

### BAB III

## PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA *MUSHARAKAH MUTANAQISAH* DI RHB ISLAMIC BANK

### 3.1 Pendahuluan

Pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* mula diperkenalkan di Malaysia pada permulaan tahun 1989. Ia telah diperkenalkan oleh UIAM melalui KBI di bawah Projek Perumahan KBI secara *Musharakah Mutanaqisah* kepada pegawai-pegawai UIAM yang berkecukupan.<sup>1</sup> Walau bagaimanapun, projek ini berhenti setakat itu sahaja. Setelah hampir dua dekad berlalu, pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* kembali semula pada permulaan tahun 2006. Ia selaras dengan keputusan Majlis Penasihat Syariah BNM dalam mesyuaratnya yang ke-56 pada 6 Februari 2006 di mana mesyuarat tersebut telah memutuskan bahawa pembiayaan secara *musharakah mutanaqisah* adalah suatu bentuk kontrak yang diiktiraf dalam sistem muamalah Islam.<sup>2</sup>

Sejurus selepas itu, KFH mula memperkenalkan produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* pada 17 Februari 2006,<sup>3</sup> Citibank pada 6 Mac 2007,<sup>4</sup> Maybank Islamic pada 12 September 2007,<sup>5</sup> RHBIB pada 22 November 2007,<sup>6</sup> AIB pada 6 Mei 2011<sup>7</sup>, HSBC Amanah, SCS dan PIB. Ini bermakna terdapat lapan buah institusi kewangan telah menawarkan produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di Malaysia pada ketika ini.

---

<sup>1</sup> Mohd Ali, *Kaedah-kaedah Syariah*, 45; Mohd Ali, *Masalah Perumahan*, 134-135 dan 160-163.

<sup>2</sup> BNM, *Resolusi Syariah*, 22.

<sup>3</sup> Laman sesawang KFH, dicapai pada 2 Mei 2011, [http://www.kfhonline.com.my/kfhmb/ep/kfhContentView.do?contentType=3000&channelId=-9242&displayPage=%2Fep%2Fcontent%2Fkfh\\_editorial\\_content.jsp&programId=10624&pageTypeId=8622&contentId=8092](http://www.kfhonline.com.my/kfhmb/ep/kfhContentView.do?contentType=3000&channelId=-9242&displayPage=%2Fep%2Fcontent%2Fkfh_editorial_content.jsp&programId=10624&pageTypeId=8622&contentId=8092); Laporan Tahunan KFH 2006, 41.

<sup>4</sup> Laman sesawang Citibank, dicapai 2 Mei 2011, <http://www.citi.com/citigroup/press/2007/070306c.htm>.

<sup>5</sup> Laman sesawang Maybank2u.com, dicapai 2 Mei 2011, [http://www.maybank2u.com.my/corporate/press\\_release/2007/120907.shtml](http://www.maybank2u.com.my/corporate/press_release/2007/120907.shtml).

<sup>6</sup> Laman sesawang RHBIB, dicapai 2 Mei 2011, <http://www.rhbislamicbank.com.my/index.asp?fuseaction=financing.main>.

<sup>7</sup> Laman sesawang Affin Bank, dicapai 29 Oktober 2013, <http://affinbank.com.my/news/06052011bi.htm>.

Walau bagaimanapun, kajian ini hanya menganalisis produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di sebuah institusi kewangan sahaja iaitu RHBIB. Pemilihan ini dibuat kerana RHBIB merupakan salah sebuah bank Islam tempatan yang terawal menawarkan produk tersebut serta menggunakan pendekatan yang agak berbeza berbanding dengan beberapa bank yang lain. Bagi menyempurnakan tujuan tersebut, penulis telah membahagikan bab ini kepada dua bahagian. Bahagian pertama membincangkan tentang RHBIB. Ia merangkumi perbincangan tentang latar belakang serta produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh bank Islam tersebut. Bahagian kedua pula membincangkan tentang pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB. Ia merangkumi sejarah perkembangan, prosedur dan kaedah pengiraan produk tersebut. Bab ini diakhiri dengan satu kesimpulan.

### 3.2 Latar Belakang RHBIB

RHBIB atau nama penuhnya RHB Islamic Bank Berhad adalah sebuah anak syarikat milik penuh RHB Bank Berhad. Ia merupakan bank Islam subsidiari pertama ditubuhkan di Malaysia dan juga bank Islam bertaraf penuh (*full-fledge Islamic bank*) tempatan ketiga ditubuhkan iaitu selepas BIMB dan BMMB. Ia telah ditubuhkan di bawah Akta Bank Islam 1983 pada 2 Februari 2005 dan dilancarkan secara rasmi oleh Gabenor BNM, Tan Sri Dr. Zeti Akhtar Aziz pada 1 Mac 2005. Walau bagaimanapun, operasi perniagaan bank Islam tersebut hanya bermula pada 16 Mac 2005 di Level 11, Menara Yayasan Tun Abdul Razak, 200, Jalan Bukit Bintang, 55100 Kuala Lumpur.<sup>8</sup> Pada 21 Januari 2008, cawangan utama RHBIB telah berpindah ke 19A-1-1 dan 19A-1-2, Level 1, UOA Centre, Nombor 19, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Laporan Tahunan RHBIB 2005, 10; Laporan Tahunan RHBIB 2006, 8-9 dan 26; Laman sesawang RHB Bank, dicapai 10 Oktober 2013, [http://www.rhb.com.my/corporate\\_profile/media/2005/03-01.html](http://www.rhb.com.my/corporate_profile/media/2005/03-01.html);  
Laman sesawang BNM, dicapai 10 Oktober 2013, <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=9&pg=15&ac=166&print=1>.

<sup>9</sup> Laman sesawang RHBIB, dicapai 23 September 2011, <http://www.rhbislamicbank.com.my/index.asp?fuseaction=news.details&recID=64>.

**Jadual 3.1**  
**Struktur Korporat Kumpulan RHBIB**



Sumber: Laporan Tahunan RHBIB 2012.

