

DAFTAR ISI

<u>Kandungan</u>	<u>Halaman</u>
Halaman Judul	i
Abstract/Abstrak	ii
Penghargaan	v
Daftar Isi	vi
Kependekan	xix
Panduan Transliterasi	xxi
Senarai Lampiran	xxii
Senarai Jadual	xxii
Senarai Rajah	xxiii
Pendahuluan	xxiv

BAB SATU

KONSEP PEMBANGUNAN EKONOMI MENGIKUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

1.1	Pengenalan	1
1.2	Konsep Pembangunan Ekonomi Mengikut Perspektif Islam	2
1.3	Falsafah dalam Pembangunan Ekonomi	4
1.3.1	Falsafah Pembangunan Ekonomi Islam	4
1.3.1.1	Falsafah <i>Tawhīd</i>	5
1.3.1.2	Falsafah <i>Rububīyyah</i>	5

1.3.1.3 Falsafah <i>Khilāfah</i>	6
51.3.1.4.Falsafah <i>Tazkīyah</i>	6
1.3.2 Falsafah Pembangunan Ekonomi Konvensional	6
1.4 Kerangka Pembangunan Ekonomi Berteraskan Islam	9
1.5 Objektif Pembangunan Ekonomi Mengikut Perspektif Islam	11
1.5.1 Pembangunan Sumber Manusia	12
1.5.2 Pertambahan Pengeluaran Berguna	12
1.5.3 Pembaikan Kualiti Kehidupan	13
1.5.4 Pembangunan Seimbang	13
1.5.5 Teknologi Baru	13
1.5.6 Pengurangan Bergantung kepada Negara Asing	14
1.6 Kaedah Pembangunan Ekonomi Berteraskan Islam	15
1.7 Pendekatan dan Strategi Pembangunan Ekonomi Berteraskan Islam	16
1.7.1 Pendekatan Pembangunan untuk Manusia	19
1.7.2 Pendekatan Pembiayaan untuk Projek Pembangunan	21
1.7.2.1 Pembiayaan Projek secara <i>Mudarabah</i>	22
1.7.2.2 Pembiayaan Projek secara <i>Musyārakah</i>	22
1.7.2.3 Pembiayaan Memperoleh Aset	23
1.7.3 Pendekatan Konsep Kebajikan Individu Mencerminkan Kebajikan Masyarakat	24
1.7.4 Pendekatan Kerjasama antara Pihak yang Bertanggungjawab dalam Projek Pembangunan	26
1.8 Penilaian ke atas Projek Pembangunan dan Impaknya ke atas Masyarakat	27
1.8.1 Konsep Kebajikan Sosial Islam	28
1.8.2 Pembentukan Fungsi Kebajikan Sosial Islam	33
1.8.2.1 Prinsip Keperluan Mengikut <i>Maṣlahah</i>	34
1.8.2.2 Pembentukan Fungsi Penggunaan dan Hubungannya dengan Tingkat Kebajikan Sosial	35

1.8.3	Ciri-Ciri Fungsi Kebajikan Sosial Islam	43
1.8.3.1	Prinsip Pengeluaran, Penggunaan dan Pengagihan adalah Mematuhi Hukum Syariah	44
1.8.3.2	Konsep Kebajikan Individu sebagai Pelengkap	44
1.8.3.3	Konsep Kesederhanaan Kehendak dan Kepuasan di batasi Prinsip Syariah	46
1.8.4	Perbezaan Konsep <i>Maṣlahah</i> dalam Ekonomi Islam dengan Utiliti dalam Ekonomi Modern	47
1.8.5	Pendekatan dalam Fungsi Kebajikan Sosial Islam	48
1.8.5.1	Konsep Kecekapan Penggunaan Islam	49
1.8.5.2	Konsep Kecekapan Pengeluaran Islam	58
1.8.5.3	Konsep Kecekapan Pengagihan Sumber Kekayaan	69
1.8.6	Kebaikan dan Kelebihan Fungsi Kebajikan Sosial Islam	73
1.8.6.1	Menentukan Penggunaan Barangan dan Perkhidmatan adalah mengikut Tingkat Keperluan atau <i>Maṣlahah</i>	73
1.8.6.2	Menentukan Jenis Pengeluaran dan Faktor Pengeluaran yang digunakan dalam Proses Pengeluaran	73
1.8.6.3	Mengukur dan Membuat Penilaian ke atas Tingkat Kebajikan Sosial dalam Masyarakat	74
1.8.7	Kebajikan Sosial dan Hubungannya dengan Pembangunan Sosioekonomi Masyarakat	74
1.9	Teori Pembangunan Ekonomi Islam	77
1.9.1	Konsep Keseimbangan Pembangunan Mengikut Perspektif Islam	79
1.9.1.1	Angkubah Penunjuk Ekonomi	80
1.9.1.2	Angkubah Penunjuk Sosial	81
1.9.1.3	Pembangunan Aspek Kerohanian	81
1.10	Kesimpulan	84

