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ
الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ
جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Maksudnya:

275. Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

(Surah al-Baqarah ayat 275)

Firman Allah S.W.T :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Maksudnya:

29. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

(Surah al-Nisa ayat 29)

Ayat di atas menghalalkan pengambilan keuntungan dalam jual beli dengan cara halal. Jual beli mesti dilaksanakan dengan perasaan redha meredhai antara satu sama lain dan mengikut lunas-lunas Islam. Oleh itu, mekanisme jual beli yang menggunakan *al-Bay' Bithaman Ājil* yang melibatkan pengambilan keuntungan melalui perniagaan jual beli harta dengan bayaran tertangguh adalah diharuskan.

2.2.2 Dalil Hadith:

عن صهيب رضي الله عنه: أن النبي (صلى) قال: ثلاث فيهن البركة البيع الى أجل, والمقارضة, وخلة البر بالشعير للبيت لا للبيع (رواه ابن ماجه)

Maksudnya: Sesungguhnya Nabi s.a.w telah berkata: tiga perkara di dalamnya terdapat keberkatan: menjual secara kredit (tangguh) *mugarabah* (*al-mudārabah*) dan

mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah dan bukan untuk dijual.⁶⁸

عن عائسه رضي الله عنها : أن النبي صلى اشترى طعاما من يهودي الى أجل ورهنه در عا من
حديث

Maksudnya: Sesungguhnya Nabi s.a.w telah membeli makanan daripada seseorang Yahudi dengan menanggungkan bayaran kepada tempoh yang ditentukan dan mencagarkan baju besinya sebagai cagaran.⁶⁹

2.2.3 Pendapat Ulama Terhadap Amalan BBA.

Ulama fiqh Islam sepakat mengharuskan jual beli barangan dengan bayaran tangguh. Imam Shafi'e menjelaskan bahawa, “ Tidak mengapa dengan seorang lelaki menjual barang dengan bayaran tangguh dan membelinya semula dari pembeli itu dengan bayaran tunai yang lebih rendah.” Imam Malik juga mengharuskan jual beli dengan bayaran tangguh. Bagi Imam Hanafi, sesiapa yang yang menjual sesuatu barangan dengan harga tunai dan kemudian menanggungkan bayarannya dalam tempoh yang ditetapkan, maka hukumnya sah dan jadilah hutang. Bagi Imam Hambali pula, beliau telah menyatakan bahawa sebarang tempoh ataupun penagguhan yang dilakukan boleh diambilnya sebagai sebahagian daripada nilai harga.⁷⁰

⁶⁸⁶⁸ Al-Bukhari, Abu Abd Allah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim (t,t) Sahih Bukhari, J.7 Hadith 2086, H. 492

⁶⁹ Ibid, Hadith 2084, Hlm 490

⁷⁰ Wahbah Al-Zuhaili (1985), *Fiqh Islāmi Wa Adil'latuh*, Edisi Kedua, jilid Empat *Ḍār' Al-Fikr*, Damsyik, Lubnan

Lihat juga Kamal Musa (1994) *Ahkām Mua'malat*, Cetakan Kedua, *Muassasah al-Risalah, Beirut*, lubnan. Hlm 222, dan Zaharuddin Abd. Rahman (2009) *Panduan Perbankan Islam Kontrak dan Produk Asas*, Telaga Biru Sdn. Bhd., Kuala Lumpur

Ibn al-Humam pula menjelaskan bahawa dalil yang mengharuskan jual barang dengan bayaran lebih kerana tangguh adalah berdasarkan riwayat Ibn Umar r.a yang mengatakan bahawa, ”setelah Rasulullah s.a.w memperlengkapkan tentera, baginda memerintahkan aku supaya membeli seekor unta dengan harga dua ekor unta secara tangguh”.

Sayyid Saqiq pula berpendapat, boleh dilakukan jualan dengan ditangguhkan harga dengan syarat dipersetujui pihak berkontrak.⁷¹ Ibn Hajar al-‘Asqālani memetik kata-kata Ibn Battal yang menyatakan bahawa pembelian secara tertangguh adalah harus mengikut ijma’. Ibn Qudamah juga membuat kesimpulan bahawa urusan jualan secara bayaran tertangguh ini adalah tidak haram hukumnya berdasarkan kemaslahatan dan keperluan manusia.⁷² Maka, jelaslah bahawa pembiayaan *al-Bay’ Bithaman Ājil* yang telah dilaksanakan oleh Bank-bank Islam khususnya di Malaysia, adalah diharuskan mengikut nas Al-Quran, As-sunnah dan Ijma Ulama.

2.3 Konsep Nilai Masa Dalam Kontrak BBA⁷³

Kontrak BBA dikira sebagai kontrak yang melibatkan pemakaian konsep nilai masa wang kerana ia mengandungi unsur masa tangguh (*al-a’jal*). Unsur masa tangguh

⁷¹Lihat Muhammad As Sayyid Sabiq (1999) *Fiqh Sun’nah, Dār Fat’tah Lil Iqlami Arabi*, Kaherah, Mesir, jilid 3, hlm. 90-91, Lihat juga Mohd Faisol Ibrahim (2012) *Pembiayaan Perumahan Secara Islam Menggunakan Instrumen Hutang dan Ekuiti : Analisis Perbandingan*, Tesis Doktor Falsafah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya

⁷² Lihat Ibn Qudāmah Al-Maqdisi (2000) *Al-Mugh’ni Syarh Mukhtashar al-Khiraqi li Ibn Qudāmah al-Qahirah, Maktabat al-Jumhuriyah al-‘Arabiyah ;Maktabat al-Kulliyat al-Azhariyah*, Mesir jilid 6 h. 374 Dan lihat juga Mohd Sollehuiddin Shuib (2010), *Musharakah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam Di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*,Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya

⁷³ Ridha Saadallah (1415H/ 1994) *Concept of Time in Islamic Economics, Islamic Economic Studies Vol.2 No.1*, Lihat juga Mohamed Fairouz Abdul Khir (2011),*Konsep Nilai Masa Wang Dari Perspektif Islam dan Aplikasinya Dalam Produk-produk Perbankan Islam di Malaysia*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya

ini merupakan salah satu daripada tiga dimensi masa yang boleh mempengaruhi harga barang, bahkan boleh juga mempengaruhi nilai barang yang dijual. Seperti yang telah disebutkan, masa tangguh sebenarnya mengandungi nilai harga (*hi'ssah min al-thaman*) khususnya kepada sesuatu institusi seperti perbankan. Hakikat ini menyebabkan harga boleh dinaikkan dalam jual beli BBA supaya jual beli ini terbina di atas prinsip keadilan untuk kedua-dua pihak, lantaran kedua-duanya boleh menyempurnakan hajat masing-masing tanpa sebarang unsur kezaliman dan penindasan. Ertinya, kontrak BBA ini tidak mengandungi unsur riba mahupun unsur penindasan keatas bentuk pelaksanaanya.⁷⁴

Prinsip keadilan tadi direalisasikan dalam kontrak BBA melalui peletakan harga bertanggung yang lebih tinggi supaya seimbang dengan sifat semula jadi manusia yang sentiasa memberi keutamaan kepada nilai masa sama ada masa sekarang ataupun masa hadapan disamping melihat kepada faktor ekonomi dan nilai semasa di masa hadapan. Konsep ini juga didapati tidak bercanggah dengan kehendak Syarak bahkan ia menepati fitrah semula jadi yang mengingin keuntungan disamping memerlukan perlindungan. Hasilnya, harga barang akan dinaikkan lantaran penjual telah mengorbankan pemilikan wang secara segera (tunai) manakala pembeli pula mendapat keadilan apabila dia dibolehkan membuat pembayaran secara tangguh dan dalam masa yang sama dapat memenuhi hajat dan keperluannya.⁷⁵

Pemakaian konsep nilai masa wang dalam kontrak BBA ini pada asalnya sudah tentu tidak sama dengan pemakaiannya dalam sistem konvensional yang juga menyebabkan pembayaran lebih dilakukan oleh pembeli bagi mendapatkan sesuatu.

⁷⁴ Abu Umar Faruq Ahmad and M. Kabir Hassan, (t.t), *The Time Value of Money Concept in Islamic Finance*, Kertas kerja tidak diterbitkan.

⁷⁵ M. Fahim Khan (1991), *Time Value of Money and Discounting in Islamic Perspective*, *Review of Islamic Economics*, Vol. 1, No. 2. pp. 35-45, Islamic Research and Training Institute, Islamic Development Bank, Jeddah.

Tetapi di dalam urusan konvensional ia dilakukan dalam kontrak pinjaman. Keadaan ini merupakan satu bentuk riba jahiliyah yang jelas diharamkan oleh Islam kerana pinjaman merupakan kontrak *al-tabārru* iaitu bantu membantu yang dibina diatas asas ihsan dan takaful. Justeru ini, pihak bank tidak berhak menuntut bayaran yang lebih daripada peminjam kerana perbuatan sedemikian dianggap bercanggah dengan prinsip *al-tabārru*⁷⁶ yang ingin diterapkan⁷⁷. Kaedah menggunakan peratus untuk mengira margin keuntungan yang akan diambil adalah lebih sesuai seperti yang diamalkan di dalam perbankan Islam sekarang kerana nilainya adalah tetap dan kiraannya berdasarkan kepada nilai asal sesuatu item yang ingin dibeli oleh pembeli dan bukannya mengira atas dasar untuk mengaut keuntungan yang tinggi

2.4 Karakteristik Kontrak (*'Aqd*) Dalam BBA

Akad (*'aqd*) adalah persetujuan di antara dua pihak atau lebih untuk melakukan sesuatu dan akan jatuh tanggungjawab ke atas setiap pihak berakad sehingga sempurna sesuatu perjanjian itu.⁷⁸ Akad dari sudut penggunaan bahasa Arab mempunyai makna yang pelbagai antaranya, janji, jaminan, kepercayaan dan ikatan (sama ada ikatan sebenar seperti mengikat tali atau ikatan simbolik seperti ikatan ijab dan qabul dalam akad jual-beli). Manakala Kamus Dewan pula memberikan pengertian akad sebagai

⁷⁶ Tabarru' bermaksud suatu bentuk derma ikhlas yang diberi oleh satu pihak dengan tidak meminta pertukaran atau balasan daripada pihak yang lain. Ia dikategorikan sebagai kontrak satu pihak (unilateral) di mana cukup dengan hanya satu pihak sahaja yang melafazkan sesuatu pemberian tanpa ada sebarang pertukaran. (Azman Bin Mohd Noor dan Mohamad Sabri Bin Zakaria (2000), *Takaful: Analisis Terhadap Konsep dan Akad*, Jurnal Muamalat Bil.3 lihat juga Asmak Abd Rahman et al (2008), Sistem takaful di Malaysia Isu-isu Kontemporari, Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya)

⁷⁷ M. Fahim Khan (1991), Time Value of Money and Discounting in Islamic Perspective, *Review of Islamic Economics*, Vol. 1, No. 2. pp. 35-45, Islamic Research and Training Institute, Islamic Development Bank, Jeddah.

⁷⁸ Muhammad Rawwas Qal'ahji (2000), *al-Mausū'ah al-Fiqhiy'iyāh al-Muyassarah*, jil. 2, Beirut: Dār al-Nafa'is, hlm. 1137-1138

janji dan perjanjian. Perkataan akad merupakan perkataan yang sinonim dengan perkataan kontrak.⁷⁹

Akad dari istilah fiqh ialah ikatan di antara ijab dan qabul yang dibuat mengikut cara yang disyariatkan yang sabit kesannya pada barang berkenaan. Dengan perkataan lain akad melibatkan pergantungan cakapan salah satu pihak yang berakad dengan cakapan pihak yang satu lagi, mengikut ketentuan syarak yang akan melahirkan kesan pada barang yang diakadkan.⁸⁰ Dari aspek undang-undang pula, kontrak didefinisikan sebagai semua perjanjian adalah kontrak jika dibuat atas kerelaan bebas pihak-pihak yang layak membuat kontrak, untuk sesuatu balasan yang sah, dan dengan sesuatu tujuan yang sah

Akad ini juga disebut sebagai kontrak atau perjanjian dalam Bahasa Melayu dan dimaklumi ramai. Istilah kontrak dalam perundangan Islam dikenali dengan '*aqd*' atau istilah akad mengikut ejaan di dalam Bahasa Melayu yang merujuk terus secara spesifik kepada kontrak-kontrak penama atau bernama (*'uqd musāmah*) yang melibatkan elemen-elemen seperti tawaran, penerimaan dan batasan.⁸¹ Tawaran dan penerimaan atau disebut juga sebagai perjanjian adalah merupakan perkara pokok dalam mewujudkan sesuatu kontrak.⁸² Istilah yang digunakan oleh ahli fiqh Islam merujuk kepada apa yang dipanggil sebagai undang-undang kontrak ialah muamalat atau fiqh

⁷⁹ *Kamus Dewan Edisi Keempat* (2005), Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 22

⁸⁰ Al-Zuhaili Wahbah (1985), *Op.cit.*, jld.4, hlm.340

⁸¹ Ahmad Shamsul Abdul Aziz (2003). "Elemen Tawaran dan Penerimaan Dalam Pembentukan Kontrak Jual Beli Dari Perspektif Undang-undang Sivil Dan Undan-Undang Jenayah", *Jurnal 'Ullum Islamiyyah*, vol. 2, no. 1, 2003. Hlm. 1

⁸² *Ibid*

muamalat yang lazimnya diterjemahkan sarjana-sarjana barat sebagai undang-undang obligasi atau undang-undang Islam.⁸³

Karakter pula ialah merujuk kepada ciri-ciri atau unsur-unsur sesuatu. Karakter kontrak pula ialah ciri-ciri atau unsur-unsur yang terdapat pada sesuatu kontrak. Karakter kontrak *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) ialah merujuk kepada unsur-unsur yang terdapat di dalam kontrak ini. Hal ini kerana kontrak berasaskan BBA ini hampir sama dengan kontrak *Murābahah* iaitu kedua-duanya merupakan kontrak jual beli secara pembayaran tertangguh.⁸⁴ Namun jika diperincikan secara jelas, terdapat perbezaan diantara kontrak BBA dan kontrak *Murābahah*. Antara perbezaan yang dapat dilihat ialah tempoh pembayaran akad BBA akan dilakukan dalam tempoh yang lama, manakala bagi akad *murābahah*, tempoh bayarannya akan dilakukan dalam masa yang singkat.

Dalam konsep muamalat Islam, para sarjana Islam telah mengklasifikasikan kontrak kepada dua, iaitu kontrak lazim (*'aqd lazīmah*) dan kontrak tak lazim (*'aqd ghāṭr lazīmah*). *'Aqd lazīmah* (terikat) ialah kontrak dimana pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut tidak dibenarkan menarik diri dari kontrak kecuali dengan keizinan semua pihak seperti jual beli, salam dan perkongsian yang telah ditetapkan waktunya. Kontrak yang tidak terikat (*'aqd ghoyr lazīmah*) pula ialah kontrak dimana

⁸³ Ahmad Hidayat Buang (1993), "Kebebasan Berkontrak Dalam Undang-Undang Islam", *Jurnal Syariah*, Bil. 2., Julai 1993, h. 244.

⁸⁴ Kamal Musa (1994) *Ahkam Mua'malat*, Cetakan Kedua, *Muassasah al-Risalah*, Beirut, Lubnan. Dan lihat juga Saiful Azhar Rosly (2011), Risk-based pricing in al-bai-bithaman ajil (BBA)/murabaha sales: Fiscal liability with business and credit risks exposures, *14th International Business Research Conference, 28-30th April 2011*, Crown Plaza Hotel, Sheikh Zayed Road, Dubai, UAE

pihak-pihak yang berkontrak boleh menarik diri dari kontrak satu pihak sahaja walaupun tanpa persetujuan pihak yang sama berkontrak seperti *wad'iah* dan *wakalah*.⁸⁵

Al-Zuhaili Wahbah telah mengkategorikan bahawa kontrak BBA ini sebagai kontrak yang terikat. Hal ini kerana kontrak ini melibatkan akad jual beli diantara penjual dan pembeli dan bayaran dilakukan secara tertangguh. Ini bermaksud setiap pihak yang berkontrak tidak mempunyai hak untuk menarik diri atau membatalkan penyertaan pada bila-bila masa kerana keduanya telah terikat.⁸⁶ Oleh kerana ianya adalah kontrak terikat maka terdapat kewajipan yang perlu dilaksanakan oleh pihak yang terlibat.

Di dalam kontrak BBA ini kewajipan yang dimaksudkan ialah pemilikan penuh terhadap pembeli apabila pembeli telah menyelesaikan pembayaran tertangguhnya iaitu penama terhadap rumah tersebut tidak lagi menjadi penama bersama pihak bank dan pemilikan rumah tersebut tidak lagi menjadi pemilikan rumah secara bersama. Bagi pihak pelanggan pula beliau wajib menunaikan pembayaran jumlah bayaran tertangguh terhadap bank iaitu baki 90% bayaran terhadap rumah sehingga selesai mengikut tempoh kontrak yang telah ditetapkan.⁸⁷ Sebagai contoh yang boleh diberikan, apabila seseorang telah membeli sesuatu barang secara tangguh, wajib bagi pembeli membayar harga barangan tersebut mengikut nilai yang dipersetujui bersama sebelum barangan tersebut menjadi milikan penuhnya.

⁸⁵ Muhammad Rawwas Qal'ahji (2000), *Op.cit*, hlm. 1413

⁸⁶ Al-Zuhaili Wahbah (1985), *Op.cit*, , Damsyik, Lubnan Jilid 5, hlm 138-139

⁸⁷ Saiful Azhar Rosly, Mahmood Sanusi dan Norhashimah Mohd Yasin (2001), *The Role of Khiyar Al-'Ayb In Al-Bay' Bithaman Ajil (BBA) Financing International Journal of Islamic Financial Services Vol. 2 No.3*, International Institute of Islamis Business and Finance

2.5 Rukun *Al-Bay' Bithaman Ājil*

Rukun *Al-Bay' Bithaman Ājil* merupakan rukun yang digunakan dalam mu'amalah jual beli mengikut hukum-hukum fiqh Islam. Selain itu, proses pembiayaan ini turut memerlukan transaksi perniagaan sebagai bukti urus niaga. Terdapat tiga rukun jual beli dalam Islam iaitu, dua pihak yang beraqad (penjual dan pembeli), dua aset barang yang diaqadkan (harta jualan dan harga bayaran) dan dua lafaz '*sighah*' aqad (*ijab dan kabul*).⁸⁸ Setiap rukun mesti mengandungi dua syarat. Rukun *al-Bay' Bithaman Ājil* mengandungi tiga syarat.

2.5.1 Rukun Pertama: Pelanggan dan Pembiaya (Penjual dan Pembeli)⁸⁹

Urusan jual beli mesti melibatkan dua pihak yang menjalankan aqad jual beli. Mereka juga terdiri daripada pelanggan di satu pihak dan pembiaya di satu pihak lain. Dalam transaksi *al-Bay' Bithaman Ājil*, penjual merupakan seorang pembiaya dan pembeli pula merupakan pelanggan. Pada permulaan proses urus niaga, pembiaya akan membelikan barangan atau harta yang dikehendaki oleh pelanggan daripada pembekal. Seterusnya, pembiaya akan bertindak sebagai penjual barangan atau harta tersebut kepada pelanggannya dengan mengenakan harga yang lebih berbanding harga asal yang dibeli oleh pembiaya. Selepas itu, pelanggannya akan membeli harta atau barangan tersebut daripada pembiaya dengan harga tertangguh.⁹⁰

⁸⁸ Mustāfa Al-Khin, Mustāfa Al-Bugho' dan Ali Asy-Syarbaji (1999) *Fiqh Manhāji, Dār Ibnul Hāzmin, Berūīf Lūbnān*, Dan Maktabah al-Makiyyah, As-Saudiyyah, jilid 3, hlm 30-34

⁸⁹ Al-Zuhaili Wahbah (1985), *Fiqh Islāmī Wa Adillatuh*, Edisi Kedua, *Dār' Āl-Fīkr*, Damsyik, Lubnan jilid Empat, hlm 343, lihat juga Abu Malik Kamal Bin as-Sayyid Saalim (t.t.) *Sahih Fiqih Sunnah Wa Adillatuh Wa Taudhih Mazahib al-Aimmah*, Maktabah al-Taufiqiyyah, Kaheerah, Mesir, Jilid 4, hlm. 257

⁹⁰ Lihat Maznah Ali dan Nurul Ain Othman (2010), *Bai' Bithaman Ajil Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

Kedua-dua pihak mesti memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh syara' supaya urusan jual beli tersebut memenuhi hukum Islam. Oleh itu, pembiaya bertindak sebagai penjual dan pelanggan merupakan seorang pembeli dalam transaksi yang melibatkan harta atau barangan bernilai serta melibatkan beberapa bentuk aqad perjanjian yang penting. Antara syarat-syarat yang perlu dipenuhi oleh kedua-dua pihak adalah, mukallaf iaitu baligh, berakal, cerdik, dan saling redha meredhai antara satu sama lain.⁹¹

Di Malaysia, pelanggan mesti mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank (pembiaya). Antara syarat-syarat yang diletakkan oleh BIMB adalah seperti berikut;.⁹²

1. Had umur pelanggan sekurang-kurangnya 18 tahun. Tujuannya adalah supaya pelanggan dapat membuat pertimbangan daripada akal yang cerdik untuk memikul tanggungjawab atas pembiayaan yang diterimanya, bertanggungjawab membayar ansuran hutang dan mengurus harta yang dibiayai dengan sempurna.
2. Pelanggan mempunyai pendapatan satu pertiga dari gaji bulanan atau sama dengan bayaran ansuran bulanan yang perlu dibayar. Pelanggan juga boleh berkongsi dengan orang lain sekiranya pendapatannya tidak memenuhi syarat.
3. Pelanggan juga mestilah sanggup mengeluarkan cagaran deposit jaminan mengikut ketentuan yang telah ditetapkan oleh pembiaya.

⁹¹ Wahbah Al-Zuhaili (2011) *Fiqih Islāmi Wa Adil'latuhu*, penterjemah Abdul Hayyie Al-Khatani, Jilid 5, Darulfikir, Kuala Lumpur dan Az-Zuhaili Wahbah (1985), *Fiqh Islāmi Wa Adil'latuh*, Edisi Kedua, *Dār' Āl-Fiḳr*, Damsyik, Lubnan jilid Empat, hln 343

⁹² Temubual bersama En. Mohamad Izman Bin Ibnul Hajar, Pegawai Eksekutif Pembiayaan, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

4. Pelanggan mestilah berjanji bersetuju meletakkan harta yang dibiayai itu sebagai cagaran atau jaminan ke atas pembiayaannya. Harta tersebut digadai kepada pembiaya sehinggalah pelanggan dapat melunaskan bayaran pembiayaannya.
5. Pelanggan juga dipastikan supaya pembiayaan ke atas harta berkaitan, diguna pakai dan diuruskan untuk tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum syara' dan kemurniaan akhlak Islam.

2.5.2 Rukun Kedua: Harta Dan Harga Pembiayaan⁹³

Harta atau barang yang dijual oleh pembiaya dan harga barang yang dibayar oleh pelanggan merupakan dua perkara yang diaqadkan dalam urus niaga, merupakan dua aset harta yang mesti disebut dalam '*sighah*' *aqad*. Syarat barang serta harga yang dibayar adalah;

- a. Suci: barang yang dibiayai dan harga yang dibayar itu hendaklah terdiri daripada barangan atau harta yang suci dari segi hukum syara'. Ini bermakna, barangan atau harta tersebut bersih pada zatnya dan halal pada hukumnya.⁹⁴
- b. Bermanfaat:⁹⁵ barangan pembiayaan dan harga yang dibayar itu mestilah terdiri daripada jenis barangan atau harta yang boleh dimanfaatkan dari segi hukum syara'

⁹³ Wahbah Al-Zuhaili (1985), *Fiqh Islāmī Wa Adil'latuh*, Edisi Kedua, *Dār' Āl-Fīkr*, Damsyik, Lubnan jilid Empat, hlm.343

Lihat juga Abi Hussain Yahya Bin Abi Khoir Bin Salami Khimrani As-Syafie Al-Yamani (2000) *Al-Bayan FI Mazhab Imam Al-Syafi'e Dar Manhaj*, Cetakan Pertama, *Dār' Āl-Mānḥāj*, *Beirūt*, Lubnan. Jilid 5, hlm 11

⁹⁴ Az-Zuhaili Wahbah (1985), *Op.cit.* h. 343 dan lihat juga Kamal Musa (1994) *Ahkam Muā'malat*, Cetakan Kedua, *Muas'sasah al-Risalah*, Beirut, lubnan

c. Milik penjual atau pembiaya – barangan atau harta yang dibiayai hendaklah milik pembiaya, sama ada melalui pembelian yang dijual semula kepada pelanggan atau melalui gadaian yang digadaikan oleh pelanggan kepada pembiaya. Barang yang bukan milik pembiaya yang sah menurut syariah, tidak sah dijadikan barang pembiayaan. Contohnya, barang yang dicuri, dirompak atau diperoleh melalui rasuah atau menipu atau harta pusaka yang belum diagihkan mengikut pembahagian hukum faraid. Rasulullah s.a.w bersabda yang maksudnya;

”Tidak sah talaq melainkan ke atas ke atas isteri yang dimiliki, tidak sah merdeka melainkan pada hamba yang ia miliki dan tidak sah jual melainkan pada barang yang ia miliki.” (Sunan al- Tarmizi)

d. Boleh diserahkan milik: barang pembiayaan mestilah barang yang boleh diserahkan milik kepada pelanggannya. Apabila barang atau harta tersebut telah dibeli oleh pembiaya daripada pembekal, maka barang tersebut hendaklah barang yang boleh diserahkan milik kepada pembelinya. Barang atau harta yang boleh diserahkan milik akan menjadi barang cagaran kepada pembiayaan dan barang atau harta tersebut akan didaftarkan sebagai hak milik dituntut.⁹⁶

e. Mengetahui barang dan harga yang diaqadkan⁹⁷: pembiaya dan pelanggan mestilah mengetahui dengan jelas butiran aqad, kadar jumlah, sifat barang dan bentuk bayarannya. Mereka mestilah mengetahui dengan jelas jumlah bayaran

⁹⁵ *Ibid*

⁹⁶ *Ibid*

⁹⁷ *Ibid*

dengan tepat dan bentuk bayaran yang dipersetujui, sama ada tunai atau hutang, jenis dan mata wangnya.⁹⁸ Firman ALLAH s.w.t yang bermaksud;

”Apabila kamu menjalankan urusan niaga hutang dengan bayaran tangguh yang ditentukan, maka hendaklah kamu menuliskannya, mencatat dan membacakan catatan itu kepadanya dengan benar.” (Surah al-Baqarah, 2:282)

2.5.3 Rukun Ketiga; Lafaz *Aqad Ijab Dan Qabul*⁹⁹

‘Sighah’ aqad bermaksud dua lafaz aqad perjanjian jual beli yang diucapkan oleh penjual dan pembeli yang ingin mengikat kontrak dengan menyatakan kemahuan masing-masing. Lafaz aqad perjanjian yang diucapkan oleh penjual disebut sebagai ijab dan lafaz aqad yang diucapkan oleh pembeli disebut sebagai qabul. Antara syarat ijab dan qabul didalam melaksanakan sesuatu kontrak adalah:

- a. Mesilah lafaz yang terang
- b. Hendaklah diucapkan dengan keredhaan kedua-dua belah pihak
- c. ‘Sighah’ aqad mesilah diucapkan oleh orang yang berakal
- d. Mendengar ucapan lafaz atau ‘sighah’ ijab dan qabul
- e. Lafaz qabul sama dengan apa yang diucapkan pada ijab
- f. Bersambung ijab dan qabul dalam majlis akad yang sama¹⁰⁰

⁹⁸ Mustofa Al-Khin, Mustofa Al-Bugho dan Ali Asy-Syarbāji (2011) *Fiqih Manha’ji Mazhab Imam Al-Syafie*, diterjemah oleh Ridzuan Hashim et al, Jilid 7, Pustaka Salam Sdn Bhd, Kuala Lumpur, hlm 1206-1212.

⁹⁹ Wahbah Al-Zuhaili (2011) *Fiqih Islāmī Wa Adil’latuhu*, diterjemah Abdul Hayyie Al-Khatani, Jilid 5, Darulfikir, Kuala Lumpur: hlm 29-33

¹⁰⁰ Ibid hlm 37-39 dan Mustofa Al-Khin, Mustofa Al-Bugho dan Ali Asy-Syarbaji (2011) *Fiqih Manha’ji Mazhab Imam Al-Syafie*, diterjemah oleh Ridzuan Hashim et al, Jilid 7, Pustaka Salam Sdn Bhd, Kuala Lumpur, hlm 1202-1206

Ungkapan yang diucapkan secara langsung¹⁰¹ dianggap sah sebagai jual beli (jika memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan) sebaik sahaja ia diucapkan, tanpa perlu bergantung kepada niat. Sementara ungkapan secara tidak langsung¹⁰² pula tidak dianggap sebagai jual beli kecuali jika ia dilakukan dengan niat jual beli atau ada tanda-tanda yang merujuk kepada wujudnya proses jual beli.

2.6 Status Hak Pemilikan Rumah

Dalam pembiayaan perumahan hutang dengan menggunakan instrumen BBA, terdapat dua pendekatan yang digunakan oleh bank-bank Islam di Malaysia bagi menentukan kadar keuntungan bank iaitu dengan menggunakan kadar keuntungan tetap (BLR) atau kadar keuntungan berubah-ubah (BFR) yang mempunyai nilai siling tertentu.¹⁰³

Melalui pembiayaan perumahan secara hutang menggunakan instrumen BBA, pembeli perlu membayar 10 peratus wang pendahuluan kepada pemaju sebagai bukti kesungguhan untuk membeli rumah tersebut.¹⁰⁴ Selepas membayar 10% daripada harga rumah kepada pemaju, secara tidak langsung pembeli telahpun membeli rumah tersebut

¹⁰¹ Ucapan secara langsung bermaksud setiap ungkapan yang secara jelas merujuk kepada jual beli. Contohnya “saya jual kepada awak” (lihat Faizah Hj. Ismail, (1995), *Asas-asas Muamalat Dalam Islam*, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka)

¹⁰² Ungkapan secara tidak langsung bermaksud ungkapan yang boleh membawa maksud jual beli dan masa yang sama juga boleh membawa maksud yang lain. (*Ibid*)

¹⁰³ Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak, (2005), *op.cit*

¹⁰⁴ Temu Bual Bersama En. Khairudin bin Zainal, Executive Pemasaran Bank Muamalat Malaysia Berhad, Cawangan Kangar, Perlis. pada 16 April 2012 jam 1.00pm dan Temubual bersama En. Saifuddin Bin Mat Yusof, Executive, Home Financing, Consumer Business Development Department, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 6 Julai 2012 di tingkat 21, Department Home Financing, Bangunan Menara Bank Muamalat Malaysia Berhad jam 4.00pm

berasaskan nama yang wujud pada geran rumah yang masih dalam pembinaan.¹⁰⁵ Bagi membiayai baki 90% bayaran yang tertangguh itu maka pembeli akan mendapatkan bantuan bank dengan menandatangani perjanjian jual beli (S&P). melalui perjanjian (S&P) tersebut, pihak bank telah membeli hak rumah pembeli dengan harga baki 90% dan membayarnya terus kepada pemaju. Kini status rumah tersebut telah menjadi hak milik bank dan bank akan menjual semula kepada pembeli dengan harga tertangguh beserta dengan tambahan kadar keuntungan yang telah dipersetujui bersama.