Sejarah penubuhan RHBIB secara umumnya bermula seawal penubuhan Bahagian Perbankan Islam RHB Bank pada tahun 1993 dan secara khususnya bermula seawal penganugerahan BNM kepada RHB Bank lesen untuk menubuhkan sebuah bank Islam bertaraf penuh pada Julai 2004. Penganugerahan ini meletakkan RHB Bank sebagai bank komersial pertama memperolehi lesen untuk menubuhkan sebuah bank Islam bertaraf penuh mendahului bank-bank komersial yang lain. Ia juga merupakan ganjaran terhadap komitmen yang telah diberikan oleh Bahagian Perbankan Islam RHB Bank dalam menawarkan produk dan perkhidmatan perbankan Islam sedari awal penubuhan SPTF lagi (atau lebih dikenali sebagai SPI).<sup>10</sup>

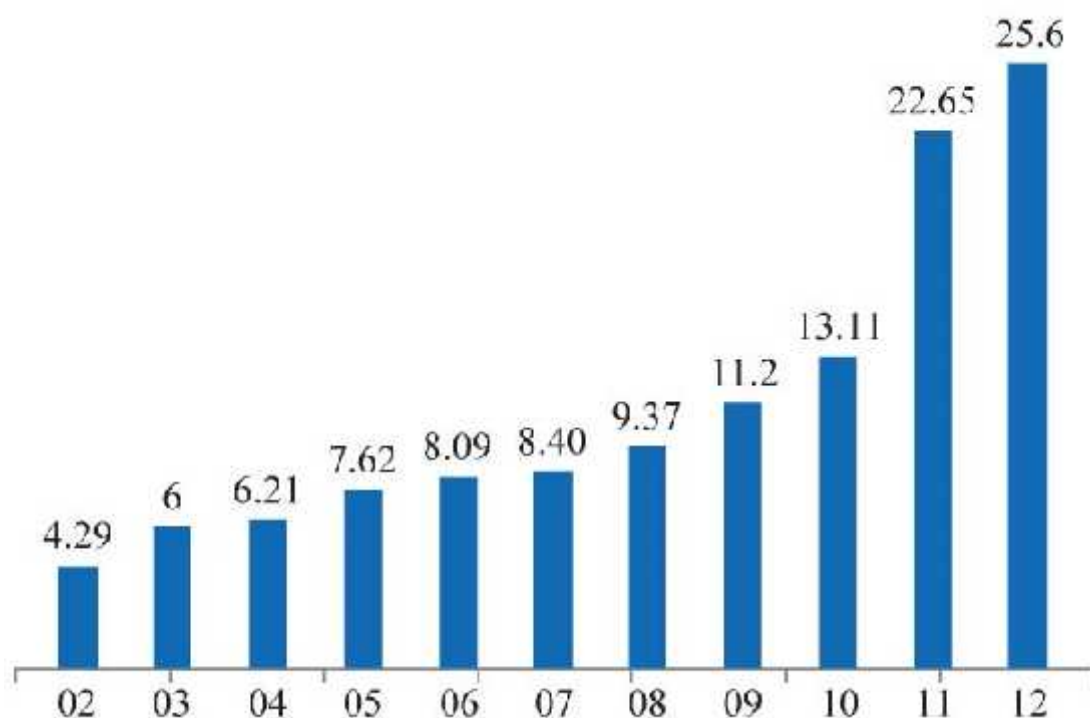
Operasi perbankan Islam di RHB Bank telah bermula dengan modal pelaburan sebanyak RM10 juta. Dalam tempoh satu dekad sahaja, aset SPI di bank tersebut telah menunjukkan peningkatan yang memberangsangkan daripada RM20 juta pada tahun 1993 kepada RM4.29 billion pada tahun 2002. Pada bulan Mac 2005 (sebelum penubuhan RHBIB), aset SPI di RHB Bank telah mencapai RM6.6 billion. Ia terus

<sup>10</sup> Laporan Tahunan RHBIB 2005, 11; Laman sesawang RHB Bank, dicapai 10 Oktober 2013, [http://www.rhb.com.my/corporate\\_profile/media/2005/03-01.html](http://www.rhb.com.my/corporate_profile/media/2005/03-01.html).

meningkat dari tahun ke tahun terutamanya dalam beberapa tahun yang mutakhir ini.

Kini, aset SPI di RHBIB telah mencapai RM25.6 billion.<sup>11</sup>

**Jadual 3.2**  
**Jumlah Aset RHBIB (RM Billion)**



Sumber: Laporan Tahunan RHBIB 2005-2012.

Sebagai sebuah bank Islam bertaraf penuh, RHBIB memiliki beberapa kelebihan dan keistimewaan jika dibandingkan dengan statusnya yang terdahulu sebagai tettingkap kewangan Islam (*Islamic banking window*) atau sekadar sebuah unit atau bahagian dalam RHB Bank. Hal ini demikian kerana di bawah Akta Bank dan Institusi-institusi Kewangan (BAFIA) 1989, Bahagian Perbankan Islam RHB Bank hanya dibenarkan untuk menawarkan beberapa produk dan perkhidmatan sahaja seperti simpanan deposit dan pembiayaan, sedangkan di bawah Akta Bank Islam 1983, RHBIB dibenarkan untuk menawarkan produk dan perkhidmatan yang lebih komprehensif merangkumi simpanan

<sup>11</sup> Laporan Tahunan RHBIB 2005, 11 dan 20; Laporan Tahunan RHBIB 2008, 2-3; Laporan Tahunan RHBIB 2012, 2.

deposit, pembiayaan, khidmat nasihat pelaburan, pengurusan hartanah dan pelbagai lagi.<sup>12</sup>

Selain itu, RHBIB juga bebas untuk menjalankan operasi perniagaannya sama ada dari aspek sumber kewangan, strategi dan keutamaan di mana kebebasan tersebut sukar diperolehi sebelum ini disebabkan oleh beberapa kekangan dan halangan status. RHBIB juga turut memiliki beberapa kelebihan dan keistimewaan lain seperti perkongsian sumber dan kepakaran di antara unit-unit dalam RHB Bank, pelanggan sedia ada iaitu sebanyak 450,000 pelanggan SPI di RHB Bank yang secara automatik menjadi pelanggan RHBIB serta jaringan perkhidmatan yang luas dengan lebih daripada 200 buah cawangan dan 500 buah mesin ATM di seluruh negara.<sup>13</sup>

### 3.3 Produk dan Perkhidmatan RHBIB

Sebagai sebuah bank Islam bertaraf penuh, RHBIB menawarkan pelbagai produk dan perkhidmatan untuk memenuhi keperluan segenap lapisan pasaran. Ia merangkumi perkhidmatan deposit, pelaburan, pembiayaan, pembiayaan perdagangan, pasaran modal dan pengurusan harta.

