

PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BAWAH  
PRINSIP BAY' BITHAMAN ĀJIL OLEH  
BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD

Oleh

FADZILA AZNI BINTI AHMAD

Tesis yang diserahkan untuk memenuhi keperluan  
Ijazah Sarjana Sains Kemasyarakatan (Ekonomi)

MAC 2001

## PERAKUAN

Saya akui bahawa tesis ini adalah hasil karya saya sendiri kecuali petikan-petikan dan ringkasan-ringkasan yang setiap satunya telah saya jelaskan sumbernya.

FADZILA AZNI BINTI AHMAD  
P-SM 0265  
MAC 2001

## PENGHARGAAN

Segala puji dan syukur kepada Allah atas keizinan dan kekuatan yang diberikan, akhirnya kajian ini dapat diselesaikan. Salawat dan salam ke atas junjungan mulia Nabi Muhammad s.a.w. sebagai utusan pembawa rahmat kepada seluruh alam. Salam juga buat ahli-ahli keluarga serta para sahabat yang telah menyambung usaha dan perjuangan baginda.

Penghargaan khusus kepada Bahagian Ekonomi, Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan kerana telah memberi peluang kepada penyelidik untuk melanjutkan pengajian ke peringkat sarjana. Setinggi penghargaan buat penyelia, Prof. Madya Haji Ismail Omar di atas bimbingan dan tunjuk ajar untuk memastikan keberhasilan dalam kajian ini. Segala komitmen dan perhatian yang beliau tunjukkan telah memberi dorongan kepada penyelidik untuk terus gigih berusaha menyempurnakan kajian.

Rakaman penghargaan juga buat Prof. Muhammad Syukri Salleh, Dr. Abdul Fatah Che Hamat dan semua ahli Projek Pengurusan Pembangunan Islam, Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan di atas segala bantuan, sokongan serta cadangan yang telah diberikan untuk memantapkan kajian penyelidik.

Tidak ketinggalan, ucapan terima kasih kepada En. Rizal Rosly, Ustaz Mohd. Bakir Haji Mansor dan Ustaz Abd Ghani Endut dari Ibu Pejabat Bank Islam Malaysia Berhad, Kuala Lumpur; En. Wan Ismail Wan Yusoh dari BIMB Institute of Research and Training Sdn. Bhd.; Cik Fadhilah Abdullah dari Bank Islam Malaysia Berhad cawangan George Town,

Greenhall, Pulau Pinang dan En. Abdul Rahim Mohd. Thani dari Bank Negara Malaysia yang banyak membantu dalam melengkapkan data bagi kajian ini.

Seterusnya, ucapan terima kasih kepada Prof. Madya Abdul Rahim Ibrahim, Dekan Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan, semua kakitangan akademik dan pentadbiran Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan kerana telah memberi pelbagai kemudahan di dalam proses penyiapan tesis ini. Tidak lupa, rakaman terima kasih buat semua kakitangan Institut Pengajian Siswazah, Perpustakaan Universiti, Pusat Islam, Desasiswa Fajar Bakti dan Unit Perumahan dan Penginapan Universiti di atas kerjasama dalam memenuhi keperluan penyelidik sepanjang tempoh pengajian. Juga ribuan terima kasih dirakamkan kepada Bahagian Pinjaman Pelajaran MARA di atas pinjaman kewangan untuk pembiayaan pengajian penyelidik.

Terima kasih yang tidak terhingga juga buat sahabat-sahabat yang telah memberikan pelbagai bentuk bantuan dan sokongan moral kepada penyelidik untuk menyempurnakan kajian, terutamanya Kak Ikmal, Kak Mar, Kak Chik, Kak Nuri, Sofia, Shah, Kamal, Kamaruddin, Us. Shukri dan Fatin. Seterusnya, penghargaan teristimewa untuk ibu dan ayah serta guru yang telah membimbing dan mendidik penyelidik baik secara lahiriah mahupun secara rohaniah. Keberkatan dan doa restu dari mereka telah turut memungkinan kejayaan kajian ini. Akhir sekali, penyelidik mengharapkan segala bantuan dan sokongan yang telah diberikan dapat menjadi amal bakti di sisi Allah. Amin

FADZILA AZNI BINTI AHMAD  
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA  
MAC 2001

## KANDUNGAN

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Perakuan.....                         | ii    |
| Penghargaan.....                      | iii   |
| Kandungan .....                       | v     |
| Senarai Jadual .....                  | x     |
| Senarai Gambar Rajah.....             | xiii  |
| Senarai Lampiran.....                 | xv    |
| Senarai Singkatan Kata.....           | xxii  |
| Sistem Transliterasi Huruf Arab ..... | xxiii |
| Abstrak.....                          | xxiv  |
| Abstract.....                         | xxvi  |

### BAB SATU: PENGENALAN

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.1   | Pendahuluan .....   | 1  |
| 1.2   | Penyataan Masalah .....   | 3  |
| 1.2.1 | Pendahuluan.....  | 3  |
| 1.2.2 | Polisi Penentuan Kadar Keuntungan Pembiayaan Secara<br>BBA Yang Tinggi..... | 5  |
| 1.2.3 | Bayaran Balik Pembiayaan Perumahan BBA Yang Tinggi.....                     | 7  |
| 1.2.4 | Tanggungjawab Sosial Sistem Perbankan Islam.....                            | 8  |
| 1.2.5 | Peranan Majlis Pengawasan Syariah .....                                     | 8  |
| 1.3   | Objektif Kajian .....   | 9  |
| 1.4   | Persoalan Kajian.....   | 10 |
| 1.5   | Skop Kajian.....  | 11 |
| 1.6   | Batasan Kajian .....  | 11 |
| 1.7   | Kepentingan Kajian .....  | 12 |
| 1.8   | Rangka Tesis .....  | 12 |

### BAB DUA: METODOLOGI PENYELIDIKAN

|     |                           |    |
|-----|---------------------------|----|
| 2.1 | Pendahuluan .....         | 14 |
| 2.2 | Kajian Perpustakaan ..... | 14 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 2.3     | Kajian Data Sejarahan .....                                      | 15 |
| 2.3.1   | Sumber Data .....  | 16 |
| 2.3.2   | Analisis Data .....  | 17 |
| 2.3.3   | Definisi Operasional Pembolehkan .....                           | 20 |
| 2.3.3.1 | Tempoh Kredit .....  | 20 |
| 2.3.3.2 | Ketepatan Bayaran Balik Kredit.....                              | 20 |
| 2.3.3.3 | Situasi Ekonomi Di Sepanjang Tempoh Bayaran<br>Balik Kredit..... | 21 |
| 2.4     | Kajian Lapangan .....  | 21 |
| 2.4.1   | Jenis Data .....   | 22 |
| 2.4.2   | Responden Kajian .....   | 22 |
| 2.4.3   | Kaedah Pengumpulan Data.....                                     | 23 |
| 2.4.4   | Analisis Data .....  | 24 |
| 2.5     | Epistemologi Kajian .....  | 24 |
| 2.5.1   | Konsep dan Definisi Syariah .....                                | 26 |
| 2.5.2   | Sumber-Sumber Perundangan Syariah.....                           | 28 |
| 2.5.2.1 | Sumber Pertama: <i>Al-Qurān</i> .....                            | 29 |
| 2.5.2.2 | Sumber Kedua: <i>Al-Hadīth</i> .....                             | 31 |
| 2.5.2.3 | Sumber Ketiga: <i>Ijmā' 'Ulama'</i> .....                        | 32 |
| 2.5.2.4 | Sumber Keempat: <i>Qiyās</i> .....                               | 33 |
| 2.5.2.5 | Konsep Ijtihad .....   | 34 |
| 2.5.2.6 | Sumber-Sumber Lain Perundangan.....                              | 35 |
| 2.6     | Rumusan .....  | 36 |

### BAB TIGA: KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.1   | Pendahuluan .....  | 37 |
| 3.2   | Isu-Isu dan Kepentingan Perumahan .....  | 38 |
| 3.2.1 | Perumahan Sebagai Keperluan Asas Individu .....                                  | 38 |
| 3.2.2 | Perumahan dan Pembangunan Ekonomi.....   | 40 |
| 3.2.3 | Memenuhi Keperluan Perumahan: Dasar Kerajaan<br>Malaysia .....                   | 42 |
| 3.3   | Konsep Kredit Perumahan .....  | 46 |
| 3.3.1 | Definisi Kredit Perumahan.....   | 46 |
| 3.3.2 | Konsep Pemberian Kredit Perumahan Oleh Bank<br>Perdagangan .....                 | 47 |
| 3.3.3 | Jenis-Jenis Kredit Perumahan.....  | 47 |
| 3.4   | Konsep Pembiayaan Perumahan Secara Konvensional .....                            | 49 |
| 3.4.1 | Perkembangan Pinjaman Perumahan Secara Konvensional ...                          | 49 |
| 3.4.2 | Konsep Pinjaman Perumahan Secara Konvensional .....                              | 52 |
| 3.4.3 | Faedah di dalam Pinjaman Perumahan Secara<br>Konvensional .....                  | 53 |
| 3.5   | Konsep Pembiayaan Perumahan Secara Islam .....                                   | 58 |
| 3.5.1 | Perkembangan Pembiayaan Perumahan Secara Islam .....                             | 58 |
| 3.5.2 | Prinsip-Prinsip Syariah dan Mekanisme Pembiayaan<br>Perumahan Secara Islam ..... | 62 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 3.5.2.1 | <i>Al-Bay'</i> .....   | 63 |
| 3.5.2.2 | <i>Al-Murābahah</i> .....  | 69 |
| 3.5.2.3 | <i>Al-Taqsīt</i> .....   | 71 |
| 3.5.2.4 | <i>Al-Bay' Bithaman Ājil</i> .....   | 73 |
| 3.5.3   | Keuntungan Di Dalam Pembiayaan Perumahan Secara Islam .....  | 74 |
| 3.6     | Perbezaan Di Antara Skim Pinjaman Perumahan Secara Konvensional dan Skim Pembiayaan Perumahan Secara Islam ..... | 76 |
| 3.7     | Rumusan .....  | 77 |

**BAB EMPAT: PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM OLEH BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD**

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 4.1     | Pendahuluan .....  | 78  |
| 4.2     | Falsafah Penubuhan Dan Ciri-Ciri Utama BIMB.....                         | 79  |
| 4.2.1   | Falsafah Penubuhan BIMB.....   | 79  |
| 4.2.2   | Ciri-Ciri Utama BIMB .....   | 82  |
| 4.2.2.1 | BIMB Sebagai Syarikat Diperbadankan Di Bawah Akta 1965.....              | 83  |
| 4.2.2.2 | BIMB Sebagai Sebuah Badan Yang Tertakluk Di Bawah Akta Bank Islam .....  | 84  |
| 4.2.2.3 | BIMB Sebagai Institusi Perbankan Di Bawah Pengawasan Bank Pusat .....    | 86  |
| 4.2.3   | Ciri-Ciri Lain BIMB .....  | 87  |
| 4.3     | Sumber dan Penggunaan Dana BIMB.....                                     | 88  |
| 4.3.1   | Sumber Dana BIMB.....  | 88  |
| 4.3.2   | Penggunaan Dana BIMB.....  | 89  |
| 4.4     | Pemberian Pembiayaan Perumahan Di Bawah Prinsip BBA oleh BIMB .....      | 94  |
| 4.4.1   | Prosedur Pemberian Pembiayaan Oleh BIMB.....                             | 94  |
| 4.4.2   | Unsur-Unsur Utama Di Dalam Pembiayaan Perumahan Oleh BIMB.....           | 99  |
| 4.4.3   | Dokumen-Dokumen Berkaitan Pemberian Pembiayaan Perumahan Oleh BIMB ..... | 101 |
| 4.4.4   | Isu-Isu Berkaitan Pemberian Pembiayaan Perumahan Oleh BIMB.....          | 103 |
| 4.5     | Rumusan .....  | 105 |