Dari segi penamaan pada hak pemilikan rumah selepas berlakunya akad jual beli secara BBA ini, hak pemilikan rumah yang awalnya menjadi hak penuh kepada pembeli telah bertukar kepada hak bersama keatas pemilikan rumah iaitu hak keatas pembeli dan hak keatas bank sepanjang tempoh masa membayar semula hutang bayaran tertangguh tersebut dilakukan. Hak pemilikan rumah akan bertukar milik secara penuh kepada pembeli sekiranya pembeli telah melangsaikan sepenuhnya bayaran tertangguh 90% yang dimiliki oleh pembeli kepada bank dalam tempoh yang telah ditetapkan dan dipersetujui.¹⁰⁶

Ternyata proses pemilikan aset rumah dalam kontrak jual beli pembiayaan perumahan hutang menggunakan instrumen BBA ini melibatkan tiga pihak dan tiga akad iaitu pertama ialah akad jual beli di antara pembeli dan pemaju yang hanya melibatkan pembayaran deposit, kemudian akad di antara pihak bank dengan pihak pemaju yang dilaksanakan untuk membayar baki jumlah bayaran yang perlu dilangsaikan oleh

¹⁰⁵ Saiful Azhar Rosly, Mahmood Sanusi dan Norhashimah Mohd Yasin (2001), The Role of Khiyar Al-‘Ayb In Al-Bay’ Bithaman Ajil (BBA) Financing *International Journal of Islamic Financial Services Vol. 2 No.3*, International Institute of Islamic Business and Finance

¹⁰⁶ Temu Bual Bersama En. Khairudin bin Zainal, Executive Pemasaran Bank Muamalat Malaysia Berhad, Cawangan Kangar, Perlis.

pembeli dengan membeli rumah tersebut dari pemaju dan yang ketiga ialah akad yang melibatkan pihak bank dengan pihak pembeli yang melibatkan pembayaran tertangguh.

2.7 Hubungan Antara Penjual dan Pembeli

Kontrak pembiayaan perumahan secara hutang dengan menggunakan instrumen BBA, melibatkan pihak pembeli yang membeli rumah dan pihak penjual yang menjual rumah. Dalam konteks ini pihak bank yang dianggap penjual rumah di mana bank membeli rumah daripada pembeli dan menjual semula kepada pembeli dengan harga asal dicampur dengan margin keuntungan. Secara kasarnya dapat dilihat bahawa pihak bank sanggup bekerja-sama dan tolong-menolong dalam membantu pihak pembeli dalam memenuhi keperluan asasnya iaitu tempat perlindungan dengan membayar bayaran terus kepada pihak pemaju iaitu baki 90% bayaran dengan tujuan untuk menjamin pihak pembeli tersebut akan memiliki rumah yang akan dijadikan tempat perlindungan kepada beliau.¹⁰⁷ Hal ini dapat menggambarkan bahawa pihak bank cuba untuk memenuhi kehendak individu dan hubungan diantara penjual dan pembeli ini adalah baik.

Hal ini dapat menggambarkan seolah-olah hubungan di antara pembeli dan penjual memenuhi keperluan *maqā'sid al-syarī'ah* yang amat mementingkan hubungan sesama Islam bagi menjaga agama, jiwa, akal, harta dan keturunan masyarakat Islam itu sendiri disamping mengamalkan nilai-nilai moral yang tinggi sebagai salah satu alat yang menunjukkan keharmonian agama Islam itu sendiri. Ini dapat dibuktikan dengan tindakan pihak bank yang mewujudkan pembiayaan secara Islam dengan menggunakan

¹⁰⁷ Lihat juga Fadzila Azni Ahmad (2003), *Pembiayaan Perumahan Secara Islam, Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial*, Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distribution

kontrak BBA yang merupakan pembiayaan Islam terawal di Malaysia iaitu dengan tujuan untuk menjaga agama dan masyarakat dari terjebak dengan pembiayaan yang berunsurkan riba dan yang dilarang oleh Allah.¹⁰⁸

2.8 Pelaksanaan *al-Bay' Bithaman Ājil* di Malaysia

2.8.1 Operasi Pembiayaan Pembelian Rumah Berasaskan Kontrak BBA.

Operasi pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil* bermula daripada cadangan pelanggan dan kemudian diikuti dengan cadangan daripada institusi kewangan yang dipilih sebagai pembiaya. Institusi kewangan yang mempunyai lesen urus niaga *al-Bay' Bithaman Ājil* layak menjalankan pembiayaan jenis ini. Produk pembiayaan yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam di Malaysia kebanyakannya berasaskan kontrak BBA. Produk berasaskan kontrak BBA ini digunakan samaada dalam pembiayaan jangka pendek atau pun pembiayaan dalam jangka masa panjang seperti pembiayaan rumah, pembiayaan projek mega dan pembiayaan kenderaan bermotor.¹⁰⁹

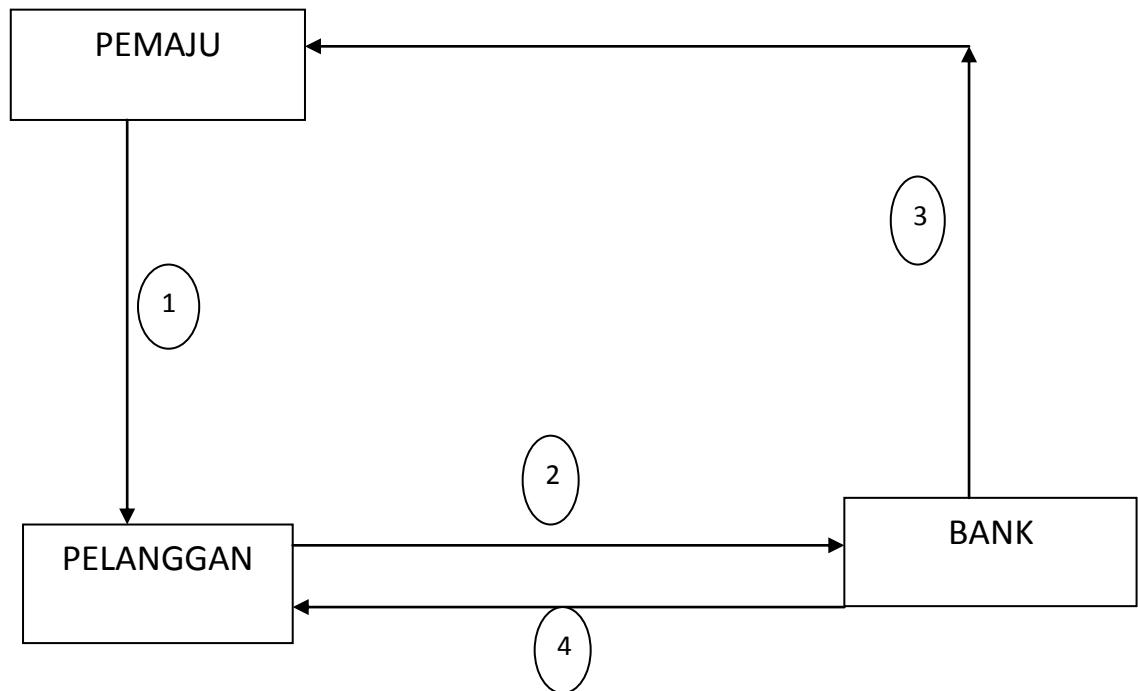
Namun begitu, perbincangan hanya akan tertumpu kepada pembiayaan dalam jangka masa panjang kerana skop kajian ini merujuk kepada pembiayaan perumahan yang merupakan pembiayaan dalam jangka masa panjang.

¹⁰⁸ Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad dan Abdul Razak Yaakob, (2011), Implementation Of Maqasid Shari'ah In Islamic House Financing: A Study Of The Rights And Responsibilities Of Contracting Parties In Bai' Bithaman Ajil (BBA) And Musharakah Mutanaqisah (MM), *Journal of Applied Business Research*, Vol 27, No 5

¹⁰⁹ Mohamed Fairouz bin Abdul Khir (2011), *Konsep Nilai Masa Wang Dari Persepektif Islam dan Aplikasinya Dalam Produk-produk Perbankan Islam di Malaysia*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur

2.8.2 Modus operandi kontrak BBA

Rajah 2.1 Modus Operandi Kontrak BBA



Sumber: Asyraf Wajdi Dusuki (2010), Produk Perkhidmatan perbankan Islam, Bengkel Kewangan Islam Eksekutif Jawatankuasa Fatwa Negeri-Negeri, 27-29 Oktober 2010, Grand Season Hotel

Keterangan rajah:

1. Pelanggan membeli aset daripada pemaju melalui Perjanjian Jual Beli atau Sales and Purchase Agreement (S&P) dengan membayar deposit atau bayaran pendahuluan kepada pemaju sebanyak 10% dan pembeli mendapat faedah pemilikan keatas rumah tersebut .
2. Pelanggan menjual asset yang telah dibeli daripada pemaju kepada bank melalui Perjanjian Pembelian Harta atau *Property Purchase Agreement* (PPA) dengan harga tunai iaitu harga kos rumah tersebut.

3. Bank menjelaskan baki 90% jumlah harga yang perlu dibayar oleh pembeli kepada pemaju dan bank telah menjadi pemilik bersama keatas rumah dengan pembeli.
4. Bank menjual semula asset tersebut kepada pelanggan melalui Perjanjian Penjualan Harta atau PSA dengan harga bertanggung yang merangkumi kadar harga kos sesuatu asset tersebut beserta dengan tambahan margin keuntungan tertentu. Apabila pembeli selesai membayar jumlah pembiayaan perumahan kepada bank, rumah tersebut akan kembali menjadi milik mulak kepada pembeli¹¹⁰

2.8.3 Cadangan Pelanggan

Setiap pelanggan yang mahu mendapatkan perkhidmatan pembiayaan *al-Bay Bithaman Ājil* mengikut prosedur yang ada pada masa kini, hendaklah membeli dahulu aset harta yang hendak dibeli. Setelah membayar 10% wang pendahuluan, pelanggan diberi tempoh selama tiga hari untuk menandatangani dokumen perjanjian jual beli di pejabat peguam yang telah dipersetujui bersama antara pelanggan dengan pemilik harta.¹¹¹

Dalam hal ini, pelanggan terikat dengan syarat tawaran pembelian. Syaratnya, pelanggan dibenarkan membayar baki bayaran secara beransur-ansur yang akan dituntut oleh pemaju berdasarkan kemajuan kerja yang dicapai. Pelanggan dibenarkan

¹¹⁰ Asyraf Wajdi Dusuki (2010), Produk Perkhidmatan perbankan Islam, *Bengkel Kewangan Islam Eksekutif Jawatankuasa Fatwa Negeri-Negeri*, 27-29 Oktober 2010, Grand Season Hotel

¹¹¹ Temu Bual Bersama En. Khairudin bin Zainal, Executive Pemasaran Bank Muamalat Malaysia Berhad, Cawangan Kangar, Perlis pada 15 April 2012 jam 1.00p.m. Sila rujuk juga Dzuljastri Abdul Razak dan Muhamad Abduh, (2012), Customers' Attitude towards Diminishing Partnership (MM) Home Financing in Islamic Banking, *American Journal of Applied Sciences* 9 (4): 593-599,2012 Science Publicatio

mendapatkan pembiayaan daripada kerajaan, bank, institusi kewangan atau koperasi. Tetapi sekiranya gagal, pelanggan dikehendaki menjelaskan baki harga jualan secara tunai dan diberi tempoh masa selama 14 hari untuk melunaskan setiap bayaran ansurannya. Kegagalan membayar tuntutan pemilik harta akan menyebabkan pelanggan dikenakan tindakan sama ada penjualan harta dibatalakan atau dikenakan faedah 10.5% setahun ke atas jumlah tuntutan.¹¹²

Setelah prosedur tersebut difahami dan diselesaikan oleh pelanggan, barulah pelanggan boleh mengemukakan cadangan pembelian hartanya itu kepada institusi kewangan untuk memohon pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil*. Antara dokumen yang mesti dikemukakan kepada institusi pembiayaan ialah;

- a) Jenis harta yang dicadangkan sama ada tanah, rumah, kereta dan sebagainya. Pihak pembiaya akan menyenaraikan jenis harta yang boleh dibiayai.
- b) Sebut harga yang ditawarkan oleh pemilik harta atau oleh pemaju perumahan. Sekiranya pelanggan mempunyai kelayakan 100% pembiayaan, maka seluruh aset harta tersebut akan dibiayai oleh pembiaya. Jika tidak, pelanggan hanya akan diberi pembiayaan setakat kelayakan yang ada.¹¹³
- c) Surat hak milik atau geran harta tersebut. Jika tanah, maka geran tanah hendaklah dikemukakan. Jika bagi rumah yang belum dibina, geran yang tiada sekatan (*caveat*) serta pelan tanah dan rumah hendaklah dikemukakan.¹¹⁴

¹¹² *Ibid*

¹¹³ Dzuljastri Abdul Razak dan Muhamad Abduh, (2012), Customers' Attitude towards Diminishing Partnership (MM) Home Financing in Islamic Banking, *American Journal of Applied Sciences* 9 (4): 593-599, 2012 Science Publications

¹¹⁴ Temubual bersama En. Zeid bin Che Ani, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

Setelah semua dokumen yang lengkap diserahkan, pembiaya akan berbincang dengan pelanggan (pemohon) mengenai perkara-perkara seperti:

- a. Jumlah pembiayaan yang dipohon
- b. Sumber pendapatan pelanggan untuk menentukan kelayakan
- c. Tempoh pembiayaan yang dipohon
- d. Kadar keuntungan yang dipersetujui
- e. Kadar perlindungan takaful yang dikenakan
- f. Jumlah ansuran bulanan bayaran balik pembiayaan
- g. Wang pendahuluan jaminan
- h. Permohonan perseorangan atau bersama¹¹⁵

Selepas itu, pelanggan akan diberikan borang permohonan pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil*. Bagi kakitangan kerajaan yang memohon pembiayaan daripada Bahagian Pinjaman Perumahan dan Perbendaharaan Malaysia, permohonan pembiayaan akan diberi ke atas beberapa pilihan jenis rumah atau tanah iaitu;

1. Membeli tanah dan rumah yang sudah siap
2. Membina rumah di atas tanah pemohon sendiri
3. Membeli tanah dan rumah yang sedang dibina
4. Membeli tanah dengan tujuan mendirikan rumah kemudian
5. Menyelesaikan hutang pembiayaan perumahan¹¹⁶

¹¹⁵ *Ibid* juga Temubual bersama En. Mohamad Izman Bin Ibnil Hajar, Pegawai Eksekutif Pembiayaan BIMB, dan Puan Barirah Binti Abu Bakar Pengurus Operasi Cawangan BIMB, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

¹¹⁶ *Ibid*

2.8.4 Cadangan Pembiaya

Selepas pelanggan bersetuju dengan apa yang dibincangkan dan menerima tawaran tersebut, pembiaya akan menyerahkan borang permohonan yang berkaitan. Borang permohonan tersebut hendaklah diserahkan kepada pembiaya dengan melengkapkan syarat-syarat yang telah dicadangkan oleh pembiaya berdasarkan senarai format yang telah ditetapkan iaitu;

1. Mengisi borang permohonan dengan lengkap dan betul mengikut format yang telah ditetapkan.
2. Mengemukakan Surat Perjanjian Jual Beli harta antara pelanggan dengan pemilik harta atau Surat Hakmilik ke atas harta atau Surat Hak Milik Berasingan atau Blok bagi pembelian rumah pangsa, pangsapuri atau kondominium.
3. Mengemukakan salinan kad pengenalan, slip gaji dan Surat Akuan Kakitangan daripada majikan serta borang cukai pendapatan pelanggan dan penjamin.
4. Mengemukakan salinan resit bayaran wang pendahuluan ke atas harta yang dibeli.
5. Surat pengesahan berupaya mengadakan wang baki beza, iaitu wang lebih daripada pembiayaan yang layak jika harga harta itu melebihi jumlah pembiayaan yang diberi.
6. Mengemukakan Surat Akujanji Memindah Hakmilik daripada pemilik harta atau pemaju kepada pelanggan.

7. Mengemukakan Surat Akujanji Pemaju atau tuan tanah jika membeli rumah pangsa, pangsapuri, kondominium atau 'town-house' yang belum siap dibina dan tidak mempunyai Suratan Hakmilik Strata.
8. Surat Persetujuan Untuk Menggadaikan Harta kepada pembiaya, kerajaan, bank, syarikat kewangan atau koperasi.
9. Mengemukakan Surat Akujanji Peguam yang berkaitan dengan urusan guaman antara pelanggan, pemilik harta dan pembiaya.¹¹⁷

Senarai dokumen yang diperlukan oleh pembiaya menggambarkan bahawa pelanggan bukan sahaja ditekan dengan bebanan bayaran yang berbagai-bagai, tetapi ditekankan dengan penyediaan dokumen. Dokumen tersebut juga perlu diperoleh daripada pemilik harta, peguam dan majikan dan pelanggan perlu melengkapkan dokumen yang di minta oleh pihak bank sebelum pinjaman diluluskan dan di bayar. Proses pelaksanaan skim *al-Bay' Bithaman Ājil* pada masa kini mendedahkan pelanggan kepada banyak tindakan undang-undang jika berlaku kesilapan atau sedikit kelalaian yang akan di ambil oleh pihak bank.¹¹⁸

Jika pelanggan atau pembiaya terlambat membayar ansuran bulanan atau tuntutan, pemaju atau pemilik harta akan mengambil tindakan terhadap pelanggan. Pembiaya juga akan mengambil tindakan jika pelanggan menghadapi masalah pembiayaan. Pemilik harta atau pemaju dan pembiaya mempunyai kuasa melalui perjanjian untuk mengambil tindakan ke atas pelanggan sekiranya berlaku kesilapan atau keingkaran. Bebanan terhadap pelanggan ini boleh dikurangkan jika kuasa

¹¹⁷ Temubual bersama En. Mohamad Izman Bin Ibnil Hajar, Pegawai Eksekutif Pembiayaan BIMB, dan Puan Barirah Binti Abu Bakar Pengurus Operasi Cawangan BIMB, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

¹¹⁸ Temubual secara telefon bersama Zuarama Abu Hassan, Penolong Pengurus, Bahagian Strategi dan Perlaksanaan, Bank Islam Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 2 Ogos 2013

mengambil tindakan itu hanya terletak pada satu pihak sahaja, iaitu pemiaya yang juga bertindak sebagai penjual harta.¹¹⁹

Setelah pelanggan dan pemiaya menandatangani semua dokumen perjanjian pembiayaan, peguam akan mendaftarkan Surat Penyerahan Hak (menerusi jaminan) di Mahkamah Tinggi untuk dikuatkuasakan sebagai Surat Kuasa Wakil. Dokumen tersebut akan diserahkan semula untuk simpanan pelanggan. Dokumen yang diserahkan kepada pelanggan ialah;

- a. Surat Perjanjian Ikatan Penyerahan hak (menerusi jaminan)
- b. Surat Perjanjian Novasi
- c. Surat Perjanjian Jual Harta serta Penyerahan Hak
- d. Surat Perjanjian Jual beli yang asal

Pada asasnya, skim pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil* adalah sangat baik. Proses urus niaga yang dijalankan oleh pemiaya dengan pelanggan amat kemas dan termeterai kukuh. Namun, proses untuk melengkapkan urusan jual beli jenis ini memakan masa. Bukan setakat masa pelanggan, malah masa pemilik harta, pemiaya dan juga peguam terlibat sama. Lantaran itu, tenaga banyak terbuang dan akhirnya menyebabkan kos pengurusan meningkat.¹²⁰

¹¹⁹ Ibid, lihat juga Saiful Azhar Rosly (2011), Risk-based pricing in *al-bai-bithaman ajil* (BBA)/*murabaha* sales: Fiscal liability with business and credit risks exposures, *14th International Business Research Conference*, 28-30th April 2011, Crown Plaza Hotel, Sheikh Zayed Road, Dubai, UAE.

¹²⁰ Temubual bersama En. Zeid bin Che Ani, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

Urusan ini boleh disingkatkan masanya dengan cara pembiaya membeli terus asat harta yang dikehendaki oleh pelanggan. Kemudian, pembiaya menjual harta tersebut terus kepada pelanggan dengan harga tangguh. Cara ini akan dapat mengurangkan kos yang terpaksa ditanggung oleh pelanggan.

2.8.5 Pengiraan Jual Beli

Beberapa perkara yang berkaitan dengan pengiraan jual beli pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil* hendaklah diketahui oleh pelanggan. Pembiayaan dikira daripada beberapa jumlah wang yang dimohon oleh pelanggan (*Cost of Financing/ Purchase Price*), dicampur dengan keuntungan pembiayaan (*Amount of Profit*). Sebahagian besar pembiaya mewajibkan perlindungan takaful (*Mortgage Takaful*) ke atas pembiayaannya. Tetapi pelanggan diberi pilihan untuk mendapatkan takaful atau tidak. Jika pelanggan ingin perlindungan takaful, maka pengiraan pembiayaan akan dicampurkan dengan perlindungan takaful.¹²¹

Appendik I ialah *Annuity Factor in Repayment Computation* (AF). Tujuan Appendix ini adalah untuk memudahkan pengiraan jumlah bayaran bulanan dengan cara yang lebih tepat dan cepat. Jadual dalam Appendix ini berdasarkan kepada tempoh tahun pembiayaan (*Repayment Period*) dan kadar keuntungan (*Profit Rate*) yang ditetapkan.¹²²

¹²¹ Risk-based pricing in *al-bai-bithaman ajil* (BBA)/*murabaha* sales: Fiscal liability with business and credit risks exposures, *14th International Business Research Conference*, 28-30th April 2011, Crown Plaza Hotel, Sheikh Zayed Road, Dubai, UAE

¹²² Temubual bersama En. Zeid bin Che Ani, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar dan Temubual bersama En. Mohamad Izman Bin Ibnil Hajar, Pegawai Eksekutif Pembiayaan BIMB, dan Puan Barirah Binti Abu Bakar Pengurus Operasi Cawangan BIMB, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

CONTOH

APPENDIK 1

Appendik II:

Appendik II merupakan paparan pengiraan terperinci amaun pembiayaan. Objektif Appendik ini adalah untuk memudahkan pelanggan mengenal pasti setiap ansuran bulanan yang perlu dijelaskan oleh mereka pada tiap-tiap bulan hingga habis tempoh pembiayaan atau pelanggan yang ingin membuat bayaran penuh keatas baki pembiayaannya kepada pihak bank. Kiraan dalam Appendik ini turut memaparkan tempoh bulan bayaran, kos jualan, keuntungan pembiayaan dan baki keuntungan yang dikenakan ke atas pembiayaan.

Contoh pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil* yang dilaksanakan oleh Bank Islam Malaysia Berhad dan juga kerajaan melalui Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia;

Contoh pengiraan adalah berdasarkan rumah yang dibeli dengan harga RM 111,000.00. Pembeli memohon pembiayaan berjumlah RM 72,150.00 untuk tempoh bayaran balik selama 17 tahun. Kadar keuntungan tetap yang dikenakan oleh bank ialah 10.0%. Kiraan pembiayaannya adalah seperti yang akan diterangkan dibawah.

2.8.6 Membayar Balik Pembiayaan

Pelanggan boleh membayar balik amaun pembiayaan yang diterimanya secara ansuran pada setiap bulan. Jumlah bayaran bulanan ditentukan di awal pembiayaan berdasarkan harga jualan pembiayaan yang dibahagikan dengan jumlah tempoh bulan

pembayaran. Sebagai contoh, bagi permohonan pembiayaan harga belian. RM 30,000.00 dan kadar keuntungan 8% dengan tempoh bayar balik selama 5 tahun atau 60 bulan. Contoh kiraan harga jualan adalah seperti berikut;¹²³

$$\begin{aligned}\text{Harga jualan} &= \text{harga belian} + (\text{harga belian} \times \text{kadar keuntungan} \times \text{jumlah tahun}) \\ &= \text{RM } 30,000.00 + (\text{RM } 30,000.00 \times 8\% \times 5) \\ &= \text{RM } 42,000.00\end{aligned}$$

Dengan harga jualan RM 42,000.00 dan tempoh bayaran selama 5 tahun, ansuran bulanan yang perlu dibayar oleh pelanggan adalah RM 700.00. Kaedah kiraannya ialah;

$$\begin{aligned}&= \text{RM } 42,000.00 / 60 \text{ bulan} \\ &= \text{RM } 700.00\end{aligned}$$

Ini bermakna, bahawa pelanggan perlu membayar RM 700.00 setiap bulan selama 60 bulan untuk pembiayaan RM 42,000.00.

Institusi kewangan seperti bank dipercayai mempunyai formula sendiri bagi mencari kiraan harga jualan dan jumlah ansuran bulanan pelanggan. Untuk mencari pengiraan bayaran bulanan yang lebih mudah, bank menggunakan jadual (Appendik 1) yang telah disediakan oleh mereka. Contoh pengiraan dinyatakan dalam jadual berikut;¹²⁴

¹²³ Temubual bersama En. Mohamad Izman Bin Ibnil Hajar, Pegawai Eksekutif Pembiayaan BIMB, dan Puan Barirah Binti Abu Bakar Pengurus Operasi Cawangan BIMB, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

¹²⁴ *Ibid*

Harga pembelian RM 42,000.00

Kadar keuntungan 9.5%

Tempoh bayaran balik 5 tahun (60 bulan)

Pekali diambil dari Appendix 1 0.0210017718

Bayaran balik bulanan $42,000 \times 0.0210017718$

= RM 882.74

Bank dan institusi kewangan juga mempunyai catatan akaun kemasukan sendiri untuk pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil*. Apabila pelanggan membayar bayaran bulanan mereka, pembayaran tersebut akan dicatatkan ke dalam catatan akaun kemasukkan yang akan memaparkan data pembiayaan dan jadual pembayaran balik.¹²⁵

Sekiranya pelanggan tidak dapat membayar ansuran bulanannya pada bulan-bulan tertentu, pelanggan tidak akan dikenakan faedah. Walau bagaimanapun, pelanggan akan diberikan peringatan dan amaran supaya membayar secepat mungkin ansuran tersebut. Pembiaya tidak akan membiarkan bayaran masuk ansuran pelanggannya dalam keadaan kosong tidak berbayar, tetapi wang deposit jaminan pelanggan akan dimasukkan ke dalam Akaun Bayaran Kemasukan sebagai pengganti ansuran bulanan yang tidak dibayar, sehinggalah ansuran tersebut dijelaskan. Kemudian, wang deposit jaminan akan dikeluarkan semula.

Oleh itu, pembiaya akan menyediakan tiga jenis akaun dalaman kepada setiap pembiayaan *al-Bay' Bithaman Ājil*;

¹²⁵ Temubual bersama En. Zeid bin Che Ani, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

1. Akaun Pembiayaan
2. Akaun Pendapatan Tak Usaha
3. Akaun Pendapatan

Sekiranya pelanggan ingin membayar lebih cepat dari tempoh tahun pembayarannya, katakanlah bahawa pelanggan telah membayar ansuran bulannya yang ke-23 dan ingin membayar semua pembiayaan yang diterimanya sekali bayar pada bulan ke-24, pembiaya akan memberikan potongan atau '*muqasah*' kepada pelanggan tersebut. Potongan ini dikenali sebagai 'rebate' dalam pinjaman konvensional. Pengiraan '*muqasah*' ini dirujuk kepada Appendix II. Sebagai contoh, bagi jumlah pembiayaan RM48,000.00 dan tempoh pembiayaan 96 bulan dengan kadar keuntungannya 10.5%.

Dalam pengiraan Appendix II¹²⁶, pada tahun ke 2, pelanggan mempunyai catatan seperti berikut;¹²⁷

Cost Balance (tahun ke 2) : RM 39,857.85

Unearned Income Balance : RM 14,243.91

Profit For 5 years : RM348.76

Redemption Amount : RM 40,206.61

¹²⁶ Appendix II ialah pengiraan baki jumlah pembiayaan yang perlu di bayar oleh pelanggan sekiranya pelanggan ingin membuat bayaran keseluruhan terhadap baki pembiayaan yang perlu di bayar.

¹²⁷ Temubual bersama En. Mohamad Izman Bin Ibnul Hijar, Pegawai Eksekutif Pembiayaan, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

Berdasarkan kiraan di atas, maka pelanggan dikehendaki membayar jumlah pembiayaannya (RM 39,857.85 + RM 348.76) = RM 40,206.61, iaitu jumlah tebusan yang telah dipotong dari baki amaun keuntungan sebanyak (RM 14,243.91) – RM 348.76) = RM 13,895.15 sebagai ‘muqasah’. Pembiaya mempunyai hak mutlak untuk memberikan ‘muqasah’¹²⁸.

2.9 Perbezaan Pembiayaan Perumahan Berasaskan Islam dan Pembiayaan

Konvensional

Kebanyakan bank di Malaysia ada menyediakan perkhidmatan skim pinjaman perumahan kepada pelanggan yang berminat. Perkhidmatan ini diwujudkan bagi membolehkan setiap individu yang telah berumahtangga mampu untuk memiliki rumah idaman masing-masing. Terdapat dua jenis skim pinjaman perumahan yang telah wujud di Malaysia iaitu skim pinjaman yang bercorak konvensional dan satu lagi ialah skim pinjaman secara Islam. Setiap bank juga ada menawarkan pakej-pakej ataupun kontrak-kontrak pinjaman dan pembelian perumahan yang tertentu bagi memenuhi keperluan dan kehendak pelanggan.