**Jadual 3.3**  
**Produk dan Perkhidmatan RHBIB**

<b>Produk dan Perkhidmatan</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Prinsip Syariah</b>
Deposit Akaun Simpanan <i>Savings Account</i>	Akaun Simpanan Mudharabah- <i>i</i> <i>Mudharabah Savings Account-i</i>	<i>Mudarabah</i>
	Akaun Simpanan Mudharabah Senior- <i>i</i> <i>Senior Mudharabah Savings Account-i</i>	<i>Mudarabah</i>
	Akaun Simpanan Mudharabah Junior- <i>i</i> <i>Junior Mudharabah Savings Account-i</i>	<i>Mudarabah</i>
	Akaun Simpanan Wadiah- <i>i</i> <i>Wadiah Savings Account-i</i>	<i>Wadi'ah</i>
	Akaun Simpanan Tayseer- <i>i</i> <i>Tayseer Savings Account-i</i>	<i>Wadi'ah</i>

<sup>12</sup> RHBIB, *Pure Finance: a Financial Guide by RHB Islamic Bank Berhad* (Kuala Lumpur: RHBIB, t.t.), 8-9.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<b>Produk dan Perkhidmatan</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Prinsip Syariah</b>
Deposit Akaun Simpanan	Akaun Simpanan Pelajar Wadiah- <i>i</i> <i>Wadiah Student Savings Account-i</i>	<i>Wadi'ah</i>
	Akaun Simpanan Asas Wadiah- <i>i</i> <i>Wadiah Basic Savings Account-i</i>	<i>Wadi'ah</i>
Deposit Akaun Semasa <i>Current Account Deposit</i>	Akaun Semasa Mudharabah- <i>i</i> <i>Mudharabah Current Account-i</i>	<i>Mudarabah</i>
	Akaun Semasa Wadiah- <i>i</i> <i>Wadiah Current Account-i</i>	<i>Wadi'ah</i>
	Akaun Semasa Asas Wadiah- <i>i</i> <i>Wadiah Basic Current Account-i</i>	<i>Wadi'ah</i>
	Akaun Semasa Pelbagai Mata Wang Wadiah- <i>i</i> <i>Wadiah Multi-Currency Current Account-i</i>	<i>Wadi'ah</i>
Deposit Berjangka <i>Term Deposit</i>	Akaun Pelaburan Am Mudharabah- <i>i</i> <i>Mudharabah General Investment Account-i</i>	<i>Mudarabah</i>
	Akaun Pelaburan Khas Mudharabah- <i>i</i> <i>Mudharabah Special Investment Account-i</i>	<i>Mudarabah</i>
	Deposit Komoditi Murabahah- <i>i</i> <i>Commodity Murabahah Deposit-i</i>	<i>Murabahah Tawarruq</i>
Pembiayaan <i>Financing</i>	Pembiayaan Perumahan Ekuiti- <i>i</i> <i>Equity Home Financing-i</i>	<i>Musharakah Mutanaqisah</i>
	Pembiayaan Hartanah Ekuiti- <i>i</i> <i>Equity Property Financing-i</i>	<i>Musharakah Mutanaqisah</i>
	Pembiayaan Peribadi- <i>i</i> <i>Personal Financing-i</i>	<i>Commodity Murabahah Tawarruq</i>
	Pembiayaan Kenderaan- <i>i</i> <i>Vehicle Financing-i</i>	<i>Ijarah Thumma al-Bay'</i>
	Pembiayaan Peribadi Pesara- <i>i</i> <i>Pensioner Personal Financing-i</i>	<i>Commodity Murabahah Tawarruq</i>
	Pembiayaan Peribadi- <i>i</i> untuk Guru Graduan Baru <i>Personal Financing-i for New Graduate Teachers</i>	<i>Commodity Murabahah Tawarruq</i>
Kad Card	Kad Kredit Platinum- <i>i</i> <i>Platinum Credit Card-i</i>	<i>Ujrah</i>
	Kad Kredit Emas- <i>i</i> <i>Gold Credit Card-i</i>	<i>Ujrah</i>
	Kad Kredit Wang Perjalanan- <i>i</i> <i>Travel Money Credit Card-i</i>	<i>Ujrah</i>
	<i>My Cash-i Debit MasterCard</i>	<i>Ujrah</i>
	<i>My Cash-i Visa Debit MasterCard</i>	<i>Ujrah</i>
	Kad Debit RHB Islamic- <i>i</i> <i>RHB Islamic Debit Card-i</i>	<i>Ujrah</i>
Pajak Gadai <i>Pawn</i>	Kemudahan Pajak Gadai- <i>i</i> <i>Ar Rahnu Facility-i</i>	<i>Qard Rahn Ujrah Wadi'ah Yad Damanah</i>

<b>Produk dan Perkhidmatan</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Prinsip Syariah</b>
Pengurusan Harta <i>Wealth Management</i>	Pengurusan Harta Pusaka <i>Islamic Estate Planning</i>	<i>Wakalah Faraid Wasiyyah</i>
	Unit Amanah <i>Unit Trust</i>	<i>Mudarahah</i>
	Takaful <i>Takaful</i>	
Perbankan Perniagaan <i>Business Banking</i>	Pembiayaan Berjangka- <i>i</i> <i>Term Financing-i</i>	<i>Murabahah Istisna' Ijarah</i>
	Kemudahan Kredit Murabahah Bersifat Revolving- <i>i</i> <i>Murabahah Revolving Credit Facility-i (MRCF-i)</i>	<i>Tawarruq</i>
	Pembiayaan Berjangka Komoditi Murabahah- <i>i</i> <i>Commodity Murabahah Term Financing-i</i>	<i>Tawarruq</i>
	Kredit Komoditi Murabahah Bersifat Revolving- <i>i</i> <i>Commodity Murabahah Revolving Credit-i</i>	<i>Tawarruq</i>
	Overdraf Komoditi Murabahah- <i>i</i> <i>Commodity Murabahah Overdraft-i</i>	<i>Tawarruq</i>
	Sewa Beli Peralatan Industri- <i>i</i> <i>Industrial Hire Purchase-i</i>	<i>Ijarah Thumma al-Bay'</i>
	Pembiayaan Perniagaan IKS BizPower- <i>i</i> <i>BizPower-i SME Business Financing</i>	<i>Commodity Murabahah</i>
	Pembiayaan Hartanah IKS BizPower- <i>i</i> <i>BizPower-i SME Property Financing</i>	<i>Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik</i>
	Bil Penerimaan- <i>i</i> <i>Accepted Bills-i</i>	<i>Murabahah</i>
	Resit Amanah- <i>i</i> <i>Trust Receipt-i</i>	<i>Murabahah</i>
	Surat Kredit- <i>i</i> <i>Letter of Credit-i</i>	<i>Wakalah</i>
	Jaminan Perkapalan- <i>i</i> <i>Shipping Guarantee-i</i>	<i>Kafalah</i>
	Surat Jaminan- <i>i</i> <i>Bank Guarantee-i</i>	<i>Kafalah</i>
	Bil Penerimaan- <i>i</i> <i>Inward Bills For Collection-i</i>	<i>Wakalah</i>
	Bil Pengeluaran- <i>i</i> <i>Outward Bills For Collection-i</i>	<i>Wakalah</i>

Sumber: Brosur sempena pembukaan RHBIB cawangan Kuala Terengganu (Lampiran I) dan laman sesawang RHBIB, dicapai pada 10 Oktober 2013, [http://www.rhb.com.my/islamic\\_banking/main/main.html](http://www.rhb.com.my/islamic_banking/main/main.html) dan [http://www.rhb.com.my/business\\_banking/islamic\\_banking/corporate/main.html](http://www.rhb.com.my/business_banking/islamic_banking/corporate/main.html).