**BAB LIMA: ANALISIS PENETAPAN KADAR KEUNTUNGAN DAN BAYARAN BALIK PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 5.1 | Pendahuluan .....  | 106 |
| 5.2 | Analisis Perbandingan Berangka Kadar Faedah dan Kadar Keuntungan ..... | 107 |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 5.2.1   | Analisis Untuk Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.00 .....            | 114 |
| 5.2.2   | Analisis Untuk Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.00 .....            | 116 |
| 5.2.3   | Rumusan Analisis Perbandingan Berangka Kadar Faedah dan Kadar Keuntungan..... | 119 |
| 5.3     | Analisis Perbandingan Bayaran Balik Kredit.....                               | 120 |
| 5.3.1   | Perbandingan Berdasarkan Tempoh Kredit.....                                   | 123 |
| 5.3.1.1 | Analisis Untuk Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.....                | 123 |
| 5.3.1.2 | Analisis Untuk Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.....                 | 132 |
| 5.3.1.3 | Rumusan Analisis Perbandingan Berdasarkan Tempoh Kredit .....                 | 140 |
| 5.3.2   | Perbandingan Berdasarkan Ketepatan Bayaran Balik Kredit .....                 | 142 |
| 5.3.2.1 | Analisis Untuk Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.....                | 143 |
| 5.3.2.2 | Analisis Untuk Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.....                 | 148 |
| 5.3.2.3 | Rumusan Analisis Perbandingan Berdasarkan Ketepatan Bayaran Balik Kredit..... | 152 |
| 5.3.3   | Perbandingan Berdasarkan Situasi Ekonomi .....                                | 153 |
| 5.3.3.1 | Analisis Untuk Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.....                | 154 |
| 5.3.3.2 | Analisis Untuk Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.....                 | 160 |
| 5.3.3.3 | Rumusan Analisis Perbandingan Berdasarkan Situasi Ekonomi.....                | 165 |
| 5.3.4   | Rumusan Analisis Perbandingan Bayaran Balik.....                              | 166 |
| 5.4     | Ringkasan Penemuan Kajian.....  | 174 |
| 5.5     | Rumusan .....   | 177 |

**BAB ENAM: ANALISIS PENEMUAN KAJIAN DENGAN PRINSIP-PRINSIP SYARIAH**

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 6.1   | Pendahuluan .....   | 178 |
| 6.2   | Analisis Pandangan Ahli-Ahli MPS Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan..... | 179 |
| 6.2.1 | Keharusan Produk Kredit Perumahan BBA Menurut Hukum Syariah .....               | 180 |
| 6.2.2 | Keharusan Perlaksanaan Kredit Perumahan BBA Di BIMB .....                       | 182 |
| 6.2.3 | Pandangan Terhadap Keuntungan Berlebihan Di Dalam Kredit Perumahan BBA .....    | 185 |
| 6.2.4 | Pandangan Terhadap Pencapaian Tanggungjawab Sosial BIMB .....                   | 186 |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 6.2.5 | Rumusan Analisis Pandangan Ahli-Ahli MPS..... | 188 |
| 6.3   | Rumusan .....                                 | 191 |

BAB TUJUH: KESIMPULAN DAN PENUTUP

|     |                                       |     |
|-----|---------------------------------------|-----|
| 7.1 | Pendahuluan .....                     | 194 |
| 7.2 | Rumusan Kajian .....                  | 195 |
| 7.3 | Implikasi dan Cadangan .....          | 197 |
| 7.4 | Saranan Untuk Kajian Akan Datang..... | 202 |
| 7.5 | Penutup.....                          | 203 |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Bibliografi ..... | 204 |
| Lampiran .....    | 214 |

## SENARAI JADUAL

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| Jadual 2.1 | Penerangan Mengenai Sumber-Sumber Tambahan Di Dalam Perundangan Syariah.....  | 36  |
| Jadual 3.1 | Perbezaan Di Antara Pinjaman Perumahan Secara Konvensional Dengan Pembiayaan Perumahan Secara Islam .....   | 76  |
| Jadual 4.1 | Produk-Produk Yang Ditawarkan Oleh BIMB Di Peringkat Awal Penubuhannya .....  | 81  |
| Jadual 4.2 | Huraian Berkaitan Kategori-Kategori Utama Di Dalam Akta Bank Islam.....   | 85  |
| Jadual 4.3 | Kategori Penggunaan Dana Oleh BIMB Dan Peratus Penggunaan Bagi Setiap Kategori (2000) .....   | 90  |
| Jadual 4.4 | Pengkelasan Pembiayaan Pelanggan Di BIMB Berdasarkan Sektor Ekonomi (1990 – 1994) .....   | 91  |
| Jadual 4.5 | Pengkelasan Pembiayaan Pelanggan Di BIMB Berdasarkan Sektor Ekonomi (1995 – 2000) .....   | 92  |
| Jadual 4.6 | Jumlah Pemberian Pembiayaan Oleh BIMB Berdasarkan Prinsip-Prinsip Syariah (1991 – 2000).....  | 93  |
| Jadual 4.7 | Dokumen-Dokumen Jaminan Yang Perlu Ditandatangani Setelah Permohonan Pembiayaan Perumahan Diluluskan.....   | 102 |
| Jadual 5.1 | Purata Kadar Faedah Pinjaman Perumahan Konvensional Bank-Bank Perdagangan dan Kadar Keuntungan Pembiayaan Perumahan Secara Islam BIMB (1983 – 2000) ..... | 110 |
| Jadual 5.2 | Kadar Pertumbuhan Tahunan KDNK (1981-2000) .....  | 113 |
| Jadual 5.3 | Skala Ordinal Kajian Untuk Klasifikasi Perbandingan Bayaran Balik Di Antara Kredit Perumahan Konvensional dan Kredit Perumahan BBA.....                   | 122 |
| Jadual 5.4 | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Kurang Daripada RM 100,000.00 untuk Tempoh Kredit Selama 10 Tahun .....                   | 126 |

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| Jadual 5.5  | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Kurang Daripada RM 100,000.00 untuk Tempoh Kredit Selama 12 Tahun .....                        | 127 |
| Jadual 5.6  | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Kurang Daripada RM 100,000.00 untuk Tempoh Kredit Selama 15 Tahun .....                        | 128 |
| Jadual 5.7  | Ringkasan Perbandingan Pengiraan Peratus Jumlah Bayaran Balik Berdasarkan Tempoh Kredit (Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.00).....                   | 130 |
| Jadual 5.8  | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Lebih Daripada RM 100,000.00 untuk Tempoh Kredit Selama 10 Tahun .....                         | 134 |
| Jadual 5.9  | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Lebih Daripada RM 100,000.00 untuk Tempoh Kredit Selama 12 Tahun .....                         | 135 |
| Jadual 5.10 | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Lebih Daripada RM 100,000.00 untuk Tempoh Kredit Selama 15 Tahun .....                         | 136 |
| Jadual 5.11 | Ringkasan Perbandingan Pengiraan Peratus Jumlah Bayaran Balik Berdasarkan Tempoh Kredit (Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.00).....                    | 138 |
| Jadual 5.12 | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Kurang Daripada RM 100,000.00 Berdasarkan Faktor Ketepatan Bayaran Balik .....                 | 144 |
| Jadual 5.13 | Ringkasan Perbandingan Pengiraan Peratus Jumlah Bayaran Balik Berdasarkan Faktor Ketepatan Bayaran Balik (Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.00) ..... | 146 |
| Jadual 5.14 | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Lebih Daripada RM 100,000.00 Berdasarkan Faktor Ketepatan Bayaran Balik .....                  | 149 |
| Jadual 5.15 | Ringkasan Perbandingan Pengiraan Peratus Jumlah Bayaran Balik Berdasarkan Faktor Ketepatan Bayaran Balik (Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.00).....   | 150 |
| Jadual 5.16 | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Kurang Daripada RM 100,000.00 Berdasarkan Situasi Ekonomi Semasa Tempoh Bayaran Balik .....    | 157 |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Jadual 5.17 | Ringkasan Perbandingan Pengiraan Peratus Jumlah Bayaran Balik Berdasarkan Situasi Ekonomi Di Sepanjang Pembayaran Balik Kredit (Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.00)..... | 159 |
| Jadual 5.18 | Hasil Pengiraan dan Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Lebih Daripada RM 100,000.00 Berdasarkan Situasi Ekonomi Semasa Tempoh Bayaran Balik .....                          | 162 |
| Jadual 5.19 | Ringkasan Perbandingan Pengiraan Peratus Jumlah Bayaran Balik Berdasarkan Situasi Ekonomi Di Sepanjang Pembayaran Balik Kredit (Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.00).....  | 163 |
| Jadual 5.20 | Ringkasan Analisis Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional dan Kredit Perumahan BBA .....  | 168 |
| Jadual 5.21 | Rumusan Analisis Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional dan BBA Untuk Kedua-Dua Kategori Kredit Perumahan .....   | 169 |
| Jadual 5.22 | Klasifikasi Perbezaan Untuk Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Yang Lebih Mahal Berbanding Kredit Perumahan BBA .....  | 170 |
| Jadual 5.23 | Klasifikasi Perbezaan Untuk Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Yang Lebih Mahal Berbanding Kredit Perumahan Konvensional.....   | 172 |
| Jadual 6.1  | Ringkasan Maklumbalas Ahli-Ahli MPS Terhadap Komponen-Komponen Analisis.....  | 189 |

