

BAB TIGA

PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM OLEH INSTITUSI KEWANGAN BUKAN BANK

3.1 Pengenalan

Di dalam bahagian ini penulis akan membincangkan mengenai mekanisme pembiayaan Islam yang disediakan oleh institusi kewangan bukan bank. Bagi tujuan ini penulis telah memilih Koperasi Belia Islam (KBI) sebagai contoh kepada institusi kewangan bukan bank yang telah menjalankan seluruh operasi perniagaannya berdasarkan prinsip Syariah.

Penulis juga akan menyentuh mengenai sejarah penubuhan KBI, syarat-syarat keanggotaan, keistimewaan KBI, produk-produk KBI, konsep dan mekanisme pembiayaan perumahan secara Islam yang dijalankan oleh KBI serta contoh laporan projek perumahan KBI yang dijalankan berasaskan prinsip *al-musyārakah*. Walaubagaimanapun sebelum penulis melanjutkan lagi perbincangan mengenai KBI adalah penting untuk diperjelaskan terlebih dahulu mengenai konsep institusi kewangan bukan bank dan ciri-ciri institusi kewangan bukan bank serta kebaikan dan kelebihan institusi ini.

3.2 Latarbelakang Institusi Kewangan Bukan Bank di Malaysia

Secara amnya, institusi-institusi kewangan di Malaysia boleh dipecahkan kepada tiga kumpulan utama iaitu:²³⁵

- i) **Institusi Bank** - iaitu terdiri daripada Bank Pusat dan Bank Perdagangan
- ii) **Institusi Kewangan Islam** - iaitu terdiri daripada Bank Islam, Bank Muamalat, Takaful dan Baitul Mal
- iii) **Institusi Kewangan Bukan Bank** - iaitu terdiri daripada :
 - a) **Institusi Tabungan** seperti Bank Simpanan Nasional, Bank Rakyat dan Syarikat Koperasi.
 - b) **Institusi Pembiayaan** seperti syarikat kewangan, syarikat insurans, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), Bank Saudagar dan Rumah Diskaun.
 - c) **Institusi Pembiayaan Pembangunan** seperti Bank Pembangunan, Bank Industri, Bank Pembangunan dan Infrastruktur

²³⁵ Bank Negara Malaysia (1999), *op.cit.*, hlm.563-566

- d) **Institusi Pengantara Kewangan Lain** - antaranya ialah institusi kredit perumahan, dana unit amanah, syarikat pemajakan dan pemfaktoran, syarikat modal teroka dan Lembaga Urusan dan Tabung Haji.

3.2.1 Konsep dan Ciri-ciri Institusi Kewangan Bukan Bank

Institusi kewangan bukan bank pada mulanya diletak di bawah bidang kuasa Bank Negara Malaysia (BNM) melalui enakmen Akta Syarikat Pinjaman 1969 (kemudiannya dikenali sebagai Akta Syarikat Kewangan 1969).²³⁶ Walaubagaimanapun akta ini telah digantikan dengan enakmen Akta Bank dan Institusi-institusi Kewangan 1989 (BAFIA), yang lebih komprehensif dan menggabungkan pelbagai perundangan yang mengawal beberapa jenis institusi kewangan di dalam satu akta.²³⁷

Mengikut tradisi, institusi kewangan bukan bank secara amnya mengkhusus di dalam kredit pengguna yang merangkumi pembiayaan perumahan, pembiayaan sewa beli, pembiayaan pajakan, pendiskaun blok dan pinjaman peribadi yang bercagar. Institusi kewangan ini dibenarkan untuk menerima deposit tabungan dan tetap daripada orang awam tetapi tidak boleh menawarkan kemudahan akaun semasa yang boleh mengeluarkan cek. Oleh yang demikian, institusi kewangan bukan bank tidak dapat mencipta kredit seperti bank perdagangan.²³⁸