Setiap pakej yang ditawarkan sama ada dari pembiayaan konvensional dan Islam mempunyai perbezaan dari segi menentukan kadar keuntungan, tempoh matang, had pinjaman, bayaran pendahuluan dan sebagainya. Sebelum membuat sebarang pinjaman perumahan, seseorang itu perlu melakukan sedikit pemerhatian terhadap pakej-pakej pinjaman perumahan yang ditawarkan oleh pihak bank. Pengguna perlu peka terhadap

¹²⁸ Muqasah ialah pemberian rebet oleh pihak bank sekiranya pelanggan berkeinginan untuk melangsaikan keseluruhan bayarannya lebih awal daripada tempoh yang ditetapkan dalam pembiayaannya. (Laman Web Rasmi Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, <http://www.sc.com.my/main.asp?pageid=686&menuid=641&newsid=&linkid=&type=> :dilayari pada 18 Disember 2012)

maklumat yang disediakan oleh pihak bank supaya tidak mengalami kerugian pada masa akan datang. Terlebih dahulu pengguna perlu tahu berapakah pinjaman yang mereka perlu buat dan berapakah jumlah bayaran yang mereka sepatutnya bayar pada masa akan datang.¹²⁹

Secara umumnya pembiayaan yang diamalkan oleh bank Islam adalah berasaskan kontrak jual beli seperti pembiayaan berasaskan kontrak *Bay' Bithaman Ājil* atau pun pembiayaan berasaskan perkongsian bersama seperti *Musyārakah Mutanāqisah*. Manakala bagi pembiayaan bank konvensional pula adalah berasaskan kepada *intrest* iaitu berasaskan naik turun Kadar Pinjaman Asas (KPA).

Interest atau bunga pada pandangan Islam adalah sama seperti riba kerana riba adalah bayaran yang ditentukan terlebih dahulu ke atas penggunaan wang tidak kira sama ada *interest* itu dikenakan ke atas penggunaan peribadi atau perniagaan, kadar *interest* itu tinggi atau rendah, tetap atau terapung (*variable*) maka ia adalah riba.¹³⁰

Hukum riba adalah jelas dalam Islam iaitu haram. Sesiapa pun yang terlibat dengan riba telah dijanjikan oleh Allah S.W.T keatasnya balasan yang amat keras seperti yang diterangkan di dalam Al-Quran:

¹²⁹ Norazlina abd wahab (2002), "*al-Bai Bithaman Ajil : Satu Alternatif Kepada Pinjaman Berasaskan Riba*", Kertas Kerja Bengkel Ekonomi Islam, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya (22 jun 2002)

¹³⁰ Mohd. Azmi Omar (1991), *Pengurusan Perniagaan Islam*, Shah Alam: Hizbi hlm.191

Firman Allah S.W.T:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ

مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ

جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ

أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

275. Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

(Surah Al-Baqarah ayat 275)

Mekanisme pembiayaan konvensional ialah berdasarkan kepada Kadar Pinjaman Asas (KPA) atau pun *Base Landing Rate* (BLR) yang diamalkan dalam bank konvensional berubah-ubah mengikut tempoh. Jika kos dan sesuatu instiusi itu naik, maka kadar KPA juga akan turut melonjak naik. Sementara mekanisme pembiayaan secara Islam pula adalah berseza. Kadar keuntungan bank tidak berubah mengikut kadar perubahan KPA. Malah, pengguna akan tetap menikmati pembayaran bulanan sama sepanjang tempoh pembiayaan. Hal ini kerana di dalam pembiayaan Islam telah

menggunakan kadar *Base Finance Rate* (BFR) iaitu satu kadar yang telah ditetapkan yang tidak akan berubah-berubah mengikut perubahan tempoh masa.¹³¹

Selain itu sekiranya pihak pelanggan gagal membayar pinjaman yang dilakukan daripada bank konvensional. Pihak bank akan menaikkan nilai *interest* terhadap pinjaman yang dilakukan selama mana tempoh tertanggungnya bayaran yang perlu diselesaikan oleh pelanggan. Berbeza dengan bank Islam, sekiranya berlaku tanggungan terhadap bayaran pembiayaan yang dilakukan, pihak bank hanya akan mengenakan denda 1% sahaja terhadap pelanggan walaupun tempoh tanggungan panjang yang dilakukan oleh pelanggan.¹³²

Konsep wang di dalam Islam ialah wang itu sendiri tidak menghasilkan bunga dan tidak dipandang sebagai komoditi. Sebab itulah hubungan yang terjalin diantara bank Islam dengan pelanggan adalah sebagai pelabur dan pedagang. Hasil pelaburan dan dagangan itu di panggil sebagai untung. Manakala hubungan yang wujud antara bank konvensional dengan pelanggan adalah sebagai *creditor* dan *debtor*. Hasil urusan bank konvensional itu dipanggil *interest*.¹³³

¹³¹ Berita Harian, julai 30, 2007:10, “*Produk Perbankan Islam Lebih Untung*”.

¹³² Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, c. 1., Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn. Bhd. (KLBS)

¹³³ Azmie Hj. Matali (2012), *Konsep dan Amalan Pembiayaan di Insiasi-institusi Perbankan dan Kewangan Islam Negara Brunei Darussalam*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur. Hlm 42

2.10 Kesimpulan

Bay' Bithaman Ājil (BBA) merupakan satu akad yang telah diwujudkan sebagai salah satu metod untuk mengelak daripada setiap individu mengambil kontrak jual beli yang ditawarkan di dalam perbankan konvensional kerana individu terbabit tidak mahu membuat pembayaran secara tunai keatas sesuatu item yang ini dibelinya dan hanya ingin membuat pembayaran secara tertangguh dengan berdasarkan kepada kemampuann ekonominya.

Walaupun secara kasarnya nilai akhir bagi kontrak pembiayaan berasaskan prinsip BBA ini dilihat hampir sama dengan nilai akhir yang diguna pakai di dalam akad jual beli di dalam sebarang pembiayaan di perbankan konvensional, namun kontrak yang diikat diantara penjual dan pembeli di dalam akad inilah yang telah membezakan status halal dan haramnya sesuatu kontrak tersebut dan membezakan diantara berlandaskan syariat atau pun berlandaskan kepada keuntungan.

Menyebut kata-kata Yusuf Qārādawi di dalam kitab penulisannya *halal wa haram*, sesuatu yang baik itu apabila dicampurkan dengan sesuatu yang haram, maka menjadi haramlah barangan halal tersebut.¹³⁴ Oleh itu, walaupun secara mata kasarnya kontrak BBA ini terdapatnya tambahan pada nilai sesuatu pembelian tersebut yang dilihat menyerupai kontrak jual beli yang diamalkan di dalam perbankan konvensional, namun kontrak tersebut masih berlandaskan syarak dan tidak mengandungi sebarang unsur riba berbanding kontrak yang dijalankan di dalam perbankan konvensional.

¹³⁴Lihat Shaykh Yusuf al-Qaradawi (1997) *The Lawful and Prohibited in Islam*, Islamic Books

BAB 3

PERLAKSANAAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA *AL-BAY'* *BITHAMAN ĀJIL* (BBA) DI BANK RAKYAT DAN BANK MUAMALAT

3.1 Pendahuluan

Dalam bab ini, kajian akan menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan kontrak *Al-Bay' Bithaman Ājil* (BBA) dalam amalan perbankan Islam dengan memberi tumpuan kepada aplikasi dalam produk pembiayaan perumahan di Bank Rakyat dan Bank Muamalat. Di awal penulisan di dalam bab ini, kajian akan menghuraikan mengenai konsep pembiayaan secara umum yang merangkumi definisi, perbezaan antara pembiayaan berasaskan Islam dengan pembiayaan konvensional serta sejarah amalan pembiayaan.

Seterusnya, kajian akan memfokuskan kepada objektif kajian iaitu dengan membincangkan aplikasi prinsip BBA dalam pembiayaan perumahan dengan menerangkan terlebih dahulu latarbelakang dua buah bank yang menjadi objek kajian, produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan berasaskan prinsip BBA dan modus operandi bagi pembiayaan perumahan ini serta kelebihan-kelebihan lain yang terdapat dalam produk ini. Seterusnya kajian akan menghuraikan mengenai perbezaan yang wujud antara pembiayaan perumahan berasaskan Islam ini dengan pembiayaan perumahan berasaskan konvensional.

Analisis yang akan dilakukan di dalam kajian ini adalah terhadap kontrak dan akad berasakan BBA yang digunakan, modus operandi yang digunakan oleh pihak bank, kaedah keuntungan yang di ambil oleh pihak bank, dan tarikan yang wujud dalam pembiayaan ini.

3.2 Konsep Pembiayaan

3.2.1 Pembiayaan Menurut Isilah Bahasa

Mengikut isitilah bahasa, pembiayaan berasal daripada perkataan “biaya” ertinya belanja, ongkos, atau bantuan kewangan. “Membiaya” pula bermaksud membelanjai, mengongkasi, atau memerlukan modal untuk membiayaan sesuatu perusahaan atau sesuatu barangan. Oleh itu, maksud pembiayaan ialah mengenai membiayakan (membiayai).¹³⁵

Di dalam kamus dewan bahasa dan pustaka edisi keempat, pembiayaan berasal daripada perkataan biaya yang bermaksud “prihal membiayakan atau membelanjakan” dengan tujuan untuk memperolehi sesuatu. Dalam kata lain ialah bantuan daripada kerajaan atau badan kewangan untuk menutup sebahagian daripada perbelanjaan sesuatu pertubuhan dan lain-lain.¹³⁶

Dalam bahasa arab, pembiayaan disebut sebagai *al-Qirad* atau *al-mudhārābah*. *Al-qirad* ialah bahasa yang diucap oleh orang-orang *Hijaz* (Mekah) yang maknanya ialah potongan harta yang diberikan kepada seseorang untuk diurus niagakan. *Al-*

¹³⁵ Noresah Baharom (2007) *Kamus Dewan*, ed. 4, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka, hlm. 180

¹³⁶ *Ibid*

Mudhārābah pula ialah bahasa yang diucapkan oleh orang-orang Iraq yang membawa maksud keluar untuk menguruskan perniagaan di muka bumi.¹³⁷

Manakala menurut *English Dictionary*, pembiayaan disebut sebagai *finance* atau *financing the management of the public money, provide money for scheme*¹³⁸: iaitu bermaksud menguruskan wang orang lain, menyediakan wang untuk sesuatu rancangan, wang yang dibiaya oleh sesebuah bank atau sesebuah organisasi yang sama untuk membantu menjalankan sesuatu atau membeli sesuatu.

3.2.2 Pembiayaan Menurut Istilah Syarak

“Pembiayaan “ menurut istilah syarak ialah suatu akad perjanjian urus niaga antara pemodal dengan peniaga, di mana pemodal bersetuju mengeluarkan sejumlah wangnya kepada pengusaha untuk membiayai sesuatu perusahaan atau sesuatu perniagaan dan sama-sama berkongsi ke atas hasil keuntungan yang diperolehi.¹³⁹ Pembiayaan yang dimaksudkan disini mempunyai maksud yang sama dengan akad *mudhārābah*.

Pembiayaan menurut Islam tidak boleh melibatkan riba. Ia hendaklah berdasarkan kepada konsep usaha sama di antara pemberi dan penerima pembiayaan

¹³⁷ Al-Khatib, Al-Syarbānī, Syams al-ḍīn Muhammad bin Muhammad (1972), *Mug'ni al-Muhtāj, Misr : Dār' Al-Wafa*, j. 3, h. 309, lihat juga Ibn al-Human, Kamal al-Din Muhammad bin 'Abd al-Wahid al-Siwasi al-ma'ruf (1316H), *Sharh Fath al-Qadir*, j. 7, Beirut : Dar Sadir, h. 57

¹³⁸ Hordy A.S (1970), *The Progressive English Dictionary*, London : Oxford University Press, h. 97. Lihat Juga Ibn al-Human (1316H), *Op,cit j.7* ,h. 57

¹³⁹ Al-Shafi'I , Abu 'Abd Allah Muhammad bin Idris (t.t) *āl-Ūmm*, Misr : Kitab al-Syu'b, j.7 h.98

iaitu kedua-dua pihak berganding bahu untuk menjayakan sesuatu projek. Konsep ini diamalkan di dalam pembiayaan melalui *mudhārābah*, *musyārakah* atau saham.¹⁴⁰

Dalam perkataan lain, sistem pembiayaan berfungsi untuk menyediakan modal yang cukup bagi memenuhi segala keperluan dengan cara yang paling mudah, murah, cekap dan mendatangkan faedah yang bermaksud tidak timbul kekurangan dan kelebihan yang keterlaluan sehingga menyebabkan sesuatu keadaan yang tidak stabil.¹⁴¹

Pembiayaan boleh dilihat dari dua perspektif. Pertama ialah pembiayaan dari perspektif pemodal atau bank. Mereka melihat pembiayaan sebagai satu penglibatan wang untuk kemasukan akan datang dalam bentuk untung, dividen, sewa dan lain-lain. Kedua pula ialah pembiayaan dari perspektif pelanggan yang melihat pembiayaan sebagai satu alat atau mekanisme penting untuk memenuhi kehendak dan keperluan masing-masing.¹⁴²

Pembiayaan boleh diperolehi melalui dua cara iaitu sumber dalaman dan sumber luaran. Sumber dalaman boleh didapati daripada dana yang diperolehi dari operasi perniagaan atau dari pendapatan tertahan. Manakala dari sumber luaran pula boleh didapati dari pelbagai pihak seperti saudara mara, sahabat handai, para pelabur, institusi kewangan dan sebagainya.¹⁴³

¹⁴⁰ Mohd. Azmi Omar (1991), *Pengurusan Perniagaan Islam*, penyunting Sheikh Ghazali sheikh Abod dan Zamry Abdul Khadir, Shah Alam: Hizbi, hlm 191

¹⁴¹ Syed Othman Al-Habshi (1992), *Islam dan Kewangan*, Kertas Kerja Program Latihan Pendakwah Neara, Genting Higland, Pahang. (27 Dis. 1992)

¹⁴² Syed Othman Al-Habshi (1992), *Opcit.*

¹⁴³ Mohd. Azmi Omar (1991), *Opcit.*

3.3 Perbezaan Antara Pinjaman Dengan Pembiayaan Dalam Islam

Pinjaman dalam bahasa arab disebut sebagai *al-qard*. Dari segi bahasa pula disebut sebagai *al-Qat*¹⁴⁴ iaitu memotong sebahagian daripada harta milik si pemberi pinjaman dan memberikannya kepada peminjam. Dari segi istilah, pinjaman dalam Islam bermaksud memberikan harta kepada seseorang yang akan memanfaatkan harta tersebut dan harta itu akan dipulangkan kepada tuannya sama seperti asalnya (jika dalam bentuk wang tidak mempunyai sebarang tambahan) dengan akad yang tertentu.¹⁴⁵ Sebagai contoh jika peminjam meminjam RM2000 daripada si pemberi pinjaman, maka si pemberi pinjaman akan mendapat semula RM2000 daripada peminjam tanpa ada sebarang tambahan yang di ambil.

Di dalam Islam, setiap tambahan yang di ambil daripada peminjam di atas wang yang diberikan sebagai pinjaman adalah di anggap sebagai riba dan di haramkan oleh Islam kecuali si peminjam memberikan hibah (hadiah) kepada si pemberi pinjaman dengan menambah nilai bayarannya sebagai tanda menghargai bantuan yang diberikan.¹⁴⁶ Bagi pinjaman dalam bentuk konvensional, setiap pinjaman yang diberikan akan dikenakan faedah terhadap si peminjam. Dalam amalan perbankan konvensional juga, kadar faedah tersebut di tentukan berdasarkan kepada nilai BLR semasa yang telah di bincangkan di dalam bab sebelumnya dan sekiranya berlaku kelewatan terhadap pembayaran faedah tambahan akan dikenakan terhadap peminjam.

¹⁴⁴ Al-Zuhayli, Wahbah (1997), *Al-Fiqh al-Īslāmī Wa Adil'latuh*, j.5, Damsyik: Dār al-Fikr, hlm 3786.

¹⁴⁵ Lihat Surtahman Kastin Hasan dan Sanep Ahmad (2005), *Ekonomi Islam Dasar dan Amalan*, Ed. 2, Dewan Bahas Dan Pustaka, Kuala Lumpur, h. 120

¹⁴⁶ Faizah Hj.Ismail, (1995), *Asas-asas Muamalat Dalam Islam*, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka

Interest atau faedah menurut pandangan Islam adalah sama seperti riba kerana riba adalah satu bayaran yang telah ditentukan terlebih dahulu nilainya keatas penggunaan wang tidak kira sama ada faedah itu dikenakan ke atas penggunaan peribadi atau perniagaan, kadar faedah yang dikenakan tersebut tinggi atau rendah, tetap atau terapung maka ianya adalah sebagai riba di dalam Islam.¹⁴⁷

Dalam Islam, setiap tambahan yang di kenakan di kira sebagai riba dan di haramkan kerana Islam telah melihat setiap tambahan itu adalah sebagai satu ketidakadilan dan boleh mendatangkan bebanan kepada si peminjam.

3.4 Sejarah Aplikasi Konsep Pembiayaan

Setiap individu dalam komuniti sejak zaman jahiliah lagi sehinggalah zaman kedatangan Islam memerlukan pembiayaan sama ada bagi memenuhi kehendak ekonomi yang berkaitan dengan pengeluaran atau penggunaan.¹⁴⁸ Pembiayaan telah wujud sejak zaman jahiliah lagi, ini kerana perdagangan merupakan pekerjaan yang amat penting dan lumrah di tanah arab. Pada zaman tersebut juga aktiviti perniagaan dan perdagangan merupakan salah satu sumber pendapatan bagi masyarakat arab pada zaman tersebut.¹⁴⁹

Pada masa tersebut telah wujud pusat perdagangan yang penting di semenanjung tanah arab seperti *Ma'arid di Saba'*, *Zafar di Himyar*, *Anbat*, *Palmyra*, *Ghassan* dan

¹⁴⁷ Mohd Azmi Omar, (1991), *Pengurusan Perniagaan Islam*, hlm. 191

¹⁴⁸ Abdul Halim Ismail (1992), "Bank Islam Malaysia Berhad : Principles and Operations", dalam Sheikh Ghazali Sheikh Abod et.al (ed), *An Introduction to Islamic Finance*, Kuala Lumpur : Quill Publishers hlm 256

¹⁴⁹ Al-Jahshiari, Muhammad Ibn Idrus, (1357H/1938), *al-Wuzāra' wa al-Kuttab*, Ed. 1, Qaherah : Tab'ah al-Kuttab, h. 12-13

Hirah di utara serta Mekah di kawasan tengah.¹⁵⁰ Selain itu terdapat pasar perdagangan yang terkenal di *Hijaz* seperti pasar *Ukadz*, *Zulmajaz* dan *al-Majinah* yang memasarkan barang-barang dagangan disamping menjalankan aktiviti pesta-pesta kesusasteraan.¹⁵¹

Masyarakat Arab pada masa itu telah mempraktikkan dua jenis pembiayaan dalam kontrak perdagangan mereka iaitu pembiayaan berasaskan ekuiti dan pembiayaan berasaskan hutang. Pembiayaan ekuiti ialah jenis pinjaman di mana pelabur atau pembiaya menjadi pemilik sebahagian perniagaan melalui modal teroka atau pengeluaran saham.¹⁵² Antara kontrak yang digunakan di dalam pembiayaan ekuiti ialah kontrak *ūqud al-‘isytirak* (konsep perkongsian untung) contohnya seperti *mudhārābah* dan *musyārakah*.¹⁵³

Pembiayaan yang berasaskan hutang pula merujuk kepada sumber pembiayaan yang dipinjamkan daripada pihak lain atau luar organisasi. Kebiasaannya modal hutang akan dibayar bersama-sama dengan faedah atau keuntungannya sekali.¹⁵⁴ Dalam pembiayaan hutang pula, terdapat dua kategori kontrak yang utama iaitu kontrak penanguhan pertukaran. Antara prinsip atau instrumen yang digunakan ialah *al-bay bithaman ājil*, *bay al-murābahah*, *al-ijārah*, dan *bay al-salam*.¹⁵⁵ Oleh itu dapat dirumuskan bahawa pembiayaan berasaskan kontrak Islam ini bukanlah sesuatu yang

¹⁵⁰Lihat Al-Baladhuri (1319H/1901M), Ahmad ibn Yahya ibn Jabir, *Futuh al-Buldan*, ed. 1, Qaherah: Shirkah Tabai al-Kutub al-Arabiyyah, h. 453. Dan Jayaudin Jamaludin (1993), *Sejarah Islam STPM Tanah Arab*, Kuala Lumpur, Longman, hlm. 42

¹⁵¹ *Ibid*

¹⁵²http://www.smeinfo.com.my/index.php?option=com_content&view=article&id=1312&Itemid=1279&lang=ms (dilayari pada 12 Julai 2012)

¹⁵³ Abdul Halim Ismail (1992), “*Sistem Kewangan Islam*”, (Kertas Kerja Nadwah Pembangunan Islam Kelantan Di Kota Bharu, 24-26 Ogos 1992) hlm, 5

¹⁵⁴ Ab Mumin Ab. Ghani, (1999), *Sistem Kewangan Islam dan Perlaksanaanya Di Malaysia*, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, Kuala Lumpur, h. 409-440, lihat juga Sharifah Faigah Syed Alwi (2004), *Pembiayaan Hutang dalam Kewangan Islam : Amalan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Disertasi Ijazah Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Pengurusan, APIUM, hlm, 32-33

¹⁵⁵ Ab. Mumin Ab. Ghani, (1999), *Op,cit*, h. 409-440

baru diwujudkan, sebaliknya telah lama diguna dan dipraktikkan di dalam amalan ekonomi masyarakat arab dahulu.¹⁵⁶ Namun pada masa kini, pembiayaan-pembiayaan tersebut telah dipelbagaikan selaras dengan keperluan dan permintaan masyarakat Islam.

Pada zaman moden pula, bentuk pembiayaan telah dipelbagaikan. Para sarjana-sarjana Islam telah mempelbagaikan penggunaan pembiayaan dan membina kontrak-kontrak baru dengan mengabungkan kontrak-kontrak pembiayaan yang telah diamalkan pada zaman dahulu dengan melihat kepada keperluan. Antara kontrak-kontrak pembiayaan baru yang telah diwujudkan ialah *Musyārahah Mutanāqisah*¹⁵⁷, *Bay al-Tawārruq*¹⁵⁸ dan sebagainya. Selain itu juga dari sudut jangka masa pembiayaan juga telah diperhalusi perlaksanaan mengikut keperluan.

Di dalam pembiayaan yang melibatkan jangka masa, pihak bank telah mewujudkan dua bentuk jangka masa iaitu jangka masa panjang dan jangka masa pendek. Ianya diwujudkan kerana melihat kepada keperluan masyarakat terhadap tempoh untuk melangsaikan setiap pembiayaan yang dilakukan dan melihat kepada

¹⁵⁶ Lihat Al-Baladhuri (1319H/1901M), Ahmad ibn Yahya ibn Jabir, *Futuh al-Buldan*, *Op.cit.*

¹⁵⁷ Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.

Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. (Nooraslinda Abdul Aris, Rohana Othman, Rafidah Mohd Azli, Roshayani Arshad, Mardiyah Sahri dan Abdul Razak Yaakub (2012), *Islamic house financing: Comparison between Bai' Bithamin Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MM)*, *African Journal of Business Management* Vol. 6(1), pp. 266-273)

¹⁵⁸ Al-tawarruq adalah jual beli yang berlaku apabila pembeli membeli barangan dengan harga tangguh, kemudian menjualnya kembali dengan harga tunai yang lebih rendah kepada penjual ketiga. Jual beli ini dinamakan al-tawarruq kerana pembeli yang membeli barangan tidak bermaksud untuk mendapat barang tersebut, sebaliknya adalah untuk mendapatkan tunai. Perbezaan antara al-tawarruq dan bay' al-'inah adalah al-tawarruq melibatkan jualan barangan kepada pihak ketiga manakala bay' al-'inah hanya melibatkan dua pihak sahaja. (Nadhirah binti Nordin dan Mohamad Sabri Haron (2008), *Pensekuritian Bersandarkan Aset Secara Islam*, *Jurnal Muamalat* Bil. 1/2008, hlm. 114)

tarap hidup dan kedudukan ekonomi setiap masyarakat dan sumber kewangan yang diperolehi. Segala keputusan dan tindakan yang dikeluarkan oleh pihak bank terhadap setiap aktiviti pembiayaan, hutang mahupun pelaburan dilakukan dengan berpandu kepada hukum syarak yang melibatkan al-Quran dan al-Hadis sebagai rujukan.

3.5 Ciri-ciri Keistimewaan Produk Pembiayaan Berasaskan *Bay' Bithaman Ājil*

a. Jumlah pembayaran yang tetap¹⁵⁹

Jumlah kos bagi sesuatu pembiayaan yang dilakukan melalui produk BBA akan ditentukan pada masa kontrak dilakukan. Jumlah bagi kos pembiayaan itu termasuklah kadar keuntungan atau profit margin yang ditentukan oleh pihak bank. Oleh itu pelanggan perlu membayar harga jualan yang telah ditentukan oleh pihak bank dalam tempoh yang telah ditetapkan semasa perjanjian kontrak dilakukan. Jumlah bayaran ini adalah berbentuk tetap di mana pelanggan perlu membayar jumlah yang sama setiap bulan sehingga selesai tempoh bayarannya.¹⁶⁰ Jumlah kos pembiayaan melalui produk BBA ini adalah berbentuk tetap kerana ia bergantung kepada kadar bunga pasaran yang sering mengalami turun naik (*Fluctuation*). Oleh itu tidak wujud unsur ketidakpastian atau gharar terhadap produk tersebut.

¹⁵⁹ Temubual bersama Mohd Hanafiah Mohd Nawawi, Pengurus, Jabatan Penyelidikan dan Perundingan Syariah, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Kuala Lumpur, pada 4 Julai 2012 di tingkat 16, Menara Bank Kerjasama Rakyat Malaysia (Bank Rakyat) pada jam 10.00a.m

¹⁶⁰ Temubual bersama *Zeid bin Che Ani*, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

Walau bagaimanapun, konsep ini memberi impak yang berbeza terhadap pihak bank. Dalam sistem perbankan, terdapat dua kemungkinan yang mungkin wujud kepada kadar bunga pasaran. Kadar bunga pasaran wujud atas tiga faktor iaitu yang pertama ialah kadar bunga pasaran iaitu ganti rugi kerana memberikan penggunaan pada masa hadapan, kedua ialah inflasi kewangan yang mengurangkan kuasa belian melalui masa dan yang terakhir ialah premium risiko yang berkaitan dengan aliran tunai masa hadapan¹⁶¹.

Dua kemungkinan yang akan wujud pada kadar bunga pasaran ialah samada ia akan turun atau kadar tersebut akan naik. Kejatuhan kadar bunga pasaran, bermaksud kadar bunga atas pasaran akan jatuh. Ini akan menyebabkan permintaan untuk pembiayaan BBA akan berkurangan. Hal ini kerana pelanggan merasakan kos pinjaman menggunakan pembiayaan konvensional lebih rendah berbanding pembiayaan BBA yang mempunyai kadar pratusan profit margin yang tetap iaitu sekitar 6% ke 9% bergantung kepada jenis bank.

Jika kadar bunga meningkat, kadar bunga keatas deposit juga turut meningkat. Walau bagaimanapun, bank Islam tidak menawarkan pulangan yang lebih tinggi kepada deposit di bank tersebut, kerana pulangan kepada asset BBA yang sedia ada sentiasa tetap sebagaimana yang dikehendaki oleh syarak.¹⁶²

¹⁶¹ Ab. Mumin Ab. Ghani, (1999), *Op,cit*, h. 79-88

¹⁶² Temubual bersama *Saifuddin Bin Mat Yusof*, Executive, Home Financing, Consumer Business Development Department, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 6 Julai 2012 di tingkat 21, Department Home Financing, Bangunan Menara Bank Muamalat Malaysia Berhad jam 4.00pm

Jika bank Islam tidak meningkatkan kadar depositnya, pelanggan akan lari ke bank konvensional kerana pulangan yang ditawarkan oleh bank konvensional adalah lebih tinggi. Oleh itu deposit di bank Islam akan jatuh. Dalam hal ini, bank Islam perlu meningkatkan kadar depositnya atau memperolehi dana daripada pasaran wang antara bank (Inter Bank Money Market).¹⁶³ Walau bagaimanapun, dengan meningkatkan kadar deposit margin keuntungan bank akan jatuh (keuntungan yang rendah). Oleh itu, berlaku *mismatch* antara deposit dengan pembiayaan di bank Islam.

b. *Muqasah*¹⁶⁴

Muqasah ialah pemberian rebet oleh pihak bank sekiranya pelanggan berkeinginan untuk melangsaikan keseluruhan bayarannya lebih awal daripada tempoh yang ditetapkan dalam pembiayaannya.¹⁶⁵ BBA merupakan jual beli antara pelanggan dan bank di mana pembayaran boleh dilakukan secara beransur-ansur dalam tempoh masa yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Jika pelanggan ingin melangsaikan pembayarannya lebih awal daripada tempoh masa yang dipersetujui dalam kontrak, pelanggan akan diberikan rebet melalui konsep muqasah.¹⁶⁶

¹⁶³ *Ibid*

¹⁶⁴ Temubual bersama Azizi Che Seman di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Pensyarah Jabatan Syariah Dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya dan Pengerusi Jawatan Kuasa Syariah Bank Muamalat Malaysia Berhad pada 23 Mei 2012 jam 3.00pm.

¹⁶⁵ *Islamic Banking Handbook* (2010) ed. Institut Bank-bank Malaysia

¹⁶⁶ Kamal Musa (1994) '*Ahkam Muā'malat*', Cetakan Kedua, *Muas'asah al-Risalah*, Beirut, Lubnan

- c. Membantu pembeli yang kurang berkemampuan dengan menyediakan bayaran secara terangguh berasaskan kontrak Islam.

Seperti mana yang telah di bincangkan di dalam bab ke dua mengenai amalan produk pembiayaan berasaskan prinsip BBA dalam perbankan Islam, kontrak berasaskan prinsip BBA ini hanya menghendaki pembeli membayar sekitar 10% sahaja bayaran deposit kepada pemaju sebagai tanda persetujuan jual beli di antara pemaju dan pembeli sebelum pihak bank membayar baki 90% nilai barangan kepada pihak pemaju. Selepas pembayaran ini di lakukan maka, barangan tersebut menjadi milik pembeli dan pembeli hanya perlu membayar secara ansuran kepada pihak bank mengikut persetujuan kontrak yang telah di lakukan oleh kedua belah pihak.¹⁶⁷

Oleh itu, dapat dilihat bahawa kontrak berasaskan BBA ini membantu golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana untuk mendapatkan sesuatu barangan yang bernilai tinggi bagi memenuhi keperluan hidup seperti rumah dan kereta dengan cara menyediakan produk bayaran secara tertangguh berasaskan kontrak Islam.

