

Analisis Kritikal Terhadap Pembiayaan Semula Perumahan Secara Islam Melalui Kontrak Musharakah Mutanaqisah

Mohamad Zaim Ismail^{a*}, Joni Tamkin Borhan^a, Mohd Fauzi Abu Hussin^b

^aJabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 50603 Kuala Lumpur, Malaysia

^bFakulti Tamadun Islam, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor, Malaysia

*Corresponding author: areim89@gmail.com

Article history

Received :15 April 2013

Received in revised form :

24 July 2013

Accepted :15 August 2013

Abstract

The implementation of home financing in Islamic banking system in Malaysia adapts various forms of Islamic financial instruments. It depends on the requirements and needs of a particular Islamic banks/financial institutions. Among the instruments that widely practiced are Bay' Bithaman Ajil (BBA), Ijarah and others. However, in the recent years, there have been criticisms that questioned the aforementioned instruments in financing or refinancing a house. Thus, anew instrument has been introduced which is Musharakah Mutanaqisah contract. This contract has been practiced by selected Islamic banks in Malaysia. Since the contract is still in the early stage of implementation, it is the aim of this paper to critically analyse and explain the foundation, concept and the application of the contract that is applied in Home mortgage refinancing. This study focuses on the two major banks that already applied the contract; RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB) and Maybank Islamic Berhad (MIB). Among other objective of this study is to clarify the question about the possibility to refinance a house if the contracts are occurred in two different banks for example, from RHBIBB to MIB. In addition, this study is also to answer the main question of the existence of Inah element which is regarded as an important component in Mu'amalat. In conducting this research, a fully library research and interview surveys have been utilised in collecting the data. Interviews were conducted in the abovementioned banking institutions. Meanwhile, in analysing the data, different methods of analysis including inductive, deductive and comparative methods have been adopted. Findings from this analysis reveal that there are few issues arise as a result of the implementation of the Musharakah Mutanaqisah contract particularly in refinancing home mortgage. These include issue of ownership between a customer and a bank, where's a bank is shared owner of the houses and also the problem of determination of the house's price that is to be refinanced. From the findings, several suggestions have been recommended in order to refine the implementation of this contract.

Keywords: Home refinancing; Musharakah Mutanaqisah; Bay' Inah

Abstrak

Pembiayaan perumahan secara Islam melalui perbankan Islam di Malaysia mengadaptasi pelbagai bentuk instrumen kewangan Islam. Ini bergantung kepada kehendak dan keperluan sesebuah bank/institusi kewangan Islam tersebut. Antaranya adalah penggunaan Bay' Bithaman Ajil (BBA), Ijarah dan sebagainya. Namun, sejak kebelakangan ini, terdapat kritikan yang mempersoal kerelavanan instrumen tersebut bagi membiayai pembiayaan perumahan mahupun pembiayaan semula perumahan. Justeru, satu lagi instrumen baru telah diperkenalkan, iaitu kontrak Musharakah Mutanaqisah. Kontrak ini telah diamalkan oleh beberapa bank Islam terpilih di Malaysia. Oleh kerana kontrak ini masih di peringkat awal pelaksanaan, objektif utama kertas kerja ini akan menganalisis dan menjelaskan secara kritikal konsep pelaksanaan penggunaan kontrak tersebut yang di aplikasi bagi pembiayaan semula perumahan (Home Refinancing). Kajian ini memfokuskan kepada dua bank utama yang mengaplikasikan kontrak tersebut, iaitu RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB) dan juga Maybank Islamic Berhad (MIB). Antara objektif lain dalam kajian ini juga akan menjelaskan persoalan mengenai kebolehan pihak pelanggan melaksanakan pembiayaan semula perumahan sekiranya ianya berlaku di dua bank yang berbeza. Sebagai contoh dari RHBIBB ke MIB. Selain itu, kajian ini juga akan menjawab persoalan utama dalam mu'amalat, iaitu sama ada pembiayaan semula perumahan ini mempunyai unsur 'Inah ataupun tidak. Dalam menjalankan kajian ini, kajian perpustakaan dan temu bual telah digunakan untuk mengumpul data dan maklumat yang berkaitan. Temu bual telah dijalankan di kedua-dua bank yang disebutkan di atas. Data yang diperoleh kemudiannya dianalisis dengan menggunakan pelbagai kaedah yang merangkumi metode induktif, deduktif dan juga komparatif. Antara lain, dapatan kajian daripada analisis ini mendapati bahawa terdapat beberapa isu-isu berbangkit akibat daripada penggunaan kontrak ini dalam pembiayaan semula perumahan, antara seperti isu pemilikan apabila seseorang pelanggan hendak mendapatkan pembiayaan semula perumahan, sedangkan rumah tersebut masih dikongsi dengan pihak bank. Begitu juga dengan permasalahan penetapan harga rumah yang hendak dibiayai semula. Hasil daripada analisis ini, beberapa cadangan dikemukakan bagi memperhalusi lagi pelaksanaan kontrak ini.

Kata kunci: Pembiayaan semula perumahan; Musharakah Mutanaqisah; Bay' Inah

© 2013 Penerbit UTM Press. All rights reserved.

■1.0 PENGENALAN

Pembiayaan semula pembelian rumah (Home Refinancing) melalui pembiayaan oleh institusi kewangan samada institusi perbankan mahupun bukan bank merupakan satu mekanisme yang lazim digunapakai di Malaysia dan juga negara lain. Memandangkan pemilikan rumah merupakan satu keperluan dalam kehidupan manusia bagi memenuhi keperluan asas untuk berlindung, rehat, dan untuk kesejahteraan keluarga, pemilikan rumah yang selesa ini menjadi keutamaan bagi setiap individu. Tidak kira rumah yang didiami itu merupakan rumah sewa ataupun rumah yang dibeli sendiri ataupun rumah yang dibina sendiri (Ahmad Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak (t.t)). Oleh kerana peningkatan harga rumah yang disebabkan oleh beberapa faktor, pembiayaan semula perumahan menjadi pilihan bagi individu untuk samada mendapatkan aliran tunai tambahan atau mengurangkan bayaran ansuran bulanan.

Di Malaysia, pembiayaan semula rumah boleh dibahagikan kepada dua konsep utama iaitu, pembiayaan semula rumah secara Islam dan pembiayaan semula rumah secara konvensional. Dalam pembiayaan semula secara Islam, beberapa instrumen telah dan sedang diaplikasi oleh institusi perbankan dalam menyediakan pembiayaan perumahan. Antaranya adalah Bay' Bithaman Ajil, Ijarah, Bay' al-Inah, Musharakah Mutanaqisah dan sebagainya. Setiap satu daripada instrumen ini mempunyai kelebihan dan kekurangannya dalam proses pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia. Instrumen Musharakah Mutanaqisah merupakan instrumen terkini yang digunakan oleh beberapa buah bank Islam di Malaysia. Oleh kerana ianya merupakan instrumen yang masih baru, kajian ini dikemukakan untuk menganalisis pelaksanaan instrumen tersebut. Berikut adalah rangka perbincangan mengenai isu yang diutarakan. Dalam permulaan kertas kerja ini, penulis ingin menjelaskan mengenai konsep pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah secara umum. Selain itu, penulis juga ingin menjelaskan serba sedikit perjalanan pembiayaan semula perumahan di institusi bank Islam seperti di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB) dan juga Maybank Islamic Berhad (MIB) serta pelaksanaannya.

Lazimnya, pada masa kini kita hanya mendengar pembiayaan perumahan secara Musharakah Mutanaqisah yang dilaksanakan di institusi-institusi bank Islam seperti di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB), Maybank Islamic Berhad (MIB), Kuwait Finance House Malaysia dan juga Citibank Malaysia. Namun pada hari ini, institusi perbankan Islam telah melalui satu revolusi di mana terdapat perkhidmatan lain yang ditawarkan di institusi perbankan Islam iaitu pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah. Isu pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Bank mula timbul pada tahun 2012 manakala bagi Maybank Islamic Berhad telah melaksanakan pembiayaan semula perumahan ini bermula pada tahun 90-an lagi.

