

## **KEASLIAN PENULISAN**

## ABSTRAK

Kajian ini dijalankan adalah bertujuan untuk menganalisis mengenai pembiayaan perumahan berasaskan prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) yang diamalkan di Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB) dan Bank Kerjasama Rakyat Malaysia (Bank Rakyat). Dalam kajian ini, data dikumpul dengan menggunakan tiga kaedah iaitu kaedah pengumpulan data, kajian laman web dan yang terakhir ialah kaedah temubual. Data seterusnya akan di analisis dengan menggunakan metode induktif, deduktif dan komperatif. Tumpuan kajian adalah berkisar kepada konsep pelaksanaan BBA itu sendiri yang merangkumi definisi, dalil, hujah daripada para sarjana Islam, rukun dan aplikasinya dalam perbankan Islam di Malaysia. Selain itu kajian memfokuskan kepada aplikasinya dalam pembiayaan perumahan di Bank Rakyat dan BMMB yang merangkumi modus operandi, produk yang ditawarkan, syarat yang dikenakan kepada pelanggan dan kaedah pengiraan terhadap pembiayaan ini. Seterusnya kajian memfokuskan kepada kaedah dan penyelesaian yang diambil kedua-dua bank dalam menangani isu dan cabaran yang dihadapi terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA. Kajian ini menerangkan secara terperinci mengenai modus operandi yang diamalkan oleh kedua-dua bank seterusnya akan menjawab secara menyeluruh dan jelas mengenai isu dan cabaran yang timbul terhadap pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA yang akan menjadi rujukan masyarakat dalam memahami jenis pembiayaan ini.

## **ABSTRACT**

The purpose of this research is to analysis home financing base on Shariah principles (Bay' Bithaman Ājil) practice in Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB) dan Bank Kerjasama Rakyat Malaysia (Bank Rakyat). The data were collected using three methods of data collection methods, study sites and the last will be interviewing. Further, data will be analyzed using inductive methods, deductive and comparison. The study is focused on the implementation of the BBA's own concept which includes definitions, propositions, arguments from Islamic scholars, the rules and their application in Islamic banking in Malaysia. Furthermore, the study focuses on the application in housing finance in Bank Rakyat and BMMB that includes the modes of operations, the products offered, the conditions attached to the client and the method of calculation of this financing. The study focuses on the methods and solutions taken of the two banks in addressing the issues and challenges facing the financing of housing based on the principle of BBA. This study details the modes of operation adopted by the banks in turn will respond in a comprehensive and clear on the issues and challenges that arise for BBA financing based on the principles that will serve as a reference community in understanding the nature of this financing.

## PENGHARGAAN

Segala puji-pujian bagi Allah tuhan sekalian alam, yang memberikan hidayah dan PetunjukNya kepada para penyelidik sehingga berjaya menyempurnakan penyelidikan ini. Melalui kajian ini diharap dapat memberikan nilai tambah dalam bidang ekonomi Islam dan seterusnya mengembangkan lagi ruang lingkup hukum Islam. Ucapan penghargaan dan terima kasih dikalungkan kepada Jabatan Syariah dan Ekonomi khususnya dan Universiti Malaya amnya di atas peluang penyelidikan kepada kami. Selain itu, penghargaan turut diberikan kepada Pensyarah Jabatan Syariah dan Ekonomi Prof Dr Joni Tamkin Bin Borhan selaku penyelia yang telah membantu dalam penyelidikan ini. Begitu juga kepada pusat penyelidikan dan perundingan, jawatankuasa penyelidikan Jabatan Syariah dan Ekonomi juga rakan-rakan seperjuangan di atas galakan dan sokongan anda yang sudi membantu bagi menjayakan penyelidikan ini.

Untuk ahli keluarga, terima kasih yang tidak terhingga diucapkan di atas sokongan dan pengorbanan yang diberikan terutama ibuku Wan Nah Binti Jusoh dan bapaku Aziz Bin Mohamed serta kakak dan adik tersayang, semoga Allah membalasnya di akhirat kelak. Akhir sekali kepada semua yang telah membantu secara langsung atau tidak langsung, khidmat anda tidak kami lupakan. Terima kasih saya ucapkan kepada semua yang terlibat dalam memberi sumbangan dan buah fikiran yang baik kepada kami. Semoga dengan sedikit ilmu yang dipaparkan ini akan memberi kefahaman dan penghayatan kepada kita tentang ilmu Allah SWT serta dapat memberikan manfaat kepada masyarakat.