- d. Penggunaan unsur Ibra' dalam pembiayaan.¹⁶⁸

Ibra' secara konsepnya bermaksud seseorang menggugurkan hak tuntutan ke atas tanggungan (*zimmah*) pihak lain yang perlu dilaksanakan terhadapnya.¹⁶⁹ Dalam konteks kewangan Islam, ibra' merujuk kepada rebat yang diberikan oleh satu pihak kepada satu pihak lain dalam urusan mua`malah seperti jual beli dan sewaan. Misalnya,

¹⁶⁷ Asyraf Wajdi Dusuki (2010), *Op.cit.*, Lihat bab kedua Bahagian Modus Operandi Kontrak BBA

¹⁶⁸ Bank Negara Malaysia (2010), *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam :Edisi Kedua*, Bank Negara Malaysia, Kuala Lumpur, Hlm. 123

¹⁶⁹ Wizarah Al-Auqaf Wa al-Syu'un al-Islamiyyah, *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyyah*, (1993), j.1, h. 142

pihak institusi kewangan Islam akan memberikan *ibra'* kepada pelanggan yang melunaskan hutang lebih awal daripada tempoh yang dipersetujui semasa akad dimeterai.¹⁷⁰

MPS pada mesyuarat ke-101 bertarikh 20 Mei 2010 telah memutuskan bahawa Bank Negara Malaysia selaku pihak berkuasa boleh mewajibkan institusi perbankan Islam memberikan *ibra'* kepada penerima biaya yang melunaskan hutang lebih awal bagi pembiayaan berdasarkan kontrak jual beli (seperti *bay` bithaman ājil* atau *murābahah*). Bagi mengelakkan ketidakpastian berhubung dengan hak penerima biaya untuk menerima *ibra'* daripada institusi perbankan Islam, Bank Negara Malaysia juga boleh mewajibkan agar pemberian *ibra'* tersebut dimasukkan sebagai salah satu klausa dalam dokumen pembiayaan. Penentuan formula *ibra'* akan diselaraskan oleh Bank Negara Malaysia.¹⁷¹

3.6 Sejarah dan Latar Belakang Bank Kerjasama Rakyat Malaysia¹⁷²

Bank Kerjasama Rakyat Malaysia atau singkatannya Bank Rakyat merupakan salah sebuah bank yang terawal yang ditubuhkan di Malaysia dan telah menjalankan perbankan berasaskan Syariah sejak tahun 1993. Bank Rakyat telah ditubuhkan pada bulan September 1954 dibawah Ordinan Koperasi 1948, berikutan perkembangan pergerakan koperasi di Semenanjung Malaysia. Bagi memudahkan perkembangan

¹⁷⁰ Bank Negara Malaysia (2010), *Op,cit*, h. 123

¹⁷¹ Keputusan ini membatalkan keputusan MPS yang dibuat pada mesyuarat yang ke-13 bertarikh 10 April 2000, mesyuarat ke-24 bertarikh 24 April 2002 dan mesyuarat ke-32 bertarikh 27 Februari 2003 yang memutuskan bahawa pemberian *ibra'* adalah tertakluk kepada budi bicara institusi kewangan Islam dan sekiranya institusi kewangan Islam berjanji untuk memberikan *ibra'* kepada pelanggan, institusi kewangan Islam adalah terikat dan mestilah melaksanakan janji tersebut. (*Ibid*)

¹⁷² <http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/sejarah> dan http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/about_us (Di Layari pada 5 Mei 2012) lihat juga Laporan Kewangan Bank Rakyat 2010.

pergerakan koperasi, pihak koperasi telah menubuhkan bank persatuan masing-masing bagi menyediakan kemudahan kewangan kepada ahli-ahli mereka supaya segala aktiviti dapat berjalan dengan lancar. Namun begitu, pada 28 September 1954, 11 daripada bank persatuan telah membuat keputusan untuk bergabung dan membentuk Bank Agong (Apex Bank)

Pada tahun 1967, Bank Kerjasama Malaysia Berhad telah menggantikan Bank Agong dengan membuka keahlian tidak hanya terhad kepada koperasi, tetapi dibukakan juga kepada individu. Berikutan berlakunya pertukaran kepada undang-undang kecil juga telah menyebabkan penubuhan subsidiari syarikat dan pembukaan cawangannya bagi melayan pelanggan dan juga keahlian. Pada 6 Januari 1973, nama Bank tersebut telah ditukar kepada Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad atau lebih dikenali sebagai Bank Rakyat yang telah dipengerusikan oleh Tan Sri Sheikh Ahmad Mohd. Hashim. Bank Rakyat telah diselia dibawah Undang-undang dan Akta Bank Kerjasama Rakyat (M) Berhad 1978 (Peruntukan Khas 202), yang membenarkan Bank Rakyat menyediakan pembiayaan kepada bukan ahli (Perkhimatan kewangan). Pada tahun 1989, Bank Rakyat telah diletakkan dibawah Kementerian Pembangunan Tanah dan Koperasi dan Kementerian Kewangan.¹⁷³

Pada tahun 1993, Akta Koperasi telah disemak semula bagi membenarkan Bank Rakyat beroperasi di Sabah dan Sarawak. Pada bulan Mei 8 1993, Bank Rakyat telah mengorak langkah ke arah bank koperasi syariah dan menjalankan perbankan berteraskan syariah dengan memperkenalkan produk perbankan Islam di empat cawangannya. Setelah beberapa tahun kemudian, Bank Rakyat menjadi sebuah

¹⁷³ *Ibid*

bank koperasi Islam sepenuhnya pada tahun 2002. Sehubungan itu, dengan perkembangan penting ini, Bank Rakyat telah mencipta satu lagi peristiwa penting dimana ianya telah menjadi bank ketiga yang menawarkan produl perbankan Islam secara sepenuhnya di Malaysia. Pada 15 Februari 2002, Bank Rakyat bersama-sama dengan enam institusi kewangan dan pembangunan telah diletakkan dibawah kawalan Bank Negara Malaysia menurut Akta Pembangunan Institusi Kewangan (DFIA).¹⁷⁴

Pada 27 Mac 2004, Bank Rakyat telah diletakkan dibawah seliaan Kementerian Pembangunan Usahawan dan Koperasi. Pada 15 April 2009, selepas penyusunan semula kabinet, Bank Rakyat telah diletakkan dibawah Kementerian Kewangan dan kemudiannya telah bertukar dibawah seliaan Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan. Sehingga kini, Bank Rakyat mempunyai sebanyak 136 cawangan yang menawarkan kemudahan perbankan Islam kepada pelanggannya yang merangkumi produk pembiayaan dan simpanan yang berteraskan prinsip-prinsip syariah.¹⁷⁵

Kini, Bank Rakyat merupakan bank koperasi Islam terbesar di Malaysia dengan memiliki jumlah aset berjumlah RM72.48 bilion pada akhir 2011. Transformasi daripada sistem perbankan konvensional kepada sistem perbankan Syariah sejak 2003 telah menjayakan Bank Rakyat untuk terus mencatatkan keuntungan yang memberangsangkan saban tahun dan telah mendapat kepercayaan daripada pelanggan untuk mendapatkan perkhidmatan daripada Bank Rakyat. Bagi tahun kewangan

¹⁷⁴ *Ibid*

¹⁷⁵ <http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/sejarah> dan http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/about_us (Di Layari pada 5 Mei 2012), lihat juga Laporan Kewangan Bank Rakyat 2010

berakhir 31 Disember 2011, Bank Rakyat telah mencatatkan keuntungan sebelum cukai dan zakat berjumlah RM2.02 bilion.¹⁷⁶

Bank Rakyat terus mengembangkan produk dan fasiliti pelanggan yang pelbagai serta inovatif. Ia meliputi perbankan konsumer, pembiayaan komersil, simpanan dan pelaburan serta produk perancangan kewangan bagi memenuhi keperluan pelbagai spektrum pelanggan masa kini. Bank Rakyat juga telah menerima pelbagai pengiktirafan berkaitan industri mahupun sebagai sebuah organisasi baik di Malaysia mahupun di peringkat antarabangsa.¹⁷⁷

Sebagai sebuah entiti di bawah kawalan Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan, Bank Rakyat komited untuk menyokong misi Kementerian untuk mengukuhkan sektor koperasi sebagai tunjang pertumbuhan ekonomi negara melalui semua usaha dan langkah yang diatur.¹⁷⁸

3.7 Produk Pembiayaan Perumahan Berasaskan Prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) Yang Ditawarkan di Bank Rakyat¹⁷⁹

Bank Rakyat melalui segmen produk konsumernya telah menawarkan beberapa jenis produk pembiayaan perumahan berteraskan konsep syariah iaitu produk berasaskan prinsip BBA. Produk yang dikeluarkan ini mengikut keperluan dan

¹⁷⁶ *Ibid*

¹⁷⁷ *Ibid*

¹⁷⁸ *Ibid*

¹⁷⁹ Laman web rasmi Bank Rakyat <http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/berperingkat>, dilayari pada 28 Jun 2012 dan Temubual bersama *Zeid bin Che Ani*, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

kehendak semasa oleh pelanggan. Terdapat empat produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan di Bank Rakyat iaitu:

1. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Berperingkat)
2. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Mudah)
3. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Tetap)
4. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Fleksi)¹⁸⁰

Keempat-empat produk pembiayaan perumahan ini menawarkan produk yang berlainan bergantung kepada keperluan pengguna dan kemampuan mereka. Keistimewaan bagi keempat-empat produk ini ialah, produk ini menggunakan prinsip BBA di dalam konsep pembiayaannya. Setiap perbezaan, tawaran dan keistimewaan keempat-empat produk ini akan di terangkan di bawah.

1. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Berperingkat)

Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Berperingkat) ini adalah produk untuk rumah dalam pembinaan sahaja. Jenis harta atau rumah yang dibolehkan menggunakan kontrak ini ialah rumah biasa (Teres atau Sebuah) dan pangsapuri yang sedang dalam pembinaan sahaja. Kelayakan bagi mendapatkan pembiayaan ini ialah mestilah seorang warganegara Malaysia berumur 18 tahun dan tidak melebihi umur 65 tahun di akhir tempoh pembiayaan ini.

¹⁸⁰ *Ibid*

Jumlah pembiayaan bagi pembiayaan ini dilakukan hingga 100% dan tempoh bayaran balik pembiayaan ini adalah dilakukan dalam tempoh maksimum sehingga 30 tahun. Ciri-ciri keistimewaan yang di tawarkan oleh produk ini ialah bayaran tahun pertama terhadap pembiayaan ini ialah 2.5% sahaja bagi jumlah keseluruhan rumah yang baru di bina, bagi tahun kedua pula bayaran pada 5.0% dan bagi tahun ketiga hingga seterusnya bayaran di lakukan mengikutkan kadar semasa dan tetap. Pembiayaan ini tidak dikenakan yuran proses dan tiada deposit sekuriti dikenakan dan langganan terhadap Takaful MRTA¹⁸¹ adalah tertakluk kepada pilihan pelanggan.¹⁸²

2. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Mudah)

Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Mudah) merupakan variasi skim Manzili di mana pelanggan boleh membuat bayaran balik pembiayaan dalam lima peringkat. Bergantung kepada tempoh kontrak pembiayaan, pelanggan boleh membuat bayaran balik lebih rendah di peringkat awal tempoh pembiayaan. Jenis harta atau rumah yang di tawarkan dalam kontrak ini ialah terhadap harta jenis rumah / pangsapuri / rumah kedai, tapak perumahan dan pembiayaan semula rumah. Kelayakan bagi mendapatkan pembiayaan ini ialah mestilah seorang warganegara Malaysia berumur 18 tahun dan tidak melebihi umur 65 tahun di akhir tempoh pembiayaan ini.

¹⁸¹ Pelan Takaful Gadai Janji (MRTA) merupakan satu bentuk perlindungan kepada pemilik-pemilik rumah yang masih belum menyelesaikan baki pinjaman perumahan mereka dengan Institusi Kewangan atau Majikan. Baki pinjaman yang belum selesai akan dilunaskan oleh pihak syarikat takaful sekiranya peserta meninggal dunia atau keilatan kekal dan menyeluruh. Sekiranya pinjaman diselesaikan lebih awal daripada tempohnya, peserta akan ditamatkan daripada pelan ini dan baki sumbangan akan di kembalikan kepada peserta. (laman web CIMB AVIVA http://www.cimbaviva.com/takaful_products.asp?catID=9 dan

http://www.insuranceinfo.com.my/choose_your_takaful/things_to_note/home_takaful_policies.php?intPr efLangID=2#content3 dilayari pada 15 Julai 2012)

¹⁸² Laman web rasmi Bank Rakyat <http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/berperingkat>, dilayari pada 28 Jun 2012 dan Temubual bersama *Zeid bin Che Ani*, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

Jumlah pembiayaan bagi pembiayaan ini dilakukan hingga 100% dan tempoh bayaran balik pembiayaan ini adalah dilakukan dalam tempoh maksimum sehingga 30 tahun. Antara ciri-ciri keistimewaan yang ditawarkan dalam pembiayaan ini ialah pembiayaan ini menyediakan Skim bayaran ansuran 5 peringkat, 20% potongan untuk pembayaran peringkat pertama, tiada yuran proses bagi pembiayaan ini. Selain itu tidak dikenakan deposit sekuriti keatas pembeli dan pengambilan perlindungan Takaful MRTA adalah tertakluk kepada pilihan pelanggan.¹⁸³

3. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Tetap)

Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Tetap) merupakan satu produk pembiayaan untuk membeli rumah, rumah kedai dan lain-lain hartanah. Produk pembiayaan ini melibatkan jenis harta seperti rumah / rumah kedai, pembinaan rumah, tanah tapak perumahan dan pembiayaan semula rumah. Kelayakan bagi mendapatkan pembiayaan ini ialah mestilah seorang warganegara Malaysia berumur 18 tahun dan tidak melebihi umur 65 tahun di akhir tempoh pembiayaan ini.

Jumlah pembiayaan bagi pembiayaan ini dilakukan hingga 100% dan tempoh bayaran balik pembiayaan ini adalah dilakukan dalam tempoh maksimum sehingga 30 tahun. Di dalam produk pembiayaan ini, pihak bank tidak meletakkan sebarang ciri-ciri keistimewaan terhadap produk untuk di nikmati pelanggan.¹⁸⁴

¹⁸³ *Ibid*

¹⁸⁴ *Ibid*

4. Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Fleksi)

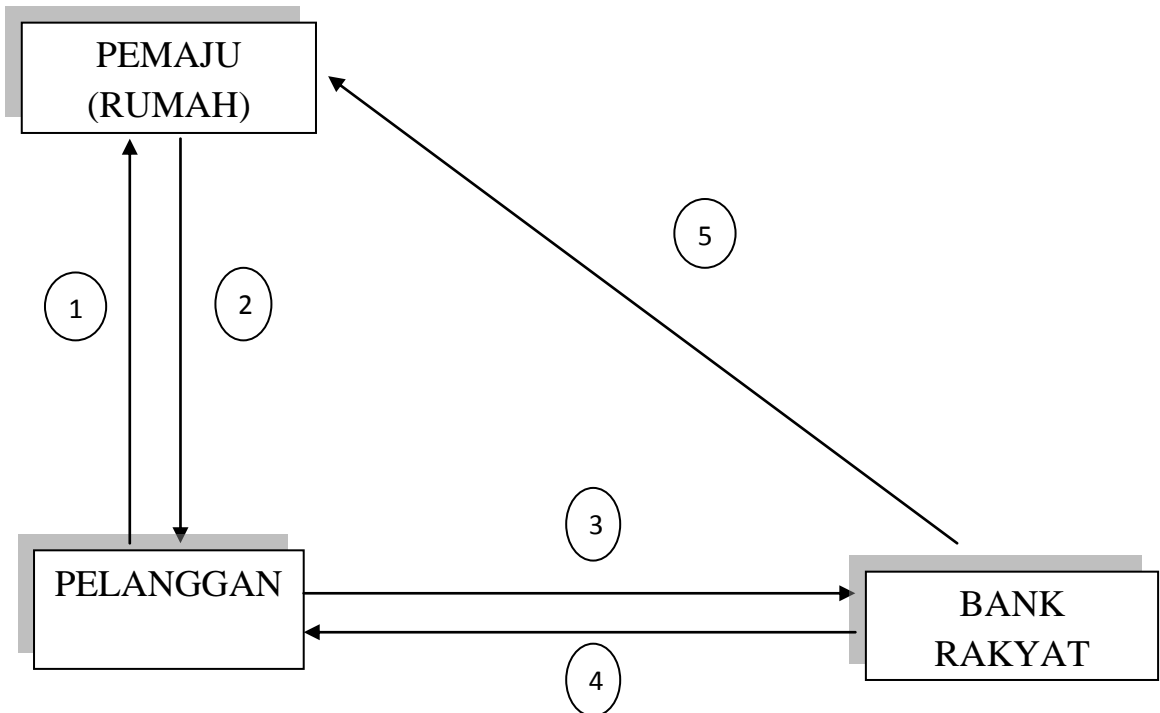
Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Fleksi) ialah pembiayaan yang menawarkan kadar keuntungan yang rendah untuk 3 tahun pertama kepada pembeli rumah yang siap dibina. Dengan pakej perumahan ini, pelanggan hanya membayar prinsipal bermula pada bulan ke-37. Pembiayaan ini hanya melibatkan jenis harta rumah baru dan pembiayaan rumah semula. Kelayakan bagi mendapatkan pembiayaan ini ialah mestilah seorang warganegara Malaysia berumur 18 tahun dan tidak melebihi umur 65 tahun di akhir tempoh pembiayaan ini.

Jumlah pembiayaan bagi pembiayaan ini dilakukan hingga 100% dan tempoh bayaran balik pembiayaan ini adalah dilakukan dalam tempoh maksimum sehingga 40 tahun. Antara ciri-ciri keistimewaaan yang ditawarkan di dalam produk pembiayaan ini ialah pembeli hanya membayar bayaran keuntungan sahaja untuk 3 tahun pertama, pembeli tidak dikenakan yuran proses dan penyertaan pembeli sebagai peserta Takaful Gadaian adalah tertakluk kepada pilihan pelanggan.¹⁸⁵

¹⁸⁵ *Ibid*

3.8 Operasi Pembiayaan Perumahan di Bank Rakyat

Rajah 3.1 Lakaran Pembiayaan Rumah Secara Kontrak BBA di Bank Rakyat



Sumber : Berdasarkan penjelasan daripada Mohd Hanafiah Mohd Nawawi, Pengurus, Jabatan Penyelidikan dan Perundingan Syariah dan Muhammad Hijjas Abdul Wahab, Eksekutif Cawangan. Pada April – Julai 2012

Secara ringkasnya, pembiayaan perumahan secara BBA di Bank Rakyat yang merangkumi Rumah siap (rumah dan rumah kedai) dan dalam pembinaan ialah seperti berikut:¹⁸⁶

- 1) Pelanggan mengenalpasti rumah yang akan dibeli. (Sama ada rumah dalam pembinaan atau pun rumah siap yang merangkumi rumah atau rumah kedai).

¹⁸⁶ Temubual bersama Mohd Hanafiah Mohd Nawawi, *Opcit.*

Pelanggan menyatakan hasrat dengan membuat pembayaran kepada pemaju sebanyak 10% daripada nilai penuh terhadap rumah.

- 2) Pelanggan akan diberikan bukti pembelian iaitu Sijil Perjanjian Jual Beli dari pemaju setelah pelanggan menyempurnakan bayaran 10% tersebut kepada pemaju. Dan secara haknya rumah tersebut telah menjadi milik pelanggan. (Penama terhadap rumah)
- 3) Pelanggan menemui pihak Bank Rakyat untuk mendapatkan pembiayaan dengan mengemukakan dokumen yang diperlukan. Setelah bersetuju, pihak bank dan pelanggan akan mengadakan akad *bay' al-inah* iaitu pihak pelanggan akan menjual rumah yang telah dibeli kepada pihak bank.
- 4) Bank kemudiannya akan menjual semula rumah tersebut kepada pelanggan dengan harga yang lebih tinggi dari harga jualan pelanggan kepada bank. Nilai rumah yang dijual oleh pihak bank tersebut merangkumi nilai rumah berserta tambahan kadar keuntungan bank keatas jualan rumah. Pelanggan akan membayar secara ansuran kepada bank untuk jualan yang dilakukan kali kedua mengikut persetujuan yang telah dilakukan di dalam kontrak.
- 5) Bank akan membuat pembayaran baki 90% nilai rumah kepada pemaju secara berperingkat mengikut kemajuan projek kepada pemaju sekiranya rumah yang dibeli masih di dalam pembinaan. Sekiranya rumah yang dibeli pelanggan adalah rumah siap, baki bayaran 90% yang masih belum dilangsaikan oleh pihak pelanggan akan dibayar oleh pihak bank secara sekali gus.

Seperti yang telah disebutkan, prosuder pembiayaan perumahan secara BBA yang dilaksanakan di Bank Rakyat ini terpakai untuk rumah yang telah siap dibina dan rumah yang masih di dalam pembinaan.¹⁸⁷

Dokumen yang perlu dikemukakan pelanggan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan ini adalah Sijil Perjanjian Jual Beli (SPJB) harta antara pemaju dan pelanggan, mengemukakan 2 salinan kad pengenalan, penyata gaji 3 bulan terakhir, salinan borang J/ EA/ EC/ KWSP, surat pengesahan jawatan, borang cukai pendapatan dan surat akuan majikan, mengemukakan salinan resit bayaran pendahuluan 10% harta yang telah dibeli, Surat AkuJanji Memindah Hakmilik daripada pemilik harta (pemaju) kepada pelanggan, surat persetujuan menggadaikan Harta kepada pembiaya dan mengemukakan Surat AkuJanji Peguam.¹⁸⁸

3.9 Kaedah Pengiraan Pembiayaan Perumahan di Bank Rakyat¹⁸⁹

Dalam pengiraan pembiayaan perumahan melibatkan empat produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan di Bank Rakyat iaitu Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Berperingkat), Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Mudah), Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Tetap) dan Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Fleksi) terdapat dua jenis kadar keuntungan yang akan diambil oleh pihak bank mengikut status pelanggan.

¹⁸⁷ Temubual bersama Mohd Hanafiah Mohd Nawawi, *Opcit.*

¹⁸⁸ Temubual Muhammad Hijjas Abdul Wahab, Eksekutif Cawangan, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Cawangan Jalan Tangsi, Kuala Lumpur, pada 4 Jun 2012 di Tingkat 1 Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Cawangan Jalan Tangsi, jam 10.00pm

¹⁸⁹ *Ibid*

Jenis kadar keuntungan tersebut ialah kadar keuntungan ahli ataupun kadar keuntungan bukan ahli. Kedua-dua nilai kadar keuntungan yang diambil ini adalah berbeza dengan kadar keuntungan bagi bukan ahli di lihat lebih tinggi berbanding kadar keuntungan bagi ahli Bank Rakyat.

Jadual bagi kadar keuntungan bagi kedua-dua jenis kadar keuntungan yang akan diambil adalah seperti dalam jadual di bawah:

Jadual 3.1 : Kadar Keuntungan Ahli¹⁹⁰

TEMPOH/ MARGIN	10 TAHUN	15 TAHUN	20 TAHUN	25 TAHUN	30 TAHUN
100% Faktor Anuiti	6.7% 11.456823	6.95% 8.960352	7.2% 7.873493	7.45% 7.357419	7.7% 7.129602
90% Faktor Anuiti	6.45% 11.329374	6.7% 8.821397	6.95% 7.723005	7.2% 7.195887	7.45% 6.957939
80% Faktor Anuiti	6.15% 11.177526	6.40% 8.656194	6.65% 7.544303	6.9% 7.004127	7.15% 6.754068
70% Faktor Anuiti	5.9% 11.051899	6.15% 8.519822	6.4% 7.396975	6.65% 6.846100	6.9% 6.586001

¹⁹⁰ Bank Rakyat Cawangan Kangar

Jadual 3.2 : Kadar Keuntungan Bukan Ahli¹⁹¹

TEMPOH/ MARGIN	10 TAHUN	15 TAHUN	20 TAHUN	25 TAHUN	30 TAHUN
100%	6.85%	7.1%	7.35%	7.6%	7.85%
Faktor Anuiti	11.533687	9.044283	7.964462	7.455080	7.233349
90%	6.6%	6.85%	7.1%	7.35%	7.6%
Faktor Anuiti	11.404744	8.904630	7.813128	7.292620	7.060747
80%	6.35%	6.6%	6.85%	7.1%	7.35%
Faktor Anuiti	11.278626	8.766141	7.663208	7.131713	6.889721
70%	6.1%	6.35%	6.6%	6.85%	7.1%
Faktor Anuiti	11.152334	8.628825	7.514721	6.972392	6.720320

Contoh kiraan ansuran bulanan sebenar bagi kadar keuntungan yang diambil oleh pihak bank bagi pelanggan yang bukan ahli yang mengambil pembiayaan bagi tempoh 30 tahun dan membuat bayaran sebanyak 30% dari nilai keseluruhan rumah ialah seperti berikut:

Katakan nilai keseluruhan rumah ialah : RM100,000.00

Nilai yang sudah dibayar pelanggan ialah : RM30,000.00

Kiraan: RM100,000 / Pembiayaan RM70,000

Margin 70% / Tempoh 30 tahun

Kadar Keuntungan 7.10% / Faktor Anuiti 6.720320

Ansuran Bulanan : RM70,000.00 X 6.720320 / 1000 :

Jumlah Sebulan : RM470.42 @ RM471.00¹⁹²

¹⁹¹ *Ibid*

Bagi Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Berperingkat) iaitu bagi rumah yang dalam pembinaan, dalam tempoh pertama pelanggan hanya akan membayar 2.50% daripada nilai rumah keseluruhan. Bagi tahun kedua pula, pelanggan akan membayar 5.00% daripada nilai keseluruhan rumah. Bagi tahun ketiga hingga tempoh akhir pembayaran pelanggan akan membuat pembayaran tetap mengikut pengiraan yang telah di tunjukkan di atas

Dalam Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Mudah) pula terdapat 5 peringkat ansuran dalam pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank kepada pelanggan. Sebagai contoh ialah tempoh pembiayaan ialah selama 30 tahun. Di bahagikan kepada 5 peringkat, bersamaan dengan 6 tahun / peringkat dan sebagai contoh bayaran ansuran sebulan ialah sebanyak RM1000. Oleh itu nilai yang akan dibayar oleh pelanggan secara peringkat ialah seperti berikut:

6 tahun : Peringkat Pertama : 80% dari ansuran tetap: nilai bulanan RM800 / bulan

6 tahun : Peringkat Kedua : 90% dari ansuran tetap : nilai bulanan RM900 / bulan

6 tahun : Peringkat Ketiga : 100% dari ansuran tetap : nilai bulanan RM1000 / bulan

6 tahun : Peringkat Keempat : 110% dari ansuran tetap : nilai bulanan RM1100 / bulan

6 tahun : Peringkat Kelima : 120% dari ansuran tetap : nilai bulanan RM1200 / bulan

¹⁹² Temubual bersama *Zeid bin Che Ani*, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

3.10 Sejarah dan Latar Belakang Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB).

Langkah strategik Malaysia dalam usaha mempercepatkan pengembangan perbankan Islam adalah dengan mendirikan Bank Islam pada tahap kedua. Lanjutan daripada Perjanjian Pertukaran Saham diantara Kementerian Kewangan, Khazanah Nasional Berhad dan Commerce Asset Holding Berhad pada 8 Februari 1999 dan Perintah Letak Hak pada 5 Oktober 1999 oleh Mahkamah Tinggi, perniagaan perbankan komersil, perniagaan perbankan Islam dan beberapa aset perbankan tertentu telah berpindah di antara Bank Bumiputera-Commerce Berhad, Bank Bumiputera Malaysia Berhad dan BBMB Kewangan Berhad.

Dengan penyempurnaan proses ini, Bank Muamalat Malaysia Berhad telah ditubuhkan dan beroperasi sebagai bank perdagangan di bawah prinsip syariah Islam. Konsep penggabungan biasanya akan melibatkan kehilangan identiti salah sebuah institusi yang digabungkan. Walau bagaimanapun, dalam konteks penggabungan seperti Bank Bumiputera, konsep ini membawa makna baru kerana bukan sahaja identiti gabungan Bank Bumiputera-BOCB akan terus kekal, sebaliknya sebuah bank Islam telah terbentuk kesan limpahan penggabungan ini.¹⁹³

BMMB merupakan bank Islam kedua terbesar selepas Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) yang bertujuan untuk menawarkan sistem perbankan dan perkhidmatan secara Islam kepada semua masyarakat Malaysia tanpa mengira agama dan bangsa.

¹⁹³ Bank Muamalat Malaysia Berhad, *Laporan Tahunan 2000*, hlm 10-11

Pada awalnya pemegang saham utama BMMB adalah Khazanah Nasional Berhad iaitu sebuah syarikat korporat yang diperbadankan di bawah Menteri Kewangan Malaysia dan memiliki saham sebanyak 70%. Manakala Commerce Asset Holding Berhad (CAHB) memegang saham sebanyak 30%. Sehingga tahun ini DRB HICOM telah memegang saham sebanyak 70% manakala Khazanah Berhad memegang 30%.¹⁹⁴

BMMB memulakan operasinya pada 1 Oktober 1999 dengan mempunyai Dana Pemegang Saham permulaan sebanyak RM300 juta, aset sebanyak RM2.5 bilion, rangkaian 40 cawangan di seluruh negara yang mana 38 cawangan merupakan bekas cawangan BBMB Kewangan tambahan dua lagi ialah dua cawangan bekas Bank Bumiputra Malaysia. Manakala tenaga kerja pada ketika itu ialah seramai 1000 orang. Proses pemilihan tenaga kerja adalah daripada Bank Bumiputra Berhad, BBMB Kewangan Berhad dan Bank of Commerce (M) Berhad. Latihan mengenai pengetahuan produk dan prosuder-prosuder operasi perbankan telah diberikan untuk semua lapisan tenaga kerja dan program latihan ini telah diberikan keutamaan oleh bank untuk memastikan setiap tenaga kerja mempunyai kemahiran tertentu bagi melaksanakan tugas.¹⁹⁵

Dengan permulaan yang sederhana, kerja-kerja telah dilaksanakan bagi memastikan prasarana sumber manusia dan prosuder operasi berjalan dengan lancar untuk memulakan operasinya pada 1 Oktober 1999. Perpindahan lebih dari 600000 akaun deposit dan pembiayaan ke cawangan-cawangan BMMB dari Skim Perbankan Islam Bank Bumiputra Berhad, Bank of Commerc (M) Berhad dan BBMB Kewangan

¹⁹⁴ Laman web rasmi Bank Muamalat Malaysia Berhad, <http://www.muamalat.com.my/corporate-overview/shareholders/>, dilayari pada 13 Julai 2012

¹⁹⁵ *Ibid*

Berhad. Pada waktu yang sama, usaha-usaha untuk melatih semua kakitangan dalam semua aspek operasi BMMB telah dijalankan.¹⁹⁶

Dalam tempoh kajian yang mencerminkan operasi Skim Perbankan Islam Bank Bumiputra Malaysia Berhad dari 1 April 1999 sehingga 31 September 2000 untuk enam bulan dan operasi BMMB untuk enam bulan dari 1 Oktober 1999 sehingga 31 Mac 2000, pembiayaan dan deposit mencatatkan pertumbuhan yang memberangsangkan.¹⁹⁷

Pihak bank telah menjalankan pelbagai langkah untuk memperbaiki perkhidmatan supaya setanding dengan bank-bank yang lain. Bank yang beribu pejabat di Kuala Lumpur ini telah mempunyai aset berjumlah RM12,524.076 pada tahun 2007 dan mempunyai cawangan sebanyak 52 buah di seluruh negara termasuk Sabah dan Sarawak. Dan seramai 1300 orang pekerja telah berkhidmat di BMMB.¹⁹⁸

3.11 Produk Pembiayaan Perumahan Yang Ditawarkan di BMMB¹⁹⁹

Bank Muamalat Malaysia Berhad telah menawarkan 3 jenis produk untuk pembiayaan perumahan. Ketiga-tiga produk yang ditawarkan oleh Bank Muamalat bagi pembiayaan perumahan adalah berbeza dari segi konsep dan akad yang digunakan. Produk yang ditawarkan oleh Bank Muamalat untuk pembiayaan perumahan beserta akad yang digunakan semasa menjalankan kontrak pembiayaan adalah seperti berikut:

¹⁹⁶ Bank Muamalat Malaysia Berhad, *Opcit.*

¹⁹⁷ *Ibid*

¹⁹⁸ Laman web rasmi Bank Muamalat Malaysia Berhad, <http://www.muamalat.com.my/corporate-overview/shareholders/>, dilayari pada 13 Julai 2012

¹⁹⁹ Temubual bersama En. Saifuddin Bin Mat Yusof, Executive, Home Financing, Consumer Business Development Department, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 6 Julai 2012 di tingkat 21, Department Home Financing, Bangunan Menara Bank Muamalat Malaysia Berhad jam 4.00pm . Dan laman web rasmi BMMB <http://www.muamalat.com.my/consumer-banking/financing/mortgage/> (dilayari pada 10 Julai 2012)

1) Rumah Dalam Pembinaan (Rumah Teres / Flat / Rumah Kedai)²⁰⁰

Rumah dalam pembinaan ini adalah bermaksud rumah tersebut masih di dalam pembinaan oleh pemaju dan belum siap sepenuhnya. Rumah dalam pembinaan ini merangkumi rumah teres, flat dan rumah kedai. Bagi kategori rumah ini bank Muamalat telah menggunakan konsep *Bāy' al-Tawārruq* di dalam kontrak pembiayaan mereka.