Dalam pembiayaan perumahan ini, ia juga merupakan cabang baru bagi pembiayaan perumahan. Ini kerana pembiayaan perumahan merupakan satu pembiayaan ekuiti di mana pembiayaan yang diberikan oleh pemilik modal kepada mudharib berasaskan ekuiti. Ekuiti ini menggunakan prinsip Mudharabah dan Musharakah. Bentuk pembiayaan ini membolehkan mudharib memperoleh dana tanpa berhutang. Hal ini bermakna mudharib tidak perlu membayar semula dana pada jumlah dan tempoh masa tertentu. Namun begitu, kelemahan utama pembiayaan ekuiti ini ialah faedah yang diterima sebagai pemilik menjadi semakin kurang dan kemungkinan berlakunya kehilangan kawalan ke atas perniagaan setelah bilangan rabbul mal bertambah (Abd Ghafar Ismail *et al.*, 2011).

Tujuan utama pembiayaan semula perumahan ini dilaksanakan adalah untuk mendapatkan wang tunai. Ini kerana terdapat beberapa faktor mengapa pihak pelanggan melaksanakan pembiayaan semula perumahan ini. Ia juga didorong oleh kenaikan harga rumah tersebut berbanding harga rumah yang asal. Ini juga akan mengundang isu Bay' al-'Inah di dalam pembiayaan semula perumahan ini. Ini kerana jika dilihat secara kasar, ianya seolah-olah berfungsi seperti konsep Bay' al-'Inah, yang mana Bay' al-'Inah ini mempunyai unsur riba. Disebabkan itu, penulis akan menghuraikannya isu ini pada huraian berikutnya. Sebagai institusi perbankan Islam seperti RHB Islamic Bank yang tidak menggunakan kontrak Bay' al-'Inah ini, ianya akan menjadi isu sekiranya pembiayaan semula perumahan ini dikatakan terdapat elemen al-'Inah di bank tersebut. Ini kerana dalam elemen al-'Inah ini ianya melibatkan "jual dan beli balik." Berbeza dengan Maybank Islamic Berhad yang menerima Bay' al-'Inah sebagai produk perbankan di institusi bank tersebut.

■2.0 METODOLOGI

Bagi menjawab persoalan kajian seperti yang dilontarkan di atas, kajian ini menggunakan sepenuhnya metode atau kaedah berikut:

- I. Metode Pengumpulan Data
 - II. Metode Analisis Data
1. Metode Pengumpulan Data

Secara dasarnya, penyelidikan dijalankan dengan bertujuan untuk menyelesaikan setiap kajian yang dijalankan. Data akan dikumpul mengikut cara-cara yang berbeza. Metode pengumpulan data ini digunakan adalah bertujuan untuk mendapatkan hasil yang mantap, berkualiti dan memuaskan. Dalam metode pengumpulan data ini, penulis telah menggunakan dua cara penyelidikan iaitu:

- i. Penyelidikan Secara Lapangan
 - ii. Penyelidikan Secara Perpustakaan
- I. Penyelidikan Secara Lapangan

Penyelidikan Secara Lapangan ini amat penting dalam menjalankan setiap kajian. Ia juga bermaksud penyelidikan dijalankan secara langsung ke atas perkara yang dikaji. Dalam kajian ini, penulis secara langsung ke tempat kajian iaitu di RHB Islamic Bank Berhad dan juga Maybank Islamic Berhad. Dalam temu bual yang dijalankan di RHB Islamic Bank, penulis telah menemu bual Encik Syafiq Izwan Bin Ramlan, Eksekutif Syariah, Jabatan Syariah, RHB Islamic Bank Berhad di Menara Yayasan TunRazak, Jalan Bukit Bintang Kuala Lumpur pada 29 November 2012. Untuk di Maybank Islamic Berhad pula, penulis telah menemu bual Temu bual bersama Puan Marina binti Hamzah, Penolong Naib Presiden, Bahagian Runcit, Pengurusan Produk, Maybank Islamic Berhad di Level 15, Tower A, Dataran Maybank 1, Jalan Maarof, 59000, Kuala Lumpur pada 7 Disember 2012. Temu bual ini juga penting kerana ia dapat membantu setiap permasalahan kajian yang berlaku.

- II. Penyelidikan Secara Perpustakaan

Penyelidikan Secara Perpustakaan ini turut penting dalam menyelesaikan setiap kajian yang dijalankan. Dengan adanya penyelidikan seperti ini ia dapat membantu penulis bagi mendapatkan maklumat yang berkaitan tidak kira dalam bahasa

Melayu, bahasa Inggeris mahupun bahasa Arab. Antara rujukan-rujukan yang penulis bagi membantu menyelesaikan tugas ialah seperti kitab-kitab Arab, jurnal-jurnal, buku-buku yang berkaitan dengan perbankan dan kewangan, akhbar-akhbar, kertas seminar dan persidangan dan juga bahan yang tidak diterbitkan seperti tesis dan sebagainya.

Penyelidikan Secara Perpustakaan ini juga membantu penulis dalam menganalisis terhadap bahan-bahan kajian yang terdapat di dalam perpustakaan-perpustakaan awam mahupun perpustakaan di universiti-universiti tempatan di Malaysia ini.

2. Analisis Data

Tiga metode utama digunakan dalam menganalisis data yang telah diperoleh. Ini termasuklah, metode induktif, metode deduktif, dan metode komparatif. Ini bermaksud data yang diperoleh dianalisa dengan menggunakan ketiga-tiga metode diatas bagi menjawab persoalan kajian dan disesuaikan dengan objektif kajian. Metode induktif digunakan bagi mendapatkan kesimpulan yang lebih luas dan bersifat umum (Bagja Waluya, 2007). Sebagai contoh, penulis akan membuat kesimpulan mengikut perspektif penulis tentang aplikasi pembiayaan semula rumah dalam Musharakah Mutanaqisah berdasarkan data-data yang diperoleh setelah dianalisis dengan baik serta meneliti pendapat sarjana-sarjana dari institusi yang berotoriti tentang kajian yang dijalankan. Bagi metode deduktif ianya diaplikasi bagi memperoleh pengetahuan dengan membuat kenyataan yang umum tentang sesuatu fenomena dan disusuli dengan pernyataan khusus. Sebagai contoh, penulis menjadikan bank RHB Islamic Bank ataupun Maybank Islamic Berhad sebagai satu sampel kajian. Di dalam bank tersebut terdapat prinsip-prinsip syariah yang digunakan dalam operasinya. Maka ianya menjadi mudah untuk dikaji setelah ia menjadi khusus. Manakala, dapatan kajian di bandingkan melalui metode komparatif dengan membuat perbandingan pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank dan Maybank Islamic Berhad dan juga yang berasaskan konvensional.

2.2 Konsep Pembiayaan Semula Perumahan Secara Musharakah Mutanaqisah

Apakah yang dimaksudkan dengan pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah. Ia adalah satu pembiayaan baru atau pembiayaan kedua yang dilaksanakan oleh pihak pelanggan dalam satu dokumen lengkap yang merangkumi perjanjian kedua-dua belah pihak dengan menggunakan kontrak Musharakah Mutanaqisah setelah menamatkan pembiayaan pertama (asal) tadi. Tujuan utama pihak pelanggan melaksanakan pembiayaan semula perumahan ini adalah untuk mendapatkan wang tunai (Temu bual bersama Encik Syafiq Izwan bin Ramlan).

Bila mana pihak pelanggan telah memperoleh wang tunai, pihak pelanggan perlu membayar baki pembiayaan yang tertanggung pada pembiayaan yang pertama (asal) tadi. Makanya, pihak pelanggan tadi hanya perlu memberi fokus pada pembiayaan baru yang dilakukan itu setelah pembiayaan pertama (asal) tamat.

Kontrak Pembiayaan Semula Perumahan Secara Musharakah Mutanaqisah Di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB) dan Maybank Islamic Berhad (MIB).