Wassalam

AEMY BIN AZIZ (IGA110075)

(0135290668)

## KANDUNGAN

<b>ISI KANDUNGAN</b>	<b>HALAMAN</b>
Perakuan Keaslian Penulisan.....	i
Abstrak.....	ii
Abstract.....	iii
Penghargaan.....	iv
Kandungan.....	v
Senarai Jadual.....	x
Senarai Rajah.....	xi
Senarai Singkatan.....	xii
Panduan Transliterasi.....	xiv
<b>Bab 1 Pengenalan Terhadap Kajian</b>	
1.1.Tajuk Disertasi.....	1
1.2.Pendahuluan.....	1
1.3.Permasalahan Kajian.....	3
1.4.Persoalan Kajian.....	7
1.5.Objektif Kajian.....	10
1.6.Kepentingan kajian.....	11
1.7.Skop Kajian.....	13
1.8.Sorotan Kajian Lepas .....	14
1.9.Metodologi Kajian.....	28
1.10.Sistematika Penulisan.....	34
1.11. Penutup.....	37

## **Bab 2 Konsep dan Teori Kontrak *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) Sebagai Instrumen Pembiayaan Islam**

2.0 Pengenalan.....	39
2.1 Pengenalan <i>Bay' Bithaman Ājil</i> (BBA).....	40
2.2 Dalil dan Pendapat Ulama Terhadap Amalan BBA.....	45
2.2.1 Dalil Kesahihah Akad <i>Bay' Bithaman Ājil</i> .....	45
2.2.2 Dalil Hadith.....	46
2.2.3 Pendapat Ulama Terhadap Amalan BBA.....	47
2.3 Konsep Nilai Masa Dalam Kontrak BBA.....	48
2.4. Karakteristik Kontrak ('Aqd) dalam BBA.....	50
2.5 Rukun <i>Al-Bay' Bithaman Ājil</i> .....	54
2.5.1 Rukun Pertama: Pelanggan dan Pembiaya (Penjual dan Pembeli).....	54
2.5.2 Rukun Kedua: Harta Dan Harga Pembiayaan.....	56
2.5.3 Rukun Ketiga; Lafaz <i>Āqad 'Ijab</i> Dan <i>'Qabul</i> .....	58
2.6 Status Hak Pemilikan Rumah.....	59
2.7 Hubungan Antara Penjual dan Pembeli.....	61
2.8 Pelaksanaan <i>al-Bay' Bithaman Ājil</i> di Malaysia.....	62
2.8.1 Operasi Pembiayaan Pembelian Rumah Berasaskan Kontrak BBA.....	62
2.8.2 Modus Operandi Kontrak BBA.....	63
2.8.3 Cadangan Pelanggan.....	64
2.8.4 Cadangan Pembiaya.....	67
2.8.5 Pengiraan Jual Beli.....	70
2.8.6 Membayar Balik Pembiayaan .....	72
2.9 Perbezaan Pembiayaan Perumahan Berasaskan Islam dan Pembiayaan Konvensional.....	76
2.10 Kesimpulan.....	80

<b>Bab 3 Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Secara <i>Al-Bay' Bithaman Ājil</i> (BBA)</b>	
<b>Di Bank Rakyat dan Bank Muamalat (BMMB)</b>	
3.1 Pendahuluan.....	81
3.2 Konsep Pembiayaan.....	82
3.2.1 Pembiayaan Menurut Isilah Bahasa.....	82
3.2.2 Pembiayaan Menurut Istilah Syarak.....	83
3.3 Perbezaan Diantara Pinjaman Dengan Pembiayaan Dalam Islam.....	85
3.4 Sejarah Aplikasi Konsep Pembiayaan.....	86
3.5 Ciri-ciri Keistimewaan Produk Pembiayaan Berasaskan <i>Bay' Bithaman Ājil</i> .....	89
3.6 Sejarah dan Latar Belakang Bank Kerjasama Rakyat Malaysia.....	93
3.7 Produk Pembiayaan Perumahan Berasaskan Prinsip <i>Bay' Bithaman Ājil</i> (BBA) Yang Ditawarkan Di Bank Rakyat.....	96
3.8 Operasi Pembiayaan Perumahan Di Bank Rakyat.....	101
3.9 Kaedah Pengiraan Pembiayaan Perumahan Di Bank Rakyat.....	103
3.10 Sejarah dan Latar Belakang Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB).....	107
3.11 Produk Pembiayaan Perumahan Yang Ditawarkan Di Bank Rakyat.....	109
3.12 Operasi Pembiayaan Perumahan Bagi Rumah Siap di BMMB.....	112
3.13 Kaedah Pengiraan Pembiayaan Perumahan di (BMMB).....	114
3.14 Kesimpulan.....	116