## SENARAI GAMBAR RAJAH

|                   |   |     |
|-------------------|---|-----|
| Gambar Rajah 2.1  | Model Kajian Analisis Bayaran Balik Kredit Perumahan.....   | 19  |
| Gambar Rajah 2.2  | Hubungan Di Antara Pembiayaan Perumahan Secara Islam Dengan Syariah Islam.....  | 25  |
| Gambar Rajah 3.1  | Permintaan, Sasaran dan Pencapaian Perumahan bagi Rancangan Malaysia Ketujuh.....   | 44  |
| Gambar Rajah 3.2. | Arah Aliran Dana Di Dalam Sesebuah Sistem Kewangan.....   | 48  |
| Gambar Rajah 4.1  | Operasi Pembiayaan Perumahan Di Bawah Prinsip BBA Oleh BIMB.....  | 95  |
| Gambar Rajah 4.2  | Carta Aliran Ringkasan Prosedur Permohonan Dan Pemberian Pembiayaan Perumahan di BIMB.....  | 96  |
| Gambar Rajah 5.1  | Trend Kadar Faedah dan Kadar Keuntungan Untuk Kredit Perumahan Bernilai Kurang Daripada RM100,000.00 (1983 – 2000).....   | 115 |
| Gambar Rajah 5.2  | Trend Kadar Faedah dan Kadar Keuntungan Untuk Kredit Perumahan Bernilai Lebih Daripada RM100,000.00 (1983 – 2000).....  | 118 |
| Gambar Rajah 5.3  | Keputusan Bergrafik Perbandingan Bayaran Balik Berdasarkan Tempoh Kredit (Kredit Perumahan Bernilai Kurang Daripada RM100,000.00).....                            | 132 |
| Gambar Rajah 5.4  | Keputusan Bergrafik Perbandingan Bayaran Balik Berdasarkan Tempoh Kredit (Kredit Perumahan Bernilai Lebih Daripada RM100,000.00, 1983 – 1984).....                | 140 |
| Gambar Rajah 5.5  | Keputusan Bergrafik Perbandingan Bayaran Balik Berdasarkan Tempoh Kredit (Kredit Perumahan Bernilai Lebih Daripada RM100,000.00, 1985 – 1987).....                | 141 |
| Gambar Rajah 5.6  | Keputusan Bergrafik Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Berdasarkan Ketepatan Bayaran Balik (Kredit Perumahan Bernilai Kurang Daripada RM100,000.00)..... | 147 |

|                   |   |     |
|-------------------|---|-----|
| Gambar Rajah 5.7  | Keputusan Bergrafik Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Berdasarkan Ketepatan Bayaran Balik (Kredit Perumahan Bernilai Lebih Daripada RM100,000.00) .....             | 152 |
| Gambar Rajah 5.8  | Pemilihan Sela Tahun untuk Analisis Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan Berdasarkan Faktor Situasi Ekonomi.....   | 155 |
| Gambar Rajah 5.9  | Klasifikasi Perbezaan Bagi Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Yang Lebih Mahal Berbanding Kredit Perumahan BBA (Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.00) ..... | 171 |
| Gambar Rajah 5.10 | Klasifikasi Perbezaan Bagi Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Yang Lebih Mahal Berbanding Kredit Perumahan BBA (Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.00).....   | 171 |
| Gambar Rajah 5.11 | Klasifikasi Perbezaan Bagi Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Yang Lebih Mahal Berbanding Kredit Perumahan Konvensional (Kredit Perumahan Kurang Daripada RM100,000.00) ..... | 173 |
| Gambar Rajah 5.12 | Klasifikasi Perbezaan Bagi Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Yang Lebih Mahal Berbanding Kredit Perumahan Konvensional (Kredit Perumahan Lebih Daripada RM100,000.00).....   | 174 |

## SENARAI LAMPIRAN

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| Lampiran 1  | Senarai Perbankan Konvensional Terlibat Di Dalam Pengumpulan Data Kadar Faedah Pinjaman Perumahan Secara Konvensional.....                                 | 214 |
| Lampiran 2  | Penerangan Jadual Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional dan BBA .....  | 215 |
| Lampiran 3  | Pengiraan Harga Jualan Rumah Berdasarkan Kadar Pulangan Malar (Constant Rate of Return - CRR) .....  | 220 |
| Lampiran 4  | Keputusan Ujian T (T Test) Untuk Kadar Faedah Dan Kadar Keuntungan Kredit Perumahan (1983 - 2000).....   | 221 |
| Lampiran 5  | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) ..... | 222 |
| Lampiran 6  | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) .....          | 223 |
| Lampiran 7  | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) ..... | 224 |
| Lampiran 8  | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) .....          | 225 |
| Lampiran 9  | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) ..... | 226 |
| Lampiran 10 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) .....          | 227 |
| Lampiran 11 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) ..... | 228 |

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| Lampiran 12 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....          | 229 |
| Lampiran 13 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) ..... | 230 |
| Lampiran 14 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....          | 231 |
| Lampiran 15 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) ..... | 232 |
| Lampiran 16 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) .....          | 234 |
| Lampiran 17 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) ..... | 236 |
| Lampiran 18 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) .....          | 237 |
| Lampiran 19 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) ..... | 239 |
| Lampiran 20 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) .....          | 240 |
| Lampiran 21 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) ..... | 242 |
| Lampiran 22 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....          | 243 |
| Lampiran 23 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) ..... | 245 |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Lampiran 24 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....           | 247 |
| Lampiran 25 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) .....  | 249 |
| Lampiran 26 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) .....           | 251 |
| Lampiran 27 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) .....  | 253 |
| Lampiran 28 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) .....           | 255 |
| Lampiran 29 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) .....  | 257 |
| Lampiran 30 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) .....           | 259 |
| Lampiran 31 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....  | 261 |
| Lampiran 32 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....           | 263 |
| Lampiran 33 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....  | 265 |
| Lampiran 34 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....           | 267 |
| Lampiran 35 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) ..... | 269 |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Lampiran 36 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) .....          | 270 |
| Lampiran 37 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) ..... | 271 |
| Lampiran 38 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) .....          | 272 |
| Lampiran 39 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) ..... | 273 |
| Lampiran 40 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) .....          | 274 |
| Lampiran 41 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) ..... | 275 |
| Lampiran 42 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....          | 276 |
| Lampiran 43 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) ..... | 277 |
| Lampiran 44 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 10 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....          | 278 |
| Lampiran 45 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) ..... | 279 |
| Lampiran 46 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) .....          | 281 |
| Lampiran 47 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) ..... | 283 |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Lampiran 48 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) .....          | 284 |
| Lampiran 49 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) ..... | 286 |
| Lampiran 50 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) .....          | 287 |
| Lampiran 51 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) ..... | 289 |
| Lampiran 52 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....          | 290 |
| Lampiran 53 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) ..... | 292 |
| Lampiran 54 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 12 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....          | 294 |
| Lampiran 55 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) ..... | 296 |
| Lampiran 56 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1983) .....          | 298 |
| Lampiran 57 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) ..... | 300 |
| Lampiran 58 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1984) .....          | 302 |
| Lampiran 59 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) ..... | 304 |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Lampiran 60 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1985) .....  | 306 |
| Lampiran 61 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....                                       | 308 |
| Lampiran 62 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1986) .....  | 310 |
| Lampiran 63 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....                                       | 312 |
| Lampiran 64 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Tempoh Selama 15 Tahun (Tahun Permulaan: 1987) .....  | 314 |
| Lampiran 65 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Kes Kemungkinan Bayaran Balik (Tahun Permulaan: 1983).....                                  | 316 |
| Lampiran 66 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Kes Kemungkinan Bayaran Balik (Tahun Permulaan: 1983).....   | 318 |
| Lampiran 67 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Kes Bayaran Balik Lebih Awal Daripada Tempoh Yang Ditetapkan (Tahun Permulaan: 1983) .....  | 320 |
| Lampiran 68 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Untuk Kes Bayaran Balik Lebih Awal Daripada Tempoh Yang Ditetapkan (Tahun Permulaan: 1983) .....           | 321 |
| Lampiran 69 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Kes Kemungkinan Bayaran Balik (Tahun Permulaan: 1983).....                                 | 323 |
| Lampiran 70 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Kes Kemungkinan Bayaran Balik (Tahun Permulaan: 1983).....  | 325 |
| Lampiran 71 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Kes Bayaran Balik Lebih Awal Daripada Tempoh Yang Ditetapkan (Tahun Permulaan: 1983) ..... | 327 |

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| Lampiran 72 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Untuk Kes Bayaran Balik Lebih Awal Daripada Tempoh Yang Ditetapkan (Tahun Permulaan: 1983) ..... | 328 |
| Lampiran 73 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Semasa Ekonomi Merudum (Tahun Permulaan: 1991) .....                                     | 330 |
| Lampiran 74 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM75,000.00 Semasa Ekonomi Merudum (Tahun Permulaan: 1991) .....  | 331 |
| Lampiran 75 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Semasa Keadaan Ekonomi Stabil (Tahun Permulaan: 1988) .....                             | 332 |
| Lampiran 76 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan BBA Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Semasa Keadaan Ekonomi Stabil (Tahun Permulaan: 1988) .....                                      | 333 |
| Lampiran 77 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Semasa Ekonomi Merudum (Tahun Permulaan: 1990) .....                                    | 334 |
| Lampiran 78 | Pengiraan Bayaran Balik Kredit Perumahan Konvensional Dengan Amaun Kredit Berjumlah RM125,000.00 Semasa Ekonomi Merudum (Tahun Permulaan: 1990) .....                                    | 335 |
| Lampiran 79 | Keputusan Ujian T (T Test) Bagi Kadar Pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) .....   | 336 |
| Lampiran 80 | Keputusan Ujian Statistik Analisis Keseluruhan Perbandingan Bayaran Balik Kajian .....   | 337 |
| Lampiran 81 | Maklumbalas Soalselidik Untuk Ahli Majlis Pengawasan Syariah (MPS) Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) - Responden 1 .....   | 340 |
| Lampiran 82 | Maklumbalas Soalselidik Untuk Ahli MPS BIMB - Responden 2.....   | 344 |
| Lampiran 83 | Maklumbalas Soalselidik Untuk Ahli MPS BIMB - Responden 3.....   | 348 |
| Lampiran 84 | Maklumbalas Soalselidik Untuk Ahli MPS BIMB - Responden 4.....   | 352 |

## SENARAI SINGKATAN KATA

|        |   |
|--------|---|
| A/A    | <i>Application Accomodation</i> , Borang Permohonan Pembiayaan Perumahan                                |
| BAFIA  | <i>Banking and Financial Institutions Act</i> , Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan              |
| BBA    | <i>Bay' Bithaman Ājil</i>   |
| BIMB   | Bank Islam Malaysia Berhad  |
| BIRT   | BIMB Institute of Research and Training Institute Sdn. Bhd.   |
| BLR    | <i>Base Lending Rate</i> , Kadar Berian Asas Pinjaman   |
| BNM    | Bank Negara Malaysia  |
| EPU    | <i>Economic Planning Unit</i> , Unit Perancang Ekonomi  |
| JPC    | Jawatankuasa Pembiayaan Cawangan  |
| KDNK   | Keluaran Dalam Negara Kasar   |
| KLIBOR | <i>Kuala Lumpur Interbank Offered Rate</i> , Kadar Faedah Ke Atas Pinjaman Di Antara Bank-Bank Malaysia |
| KPKT   | Kementerian Perumahan dan Pengajian Tempatan  |
| LFU    | Lembaga Penyelidikan Undang-Undang  |
| LUTH   | Lembaga Urusan dan Tabung Haji  |
| MARA   | Majlis Amanah Rakyat  |
| MPS    | Majlis Pengawasan Syariah   |
| OIC    | <i>Organisation of Islamic Countries</i> , Pertubuhan Negara-Negara Islam                               |
| YPEIM  | Yayasan Pembangunan Ekonomi Islam Malaysia  |

## SISTEM TRANSLITERASI HURUF ARAB

| <u>Huruf Arab</u> | <u>Huruf Latin</u> | <u>Huruf Arab</u> | <u>Huruf Latin</u> |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| ا                 | a                  | ط                 | t                  |
| ب                 | b                  | ظ                 | z                  |
| ت                 | t                  | ع                 | '                  |
| ث                 | th                 | غ                 | gh                 |
| ج                 | j                  | ف                 | f                  |
| ح                 | h                  | ق                 | q                  |
| خ                 | kh                 | ك                 | k                  |
| د                 | d                  | ل                 | l                  |
| ذ                 | dh                 | م                 | m                  |
| ر                 | r                  | ن                 | n                  |
| ز                 | z                  | و                 | w                  |
| س                 | s                  | ه                 | h                  |
| ش                 | sy                 | ء                 | '                  |
| ص                 | ṣ                  | ي                 | y                  |
| ض                 | ḍ                  | ة                 | ṭ                 |

| <u>Vokal Pendek</u> |   |
|---------------------|---|
| ا                   | a |
| و                   | u |
| ي                   | i |

| <u>Vokal Panjang</u> |   |
|----------------------|---|
| ا                    | ā |
| و                    | ū |
| ي                    | ī |

| <u>Diftong</u> |     |
|----------------|-----|
| وا             | aw  |
| واو            | aww |
| وي             | uww |
| اي             | ay  |
| اوي            | ayy |
| يي             | iyy |

Mana-mana istilah Arab yang telah dimelayukan seperti awal, akhir, adil dan sebagainya akan dikekalkan ejaan Bahasa Malaysianya.