Dalam pembiayaan semula perumahan ini, ianya berlaku di dalam kontrak Musharakah Mutanaqisah. Ini disebabkan di RHB Islamic Bank sendiri menawarkan produk pembiayaan perumahan berlandaskan Musharakah Mutanaqisah yang juga dikenali sebagai Pembiayaan Perumahan-i. Bagi Maybank Islamic Berhad pula, institusi bank tersebut menawarkan pembiayaan perumahan secara Musharakah Mutanaqisah yang dikenali sebagai Home Equity-i. Berbeza dengan bank-bank Islam lain seperti Bank Islam dan sebagainya, bank-bank tersebut menawarkan perkhidmatan pembiayaan perumahan

menggunakan kontrak al-Bay' Bithaman Ajil (BBA) dan sebagainya.

Dalam amalan pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank ini, mereka menggunakan kontrak Musharakah Mutanaqisah kerana pihak bank itu sendiri ingin mengelak dari al-Bay' al-'Inah. Adapun Maybank Islamic Berhad pula menawarkan pembiayaan perumahan melalui al-Bay' Bithaman Ajil (BBA) dan juga Musharakah Mutanaqisah. Namun di sini, penulis akan memfokuskan pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh Maybank Islamic Berhad yang berasaskan Musharakah Mutanaqisah sahaja. Daripada RHBIBB dan MIB ini, terdapat bank-bank Islam yang lain yang menawarkan perkhidmatan pembiayaan perumahan melalui kontrak al-Bay' Bithaman Ajil (BBA) yang mana ianya mempunyai elemen al-'Inah di dalam kontrak tersebut.

2.1 Konsep Syariah dalam Pembiayaan Semula Perumahan di RHB Islamic Bank dan Maybank Islamic Berhad

Dalam pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank dan Maybank Islamic Berhad ini, ianya telah menggunakan konsep yang dibenarkan syarak di mana konsep ini menggunakan kontrak-kontrak asas yang berlandaskan Islam. Di dalam konsep ini, kontrak-kontrak yang digunakan adalah seperti Musharakah, al-Ijarah dan juga al-Bay'.

Seperti kontrak Musharakah ini, ianya telah disepakati tiada khilaf dan hukum mengennainya adalah harus. Antara dalil yang digunakan untuk kontrak ini ialah :

وَأِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَتَبِعِيَ بَعْضُهُمْ عَلَى
بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا
هُم

Maksudnya: dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bergaul dan berhubungan (dalam berbagi-bagi lapangan hidup), setengahnya berlaku zalim kepada setengahnya yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal soleh, sedang mereka amatlah sedikit (Surah al-Sad (38): 24, Tafsir Pimpinan al-Rahman).

Adapun kontrak kedua ialah kontrak al-Ijarah. Dalam kontrak ini, terdapat perbezaan mengenai hukumnya (Nazid Hammad, 2001). Terdapat pendapat yang mengharuskannya dan terdapat juga pendapat yang mengatakan ia adalah tidak sah. Dalam pendapat yang mengatakan ia harus ialah Majoriti mazhab Maliki ('Abd al-Rahman Al-Juzairi, 2003), Syafi'i (Al-Husni, 1994 & Al-Bujairimi, 1995), Hanbali (Ibn Qudamah, 2004) dan juga Majlis Syariah AAOIFI (AAOIFI, 2007). Mereka ini mengatakan ia harus secara umum dengan syarat-syaratnya. Namun demikian, mereka berbeza pendapat sama ada harga sewaan boleh dibayar pada awal kontrak atau tidak.

Menurut mazhab Syafi'i (Sayyid Sabiq, 1971) dan Maliki ('Abd al-Rahman Al-Juzairi, 2003), ianya perlu dibayar pada awal akad kerana ia seperti jualan al-Salam. Jika berpisah tanpa membayar harga pada awalnya, kontrak adalah batal. Ia juga amat perlu untuk mengelakkan terjadi jualan dengan hutang. Namun Majlis Syariah AAOIFI memberikan sedikit ruang tangguh sehingga maksimum tiga hari selari dengan pendapat mereka dalam hal Bay' al-Salam (AAOIFI, 2007).

Menurut mazhab Hanbali (Sayyid Sabiq, 1971), dan Majlis Syariah AAOIFI (AAOIFI, 2007), pula berpendapat harga hanya perlu dibayar pada awal majlis pemeteraian kontrak jika lafaz al-Salam atau al-Salaf (iaitu lafaz akan ditunaikan pada masa akan datang) digunakan ketika akad. Justeru, jika akad dilakukan menggunakan lafaz "sewa" atau Ijarah, harga tidak disyaratkan mesti dibayar pada awal akad (AAOIFI, 2007).

Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia memutuskan bahawa kontrak Ijarah adalah terbatal sekiranya

aset sewaan didapati tidak berfungsi dan hilang manfaatnya, pihak yang berkontrak tidak memenuhi terma dan syarat kontrak, atau pembatalan kontrak Ijarah tersebut dipersetujui oleh kedua-dua pihak yang berkontrak (Bank Negara Malaysia, 2010).

Dalam kontrak ketiga ialah al-Bay'. Dalam kontrak ini, ianya telah dijelaskan di dalam al-Qur'an akan keharusan jual beli. Seperti contoh dalam Surah al-Baqarah yang berbunyi :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Maksudnya: ...padahal Allah telah menghalalkan jual beli (berniaga) dan mengharamkan riba (Surah al-Baqarah (2): 275, Tafsir Pimpinan al- Rahman).

Maka jelas di sini bahawa setiap kontrak di dalam pembiayaan semula perumahan ini adalah dibenarkan oleh syarak. Namun bagaimanakah ketiga-tiga kontrak tersebut dilaksanakan serentak. Di dalam kes ini, ianya menggunakan kontrak Musharakah Mutanaqisah (Penyusutan Musharakah) di mana di bawah penyusutan perkongsian ini, pihak pelanggan dan pihak bank memeterai perjanjian pemilikan bersama untuk memperoleh dan memiliki harta kediaman dengan tujuan untuk mengurangkan secara beransur-ansur kadar pemilikan satu rakan kongsi (bank) sehingga rakan Musharakah lain (Musharik atau Pelanggan) akhirnya memegang hak milik penuh harta tersebut (RHB Islamic Bank Berhad).

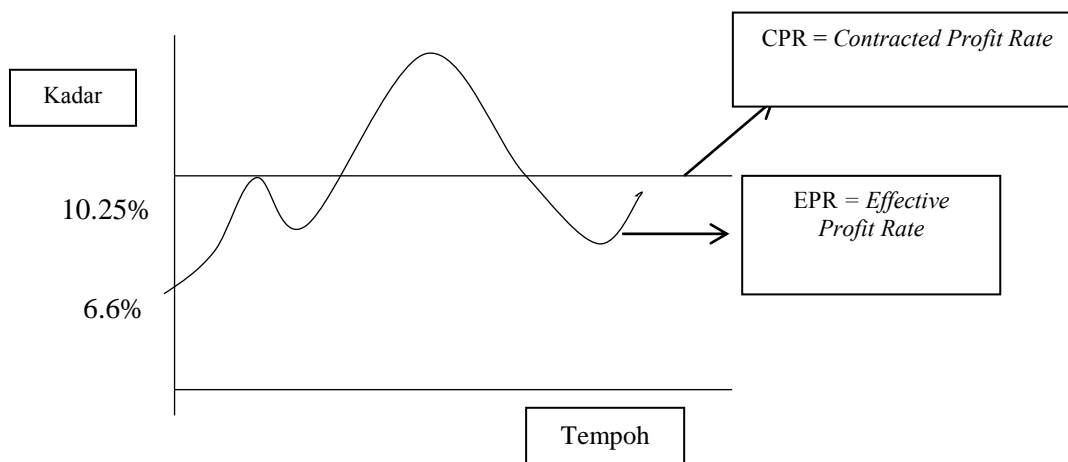
Dengan menggunakan konsep Ijarah (pajakan), di mana bank bersetuju untuk menyewa sebahagian harta itu kepada pihak pelanggan pada kadar sewa yang dikira pada kadar Ijarah

termasuk sebarang kos sampingan untuk memiliki aset (contohnya Premium Takaful, kos penyelenggaraan dan sebagainya). Pelanggan akan menyewa bahagian harta bank dan juga akan membeli unit pemilikan bank. Ini akan mengurangkan bahagian bank dalam perkongsian itu dan apabila semua pegangan ekuiti bank telah dibeli oleh pelanggan, bank akan memindahkan pemilikan harta kepada pelanggan melalui Notis Pengecasan.