2) Rumah Siap (Rumah Teres / Flat / Rumah Kedai)²⁰¹

Rumah siap adalah rumah yang telah siap sepenuhnya pembinaannya oleh pemaju dan sedia untuk dijual oleh pemaju kepada mana-mana pelanggan yang menginginkan kediaman tersebut yang merangkumi rumah teres, flat dan rumah kedai. Dalam pembiayaan yang melibatkan rumah siap, pihak Bank Muamalat telah menggunakan konsep *Bay' Bithaman Ājil* dalam pembiayaan perumahan yang melibatkan rumah siap.

3) Pembiayaan Rumah Sebuah (Banglo Sebuah)²⁰²

Pembiayaan rumah sebuah bermaksud pelanggan ingin membuat rumah sebuah seperti rumah banglo dan tidak menginginkan kediaman seperti rumah teres atau rumah kedai. Dalam pembiayaan yang melibatkan rumah sebuah, Bank Muamalat telah menggunakan konsep *Istisna'* dalam produk pembiayaan mereka yang melibatkan rumah jenis tersebut.

²⁰⁰ *Ibid*

²⁰¹ *Ibid*

²⁰² *Ibid*

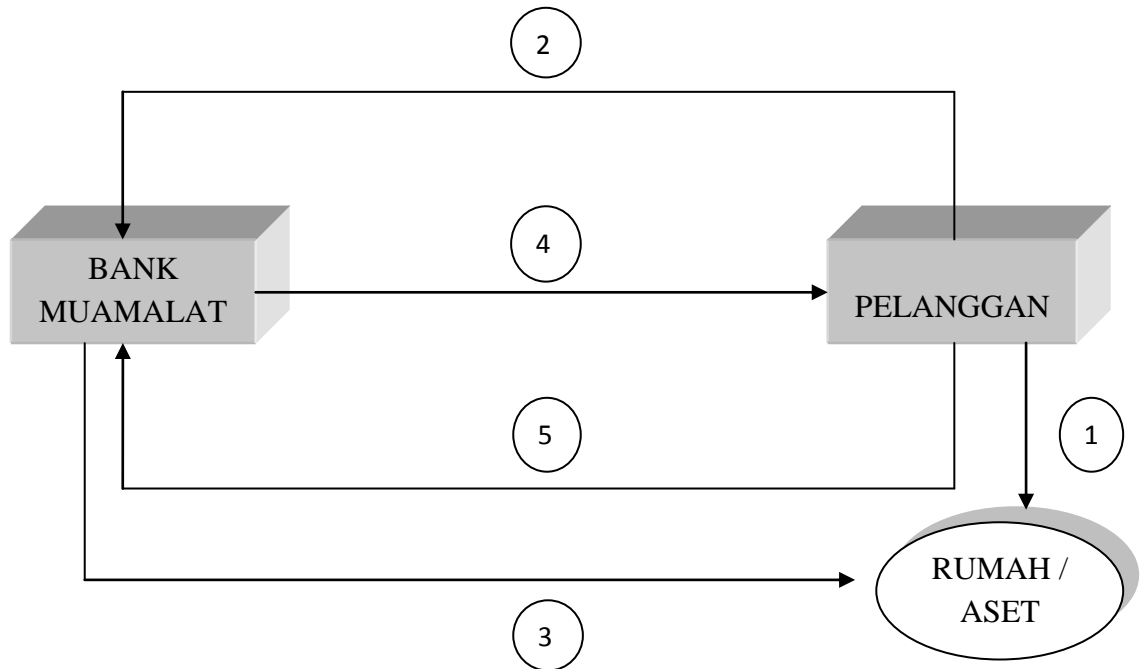
Oleh itu, diperhatikan bahawa di dalam pembiayaan perumahan yang diamalkan di dalam Bank Muamalat Malaysia Berhad, pelaksanaan prinsip BBA hanya digunakan bagi rumah yang telah siap sepenuhnya sahaja dan menggunakan kontrak-kontrak Islam yang lain bagi jenis-jenis rumah yang masih dalam pembinaan.

Antara kelebihan yang di tawarkan oleh Bank Muamalat bagi produk-produk pembiayaan ini ialah margin pembiayaan yang ditawarkan sehingga pembelian 90% daripada kos rumah, pembiayaan ini meliputi Pembiayaan Perpindahan Kos dan Perbelanjaan Berkaitan (MCRE) iaitu MRTT / LTHT, yuran guaman, penilaian yuran dan duti setem, pembiayaan boleh di lakukan sehingga tempoh umur 70 tahun atau tempoh maksimum sehingga 40 tahun, tiada yuran tambahan dan deposit tambahan, kadar keuntungan tidak akan di naikkan harga adalah berkadar tetap, pembiayaan yang di tawarkan termasuklah perkhidmatan menulis wasiat keatas rumah dan kontrak yang digunakan adalah berasaskan syariah sepenuhnya.²⁰³

²⁰³ Temubual bersama En. Saifuddin Bin Mat Yusof, Executive, Home Financing, Consumer Business Development Department, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 6 Julai 2012 di tingkat 21, Department Home Financing, Bangunan Menara Bank Muamalat Malaysia Berhad jam 4.00pm . Dan laman web rasmi BMMB <http://www.muamalat.com.my/consumer-banking/financing/mortgage/> (dilayari pada 10 Julai 2012)

3.12 Operasi Pembiayaan Perumahan Bagi Rumah Siap di Bank Muamalat Malaysia Berhad

Rajah 3.2 Lakaran Pembiayaan Rumah Secara Kontrak di BMMB²⁰⁴



Sumber: En. Saifuddin Bin Mat Yusof, Executive, Home Financing, Consumer Business Development Department, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur.

Secara ringkasnya, pembiayaan perumahan secara BBA di Bank Rakyat yang merangkumi Rumah siap (rumah dan rumah kedai) dan dalam pembinaan ialah seperti berikut.²⁰⁵

²⁰⁴ *Ibid* dan Temubual bersama *Ust. Azizi bin Che Seman* di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Pensyarah Jabatan Syariah Dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya dan Pengerusi Jawatan Kuasa Syariah Bank Muamalat Malaysia Berhad pada 23 Mei 2012 jam 3.00pm

²⁰⁵ *Ibid*

- 1) Pelanggan mengenalpasti rumah yang akan dibeli iaitu keatas rumah siap sahaja. Pelanggan menyatakan hasrat dengan membuat pembayaran kepada pemaju sebanyak 10% daripada nilai penuh terhadap rumah. Dan pihak pemaju telah mengeluarkan Sijil Perjanjian Jual Beli kepada pelanggan.
- 2) Pelanggan menemui pihak Bank Muamalat untuk mendapatkan pembiayaan dengan mengemukakan dokumen yang diperlukan dan Sijil Perjanjian Jual Beli sebagai buki pelanggan telah membayar 10% pendahuluan. Setelah bersetuju, pihak bank dan pelanggan akan mengadakan akad *bay' al-inah* iaitu pihak pelanggan akan menjual rumah yang telah dibeli kepada pihak bank. (Sebagai contoh sebanyak RM300,000)
- 3) Bank akan membuat pembayaran baki 90% nilai rumah yang masih belum dilangsaikan oleh pihak pelanggan kepada pemaju dan bayaran dilakukan oleh pihak bank kepada pemaju adalah secara sekali gus.
- 4) Bank kemudiannya akan menjual semula rumah tersebut kepada pelanggan dengan harga yang lebih tinggi dari harga jualan pelanggan kepada bank. Nilai rumah yang dijual oleh pihak bank tersebut merangkumi nilai rumah berserta tambahan kadar keuntungan bank keatas jualan rumah.(Sebagai contoh nilai jualan ialah sebanyak RM470,773.20)
- 5) Pelanggan akan membayar secara ansuran kepada bank untuk jualan yang dilakukan kali kedua oleh bank kepada pelanggan mengikut persetujuan yang telah dilakukan di dalam kontrak. (sebagai contoh ialah nilai perlu

dibayar RM470,773.20, dengan bayaran bulanan sebanyak RM1,569.24 bagi tempoh 300 bulan.)

Seperti yang telah disebutkan, prosedur pembiayaan perumahan secara BBA yang dilaksanakan di Bank Rakyat ini terpakai untuk rumah yang telah siap dibina dan rumah yang masih di dalam pembinaan. Dokumen yang perlu dikemukakan pelanggan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan ini adalah Sijil Perjanjian Jual Beli (SPJB) harta antara pemaju dan pelanggan, mengemukakan 2 salinan kad pengenalan, penyata gaji 3 bulan terakhir, salinan borang J/ EA/ EC/ KWSP, surat pengesahan jawatan, borang cukai pendapatan dan surat akuan majikan, mengemukakan salinan resit bayaran pendahuluan 10% harta yang telah dibeli, Surat pendaftaran perniagaan bagi pelanggan yang ingin membeli rumah kedai, Surat AkuJanji Memindah Hakmilik daripada pemilik harta (pemaju) kepada pelanggan, surat persetujuan menggadaikan Harta kepada pembiaya dan mengemukakan Surat AkuJanji Peguam.²⁰⁶

3.13 Kaedah Pengiraan Pembiayaan Perumahan di Bank Muamalat Malaysia Berhad BMMB²⁰⁷

Bagi pengiraan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB), pihak BMMB telah menawarkan tiga jenis pakej bagi penjualan rumah. Pakej A ialah pakej yang di tawarkan bagi rumah berharga RM300,000 dan kebawah serta rumah melebihi RM400,000, Pakej B pula ialah pakej yang di tawarkan bagi rumah berharga yang berharga di antara RM100,000 hingga kurang daripada RM300,000 dan

²⁰⁶ Temubual bersama Mohd Ridzwan bin Mohammad, Consumer Sales Executive, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Cawangan Petaling Jaya, Selangor, pada 17 Julai 2012 pada jam 1.30pm di Tingkat 2 Bank Muamalat Malaysia Berhad, Cawangan Petaling Jaya.

²⁰⁷ *Ibid*

pakej terakhir iaitu Pakej C ialah rumah yang di tawarkan bagi harga yang kurang daripada RM150,000. Tempoh pembiayaan maksimum yang di tetapkan oleh pihak bank ialah selama 40 tahun dan setiap pelanggan mestilah berumur kurang daripada 70 tahun.

Setiap pakej yang ditawarkan mempunyai pengiraan dan nilai kadar keuntungan yang tersendiri yang telah di tetapkan oleh pihak BMMB. Jadual di bawah menerangkan mengenai nilai faedah dan nilai kadar keuntungan bank yang di tawarkan bagi setiap pakej yang terdapat di BMMB bagi pembiayaan perumahan siap sahaja yang mengamalkan prinsip BBA

Jadual 3.3 : Pakej Pembiayaan Perumahan BMMB²⁰⁸

PAKEJ	NILAI RUMAH	TAHUN	KADAR FAEDAH
PAKEJ A	≥ RM300,000	TEMPOH KESELURUHAN	BFR – 1.85%
	≥ RM400,000	TEMPOH KESELURUHAN	BFR + 0.75%
PAKEJ B	RM100,000 - < RM300,000	TEMPOH KESELURUHAN	BFR – 1.70%
PAKEJ C	<RM100,000	TEMPOH KESELURUHAN	BFR – 0.50%

²⁰⁸ Bank Muamalat Malaysia Berhad Cawangan Petaling Jaya

Contoh pengiraan harga rumah adalah seperti berikut:

Katakan harga rumah ialah : RM200,000

Deposit kepada pemaju ialah : RM20,000

Nilai pembiayaan ialah : RM180,000

Pakej yang di ambil ialah : Pakej B

Kadar keuntungan Bank ialah : BFR – 1.70%

Nilai BFR ialah : 6.35% (**Sebagai contoh**)

Umur pelanggan ialah : 45 tahun (70-45: 25 tahun tempoh pembiayaan)

Pengiraan nilai rumah dan bayaran bulanan (**sebagai contoh**) :

$$RM180,000 \times (6.35\% - 1.70\%) \times 35$$

$$= RM 292950 \div 300 \text{ bulan}$$

$$= RM976.50$$

Secara kasarnya nilai hutang pembiayaan perumahan ialah RM292950 dan bayaran bulan yang perlu di tanggung oleh pelanggan ialah sebanyak RM976.50 / bulan.

3.14 Kesimpulan

Secara keseluruhannya, bab ini telah menerangkan mengenai produk pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* bagi kedua-dua objek kajian iaitu Bank Rakyat dan BMMB. Bab ini juga telah menerangkan mengenai operasi yang di jalankan dalam pembiayaan ini dengan mendedahkan pelaksanaan unsur jual beli berasaskan prinsip BBA dalam pembiayaan perumahan yang membuktikan bahawa

kedua-dua bank ini telah mengamalkan prinsip syariah di dalam urusan pembiayaan mereka.

Bab ini juga turut menjelaskan dan memaparkan mengenai kaedah pengiraan sebenar mengikut jumlah dan harga asal rumah yang bakal dibeli oleh pelanggan dan tambahan margin keuntungan bank yang perlu dibayar oleh pihak pelanggan dalam tempoh yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Dalm bab ini juga turut memaparkan jadual pembayaran mengikut kategori yang boleh dijadikan sebagai panduan pengiraan bagi harga dan kos yang berlainan.

BAB 4

ISU DAN CABARAN DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERASASKAN PRINSIP *AL-BAY' BITHAMAN ĀJIL* (BBA)

4.1 Pengenalan

Dalam bab ini kajian akan memfokuskan kepada analisis dan kaedah yang di ambil oleh pihak bank iaitu Bank Rakyat dan Bank Muamalat Malaysia Berhad dalam menangani dan mengatasi isu dan cabaran yang timbul terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* ini di samping beberapa kaedah dan metod lain yang boleh diambil sebagai cadangan untuk menangani masalah-masalah tersebut. Terdapat beberapa isu dan cabaran yang diketengahkan dalam kajian ini dengan tujuan untuk menjawab dan menyelesaikan persoalan-persoalan yang telah bermain dalam kotak fikiran para pelanggan dan masyarakat muslim khususnya.

Isu dan cabaran ini timbul setelah pelaksanaan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini dilihat mempunyai nilai yang hampir sama dengan pembiayaan berasaskan konvensional dari segi nilai harga dan jumlah pembayarannya bulannya oleh pelanggan dan timbulnya spekulasi-spekulasi dalam usaha untuk menjatuhkan produk pembiayaan Islam ini. Dalam masa yang sama juga isu dan cabaran yang timbul ini juga dapat menambah baik produk pembiayaan berasaskan prinsip BBA ini dari segi kualiti perkhidmatan dan pengaplikasiannya supaya produk ini

berada dalam landasan syarak yang tetap dan dapat memberi perkhidmatan kepada pelanggan dengan sebaiknya.

Dengan adanya perbincangan mengenai isu dan cabaran yang timbul dalam produk pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini, diharapkan kajian ini dapat menjawab dan menyelesaikan masalah para pengguna Islam umumnya dan rakyat Malaysia yang masih ragu-ragu terhadap produk pembiayaan Islam khususnya terhadap produk pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* ini.

4.2 Isu dan Cabaran Terhadap Pembiayaan Perumahan Berasaskan Prinsip *al-Bay' Bithaman Ājil* (BBA)

Penggunaan dan penerimaan masyarakat Malaysia terhadap produk pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA amat menggalakkan sejak kebelakangan ini. Boleh dikatakan hampir kesemua perbankan di Malaysia yang mengamalkan perbankan berteraskan Islam dan syariah akan menggunakan BBA sebagai konsep di dalam pembiayaan mereka khususnya terhadap pembiayaan perumahan. Hal ini kerana penggunaan prinsip BBA di dalam pembiayaan perumahan khususnya bagi menjalankan pembiayaan secara pembayaran tertangguh dilihat amat bersesuaian dengan sosioekonomi masyarakat Malaysia tambahan pula konsep yang digunakan tidak bercanggah dengan kehendak syarak.

Walaupun pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini masih giat berjalan dan diamalkan, namun terdapat beberapa isu dan cabaran yang telah timbul

terhadap pembiayaan ini sepanjang tempoh perlaksanaanya. Antara isu dan cabaran yang telah timbul adalah seperti berikut:

- 1) Isu-isu yang telah timbul:
 - a. Penentuan kadar keuntungan bank²⁰⁹,
 - b. Unsur lain dalam kontrak pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA,
 - c. Ketiadaan objek barang (rumah) dalam akad jual beli rumah dalam pembinaan yang menggunakan produk berasaskan prinsip BBA²¹⁰
 - d. Nilai masa hadapan terhadap rumah yang melibatkan rumah siap dan rumah dalam pembinaan²¹¹,

- 2) Cabaran yang dihadapi di dalam pembiayaan ini ialah:
 - a. Rumah terbengkalai²¹²,
 - b. Kematian penama asal rumah yang disertai dengan pihak waris tidak mahukan rumah tersebut,
 - c. Kebakaran dan bencana yang merosakkan sebahagian besar rumah,
 - d. Penukaran penama asal rumah dengan penama lain dengan menggunakan kontrak asal,
 - e. Penukaran penama asal rumah yang menggunakan kontrak BBA dengan penama baru yang inginkan kontrak selain BBA,

²⁰⁹ Lihat Saiful Azhar Rosly (1999), Al-Bai Bithaman Ajil Financing: Impacts On Islamic Banking Performance, *Thunderbird International Business Review*, vol.41, no.4/5

²¹⁰ Az-Zuhaili Wahbah (1985), *Fiqh Islami Wa Adillatuh*, Edisi Kedua, jilid Empat *Dar' Al-Fikr*, Damsyik, Lubnan, h. 341-344

²¹¹ Abu Umar Faruq Ahmad and M. Kabir Hassan, (t.t), *The Time Value of Money Concept in Islamic Finance*, Kertas kerja tidak diterbitkan. Lihat juga Ridha Saadallah (1415H/ 1994) Concept of Time in Islamic Economics, *Islamic Economic Studies* Vol.2 No.1

²¹² Nuarrual Hilal Md. Dahlan dan Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader Aljunid (2011), Shariah and Legal Issues in House Buying in Malaysia: The Legality of Bay' Bithaman-Al-Ajil (BBA) with Special Reference to Abandoned Housing Projects, *Pertanika J. Soc. Sci. & Hum.* 19 (2): 349 –361

- f. Kesan kenaikan kadar faedah di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah²¹³.

Hasil daripada permasalahan yang telah timbul yang melibatkan isu dan cabaran yang di hadapi oleh pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini, kajian telah memilih untuk menganalisis dan mengkaji bagaimanakah kaedah dan metod yang di ambil oleh kedua-dua objek kajian iaitu Bank rakyat dan Bank Muamalat untuk menyelesaikan isu dan cabaran yang timbul terhadap pembiayaan ini memandangkan kedua-dua bank ini telah menggunakan pembiayaan berasaskan BBA sebagai produk pembiayaan perumahan mereka.

Selain itu kajian akan menganalisis apakah kaedah-kaedah lain yang boleh digunakan sebagai cadangan kepada pihak bank untuk menangani isu yang timbul dan beberapa cabaran yang dihadapi oleh pihak bank agar pembiayaan ini dapat terus menarik perhatian masyarakat Malaysia khususnya kepada golongan muslim dan bukan muslim untuk menggunakan pembiayaan ini sebagai produk pilihan mereka bagi mendapatkan aset rumah.

²¹³ Lihat Saiful Azhar Rosly (1999), Al-Bai Bithaman Ajil Financing: Impacts On Islamic Banking Performance, *Thunderbird International Business Review*, vol.41, no.4/5

4.3 Kaedah dan Metod yang Digunakan Bank Rakyat Terhadap Permasalahan Berkaitan Isu dan Cabaran²¹⁴

Seperti yang telah dinyatakan di atas, kajian telah memilih Bank Rakyat sebagai objek kajian di dalam melihat bagaimanakah pihak bank menangani isu dan cabaran yang telah timbul berkaitan pembiayaan perumahan ini. Faktor pemilihan Bank Rakyat sebagai objek kajian adalah kerana perkhidmatan daripada Bank Rakyat telah mendapat perhatian dan sambutan di kalangan masyarakat Malaysia Islam dan bukan Islam disamping nama Bank Rakyat itu sendiri yang tidak menggunakan nama Islami walaupun segala aktiviti perbankanya menggunakan produk secara Islam.

Antara kaedah dan metod yang diambil oleh Bank Rakyat dalam menyelesaikan isu dan cabaran yang timbul terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini adalah seperti berikut:

1) Isu-isu yang telah timbul.

Antara kaedah dan metod yang di ambil oleh pihak Bank Rakyat bagi menyelesaikan isu-isu yang di hadapi oleh pihak bank terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA adalah seperti berikut.

²¹⁴ Temubual bersama Mohd Hanafiah Mohd Nawawi, Pengurus, Jabatan Penyelidikan dan Perundingan Syariah, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Kuala Lumpur, dan Ustaz Wan Rumaizi Wan Husin Ahli Jawatankuasa Syariah Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Kuala Lumpur pada 4 Julai 2012 di tingkat 16, Menara Bank Kerjasama Rakyat Malaysia (Bank Rakyat) pada jam 10.00a.m

a. Penentuan kadar keuntungan bank,

Di dalam amalan penentuan kadar keuntungan di Bank Rakyat, pihak bank telah menggunakan kadar BFR (*Base financing Rate*) sebagai penentu terhadap keuntungan bank. BFR dibina oleh pihak bank dengan merujuk kepada nilai OPR (overnight policy rate) atau dikenali juga sebagai Dasar Kadar Semalam²¹⁵ yang dikeluarkan oleh pihak Bank Negara Malaysia (BNM) terlebih dahulu sebelum pihak bank membuat nilai kadar keuntungan bank sendiri. BFR yang dikeluarkan oleh pihak bank ialah dengan mencampurkan nilai OPR yang dikeluarkan oleh BNM katakan 3.00 dengan kadar faedah yang ditentukan oleh pihak Bank Rakyat sendiri katakan sebanyak 3.9% . Oleh itu nilai BFR yang diguna pakai dalam pembiayaan perumahan di Bank Rakyat ialah sebanyak 6.9% (sebagai contoh). Nilai BFR bagi setiap bank adalah berbeza-beza mengikut kadar keuntungan yang ingin di ambil oleh pihak bank.

Perbankan Islam hanya menggunakan BLR (*base lending rate*) untuk semakan harga pasaran di dalam Malaysia saja untuk menentukan kadar faedah yang akan di ambil oleh bank, lalu istilah itu ditukar kepada BFR kerana bank-bank Islam tidak memberi pinjaman (*lending*) tetapi memberi pembiayaan (*financing*) melalui kontrak-kontrak yang sah di sisi hukum Islam. Antaranya mereka menggunakan kontrak BBA

²¹⁵ Kadar Dasar Semalaman (KDS) akan menjadi penunjuk kepada teras dasar monetari. KDS akan memainkan dua peranan – sebagai alat isyarat untuk mempamerkan teras dasar monetari dan sebagai kadar sasaran operasi mudah tunai harian Bank Pusat. Sebarang perubahan ke atas teras dasar monetari akan diisyaratkan dengan pertukaran pada paras KDS. Ia juga akan bertindak sebagai kadar rujukan utama dalam penentuan kadar faedah pasaran yang lain. Bagi mencerminkan teras dasar monetari yang tidak berubah, KDS akan ditetapkan pada paras semasa kadar semalaman antara bank, iaitu 2.70%.-3.00% (laman web rasmi Bank Negara Malaysia <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=61&pg=69&ac=832&print=1> dan http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=mone&pg=mone_opr_stmt&lang=bn dilayari pada 17 Julai 2012)

yang telah di bincangkan dalam kajian ini, selain itu ia juga diguna untuk produk AITAB (Sewa beli), *Mushārah Mutanāqisah*, *Bay' al- 'Inah*²¹⁶ dan *al-Tawārruq*.

Penggunaan BFR di dalam menentukan kadar keuntungan bank merupakan satu kelebihan kepada pelanggan kerana kontrak BBA mewajibkan bank dan pelanggan bersetuju atas satu harga yang akan dibayar secara ansuran pada masa hadapan. Harga tersebut kemudiannya dipecahkan menjadi kadar peratusan (*rate*) agar ia sesuai dengan sistem yang sedia ada di Malaysia dan sistem yang telah di tentukan di dalam kontrak pembiayaan. Biasanya kadar harga jualan (untuk pembiayaan rumah) yang termeterai di dalam kontrak dikenakan oleh bank-bank Islam khususnya Bank Rakyat akan berada pada paras 6 – 10% (kiraan secara bayaran bulanan). Namun begitu nilai ini belum di tolak dengan kos dana pembiayaan dan diskaun yang diberikan oleh bank di dalam usaha bank untuk bersaing dengan bank konvensional.²¹⁷

²¹⁶ *Bay al- 'Inah* ialah satu keadaan dimana seseorang yang berkehendakkan wang tunai datang kepada seseorang yang lain untuk memohon pinjaman. Pihak pemiutang (al-Muqrid) enggan memberikan pinjaman kecuali beliau akan mendapat keuntungan daripada pinjaman itu dan dalam masa yang sama beliau menyedari keuntungan itu akan menyebabkan kepada berlakunya riba yang jelas diharamkan oleh Islam. Sehubungan itu dalam usaha untuk mengelak daripada berlaku proses pinjaman wang berfaedah yang ternyata haram disisi Islam, pemiutang bertindak sebagai penjual dengan menjual serta mewujudkan sesuatu barangan kepada penghutang dengan harga tertentu secara kredit. Selepas berlakunya proses penyerahan, penjual (pemiutang) membeli semula barangan yang telah dijualnya atau pembeli menjual kembali barangan tersebut kepada penjual asal secara tunai dengan harga yang lebih rendah. Oleh itu, transaksi ini mengandungi dua kontrak jual beli dimana setiap kontrak mempunyai harganya yang tersendiri. Natijah dari transaksi ini penjual asal atau pemiutang dalam konteks sebenar akan mendapat faedah berdasarkan perbezaan harga kredit dan harga tunai. Transaksi ini diistilahkan sebagai al-Inah kerana pemiutang telah melakukan hilah dengan berpindah daripada kontrak pinjaman kepada kontrak jual beli barangan bagi mengelak riba. Sehubungan itu, Wahbah al-Zuhaili (1989) menjelaskan hilah ini bermaksud jalan keluar daripada kesulitan. Contohnya seperti seseorang itu mencuri menggunakan tongkatnya lalu tidak mencuri kerana berhilahkan tongkatnya yang mencuri. (Azizi Abu Bakar (2009), *Perlaksanaan Bay Al-Inah Dalam Pembiayaan Peribadi Di Malaysia*, International Conference on Corporate Law (ICCL) 2009 1st - 3rd June 2009, Surabaya, Indonesia) lihat jua laman web rasmi Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, <http://www.sc.com.my/main.asp?pageid=686&menuid=641&newsid=&linkid=&type=>

²¹⁷ <http://zaharuddin.net/soal-jawab-a-isu-pilihan/969-perbankan-islam-dan-bfr.html> dilayari pada 17 Julai 2012

Jika kadar BFR meningkat melebihi 10 peratus, bank Islam tetap hanya akan mengambil 10 peratus juga, berbanding bank konvensional yang akan menaikkan kadar bayaran selari dengan BLR ke tahap berapa sekalipun.

Jika kadar tetap setinggi 10 peratus dikenakan oleh bank Islam bagi tempoh 30 tahun, ia sebenarnya masih murah dan hebat berbanding bank konvensional yang menggunakan BLR yang tidak tetap sepanjang masa. Ini kerana walaupun tetap, pembayaran bulannya sentiasa ditawarkan diskaun oleh pihak bank Islam mengikut kadar BLR semasa. Sedangkan jika BLR melepasi tahap 10 peratus kadar faedah pihak pelanggan akan dikenakan kadar faedah mengikut nilai semasa BLR, sedangkan di perbankan Islam bayaran bulanan yang perlu dibayar kepada bank Islam adalah terikat pada kadar 10 peratus sahaja.²¹⁸

b. Unsur lain dalam kontrak pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA.

Pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang diamalkan di Bank Rakyat secara keseluruhannya telah mengikut teori dan aplikasi yang terdapat di dalam kontrak jual beli berasaskan akad BBA. Urusan jual beli tangguh yang di jalankan dalam pembiayaan perumahan ini cukup syarat dan rukunnya. Walau bagaimanapun, terdapat kontrak sampingan yang terdapat di dalam pembiayaan ini iaitu *bay' al-'Inah*. Seperti yang telah di terangkan dalam bab tiga berkaitan operasi pembiayaan, *bay' al-'Inah* telah digunakan sewaktu pihak pelanggan menjual aset (rumah) kepada bank dan kemudiannya pihak bank akan menjual semula kepada pelanggan aset tersebut dengan harga yang lebih tinggi. Walaupun terdapat unsur *Bay al-'Inah* di dalam kontrak BBA

²¹⁸ *Ibid*

tersebut, ianya tidak salah di sisi syarak dan di benarkan dalam amalan perbankan Islam.

c. Ketiadaan objek barang (rumah) dalam akad jual beli rumah dalam pembinaan yang menggunakan produk berasaskan prinsip BBA.