### **3.4 Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB**

#### **2.4.1 Sejarah Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB**

Kemudahan pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia boleh diperolehi melalui dua bentuk kontrak iaitu *bay' bithaman ajil* dan *musharakah mutanaqisah*. *Bay' bithaman ajil* telah diperkenalkan sedari awal penubuhan SPI, manakala *musharakah mutanaqisah* baru sahaja diperkenalkan seawal tahun 2006 yang lalu. Ini bermakna pembiayaan perumahan secara Islam di RHBIB telah melalui dua fasa berbeza.

Fasa pertama bermula dari tahun 2005 di mana terdapat satu bentuk kontrak sahaja yang ditawarkan iaitu *bay' bithaman ajil*. Dalam fasa ini, RHBIB turut menawarkan kontrak tersebut. Fasa kedua pula bermula dari tahun 2006 di mana satu lagi bentuk kontrak diperkenalkan iaitu *musharakah mutanaqisah*. Dalam fasa ini, RHBIB mengambil pendekatan menggantikan penggunaan *bay' bithaman ajil* dengan *musharakah mutanaqisah* secara berperingkat-peringkat. Peringkat pertama bermula dari 22 November 2007 di mana *musharakah mutanaqisah* hanya ditawarkan bagi pembiayaan perumahan hartanah siap dibina (*completed properties*) sahaja, manakala peringkat kedua bermula dari 1 Oktober 2008 di mana kontrak tersebut mula ditawarkan secara komprehensif merangkumi pembiayaan perumahan hartanah siap dibina dan hartanah sedang dalam pembinaan (*under construction properties*). Akhirnya, penggunaan *bay' bithaman ajil* berjaya ditamatkan secara sepenuhnya pada 30 September 2008, manakala penggunaan *musharakah mutanaqisah* berjaya dilaksanakan secara sepenuhnya bermula dari 1 Oktober 2008.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Muhd Ramadhan Fitri Bin Ellias (Ketua Penasihat (Perunding dan Pembangunan Syariah) RHBIB) dalam temubual dengan penulis, 3 Mac 2009; Engku Mohd Hairulnizam Bin Tuan Ahmad (Eksekutif Kanan RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 13 April 2009; Habbajan Singh, "RHB Islamic Phases Out 'Disputed' BBA Financing," *Malaysian Reserve*, 9 September 2008.



Setelah pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* diperkenalkan oleh RHBIB, jumlah pemberian pembiayaan yang telah dikeluarkan di bawah *bay' bithaman ajil* mula menunjukkan penurunan dari tahun ke tahun kecuali pada tahun 2010. Walau bagaimanapun, jumlah pemberian pembiayaan di bawah *musharakah mutanaqisah* belum dapat dilihat secara khusus kecuali dalam Laporan Tahunan RHBIB 2009 dan ke atas. Hal ini demikian kerana ia masih di peringkat permohonan dan pembiayaan tersebut masih belum dikeluarkan oleh pihak bank.<sup>15</sup> Jumlah tersebut menunjukkan peningkatan secara mendadak bermula daripada Laporan Tahunan RHBIB 2010. Ia bermula dengan RM496.24 juta pada tahun 2009 dan meningkat sebanyak 136.32% pada tahun 2010, 41.4% pada tahun 2011 dan 52.36% pada tahun 2012. Perkembangan ini menggambarkan bahawa *musharakah mutanaqisah* sudah mula mendapat tempat di kalangan para pembeli rumah di Malaysia.

**Jadual 3.4**  
**Jumlah Pemberian Pembiayaan oleh RHBIB Mengikut Jenis Kontrak**

Jenis Kontrak	2006 RM'000	2007 RM'000	2008 RM'000
<i>Bay' Bithaman Ajil</i>	3,143,001	2,652,618	2,213,143
<i>Al-Ijarah Thumma al-Bay'</i>	252,055	632,305	1,451,681
<i>Murabahah</i>	878,398	1,044,896	1,252,689
<i>Istisna'</i>	-	311,258	409,949
Lain-lain	-	50,019	214,847

Jenis Kontrak	2009 RM'000	2010 RM'000	2011 RM'000	2012 RM'000
<i>Bay' Bithaman Ajil</i>	1,969,354	3,207,867	1,409,405	1,079,691
<i>Ijarah</i>	1,996,943	2,478,851	4,352,460	5,027,745
<i>Murabahah</i>	1,124,993	1,534,782	1,657,958	3,919,949
<b><i>Musharakah</i></b>	<b>496,242</b>	<b>1,172,733</b>	<b>1,658,224</b>	<b>2,526,493</b>
<i>Istisna'</i>	442,502	530,275	340,447	133,283
<i>'Inah</i>	-	-	3,550,837	3,469,626
Lain-lain	56,054	111,521	90,424	109,574

Sumber: Laporan Tahunan RHBIB 2006-2012.

<sup>15</sup> Engku Mohd Hairulnizam Bin Tuan Ahmad (Eksekutif Kanan RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 14 Oktober 2009.

## 2.4.2 Prosedur Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB

*Musharakah mutanaqisah* mempunyai konteks pemahaman yang luas serta pengklasifikasian dan pengaplikasian yang versatil. Sehubungan dengan itu, pendekatan yang diambil oleh sesebuah institusi dalam penawaran kontrak tersebut mungkin berbeza dengan institusi yang lain. Sebagai contoh, berdasarkan pemerhatian awal penulis terhadap amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB dan Maybank Islamic, penulis mendapati RHBIB menggunakan lima dokumen perjanjian untuk tujuan tersebut di mana setiap kontrak dimeteraikan secara berasingan, sedangkan Maybank Islamic hanya menggunakan satu dokumen perjanjian sahaja yang menghimpunkan setiap kontrak yang terlibat. Walau bagaimanapun, kajian ini membataskan perbincangannya kepada sebuah institusi sahaja iaitu RHBIB.

Di RHBIB, pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* terdiri daripada tiga kontrak utama iaitu:<sup>16</sup>

- i. *Al-shirkah*
- ii. *Al-ijarah*
- iii. *Al-bay'*

Kontrak pertama melibatkan tiga pihak iaitu bank, pelanggan dan pemilik atau pemaju hartanah. Dalam kontrak ini, bank dan pelanggan bertindak sebagai rakan kongsi yang membuat pembelian hartanah siap dibina atau tempahan hartanah sedang dalam pembinaan secara bersama, manakala pemilik atau pemaju hartanah bertindak sebagai penjual atau penerima tempahan. Kontrak kedua melibatkan dua pihak sahaja iaitu bank dan pelanggan. Dalam kontrak ini, bank bertindak sebagai *al-muajjir*, manakala pelanggan bertindak sebagai *al-musta'jir*. Kontrak ketiga juga melibatkan dua pihak sahaja iaitu bank dan pelanggan. Walau bagaimanapun, dalam kontrak ini, bank

---

<sup>16</sup> Muhd Ramadhan Fitri Bin Ellias (Ketua Penasihat (Perunding dan Pembangunan Syariah) RHBIB) dalam temubual dengan penulis, 3 Mac 2009.

bertindak sebagai penjual, manakala pelanggan bertindak sebagai pembeli. Sehubungan dengan itu, ketiga-tiga kontrak di atas adalah tertakluk kepada rukun-rukun dan syarat-syarat sebagaimana yang telah dibincangkan dalam bab terdahulu.