2.3 Keuntungan dalam Pembiayaan Semula Perumahan di RHBIBB dan Maybank Islamic Berhad

Dalam pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Bank dan Maybank Islamic Berhad ini, pihak pelanggan akan membayar untuk dua perkara. Yang pertama, pihak pelanggan akan membayar sewa kepada pihak bank dengan jumlah yang tertentu di mana dari sudut kiraan, penentuan harga sewaan ditentukan berdasarkan sasaran jumlah keseluruhan keuntungan yang disasarkan oleh bank dalam pembiayaan ini. Sebagai contoh, jika bank menetapkan untung daripada pembiayaan ini sebanyak RM100 000, maka komputasi kiraan secara bulanan akan menghasilkan jumlah tersebut diakhirnya (RHB Islamic Bank).

Selain itu juga, dalam kadar sewa yang ditetapkan oleh pihak bank ianya bergantung kepada Kadar Pembiayaan Asas (BFR). Ini bererti bila mana BFR turun naik ia akan memberi kesan kepada kadar sewa sesebuah bank itu. Ketika temu bual dijalankan, kadar BFR di RHB Islamic Bank adalah sebanyak 6.6%. Begitu juga dengan Maybank Islamic Berhad. Ini dapat digambarkan seperti Rajah 1.



Rajah 1 Produk *fixed* dengan kemudahan *variable*

Sumber: Temu bual bersama Encik Muhammad Sofiyussalam, Eksekutif Kanan, Jabatan Syariah, RHB Islamic Bank Berhad di Menara Yayasan TunRazak, Jalan Bukit Bintang Kuala Lumpur pada 29 November 2012

Dalam Rajah 1 menunjukkan Produk *Fixed* Dengan Kemudahan *Variable* di mana dapat dilihat bagaimana BFR itu berfungsi. Sebagai contoh, jika BFR pada tahun tersebut ialah 6.6% dan harga rumah tersebut ialah RM100 000 maka keuntungan pada tahun tersebut ialah sebanyak RM6600. Sekiranya BFR pada tahun berikutnya meningkat sebanyak 7% dengan diandaikan harga rumah sebanyak RM100 000 maka keuntungan pada tahun tersebut adalah sebanyak RM7000.

Katakan kadar siling adalah sebanyak 10.25% dan pada tahun tersebut BFR meningkat sebanyak 20%, maka pelanggan hanya dikenakan dengan kadar siling iaitu sebanyak 10.25% sahaja (RHB Islamic Bank). Kaedah ini telah disahkan halal oleh pelbagai Majlis Syariah bank-

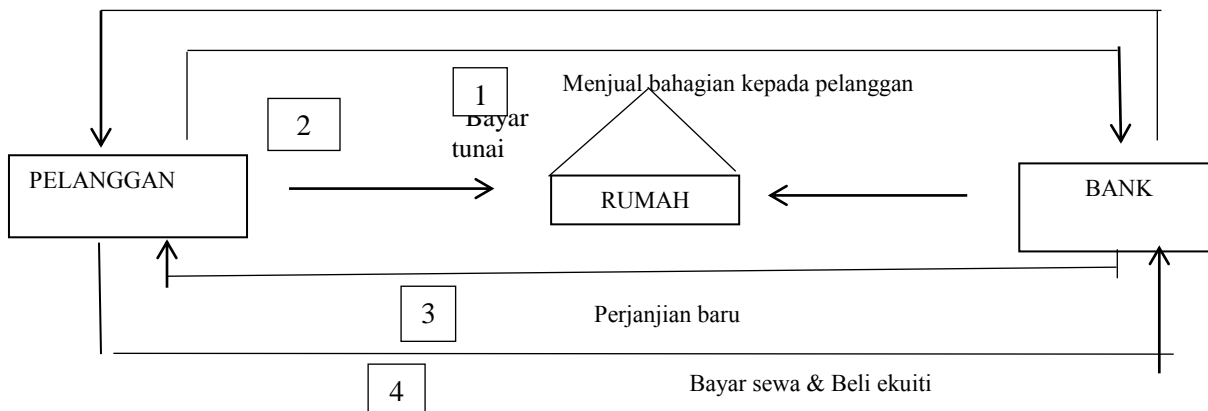
bank Islam di Malaysia dan Timur Tengah. Selain digunakan di RHB Islamic Bank dan Maybank Islamic Berhad, ia juga digunakan di bank-bank Islam yang lain seperti di Hong Leong Islamic Bank (Hong Leong Islamic Bank) dan banyak lagi bank Islam yang lain.

2.4 Operasi Pembiayaan Semula Perumahan Secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Bank Berhad dan Maybank Islamic Berhad

Transaksi dalam pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Bank melalui dua pihak, iaitu:

- i. RHB Islamic Bank Berhad atau Maybank Islamic Berhad sebagai pembiaya dan juga sebagai rakan kongsi
- ii. Rakan kongsi terdiri dari pelanggan

Dalam operasi pembiayaan semula perumahan ini di RHB Islamic Bank dan Maybank Islamic Berhad ini melalui produk Pembiayaan Perumahan Ekuiti-I melibatkan elemen Musharakah, Ijarah dan al-Bay'. Gambaran operasi adalah seperti Rajah 2.



Rajah 2 Lakaran operasi pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank Berhad
 Sumber: RHB Islamic Bank Berhad, <http://www.rhb.com.my>, 7 Disember 2012

Operasi pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Bank ini melalui dua peringkat. Peringkat pertama adalah di mana pihak pelanggan melaksanakan pembiayaan perumahan di RHB Islamic Bank dengan Musharakah *Agreement* yang pertama. Peringkat kedua pula ialah di mana pihak pelanggan melaksanakan pembiayaan semula perumahan menggunakan dengan Musharakah *Agreement* yang kedua.

Diandaikan dalam peringkat pertama ini, pelanggan ingin membeli rumah yang telah siap (completed aset). Setelah mengenal pasti, pihak pelanggan telah membelinya dengan membayar deposit sebanyak 20% (RM20 000) daripada harga aset. Sebagai contoh harga aset RM100 000. Jika dilihat di sini, pihak pelanggan kekurangan wang untuk membeli rumah tersebut. Maka bagi mendapatkan baki 80% daripada harga aset, pelanggan memohon pembiayaan Musharakah Mutanaqisah. Kedua-dua mereka menandatangani Musharakah *Agreement* yang pertama. Melalui kontrak Musharakah ini, pihak bank akan menyuntik modal sebanyak 80% (RM80 000). Dengan sebab itu, pihak bank akan memeterai perjanjian dengan pihak pelanggan untuk tempoh 20 tahun melalui Ijarah *Agreement*. Pihak pelanggan juga perlu membeli unit Musharakah terhadap rumah tersebut dengan bayaran setiap bulan (Temu bual bersama Encik Muhammad Sofiyussalam).

Setelah 5 tahun, pihak pelanggan ingin melaksanakan pembiayaan semula perumahan. Pada ketika itu jumlah pemilikan yang dimiliki oleh pihak pelanggan adalah sebanyak 40% dan pihak bank adalah sebanyak 60%. Syarat untuk melaksanakan pembiayaan semula perumahan, pihak bank akan menjual bahagian pemilikan 60% daripada aset tadi kepada pihak pelanggan dan pihak pelanggan perlu membayar dengan tunai jumlah pemilikan 60% (RM60 000) tadi.

Dalam masa yang sama pihak pelanggan tidak mempunyai wang tunai yang banyak untuk membeli baki pemilikan bank pada rumah tersebut. Maka pihak pelanggan perlu menanggungkan bayaran kepada pihak bank sebanyak RM60 000 tadi. Di sini Musharakah *Agreement* yang pertama telah tamat dan pelanggan merupakan pemilik keseluruhan bagi rumah tersebut. Maka, selepas itu Musharakah *Agreement* yang kedua dimeterai antara pihak pelanggan dan juga pihak bank yang mana perjanjian baru ini adalah untuk membiayai semula rumah tersebut.