Salah satu rukun daripada urusan jual beli ialah wujudnya barang akad (barang yang akan ditukarkan). Namun begitu di dalam produk pembiayaan perumahan-i Manzili (Berperingkat) yang terdapat di dalam produk pembiayaan perumahan Bank Rakyat, rumah di dalam pembinaan yang masih diusahakan oleh pemaju juga turut menggunakan konsep *Bay' Bithaman Ājil* sebagai kontrak jual belinya. Secara syaraknya, jual beli ini boleh terbatal kerana ketiadaan unsur barang yang akan ditukarkan dalam jual beli yang dilakukan.

Namun begitu, di Bank Rakyat, bagi isu berkaitan ketiadaan objek barang dalam jual beli, mereka telah menggunakan kaedah *Bay' al-Manfāah* terhadap rumah yang masih dalam pembinaan. Dalam kata lain ialah Bank Rakyat telah menjual mafaat masa hadapan yang akan diperolehi oleh pelanggan pada masa hadapan.

d. Nilai masa hadapan terhadap rumah yang melibatkan rumah siap dan rumah dalam pembinaan.

Setiap pembelian rumah menggunakan kontrak pembiayaan perumahan di Bank Rakyat akan menjadi milik penuh kepada pelanggan. Bagi isu berkaitan nilai masa hadapan keatas rumah pada masa 20 ke 30 tahun akan datang, sebelum kontrak diikat

diantara pihak bank dan pelanggan, pihak pemaju terlebih dahulu akan menilai dan mengukur nilai semasa dan nilai masa hadapan terhadap rumah berdasar kepada keadaan semasa dan prospek masa hadapan keatas rumah sebelum mengeluarkan harga. Selepas mengeluarkan harga urusan jual beli di peringkat awal berlaku diantara pemaju dan pelanggan sebelum pelanggan bertemu dengan bank.

Pihak bank hanya akan mengenakan faedah sahaja keatas pelanggan di atas kontrak jual beli berasakan konsep BBA yang dilakukan diantara pelanggan dan pihak bank tanpa mengira kepada nilai masa hadapan keatas rumah. Walaupun pada masa hadapan nilai rumah tersebut telah melonjak hampir 100% daripada nilai asal rumah, pihak bank hanya akan berpegang kepada kontrak asal yang telah dimeterai diantara keduanya tanpa mengambil kira nilai masa hadapan keatas rumah kerana rumah tersebut mengikut syaraknya sudah menjadi milik penuh kepada pelanggan. Apa yang ditekankan oleh pihak bank ialah kemampuan pelanggan untuk membayar jumlah hutang kepada bank mengikut tempoh masa yang telah ditetapkan di dalam kontrak jual beli bank.

2) Cabaran yang dihadapi di dalam pembiayaan ini ialah:

Antara penyelesaian yang diambil oleh pihak Bank Rakyat dalam menangani cabaran yang dihadapi oleh pihak bank terhadap pembiayaan perumahan berasakan prinsip BBA ini adalah seperti berikut.

a. Rumah terbengkalai.

Masalah berkaitan rumah terbengkalai sering menjadi cabaran terhadap institusi perbankan di Malaysia. Boleh dikatakan hampir kesemua bank-bank di Malaysia mempunyai inisiatif bagi menyelesaikan masalah ini jika perkara yang tidak diingini ini berlaku terhadap mereka yang telah mengeluarkan wang bagi membiaya kos perumahan yang dibina oleh pemaju. Bagi Bank Rakyat, langkah pertama yang diambil oleh mereka ialah dengan mengeluarkan bayaran mengikut tahap kemajuan rumah yang telah dibina oleh pemaju. Sebagai contoh, bank akan merujuk kepada pemaju tentang nilai bayaran yang perlu dibayar bagi rumah yang sudah dibina hanya 30% dari keseluruhan rumah.

Bank tidak akan mengambil langkah dengan membayar harga keseluruhan rumah yang masih dalam pembinaan sebaliknya akan membayar mengikut kemajuan rumah berdasarkan kepada pemerhatian bank terhadap kemajuan pembinaan. Selain itu juga, bagi pihak pemaju yang ingin menuntut bayaran kepada pihak bank, mereka perlu mengemukakan surat daripada arkitek pembinaan tentang tahap pembinaan rumah. Melalui langkah ini, bank mampu mengesan sekiranya rumah yang dibina tersebut akan terbengkalai atau terdapat unsur penipuan.

Sekiranya berlaku terbengkalai terhadap rumah tersebut, pihak bank akan meminta pihak pemaju untuk menyiapkan rumah tersebut disamping pihak bank akan turut berkerjasama dalam menyiapkannya. Namun, sekiranya rumah tersebut tetap menghadapi masalah terbengkalai, pihak bank terpaksa menuntut hutang yang telah dibayar oleh pihak bank kepada pemaju daripada pelanggan kerana pihak bank telah

mengeluarkan bayaran kepada pemaju. Segala urusan mengenai status pembinaan rumah tersebut akan diuruskan sendiri oleh pelanggan dengan pemaju dan status rumah terbengkalai tersebut tetap menjadi milik pelanggan.

Sekiranya pelanggan ingin membatalkan kontrak pembiayaan perumahan ini apabila rumah terbengkalai tersebut telah siap 30% dan pihak bank telah mengeluarkan bayaran kepada pemaju, pihak pelanggan tetap akan diminta membuat bayaran 30% nilai yang telah dikeluarkan pihak bank kepada pemaju.

b. Kematian penama asal rumah yang disertai dengan pihak waris tidak mahukan rumah tersebut.

Semasa urusan kontrak pembiayaan perumahan diantara pelanggan dan pihak bank ini dijalankan, pihak bank akan menawarkan kepada pelanggan supaya mengambil Pelan Takaful Gadai Janji MRTT²¹⁹ bersama-sama kontrak pembiayaan perumahan sebagai jaminan kepada pelanggan sekiranya sesuatu yang tidak diingini berlaku kepada pelanggan. Sekiranya berlaku kematian keatas penama rumah, pihak takaful akan membayar baki hutang perumahan pelanggan kepada pihak bank dan rumah tersebut akan menjadi milik waris.

Sekiranya pihak penama tersebut tidak mengambil pelan takaful MRTT, baki hutang akan ditanggung oleh pihak waris dan pemilikan rumah tersebut akan menjadi milik waris penama sekiranya pihak waris bersetuju menanggung baki hutang penama.

²¹⁹MRTT ialah satu pelan Takaful yang menyediakan jumlah perlindungan menurun, yang dibayar jika berlaku kematian atau Hilang Upaya Kekal Menyeluruh (TPD) kepada peserta sebelum sempat menyelesaikan pembiayaan. (Laman web Takaful Ikhlas <http://www.takaful-ikhlas.com.my/malay/takafulberkelompok/mrtt.asp> dilayari pada 15 Julai 2012)

Namun sekiranya pihak waris tidak mampu untuk membayar baki hutang tersebut, pihak bank akan melelong rumah tersebut. Hasil lelongan rumah tersebut pihak bank akan mengambil bahagian kos yang telah dikeluarkan oleh pihak bank termasuk faedah keatas bank, dan sekiranya terdapat baki daripada lelongan rumah, pihak bank akan memberinya kepada waris penama asal rumah.

c. Kebakaran dan bencana yang merosakkan sebahagian besar rumah.

Bagi masalah yang melibatkan kebakaran dan bencana yang berlaku terhadap rumah, di Bank Rakyat seperti isu berkaitan kematian penama, pihak bank akan menasihatkan agar penama mengambil skim Takaful perlindungan rumah atau di syarikat Takaful Ikhlas ia dikenali sebagai IKHLAS *Houseowner/HouseHolder*²²⁰ bagi melindungi rumah daripada berlaku sebarang bencana seperti kebakaran, letupan atau limpahan air akibat tangki pecah. Bagi rumah yang telah siap dibina sekiranya berlaku sebarang bencana seperti kebakaran terhadap rumah, pihak takaful akan menjamin segala kos kerosakan dan kerugian yang ditanggung oleh pihak pelanggan. Tetapi sekiranya pelanggan tidak mengambil sebarang perlindungan takaful, kos dan pembiayaan akan ditanggung oleh pelanggan sendiri.

Bagi rumah di dalam pembinaan, sekiranya berlaku sebarang bencana seperti kebakaran dan runtuh, pihak pemaju sendiri perlu bertanggung jawab dan menanggung setiap kos yang perlu dibayar bagi membaiki semula segala kerosakan terhadap rumah. Pihak pemaju tidak boleh membuat sebarang tuntutan kepada pihak

²²⁰ Laman web Takaful Ikhlas <http://www.takaful-ikhlas.com.my/malay/takafulAm/houseowner.asp> dilayari pada 15 Julai 2012

bank kerana rumah tersebut tidak berada dalam keadaan sempurna dan tidak disahkan siap sepenuhnya oleh arkitek.

d. Penukaran penama asal rumah dengan penama lain dengan menggunakan kontrak asal.

Bagi hal berkaitan pertukaran penama asal rumah dengan penama baru dengan menggunakan kontrak asal, ianya akan berlaku atas sebab beberapa faktor, antara faktornya ialah penama asal tidak mampu untuk membayar hutang yang di tanggung. Oleh itu pihak bank akan membuat kaedah pembiayaan semula perumahan atau *refinance*. Kaedah ini terlaksana apabila pihak penama asal sudah tidak mampu untuk membayar, kemudian beliau telah menjualkannya kepada penama baru dengan pengetahuan pihak bank.

Oleh itu pihak bank akan menutup akaun penama asal rumah dan membuka akaun baru bernamakan penama baru, dan baki bayaran hutang akan dilangsaikan oleh penama baru. Bagi pelanggan yang ingin membuat perkongsian terhadap penama rumah semasa dalam pembiayaan, sebagai contoh membuat penama isteri dan suami terhadap rumah yang dibayar oleh pihak suami, pihak bank tidak mempunyai masalah terhadap perkongsian keatas penama hak milik rumah.

e. Penukaran penama asal rumah yang menggunakan kontrak BBA dengan penama baru yang inginkan kontrak selain BBA.

Masalah di atas dilihat hampir sama dengan dengan masalah pada cabaran (d), seperti yang berlaku terhadap pertukaran penama asal dengan penama baru dengan menggunakan kontrak asal. Pihak bank membolehkan petukaran penama asal dengan penama baru dengan menggunakan kaedah pembayaran semula. Namun di Bank Rakyat, kontrak yang digunakan di dalam pembiayaan perumahan hanyalah menggunakan konsep BBA tanpa menggunakan konsep syariah yang lain.

Namun begitu, apa yang dibolehkan ialah penukaran produk Pembiayaan Perumahan-I Manzili sahaja. Sebagai contoh ialah jika penama asal yang menggunakan produk Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Berperingkat) yang telah siap pembinaannya dan masih mempunyai baki tempoh pembayaran hutang selama 15 tahun ingin menukar hak milik rumah kepada penama baru yang ingin menggunakan produk Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Tetap) atas sebab tidak mampu untuk membayar baki hutang kepada pihak bank, pihak bank akan menjalankan proses pembiayaan semula seperti di dalam cabaran (d).

Pihak bank akan menutup akaun penama asal yang menggunakan Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Berperingkat) dan membuka akaun penama baru dengan menggunakan produk Pembiayaan Perumahan-i Manzili (Ansuran Tetap) dan segala proses pendaftaran akan dilakukan semula oleh penama baru.

f. Kesan kenaikan kadar faedah (BLR) di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah.

Bagi masalah mengenai kenaikan kadar faedah BLR di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah, pihak bank terlebih dahulu akan melihat kepada kadar OPR yang ditetapkan oleh BNM. Sekiranya kadar OPR telah meningkat katakan kepada 4.5% pada tahun 2020, pihak bank akan menyemak semula kadar BFR yang telah ditetapkan oleh pihak bank dan kemungkinan nilai BFR bagi bank akan turut sama meningkat mengikut peningkatan nilai OPR.

Namun, sekiranya kadar OPR tetap sama iaitu 3.00 tanpa sebarang perubahan yang dilakukan oleh pihak BNM, hanya nilai BLR yang dikeluarkan oleh bank konvensional sahaja mengalami peningkatan, pihak Bank Rakyat akan menyemak semula kadar diskaun dan kadar BFR yang telah diberikan kepada pelanggan. Sebagai contoh kadar asal yang telah dipersetujui di antara pihak bank dan pelanggan adalah 10 %, (kadar ini biasanya kurang disedari oleh pelanggan kerana amat ramai yang tidak membaca kontrak mereka), seterusnya pihak bank biasanya akan memaklumkan pembayaran tahun pertama, kedua dan ketiga adalah BFR – 1 % iaitu nilai diskaun.

Maka jika BFR Bank Rakyat berada pada kadar 6.9% peratus pada tahun 2012, pelanggan hanya perlu membayar $6.9\% - 1\% = 5.9$ peratus sahaja. Walhal kadar asal yang dipersetujui di dalam kontrak adalah 10 peratus. Namun sekiranya BLR telah meningkat melebihi 10% katakan kepada 12%, kadar BFR juga akan turut meningkat namun tidak akan melebihi 10% seperti yang telah ditetapkan di dalam kontrak. Sebagai contoh jika OPR masih 3.00, pihak bank akan menaikan kadar faedah bank supaya

selari dengan BLR yang dikeluarkan oleh bank konvensional kepada 6.9%. Hasilnya BFR akan menjadi 9.9% dan masih tidak melebihi 10%.

Namun begitu apabila pelanggan telah mengambil pembiayaan perumahan berasaskan BBA di Bank Rakyat, Bank Rakyat masih akan memotong diskaun pembiayaan kepada pelanggan katakan sebanyak 2% mengikut keadaan ekonomi dan inflasi. Ini akan menjadikan nilai BFR ialah 7.9%. nilai ini bukan sahaja mampu menyaingi nilai BLR yang di keluarkan oleh bank konvensional pada masa hadapan malah ianya akan menguntungkan para pelanggan sendiri.

Namun sekiranya keuntungan yang di perolehi oleh pihak bank tidak mampu menyaingi kadar keuntungan bank konvensional, pihak bank tidak akan memberi potongan diskaun kepada pelanggan dan mengekalkan nilai 9.9%. Kaedah dan penggunaan ini telah disahkan halal oleh pelbagai Majlis Syariah bank-bank Islam di Malaysia dan Timur Tengah. Ia dinamakan produk *Home Financing-i variable*.

4.4 Kaedah Dan Metod Yang Digunakan Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB) Terhadap Permasalahan Berkaitan Isu Dan Cabaran²²¹

Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB merupakan sebuah bank yang amat sinonim dengan masyarakat Islam di Malaysia. Nama BMMB itu sendiri telah melambangkan bahawa segala amalan dan operasi yang dilakukan di BMMB adalah

²²¹ Temubual bersama En. Saifuddin Bin Mat Yusof, Executive, Home Financing, Consumer Business Development Department, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 6 Julai 2012 di tingkat 21, Department Home Financing, Bangunan Menara Bank Muamalat Malaysia Berhad jam 4.00pm dan Temubual bersama Azizi Che Seman di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Pensyarah Jabatan Syariah Dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya dan Pengerusi Jawatan Kuasa Syariah Bank Muamalat Malaysia Berhad pada 23 Mei 2012 jam 3.00pm.

berteraskan Syariah yang berlandaskan Al-Quran dan As-Sunnah. Namun begitu segala operasi dan amalan yang di jalankan di BMMB masih tidak dapat lari daripada isu dan cabaran. Segala isu dan cabaran telah pun di gariskan di awal penulisan bab.

Antara kaedah dan metod yang diambil oleh pihak BMMB dalam menyelesaikan dan mengatasi segala isu dan cabaran terhadap pembiayaan perumahan berasaskan kontrak BBA adalah seperti berikut.

1) Isu-isu yang telah timbul:

Antara kaedah dan metod yang di ambil oleh pihak BMMB bagi menyelesaikan isu-isu yang di hadapi oleh pihak bank terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA adalah seperti berikut.

a. Penentuan kadar keuntungan bank.

Di dalam amalan penentuan kadar keuntungan di BMMB, pihak bank telah menggunakan kadar BFR (*Base financing Rate*) sebagai penentu terhadap keuntungan bank sama seperti yang diamalkan di Bank Rakyat dan bank-bank Islam yang lain. BFR dibina oleh pihak bank dengan merujuk kepada nilai OPR (Dasar Kadar Semalam) yang dikeluarkan oleh pihak Bank Negara Malaysia (BNM) terlebih dahulu sebelum pihak bank merangka nilai kadar keuntungan bank sendiri. BFR yang dikeluarkan oleh pihak bank ialah dengan mencampurkan nilai OPR yang dikeluarkan oleh BNM katakan 3.00 dengan kadar faedah yang ditentukan oleh pihak BMMB sendiri katakan sebanyak 3.9% . Oleh itu nilai BFR yang diguna pakai dalam pembiayaan perumahan di BMMB

ialah sebanyak 6.9% (sebagai contoh). Nilai BFR bagi setiap bank adalah berbeza-beza mengikut kadar keuntungan yang ingin di ambil oleh pihak bank.

Namun begitu nilai BFR yang dikeluarkan oleh BMMB ini bukanlah nilai sebenar yang akan di tanggung oleh pelanggan, sebaliknya pihak bank akan menolak nilai BFR ini dengan COF (kos dana pembiayaan) katakan 2.4%, dan diskaun yang diberikan oleh BMMB katakan sebanyak 1.0%. Oleh itu nilai yang akan ditanggung oleh pelanggan ialah sebanyak $6.9\% - (2.4\% + 1.0\%)$ iaitu 3.5% (sebagai contoh). Segala perbandingan di antara BLR dan BFR telah pun dinyatakan dalam penentuan kadar keuntungan Bank Rakyat.

b. Unsur lain dalam kontrak pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA.

Seperti yang telah diamalkan oleh Bank Rakyat, Pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang diamalkan oleh BMMB secara keseluruhannya telah mengikut teori dan aplikasi yang terdapat di dalam kontrak jual beli berasaskan akad BBA. Urusan jual beli tangguh yang di jalankan dalam pembiayaan perumahan ini cukup syarat dan rukunnya iaitu wujudnya subjek akad iaitu rumah. Walau bagaimanapun, terdapat kontrak sampingan yang terdapat di dalam pembiayaan ini iaitu *bay' al-Inah* iaitu di dalam menjalankan urusan jual beli tangguh diantara pelanggan dengan pihak bank .

Seperti yang telah di terangkan dalam bab tiga berkaitan operasi pembiayaan, *bay' al-Inah* telah digunakan sewaktu pihak pelanggan menjual aset (rumah) kepada

bank dan kemudiannya pihak bank menjual semula kepada pelanggan aset tersebut dengan harga yang lebih tinggi. Walaupun terdapat unsur Bay al-Inah di dalam kontrak BBA tersebut, ianya tidak salah di sisi syarak dan di benarkan dalam amalan perbankan Islam.

c. Ketiadaan objek barang (rumah) dalam akad jual beli rumah dalam pembinaan yang menggunakan produk berasaskan prinsip BBA.

Menyedari tentang kekurangan yang timbul terhadap pembiayaan perumahan bagi rumah yang masih dalam pembinaan dengan menggunakan kontrak berasaskan konsep BBA iaitu ketiadaan objek akad petukaran dalam kontrak jual beli, Bank Muamalat telah menukarkan daripada menggunakan akad BBA bagi pembiayaan rumah dalam pembinaan dengan menggunakan akad *al-Tawārruq*²²² bagi pembiayaan yang melibatkan pembiayaan jenis ini. Hal ini adalah untuk mengelakkan daripada wujudnya unsur seperti ini terhadap pembiayaan perumahan mereka.

Dari aspek bahasa, *al-Tawārruq* dikatakan bahawa ia berakar dari perkataan Arab iaitu *al-Wariq*, yang bermaksud wang perak, dirham atau logam perak Ia dinamakan *tawarruq* kerana ketika membeli barang tersebut secara bayaran bertangguh, pembeli tidak berniat menggunakan atau mememanfaatkannya, tetapi hanya ingin menjadikannya laluan ke arah memperoleh wang tunai.

²²² Temubual bersama Azizi Che Seman di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Pensyarah Jabatan Syariah Dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya dan Pengerusi Jawatan Kuasa Syariah Bank Muamalat Malaysia Berhad pada 23 Mei 2012 jam 3.00pm.

Al-Tawārruq adalah jual beli yang berlaku apabila pembeli membeli barangan dengan harga tangguh, kemudian menjualnya kembali dengan harga tunai yang lebih rendah kepada penjual ketiga. Jual beli ini dinamakan *al-tawarruq* kerana pembeli yang membeli barangan tidak bermaksud untuk mendapat barang tersebut, sebaliknya adalah untuk mendapatkan tunai. Perbezaan antara *al-Tawārruq* dan *bay' al-'Inah* adalah *al-Tawārruq* melibatkan jualan barangan kepada pihak ketiga manakala *bay' al-'Inah* hanya melibatkan dua pihak sahaja.²²³

d. Nilai masa hadapan terhadap rumah yang melibatkan rumah siap dan rumah dalam pembinaan.

Setiap pembelian rumah menggunakan kontrak pembiayaan perumahan di BMMB akan menjadi milik penuh kepada pelanggan sama seperti yang berlaku di Bank Rakyat. Bagi isu berkaitan nilai masa hadapan keatas rumah pada masa 20 ke 30 tahun akan datang, tindakan yang diambil oleh pihak BMMB adalah sama seperti di Bank Rakyat. Sebelum kontrak diikat diantara pihak bank dan pelanggan, pihak pemaju terlebih dahulu akan menilai dan mengukur nilai semasa dan nilai masa hadapan terhadap rumah berdasar kepada keadaan semasa dan prospek masa hadapan keatas rumah sebelum mengeluarkan harga. Selepas mengeluarkan harga urusan jual beli di peringkat awal berlaku diantara pemaju dan pelanggan sebelum pelanggan bertemu dengan bank.

Pihak bank hanya akan mengenakan faedah sahaja keatas pelanggan di atas kontrak jual beli berasakan konsep BBA yang dilakukan diantara pelanggan dan pihak

²²³ Nadhirah binti Nordin dan Mohamad Sabri Haron (2008), Pensekuritian Bersandarkan Aset Secara Islam, *Jurnal Muamalat* Bil. 1/2008, hlm. 114

bank tanpa mengira kepada nilai masa hadapan keatas rumah. Walaupun pada masa hadapan nilai rumah tersebut telah melonjak hampir 100% daripada nilai asal rumah, pihak bank hanya akan berpegang kepada kontrak asal yang telah dimeterai diantara keduanya tanpa mengambil kira nilai masa hadapan keatas rumah kerana rumah tersebut mengikut syaraknya sudah menjadi milik penuh kepada pelanggan. Apa yang ditekankan oleh pihak bank ialah kemampuan pelanggan untuk membayar jumlah hutang kepada bank mengikut tempoh masa yang telah ditetapkan di dalam kontrak jual beli bank.

Namun begitu, bagi rumah di bawah projek bank, harga akan di nilai berdasarkan nilai semasa dan penilaian semula masa hadapan. Sekiranya rumah yang pada awalnya di bina pada harga RM100,000 pada tahun 2012 akan bertuakar kepada RM300,000 pada tahun 2022 berdasarkan penilaian pihak penilai bank, pihak bank akan menjual harga rumah tersebut berdasarkan harga pada tahun 2022, bukannya berdasarkan harga tahun 2012 bagi rumah yang telah siap dibina dan masih belum mempunyai pemilik, namun sekiranya pelanggan telah membeli rumah pada harga tahun 2012, pihak bank akan meneruskan pembiayaan berdasarkan harga pada tahun 2012 dan pihak pelanggan akan menikmati keuntungan kenaikan nilai rumah apabila pelanggan menjual semula rumah tersebut atau refinancing dilakukan kepada pihak bank.

2) Cabaran yang dihadapi di dalam pembiayaan ini ialah:

Antara kaedah dan metod yang di ambil oleh pihak BMMB bagi menyelesaikan masalah berkaitan cabaran yang di hadapi oleh pihak bank terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA adalah seperti berikut.

a. Rumah terbengkalai.

Bagi masalah berkaitan rumah terbengkalai, langkah pertama yang diambil oleh BMMB ialah dengan mengeluarkan bayaran mengikut tahap kemajuan rumah yang telah dibina oleh pemaju. Sebagai contoh, bank akan merujuk kepada pemaju tentang nilai bayaran yang perlu dibayar bagi rumah yang sudah dibina hanya 30% dari keseluruhan rumah. Oleh itu, Pihak bank akan mengeluarkan 30% dari nilai pembiayaan yang di ambil oleh pelanggan untuk membayarnya kepada pemaju.

Bank tidak akan mengambil langkah dengan membayar harga keseluruhan rumah yang masih dalam pembinaan sebaliknya akan membayar mengikut kemajuan rumah berdasarkan kepada pemerhatian bank terhadap kemajuan pembinaan. Selain itu juga, bagi pihak pemaju yang ingin menuntut bayaran kepada pihak bank, mereka perlu mengemukakan surat daripada arkitek pembinaan tentang tahap pembinaan rumah. Melalui langkah ini, bank mampu mengesan sekiranya rumah yang dibina tersebut akan terbengkalai atau terdapat unsur penipuan.

Sekiranya berlaku pembinaan terbengkalai terhadap rumah tersebut, pihak bank akan meminta pihak pemaju untuk menyiapkan rumah tersebut disamping pihak bank

akan turut berkerjasama dalam menyiapkannya. Hal ini kerana rumah tersebut juga merupakan sebahagian daripada aset bank. Namun, sekiranya rumah tersebut tetap menghadapi masalah terbengkalai, pihak bank terpaksa menuntut hutang yang telah dibayar oleh pihak bank kepada pemaju daripada pelanggan kerana pihak bank telah mengeluarkan bayaran kepada pemaju. Segala urusan mengenai status pembinaan rumah tersebut akan diuruskan sendiri oleh pelanggan dengan pemaju dan status rumah terbengkalai tersebut tetap menjadi milik pelanggan.

Sekiranya pelanggan ingin membatalkan kontrak pembiayaan perumahan ini apabila rumah terbengkalai tersebut telah siap 30% dan pihak bank telah mengeluarkan bayaran kepada pemaju, pihak pelanggan tetap akan diminta membuat bayaran 30% nilai yang telah dikeluarkan pihak bank kepada pemaju. Langkah yang di ambil ini adalah sama seperti yang di ambil oleh Bank Rakyat. Dalam hal lain pula, jika pihak pelanggan tidak membayar jumlah hutang yang di tanggung mereka, pihak bank akan mengambil tindakan memfliskan pihak pelanggan tersebut. Namun begitu, sekiranya terdapat pemaju lain yang mengambil alih rumah tersebut, pembiayaan akan diteruskan dan nilai pembiayaan akan di campurkan dengan nilai penalti terhadap pelanggan jika pelanggan tidak membayar hutang pembiayaan dalam tempoh rumah tersebut terbengkalai.

b. Kematian penama asal rumah yang disertai dengan pihak waris tidak mahukan rumah tersebut.

Polisi di Bank Muamalat Malaysia Berhad telah menetapkan setiap pelanggan yang ingin mengambil pembiayaan perumahan di BMMB sama ada rumah di dalam

pembinaan atau pun rumah siap perlu mengambil skim Takaful MRTT bersama-sama dengan pembiayaan. Tujuan polisi ini dilaksanakan adalah untuk melindungi dan menjamin pemilikan rumah kepada pelanggan supaya pemilikan hak rumah tetap akan menjadi milik pelanggan jika berlaku sebarang kemalangan atau masalah keatas pelanggan disamping pihak bank akan tetap mendapat bayaran hutang daripada pelanggan melalui syarikat Takaful.

Oleh itu, sekiranya berlaku kematian atau keillatan kekal terhadap pelanggan yang boleh menyebabkan bayaran semula hutang keatas bank boleh terjejas, pihak takaful akan menjamin pesertanya dengan membayar baki hutang pembiayaan yang ditanggung oleh pelanggan dan pemilikan rumah akan mejadi milik waris jika penama telah meninggal dan tetap menjadi milik penama jika penama hanya mengalami keillatan kekal.²²⁴

c. Kebakaran dan bencana yang merosakkan sebahagian besar rumah.

Seperti yang diamalkan di dalam Bank Rakyat, bagi masalah yang melibatkan kebakaran dan bencana yang belaku terhadap rumah, di BMMB, pihak bank akan menasihatkan dan menyarankan agar penama mengambil skim Takaful perlindungan rumah atau di syarikat Takaful Ikhlas ia dikenali sebagai IKHLAS Houseowner/HouseHolder bagi melindungi rumah daripada berlaku sebarang bencana seperti kebakaran, letupan atau limpahan air akibat tangki pecah. Ini kerana rumah yang telah dibeli oleh pelanggan merupakan aset yang telah dilaburkan oleh pihak bank untuk mendapatkan pulangan.

²²⁴ Laman web rasmi Takaful Ikhlas, *Opcit*

Oleh itu sekiranya berlaku sebarang bencana seperti kebakaran terhadap rumah, pihak takaful akan menjamin segala kos kerosakan dan kerugian yang ditanggung oleh pihak pelanggan. Tetapi sekiranya pelanggan tidak mengambil sebarang perlindungan takaful, kos dan pembiayaan akan ditanggung oleh pelanggan sendiri.

d. Penukaran penama asal rumah dengan penama lain dengan menggunakan kontrak asal.

Langkah yang diambil oleh pihak bank dalam menangani masalah berkaitan dengan penukaran penama asal rumah dilihat sama dengan penyelesaian yang diambil oleh pihak Bank Rakyat. Bagi penama yang ingin menukar nama keatas pemilikan rumah kepada penama baru, pihak penama baru perlu menjalani proses pembayaran semula keatas pembiayaan dan membuat semula kontrak baru bersama pihak bank.

Tindakan yang akan diambil oleh pihak bank ialah dengan menamatkan kontrak dan akaun penama asal, dan akan membuat kontrak baru bersama akaun kepada penama baru dan baki bayaran hutang akan dilangsaikan oleh penama baru. Proses pertukaran yang berlaku di antara penama asal dengan penama baru berlaku dengan cara penama asal menjualkan rumah tersebut kepada penama baru dengan pengetahuan pihak BMMB. Bagi pelanggan yang ingin membuat perkongsian terhadap penama rumah semasa dalam pembiayaan, sebagai contoh membuat penama isteri dan suami terhadap rumah yang dibayar oleh pihak suami, pihak bank tidak mempunyai masalah terhadap perkongsian keatas penama hak milik rumah.

e. Penukaran penama asal rumah yang menggunakan kontrak BBA dengan penama baru yang inginkan kontrak selain BBA.