## ABSTRAK

Tesis ini bertujuan mengkaji pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam di bawah prinsip *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) yang dilaksanakan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB). Secara lebih khusus ia merupakan hasil kajian yang dilaksanakan untuk mengungkap persoalan kadar keuntungan dan bayaran balik yang tinggi di dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan di bawah prinsip BBA oleh BIMB. Isu pengenaan kadar keuntungan dan jumlah bayaran balik yang tinggi ini sering dikaitkan dengan persoalan sejauh manakah penegakan prinsip-prinsip syariah oleh BIMB di dalam produk pembiayaan perumahan secara Islam yang ditawarkan.

Berdasarkan permasalahan tersebut adalah menjadi objektif kajian ini untuk mengkaji penetapan kadar keuntungan pembiayaan perumahan di bawah prinsip BBA oleh BIMB dengan membuat perbandingan secara berangka dengan kadar faedah di dalam pinjaman perumahan konvensional. Di samping itu kajian ini juga bertujuan mengesahkan sejauh manakah kebenaran persepsi yang mengatakan bayaran balik pembiayaan perumahan secara Islam di BIMB adalah terlalu mahal dan menekan. Akhir sekali tujuan kajian ini adalah untuk melihat keselarian di antara penetapan kadar keuntungan dan bayaran balik pembiayaan tersebut dengan prinsip-prinsip syariah.

Hasil kajian mendapati purata kadar keuntungan untuk tempoh tujuh belas tahun (1983 - 2000) adalah lebih tinggi berbanding kadar faedah. Walau bagaimanapun, purata kedua-dua kadar faedah dan kadar keuntungan didapati semakin berkurangan berkadar dengan

masa. Namun nilai pengurangan kadar faedah adalah lebih tinggi berbanding kadar keuntungan. Di atas dasar itu jurang perbezaan di antara kadar faedah dan kadar keuntungan didapati semakin bertambah.

Berkaitan persepsi yang mengatakan bayaran balik pembiayaan perumahan secara Islam adalah lebih mahal berbanding pinjaman perumahan secara konvensional, dapat dirumuskan bahawa persepsi tersebut hanya benar untuk beberapa situasi tertentu sahaja. Situasi-situasi yang dimaksudkan adalah bayaran balik yang dilakukan dalam keadaan normal dan bayaran balik dengan tempoh kredit yang panjang. Sebaliknya apabila berlaku kemungkiran bayaran balik atau bayaran balik diselesaikan lebih awal daripada tempohnya, jumlah bayaran balik pembiayaan perumahan secara Islam adalah lebih rendah relatif kepada pinjaman perumahan secara konvensional. Namun, apabila berlaku kegawatan ekonomi semasa tempoh pembayaran balik pembiayaan, kajian mendapati trend jumlah bayaran balik agak kurang konsisten.

Melihat kepada pandangan ahli-ahli Majlis Pengawasan Syariah (MPS) pula kajian mendapati kadar keuntungan yang tinggi dan bayaran balik yang mahal di dalam transaksi jualbeli dikatakan tidak bercanggah dengan syariah. Di atas dasar itu ahli-ahli MPS menyatakan BIMB sudah mencapai matlamatnya di dalam menyediakan produk perbankan tanpa riba. Daripada aspek kebajikan sosial pula, BIMB dikatakan telah berperanan di dalam menunaikan tanggungjawab sosialnya di dalam bentuk pengeluaran zakat dan penawaran produk kredit perumahan untuk golongan yang berpendapatan rendah. Namun, hasil kajian telah mengenalpasti produk kredit tersebut masih belum sepenuhnya membantu golongan yang kurang berkemampuan untuk memiliki rumah.

THE IMPLEMENTATION OF HOUSE FINANCING UNDER THE BAY' BITHAMAN ĀJIL  
PRINCIPLE BY BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD

ABSTRACT

This thesis is aimed at examining the implementation of *Bay' Bithaman Ājil* (BBA) by Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), specifically on the issues of high loan repayments and its profit rates. Both issues are related to the question on how far the syariah principles are upheld by BIMB while offering the Islamic Housing loan.

Based on the issues mentioned above, it is the objective of this research to study the profit rate of the housing loan under the BBA principle by BIMB by comparing it to the interest rate of the conventional housing loan. This research shall, at the same time, confirm the perception that the loan repayment of the BBA is too high and finally will study how far the profit rate and the loan repayment methods are in compliance with the syariah principles.

The research found the average profit rate within the period of seventeen (17) years (1983 – 2000) is higher than that of the interest rate. However, both rates are found to be showing diminishing returns where the reduction of interest rate is found to be higher than the profit rate. It was also found that the gap between the two rates has widen.

It can be concluded that the view on the high rate of the loan repayment of the BBA, as compared to the conventional one, is true and applicable to certain situations, namely the loan repayment that is done under normal situation where repayment is made within the long term period. When the loan is non-performing or early settlement is made, the BBA is

found to be lower than the conventional (un-Islamic) loan. Somehow during the economic downturn it was found that the trend on loan repayment was less consistent.

The research found that, after studying the views of Syariah Supervisory Council (MPS), the high profit rate and the loan repayment scheme in the sale and purchase transaction are not against the syariah principles. The members of MPS stated that BIMB has achieved its objectives by providing a banking system without riba. BIMB has also fulfilled its social obligation by providing and offering the housing loan to the low income group and giving tithe (zakat) yearly. However the study found that the credit facilities have neither assisted nor aided the less fortunate to own houses.

## BAB 1: PENGENALAN

### 1.1 PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu daripada keperluan asas (*darūriyyah*) seseorang individu. Selain perumahan atau tempat tinggal, keperluan asas hidup manusia juga merangkumi makanan, minuman, kesihatan, pakaian dan pelajaran. Untuk memungkinkan kehidupan lahiriah yang sempurna keperluan-keperluan asas tersebut perlu dipenuhi sebaik mungkin.

Lantaran perumahan merupakan asas kepada keperluan hidup manusia, isu-isu berkaitan dengannya memberikan impak yang besar kepada tahap sosioekonomi dan politik sesebuah negara. Kegagalan memenuhi keperluan perumahan untuk rakyat boleh mengakibatkan timbulnya pelbagai permasalahan sosioekonomi seperti pembinaan rumah setinggan secara berleluasa terutamanya di kawasan bandar sehingga wujudnya 'ghetto' yang boleh menjadi punca pelbagai gejala sosial seperti penagihan dadah dan pelacuran. Di atas dasar itu, sektor perumahan sering menjadi tumpuan kerajaan. Ini dapat dilihat melalui penekanan terhadap sektor perumahan di dalam Program Perancangan Ekonomi negara. Selain itu, Bank Negara Malaysia (BNM) selaku bank pusat juga menggariskan agar sektor perumahan perlu diberi keutamaan oleh institusi-institusi kewangan di dalam aktiviti pemberian pembiayaan (Ahmad Tajuddin, 1993: 75).

Tumpuan kerajaan terhadap sektor perumahan merangkumi dua peringkat, iaitu penawaran perumahan dan permintaan terhadap perumahan. Di peringkat penawaran

perumahan, kerajaan menyusun dan melaksanakan pelbagai dasar dan program. Di antara langkah-langkah yang telah diambil ialah menyediakan perumahan yang mencukupi dan mampu dimiliki oleh rakyat terutamanya golongan yang berpendapatan rendah (Ting Chew Peh, 1993: 4). Di samping itu kerajaan juga menyalurkan dana kepada pemaju untuk pembangunan perumahan terutamanya perumahan kos rendah dan sederhana (EPU, 1997: 593).

Di dalam memenuhi permintaan perumahan oleh rakyat, kerajaan telah mengambil langkah menyediakan kemudahan pembiayaan atau kredit perumahan untuk pembelian rumah. Kemudahan tersebut diutamakan kepada golongan yang kurang berkemampuan untuk membeli rumah secara tunai. Setakat ini pembiayaan perumahan kerajaan diuruskan oleh Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan (BPPP), Bank Simpanan Nasional (BSN), Malaysia Building Society Berhad (MBSB), Borneo Housing Mortgage Finance Berhad (BHMFB), Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad (Bank Rakyat) dan Sabah Credit Corporation (SCC). Kerajaan juga telah menubuhkan Cagamas Berhad bagi memastikan terdapat dana yang secukupnya untuk industri perumahan. Selain itu sektor swasta yang bertanggungjawab menguruskan pembiayaan perumahan terdiri daripada insituti-institusi perbankan yang merangkumi bank-bank perdagangan dan syarikat-syarikat kewangan (BNM, 1999a: 599).

Pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh institusi-institusi tersebut terbahagi kepada dua jenis iaitu pembiayaan perumahan secara Islam dan pinjaman perumahan secara konvensional. Pembiayaan perumahan secara Islam bermula apabila wujudnya Sistem Perbankan Islam pada tahun 1983. Sebelum itu penawaran produk pembiayaan perumahan hanya dipenuhi oleh sistem konvensional. Mereka yang memerlukan kredit perumahan pada waktu itu terpaksa memohon pinjaman perumahan secara konvensional

memandangkan tidak terdapat perkhidmatan selainnya. Di atas dasar itu umat Islam yang mengambil pinjaman perumahan pada masa itu terpaksa melibatkan diri dengan amalan faedah yang terdapat di dalam pinjaman perumahan tersebut. Hanya selepas tahun 1983 rakyat di negara ini berpeluang memilih di antara pembiayaan perumahan secara Islam dan pinjaman perumahan secara konvensional.

Kajian ini menumpukan kepada pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam. Sebenarnya semenjak ia mula diasaskan, produk pembiayaan perumahan secara Islam telah mendapat sambutan yang menggalakkan (Wong Choo Sum, 1995: 84). Walau bagaimanapun, beberapa permasalahan telah dikenalpasti di dalam pelaksanaannya.