Apabila dinilai rumah tersebut mengikut harga pasaran, nilai rumah tersebut adalah RM300 000. Maka pihak bank akan menawarkan kepada pihak pelanggan dengan membeli bahagian pemilikan rumah tersebut dengan 90% dari jumlah aset tersebut dan 10% kekal milik pihak pelanggan. Sebelum pihak bank memberi wang hasil pembiayaan semula perumahan tadi kepada pihak pelanggan, pihak bank akan menyelesaikan baki yang belum dibayar oleh pelanggan tadi dengan jumlah RM60 000. Setelah selesai, pihak bank harus menyerahkan baki wang yang sepatutnya pihak pelanggan perolehi. Maka, pihak pelanggan akan memperoleh wang tunai sebanyak RM210 000. Namun demikian *legal ownership* masih di tangan pelanggan. Cuma *beneficial ownership* akan berpindah kepada bank. Legal ownership tidak berpindah disebabkan kesukaran birokrasi pejabat tanah dan prosuder-prosuder lain yang melambatkan. Perlu diingat bahawa bayaran bulanan oleh pihak pelanggan akan bermula dari awal seperti mana pembiayaan perumahan baru dilaksanakan.

Setelah bank memiliki *beneficial ownership*, melalui Ijarah *Agreement*, pihak bank akan menyewakan bahagiannya kepada pelanggan secara bulanan dalam tempoh yang dipersetujui. Sebagai *financier*, bank tidak memerlukan kepada aset tersebut. Justeru, bank turut memeterai kontrak jual bahagian miliknya secara beransur kepada pelanggan untuk tempoh yang dipersetujui. Pihak pelanggan juga memberikan wa'ad atau janji kepada pihak bank untuk membeli setiap bulan sehingga tamat tempoh yang dipersetujui. Maka sempurnalah pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank dan Maybank Islamic Berhad.

2.5 Analisis Pembiayaan Semula Perumahan di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB)

Berkaitan dengan isu penggunaan instrumen Bay'al-'Inah dalam pembiayaan perumahan, disini dikemukakan perbezaan dokumen yang diguna pakai dalam Bay'al-'Inah dan juga Musharakah Mutanaqisah. Berikut merupakan perbezaan dokumen yang diguna pakai antara Bay'al-'Inah dan juga Musharakah Mutanaqisah seperti dalam Rajah 3.

Jenis Kontrak	<i>Bay'al-'Inah</i>	<i>Musharakah Mutanaqisah</i>
Dokumen Asal	Perjanjian Pertama adalah <i>Property Purchase Agreement</i> (PPA) dan juga <i>Property Sales Agreement</i> (PSA)	Perjanjian Pertama adalah <i>Musharakah Agreement</i> dan <i>Ijarah Agreement</i>
Dokumen Pembiayaan Semula	Perjanjian Kedua adalah <i>Property Purchase Agreement</i> (PPA) dan juga <i>Property Sales Agreement</i> (PSA) Dalam pembiayaan semula ini, pihak pelanggan dan juga pihak bank perlu melalui dua kali transaksi jualan untuk mendapatkan wang tunai. Ini bermaksud, pihak bank akan menjual aset kepada pihak pelanggan dengan harga tangguh dan selepas itu, pihak pelanggan akan menjual semula kepada pihak bank dengan harga yang lebih rendah untuk mendapatkan wang tunai. Maka aset tersebut akan kembali kepada pihak bank dan pihak pelanggan akan memperoleh wang tunai.	Perjanjian Kedua adalah <i>Musharakah Agreement</i> dan <i>Ijarah Agreement</i> Dalam melaksanakan <i>Purchase Undertaking</i> , pihak pelanggan kebiasaannya membeli dengan menggunakan wang tunainya sendiri ataupun melalui pembiayaan semula perumahan. Namun dalam hal ini, pihak pelanggan cenderung untuk melaksanakan pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank biarpun pihak pelanggan mempunyai pilihan sama ada untuk membeli baki pemilikan dengan menggunakan wangnya sendiri ataupun melalui pembiayaan semula perumahan. Dalam hal ini, pihak pelanggan dan juga pihak bank akan memeterai Perjanjian Kedua yang dikenali sebagai <i>Musharakah Agreement</i> dan <i>Ijarah Agreement</i>
Ciri-Ciri Dalam Pembiayaan Semula Perumahan	Pihak yang sama (Pihak bank dan pihak pelanggan) Aset yang sama Harga yang berbeza di mana keuntungan akan dikenakan oleh pihak bank itu sendiri melalui proses Jualan dan Belian	Pihak yang sama (Pihak bank dan pihak pelanggan) Aset yang sama Harga yang berbeza di mana tiada keuntungan dikenakan oleh pihak bank melalui proses Jualan dan Belian

Rajah 3 Dokumentasi pembiayaan semula perumahan antara *Bay'al-'Inah* Dan *Musharakah Mutanaqisah*

Walau bagaimanapun, isu berkaitan *Bay'al-'Inah* di Maybank Islamic Berhad tidak disentuh, kerana institusi bank tersebut menerima *Bay'al-'Inah* sebagai salah satu kontrak dalam produk yang ditawarkan. Hujah Syariah Dalam Pembiayaan Semula Perumahan di RHB Islamic Bank:

Pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank tidak terlepas dari beberapa isu seperti harga sesuatu aset berubah dari yang asal kepada harga yang baru. Selain itu juga, terdapat isu seperti *Bay'al-'Inah* dan sebagainya. Dalam permulaan analisa hujah ini, penulis akan menjelaskan mengenai harga sesuatu aset itu dan kemudiannya akan menganalisis mengenai *Bay'al-'Inah* itu sendiri.

a) Perkongsian Pemilikan

Dalam perkongsian pemilikan seperti *Musharakah Mutanaqisah* ianya dibenarkan sama sekali di dalam Islam. Dalam perkongsian pemilikan ini, ianya mengiktiraf sesuatu aset dalam pandangan syariah (Bank Negara Malaysia, 2010). Dalam pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank ini, ianya tidak terlepas daripada isu harga jualan. Persoalannya di sini adakah harga aset hasil pelaksanaan pembiayaan semula tersebut menyamai harga yang ada pada kontrak *Bay'al-'Inah*. Ini kerana dalam kontrak *Bay'al-'Inah* ini terdapat juga elemen *Murabahah* (harga asal ditambah dengan keuntungan) di dalam kontrak tersebut.

Bagaimanakah kontrak *Murabahah* ini dibenarkan di dalam Islam. Kontrak *Murabahah* ini dibenarkan selagi mana ianya memenuhi rukun dan syarat jual beli dan persetujuan antara dua pihak dalam sesuatu aset. Selain itu juga, harga dan cara bayaran juga perlu disepakati antara dua pihak. Dalam keuntungan *Murabahah* ini, ianya boleh dipersetujui bersama, sama ada ditentukan dalam bentuk keseluruhan ataupun dalam bentuk peratusan tertentu daripada nisbah harga asal (Abd Mumin Abd Ghani, 1999).

Dalam syarat kontrak *Murabahah* ini juga, pihak penjual perlu memaklumkan kepada pembeli harga modal dengan penuh amanah. Ini kerana dalam kontrak *Murabahah*, penjual akan menyatakan keuntungan berapakah kepada pihak pembeli (Kementerian Waqaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait, 2005 & Muwaffaq al-Din, 1997 & Abi Muhasin 'Abd al-Wahid, 2002). Dalam mengiktiraf sesuatu aset ini, ia juga dibenarkan kepada pihak pemilik barang tersebut untuk menjual kepada pembeli dengan harga yang sama ataupun kurang daripada harga asal (Temu bual bersama Encik Syafiq Izwan B. Ramlan).

Ini kerana dalam sesuatu harga aset ini, ianya boleh berubah disebabkan beberapa faktor antaranya ialah melalui harga pasaran semasa dan juga permintaan dan penawaran sesuatu barang tersebut. Dalam kontrak *Murabahah* ini, terdapat di mana pemilik aset menjual barangnya tanpa mengenakan sebarang keuntungan. Ia juga dikenali sebagai *Bay' Al-Tawliyyah* (Ibn Qudamah, 2004). Hal ini didefinisikan oleh Wahbah al-Zuhaili dalam kitabnya iaitu *al-Fiqh al-Islami Wa al-Adillatuh* yang menjelaskan bahawa harga jualan dengan harga yang sama dengan harga modal ianya adalah *Bay' Al-Tawliyyah*.