Selain itu juga institusi kewangan ini tidak boleh mengeluarkan draf bank dan mendiskaunkan bil-bil pertukaran seperti yang dilakukan oleh bank-bank

²³⁶ *ibid.*, hlm.69

²³⁷ *ibid.*

²³⁸ *ibid.*

perdagangan. Di sepanjang tempoh 1989-1994, industri kewangan bukan perbankan mula mengembangkan peranan tradisinya dalam pembiayaan runcit kepada perbankan borong.²³⁹ Beberapa liberalisasi struktur telah diperkenalkan yang mana telah menyebabkan saiz modal institusi kewangan ini berkembang dengan ketaranya.²⁴⁰

3.2.2 Kebaikkan dan Kelebihan Institusi Kewangan Bukan Bank

Institusi kewangan bukan bank wujud sebagai pelengkap kepada institusi perbankan dengan peranan mereka sebagai institusi pengambilan deposit yang utama. Sebagai contoh, institusi tabungan seperti koperasi dapat memainkan peranan yang penting dalam menggalak dan mengerahkan tabungan di kalangan kumpulan yang berpendapatan rendah dan pertengahan, terutamanya bagi kawasan yang tidak mendapat perkhidmatan institusi perbankan yang secukupnya. Dalam tempoh 1988-1998, jumlah sumber kewangan institusi tabungan telah meningkat tiga kali ganda kepada RM 18 Billion, seiring dengan penambahan jumlah pendeposit serta pertambahan rangkaian cawangan dan kemudahan perbankan.²⁴¹

Selain itu juga institusi tabungan di bawah institusi kewangan bukan bank juga telah berjaya mempelbagaikan produk dan perkhidmatan untuk memenuhi keperluan pelanggan yang kian meningkat. Beberapa institusi tabungan, sebagai contoh Bank Rakyat telah memperkenalkan kemudahan sistem kewangan Islam selaras dengan objektif Kerajaan untuk memajukan Sistem Perbankan Islam di negara ini (SPI).

²³⁹ *Ibid.*

²⁴⁰ *Ibid.*

²⁴¹ *Ibid.*

Sebagai kesimpulannya, institusi kewangan bukan bank merupakan institusi yang memainkan peranan yang penting di dalam sistem kewangan negara kerana penubuhannya adalah untuk melengkap dan meningkatkan aktiviti-aktiviti institusi perbankan yang utama dalam menggerakkan tabungan dan dalam masa yang sama, institusi kewangan bukan bank terutamanya koperasi, ditubuhkan sejajar dengan langkah Kerajaan untuk menggalakkan penyertaan bumiputera yang lebih aktif di dalam ekonomi serta untuk membantu memajukan pasaran kewangan negara.

3.3 Latarbelakang dan Penubuhan Koperasi Belia Islam (KBI)

3.3.1 Sejarah Penubuhan Koperasi Belia Islam (KBI)

Koperasi Belia Islam Malaysia Berhad (KBI) ditubuhkan pada 31 Mei 1977 dan berdaftar dibawah Akta Koperasi (1993). Penubuhan KBI dicetuskan oleh Angkatan Belia Islam Malaysia (ABIM), sebuah gerakan Islamiyyah; dengan hasrat untuk melahirkan sebuah institusi kewangan Islam.²⁴² KBI adalah di antara Koperasi Islam yang menjalankan aktiviti berlandaskan mekanisme mua'malat Islam yang sekaligus juga sebagai alternatif kepada institusi kewangan konvensional yang ada sekarang ini. Atas usaha dan kegigihan ahli-ahli koperasi, KBI telah dijadikan sebagai institusi kewangan bukan bank pertama di Malaysia yang memperkenalkan produk dan instrumen kewangan Islam yang berlandaskan Syariah.²⁴³