## 1.2 PERNYATAAN MASALAH

### 1.2.1 Pendahuluan

Secara umum isu kontroversi yang timbul di dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam adalah tumpuan berlebihan Sistem Perbankan Islam ke atas produk dengan *margin* keuntungan atau tokokan (*mark-up*) tersebut. Disebabkan terlalu memfokus kepada teknik tokokan, identiti dan status Sistem Perbankan Islam menjadi persoalan (Norhashimah Mohd. Yasin, 1996: 288). Ini disebabkan secara falsafahnya, perbezaan utama Sistem Perbankan Islam berbanding Sistem Perbankan Konvensional adalah penghapusan elemen *ribā* atau faedah di dalam pinjaman dan deposit. Sebagai ganti kepada konsep pemberian pinjaman dengan faedah yang menjadi nadi di dalam urus niaga perbankan konvensional, Sistem Perbankan Islam secara teori melaksanakan konsep perkongsian keuntungan dan penyertaan ekuiti. Prinsip-prinsip syariah bagi perkongsian keuntungan dan penyertaan ekuiti adalah prinsip-prinsip *muḍārabat* dan *musyārakat* (Ataul Huq, 1993: 113).

Walau bagaimanapun, secara pelaksanaannya Sistem Perbankan Islam lebih banyak mengadaptasi transaksi yang mempunyai pulangan tetap (*predetermined returns*) iaitu *Bay' Bithaman Ajil* (BBA), *Murābahat* dan *Ijārat* (Norhashimah Mohd. Yasin, 1996: 261).

Untuk itu Muhammad Nejatullah Siddiqi<sup>1</sup> (1988: 56) memberikan pandangan,

*“There is a genuine concern among Islamic scholars that if interest is largely substituted by devices like ‘mark-up’ it would represent a change just in name rather than in substance, and the new system would not be rid of the iniquitous nature of the interest-based system. It is also emphasised that apart from equity consideration, the prohibition of interest in Islam is meant to stimulate overall productive activity, generate maximum employment and encourage innovation which is the mainspring of growth. These blessings can only be reaped if the interest system is completely uprooted in the real sense of the term and replaced by a fundamentally different system like profit and loss sharing”*

Walau bagaimanapun, pelaksanaan operasi perniagaan Perbankan Islam yang banyak bertumpu kepada produk tokokan dipertahankan melalui perbincangan yang mengatakan bahawa tidak menjadi kesalahan di sisi syariah sekiranya pihak Perbankan Islam menumpukan kepada produk berasaskan prinsip syariah BBA dan *Murābahat* kerana ia adalah harus menurut hukum syarak. Selain itu, permintaan pelanggan terhadap produk pembiayaan mengikut prinsip BBA dan *Murābahat* adalah tinggi (Norhashimah Mohd. Yasin, 1996: 261). Pihak bank menumpukan kepada produk-produk tersebut semata-mata untuk memenuhi permintaan pelanggannya. Tambahan pula produk berasaskan prinsip BBA merupakan produk yang menjadi asas kepada penubuhan Bank Islam<sup>2</sup>.

Menurut Laporan Bengkel Kajian dan Penilaian Semula Pembiayaan Secara Islam anjuran Bahagian Hal Ehwal Islam Jabatan Perdana Menteri pada 22 Mac 1996 (BAHEIS, 1996),

---

<sup>1</sup> Dipetik dari Norhashimah Mohd. Yasin, 1996: 289.

institusi Perbankan Islam lebih cenderung untuk menawarkan produk pembiayaan BBA berbanding produk-produk pembiayaan lain kerana risiko yang ditanggung untuk produk pembiayaan secara BBA adalah rendah dan pakar-pakar perbankan dan syariah untuk prinsip operasi BBA adalah lebih ramai.

Dalam pada pihak Perbankan Islam memberikan keutamaan terhadap produk tersebut, pelbagai isu sering ditimbulkan berkaitan pelaksanaannya semenjak ia mula dilancarkan hampir lapan belas tahun lalu. Paling kurang Sistem Perbankan Islam dipersoalkan dengan dua persoalan iaitu polisi penentuan kadar keuntungan pembiayaan secara BBA yang tinggi dan bayaran balik pembiayaan yang terlalu mahal. Selain itu peranan Perbankan Islam di dalam menunaikan tanggungjawab sosialnya terhadap masyarakat juga turut menjadi persoalan di kalangan orang awam. Sehubungan dengan permasalahan-permasalahan tersebut peranan Ahli Majlis Pengawasan Syariah juga turut menjadi isu memandangkan merekalah yang berautoriti di dalam menetapkan kesahan pelaksanaan pembiayaan perumahan di BIMB menurut perspektif syariah.

### 1.2.2 Polisi Penentuan Kadar Keuntungan Pembiayaan Secara BBA Yang Tinggi

Satu daripada persoalan yang ditimbulkan berkaitan pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam adalah masalah penentuan kadar keuntungan untuk pihak bank (IFDS, tt: 16). Bagi kes pinjaman perumahan secara konvensional bayaran balik pinjaman adalah berdasarkan kepada kadar faedah. Kadar faedah yang dikenakan terhadap pinjaman merupakan jumlah *Base Lending Rate* (BLR) dan *spread* (kadar faedah tambahan). Kadar BLR tersebut adalah berasaskan kepada kadar yang ditetapkan oleh *Kuala Lumpur Interbank Offered Rate* (KLIBOR) iaitu kadar faedah ke atas pinjaman di antara bank-bank

---

<sup>2</sup> Temubual dengan Prof. Dr. Ahmad Shahbari @ Sobri Salamon, Ahli Majlis Pengawasan Syariah Bank Islam Malaysia Berhad pada 6 Oktober 2000.

di Malaysia (BNM, 1998). Kadar BLR berubah-ubah berdasarkan perubahan yang ditetapkan oleh KLIBOR. Sehubungan dengan itu, kadar BLR yang rendah akan menurunkan kadar pinjaman di bank-bank konvensional dan begitu juga sebaliknya.

Bagi skim pembiayaan perumahan BBA pula, penentuan kadar keuntungan tahunan sehingga kini tidak mempunyai dasar yang tetap. Pihak bank masih menggunakan kadar faedah yang ditetapkan oleh KLIBOR sebagai asas ataupun tanda aras terhadap penetapan kadar keuntungan tahunan BBA. Hal ini dikritik kerana ia melambangkan pelaksanaan pembiayaan perumahan BBA yang secara lahiriahnya tidak berbeza dengan pinjaman perumahan secara konvensional (IFDS, tt: 16). Dalam erti kata yang lain polisi penentuan harga di dalam pembiayaan perumahan oleh pihak Perbankan Islam masih belum jelas.

Sebagaimana yang telah diterangkan, kadar keuntungan yang ditetapkan oleh pihak Perbankan Islam adalah halal menurut hukum syariah. Namun penggunaan kadar faedah yang berasaskan *ribā* sebagai tanda aras untuk menetapkan kadar keuntungan memberikan konotasi yang negatif terhadap pelaksanaan BBA (IFDS, tt: 17). Sehubungan dengan itu timbul persoalan berkaitan kadar keuntungan yang lebih tinggi di dalam pembiayaan perumahan secara BBA sedangkan tanda arasnya mengambilkira asas penetapan yang sama dengan kadar faedah di dalam pinjaman perumahan secara konvensional. Untuk itu kajian secara matematikal difikirkan perlu dijalankan untuk melihat trend kadar keuntungan berbanding kadar faedah. Hasilnya diharap dapat menjawab persoalan adakah benar kadar keuntungan adalah lebih tinggi berbanding kadar faedah. Sekiranya benar, apakah alasan syariah terhadap fakta tersebut.

### 1.2.3 Bayaran Balik Pembiayaan Perumahan BBA Yang Tinggi

Sehubungan dengan penetapan kadar keuntungan pembiayaan perumahan BBA yang tinggi, pelbagai persoalan etika lain juga turut timbul. Satu persoalan yang sering

disuarakan oleh pelanggan adalah berhubung jumlah bayaran balik pembiayaan perumahan BBA yang terlalu tinggi oleh pihak Perbankan Islam.

Perbandingan berangka di antara jumlah pendapatan faedah pinjaman perumahan oleh bank konvensional dan jumlah pendapatan keuntungan pembiayaan perumahan BBA oleh Perbankan Islam telah dilakukan oleh Wan Ismail Wan Yusoh (1996). Di dalam kajian kes yang beliau bentangkan, untuk pembelian rumah berharga RM 100, 000.00 dengan tahun permulaan 1983, pelanggan perlu membayar balik sebanyak RM 181, 798.79 untuk pinjaman perumahan secara konvensional manakala RM 190, 005.10 untuk pembiayaan perumahan secara BBA dengan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB). Sekiranya diteliti, jumlah pendapatan faedah pinjaman perumahan secara konvensional adalah RM 81, 798.79 atau lebih kurang 81% daripada jumlah pokok pinjaman. Sebaliknya jumlah pendapatan keuntungan pembiayaan perumahan secara BBA adalah RM 90, 005.10 atau hampir 90% daripada harga kos rumah.

Pendapatan faedah sehingga melebihi 80% daripada jumlah pokok pinjaman adalah lumrah kerana faedah atau *ribā* cirinya menekan dan menindas (Muhammad Akram Khan, 1994:5). Walau bagaimanapun, pendapatan keuntungan oleh Perbankan Islam yang menjangkau sehingga 90% daripada jumlah pembiayaan memberi konotasi bahawa skim pembiayaan tersebut tidak jauh berbeza dengan skim pinjaman secara konvensional atau lebih menindas lagi.

Laporan Bengkel Kajian Dan Penilaian Semula Pembiayaan Secara Islam anjuran Bahagian Hal Ehwal Islam, Jabatan Perdana Menteri (BAHEIS, 1996) menganggap bahawa keuntungan yang terlalu tinggi yang dikenakan di dalam pembiayaan perumahan tersebut adalah sah. Walau bagaimanapun, laporan tersebut juga menekankan bahawa walaupun

perbuatan mengambil keuntungan yang berlebihan seperti itu adalah sah dari segi undang-undang, namun dari segi moralnya ianya adalah tidak tepat (*legally right but morally wrong*). Oleh yang demikian, satu kajian yang lebih komprehensif perlu dilaksanakan untuk menjawab persoalan adakah benar bayaran balik pembiayaan perumahan secara Islam adalah lebih mahal, menekan dan lebih menindas berbanding kadar faedah pinjaman perumahan secara konvensional. Selain itu sekiranya benar, apakah rasionalnya pelaksanaan sedemikian?

#### 1.2.4 Tanggungjawab Sosial Sistem Perbankan Islam

Sehubungan dengan isu penetapan kadar keuntungan yang tinggi dan jumlah bayaran balik yang mahal, pelbagai pihak membuat kesimpulan bahawa pelaksanaan operasi Sistem Perbankan Islam belum lagi memenuhi matlamat sistem ekonomi Islam (Wong Choo Sum, 1995: 84). Walaupun sistem Perbankan Islam telah berjaya memenuhi keperluan perbankan dan kredit umat Islam di Malaysia, namun pihak bank dikatakan hanya mengutamakan aspek pemaksimuman keuntungan. Aspek-aspek obligasi sosial dan operasi yang berorientasikan kebajikan tidak begitu diutamakan oleh pihak Perbankan Islam (Wong Choo Sum, 1995: 97).