Dalam hal mengenai harga jualan lebih tinggi daripada harga asal, penulis telah menyebutkannya sebelum ini yang mana ianya dinamakan *Murabahah*. Dalam perbincangan seterusnya adalah mengenai *Bay'al-'Inah* yang dikatakan wujud dalam pembiayaan semula perumahan ini.

b) Perbincangan Mengenai Kontrak *Bay'al-'Inah*

Dalam kontrak *Bay'al-'Inah* ini, ia juga boleh didefinisikan sebagai suatu akad jual beli yang disusuli dengan pembelian semula oleh penjual dengan harga yang berbeza (Bank Negara Malaysia, 2010). Dalam hal ini juga, penjual menjual aset kepada pembeli secara tunai dan kemudian membelinya semula secara pembayaran tertangguh dengan harga yang

lebih tinggi daripada harga jualan secara tunai. Ia juga boleh berlaku apabila penjual menjual aset kepada pembeli secara pembayaran tertangguh dan kemudian membelinya semula secara tunai pada harga yang lebih rendah daripada harga jualan secara tertangguh.

Daripada definisi yang dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahawa terdapat dua perkara penting dalam mendefinisikan Bay' al-'Inah ini. Yang pertama ialah menjual sesuatu aset dan kemudiannya membeli semula aset yang sama tadi. Yang kedua ialah menjual dengan harga tinggi (*Mark-up Sale*) atau dikenali juga sebagai Murabahah yang mana harga tinggi ini disebabkan oleh bayaran secara tertangguh. Sekiranya tiada elemen yang disebutkan tadi maka ia ianya bebas daripada Bay' al-'Inah yang diharamkan (Bank Negara Malaysia, 2010).

Dalam perbincangan mengenai elemen yang ada di dalam definisi Bay' al-'Inah tadi. Maka di sini jelas menyatakan setiap *Mark-up Sale* yang diperoleh dari pihak bank adalah berdasarkan bayaran secara bertangguh. Ianya dikenakan oleh pihak bank itu sendiri. Persoalannya di sini, bagaimanakah dalam keadaan ekonomi sekarang ini, *Mark-up Sale* tidak dikenakan dalam sesuatu transaksi. Dalam hal sebegini, tidak wujud transaksi dengan menjual dan membeli semula dengan harga yang sama (Temu bual bersama Encik Muhammad Sofiyussalam). Namun dari sudut yang lain pula ialah terdapat sesuatu yang boleh dilihat berpotensi untuk menjadi *Mark-up Sale* seperti di dalam Bay' al-'Inah di mana pihak pelanggan akan mengawal dengan menilai semula sesuatu aset tersebut untuk meletakkan harga sama dengan harga pasaran dan menjualnya kembali kepada pihak bank sama (Temu bual bersama Encik Muhammad Sofiyussalam).

Walau bagaimanapun, terdapat sesuatu yang berbeza di dalam pembiayaan semula perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di mana harga yang dibeli oleh pihak pelanggan dalam transaksi pertama dan dijual semula kepada pihak bank adalah berdasarkan nilai pasaran. Dalam masa yang sama pihak bank perlu membuat pembayaran kepada pihak pelanggan atas belian aset tersebut. Mungkin dalam situasi ini pihak bank memerlukan masa yang agak lama seperti beberapa minggu untuk membayar aset yang dibeli dari pihak pelanggan tadi.

i. (*Mark-up Sale*) Disebabkan Bayaran Secara Tangguh

Dalam penstrukturan kontrak Bay' al-'Inah, jualan Murabahah (*Mark-up Sale*) adalah wujud dan ia perlu dibayar secara tertangguh yang mana pihak pelanggan perlu menyelesaikannya kepada pihak bank. Sesuatu pembayaran semula wang secara tertangguh kepada pihak bank merupakan satu elemen di dalam Murabahah di dalam penstrukturan Bay' al-'Inah di mana keuntungan yang dikenakan berdasarkan harga asal yang ditambah *Mark-up Sale*.

Ini bererti bahawa dalam kontrak Bay' al-'Inah ini yang lazimnya berlaku di Malaysia di mana apabila pihak bank telah menjual asetnya dengan harga yang lebih tinggi dengan bayaran secara tertangguh dalam tempoh tertentu dan pihak pelanggan tadi menjual semula aset tersebut kepada pihak bank dengan harga tunai yang lebih rendah (Bank Negara Malaysia, 2010). Maka hasilnya di sini, pihak pelanggan akan memperoleh wang tunai dan pihak bank akan memperoleh asetnya semula dan keuntungan dari harga *Mark-up* yang dikenakan.

Dalam pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank, Group Syariah Committee (GSC) telah memutuskan bahawa tiada masalah dalam syariah apabila sesuatu aset disandarkan dengan nilai pasaran. Ini juga disokong oleh Academy Fiqh OIC dalam perbincangan International Council of Fiqh Academy yang ke-15 telah menjelaskan bahawa harga sesuatu pemilikan seharusnya disandarkan kepada harga

pasaran pada hari jualan dilaksanakan ataupun harga yang dipersetujui antara dua pihak pada hari jualan yang dilaksanakan (The International Council of Fiqh Academy (2004).

ii. Bayaran Secara Tangguh atau Bay' Mu'ajjal

Dalam pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Berhad ini, ia juga tidak lepas dikaitkan dengan isu Bay' Mu'ajjal. Bay' Mu'ajjal ini adalah nama lain bagi Bay' Bithaman Ajil. Selain itu juga, terdapat juga nama-nama lain bagi Bay' Bithaman Ajil seperti Bay' al-Taqsit dan juga Bay' al-Nasihah. Al-Mawardi juga menerangkan bahawa apabila disegerakan serahan aset atau barang (yang dibeli) manakala dilewatkan pembayarannya, itulah Bay' al-Nasihah (Al-Mawardi (tahkik Mahmud Matraji), 1994).

Dalam isu ini yang dikatakan wujudnya Bay' Mu'ajjal dalam pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Berhad ini, Group Syariah Committee (GSC) di RHB Islamic Berhad telah menjelaskan bahawa Bay' Mu'ajjal tidak wujud dalam pelaksanaan pembiayaan semula perumahan di bank tersebut kerana baki pemilikan pihak bank telah dibayar secara sekaligus dengan wang yang diperoleh dari pembiayaan semula perumahan yang dilakukannya (Temu bual bersama Encik Muhammad Sofiyussalam).

Dalam kes penstrukturan Bay' al-'Inah pula, bayaran tertangguh terhadap kontrak Bay' al-'Inah ini sememangnya wujud dan lazimnya ia dikira sebagai Bay' Mu'ajjal. Bay' Mu'ajjal di mana keuntungan yang dikenakan adalah dari pihak bank sendiri. Dalam pelaksanaan pembiayaan semula perumahan pula, baki pemilikan bank yang sepatutnya dibeli dan dibayar oleh pihak pelanggan ditangguhkan. Apabila kedua-dua belah pihak memasuki perjanjian kedua iaitu Musharakah *Agreement* maka bayaran tertangguh dalam Musharakah yang pertama dapat diselesaikan dengan serta-merta. Maka di dalam Musharakah yang pertama, tidak ada lagi bayaran yang belum diselesaikan oleh pihak pelanggan kepada pihak bank. Hasilnya tiada isu mengenai bayaran tertangguh atau lebih dikenali sebagai Bay' Mu'ajjal di dalam pembiayaan semula perumahan ini.

iii. Belian dan Jualan Terhadap Pemilikan Musharakah

Dalam produk Musharakah Mutanaqisah *Equity Home Financing* di RHB Islamic Bank ini, bank adalah sebagai pembiaya. Dalam pembiayaan semula perumahan ini, ianya tidak memberikan kelebihan kepada pembiaya. Ini bermaksud keuntungan yang diperoleh oleh pihak bank tidak dapat secara terus. Dalam Musharakah Mutanaqisah ini, pihak bank (*financier*) akan memperoleh keuntungan dari bayaran sewa oleh pihak pelanggan. Pembahagian keuntungan sewa adalah mengikut jumlah keuntungan antara pihak pelanggan dan juga pihak bank.