BAB DUA

KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN MENGIKUT PERSPEKTIF ISLAM

2.1	Pengenalan	86
2.2	Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia	88
2.3	Definisi Riba	90
2.3.1	Dari Segi Bahasa	90
2.3.2	Dari Segi Syara'	93
2.3.3	Dalil Pengharaman Riba	94
2.3.4	Jenis-jenis Riba	99
	2.3.4.1 <i>Ribā al-nasī'ah</i>	99
	2.3.4.2 Riba al- <i>faḍl</i>	101
2.4	Pendapat Para Fuqaha' Tentang Pengharaman Riba	103
2.5	Mekanisme Kontrak Islam dalam Pembelian dan Penjualan Rumah	105
2.5.1	Mekanisme Pembiayaan <i>al Bay' bi-thaman Ājil</i>	105
2.5.2	Mekanisme Pembiayaan <i>al-Murābahah</i>	122
2.5.3	Mekanisme Pembiayaan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i>	129
2.6	Impak Kemudahan Pembiayaan Islam ke atas Pembangunan Sosioekonomi	132
2.9	Kesimpulan	136

BAB TIGA

PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM OLEH INSTITUSI KEWANGAN BUKAN PERBANKAN

3.1	Pengenalan	138
3.2	Latarbelakang Institusi Kewangan Bukan Bank di Malaysia	139
3.2.1	Konsep dan Ciri-ciri Institusi Kewangan Bukan Bank	140
3.2.2	Kebaikkan dan Kelebihan Institusi Kewangan Bukan Bank	141
3.3	Latarbelakang dan Penubuhan Koperasi Belia Islam (KBI)	142
3.3.1	Sejarah Penubuhan Koperasi Belia Islam (KBI)	142
3.3.2	Matlamat Penubuhan KBI	143
3.3.3	Konsep dan Pendekatan KBI	143
3.3.4	Skim-skim Pembiayaan KBI	144
3.3.5	Syarat-syarat Keanggotaan KBI	146
3.4	Mekanisme-mekanisme Kontrak Islam yang dilaksanakan oleh KBI	146
3.5	Skim Pembiayaan Projek Perumahan KBI Secara <i>Musyārahah Mutanāqisah</i>	
3.5.1	Tujuan Skim	149
3.5.2	Perlaksanaan Projek	149
3.5.3	Projek Perumahan KBI Secara <i>Musyārahah Mutanāqisah</i>	150
3.6	Kesimpulan	153