Sehubungan dengan itu kajian ini juga melibatkan analisis perbandingan jumlah bayaran balik untuk kredit perumahan bagi rumah kos rendah yang ditawarkan oleh Sistem Perbankan Islam. Analisis ini bertujuan untuk menyingkap peranan Sistem Perbankan Islam di dalam menunaikan tanggungjawab sosialnya terutamanya terhadap golongan yang kurang berkemampuan untuk memenuhi keperluan asasnya. Sekaligus hasilnya diharap dapat memperbaiki persepsi yang mengatakan Sistem Perbankan Islam hanya menumpukan kepada matlamat pemaksimuman keuntungan semata-mata.

## 1.2.5 Peranan Majlis Pengawasan Syariah

Sehubungan dengan isu-isu yang timbul berkaitan pelaksanaan pembiayaan perumahan secara BBA, falsafah penubuhan Perbankan Islam yang berlandaskan kepada prinsip-prinsip syariah turut sama dipersoalkan. Secara teorinya penubuhan Perbankan Islam adalah untuk menyediakan perkhidmatan dan produk perbankan yang bertepatan dengan prinsip-prinsip syariah (Sudin Haron & Bala Shanmugam, 1997:35). Walau bagaimanapun, ketepatan terhadap prinsip-prinsip syariah tidak hanya berdasarkan kepada istilah 'tanpa faedah' sahaja. Apa yang lebih utama adalah prinsip falsafah Allah sebagai Pemilik sebenar manakala manusia sebagai makhluk ciptaan-Nya serta hamba-Nya (Zakariya Man & Mohd. Khir Ashari, 1991: 49). Oleh itu, selain daripada pelaksanaan sistem perbankan tanpa *ribā*, faktor mengekalkan sifat kehambaan kepada Allah dan memelihara hubungan sesama manusia seperti mengamalkan sifat bantu membantu antara satu sama lain juga merupakan ciri penting di dalam pelaksanaan sesebuah bank Islam. Di atas dasar tersebut, sesebuah bank Islam harus juga menilai pencapaiannya di dalam memenuhi prinsip-prinsip falsafah Sistem Perbankan Islam. Ini kerana pelaksanaan sesuatu prinsip syariah yang sempurna di dalam sesebuah sistem memerlukan kepada penegakan kedua-dua prinsip falsafah dan operasi.

Di peringkat pelaksanaan Ahli Majlis Pengawasan Syariah (MPS) yang berkeelayakan telah dilantik oleh pihak Perbankan Islam sendiri bagi memastikan keselarian produk dan perkhidmatan yang ditawarkan dengan prinsip-prinsip syariah. Namun mengapakah umum masih lagi mempersoalkan ketepatan produk pembiayaan BBA menurut syariah (Saiful Azhar Rosly, tt)? Sekiranya produk BBA dan pengurusan bank telah disahkan oleh pihak MPS, keraguan mengenai pelaksanaan pembiayaan BBA seharusnya tidak akan timbul. Namun begitu sejauh manakah ahli MPS memainkan peranan di dalam memastikan

produk perbankan Islam ini bertepatan dengan syariah di kedua-dua aspek yakni prinsip  
manfaat dan prinsip operasinya?

### 1.3 OBJEKTIF KAJIAN

Berdasarkan kepada pernyataan masalah yang telah dikemukakan penyelidik tertarik untuk  
menganalisis secara komprehensif pelaksanaan Skim Pembiayaan Secara Islam di bawah  
prinsip BBA oleh Sistem Perbankan Islam. Di dalam tesis ini kajian akan menumpukan  
kepada pelaksanaan Skim Pembiayaan Perumahan Secara Islam di bawah prinsip BBA oleh  
Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB).

Secara khususnya, objektif kajian adalah untuk:-

- i. Mengkaji prinsip-prinsip pelaksanaan produk pembiayaan perumahan yang berprinsipkan BBA di BIMB.
- ii. Mengkaji permasalahan pelaksanaan pembiayaan perumahan berprinsipkan BBA oleh BIMB dari aspek penentuan kadar keuntungan dan persepsi jumlah bayaran balik pembiayaan yang tinggi.
- iii. Melihat peranan BIMB di dalam menunaikan tanggungjawab sosialnya terutama di dalam aspek memenuhi keperluan perumahan untuk golongan kurang berkemampuan.
- iv. Mengkaji peranan ahli MPS BIMB di dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan secara BBA.

### 1.4 PERSOALAN KAJIAN

Berdasarkan kepada huraian permasalahan di atas, kajian ini cuba meneliti persoalan-  
persoalan berikut:-

- i. Adakah kadar keuntungan pembiayaan perumahan di bawah prinsip BBA yang dikenakan oleh BIMB merupakan kadar keuntungan yang dibenarkan menurut prinsip perniagaan di dalam Islam?
- ii. Adakah jumlah keuntungan (tokokan) yang dikenakan oleh BIMB di dalam pembiayaan perumahan BBA lebih tinggi atau membebankan berbanding faedah yang dikenakan oleh pinjaman perumahan secara konvensional?
- iii. Sejauh manakah peranan yang dimainkan oleh pihak BIMB di dalam menunaikan matlamat tanggungjawab sosialnya?
- iv. Sejauh manakah keberkesanan peranan ahli MPS di dalam mengawal selia aktiviti BIMB amnya dan pemberian pembiayaan secara BBA oleh BIMB khususnya?

## 1.5 SKOP KAJIAN

Isu-isu berkaitan pembiayaan di bawah prinsip BBA oleh sistem Perbankan Islam meliputi banyak aspek. Namun, kajian ini hanya akan menumpukan kepada aspek penentuan kadar keuntungan dan bayaran balik pembiayaan perumahan di bawah prinsip BBA yang dilaksanakan di BIMB. Peranan ahli MPS BIMB yang dikaji juga hanya berkisar di sekitar pelaksanaan pembiayaan perumahan BBA di BIMB sahaja.

## 1.6 BATASAN KAJIAN

Di dalam melaksanakan kajian ini ditetapkan tiga batasan iaitu:-

1. Batasan jenis pembiayaan - Kajian ini hanya akan mengkaji pelaksanaan produk pembiayaan perumahan di bawah prinsip BBA oleh bank perdagangan untuk pembelian rumah yang telah siap sahaja. Analisis yang dilakukan juga terhadap

kepada perbandingan dengan skim pinjaman perumahan secara konvensional yang ditawarkan oleh bank-bank perdagangan sahaja.

Batasan institusi - Institusi yang dipilih terhadap kepada BIMB. Oleh yang demikian kajian ini hanya akan menganalisis pelaksanaan BBA di BIMB sahaja. Ini meliputi kadar keuntungan pembiayaan oleh BIMB, peranan yang dimainkan oleh ahli MPS BIMB dan dasar pengurusan pemberian pembiayaan perumahan oleh BIMB.

iii. Temubual yang dijalankan juga adalah terhadap kepada pegawai-pegawai dan ahli MPS BIMB sahaja. Kajian ini tidak melakukan kajian tinjauan persepsi pelanggan-pelanggan BIMB terhadap produk pembiayaan perumahan BBA.

## 1.7 KEPENTINGAN KAJIAN

Secara umum, kajian mengenai pembiayaan perumahan adalah penting untuk dijalankan memandangkan perumahan merupakan isu utama di dalam pembangunan negara manakala pembiayaan pula merupakan satu instrumen untuk membantu rakyat memenuhi keperluan terhadap perumahan. Secara khusus, kajian berhubung pembiayaan perumahan secara Islam di bawah prinsip BBA adalah penting bukan sahaja disebabkan peminjam beragama Islam dapat memenuhi tuntutan syariah Islam tetapi juga penting memandangkan wujudnya pelbagai komentar di kalangan pelanggan terutamanya daripada aspek jumlah bayaran balik atau keuntungan pembiayaan yang tinggi untuk BIMB. Perbandingan berangka di antara jumlah bayaran balik pinjaman perumahan oleh bank konvensional dan jumlah bayaran balik pembiayaan perumahan BBA oleh BIMB telah dilakukan oleh Wan Ismail Wan Yusoh (1996). Namun penyelidik merasakan kajian yang lebih mendalam dan komprehensif dengan mengambilkira pelbagai faktor perlu dilakukan terhadap analisis perbandingan berangka tersebut. Ia diperlukan untuk mengenalpasti sejauh manakah pelaksanaan BBA oleh BIMB telah memenuhi matlamatnya sebagai sebuah

institusi perniagaan Islam secara amnya dan sebagai sebuah institusi Perbankan Islam khususnya. Selain itu kajian ini juga bertujuan melihat peranan ahli MPS BIMB di dalam pelaksanaan BBA. Hasil penemuan kajian berkemungkinan boleh dijadikan asas untuk memperbaiki sebarang kelemahan sekiranya ada atau memberi penjelasan terhadap prasangka yang mungkin wujud terhadap pelaksanaan BBA oleh BIMB.

## 1.5 RANGKA TESIS

Tesis ini dibahagikan kepada 7 bab. Bab pertama menghuraikan tentang latarbelakang penyelidikan, pernyataan masalah, objektif dan kepentingan kajian serta persoalan kajian. Seterusnya, bab yang kedua membincangkan metodologi penyelidikan di dalam mencapai objektif kajian. Ia melibatkan huraian mengenai kaedah pengumpulan maklumat dan penganalisaan data. Landasan teoritis kajian dan prinsip-prinsip syariah yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan di dalam Islam dibicarakan di dalam bab yang ketiga tesis. Bab yang keempat pula menyentuh secara khusus tentang pelaksanaan pembiayaan perumahan di bawah prinsip BBA oleh BIMB melalui sorotan bahan bacaan dan media serta temubual yang dijalankan dengan pegawai-pegawai di BIMB.

Bab kelima dan keenam merupakan perbincangan utama tesis. Bab kelima menghuraikan keputusan empirik kajian. Ia merangkumi analisis perbandingan berangka di antara kadar faedah dan kadar keuntungan serta analisis perbandingan jumlah bayaran balik di antara pinjaman perumahan secara konvensional dan pembiayaan perumahan secara Islam. Bab yang seterusnya pula menghuraikan penemuan kajian berdasarkan temubual intensif dengan ahli MPS BIMB. Akhirnya, bab yang ketujuh merupakan penutup dan rumusan daripada keseluruhan tesis ini.

## BAB 2:

### METODOLOGI PENYELIDIKAN

#### 2.1 PENDAHULUAN

Bab ini menghuraikan kaedah penyelidikan yang dipilih untuk mencapai objektif kajian. Sebagaimana yang telah dinyatakan di dalam bab yang pertama, objektif kajian ini secara umumnya ialah untuk menganalisis pelaksanaan Skim Pembiayaan Perumahan Secara Islam di bawah prinsip BBA oleh Sistem Perbankan Islam. Untuk mencapai objektif tersebut penyelidik akan menggunakan pendekatan penyelidikan berbentuk kajian kes dengan memilih BIMB sebagai institusi pelaksana. Kaedah yang digunakan di dalam penyelidikan ini pula terbahagi kepada tiga iaitu kajian perpustakaan, kajian data sejarah atau siri masa dan kajian lapangan. Umumnya penyelidikan ini adalah bersifat teoretikal dan empirikal. Untuk itu kedua-dua data primer dan sekunder digunakan di dalam tesis ini.