Untuk memudahkan perbincangan dalam bahagian ini, adalah lebih baik jika prosedur pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* atau lebih dikenali sebagai *Equity Home Financing-i* dihuraikan secara satu persatu terlebih dahulu. Prosedur-prosedur yang dimaksudkan adalah seperti berikut:<sup>17</sup>

- i. Pelanggan mengenal pasti hartanah yang hendak dimiliki seterusnya membuat pembelian dengan menggunakan dokumen Perjanjian Jual Beli (*Sale and Purchase Agreement*) atau tempahan dengan menggunakan dokumen Resit Tempahan (*Booking Receipt*). Ia hendaklah dikemukakan kepada bank sebagai bukti pembelian atau tempahan. Kebiasaannya, pelanggan hanya menjelaskan sebahagian pembayaran yang dikenali sebagai bayaran pendahuluan dan selebihnya dijelaskan oleh bank. Perjanjian ini menggunakan kontrak *al-bay'* atau *al-istisna'*.
- ii. Pelanggan mengemukakan permohonan melalui borang yang disediakan (Lampiran II) beserta dengan dokumen-dokumen berikut:
  1. Salinan kad pengenalan
  2. Salinan penyata cukai pendapatan J/EA terkini untuk setahun
  3. Salinan penyata gaji terkini untuk tiga bulan
  4. Salinan penyata pembiayaan atau pinjaman terkini untuk dua belas bulan (untuk kes pembiayaan semula)
  5. Salinan Perjanjian Jual Beli atau Resit Tempahan
  6. Salinan geran tanah (jika ada).

---

<sup>17</sup> Engku Mohd Hairulnizam Bin Tuan Ahmad (Eksekutif Kanan RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 13 April 2009; Temubual dengan Cik Intan Liana Binti Mamat (Eksekutif Pemasaran RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 21 Oktober 2013; BNM, *Resolusi Syariah*, 19.

Jika pemohon bekerja sendiri, ia hendaklah disertakan bersama:

7. Salinan sijil pendaftaran perniagaan (Borang 24 dan 29)
  8. Salinan penyata akaun semasa terkini untuk enam bulan.
- iii. Bank menyemak permohonan dan pelanggan akan menerima maklum balas dalam masa tiga hari bekerja.
- iv. Setelah permohonan diluluskan, bank mengeluarkan Surat Tawaran (*Letter of Offer*) dan pelanggan dikehendaki membuka satu akaun simpanan.
- v. Bank dan pelanggan menandatangani dokumen Perjanjian *Musharakah* (*Musharakah Agreement*) (Lampiran III). Dalam perjanjian ini, kedua-dua pihak bersetuju membeli atau membuat tempahan hartanah secara bersama berdasarkan jumlah pembiayaan yang diperlukan dan ekuiti pemilikan yang dipersetujui (contoh 90:10). Deposit yang telah didahulukan oleh pelanggan dianggap sebagai bayaran kepada ekuiti pemilikan pelanggan dan baki pembayaran yang dijelaskan oleh bank dianggap sebagai bayaran kepada ekuiti pemilikan bank. Perjanjian ini menggunakan kontrak *al-shirkah*.
- vi. Bank dan pelanggan menandatangani dokumen Gadaian Pihak Pertama/Ketiga (*First/Third Party Legal Charge*). Dalam perjanjian ini, pelanggan bersetuju menggadaikan hartanah kepada bank sebagai suatu jaminan bahawasanya pelanggan berjanji untuk melaksanakan tanggungjawab dan kewajipan mengikut terma dan syarat yang ditetapkan. Perjanjian ini menggunakan kontrak *al-rahn* (gadaian).
- vii. Bank dan pelanggan menandatangani dokumen Perjanjian Pembelian (*Purchase Undertaking*) (Lampiran IV). Dalam perjanjian ini, pelanggan berjanji untuk membuat pembelian ekuiti pemilikan bank dari semasa ke semasa mengikut terma dan syarat yang ditetapkan. Perjanjian ini menggunakan elemen *al-wa'd*.

- viii. Bank dan pelanggan menandatangani dokumen Perjanjian *Ijarah (Ijarah Agreement)* (Lampiran V). Dalam perjanjian ini, bank bersetuju memberi sewa ekuiti pemilikannya kepada pelanggan mengikut terma dan syarat yang ditetapkan. Perjanjian ini menggunakan kontrak *al-ijarah*.
- ix. Bank dan pelanggan menandatangani dokumen Perjanjian Agen Perkhidmatan (*Service Agency Agreement*). Dalam perjanjian ini, bank bersetuju menyerahkan hak penjagaan aset kepada pelanggan mengikut terma dan syarat yang ditetapkan. Perjanjian ini menggunakan kontrak *al-wakalah* (wakil).
- x. Pelanggan membayar sewa secara bulanan dan dalam masa yang sama membeli ekuiti pemilikan bank secara beransur-ansur sehingga keseluruhan ekuiti pemilikan hartanah bertukar menjadi hak milik pelanggan secara mutlak.
- xi. Akhirnya, setelah keseluruhan ekuiti pemilikan hartanah bertukar menjadi hak milik mutlak pelanggan, bank mengeluarkan Notis Penamatan (*Notice of Fulfilment*) sebagai dokumen rasmi bahawa kontrak *musharakah mutanaqisah* sudah pun berakhir dan bank tidak lagi memiliki sebarang hak ke atas hartanah tersebut.

**Jadual 3.5**  
**Equity Home Financing-i di RHBIB**  
**(Hartanah Siap Dibina)**



**Jadual 3.6**  
**Equity Home Financing-i di RHBIB**  
**(Hartanah Sedang Dalam Pembinaan)**



### 2.4.3 Kaedah Pengiraan Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB

Pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* atau lebih dikenali sebagai *Equity Home Financing-i* dikira dengan menggunakan *Islamic Base Rate (IBR)* sebagai indikator utama. IBR ialah satu kadar fleksibel yang boleh berubah dari semasa ke semasa sepanjang tempoh pembiayaan, tetapi dibatasi dengan satu kadar siling.<sup>18</sup> Ia juga dikira dengan menggunakan formula *Monthly Reducing Outstanding Balance (MROB)*. MROB ialah satu formula yang digunakan untuk mendapatkan jumlah bayaran bulanan yang perlu dijelaskan oleh pelanggan berdasarkan baki belum berbayar yang semakin berkurangan secara bulanan.<sup>19</sup> Formula ini agak rumit untuk difahami jika dibandingkan dengan formula pengiraan yang biasa digunakan dalam *bay' bithaman ajil*. Oleh sebab itu, penulis tidak bercadang untuk memperhalusi perbincangan berkaitan formula tersebut apatah lagi ia bukanlah pengkhususan penulis dan juga bukanlah sebahagian daripada skop kajian yang telah digariskan.