Apabila pembiayaan semula dilakukan, pihak pelanggan akan mendapat manfaat dari pembiayaan ini. Pihak pelanggan akan mendapat wang tunai hasil pembiayaan semula yang dilaksanakannya. Selain itu juga, setelah pihak pelanggan menjual semula aset (rumah) kepada pihak bank, rumah tersebut akan berpindah milik kepada pihak bank. Perlu diingat bahawa pemilikan tersebut bukannya *Legal Ownership* tetapi adalah *Beneficial Ownership*. Pihak pelanggan juga akan membayar sewa dan unit Musharakah dalam tempoh yang ditetapkan. Maka dalam Musharakah Mutanaqisah *Equity Home Financing* ini, pihak pelanggan akan mendapat manfaat dan juga keuntungan jika dibandingkan dengan pihak bank (*financier*).

Berbeza dengan kontrak Bay' al-'Inah di mana transaksi Belian dan Jualan berakhir dengan keuntungan yang akan dimiliki oleh pihak bank secara jelas. Pihak pelanggan akan mendapat wang tunai namun perlu membayar semula kepada

pihak bank dengan suatu harga asal ditambah dengan margin keuntungan dan dibayar secara beransur-ansur dalam tempoh yang ditetapkan.

c) Menjual Dengan Harga Pasaran

Apabila pihak pelanggan dan pihak bank memasuki perjanjian kedua iaitu *Musharakah Agreement* dan *Ijarah Agreement*, ini bermaksud pihak pelanggan dapat membiayai semula aset tersebut dengan menggunakan harga pasaran. Dalam perkara ini, Accounting and Auditing Organization For Islamic Institutions (AAOIFI) telah mengeluarkan satu *standard* syariah bahawa sesuatu aset apabila dinilai semula dan nilainya lebih tinggi dari aset asal disebabkan mengikut harga pasaran, maka ianya dibenarkan sama sekali. Dalam aset seperti rumah di Malaysia, ianya dinilai oleh oleh third party yang mana pihak ketigaini disediakan oleh pihak bank ataupun pihak pelanggan sendiri.

Dalam hal mengenai harga pasaran ini, ianya telah berlaku sejak zaman Nabi s.a.w. lagi. Mengenai harga pasaran ini, perkara yang dilarang oleh Islam ialah penipuan dan manipulasi. Perkara tersebut perlu dikawal diawasi supaya keadilan wujud di kalangan peserta pasaran dan perkara yang dilarang dapat diminimumkan (Suruhanjaya Sekuriti, 2006). Dalam pembiayaan semula perumahan ini, harga rumah itu meningkat mengikut harga pasaran disebabkan beberapa faktor antaranya nilai hartanah, lokasi kediaman, rumah yang telah diubah suai dan sebagainya.

Apa yang perlu dilakukan ialah mengawasi supaya tidak berlaku penipuan dan manipulasi dalam pasaran. Ini kerana dalam pembiayaan semula perumahan ini, pihak yang menilai adalah pihak ketigian mereka perlu jujur dalam menilai sesebuah rumah tersebut supaya ia berlaku secara adil dan sihat kepada penjual tersebut (Suruhanjaya Sekuriti (2006).

Dalam hal ini juga, hanya pihak *valuer* sahaja yang terlibat dalam menentukan nilai sesebuah rumah itu. Pihak lain seperti pihak bank dan juga pihak pelanggan tidak dibenarkan untuk masuk campur dalam hal ini. Pihak *valuer* perlu jujur dan tidak melakukan penipuan dalam menilai sesebuah rumah itu. Hal ini juga hampir serupa kisah pada zaman Nabi s.a.w. di mana Rasulullah s.a.w. sendiri enggan campur tangan dalam menentukan harga di pasaran setelah mendapati peningkatan harga berjalan secara normal bukan kerana kegiatan manipulasi. Tindakan Rasulullah s.a.w. ini jelas sebagaimana hadis yang menceritakan bahawa berlaku kenaikan harga pada zaman Rasulullah s.a.w. maka orang ramai meminta Rasulullah s.a.w. menentukan harga pasaran, lalu Rasulullah s.a.w. bersabda:

إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْفَاضِلُ الْبَاسِطُ الرَّزَّاقُ وَإِنِّي لَأَكْرَهُ أَنْ
أَنْفَسِي رَبِّي وَأَنْفَسَ أَحَدٍ مِنْكُمْ يَطْلُبُنِي بِمِظْمَلَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ

Maksudnya: Sesungguhnya Allah s.w.t yang menentukan suasana kemewahan ekonomi dan kemurungannya. Aku tidak mengambil langkah menentukan harga kerana tidak mahu nanti di akhirat ada di kalangan kamu yang menuntut kembali harta dan darahnya daripadaku kerana kezaliman (menentukan harga) tersebut (Muhammad Bin 'Isa al-Tarmidhi al-Salami (t.t)).

Dalam kisah ini, Rasulullah s.a.w. menyifatkan tindakan menentukan harga sebagai suatu kezaliman kepada penjual apabila perubahan harga pada ketika itu berlaku secara normal. Kenaikan harga akibat permintaan merupakan ruang untuk penjual mendapat lebih keuntungan daripada suasana pasaran yang wujud. Menentukan harga bermakna memaksa penjual menjual pada harga yang ditetapkan dan menghalangnya daripada mendapat peluang kelebihan rezeki yang diberi oleh Allah s.w.t. Berdasarkan kenyataan ini, adalah tidak bertentangan dengan kehendak syarak jika

peserta pasaran mengambil keuntungan kesan daripada kenaikan dan penurunan harga berdasarkan permintaan dan penawaran sebenar harga sesuatu perkara yang ditawarkan (Suruhanjaya Sekuriti, 2006).

Dalam hal pembiayaan semula perumahan ini, bagi penulis kita seharusnya mengambil pengajaran dari kisah Rasulullah s.a.w. yang disebutkan sebelum ini. Dalam menentukan sesuatu aset mengikut harga pasaran, pihak *valuer* tidak dibenarkan berpakat sama ada dengan pihak pelanggan ataupun pihak bank. Ini disebabkan akan berlakunya kezaliman ke atas sesuatu pihak. Pihak bank dan juga pihak pelanggan perlu redha dengan keputusan harga pasaran sesebuah rumah yang ditetapkan oleh pihak *valuer*.

d) Kontrak Bebas

Dalam pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank ini, perjanjian pertama dan kedua iaitu *Musharakah Agreement* merupakan satu set perjanjian yang bebas antara kedua-duanya di mana perjanjian *Musharakah Agreement* yang pertama tidak berhubung kait dengan perjanjian *Musharakah Agreement* yang kedua. Ini kerana, dalam jual beli antara kedua-dua perjanjian *Musharakah Agreement*, apabila pihak pelanggan ingin melaksanakan pembiayaan semula perumahan, pihak pelanggan perlu membeli baki keseluruhan pemilikan pihak bank bagi rumah tersebut dan bayaran ditanggungkan dahulu. Maka *Musharakah Agreement* yang pertama ditamatkan serta merta (Temu bual bersama Encik Syafiq).

Apabila pihak pelanggan memasuki *Musharakah Agreement* yang kedua, ianya sudah tidak ada kaitan dengan *Musharakah Agreement* yang pertama tadi. Ianya bebas untuk dikaitkan dengannya. Berbeza dengan dokumen asal Bay'al-'Inah yang mana *Property Purchase Agreement* (PPA) dan juga *Property Sales Agreement* (PSA) wujud kaitan dengan pembiayaan semula dalam peringkat kedua. Lazimnya untuk Bay'al-'Inah ini, ia menggunakan hanya satu dokumen sahaja di mana di dalam dokumen tersebut telah dinyatakan dengan jelas tentang menjual dan membeli semula sesuatu aset itu.

Pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank seperti Home Financing-i ini secara tidak langsung sangat membantu RHB Islamic Bank dalam menghadapi cabaran, mengekalkan prestasi dalam urus niaga kerja serta sentiasa memberikan khidmat yang terbaik kepada pihak pelanggan. Dalam masa yang sama, pihak RHB Islamic Bank sentiasa mempertahankan pembiayaan semula perumahan ini di mana pada sebelum ini timbul isu pembiayaan semula perumahan ini dikaitkan seperti kontrak Bay'al-'Inah.