## **Bab 4 Isu Dan Cabaran Dalam Pembiayaan Perumahan Berasaskan Prinsip *al-Bay' Bithaman Ājil* (BBA)**

4.1 Pengenalan.....	118
4.2 Isu Dan Cabaran Terhadap Pembiayaan Perumahan Berasaskan Prinsip <i>Bay' Bithaman Ājil</i> (BBA).....	119
4.3 Kaedah Dan Metod Yang Digunakan Bank Rakyat Terhadap Permasalahan Berkaitan Isu Dan Cabaran.....	122
4.4 Kaedah Dan Metod Yang Digunakan Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB) Terhadap Permasalahan Berkaitan Isu dan Cabaran.....	134
4.5 Ringkasan Perbandingan di Antara Bank Rakyat dan Bank Muamalat Terhadap Kaedah Mengatasi Isu dan Cabaran.....	147
4.6. Persamaan Kaedah Penyelesaian Isu dan Cabaran.....	155
4.7 Perbezaan Kaedah Penyelesaian Isu dan Cabaran.....	156
4.8 Pembiayaan Berasaskan Prinsip <i>Al-Bay' Bithaman Ājil</i> di Bawa ke Mahkamah.....	159
4.9 Kesimpulan.....	165

## **Bab 5 Rumusan dan cadangan**

5.1 Pendahuluan .....	166
5.2 Rumusan.....	167
5.2.1 Rumusan Berdasarkan Objektif.....	167
5.2.2 Rumusan Secara Umum.....	169
5.3 Cadangan Dan Saranan.....	170
5.3.1 Kerajaan.....	170
5.3.2 Perbankan Islam.....	172
5.3.3 Masyarakat.....	174



5.4 Kesimpulan.....	175
Bibliografi.....	176

## SENARAI JADUAL

Jadual Appendik 1.....	71
Jadual 3.1 : Kadar Keuntungan Ahli.....	104
Jadual 3.2 : Kadar Keuntungan Bukan Ahli.....	105
Jadual 3.3 : Pakej Pembiayaan Perumahan BMMB.....	115

## SENARAI RAJAH

Rajah 2.1 Modus Operandi Kontrak BBA.....	64
Rajah 3.1 Lakaran Pembiayaan Rumah Secara Kontrak BBA di Bank Rakyat.....	101
Rajah 3.2 Lakaran Pembiayaan Rumah Secara Kontrak BBA di BMMB.....	112

## SENARAI SINGKATAN

AAOIFI	Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions.
AITAB	<i>Al-Ijārah Thummā Al-Bai'</i>
BBA	<i>Bay' Bithaman Ājil</i>
Bil	Bilangan
BLR	Base Lending Rate.
BFR	Base Financing Rate
BNM	Bank Negara Malaysia
Ed	Editor
Eds	Editors
Hlm	Halaman
IFI	Islamic Finance Institution
Ibid	Ibidem (Pada Tempat Sama)
Jh	Jurnal Hukum
Jil	Jilid
MPO	Murabahah Purchase Orderer.
MPS	Majlis Penasihat Syariah
MM	Musarakah Mutanaqisah
No	Nombor
OPR	Overnight Policy Rate

R.A	Radiallahu Anhu
SAW	Sallallahu Alaihi Wasallam
SWT	Subhanahu Wataala
OIC	Organisation of Islamic Cooperation
Op.Cit	Opera Citato (Kenyataan Yang Dirujuk sebelumnya)
T.T	Tanpa Tarikh

## PANDUAN TRANSLITERASI<sup>1</sup>

### 1) HURUF KONSONAN.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin
ا	Alif	a/ ‘
ب	ba’	B
ت	ta’	T
ث	tha’	Th
ج	Jim	J
ح	ha’	H
خ	kha’	Kh
د	Dal	D
ذ	Dhal	Dh
ر	ra’	R
ز	Zay	Z
س	Sin	S
ش	Syin	Sy
ص	Sad	S
ض	Dad	D
ط	ta’	T
ظ	za’	Z
ع	‘Ayn	‘
غ	Ghayn	Gh
ف	fa’	F
ق	Qaf	Q
ك	Kaf	K

<sup>1</sup> Lihat Jawatankuasa Tetap Bahasa Malayu(1992). *Pedoman Transliterasi Huruf Arab Ke Huruf Jawi*. Kuala Lumpur:Dewan Bahasa Dan Pustaka; Buku Panduan Penulisan Tesis/Disertasi Ijazah Tinggi Akademi Pengajian Islam (2001). Kuala Lumpur: Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya.

ل	Lam	l
م	Mim	m
ن	Nun	n
و	Waw	w
هـ	ha'	h
يـ	ya'	y
ة	ta' marbutah	h

### 1) HURUF VOKAL

Vokal	Huruf Arab	Huruf Latin
Pendek	Fathah	A
	Dhammah	U
	Kasrah	I
Panjang	أ	A
	أُ	U
	إِي	I
Diftong	أو	Aw
	إِي	Ay
	يـ	iu/i
	و	Uww