²⁴² Koperasi Belia Islam, <http://www.kbi.com.my/pendidik.htm>.27.5.2004

²⁴³ *Ibid.*

KBI secara umumnya ditadbir berdasarkan Akta Koperasi 1993 dan undang-undang Kecil KBI. Sepanjang operasinya KBI telah mendapat anugerah daripada Kementerian Pembangunan Tanah Dan Koperasi bagi kategori "Koperasi Model" pada tahun 1985 dan "Anugerah Kualiti" pada tahun 1993.²⁴⁴

3.3.2 Matlamat Penubuhan KBI

Matlamat penubuhan KBI adalah untuk 'memperkasa ekonomi ummah' melalui peningkatan kepentingan ekonomi anggota mengikut prinsip koperasi dengan menjalankan aktiviti berlandaskan sistem mu'amalat Islam; menjadi penggerak dan pemangkin utama ekonomi umat dan seterusnya meningkatkan pembangunan sosioekonomi umat Islam secara menyeluruh dan berterusan.²⁴⁵

Cita-cita dan komitmen KBI untuk 'memperkasa ekonomi ummah' dan meningkatkan taraf sosioekonomi umat Islam ini seharusnya disambut dengan penyertaan aktif anggota melalui caruman baik dalam bentuk saham, simpanan mahupun Tabung Kebajikan. Wang yang terkumpul tentunya dibelanjakan untuk manfaat anggota, ummah dan perjuangan menegakkan kekuatan ekonomi umat Islam.

3.3.3 Konsep dan Pendekatan KBI

Konsep dan pendekatan KBI adalah bekerjasama untuk manfaat anggota khususnya dan ummah amnya, melalui semangat tolong-menolong atas dasar *ar-bir* dan *at-taqwa* (*at-ta'āwuun*). Mengajak umat Islam mengumpul harta dengan cara

²⁴⁴ *Ibid.*

²⁴⁵ *Ibid.*

menabung secara istiqamah dan dengan hasil tabungan tersebut KBI dapat mengerakkan aktiviti mu'amalat Islam (memerangi riba) dan memperkasa ekonomi ummah.²⁴⁶

3.3.4 Skim-skim Pembiayaan KBI²⁴⁷

Bagi tujuan 'memperkasa ekonomi ummah' dan meningkatkan taraf sosioekonomi anggotanya, KBI telah menawarkan beberapa skim pembiayaan Islam yang menarik antaranya ialah:

a) Skim Pembiayaan Peribadi

Setiap anggota yang menepati syarat-syarat yang ditetapkan adalah layak untuk memohon skim pembiayaan *Al-Qardhul Hassan* dan Peribadi (*Bay' al-Inah*),

b) Skim Pembiayaan Projek Perumahan

Skim ini bertujuan membantu atau membiayai pembelian lot-lot tanah atau pembinaan bangunan dan rumah. Antara mekanisme yang disediakan adalah *Murābahah*, *Mudharabah* dan *Musyārakah Mutanāqisah* atau menyelesaikan hutang rumah kepada ahli-ahli yang layak dan mencukupi syarat.

²⁴⁶ *Ibid.*

²⁴⁷ *Ibid.*

c) Tabung Kebajikan

Berdasarkan konsep khairat kematian; anggota akan memperoleh sumbangan bagi kes kematian, kemalangan, perubatan dan musibah am mengikut syarat dan peraturan yang ditetapkan oleh KBI. Melalui Tabung Kebajikan juga KBI menawarkan sumbangan Insentif Anak Cemerlang bagi peperiksaan PMR, SPM dan STPM.

d) Kursus dan latihan

Anggota juga ditawarkan mengikuti kursus dan latihan bagi meningkatkan kefahaman koperasi; selain kursus meningkatkan kemahiran seperti perakaunan, komputer, pengurusan dan lain-lain. Semua kursus dan latihan adalah anjuran Maktab Kerjasama Malaysia dan ANGKASA.

e) Menikmati Peluang Perniagaan

Melalui bidang perniagaan seperti pelaburan dan hartanah, anggota berpeluang ditawarkan pembelian unit-unit rumah dan bangunan atau menyertai skim pelaburan melalui anak syarikat dan subsidiari.

f) Tabungan sambil memperoleh pulangan

KBI mendidik anggota menabung melalui caruman saham dan simpanan, dengan kelebihan anggota boleh memperoleh pulangan (berdasarkan prestasi tahunan

KBI dan anak syarikat) dengan pembayaran dividen, saham bonus atau bonus simpanan.