Di BMMB, bagi rumah dalam pembinaan, pihak bank telah menukarkan konsep dalam kontrak pembiayaan iaitu daripada kontrak berasaskan prinsip BBA kepada pembiayaan berasaskan *al-Tawārruq*. Oleh itu, bagi penama yang telah membeli rumah dalam pembinaan dengan menggunakan kontrak berasaskan BBA yang ingin menukar kontrak kepada kontrak berasaskan *al-Tawārruq* di bolehkan. Ini kerana kontrak berasaskan BBA terhadap rumah dalam pembinaan telah di mansuhkan.

Langkah proses penukaran kontrak daripada kontrak BBA kepada kontrak *al-Tawārruq* adalah sama seperti langkah penukaran penama asal. Pihak bank terlebih dahulu akan menamatkan kontrak asal dan akaun yang menggunakan kontrak BBA, dan membuat kontrak baru serta akaun baru dengan menggunakan kontrak baru. Bagi penukaran nama pula, pihak bank akan melakukan langkah sama seperti penyelesaian di cabaran (e).

Selain itu juga, penukaran kontrak daripada kontrak *al-Tawarruq* bagi rumah dalam pembinaan kepada kontrak berasaskan BBA setelah rumah tersebut siap dan mempunyai baki bayaran katakan selama 10 tahun lagi juga dibolehkan oleh pihak bank. Hal ini akan berlaku apabila pihak penama asal yang telah membuat pembiayaan berasaskan *al-Tawarruq* menjual rumah kepada penama baru dan penama baru mengambil pembiayaan berasaskan BBA daripada pihak BMMB. Segala proses pertukaran dan penamaan semula adalah sama seperti di atas.

f. Kesan kenaikan kadar faedah (BLR) di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah.

Bagi masalah mengenai kenaikan kadar faedah BLR di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah, langkah yang di ambil oleh pihak BMMB di lihat hampir menyerupai Bank Rakyat, namun terdapat sedikit perbezaan. Pihak bank terlebih dahulu akan melihat kepada kadar OPR yang ditetapkan oleh BNM. Sekiranya kadar OPR telah meningkat katakan kepada 4.5% pada tahun 2020, pihak bank akan menyemak semula kadar BFR yang telah ditetapkan oleh pihak bank dan kemungkinan nilai BFR bagi bank akan turut sama meningkat mengikut peningkatan nilai OPR. Namun, sekiranya kadar OPR tetap sama iaitu 3.00 tanpa sebarang perubahan yang dilakukan oleh pihak BNM, hanya nilai BLR yang dikeluarkan oleh bank konvensional sahaja mengalami peningkatan, pihak BMMB akan menyemak semula kadar diskaun dan kadar BFR yang telah diberikan kepada pelanggan.

Sebagai contoh kadar asal yang telah dipersetujui di antara pihak bank dan pelanggan adalah 10 %, (kadar ini biasanya kurang disedari oleh pelanggan kerana amat ramai yang tidak membaca kontrak mereka), seterusnya pihak bank biasanya akan memaklumkan pembayaran tahun pertama, kedua dan ketiga adalah BFR – (1 % iaitu nilai diskaun + 2.4% nilai COF (sebagai contoh)).

Oleh itu jika BFR BMMB berada pada kadar 6.9% peratus pada tahun 2012, pelanggan hanya perlu membayar $6.9\% - (1\% + 2.4\%) = 3.5$ peratus sahaja. Namun begitu, mengikut kadar asal yang dipersetujui di dalam kontrak adalah 10 peratus. Namun sekiranya BLR telah meningkat melebihi 10% katakan kepada 12%, kadar BFR

juga akan turut meningkat namun tidak akan melebihi 10% seperti yang telah ditetapkan di dalam kontrak. Sebagai contoh jika OPR masih 3.00, pihak bank akan menaikkan kadar faedah bank supaya selari dengan BLR yang dikeluarkan oleh bank konvensional kepada 6.9%. Hasilnya BFR akan menjadi 9.9% dan masih tidak melebihi 10%.

Namun begitu apabila pelanggan telah mengambil pembiayaan perumahan berasaskan BBA di BMMB, pihak bank masih akan memotong diskaun pembiayaan kepada pelanggan katakan sebanyak 1% dan kadar COF sekitar 2.4% mengikut keadaan ekonomi dan inflasi. Ini akan menjadikan nilai BFR ialah 6.5%. nilai ini bukan sahaja mampu menyaingi nilai BLR yang di keluarkan oleh bank konvensional pada masa hadapan malah ianya akan menguntungkan para pelanggan sendiri. Namun sekiranya keuntungan yang di perolehi oleh pihak bank tidak mampu menyaingi kadar keuntungan bank konvensional, pihak bank tidak akan memberi potongan diskaun kepada pelanggan dan hanya akan memberi potongan keatas COF sebanyak 2.4%. Kaedah dan penggunaan ini telah disahkan halal oleh pelbagai Majlis Syariah bank-bank Islam di Malaysia dan Timur Tengah. Ia dinamakan produk *Home Financing-i variable*.

Perbandingan secara ringkas

Perbandingan

Secara ringkas

4.6. Persamaan Kaedah Penyelesaian Isu dan Cabaran.

Setelah kajian melihat secara mendalam terhadap kaedah penyelesaian yang diambil oleh kedua-dua pihak bank dalam mengatasi isu dan cabaran yang timbul, didapati terdapat beberapa isu dan cabaran yang menggunakan kaedah penyelesaian yang sama bagi kedua-dua pihak bank. Antara isu dan cabaran yang menggunakan pendekatan yang sama adalah seperti berikut:

- 1) Isu-isu yang telah timbul:
 - a. Penentuan kadar keuntungan bank ,
 - b. Unsur lain dalam kontrak pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA,

- 2) Cabaran yang dihadapi di dalam pembiayaan ini ialah:
 - a. Rumah terbengkalai ,
 - b. Kebakaran dan bencana yang merosakkan sebahagian besar rumah,
 - c. Penukaran penama asal rumah dengan penama lain dengan menggunakan kontrak asal,
 - d. Kesan kenaikan kadar faedah di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah .

Hal ini berlaku kerana sesetengah isu dan cabaran yang berlaku telah mempunyai garis panduan yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Negara dan melibatkan panduan dari kadar tertentu yang dikeluarkan oleh Bank Negara seperti nilai OPR untuk

menanganinya seperti isu penentuan kadar keuntungan bank²²⁵, kesan kenaikan kadar faedah di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah serta penukaran penama baru menggunakan kontrak asal pembiayaan. Bagi isu berkaitan unsur lain dalam kontrak pembiayaan BBA, iaitu melibatkan kontrak Bay Inah, kajian mendapati bahawa ketiga-tiga pihak yang terlibat dengan kontrak pembiayaan jelas akadnya dan pihak Penasihat Syariah Bank Negara dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia tidak mempunyai halangan terhadap isu ini.²²⁶

Dan bagi cabaran terakhir yang melibatkan rumah terbengkalai dan kebakaran terhadap rumah, bagi setiap bank mempunyai penasihat undang-undang tersendiri. Kesamaan bagi kedua-dua isu dalam menyelesaikan masalah ini berlaku kerana kajian mendapati cara tersebut adalah yang terbaik agar pihak bank tidak menanggung sebarang risiko kerugian sekiranya berlaku sebarang kejadian buruk kerana telah di lindungi oleh insuran.²²⁷

4.7 Perbezaan Kaedah Penyelesaian Isu dan Cabaran.

Kajian mendapati bahawa terdapat beberapa isu dan cabaran yang berlaku dalam kontrak BBA ditangani oleh kedua-dua pihak bank dengan menggunakan kaedah yang berbeza. Antara isu dan cabaran yang mempunyai kaedah penyelesaian yang berbeza oleh kedua-dua pihak bank adalah seperti berikut:

²²⁵ Lihat Laman Web Rasmi Bank Negara Malaysia

http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=mone&pg=mone_opr_stmt&lang=en

²²⁶ Lihat *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam* (2010) Edisi Kedua, Bank Negara Malaysia, Kuala Lumpur, M.s, 109-111

²²⁷ Lihat Zulkifli Hassan (2007), *Perlaksanaan Sistem Perbankan Islam di Malaysia : Perspektif Undang-Undang*, Seminar Pembangunan Ekonomi dan Amalan Muamalat, Nilai, USIM

- a. Nilai masa hadapan terhadap rumah yang melibatkan rumah siap dan rumah dalam pembinaan

Pada awalnya, bagi penyelesaian melibatkan isu ini, kedua-dua pihak bank menggunakan kaedah penyelesaian yang sama iaitu berpegang kepada nilai asal kontrak. Namun perbezaan berlaku apabila BMMB mempunyai projek perumahannya yang tersendiri. Perubahan terhadap harga rumah dimasa hadapan hanya berlaku keatas rumah yang masih belum mempunyai penama dan rumah tersebut berhampiran dengan infrastuktur bandar dan kemudahan yang lain. Kenaikan terhadap nilai rumah akan dilakukan oleh penilai BMMB selepas rumah tersebut dinilai semula berdasar kepada kedudukan rumah tersebut dan nilai pasaran semasa.

- b. Ketiadaan objek barang (rumah) dalam akad jual beli rumah dalam pembinaan yang menggunakan produk pembiayaan berasaskan prinsip BBA.

Bagi pemasalah ini, bagi pihak Bank Rakyat, mereka masih menggunakan kontrak BBA sebagai akad pembiayaan beserta menggunakan konsep *Bay al-Manfaah* bagi menyelesaikan isu ini. Bagi BMMB pula, mereka telah menggantikan akad BBA dengan akad baru iaitu akad *al-Tawarruq*. Hal ini berlaku kerana keputusan yang diambil sebagai alternatif mengatasi masalah ini oleh Majlis Penasihat Syariah kedua-dua bank ini adalah berbeza dan menggunakan hujah masing-masing bagi menyelesaikan isu ini.

- c. Kematian penama asal rumah yang disertai dengan pihak waris tidak mahukan rumah tersebut

Dalam permasalahan ini, kedua-dua pihak bank mempunyai jalan penyelesaiannya yang tersendiri. Bagi BMMB, mereka mewajibkan setiap pelanggan mengambil MRTT sebagai jaminan terhadap pinjaman mereka. Hal ini juga dilihat sebagai persediaan awal yang diambil oleh pihak BMMB bagi mengatasi isu ini sekiranya terdapat kes-kes sebegini. Hal ini juga dilihat sebagai jaminan terhadap waris sekiranya berlakunya perkara ini dan jaminan terhadap pihak BMMB iaitu jaminan daripada berlakunya kerugian keatas pihak bank. Berbeza bagi pihak Bank Rakyat, pihak bank hanya menawarkan MRTT kepada pelanggan sebagai pilihan pelanggan. Hal ini dilihat bahawa pihak Bank Rakyat tidak mewajibkan pelanggan melanggan MRTT kerana berkemungkinan pihak bank mahu memberi ruang kepada pelanggan sama ada ingin mencari syarikat takaful sendiri atau pihak waris menanggung baki hutang yang dimiliki penama terhadap Bank Rakyat sekiranya berlaku isu ini kepada pihak bank.

- d. Penukaran penama asal rumah yang menggunakan kontrak BBA dengan penama baru yang inginkan kontrak selain BBA

Dalam permasalahan ini pula, bagi kedua-dua pihak bank mempunyai produk dan jenis kontrak yang berbeza. Oleh itu, penyelesaian yang diambil juga berbeza. Sebagai contoh, bagi BMMB jenis kontrak bagi setiap produk adalah berbeza. Sebelum pengaplikasian konsep *al-Tawarruq* bagi produk rumah dalam

pembinaan, pihak BMMB masih menggunakan kontrak berasaskan BBA. Oleh itu penukaran kontrak dari BBA ke *Tawarruq* akan dilakukan oleh pelanggan. Dan sekiranya dimasa hadapan para pelanggan ingin menukar kontrak perumahan mereka dari kontrak berasaskan *Tawarruq* ke BBA apabila rumah dalam pembinaan tersebut telah siap, pihak BMMB tidak mempunyai sebarang halangan. Berbeza dengan Bank Rakyat, pihak Bank Rakyat hanya menggunakan kontrak berasaskan BBA sebagai kontrak asas terhadap setiap produk mereka. Oleh itu tidak akan berlaku sebarang penukaran terhadap akad kontrak kerana pihak Bank Rakyat tidak menawarkan sebarang akad lain.

4.8 Pembiayaan Berasaskan Prinsip *Al-Bay' Bithaman Ājil* di Bawa ke Mahkamah

Dalam tempoh pelaksanaan prinsip *al-bay' bithaman ājil* sebagai akad pembiayaan dalam perbankan Islam, terdapat beberapa isu dan masalah yang timbul terhadap pembiayaan tersebut sehingga memerlukan penyelesaian oleh pihak mahkamah. Terdapat beberapa buah perbankan berasaskan kontrak perbankan Islam yang telah di hadapkan ke mahkamah untuk menyelesaikannya. Antara bank-bank tersebut ialah Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), Malayan Banking Berhad dan Affin Bank Berhad. Antara kes-kes yang dihadapkan ke mahkamah untuk mendapatkan keputusan penyelesaian dari pihak mahkamah adalah seperti berikut:

- a) Affin Bank Berhad lwn Zulkifli Abdullah, *No Case* (2006) 3 MLJ67 (Pinjaman Perumahan)²²⁸

²²⁸ Lihat Habib Rahman Seeni Mohideen (2006), *Affin Bank v Zulkifi Abdullah-Shariah Perspective*, *The Malayan Law journal Articles*, V4.

Affin Bank Berhad telah menyaman Zulkifli Abdullah, seorang bekas kakitangan bank itu kerana gagal membuat pembayaran pinjaman di bawah kemudahan *Al-Bay' Bithaman Ājil* yang diberikan bank berkenaan pada Disember 1997 untuk sebuah rumah tepi, dua tingkat. Zulkifli membuat pinjaman rumah di Affin Bank dan diberikan kemudahan pinjaman sebanyak RM346,000 yang disebut Harga Pembelian Bank, tetapi pada hari yang sama, bank itu menjual hartanah berkenaan kepada beliau dan beliau perlu membayar balik pinjaman selama tempoh 18 tahun dengan 216 bayaran ansuran bulanan.

Bagaimanapun beliau tertunda dalam pembayarannya sebanyak dua kali selepas melunaskan beberapa pembayaran berjumlah RM33,454 hingga Jun 2001. Dalam penghakimannya, Hakim Abdul Wahab berkata isu yang dihadapkan ke mahkamah ialah jumlah seorang pelanggan itu perlu bayar kepada penyedia kemudahan itu jika berlaku bayaran tertunda selepas membuat bayaran ansuran. Dalam erti kata mudah, kesusahan defendan ialah selama dua tahun lapan bulan selepas ia diberikan, kemudahan itu menjadi tuntutan hutang sebanyak RM958,909.21. Walaupun nilai pasaran keselamatan di bawah tuduhan itu dikatakan RM400,000 dan harga itu didapatkan daripada lelongan, defendan masih berhutang sebanyak RM558,909.21.

Hakim menyatakan bahawa perbankan Islam berbeza dengan pinjaman konvensional, peminjam yang gagal membuat bayaran hanya diperlukan membayar balik jumlah pinjaman dicampur dengan faedah dan bayaran lain termasuk denda bayaran lewat. Berdasarkan tanggapan yang serupa pelupusan hartanah pada nilai pasaran, biasanya tidak banyak yang boleh ditambah oleh peminjam bagi melepaskan dirinya daripada liabiliti lain.

Beliau berkata sebab perbezaan itu ialah apabila berlaku peminjam tidak membayar balik sebelum tamat tempoh pemegangan, jumlah yang peminjam dalam pinjaman konvensional perlu bayar atas jumlah yang dipinjam (faedah dan faedah bayaran lewat) adalah terhad kepada tempoh daripada pengeluaran pinjaman hingga penyelesaian penuh dan bukannya bagi pemegangan penuh pinjaman asal. Hakim Abdul Wahab memberikan contoh dua kes terdahulu di Mahkamah Tinggi, satu melibatkan kemudahan pembiayaan Islam sebanyak RM265,000 dan satu lagi RM150,000, di mana defendan diperintahkan membayar bank harga jualan masing-masing RM583,000 dan RM217,500 apabila peminjam gagal membayar balik.

Oleh itu, kemudahan sebanyak RM265,000 menjadi hutang sebanyak RM583,000 dan jika pun satu lelongan harga penuh RM265,000 didapatkan, defendan masih berhutang sebanyak RM318,000. Dalam kes kedua, defendan diperintahkan membayar balik bank harga jualan sebanyak RM217,000 dan walaupun nilai pasaran rumah itu sebanyak RM150,000 dan harga yang didapatkan daripada lelongan, defendan masih berhutang RM67,000.

“Apabila kepuasan untuk memenuhi hasrat suci mengelak daripada pembiayaan itu mengandungi elemen Riba (faedah) menyebabkan kedukaan kepada yang mungkir sebelum berakhirnya tempoh pemegangan kemudahan *Al-Bai Bithaman Ajil*. Pendedahan bahawa walaupun selepas sekuriti telah dilelong pada harga penuh pasaran masih terdapat jumlah besar yang berhutang dengan bank, adalah sesuatu yang mengejutkan,” kata hakim. Beliau berkata ini lebih mengejutkan apabila disedari bahawa kedudukan seorang peminjam di bawah pinjaman yang mengandungi riba adalah jauh lebih baik.

Hakim Abdul Wahab berkata kesan mungkir di bawah kemudahan *Al-Bai Bithaman Ajil* terbukti lebih membebankan peminjam. Beliau memerintahkan lelongan rumah yang bayaran pinjamannya gagal dilunaskan Zulkifli diadakan pada 29 Mac tahun depan dan harga tempahan ditetapkan pada anggaran nilai pasaran. Bank itu juga layak untuk memperoleh kembali sebanyak RM98.54 keuntungan sehari hingga penyelesaian penuh pinjaman itu

b) Kes Bank Islam Malaysia Berhad melawan Adnan Bin Omar (Kuala Lumpur High Court Civil Suit No S3-22-101-91 (Tuntutan nilai masa hadapan kerana kegagalan membayar oleh penama)²²⁹

Kes ini dibicarakan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur tetapi tidak dilaporkan. Dalam kes ini Adnan Bin Omar telah memohon pinjaman dari BIMB untuk membeli sekeping tanah. Adnan Omar dan BIMB telah mengadakan perjanjian berdasarkan prinsip BBA dimana Bank Islam bersetuju untuk membeli tanah tersebut dengan harga RM265,000.00 dan menjualkannya kepada Adnan Omar dengan harga RM583,000.00 (nilai asal +margin keuntungan dan nilai masa hadapan). Adnan Omar perlu membayar ansuran bulanan terhadap nilai tersebut selama 180 bulan. Namun begitu Adnan Omar gagal membayarnya dan BIMB mengambil tindakan membawa kes ini di Mahkamah Tinggi untuk menjual tanah tersebut kerana kegagalan membayar.

Keputusan yang diambil oleh Mahkamah Tinggi adalah seperti berikut:

²²⁹ Hussain, Mohammad Azam (2005). *Permasalahan Pelaksanaan Undang-undang Muamalah di Mahkamah Sivil*, Pengukuhan dan transformasi ekonomi & kewangan Islam prosiding Seminar Ekonomi dan Kewangan Islam, Jabatan Ekonomi Awam & Kewangan, Fakulti Ekonomi, Universiti Utara Malaysia, Sintok

Bank Islam berhak untuk mendapatkan keseluruhan jumlah wang yang tertunggak (iaitu nilai keseluruhan pinjaman RM583,000.00) kerana ia adalah perjanjian yang telah dipersetujui oleh Adnan Omar dan beliau wajib mematuhi peraturan itu. Selain itu juga Adnan Omar tidak berhak mendapat *muqassah* kerana ianya hanya terpakai jika Adnan Omar menyelesaikan hutangnya lebih awal dan bergantung kepada budi bicara pihak BIMB. Walaubagaimana pun, dalam kes ini, Adnan Omar tidak berhak mendapat *muqassah* kerana beliau telah memungkiri perjanjian kontrak. Oleh itu, pihak BIMB boleh menjual tanah tersebut dan mengambil baki pinjaman yang tertanggung dan memberi lebihan jualan tanah tersebut kepada Adnan Omar kerana beliau berhak keatas baki jualan seperti di dalam kontrak lelongan tanah tersebut.

c) Kes Mahkamah melibatkan tuntutan kadar keuntungan bank

Terdapat dua kes yang dibawa ke pengadilan mahkamah yang melibatkan tuntutan bank keatas kadar keuntungan pembiayaan mereka kepada pelanggan yang menggunakan BBA sebagai kontrak pembiayaan . Kes pertama ialah Malayan Banking Berhad melawan Malilyn Ho Siok Lin (*No. Case (2006) 7 MLJ 249*) di Mahkamah Tinggi Kuching. Di dalam kes ini pihak defendan telah memasuki kontrak jual beli berasaskan BBA sebanyak RM500 ribu dan perlu membayar harga secara tangguh sebanyak RM995,205.64 selama 240 bulan di mana kadar bayaran bulanan sebanyak RM4,107.00.

Defendan telah gagal membayar selama 14 bulan dan pihak bank memerintahkan “*order to sale*” dan menuntut baki sebanyak RM925,589.12. Di akhir perbicaraan, pengiraan semula dilakukan dengan berasaskan kadar faedah 7.75%

dimana defendan hanya perlu membayar RM598,698.10 sahaja. Keputusan dilakukan atas dasar keadilan kedua-dua pihak dimana pihak defendan dikurangkan jumlah pembayaran di samping tidak mengabaikan kontrak perjanjian yang telah dimeterai oleh kedua belah pihak.²³⁰

Kes kedua berkaitan tuntutan kadar keuntungan bank menggunakan kontrak BBA ialah melibatkan Arab-Malaysia Merchant Bank Berhad melawan Silver Concept Sdn. Bhd. Dalam kes ini pula pihak bank memberi pinjaman berasaskan kontrak BBA sebanyak RM125,875,000.00. Kadar bayaran balik secara tertanggung yang dikenakan oleh pihak bank ialah sebanyak RM216,875,000.00. Namun begitu pihak defendan telah tidak membayar pinjaman setelah 22 bulan bayaran. Oleh itu pihak bank telah membuat tuntutan kembali wang mereka sebanyak RM185,536,908.64.

Pihak defendan telah berhujah menyatakan bahawa produk berasaskan prinsip BBA adalah satu produk yang menipu rakyat. Defendan juga menyatakan produk berasaskan BBA sepatutnya produk pinjaman berkadar tetap dan bukannya produk jualan. Pihak defendan juga memohon rebate terhadap pinjamannya agar dikurangkan bakinya. Namun begitu mahkamah telah memutuskan bahawa pihak defendan telah terikat dengan perjanjian yang dilakukan dengan pihak plaintif. Dengan itu keuntungan yang di perolehi oleh pihak bank tidak boleh dijadualkan semula.²³¹ Hakim Mahkamah Sivil itu juga telah menganalisis produk BBA berdasarkan undang-undang Islam dan hanya menyatakan keuntungan yang di ambil dari produk ini membebaskan pelanggan

²³⁰ Jasri Jamal dan Ruzian Markom, (2010), *Sistem Kewangan Islam di Malaysia: Perlukah ke Mahkamah Syariah?*, Jurnal Undang-undang, v14, Bangi, UKM

²³¹ *Ibid*

namun tidak menyatakan bahawa produk BBA ini tidak mengikut panduan Islam dan tidak sah.

4.9 Kesimpulan

Hasil daripada perbincangan dan kajian yang dilakukan di dalam kajian ini bersama-sama pegawai dan jawatankuasa syariah bagi Bank Rakyat dan BMMB di dapati bahawa kaedah penyelesaian yang diambil bagi kedua-dua bank di dalam menyelesaikan isu dan cabaran yang timbul terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* hampir sama di dalam penggunaan kaedahnya bagi sesetengah isu dan cabaran yang di hadapi. Namun begitu terdapat juga perbezaan yang wujud di antara keduanya dalam menyelesaikan masalah berhubung isu dan cabaran ini kerana ideologi dan penggunaan konsep yang berlainan khususnya terhadap pembiayaan perumahan bagi rumah dalam pembinaan.

Namun begitu segala jalan penyelesaian yang diambil oleh pihak bank terhadap isu dan cabaran yang timbul ini masih berlandas kepada syarak tanpa mengenyakan keutamaan syarak di dalam mengejar keuntungan. Dengan terjawabnya segala persoalan yang timbul berkenaan isu dan cabaran terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini, maka terjawablah segala persoalan yang sering bermain di dalam kalangan pengguna Islam khususnya bagi mereka yang inginkan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA.

BAB 5

RUMUSAN DAN CADANGAN

5.1 Pendahuluan

Setelah kajian membincangkan secara menyeluruh dan terperinci mengenai tajuk kajian iaitu Perlaksanaan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) dalam pembiayaan perumahan: Analisis di Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad (Bank Rakyat) dan Bank Muamalat Malaysia Berhad, kajian seterusnya akan merumuskan hasil kajian secara menyeluruh dan mengemukakan beberapa cadangan yang boleh diketengahkan dalam usaha kajian ini untuk menambahbaikkan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang sering diamalkan dalam perbankan Islam di Malaysia. Rumusan akan dilakukan dengan merumuskan kajian berdasarkan kepada objektif kajian dan rumusan secara umum secara menyeluruh berdasarkan dapatan kajian yang diperolehi.

Seterusnya kajian akan mengemukakan beberapa cadangan yang boleh diketengahkan oleh individu tertentu. Cadangan yang dikemukakan oleh kajian ini akan menskopkan kepada tindakan yang boleh diambil oleh pihak kerajaan, tindakan yang boleh diambil oleh sektor perbankan Islam itu sendiri dan tindakan yang boleh diambil oleh masyarakat. Diharapkan dengan tambahan cadangan yang dikemukakan oleh kajian ini dapat menambahbaikkan pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini secara khususnya disamping menambahbaikkan dan meningkatkan aplikasi perbankan Islam

keseluruh dunia amnya dalam usaha penulis untuk memartabatkan ekonomi Islam di mata dunia.

5.2 Rumusan

5.2.1 Rumusan Berdasarkan Objektif

Terdapat tiga objektif kajian yang telah dikemukakan yang ingin dicapai dalam kajian ini. Objektif kajian tersebut ialah:

1. Menjelaskan konsep *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) dalam perbankan Islam dan muamalat serta pendapat ulama terhadap pengaplikasian akad ini.
2. Mengkaji aplikasi produk pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang dijalankan di Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, dan di Bank Muamalat Berhad.
3. Menganalisis isu-isu yang timbul serta cabaran yang dihadapi dalam pelaksanaan konsep *Bay' Bithaman Ājil* dalam pembiayaan perumahan dan kaedah penyelesaian yang digunakan oleh kedua bank ini.

Hasil daripada kajian didapati ketiga-tiga objektif telah berjaya dicapai. Bagi objektif pertama kajian mendapati bahawa konsep BBA merupakan salah satu prinsip kewangan yang berlandaskan syariah. Hal ini di susuli dengan hujah-hujah yang dikemukakan di dalam al-Quran dan as-Sunnah serta pendapat-pendapat yang dikemukakan oleh para sarjana Islam.

Bagi objektif kedua pula, kajian mendapati modus operandi pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang digunakan oleh kedua-dua bank iaitu BMMB dan Bank Rakyat bertepatan dengan konsep syariah sama ada bagi rumah dalam pembinaan, mahupun rumah yang telah siap di bina. Kajian juga mendapati bahawa, kadar keuntungan yang di ambil oleh kedua-dua bank adalah berasaskan kepada kadar syiling yang tidak akan dilanggari oleh bank walaupun keadaan ekonomi dunia berada dalam keadaan krisis ekonomi. Dan yang terakhir, kajian mendapati pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini amat sesuai digunakan oleh seluruh masyarakat Malaysia kerana ianya tidak akan membebankan pengguna serta menjanjikan beberapa keistimewaan seperti kadar potongan diskaun dan perlindungan insurans.

Objektif terakhir pula, kajian mendapati bahawa pihak bank bijak menangani setiap isu dan cabaran yang timbul terhadap pembiayaan ini. Bank di lihat mempunyai metod dan kaedah yang tersendiri untuk menyelesaikan sebarang kesulitan dan perkara yang tidak diinginkan. Langkah yang diambil oleh bank menunjukkan bahawa bank telah bersiap sedia bagi menghadapi sebarang kemungkinan dan mengambil langkah berjaga-jaga bagi setiap tindakan dan operasi yang akan dilakukan oleh pihak bank. Langkah yang digariskan oleh pihak bank bagi setiap isu dan cabaran yang timbul ini dilihat bukan sahaja tindakan yang tidak akan merugikan bank, malah tindakan ini juga dilihat akan menguntungkan pihak pengguna. Secara rumusannya, kajian mendapati setiap bab yang dihuraikan dalam kajian ini telah menjawab semua objektif yang telah di gariskan malah dalam masa yang sama mampu untuk membantu para pengguna untuk memahami pembiayaan ini dengan lebih mendalam.

5.2.2 Rumusan Secara Umum

Hasil daripada kajian yang telah dilakukan mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA di Bank Rakyat dan BMMB kajian merumuskan bahawa pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA amat sesuai dilaksanakan di setiap perbankan di Malaysia kerana pembiayaan ini bukan sahaja berlandaskan syarak, malah modus operandi yang dilakukan amat jelas dan tidak mempunyai keraguan. Selain itu aplikasi prinsip BBA itu sendiri dilihat tidak bercanggah dengan syarak berdasarkan kepada dalil dari al-Quran dan as-Sunnah beserta dengan hujah yang diberikan oleh para sarjana dan ilmuan Islam.

Walau bagaimanapun pembiayaan ini dilihat menepati konsep syarak, namun kajian mendapati bahawa pembiayaan ini amat sesuai diaplikasikan terhadap rumah yang sudah siap dibina dan perlu disertai dengan perlindungan takaful kerana ianya adalah untuk mengelak daripada wujudnya unsur ketiadaan objek barang di dalam rukun jual beli disamping untuk mengelak daripada masalah rumah terbengkalai. Selain itu juga dengan disertai perlindungan takaful, segala cabaran seperti rumah terbakar, kematian atau sebarang bencana akan dilindungi oleh takaful dalam tempoh pembiayaan berjalan.

Selain daripada pembiayaan ini berasaskan Syariah dan menepati kehendak syariah, pembiayaan ini juga dilihat amat sesuai di pilih oleh para pengguna untuk memenuhi pembiayaan perumahan mereka kerana kadar keuntungan faedah yang akan diambil dilihat lebih rendah daripada pembiayaan konvensional. Selain itu juga pihak bank tidak akan mengenakan kadar faedah sekiranya pelanggan tidak membayar

sejumlah pembiayaan bagi sesuatu bulan sebaliknya hanya akan mengenakan kadar penalti. Selain itu juga, pembiayaan ini tidak akan terpengaruh dengan sebarang kenaikan kadar faedah yang dilakukan oleh pihak bank konvensional kerana pembiayaan ini telah ditetapkan kadar syiling yang perlu diikuti.