BAB EMPAT

PEMBIAYAAN PERUMAHAN *BAY^c BI-THAMAN AJIL* TERAS DARA KONSORTIUM SDN. BHD DI WILAYAH PAHANG TENGGARA

4.1	Pengenalan	154
4.2	Latar Belakang Kajian	155
4.3	Sejarah Penswastaan DARA (Lembaga Kemajuan Pahang Tenggara) serta Penubuhan Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd	157
4.4	Pengenalan Skim Pembiayaan Perumahan <i>Bay^c Bi-thaman Ājil (BBA)</i> oleh Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd kepada Masyarakat Luar Bandar di Wilayah Pahang Tenggara	161
4.4.1	Pengenalan	162
4.4.2	Rasional Menyediakan Penjualan Rumah Secara <i>al-bay^c bi-thaman ājil</i> kepada Penduduk Luar Bandar	162
4.4.3	Kaedah Perlaksanaan Jualan Secara <i>al-bay^c bi-thaman ājil (BBA)</i> oleh Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	164
4.5	Analisis Serta Ulasan Terhadap Perlaksanaan Skim Jualan Dengan <i>al-bay^c bi-thaman ājil (BBA)</i> Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd Serta Sejauh mana Ia Menepati Prinsip Syariah.	167
4.5.1	Pengenalan	168
4.5.2	Isu-Isu Dalam Kaedah Pembiayaan Teras Dara Konsortium	169
4.6	Impak Perlaksanaan Skim <i>al-bay^c bi-thaman ājil (BBA)</i> ke atas Prestasi Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd Serta Kesannya ke atas Pembangunan Sosioekonomi Masyarakat Luar bandar	175
4.6.1	Rantaian Kesan Langsung Pembiayaan BBA Ke atas Pembangunan Sosioekonomi Masyarakat Setempat	175
4.6.2	Impak Kemudahan Pembiayaan ke atas Prestasi Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	181
4.6.2.1	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Jualan	185

4.7	<i>Al- bay[£] bi-thaman ājil</i> (BBA) Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd dan Bank Islam (M) Sdn.Bhd- Suatu Analisis Perbandingan	188
4.7.1	Operasi dan pendekatan Pembiayaan <i>Al- bay[£] bi-thaman ājil</i>	188
4.7.2	Perbandingan Syarat-syarat Pembiayaan Perumahan antara Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd dengan Bank Islam Malaysia Berhad	190
4.7.3	Format Pengiraan Harga Jualan, Keuntungan dan Pembayaran Balik oleh Bank Islam (M) Berhad	191
4.7.4	Format Pengiraan Harga Jualan, Keuntungan dan Pembayaran Balik oleh Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	191
4.8	Kelebihan dan Keistimewaan Pembiayaan <i>al-bay[£] bi-thaman ājil</i> (BBA) Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	194
4.9	Kesimpulan	195

BAB LIMA

ANALISA DATA DAN HUBUNGAN ANTARA PEMBOLEHUBAH-PEMBOLEHUBAH

5.1	Pengenalan	196
5.2	Latar belakang Responden	197
5.2.1	Jantina, Umur, Taraf Perkahwinan, Jenis Pekerjaan, Jumlah Pendapatan, Jumlah Anak, Jumlah Tanggungan	198
5.3	Persepsi Responden Terhadap Keperluan Rumah	201
5.4	Persepsi Responden Terhadap Penyediaan Kemudahan Asas	205
5.5	Persepsi Responden Terhadap Jualan Rumah Oleh TDK	208
5.6	Persepsi Responden Terhadap Kemudahan Pembiayaan oleh TDK	210
5.7	Kesimpulan	215

KESIMPULAN

RUMUSAN, CADANGAN DAN PENUTUP

6.1	Pendahuluan	217
6.2	Rumusan	217
6.3	Cadangan	223
6.3.1	Cadangan Penstrukturan Institusi Kewangan Mengikut Kategori dalam Masyarakat.	223
6.3.2	Cadangan Alternatif Kaedah Penjualan dan Pembiayaan Perumahan Secara Islam Oleh Institusi Kewangan dan Perbankan Islam	227
6.3.2.1	Memperkenalkan Konsep Perumahan Kewangan Berhad Kepada Sektor Kewangan Dan Perbankan Islam	227
6.3.3	Cadangan Strategi Penjualan Rumah Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd	230
6.3.3.1	Memperkenalkan Skim Pembiayaan Perumahan Mengikut Kategori Dalam Masyarakat	230
6.3.3.2	Memperkenalkan Skim Pembiayaan Perumahan Secara Konsep <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> iaitu Kerjasama antara TDK dengan Koperasi Serbaguna Dara Berhad	232
6.3.3.3	Memperkenalkan Kaedah Pembelian Perumahan melalui Skim Pinjaman Perumahan (SPP) untuk Golongan Berpendapatan Rendah oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	240
6.3.3.4	Cadangan Perlantikan Pakar-pakar Syariah Sebagai Penasihat	244
6.4	Penutup	245

BIBLIOGRAFI

LAMPIRAN