#### 2.2 KAJIAN PERPUSTAKAAN

Di peringkat awal, penyelidik menumpukan kepada kajian perpustakaan. Kajian perpustakaan dilaksanakan untuk pengumpulan data sekunder. Maklumat yang dikumpulkan merangkumi teori-teori konvensional dan prinsip-prinsip syariah berkaitan perumahan, kewangan, perbankan, pembiayaan, faedah atau *ribā* dan keuntungan di dalam perniagaan. Selain itu penyelidik juga mengumpulkan data-data berkaitan pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam di bawah prinsip BBA di BIMB. Kesemua maklumat ini diperlukan untuk membina landasan teori kajian dan mengukuhkan

kefahaman penyelidik terhadap prinsip-prinsip syariah pembiayaan perumahan secara Islam. Selain itu ia juga bertujuan untuk memberikan kefahaman kepada penyelidik tentang pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam di BIMB.

Untuk tujuan di atas, penyelidik menumpukan kepada teks dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perumahan, kewangan, perbankan, pembiayaan, *ribā* dan konsep keuntungan di dalam perniagaan. Teks dan dokumen-dokumen yang berkaitan diperolehi dari perpustakaan universiti, perpustakaan Pusat Islam, internet, akhbar, majalah jurnal dan penerbitan-penerbitan daripada Bank Negara Malaysia serta BIMB. Temubual peribadi juga dilakukan bersama pegawai-pegawai di bahagian pembiayaan BIMB untuk mendapatkan penerangan yang lebih lengkap dan jelas tentang pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam di BIMB.

Di samping itu, penyelidik juga akan mengaplikasi perkaedahan kajian menurut perspektif Islam. Perkaedahan kajian daripada perspektif Islam mempunyai empat sumber rujukan yang utama (Irfan Ahmad Khan, 1997:65). Sumber-sumber tersebut ialah *al-Qurān*, *Hadīth*, *Ijmā' 'Ulama'* dan *Qiyās*. Sumber-sumber rujukan ini juga sering diistilahkan sebagai epistemologi kepada perundangan syariah. Huraian yang lebih mendalam mengenai sumber-sumber rujukan ini dibentangkan oleh penyelidik di bahagian akhir bab ini.

### 2.3 KAJIAN DATA SEJARAHAN

Selain menggunakan kaedah dokumentasi seperti yang telah diterangkan di atas, penyelidikan ini juga melakukan kajian data sejarahan atau siri masa. Kajian data sejarahan ini bertujuan membuat perbandingan berangka di antara kadar faedah yang dikenakan di

skema skim pinjaman perumahan secara konvensional dengan kadar keuntungan di dalam pembiayaan perumahan secara Islam. Hasilnya, sekaligus diharap dapat menjelaskan sejauh manakah kebenaran persepsi yang mengatakan kadar keuntungan dan bayaran bank pembiayaan perumahan secara Islam adalah lebih mahal dan membebankan perbandingan bayaran balik pinjaman perumahan secara konvensional.

Untuk tujuan perbandingan tersebut data kadar faedah dan kadar keuntungan yang digunakan hanya terhad kepada apa yang dikenakan oleh bank-bank konvensional dan BMB dari tahun 1983 sehingga tahun 2000. Ini disebabkan BMB hanya ditubuhkan pada tahun 1983. Oleh yang demikian tidak kedapatan data kadar keuntungan pembiayaan perumahan secara Islam sebelum tahun tersebut.

### 2.3.1 Sumber Data

Data untuk tujuan perbandingan berangka di antara kadar faedah dengan kadar keuntungan diperolehi daripada tiga sumber. Sumber pertama adalah *Buletin Perangkaan Bulanan* terbitan Bank Negara Malaysia. Walau bagaimanapun, buletin tersebut hanya memberikan perangkaan tahunan kadar berian asas pinjaman (BLR). Untuk mendapatkan perangkaan tahunan kadar faedah pinjaman perumahan secara konvensional, penyelidik telah mengadakan temubual dengan pegawai-pegawai daripada beberapa buah bank konvensional yang menawarkan produk pinjaman perumahan<sup>3</sup>. Dengan berasaskan BLR yang diperolehi daripada *Buletin Perangkaan Bulanan* dan data kadar tambahan (*spread*) pinjaman perumahan, perangkaan bagi kadar faedah yang diperlukan untuk kajian ini

---

<sup>3</sup> Maklumat berkaitan kadar faedah yang diperolehi daripada bank-bank hanya merupakan kadar tambahan (*spread*) (misalnya kadar faedah pinjaman perumahan = BLR + kadar tambahan). Penyelidik mendapatkan maklumat kadar tambahan untuk pinjaman perumahan secara konvensional melalui maklum balas e-mel dan pertuturan telefon dengan pegawai daripada 20 buah bank terpilih yang menawarkan pinjaman perumahan secara konvensional. Sila rujuk Lampiran 1 untuk senarai nama bank-bank tersebut.

perolehi. Untuk maklumat berkaitan perangkaan kadar keuntungan pembiayaan perumahan secara Islam pula, penyelidik mendapatkannya melalui temubual peribadi dengan pegawai di bahagian pembiayaan Ibupejabat BIMB di Kuala Lumpur.

Untuk tujuan dapatan kajian yang lebih komprehensif termasuk dapatan untuk analisis kredit perumahan kos rendah, perbandingan berangka di antara kadar faedah dan kadar keuntungan di dalam tesis ini akan di bahagikan kepada dua bahagian. Pertama, perbandingan kadar untuk kredit perumahan berharga kurang daripada RM100,000.00 dan kedua, perbandingan kadar untuk kredit perumahan yang berharga lebih daripada RM100,000.00. Pembahagian ini adalah berdasarkan kepada tawaran produk kredit perumahan di institusi kewangan dan pembahagian oleh Bank Negara Malaysia (BNM) (BNM, 2000: 265). Berdasarkan pembahagian yang dibuat oleh BNM, kredit perumahan berharga kurang daripada RM100,000.00 adalah dikhususkan untuk rumah kos rendah, sederhana rendah dan sederhana. Manakala kredit perumahan bernilai lebih RM100,000.00 dikhususkan untuk rumah kos sederhana tinggi dan tinggi.

### 2.3.2 Analisis Data

Data kadar faedah pinjaman perumahan secara konvensional dan kadar keuntungan pembiayaan perumahan secara Islam dikumpulkan untuk melihat trend bagi tempoh tujuh belas tahun iaitu dari tahun 1983 sehingga tahun 2000. Seterusnya perbandingan dilakukan di antara kedua-dua kadar tersebut dengan menggunakan kaedah analisis regresi mudah. Tujuan menggunakan kaedah analisis regresi mudah ialah untuk menghubungkan secara matematikal di antara kedua-dua kadar tersebut (Ahmad Mahdzan

---

\* Selepas daripada ini istilah kredit perumahan merujuk kepada kedua-dua pinjaman perumahan secara konvensional dan pembiayaan perumahan secara Islam. Istilah kredit perumahan konvensional pula merujuk kepada pinjaman perumahan secara konvensional manakala kredit perumahan BBA bermaksud pembiayaan perumahan secara Islam di bawah prinsip *Bay' Bithaman Ajil*.

Arif, 1997: 230). Persamaan regresi tersebut dihasilkan melalui perisian komputer *Microsoft Excel*.

Selain itu untuk melihat perbezaan bayaran balik antara kedua-dua pinjaman perumahan secara konvensional dengan pembiayaan perumahan secara Islam pula, penyelidik menggunakan sistem jadual pengiraan bayaran balik. Sistem jadual pengiraan bayaran balik yang digunakan di dalam tesis ini menyamai dengan apa yang diaplikasikan di kedua-dua bank konvensional dan BIMB. Pihak bank menggunakan sistem ini untuk merekodkan bayaran balik pelanggan yang membuat pinjaman atau pembiayaan. Rangka dan penerangan untuk jadual bayaran balik pinjaman perumahan secara konvensional dan pembiayaan perumahan secara Islam yang digunakan di dalam tesis ini dibentangkan di dalam Lampiran 2.

Analisis perbandingan bayaran balik ini juga mengambilkira kedua-dua jenis kredit perumahan kurang daripada RM100,000.00 dan lebih daripada RM100,000.00. Selain itu, analisis perbandingan bayaran balik ini distratakan kepada tiga faktor utama iaitu tempoh kredit, ketepatan bayaran balik kredit dan situasi ekonomi di sepanjang tempoh bayaran balik kredit. Untuk ketiga-tiga faktor tersebut, kes-kes bayaran balik yang dikaji adalah:-

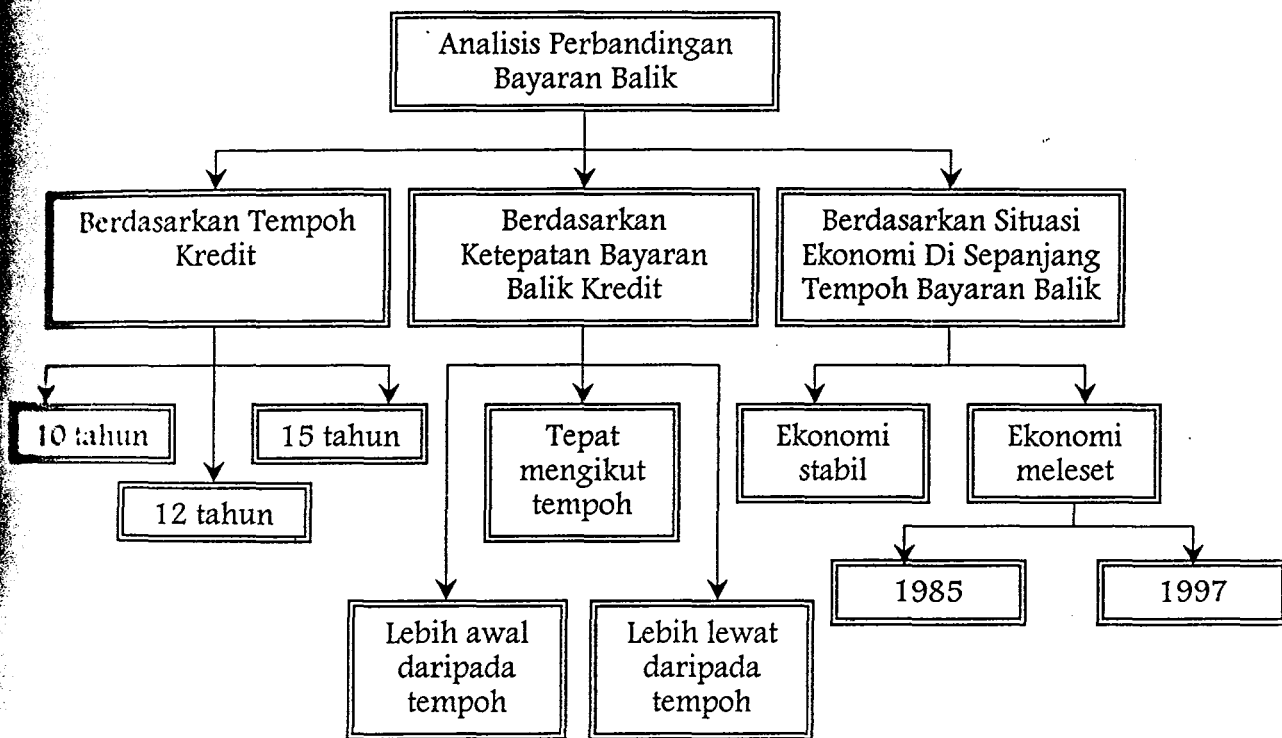
- i. bayaran balik dengan tempoh kredit selama 10 tahun
- ii. bayaran balik dengan tempoh kredit selama 12 tahun
- iii. bayaran balik dengan tempoh kredit selama 15 tahun
- iv. bayaran balik yang dilakukan tepat pada masa yang ditetapkan
- v. bayaran balik yang dilakukan lebih awal daripada masa yang ditetapkan
- vi. bayaran balik yang dilakukan lebih lewat daripada masa yang ditetapkan
- vii. bayaran balik semasa keadaan ekonomi negara stabil

- viii. bayaran balik semasa berlakunya krisis ekonomi negara pada pertengahan dekad 80-an
- ix. bayaran balik semasa berlakunya krisis ekonomi negara pada tahun 1997.