Oleh itu dapatlah dirumuskan bahawa pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini merupakan satu pembiayaan yang lengkap dan perlu dikekalkan dalam produk yang ditawarkan oleh perbankan Islam di Malaysia khususnya terhadap rumah yang telah siap di bina.

5.3 Cadangan Dan Saranan

Terdapat beberapa cadangan dan saranan yang ingin diketengahkan dalam kajian ini yang perlu dilihat dan di nilai oleh beberapa pihak yang dilihat oleh penulis perlu mengambilnya sebagai cadangan dan usul dalam usaha untuk menambahbaik dan membaiki beberapa kelemahan yang perlu dilihat dilakukan terhadap pembiayaan ini. Antara pihak yang dilihat oleh penulis perlu mengambil tindakan dan mengkaji cadangan dan saranan yang dikemukakan dalam kajian ini ialah pihak kerajaan, pihak perbankan Islam dan golongan masyarakat. Antara cadangan dan saranan yang telah digariskan dalam kajian ini adalah:

5.3.1 Kerajaan

Terdapat beberapa cadangan dan saranan yang diusulkan oleh kajian kepada pihak kerajaan dalam usaha memperkasakan lagi pembiayaan perumahan berasaskan

prinsip BBA. Antara cadangan dan saranan yang difikirkan perlu dilakukan oleh pihak kerajaan ialah dengan memantau dan bekerjasama dalam pembangunan rumah bersama pemaju agar setiap projek pembangunan perumahan akan berjalan dengan lancar tanpa berlaku sebarang projek terbengkalai dan penetapan harga yang tinggi oleh pemaju.

Seterusnya kajian mencadangkan agar pihak kerajaan memperbanyakkan projek rumah mampu milik dan menetapkan sendiri harga pasaran terhadap nilai rumah supaya harga rumah tidak di spekulasikan oleh para pemaju dan broker rumah agar setiap pelanggan mampu untuk mendapatkan rumah dengan harga yang berpatutan. Selain itu juga kajian ingin mencadangkan kepada pihak kerajaan supaya membentuk satu undang-undang yang membolehkan pihak kerajaan menarik semula lesen arkitek bagi pemaju yang gagal menyiapkan rumah yang telah disenarai projekkan. Dengan adanya undang-undang ini kajian merasakan bahawa setiap pemaju tidak akan berdolak dalik dalam menyiapkan projek perumahan mereka serta mampu mengelak daripada menindas dan menipu pihak pelanggan.

Akhir sekali ialah, kajian merasakan pihak kerajaan perlu memperbanyakkan projek-projek rumah mampu milik dan mewujudkan rebat bagi sesetengah masyarakat yang tidak mampu seperti isi rumah yang berpendapatan kurang daripada RM3000.00 per bulanan di bawah kelolaan Kementerian Pembangunan dan Perumahan dengan kerjasama pihak perbankan Islam di bawah pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA. Dengan adanya projek-projek sebegini ianya bukan sahaja membantu pihak pelanggan, malah akan meningkatkan pendapatan negara dan mendedahkan kepada masyarakat tentang pembiayaan perumahan berasaskan konsep Islam.

5.3.2 Perbankan Islam

Kajian melihat pihak perbankan Islam juga khususnya terhadap objek kajian iaitu BMMB dan Bank Rakyat perlu menimbang cadangan yang akan dikemukakan oleh kajian agar pembiayaan berasaskan prinsip BBA ini akan lebih menarik minat pengguna dan mengurangkan kewujudan isu dan cabaran terhadap pembiayaan ini. Antara cadangan yang dirasakan perlu diambil perhatian khususnya kepada Bank Rakyat ialah mewajibkan setiap pelanggan mengambil takaful rumah MTRA. Dengan mewajibkan setiap pelanggan mengambil perlindungan rumah ini, cabaran seperti kebakaran, bencana, kematian dalam tempoh pembiayaan tidak akan wujud kerana kesemua kos pembiayaan baik pulih dan pembiayaan baki rumah akan di tanggung oleh pihak takaful. Langkah yang telah di ambil oleh pihak BMMB dengan mewajibkan setiap pelanggan untuk mengambil perlindungan takaful rumah dilihat amat berkesan terutama dalam menangani beberapa cabaran yang telah digariskan.

Kajian juga merasakan bahawa pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini lebih sesuai dilaksanakan untuk rumah yang telah siap dibina sahaja. Bagi rumah yang masih dalam pembinaan, kajian merasakan bahawa penggunaan konsep *Istisnā* atau tempahan lebih bersesuaian dan bertepatan. Hal ini kerana mengikut rukun jual beli ialah perlu adanya objek pertukaran barang dan nilai, iaitu rumah. Namun bagi rumah yang masih dalam pembinaan apa yang dijadikan sebagai objek ialah manfaatnya yang akan diperolehi di masa hadapan tanpa adanya jaminan terhadap kesiapan objek barang (rumah) yang akan diperolehi. Selain daripada mampu memenuhi rukun jual beli, dengan melaksanakan pembiayaan terhadap rumah yang sudah siap dibina juga mampu

untuk mengelakkan pihak bank terjerumus dalam isu rumah terbengkalai dan menzalimi pihak pelanggan yang telah membayar pembiayaan secara bulanan.

Selain daripada itu juga, kajian mencadangkan supaya pihak perbankan Islam bekerjasama dengan pihak pemaju dalam membangunkan pembangunan perumahan seperti memberikan suntikan modal secara mudharabah supaya pihak pemaju tidak tergendala dalam operasi pembinaan kerana sentiasa di pantau oleh pihak bank disamping mempunyai kecukupan dari segi modal kewangan. Selain daripada projek perumahan sentiasa dipantau oleh pihak bank, pihak perbankan Islam juga akan memperoleh keuntungan diatas pelaburan menerusi pelaburan mudharabah yang dilakukan oleh pihak bank keatas pihak pemaju.

Menerusi kajian yang telah dilakukan juga, kajian mendapati bahawa hanya seorang penama peminjam sahaja yang boleh dilakukan terhadap pembiayaan yang akan di ambil. Oleh itu akan berlaku bayaran bulanan dalam jumlah yang kecil disamping akan memanjangkan tempoh masa pembiayaan. Oleh itu kajian mencadangkan supaya pihak bank mengalakan bagi pasangan yang sudah berkahwin berkongsi pembiayaan dengan menamakan penama pembiayaan rumah secara bersama dan pembiayaan secara bersama agar jumlah pembiayaan bulanan akan dibayar dalam jumlah yang besar disamping tempoh pembiayaan lebih singkat. Disamping itu juga, jika berlaku sebarang kematian terhadap pemilik rumah, penama kedua masih ada untuk membayar baki hutang pembiayaan terhadap rumah tersebut.

5.3.3 Masyarakat

Dalam kajian ini juga, kajian mendapati pihak masyarakat juga memainkan peranan yang penting dalam menyelesaikan isu dan cabaran yang timbul terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA ini. Antara cadangan dan saranan yang ingin diketengahkan oleh kajian kepada setiap masyarakat ialah supaya pihak masyarakat mengambil perlindungan takaful perumahan MRTA bagi pembiayaan perumahan yang tidak mewajibkan pihak pelanggan pengambilan perlindungan takaful MRTA. Hal ini kerana pembiayaan perumahan yang disertai dengan perlindungan takaful MRTA ialah satu jaminan terhadap status rumah di masa hadapan sekiranya berlaku sebarang masalah dan bencana.

Selain itu juga, kajian ingin menyarankan kepada setiap masyarakat supaya mengelak daripada mengambil rumah yang masih dalam pembinaan bagi pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA. Hal ini supaya tidak berlaku masalah terhadap rukun yang telah ditetapkan oleh syarak di samping untuk mengelak daripada berlakunya isu berkaitan rumah terbengkalai yang ditanggung oleh pihak masyarakat (pengguna).

Dan yang terakhir ialah, kajian ingin menyarankan kepada pihak masyarakat yang merupakan golongan pelanggan supaya mengambil pemaju yang benar-benar berautoriti dan mempunyai rekod yang baik dalam membangunkan projek perumahan. Saranan ini ditujukan kepada pelanggan yang ingin menempah rumah yang masih dalam pembinaan ataupun masih dalam pelan pembinaan. Selain itu juga, kajian ini meningkatkan pihak pelanggan supaya tidak terpengaruh terhadap pemaju yang dilihat

mempunyai rekod buruk terhadap projek pembinaan yang lalu supaya pelanggan tidak menanggung kos kerugian seperti rumah terbengkalai ataupun kos masa seperti rumah siap di bina.

5.4 Kesimpulan

Secara keseluruhannya kajian dapat menyimpulkan bahawa pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA masih sesuai dan bertepatan untuk dilaksanakan dalam aplikasi perbankan Islam terhadap produk pembiayaan jika penambahbaikan dilakukan terhadap produk pembiayaan yang ditawarkan.

Hal ini supaya produk pembiayaan berasaskan prinsip BBA tidak dipandang seorang oleh pengguna dan pihak perbankan konvensional dengan beranggapan bahawa pembiayaan berasaskan prinsip BBA mempunyai banyakan masalah terutamanya berkaitan status kontrak dan kaedah pengiraan keuntungan yang diambil oleh pihak bank. Walau bagaimanapun, pembiayaan berasaskan prinsip BBA tidak boleh dihapuskan sama sekali kerana kontrak ini amat bersesuaian digunakan terhadap pembiayaan yang melibatkan barang yang telah wujud dan amat sesuai kepada pelanggan yang berpendapatan rendah untuk mendapatkan pembiayaan.

Oleh itu, amat wajarlah pihak-pihak yang terlibat untuk menambahbaikan pembiayaan ini terutamanya pihak Bank Negara Malaysia untuk duduk berbincang dan merangka pelan yang sesuai untuk pembiayaan ini diaplikasikan tanpa wujudnya sebarang kontroversi dan isu terhadap pembiayaan ini kerana pembiayaan berasaskan prinsip BBA ini masih mempunyai nilai komersial dan diperlukan oleh pihak pengguna.

BIBLIOGRAFI

RUJUKAN UTAMA

Al-Quran

Al-Hadis

RUJUKAN KITAB ARAB

‘Abd al-Khodir Sayyid Ahmad, (t.t.) *Syarah Bulūg’ul Maram Min Jam’ul Adil’latul Ahkām, ar-Rasyid*, Jilid 5, Madinah.

Abi Hussāin Yahyā Bin Abi Kho’ir Bin Salami Khimrani as-Syāfi’ Al-Yamāni (2000) *Al-Bayan FI Mazhab Imam Al-Syafi’e Dārul Manh’aj*, Cetakan Pertama, Jilid 5, *Dār’ Al-Manh’aj*, Beirut, Lubnan.

Abū Mālik Kamal Bin as-Say’id Sālim (t.t.) *Sahih Fiq’ih Sun’nah Wā Adil’latuh Wa Taud’hih Mazāhib al-Aim’mah*, Maktabah al-Taufiqiyyah, Kaherah, Jilid 4, Mesir

Ahmad al-Sharbāsī (1981), *al-Mu’jam al-Iqtisādī al-Islāmī*, Beirut: *Dār al-Jayl*, Lubnan.

Al-Baladhūrī (1319H/1901M), Ahmad ibn Yahyā ibn Jābir, *Futūh al-Buldān*, ed. 1, Qaherah: Shirkah Tabai al-Kutub al-‘Arabiyyah

Al-Jahshiarī, Muhammad Ibn Idrūs, (1357H/1938), *al-Wuzārā’ wa al-Kuttab*, Ed. 1, Qaherah : *Tab’ah al-Kuttab*.

Mustafā Al-Khin, Mustafā Al-Bugha’ dan ‘Alī Asy-Syarbāji (1999) *Fiqh Manha’ji, jilid 3, Dār Ibnul Hāzmin*, Beirut Lubnan, Dan *Maktabah al-Mākiyyah*, As-Saudiyyah.

Al-Mawsū’ah Al-‘Ilmi’yyah wa al-‘Amālīyyah lil-Bunuk al-Islāmiyyah (1982), Qaherah: Al-Ilihad al-Dawli lil-Bunuk al-Islamiyyah, j,5,

Al-Zuhaili Wahbah (1985), *Fiqh Islāmi Wa Adil’latuh*, Edisi Kedua, jilid Empat *Dār’ Al-Fikr*, Damsyik, Lubnan

Ibn Qudāmah Al-Maqdīsī (2000) *Al-Mug’hni Syarh Mukhtashār al-Khirāqi li Ibn Qudāmah al-Qahirah*, jilid 6, *Maktabat al-Jumhuriyah al-‘Arabiyyah ;Maktabat al-Kulliyat al- Azhariyyah*, Mesir

- Kamal Musa (1994) *Ah'kam Muā'malat*, Cetakan Kedua, *Muas'sasah al-Risālah*, Beirut, Lubnan.
- Muhammad As Sayyid Sabiq (1999) *Fiqh Sun'nah, Dār Fat'tah Lil Iqlāmi Arabi*, jilid 3, Kaherah, Mesir,
- Musafa al-Zarqa (1948), *al-'Uqud al-Musāmmat fi al-Fiqh al-Islāmi*, Damsyik: *Matba'ah al-Jamā'ah al-Suriyyah*, Lubnan
- Muhammad Rawwas Qal'ahji (2000), *al-Mauṣū'ah al-Fiqhiy'yah al-Muyussarah*, jil. 2, Beirut: *Dār al-Nafa'is*.

RUJUKAN KAMUS

- Kamus Dewan* (2005), ed. 4, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka

RUJUKAN BUKU

- Abdul Halim El-Muhammady (2006), *Undang-undang Muamalat dan Aplikasi Kepada Produk-produk Perbankan Islam*, Selangor :Aras Mega Sdn Bhd
- Abdul Halim Mat Diah (1987), *Suatu Contoh Tentang Huraian Metodologi*. Kuala Lumpur; Fakulti Usuluddin Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya
- Abdul Halim Ismail (1992), "Bank Islam Malaysia Berhad : Principles and Operations", dalam Sheikh Ghazali Sheikh Abod et.al (ed), *An Introduction to Islamic Finance*, Kuala Lumpur : Quill Publishers
- Asmak Abd Rahman et al (2008), *Sistem Takaful di Malaysia Isu-isu Kontemporari*, Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya
- Fadzila Azni Ahmad (2003), *Pembiayaan Perumahan Secara Islam, Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial*, Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distribution
- Faizah Hj.Ismail, (1995), *Asas-asas Muamalat Dalam Islam*, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka
- Jayaudin Jamaludin (1993), *Sejarah Islam STPM Tanah Arab*, Kuala Lumpur, Longman,
- Mahsin bin Mansur (1992), *Konsep Syariah Dalam Bank Islam*, Kuala Lumpur: Bank Islam Malaysia Berhad.
- Mohd. Azmi Omar (1991), *Pengurusan Perniagaan Islam*, Shah Alam: Hizbi

- Mohd Shaffie abu Bakar (1987), *Metodologi Penyelidikan*. Bangi; Universiti Kebangsaan Malaysia
- Norazlina Abd. Wahab (2005) Al-Bay' Bithaman Ajil: Satu Alternatif Kepada Pinjaman Berasaskan Riba, *Dalam Teori Dan Aplikasi Kontemporari Sistem Ekonomi Islam di Malaysia*, Abdullah Alwi Hj Hassan et al, Utusan Publication & Distributor Sdn. Bhd. Kuala Lumpur
- Saiful Azhar Rosly (2010) *Critical Issues On Islamic banking and Financial Markets Islamic Economic, banking and Finance, Investments, Takaful and Financial Planning*, Dinamas Publishing, Kuala Lumpur.
- Shaykh Yusuf al-Qaradawi (1997) *The Lawful and Prohibited in Islam*, Islamic Books
- Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, c. 1., Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn. Bhd. (KLBS)
- Zaharuddin Abd. Rahman (2009) *Panduan Perbankan Islam Kontrak dan Produk Asas*, Telaga Biru Sdn. Bhd., Kuala Lumpur

RUJUKAN JURNAL DAN KERTAS PERBENTANGAN

- Ab. Mu'min Ab. Ghani (1997), Peristilahan Riba: Satu Analisis Hukum, *Jurnal Syariah*, Jil. 5, Bil. 2, APIUM, Kuala Lumpur hl. 187-203
- Abdul Halim Ismail (1996), The Role of Islamic Instrument in Deepening Equity Markets, (*Kertas Kerja International Islamic Capital Market Conference di Kuala Lumpur*, 21-22 Mac 1996).
- Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzulfajri Abdul Razak, (2005), *Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis*, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur
- Abdul Halim Ismail (1992), "Sistem Kewangan Islam", (*Kertas Kerja Nadwah Pembangunan Islam Kelantan Di Kota Bharu*, 24-26 Ogos 1992)
- Abdul Halim Ismail (1992), "Bank Islam Malaysia Berhad : Principles and Operations", dalam Sheikh Ghazali Sheikh Abod et.al (ed), *An Introduction to Islamic Finance*, Kuala Lumpur : Quill Publishers
- Abu Umar Faruq Ahmad and M. Kabir Hassan, (t.t), *The Time Value of Money Concept in Islamic Finance*, Kertas kerja tidak diterbitkan

- Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzulfajri Abdul Razak, (2005), *Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis*, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur
- Ahmad Hidayat Buang (1993), "Kebebasan Berkontrak Dalam Undang-Undang Islam", *Jurnal Syariah, Bil. 2.*, Julai 1993,
- Ahmad Shamsul Abdul Aziz (2003). "Elemen Tawaran dan Penerimaan Dalam Pembentukan Kontrak Jual Beli Dari Perspektif Undang-undang Sipil Dan Undang-Undang Jenayah", *Jurnal 'Ullum Islamiyyah*, vol. 2, no. 1, 2003.
- Asyraf Wajdi Dusuki (2010), Produk Perkhidmatan perbankan Islam, *Bengkel Kewangan Islam Eksekutif Jawatankuasa Fatwa Negeri-Negeri*, 27-29 Oktober 2010, Grand Season Hotel
- Azizi Abu Bakar (2009), Pelaksanaan Bay Al-Inah Dalam Pembiayaan Peribadi Di Malaysia, *International Conference on Corporate Law (ICCL) 2009* 1st - 3rd June 2009, Surabaya, Indonesia)
- Azman Bin Mohd Noor dan Mohamad Sabri Bin Zakaria (2000), Takaful: Analisis Terhadap Konsep dan Akad, *Jurnal Muamalat Bil.3*
- Dzuljastri Abdul Razak, Mustafa Omar Mohammed dan Fauziah Md Taib (2008)¹ Consumers' Acceptance on Islamic Home Financing: Empirical Evidence on Bai Bithaman Ajil (BBA) in Malaysia *paper presented at IIUM International Accounting Conference IV (INTAV)*, Marriot Putrajaya Hotel 24-26 June
- Dzuljastri Abdul Razak dan Muhamad Abduh, (2012), Customers' Attitude towards Diminishing Partnership (MM) Home Financing in Islamic Banking, *American Journal of Applied Sciences* 9 (4): 593-599, 2012 Science Publications
- Ezry Fahmy Bin Eddy Yusof dan Zusuff Kan (2010), Appraisal on End Products and Services Offered by Islamic Banks from Maqasid Shari'ah Perspective, *MPRA Paper No. 25683*
- Hanudin Amin, (2008), Choice Criteria for Islamic Home Financing: Empirical Investigation Among Malaysian Bank Customers, *International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 1 No. 3*, 2008 pp. 256-274, Emerald Group Publishing Limited 1753-8270
- M. Fahim Khan (1991), Time Value of Money and Discounting in Islamic Perspective, *Review of Islamic Economics, Vol. 1, No. 2*. pp. 35-45, Islamic Research and Training Institute, Islamic Development Bank, Jeddah

- Maznah Ali dan Nurul Ain Othman (2010) *Bai' Bithaman Ajil Yang Dilaksanakan Di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)* pp. 1-6. Bahan tidak diterbitkan.
- Muhammad Anwar , (2003), Islamicity of Banking and Modes of Islamic Banking , *Arab Law Quarterly*, Vol. 18, No. 1 (2003), pp. 62-80Published, JSTOR
- Nadhirah binti Nordin dan Mohamad Sabri Haron (2008), Pensekuritian Bersandarkan Aset Secara Islam, *Jurnal Muamalat Bil. 1/2008*,
- Noor Mohamad Osmani dan Md. Faruk Abdullah (2010), Musharakah Mutanaqisah (MM) Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Bank in Malaysia, *International Review of Business Research Papers Volume 6. Number 2. July 2010* Pp. 272 - 282
- Nooraslinda Abdul Aris, Rohana Othman, Rafidah Mohd Azli, Roshayani Arshad, Mardiyah Sahri dan Abdul Razak Yaakub (2012), Islamic house financing: Comparison between Bai' Bithamin Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MM), *African Journal of Business Management Vol. 6(1)*, pp. 266-273
- Norazlina abd wahab (2002),”al-Bai Bithaman Ajil : Satu Alternatif Kepada Pinjaman Berasaskan Riba”, Kertas Kerja Bengkel Ekonomi Islam, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya (22 jun 2002)
- Nuarrual Hilal Md. Dahlan dan Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader Aljunid (2011), Shariah and Legal Issues in House Buying in Malaysia: The Legality of Bay’Bithaman-Al-Ajil (BBA) with Special Reference to Abandoned Housing Projects, *Pertanika J. Soc. Sci. & Hum. 19 (2): 349 – 361*, Universiti Putra Malaysia
- Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad dan Abdul Razak Yaakob, (2011), Implementation Of Maqasid Shari'ah In Islamic House Financing: A Study Of The Rights And Responsibilities Of Contracting Parties In Bai' Bithaman Ajil (BBA) And Musharakah Mutanaqisah (MM), *Journal of Applied Business Research, Vol 27, No 5.*
- Ridha Saadallah (1415H/ 1994) Concept of Time in Islamic Economics, *Islamic Economic Studies* Vol.2 No.1,
- Saiful Azhar Rosly (1999), Al-Bay’ Bithaman Ajil (BBA) Financing: Impacts on Islamic Banking Performance, *Thunderbird International Business Review, Vol. 41(4/5) 461-480 (July-October 1999, John Wiley & Sons, Inc.*

- Saiful Azhar Rosly (1999), Al-Bai Bithaman Ajil Financing: Impacts On Islamic Banking Performance, *Thunderbird International Business Review*, vol.41, no.4/5
- Saiful Azhar Rosly (2011), Risk-based pricing in al-bai-bithaman ajil (BBA)/murabaha sales: Fiscal liability with business and credit risks exposures, *14th International Business Research Conference, 28-30th April 2011*, Crown Plaza Hotel, Sheikh Zayed Road, Dubai, UAE
- Saiful Azhar Rosly, Mahmood Sanusi dan Norhashimah Mohd Yasin, (2009) The Role of Khiyar Al-'Ayb In Al-Bay' Bithaman Ajil (BBA) Financing *International Journal of Islamic Financial Services Vol. 2 No.3*, International Institute of Islamic Business and Finance
- Sudin Haron, A Comparative Study of Islamic Banking Practices, *J.KAU: Islamic Econ.*, Vol. 10, pp. 23-50 (1418 A.H / 1998 A.D), Universiti Utara Malaysia
- Sudin Haron, Norafifah dan Sandra P.Llanisak (1994). Bank Patronage Factors Of Muslim and Non Muslim Customer, *International Journal Of Bank Marketing*, vol 12,
- Syed Othman Al-Habshi (1992), Islam dan Kewangan, *Kertas Kerja Program Latihan Pendakwah Neara*, Genting Higland, Pahang. (27 Dis. 1992)
- Zandi Pour Joopari, GholamReza and Mohd. Ariffin, Noraini (2011), Some issues on murabahah practices in Iran and Malaysian Islamic banks. In: *International Accounting Conference V (INTAC V)*, 12-13 July 2011, Pan Pacific KLIA, Malaysia.
- Zulkifli Hassan (t.t), *Perlaksanaan Sistem Perbankan Islam Di Malaysia: Perspektif Undang-undang*, Fakulti Syariah dan Undang-undang, Universiti Sains Islam Malaysia

RUJUKAN KAJIAN ILMIAH (TESIS DAN DISERTASI)

- Azmie Hj. Matali (2012), *Konsep dan Amalan Pembiayaan di Insiasi-institusi Perbankan dan Kewangan Islam Negara Brunei Darussalam*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Basyir bin Omar (2002), *Perjanjian Jual Beli Rumah Mengikut Persepektif Undang-Undang Muamalah Islam*, Disertasi Sarjana Jabatan Syariah dan Undang-undang, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur
- Dwi Riska Amalia (2008), *Analisis produk pembiayaan Bai' Bitsaman ajil (BBA) pada BMT- MMU Sidogiri Pasuruan*, Tesis Sarjana, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri (UIN), Malang
- Mohamed Fairouz Abdul Khir (2011), *Konsep Nilai Masa Wang Dari Perspektif Islam dan Aplikasinya Dalam Produk-produk Perbankan Islam di Malaysia*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya
- Mohd Faisol Ibrahim (2012) *Pembiayaan Perumahan Secara Islam Menggunakan Instrumen Hutang dan Ekuiti : Analisis Perbandingan*, Tesis Doktor Falsafah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya
- Mohd Sollehuiddin Shuib (2010), *Musharakah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam Di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*, Tesis Doktor Falsafah Syariah Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur
- Sharifah Faigah Syed Alwi (2004), *Pembiayaan Hutang dalam Kewangan Islam : Amalan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Disertasi Ijazah Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Pengurusan, APIUM,

TEMUBUAL

Temubual bersama *Ust. Azizi bin Che Seman* di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Pensyarah Jabatan Syariah Dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya dan Pengerusi Jawatan Kuasa Syariah Bank Muamalat Malaysia Berhad pada 23 Mei 2012 jam 3.00pm.

Temubual bersama *Zeid bin Che Ani*, Eksekutif Pembiayaan, Bank Rakyat, Cawangan Kangar pada 10 April 2012 jam 12.00pm di Tingkat 1 Bank Rakyat, Cawangan Kangar

Temubual Bersama *Khairudin bin Zainal*, Executive Pemasaran Bank Muamalat Malaysia Berhad, pada 16 April 2012 jam 1.00pm, Di Cawangan Kangar, Perlis.

Temubual bersama *Mohamad Izman Bin Ibnil Hijar*, Pegawai Eksekutif Pembiayaan BIMB, dan *Puan Barirah Binti Abu Bakar*, Pengurus Operasi Cawangan BIMB, Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Pada 7 Oktober 2012, jam 3.00pm di Tingkat 1 Bank Islam Cawangan Pokok Sena, Kedah

Temubual bersama *Mohd Hanafiah Mohd Nawawi*, Pengurus, Jabatan Penyelidikan dan Perundingan Syariah, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Kuala Lumpur, dan *Ustaz Wan Rumaizi Wan Husin*, Ahli Jawatankuasa Syariah Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Kuala Lumpur pada 4 Julai 2012 pada jam 10.00a.m di tingkat 16, Menara Bank Kerjasama Rakyat Malaysia (Bank Rakyat)

Temubual *Muhammad Hijjas Abdul Wahab*, Eksekutif Cawangan, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Cawangan Jalan Tangsi, Kuala Lumpur, pada 4 Jun 2012 jam 10.00pm di Tingkat 1 Bank Kerjasama Rakyat Malaysia, Cawangan Jalan Tangsi,

Temubual bersama *Mohd Ridzwan bin Mohammad*, Consumer Sales Executive, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Cawangan Petaling Jaya, Selangor, pada 17 Julai 2012 pada jam 1.30pm di Tingkat 2 Bank Muamalat Malaysia Berhad, Cawangan Petaling Jaya

Temubual bersama *Saifuddin Bin Mat Yusof*, Executive, Home Financing, Consumer Business Development Department, Bank Muamalat Malaysia Berhad, Kuala Lumpur pada 6 Julai 2012 di tingkat 21, Department Home Financing, Bangunan Menara Bank Muamalat Malaysia Berhad jam 4.00pm

Temubual secara telefon bersama Zuarama Bin Abu Hassan, Penolong Pengurus, Bahagian Strategi dan Pelaksanaan, Bank Islam Malaysia Berhad, Kuala Lumpur, pada 2 Ogos 2013 jam 11.00am

RUJUKAN LAMAN WEB

Laman web rasmi Bank Negara Malaysia
<http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=61&pg=69&ac=832&print=1> dan

http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=mone&pg=mone_opr_stmt&lang=bm

dilayari pada 17 Julai 2012)

Laman web rasmi Bank Muamalat Malaysia Berhad,
<http://www.muamalat.com.my/corporate-overview/shareholders/>, dilayari
pada 13 Julai 2012

Laman web rasmi Bank Rakyat
<http://www.bankrakyat.com.my/web/guest/berperingkat>, dilayari pada 28 Jun
2012

Laman web CIMB AVIVA http://www.cimbaviva.com/takaful_products.asp?catID=9
dan http://www.insuranceinfo.com.my/choose_your_takaful/things_to_note/home_takaful_policies.php?intPrefLangID=2#content3 dilayari pada 15 Julai
2012)

Laman Web Rasmi Suruhanjaya Sekuriti Malaysia,
<http://www.sc.com.my/main.asp?pageid=686&menuid=641&newsid=&linkid=&type=>
:dilayari pada 18 Disember 2012)

Laman web Takaful Ikhlas <http://www.takaful-ikhlas.com.my/malay/takafulAm/houseowner.asp> dilayari pada 15 Julai 2012

http://www.smeinfo.com.my/index.php?option=com_content&view=article&id=1312&Itemid=1279&lang=ms (dilayari pada 12 Julai 2012)

http://www.bankinginfo.com.my/03_discover_islamic_banking/0301_syariah_concepts/syariah_concepts.php?intPrefLangID=1 & (21 Februari 2012)

<http://zaharuddin.net/soal-jawab-a-isu-pilihan/969-perbankan-islam-dan-bfr.html>
dilayari pada 17 Julai 2012

Portal Rasmi Muamalat dan Kewangan Islam, JAKIM,
<http://www.islam.gov.my/muamalat/produk-kewangan-islam>, (Dilayari pada 17
Januari 2013)

[http://www.islamicfinanceinfo.com.my/bm/mengenai-perbankan-islam/mengenal-
produk-perbankan-islam-anda](http://www.islamicfinanceinfo.com.my/bm/mengenai-perbankan-islam/mengenal-
produk-perbankan-islam-anda) (Dilayari pada 17 Januari 2013)

RUJUKAN BAHAN BACAAN BANK

Bank Negara Malaysia (2010), *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam* :Edisi Kedua,
Bank Negara Malaysia, Kuala Lumpur

Bank Muamalat Malaysia Berhad, *Laporan Tahunan 2000*.

Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) *Manual Operasi dan Pembiayaan di Cawangan
BIMB*.

RUJUKAN AKBAR

Berita Harian, julai 30, 2007:10, “ Produk Perbankan Islam Lebih Untung”.