Produk *Equity Home Financing-i* ini ditawarkan melalui dua pakej berbeza. Pakej pertama ialah pakej FAC atau *Free Acquisition Cost* (Kos Pemilikan Ditanggung). Dalam pakej ini, bank bertanggungjawab menanggung segala kos pemilikan sehingga ke satu tahap yang ditetapkan iaitu RM20,000 bagi kes pembiayaan RM100,000 dan ke atas sahaja. Pakej kedua ialah pakej Non-FAC atau *Non Free Acquisition Cost* (Kos Pemilikan Tidak Ditanggung). Dalam pakej ini, pihak yang bertanggungjawab menanggung segala kos pemilikan ialah pelanggan dan bukannya bank. Ini bermakna, pelanggan perlulah mengetahui tentang beberapa fi dan caj yang perlu dijelaskan sepanjang proses pembelian hartanah berlaku.

---

<sup>18</sup> Kadar siling pada ketika ini ialah 10.25%. Sila rujuk "Lembaran Maklumat Produk" di laman sesawang RHB Bank, dicapai 10 Oktober 2013, [http://www.rhb.com.my/islamic\\_banking/product-disclosure-sheet/PDS\\_Equity\\_Property\\_Financing-i.pdf](http://www.rhb.com.my/islamic_banking/product-disclosure-sheet/PDS_Equity_Property_Financing-i.pdf).

<sup>19</sup> Engku Mohd Hairulnizam Bin Tuan Ahmad (Eksekutif Kanan RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 13 April 2009; Temubual dengan Cik Intan Liana Binti Mamat (Eksekutif Pemasaran RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 21 Oktober 2013.

Untuk memudahkan perbincangan dalam bahagian ini, penulis telah mendapatkan jadual pembiayaan *Equity Home Financing-i* bagi sebuah hartanah berharga RM200,000 dengan menggunakan kedua-dua pakej di atas.

**Jadual 3.7**  
**Jadual Pembiayaan Sebuah Hartanah Berharga RM200,000 (FAC)**

<b>Bil</b>	<b>Perkara</b>	<b>Jumlah (RM)</b>
1	Harga hartanah	200,000.00
2	Bayaran pendahuluan 10%	- 20,000.00
3	Jumlah pembiayaan yang diperlukan	180,000.00
4	Kadar IBR semasa	6.60%
5	Kadar IBR RHBIB (bagi pakej FAC)	- 2.00%
6	Kadar IBR yang dikenakan	4.60%
7	Tempoh pembiayaan	20 tahun (240 bulan)
8	Jumlah bayaran bulanan	1,149.00
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>275,760.00</b>

**Jadual 3.8**  
**Jadual Pembayaran Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (FAC)<sup>20</sup>**

<b>Bulan</b>	<b>Baki Permulaan Kos Pembiayaan</b>	<b>Bayaran Bulanan</b>	<b>Pembelian Ekuiti Bank</b>	<b>Sewa</b>	<b>Baki Permulaan Kos Pembiayaan</b>	<b>Keuntungan Belum Diperolehi</b>	<b>Baki Belum Berbayar</b>
0					180,000.00	95,760.00	275,760.00
1	180,000.00	1,149.00	459.00	690.00	179,541.00	95,070.00	274,611.00
2	179,541.00	1,149.00	461.00	688.00	179,080.00	94,382.00	273,462.00
3	179,080.00	1,149.00	463.00	686.00	178,617.00	93,696.00	272,313.00
4	178,617.00	1,149.00	464.00	685.00	178,153.00	93,011.00	271,164.00
5	178,153.00	1,149.00	466.00	683.00	177,687.00	92,328.00	270,015.00
6	177,687.00	1,149.00	468.00	681.00	177,219.00	91,647.00	268,866.00
7	177,219.00	1,149.00	470.00	679.00	176,749.00	90,968.00	267,717.00
8	176,749.00	1,149.00	471.00	678.00	176,278.00	90,290.00	266,568.00
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
234	7,728.00	1,149.00	1,119.00	30.00	6,609.00	285.00	6,894.00
235	6,609.00	1,149.00	1,124.00	25.00	5,485.00	260.00	5,745.00
236	5,485.00	1,149.00	1,128.00	21.00	4,357.00	239.00	4,596.00
237	4,357.00	1,149.00	1,132.00	17.00	3,225.00	222.00	3,447.00
238	3,225.00	1,149.00	1,137.00	12.00	2,088.00	210.00	2,298.00
239	2,088.00	1,149.00	1,141.00	8.00	947.00	202.00	1,149.00
240	947.00	1,149.00	947.00	4.00	0.00	198.00	0.00

<sup>20</sup> Rujuk Lampiran VI untuk maklumat lengkap.



Jika pelanggan menggunakan pakej FAC, maka dia hanya perlu mengambil kira dua perkara sahaja iaitu jumlah pembiayaan yang diperlukan dan perlindungan takaful.

Terdapat dua jenis perlindungan takaful yang perlu dilanggan iaitu:

- i. Takaful Gadai Janji
- ii. Takaful Pemilik Rumah.

Takaful Gadai Janji atau *Liability Reducing Term Takaful* (LRTT) atau juga dikenali sebagai *Mortgage Reducing Term Takaful* (MRTT) ialah pelan takaful keluarga yang akan menyelesaikan baki pembiayaan perumahan jika berlaku kematian atau hilang upaya kekal ke atas pelanggan. Pelanggan hanya perlu mencarum sekali sahaja iaitu apabila mengambil pembiayaan, manakala kadar carumannya pula adalah bergantung kepada umur pelanggan, jumlah pembiayaan, kadar keuntungan dan tempoh pembiayaan. Ini bermakna apabila berlaku kematian atau hilang upaya kekal pada diri pelanggan, perlindungan takaful akan membayar kesemua baki pembiayaan yang belum dijelaskan oleh pelanggan kepada bank. Hal ini akan mengurangkan beban pembayaran ansuran bulanan pada waris atau keluarga terdekat pelanggan.

Takaful Pemilik Rumah atau *Home Owner Takaful* (HOT) pula memberikan perlindungan ke atas rumah pelanggan daripada kerugian atau kerosakan akibat bencana seperti kebakaran, pelanggaran, ribut, gempa bumi, banjir dan beberapa lagi.