3.3.5 Syarat-syarat Keanggotaan

Skim-skim pembiayaan ini hanya disediakan kepada ahli-ahli anggota KBI dan ianya tertakluk kepada syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh KBI. Antara syarat-syarat keanggotaan KBI adalah:

- a. beragama Islam
- b. warganegara Malaysia
- c. telah mencapai umur lapan belas (18) tahun
- d. bermastautin atau bekerja dalam kawasan operasi koperasi ini
- e. bukan seorang yang masih berkuatkuasa suatu sabitan bagi kesalahan boleh berdaftar atau tidak upaya dari segi mental atau bankrap yang belum dilepaskan atau pernah dibuang daripada keanggotaan mana-mana koperasi.

3.4 Mekanisme-mekanisme Kontrak Islam yang dilaksanakan oleh KBI

Seperti yang telah dijelaskan sebelum ini, KBI ditubuhkan sebagai sebuah syarikat kerjasama di bawah ordinan Koperasi 1948. Oleh sebab itu antara tujuan penubuhannya seperti yang tercatat di bawah seksyen 4(1) Undang-undang Kecil Koperasi Belia Islam Malaysia Berhad adalah kebenaran untuk memiliki tanah dan mendirikan bangunan atau rumah-rumah kediaman untuk ahli-ahli, atau membeli

rumah-rumah dan tapak-tapak rumah serta menjual, memajak, mencagar, memindahkan tanah dan rumah-rumah itu kepada ahli-ahli.²⁴⁸

Untuk menjamin segala aktivitinya selaras dengan kehendak syarak, maka Lujnah Syariah yang dianggotai oleh pakar-pakar dalam perundangan Islam telah ditubuhkan. Lujnah Syariah ini bertanggungjawab bagi mengawasi dan memastikan supaya perjalanan KBI sentiasa berjalan di atas landasan syarak. Antara mekanisme pembiayaan perumahan yang dikawal selia oleh Lujnah Syariah ini adalah:

a) **Kontrak Bay^e al-Murabahah**

Di dalam mekanisme penjualan ini, pihak KBI harus memaklumkan kepada pelanggannya kos sebenar barangan dan keuntungan yang akan diambil dalam transaksi tersebut. Keuntungan yang diabli oleh KBI dalam mekanisme ini adalah sebanyak 20% daripada kos sebenar barangan dengan kadar bayaran bulanan yang tidak melebihi 48 bulan.²⁴⁹ Mekanisme ini boleh dilakukan sama ada menjual barangan perniagaan KBI sendiri seperti barang elektrik dan keperluan rumah atau barangan yang dibeli oleh pihak KBI dari pihak lain dengan harga tunai dan kemudian dijualnya semula kepada pelanggan dengan mengambil keuntungan sebanyak 20%.²⁵⁰

Justeru itu kadar bulanan yang mesti di bayar adalah berdasarkan perkiraan di bawah:

$$= \frac{\text{Harga Barangan} + 20\% \text{ keuntungan}}{\text{Tempoh Pembayaran}}$$