Secara ringkas, model kajian untuk analisis perbandingan bayaran balik ini digambarkan di dalam Gambar Rajah 2.1 berikut.

Gambar Rajah 2.1

Model Kajian Untuk Analisis Perbandingan Bayaran Balik Kredit Perumahan



Di samping itu, untuk mendapatkan jumlah bayaran ansuran bulanan bagi pinjaman atau pembiayaan berdasarkan kadar yang telah ditetapkan, program perisian komputer *MS-Dos* digunakan. Program pengiraan bayaran balik tersebut diperolehi daripada pegawai bahagian pembiayaan di BIMB. Akhirnya penyelidik akan menggunakan perisian komputer

Micro? Excel untuk tujuan persembahan jadual pengiraan bayaran balik pinjaman dan pembayaran di dalam tesis ini. Di dalam analisis perbandingan bayaran balik ini tumpuan diberikan kepada analisis perbandingan perbezaan peratus amaun pendapatan untuk pihak bank berbanding amaun kredit di antara kredit perumahan konvensional dan kredit perumahan BBA. Ia bertujuan untuk mencari jawapan kepada persoalan sejauh manakah ketepatan persepsi yang mengatakan amaun bayaran balik kredit perumahan BBA adalah lebih mahal berbanding kredit perumahan konvensional.

### 2.3.3 Definisi Operasional Pembolehubah

Merujuk kepada perbincangan sebelum ini, tiga pembolehubah utama dikenalpasti di dalam kajian sejarahan yang dijalankan. Pertama, tempoh kredit. Kedua, ketepatan bayaran balik kredit dan akhirnya situasi ekonomi di sepanjang tempoh bayaran balik kredit. Untuk tujuan kefahaman awal, berikut dihuraikan secara ringkas definisi operasional bagi ketiga-tiga pembolehubah tersebut. Justifikasi terhadap pemilihan pembolehubah-pembolehubah ini dinyatakan secara lebih terperinci di dalam bab yang kelima kelak.

#### 2.3.3.1 Tempoh Kredit

Tempoh kredit merupakan tempoh masa yang dinyatakan di dalam perjanjian kredit perumahan yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak pelanggan dan bank. Tempoh kredit untuk pinjaman perumahan secara konvensional adalah tidak tetap memandangkan kadar faedah pinjaman yang berubah-ubah. Untuk kes pembiayaan perumahan secara Islam pula, tempoh kredit adalah tetap. Ini kerana syarat sah bagi pembiayaan di bawah prinsip BBA memerlukan penetapan berhubung bentuk bayaran, tempoh kredit dan harga jualan di dalam perjanjian. Kemungkinan perjanjian akan memberi implikasi pembiayaan yang dijalankan dihukum sebagai tidak sah atau batal menurut syariah Islam.

### 2.3.3.2 Ketepatan Bayaran Balik Kredit

Ketepatan bayaran balik kredit bermaksud kes pembayaran balik kredit yang dilakukan tepat mengikut tempoh kredit sepertimana yang dinyatakan di dalam perjanjian. Untuk kes yang sebaliknya penyelidik merujuk kepada istilah pembayaran balik yang mungkir bagi kes pembayaran balik yang dilakukan lebih lewat daripada tempoh yang ditetapkan dan pembayaran balik lebih awal untuk kes pembayaran balik kredit yang dilakukan lebih awal daripada tempoh yang telah ditetapkan.

### 2.3.3.3 Situasi Ekonomi Di Sepanjang Tempoh Bayaran Balik Kredit

Situasi ekonomi di sepanjang tempoh bayaran balik kredit merupakan kedudukan ekonomi negara di sepanjang tempoh pembayaran balik kredit. Petunjuk untuk kedudukan ekonomi negara adalah berdasarkan kepada kadar pertumbuhan tahunan KDNK (Keluaran Dalam Negara Kasar). Keadaan ekonomi stabil merujuk kepada kadar pertumbuhan tahunan KDNK yang tinggi di sepanjang tempoh pembayaran balik kredit. Manakala keadaan ekonomi merudum pula merujuk kepada kadar pertumbuhan tahunan KDNK yang rendah dan tidak tetap di sepanjang tempoh pembayaran balik kredit.

## 2.4 KAJIAN LAPANGAN

Selain dari kaedah-kaedah di atas, penyelidik juga melaksanakan kajian lapangan untuk mengumpulkan data primer kajian. Ia dilaksanakan daripada bulan Oktober sehingga bulan Disember 2000. Kajian lapangan ini bertujuan untuk mengumpulkan maklumat daripada pihak yang arif dengan prinsip-prinsip syariah pembiayaan perumahan secara Islam dan pelaksanaannya di dalam Sistem Perbankan Islam. Maklumat yang diperolehi digunakan sebagai pengukur bagi prinsip-prinsip syariah. Ia bertujuan untuk menilai

Selain hasil dapatan kajian menerusi analisis yang dijalankan sebelum ini dengan prinsip-prinsip syariah.

#### 2.4.1 Jenis Data

Data yang akan dikumpulkan di dalam kajian lapangan ini adalah berbentuk kualitatif. Di antara maklumat yang akan dikumpulkan adalah hujah berkenaan keharusan produk dan pelaksanaan pembiayaan perumahan menurut syariah, sejarah pelaksanaan pembiayaan di dalam Islam dan di Malaysia, pandangan responden terhadap pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam di BIMB khususnya pandangan tentang isu penetapan kadar keuntungan dan bayaran balik pembiayaan yang mahal. Selain itu maklumat mengenai cadangan untuk kesempurnaan pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam juga dikumpulkan.

#### 2.4.2 Responden Kajian

Untuk mendapatkan maklumat daripada pihak yang arif terhadap prinsip-prinsip syariah pembiayaan perumahan secara Islam dan pelaksanaannya di BIMB, penyelidik telah memilih ahli MPS BIMB sebagai sampel kajian. Pemilihan ahli MPS BIMB sebagai sampel kajian diharap sekaligus dapat menjawab persoalan sejauh manakah ahli MPS berperanan di dalam mengawal selia pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam di BIMB.

Memandangkan jumlah ahli MPS BIMB hanya empat orang, maka penyelidik memilih untuk menjadikan kesemua mereka sebagai responden kajian. Nama dan kaedah menghubungi keempat-empat orang ahli MPS tersebut telah diperolehi daripada pegawai bahagian pembiayaan di BIMB. Senarai nama keempat-empat orang responden kajian ialah:-

- i. Yang Amat Arif Dato' Sheikh Ghazali Hj Abdul Rahman (Pengerusi MPS BIMB)
- ii. Prof. Ahmad Shahbari @ Sobri Salamon (ahli MPS BIMB)
- iii. Prof. Madya Dr. Abdullah Ibrahim (ahli MPS BIMB)
- iv. Sahibus Samahah Dato' Md. Hashim Haji Yahaya (ahli MPS BIMB)

### 2.4.3 Kaedah Pengumpulan Data

Secara umumnya penyelidik menggunakan dua kaedah pengumpulan data. Kaedah yang pertama ialah merekabentuk borang soal selidik yang merangkumi dua belas soalan terbuka. Soalan-soalan tersebut merupakan persoalan-persoalan dasar yang dikemukakan kepada pihak ahli MPS BIMB. Borang-borang soal selidik tersebut dihantar terus kepada responden sebelum menjalankan kaedah pengumpulan data yang kedua. Kaedah pengumpulan data yang kedua ialah mengadakan temubual intensif secara peribadi dengan ahli MPS BIMB. Persoalan yang dikemukakan adalah sama dengan soalan-soalan yang dicatatkan di dalam borang soal selidik cuma ditambah dengan beberapa persoalan tambahan lain yang berkaitan dengan persoalan-persoalan dasar tersebut. Persoalan-persoalan tambahan tersebut diutarakan untuk mendapat penjelasan terperinci berkenaan jawapan responden terhadap persoalan-persoalan dasar. Kedua-dua kaedah pengumpulan data yang dipilih difikirkan sesuai memandangkan jumlah responden kajian hanyalah empat orang.

### 2.4.4 Analisis Data

Data primer yang dikumpulkan melalui kajian lapangan ini akan dianalisis secara kualitatif. Untuk itu, penyelidik akan mengumpulkan jawapan yang telah diberikan oleh setiap responden. Seterusnya rumusan dibuat berdasarkan jawapan-jawapan tersebut.

kesimpulan yang diperolehi kemudiannya dikodkan melalui kaedah interpretasi. Kesimpulan dari huraian penemuan kajian lapangan akan dibuat berdasarkan kepada kod-kod awaman tersebut.

## 2.5 EPISTEMOLOGI KAJIAN

Secara ringkasnya, ketiga-tiga metodologi penyelidikan yang dipilih di atas bertujuan untuk melihat perbandingan di antara realiti pelaksanaan pembiayaan perumahan di BIMB dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan oleh syariah. Untuk tujuan perbandingan yang lebih komprehensif, penyelidik akan merujuk kepada sumber-sumber perundangan syariah. Sebagaimana yang telah dinyatakan sebelum ini, sumber-sumber utama prinsip perundangan syariah adalah *al-Qur'ān*, *Hadīth*, *Ijmā' 'Ulama'* dan *Qiyās*. Keempat-empat sumber rujukan tersebut merupakan asas kepada pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam dan sekaligus merupakan sumber rujukan kepada perkaedahan kajian menurut perspektif Islam.

Secara konsepnya, pelaksanaan pembiayaan perumahan oleh Sistem Perbankan Islam merupakan praktis terhadap apa yang telah digariskan oleh keempat-empat sumber perundangan syariah tersebut. Untuk memahami hubungkait di antara keempat-empat sumber rujukan tersebut dengan pelaksanaan pembiayaan perumahan secara Islam, penyelidik merasakan perlu untuk turut menghuraikan kaitan di antara pembiayaan perumahan secara Islam dengan syariah itu sendiri. Hubungan di antara pembiayaan perumahan dengan syariah Islam dapat dilihat melalui Gambar Rajah 2.2.