Kedua-dua takaful ini bukanlah suatu kewajipan, namun demikian, bank menggalakkan pelanggannya agar melanggan perlindungan tersebut demi kebaikan pelanggan jika berlaku sesuatu yang tidak diingini sama ada kepada pelanggan ataupun hartanah. Kebiasaannya, perlindungan takaful ini dimasukkan ke dalam jumlah pembiayaan yang diperlukan.

**Jadual 3.9**  
**Jadual Pembiayaan Sebuah Rumah Berharga RM200,000 (Non-FAC)**

<b>Bil</b>	<b>Perkara</b>	<b>Jumlah (RM)</b>
1	Harga hartanah	200,000.00
2	Bayaran pendahuluan 10%	-20,000.00
3	Jumlah pembiayaan yang diperlukan	180,000.00
4	Kadar IBR semasa	6.60%
5	Kadar IBR RHBIB (bagi pakej Non-FAC)	- 2.20%
6	Kadar IBR yang dikenakan	4.40%
7	Tempoh pembiayaan	20 tahun (240 bulan)
8	Jumlah bayaran bulanan	1,129.00
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>270,960.00</b>

**Jadual 3.10**  
**Jadual Pembayaran Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (Non-FAC)<sup>21</sup>**

<b>Bulan</b>	<b>Baki Permulaan Kos Pembiayaan</b>	<b>Bayaran Bulanan</b>	<b>Pembelian Ekuiti Bank</b>	<b>Sewa</b>	<b>Baki Permulaan Kos Pembiayaan</b>	<b>Keuntungan Belum Diperolehi</b>	<b>Baki Belum Berbayar</b>
0					180,000.00	90,960.00	270,960.00
1	180,000.00	1,129.00	469.00	660.00	179,531.00	90,300.00	269,831.00
2	179,531.00	1,129.00	471.00	658.00	179,060.00	89,642.00	268,702.00
3	179,060.00	1,129.00	472.00	657.00	178,588.00	88,985.00	267,573.00
4	178,588.00	1,129.00	474.00	655.00	178,114.00	88,330.00	266,444.00
5	178,114.00	1,129.00	476.00	653.00	177,638.00	87,677.00	265,315.00
6	177,638.00	1,129.00	478.00	651.00	177,160.00	87,026.00	264,186.00
7	177,160.00	1,129.00	479.00	650.00	176,681.00	86,376.00	263,057.00
8	176,681.00	1,129.00	481.00	648.00	176,200.00	85,728.00	261,928.00
9	176,200.00	1,129.00	483.00	646.00	175,717.00	85,082.00	260,799.00
10	175,717.00	1,129.00	485.00	644.00	175,232.00	84,438.00	259,670.00
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
231	11,101.00	1,129.00	1,088.00	41.00	10,013.00	148.00	10,161.00
232	10,013.00	1,129.00	1,092.00	37.00	8,921.00	111.00	9,032.00
233	8,921.00	1,129.00	1,096.00	33.00	7,825.00	78.00	7,903.00
234	7,825.00	1,129.00	1,100.00	29.00	6,725.00	49.00	6,774.00
235	6,725.00	1,129.00	1,104.00	25.00	5,621.00	24.00	5,645.00
236	5,621.00	1,129.00	1,108.00	21.00	4,513.00	3.00	4,516.00
237	4,513.00	1,129.00	1,126.00	3.00	3,387.00	0.00	3,387.00
238	3,387.00	1,129.00	1,129.00	0.00	2,258.00	0.00	2,258.00
239	2,258.00	1,129.00	1,129.00	0.00	1,129.00	0.00	1,129.00
240	1,129.00	1,129.00	1,129.00	0.00	0.00	0.00	0.00

<sup>21</sup> Rujuk Lampiran VII untuk maklumat lengkap.

Jika pelanggan menggunakan pakej Non-FAC, maka selain jumlah pembiayaan yang diperlukan dan perlindungan takaful, dia juga perlu mengambil kira beberapa fi dan caj yang perlu dijelaskan sepanjang proses pembelian hartanah berlaku seperti duti setem, fi guaman, caj pendaftaran, fi carian (tanah dan kebangkrapan), fi pemprosesan, cukai perkhidmatan dan pelbagai lagi.

Duti setem ialah cukai yang dikenakan ke atas surat cara yang disenaraikan di bawah Jadual Pertama Akta Setem 1949. Oleh itu, setiap dokumen perjanjian atau dokumen pindah hak milik perlu dijelaskan cukainya dengan cara membeli dan merekatkan setem hasil di bahagian muka hadapan dokumen di mana-mana pejabat Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN). Kadar duti yang dikenakan bagi perjanjian pembiayaan ialah 0.5% daripada jumlah pembiayaan atau 1% untuk RM100,000 yang pertama, 2% untuk RM400,000 seterusnya dan 3% untuk melebihi RM500,000 bagi kes pindah hak milik (rumah siap sahaja), manakala kadar duti yang dikenakan bagi dokumen-dokumen sokongan ialah RM10 sahaja bagi setiap dokumen.<sup>22</sup>

Berikut ialah bayaran duti setem yang perlu dibayar oleh seorang pelanggan bagi pakej Non-FAC apabila pembiayaannya berjumlah RM180,000:

**Jadual 3.11**  
**Bayaran Duti Setem Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (Non-FAC)**

<b>Bil</b>	<b>Perkara</b>	<b>Jumlah (RM)</b>
1	Duti Setem Perjanjian <i>Musharakah</i> (1 salinan asal)	900.00
2	Duti Setem Perjanjian <i>Musharakah</i> (3 salinan)	30.00
3	Duti Setem Perjanjian Pembelian (4 salinan)	40.00
4	Duti Setem Perjanjian <i>Ijarah</i> (4 salinan)	40.00
5	Duti Setem Perjanjian Ajen Perkhidmatan (4 salinan)	40.00
6	Duti Setem Deklarasi Amanah ( <i>Limited Declaration of Trust</i> ) (4 salinan)	40.00
7	Duit Setem Gadaian Pihak Pertama/Ketiga (2 salinan)	20.00
8	Duti Setem Surat Kebenaran ( <i>Letter of Consent</i> )	10.00
9	Duti Setem Surat Tawaran	10.00
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1,130.00</b>

<sup>22</sup> Laman sesawang Banking Info, dicapai 18 Oktober 2013, [http://www.bankinginfo.com.my/system/media/downloadables/house\\_financing.pdf](http://www.bankinginfo.com.my/system/media/downloadables/house_financing.pdf), 6 dan [http://www.bankinginfo.com.my/02\\_know\\_your\\_products/0206\\_things\\_to\\_note/housing.php?intPrefLangID=2&#content3](http://www.bankinginfo.com.my/02_know_your_products/0206_things_to_note/housing.php?intPrefLangID=2&#content3).