Namun, pihak Group Syariah Committee (GSC) RHB Islamic Bank gigih dengan mencari hujah-hujah di mana pembiayaan semula perumahan ini tidak sama sekali dengan Bay'al-'Inah. Oleh sebab itu, RHB Islamic Bank sentiasa bersaing dalam menawarkan pembiayaan perumahan di dalam pasaran Malaysia ini. Maka secara kesimpulan yang boleh dibuat, pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank ini berbeza dengan kontrak Bay'al-'Inah dari segi definisi, struktur dan ciri-ciri penting yang ada di dalam kontrak tersebut. Selain itu, pembiayaan semula perumahan ini sememangnya tidak bertentangan dengan hukum syarak dan ianya secara jelas disokong dan diterima oleh Group Syariah Committee (GSC) RHB Islamic Bank.

■4.0 KESIMPULAN

Dalam kajian yang dijalankan ini, penulis telah menjelaskan bagaimana teori dan amalan pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* dilaksanakan di RHB Islamic Bank Berhad. Kesimpulan

dalam kajian ini, penulis mendapati ianya juga telah dapat dicapai. Ini kerana setiap persoalan mengenai pembiayaan semula perumahan telah dapat diselesaikan dengan baik.

Untuk mendapatkan secara jelas bagaimana konsep pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* dilaksanakan di bank tersebut, penulis telah menemu bual pihak yang bertanggungjawab di RHB Islamic Bank tersebut. Dalam temu bual yang dijalankan, pihak bank telah menjelaskan bagaimana konsep pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* ini beroperasi. Sebagai makluman, operasi pembiayaan semula perumahan ini telah dijelaskan oleh penulis pada Seksyen sebelum ini.

Maka, jelas di sini bahawa pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* ini merupakan satu isu yang baru yang boleh dibangunkan untuk bank-bank Islam yang menawarkan pembiayaan perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah*.

Biarpun terdapat isu-isu yang timbul sekiranya pelaksanaan pembiayaan semula perumahan ini dilaksanakan maka ianya sudah diselesaikan oleh Group Shariah Committee (GSC) RHB Islamic Bank itu sendiri. Ini kerana, dalam pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* ini, terdapat isu-isu yang perlu diperjelaskan seperti ada pihak mengatakan pembiayaan semula perumahan ini adalah sama dengan kontrak *Bay' al-'Inah*. Biarpun kontrak *Bay' al-'Inah* ini telah dibahaskan dengan panjang oleh ulama'-ulama' sama ada ia diharuskan atau diharamkan, namun ianya tetap menjadi isu dalam kajian ini. Ini kerana dalam kajian di RHB Islamic Bank, mereka secara jelas mengatakan tidak menerima *Bay' al-'Inah* sebagai kontrak yang sah dalam Islam untuk digunakan dalam produk mereka. Namun apabila isu *Bay' al-'Inah* ini timbul, ramai pihak mengatakan tentang pendirian pihak RHB Islamic Bank tentang isu ini. Kesimpulannya, penawaran pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* ini perlu ditawarkan di bank-bank Islam yang menawarkan pembiayaan perumahan berkonsepkan *Musharakah Mutanaqisah*. Ini bagi memudahkan kepada pihak pelanggan sekiranya mereka ingin melaksanakan pembiayaan semula bagi mendapatkan wang tunai. Selain itu juga, ianya sebagai salah satu langkah institusi perbankan Islam seperti RHB Islamic Bank untuk mengembangkan lagi produk yang perlu ditawarkan di bank tersebut.

Rujukan

'Abd al-Rahman Al-Juzairi. 2003. *Al-Fiqh 'Ala Al-Madhahib al-Arba'ah: Mubahith Al-Ijarah*. Beirut: Al-Maktabah Al-'Asriyyah. 3: 656–657.

- Abd Mumin Abd Ghani. 1999. *Sistem Kewangan Islam dan Pelaksanaannya di Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia.
- Abd. Ghafar Ismail *et al.* 2011. *Kamus Kewangan Islam*. Cet. ke-1. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Abi Muhasin 'Abd al-Wahid bin Isma'il al-Ruyani. 2002. *Bahr al-Madhab fi Furu' Madhab al-Imam al-Syafi'i*. Beirut: Dar Ihya' al-Turath al-'Arabi. 6: 278.
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). 2007. *Al-Ma'ayir al-Syar'iyah*. Piawaian Syariah berkaitan Ijarah, klausa 7/2/2.
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). 2007. *Al-Ma'ayir al-Syar'iyah*. Piawaian Syariah berkaitan Ijarah, klausa 7/2/2.
- Al-Bujairimi. 1995. *Bujairimi 'Ala al-Khatib*. Beirut, Dar al-Fikr. 3: 206.
- Al-Husni. 1994. *Kifayah al-Akhyar*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al-Mawardi (tahkik Mahmud Matraji). 1994. *Al-Hawi al-Kabir*. Beirut: Dar al-Fikr. 8: 237.
- Azizi Yahaya *et al.* 2006. *Menguasai Penyelidikan Dalam Pendidikan: Teori, Analisis & Interpretasi Data*. cet. ke-1. Kuala Lumpur: PTS Profesional Publishing Sdn. Bhd.
- Bagja Waluya. 2007. *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial Di Masyarakat*. Cet. ke-1. Bandung: PT Setia Purna Inves.
- Bank Negara Malaysia. 2010. *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*. cet. ke-2. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Ibn Qudamah. 2004. *Al-Mughni*. Kaherah: Dar al-Hadis. 5: 578.
- Ibn Qudamah. 2004. *Al-Mughni*, j. 8, Kaherah: Dar al-Hadis.
- Kementerian Waqaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait. 2005. *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyyah*.
- Muhammad Bin 'Isa al-Tarmizi al-Salami. t.t. *Jami' Tirmizi, Bab Ma Jaa' Fi al-Ta'sir*. no Hadith 1314. Beirut: Dar Ikhyat al-Turath Al-'Arabi. 3: 605.
- Muslim Bin al-Khajjaj AbuHusin al-Qushairi. t.t. "Sahih Muslim," Beirut : Dar Ikhyat al-Turath Al 'Arabi. 3: 1157 Kitab Al-Buyu', Bab Tahrim Bay' al-Khadir Lilbadi, no Hadith 1522.
- Muwaffaq al-Din Abi Muhammad 'Abd Allah bin Ahmad bin Muhammad bin Qudamah. 1997. *al-Kafi*. Giza: Hajar. 3: 135.
- Nazid Hammad. 2001. *Buhuth Fi al-Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyyah Wa al-Masrafiyyah al-Mu'asirah*. Beirut: Dar al-Basha'ir al-Islamiyyah.
- Sayyid Sabiq. 1971. *Fiqh Sunah*. Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi. 3: 189.
- Suruhanjaya Sekuriti. 2006. *Buku Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti*. cet. ke-2. Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti.
- Tafsir pimpinan al-Rahman. 1983. Ed. ke-6. Kuala Lumpur: Bahagian Hal Ehwal Islam, Jabatan Perdana Menteri.
- Tafsir pimpinan al-Rahman. 1983. Ed. ke-6. Kuala Lumpur: Bahagian Hal Ehwal Islam, Jabatan Perdana Menteri.
- Temu bual bersama Encik Muhammad Sofiyussalam, Eksekutif Kanan, Jabatan Syariah, RHB Islamic Bank Berhad di Menara Yayasan Tun Razak, Jalan Bukit Bintang Kuala Lumpur pada 29 November 2012.
- Temu bual bersama Encik Syafiq Izwan Bin Ramlan, Eksekutif Syariah, Jabatan Syariah, RHB Islamic Bank Berhad di Menara Yayasan Tun Razak, Jalan Bukit Bintang Kuala Lumpur pada 29 November 2012.
- The International Council of Fiqh Academy. 2004. *Al-Musharakah al-Mutanaqisah And Its Syari'ah Rules*. (Resolusi yang ke-136, 2/15 pada 6-11 Mac 2004 di Masqat, Oman).