²⁴⁸ *Ibid.*

²⁴⁹ Dr.Mohd.Ali Hj.Baharum (1991), *ibid.*, hlm.130-133

²⁵⁰ *Ibid.*

Sebagai contoh : Jika harga barangan adalah \$1,000 dan keuntungan yang diambil adalah 20% daripada harga asal. Tempoh pembayaran ansuran adalah selama 48 bulan, maka jumlah bayaran ansuran yang mesti di bayar :

$$\frac{1,000 + 200}{48} = \frac{1,200}{48} = \underline{\underline{\text{RM25.00 sebulan.}}}$$

b) Kontrak *Musyārahah Mutanāqisah*

Di dalam kontrak ini pihak KBI telah menetapkan bahawa semua kontrak *Musyārahah* yang dilakukan mestilah ditamatkan dalam tempoh masa yang tertentu apabila modal KBI diperolehi sepenuhnya disamping tambahan keuntungan sebanyak 20% diperolehi pada masa penamatan kontrak dilakukan.²⁵¹

c) Kontrak *Mudarabah*

Mudarabah merupakan perkongsian di antara pemodal dan pengusaha dengan membahagikan keuntungan mengikut persetujuan bersama. Pada lazimnya keuntungan yang dibahagikan oleh KBI adalah 30% untuk pemodal dan 70% untuk pengusaha.²⁵²

²⁵¹ *Ibid.*

²⁵² *Ibid.*

3.5 Skim-skim Pembiayaan Projek KBI Secara *Musyārahah Mutanāqishah*²⁵³

a) Tujuan Skim

Skim ini bertujuan membantu atau membiayai pembelian lot-lot tanah atau pembinaan bangunan, rumah. atau menyelesaikan hutang rumah kepada ahli-ahli yang layak dan mencukupi syarat. Skim ini mengutamakan pembelian tanah atau pembinaan rumah secara berkelompok dari kalangan ahli-ahli setempat dengan tujuan untuk merapatkan hubungan silaturahim di antara ahli koperasi.

b) Perlaksanaan Projek

Pembiayaan di bawah skim ini mengikut sistem mua^cmalat Islam iaitu prinsip *al musyārahah mutanāqishah* dan *‘Aqad al-murabahah*. Berdasarkan kontrak *‘Aqad al-murabahah*, pihak KBI akan membeli tanah atau membeli rumah yang dicadangkan oleh ahli dengan mengambil keuntungan sebanyak 20% daripada harga belian atau jumlah pembiayaan.

Di samping pembiayaan rumah dan tanah (tapak rumah) secara individu, KBI juga menjalankan penjualan tapak tanah secara berkelompok. Setakat ini KBI telah melaksanakan skim ini di Kedah, Pulau Pinang dan Selangor. Berikut adalah contoh pembiayaan projek perumahan KBI yang dijalankan berasaskan kontrak *Musyārahah Mutanāqishah*.

²⁵³ *Ibid.*

c) **Projek Perumahan KBI Secara *Musyārahah Mutanāqisah***²⁵⁴

Kontrak *Musyārahah Mutanāqisah* atau perkongsian yang berakhir dengan pemilikan sepenuhnya oleh salah seorang anggota syarikat adalah perkongsian modal mengikut peratusan yang dipersetujui antra ahli KBI ke atas sebuah rumah tertentu.²⁵⁵ Perkongsian ini hendaklah diteruskan sehingga pada satu jangka masa yang ditetapkan. Dalam masa perkongsian ini proses pembelian saham akan berlaku. Oleh kerana ahli tersebut memerlukan rumah, maka rumah itu hendaklah disewa kepadanya mengikut harga pasaran dan harga sewa itu akan diagihkan mengikut kadar peratus saham antara ahli dengan KBI.²⁵⁶

Di bawah ini akan diunjukkan Laporan Projek Perumahan KBI Secara *Musyārahah Mutanāqisah* yang telah di bina pada tahun 1989.

a) **Projek Perumahan *Musyārahah Mutanāqisah***

Pembinaan Projek Rumah Banglow-satu tingkat sebanyak 24 unit di Sungai Ramal Dalam, Selangor Darul Ehsan

b) **Kos Projek**

Kos keseluruhan projek ini adalah dianggarkan berjumlah RM1.5 juta. Jumlah perbelanjaan yang telah dikeluarkan oleh KBI adalah seperti berikut:

²⁵⁴ *Ibid.*

²⁵⁵ *Ibid.*

²⁵⁶ *Ibid.*

<u>Butiran</u>	<u>Kos (RM)</u>
a) Kos Pengurusan dan Penyelenggaraan	
i) Harga Tanah	RM 160,000.00
ii) Bayaran Juru Ukur	RM 1,900.00
iii) Kos Tukar Syarat	RM 35,000.00
iv) Cukai Tahunan	RM 667.00
v) Premium Tambahan	RM 39,525.00
vi) Caruman Parit	RM 12,750.00
vii) Kos Guaman	RM 750.00
viii) Duti Stem	RM 2,200.00
ix) Pelbagai Kos	RM 232.00
Jumlah Kecil	RM 253,024.00
b) + Kos Infrastruktur (Kos bahan binaan)	RM 260,000.00
Jumlah Kos Keseluruhan	RM 513,024.00

Jika jumlah kos pembangunan dibahagikan dengan 24 lot, maka kos pembangunan tiap-tiap lot adalah RM 21,376.00

c) Harga Jualan Rumah

Harga jualan rumah yang dicadangkan tidak melebihi RM 65,000.00 dengan tempoh pembayaran balik tidak melebihi 10 tahun. Jika harga ditetapkan pada RM 65,000 maka jumlah harga jualan keseluruhan adalah RM 1,560,000.00

d) **Tabung Pelaburan Khas (Tanah)**

Ahli-ahli di minta menyediakan modal sebanyak RM 20,000.00 seorang dalam tempoh masa selama setahun. Untuk meringankan beban kewangan, ahli-ahli KBI akan di bantu bagi menguruskan pengeluaran KWSP mereka dengan syarat mereka telah membayar sekurang-kurangnya 30% deposit rumah. Jumlah keseluruhan yang telah dikutip oleh KBI daripada ahli-ahlinya adalah RM 440,000.00.

Memandangkan projek perumahan ini menggunakan Kontrak *Musyārahah Mutanāqisah* maka perkongsian modal antara pihak KBI dengan pembeli adalah berdasarkan kepada kadar peratusan saham perkongsian yang telah dipersetujui antara ahli dan KBI. Dalam masa perkongsian ini proses pembelian saham akan berlaku di antara ahli dengan pihak KBI.

Oleh kerana ahli tersebut berhajat untuk membeli rumah itu pada akhirnya, maka rumah itu hendaklah disewa kepadanya mengikut harga pasaran dan harga sewa itu akan diagihkan mengikut kadar peratus saham antara ahli dengan KBI.²⁵⁷ Perkongsian ini akan berakhir dalam tempoh sepuluh tahun di mana pemilikan rumah sepenuhnya akan dipindahkan kepada rakan kongsi syarikat tersebut apabila pihak KBI telah memperolehi kos asal projek dan termasuk keuntungan sebanyak 20% seperti yang telah ditetapkan.²⁵⁸

²⁵⁷ *Ibid.*

²⁵⁸ *Ibid.*

3.6 Kesimpulan

Memang tidak dapat dinafikan bahawa peranan koperasi sebagai sebuah institusi kewangan bukan bank banyak memberi manfaat yang besar kepada ahli-ahlinya. Iltizam dan cita-cita Koperasi Belia Islam untuk memperkasakan ekonomi umat Islam harus di sambut baik oleh orang-orang Islam. Untuk koperasi Islam di Malaysia ini terus dinamis, masyarakat generasi baru harus diperkenalkan kepada sistem koperasi kerana sistem koperasi itu akan membawa kepada nilai-nilai ekonomi yang positif. Koperasi yang berteraskan Islam harus berani mengemukakan produk-produk baru selari dengan kehendak Syariah. Dalam hal ini, dua perkara perlu dilakukan oleh koperasi:

Pertama: Meneliti semua produk yang sedia ada agar ia sesuai dengan kehendak syarak.

Kedua: Mengemukakan produk baru yang diperlukan oleh anggota koperasi. Produk ini mestilah selari dengan tuntutan Syarak