Fi guaman ialah yuran yang dikenakan ke atas khidmat profesional guaman, dokumentasi pembiayaan dan perbelanjaan sampingan berkaitan dengan kemudahan pembiayaan (tidak terhad kepada penyediaan, setem dan pendaftaran mana mana dokumen sekuriti serta penyerahan dan penarikan balik kaveat). Kadarnya ialah 1% bagi RM150,000 yang pertama (minimum RM300), 0.7% bagi RM850,000 dan seterusnya, 0.6% bagi RM1,000,000 dan seterusnya, 0.5% bagi RM2,000,000 dan seterusnya, 0.4% bagi RM2,500,000 dan seterusnya dan boleh dirunding atas lebihan (tidak > 0.4% daripada lebihan) bagi melebihi RM7,500,000.<sup>23</sup>

Berikut pula ialah bayaran fi guaman yang perlu dibayar oleh seorang pelanggan bagi pakej Non-FAC apabila pembiayaannya berjumlah RM180,000:

**Jadual 3.12**  
**Bayaran Fi Guaman Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (Non-FAC)**

<b>Bil</b>	<b>Perkara</b>	<b>Jumlah (RM)</b>
1	Perjanjian <i>Musharakah</i>	1,800.00
2	Perjanjian Pembelian	200.00
3	Perjanjian <i>Ijarah</i>	200.00
4	Perjanjian Agen Perkhidmatan	200.00
5	Deklarasi Amanah	200.00
6	Gadaian Pihak Pertama/Ketiga	200.00
7	Surat Kebenaran	200.00
8	Percetakan, Photostat dan Pengangkutan	100.00
9	Lain-lain	50.00
Jumlah		3,150.00
Cukai Perkhidmatan (6%)		189.00
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>3,239.00</b>

Caj pendaftaran dan fi carian ialah bayaran yang dikenakan oleh badan-badan kerajaan iaitu di antara RM300-RM700.<sup>24</sup> Ia termasuklah pendaftaran gadaian, carian tanah, carian bankrupsi, cukai tanah dan pelbagai lagi.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

Fi pemprosesan pula ialah bayaran yang dikenakan oleh institusi pembiayaan untuk memproses pembiayaan iaitu RM50 bagi RM30,000 yang pertama, RM100 bagi RM30,001 ke RM100,000 dan RM200 bagi RM100,001 dan ke atas.<sup>25</sup> Walau bagaimanapun, RHBIB tidak mengenakan sebarang yuran pemprosesan bagi tujuan tersebut.<sup>26</sup>

Jenis fi, caj dan kadar bayaran yang dikenakan di atas boleh berubah dari semasa ke semasa. Oleh sebab itu, maka pelanggan adalah dinasihatkan agar mendapatkan nasihat dan maklumat lengkap berhubung dengan perkara-perkara di atas daripada pihak pembiaya atau firma guaman di mana dia berurusan.<sup>27</sup>

Selain pakej-pakej di atas, produk *Equity Home Financing-i* juga ditawarkan melalui dua pakej baru bermula dari 22 Mac 2013. Pakej pertama ialah pakej dengan LRTT dan pakej kedua ialah pakej tanpa LRTT. Perbezaan di antara pakej terdahulu dan pakej terbaru ini ialah pelanggan bertanggungjawab sepenuhnya menanggung segala kos pemilikan hartanah dan diberi pilihan sama ada hendak melanggan LRTT atau sebaliknya. Ini bermakna, selain jumlah pembiayaan yang diperlukan, pelanggan perlu mengambil kira beberapa fi dan caj yang perlu dijelaskan sepanjang proses pembelian hartanah berlaku sepertimana yang telah dibincangkan sebelum ini iaitu duti setem, fi guaman, caj pendaftaran, fi carian, fi pemprosesan, cukai perkhidmatan dan pelbagai lagi. Selain itu, pelanggan juga perlu mengambil kira sama ada hendak memasukkan perlindungan takaful ke dalam jumlah pembiayaan yang diperlukan atau mengeluarkan perbelanjaan sendiri untuk tujuan tersebut atau tidak melanggan perlindungan tersebut.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Laman sesawang RHB, dicapai 18 Oktober 2013, [http://www.rhb.com.my/islamic\\_banking/product-disclosure-sheet/PDS\\_Equity\\_Home\\_Financing-i.pdf](http://www.rhb.com.my/islamic_banking/product-disclosure-sheet/PDS_Equity_Home_Financing-i.pdf).

<sup>27</sup> Laman sesawang Banking Info, dicapai 18 Oktober 2013, [http://www.bankinginfo.com.my/system/media/downloadables/house\\_financing.pdf](http://www.bankinginfo.com.my/system/media/downloadables/house_financing.pdf), 6 dan [http://www.bankinginfo.com.my/02\\_know\\_your\\_products/0206\\_things\\_to\\_note/housing.php?intPrefLangID=2&#content3](http://www.bankinginfo.com.my/02_know_your_products/0206_things_to_note/housing.php?intPrefLangID=2&#content3).

<sup>28</sup> Temubual dengan Cik Intan Liana Binti Mamat (Eksekutif Pemasaran RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 21 Oktober 2013.

### 3.5 Kesimpulan

Sebagai sebuah bank Islam bertaraf penuh, RHBIB telah berusaha untuk menawarkan pelbagai produk dan perkhidmatan perbankan Islam kepada segenap lapisan pasarannya. Antaranya ialah produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* atau lebih dikenali sebagai *Equity Home Financing-i*.

Dari sudut fiqh, produk ini menggabungkan tiga kontrak utama iaitu *al-shirkah*, *al-ijarah* dan *al-bay'*. Ia juga turut menggabungkan beberapa kontrak lain seperti *al-rahn*, *al-wakalah* dan elemen *al-wa'd*. Dalam beberapa keadaan tertentu pula, ia juga turut menggunakan kontrak *al-istisna'*. Oleh sebab itu, selain '*aqd al-mustajiddah*, kontrak ini juga disebut sebagai '*aqd al-murakkabah*.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bab terdahulu, '*aqd al-murakkabah* adalah diharuskan selagi setiap kontrak yang terlibat diharuskan oleh syara' dan tiada dalil melarang perbuatan tersebut. Apatah lagi dalam bab muamalat, kaedah fiqh yang diguna pakai ialah *al-asl fi al-mu'amalat al-ibahah*. Ini bermakna selagi mana *musharakah mutanaqisah* tidak mengandungi perkara-perkara yang dilarang atau bertentangan dengan syara' serta tidak menyanggah kaedah-kaedah fiqh yang telah ditetapkan, maka hukumnya adalah harus.

Maka berdasarkan justifikasi-justifikasi di atas, bolehlah disimpulkan bahawa produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* secara umumnya atau produk *Equity Home Financing-i* di RHBIB secara khususnya adalah suatu kontrak yang diharuskan dalam sistem muamalah Islam.