

**LATAR BELAKANG DAN PEMIKIRAN
AHLI MAJLIS PENASIHAT SYARIAH (MPS)
DI MALAYSIA DAN IMPLIKASINYA
TERHADAP PEMBINAAN PRODUK
PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

SURAYA BINTI ISMAIL

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

2014

**LATAR BELAKANG DAN PEMIKIRAN
AHLI MAJLIS PENASIHAT SYARIAH (MPS) DI MALAYSIA
DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PEMBINAAN
PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

oleh

SURAYA BINTI ISMAIL

Tesis yang diserahkan untuk
memenuhi keperluan bagi
Ijazah Doktor Falsafah

**UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
FEBRUARI 2014**

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah SWT kerana tesis ini dapat dihasilkan dengan rahmat dan izin-Nya.

Setinggi-tinggi penghargaan buat Profesor Dr. Muhammad Syukri Salleh selaku penyelia utama di atas bimbingan yang bernilai dalam proses penghasilan tesis ini. Usaha yang dicurahkan di sepanjang pengajian, bukan sekadar membawa keberhasilan tesis ini, tetapi turut terkesan dari segi paradigma pemikiran. Terima kasih juga kepada Dr. Fadzila Azni Ahmad sebagai penyelia bersama dan semua pensyarah di Pusat Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan (PPSK), Universiti Sains Malaysia (USM) terutama Dr. Zakaria Bahari, Dr. Zahri Hamat, Dr. Mohamad Zaini Abu Bakar dan Dr. Mohd Shukri Hanapi yang turut membantu dalam proses penulisan tesis ini. Semoga tunjuk ajar dan didikan ikhlas yang telah dicurahkan mendapat ganjaran yang tinggi di sisi Allah SWT.

Tidak ketinggalan kepada Profesor Dato' Dr. Hailani Muji Tahir, Profesor Dr. Abdul Ghafar Ismail, Prof. Madya Dr. Anees Jane Ali, Dr. Ahmad Azrin Adnan dan Dr. Fatan Hamamah Yahaya di atas pandangan serta sokongan yang telah diberikan.

Jutaan terima kasih ditujukan kepada PPSK dan Institut Pengajian Siswazah (IPS), USM di atas kemudahan yang telah disediakan di sepanjang proses kajian ini. Terima kasih juga ditujukan kepada Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA) dan

Kementerian Pendidikan Malaysia (KPM) di atas peluang dan bantuan kewangan yang telah diberikan.

Penghargaan juga dirakamkan kepada Profesor Emeritus Dato' Paduka Dr. Mahmood Zuhdi Hj. Abdul Majid, Profesor Dr. Ahmad Hidayat Buang, Profesor Dr. Joni Tamkin Borhan, Profesor Madya Dr. Ab. Mumin Ab. Ghani, Profesor Madya Dr. Ahcene Lahsasna, Profesor Madya Dr. Asmadi Mohamed Naim, Profesor Madya Dr. Mohamad Sabri Haron, Penolong Profesor Dr. Uzaimah Ibrahim, Dr. Amir Shaharuddin, Dr. Zulkifli Mohamad Al-Bakri, dan Ustaz Mohd Nazri Chik di atas kerjasama yang telah diberikan. Turut dihargai adalah mufti Pulau Pinang, Sahibus Samahah Dato' Seri Haji Hassan Ahmad yang sudi meluangkan masa untuk ditemu bual.

Terima kasih juga ditujukan kepada semua yang terlibat dalam memberikan sokongan sama ada secara langsung dan tidak langsung dalam kajian ini terutama rakan-rakan di ISDEV. Akhir sekali, ucapan terima kasih yang tidak terhingga istimewa buat ibu dan ayah di atas doa dan restu mereka. Semoga Allah SWT memberikan rahmat-Nya dan memberkati kehidupan kita semua dunia dan akhirat.

Suraya Ismail
ISDEV
Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan
Universiti Sains Malaysia
Pulau Pinang

SENARAI KANDUNGAN

	Muka Surat
Penghargaan	ii
Senarai Kandungan	iv
Senarai Jadual	x
Senarai Rajah	xii
Senarai Singkatan	xiii
Abstrak	xviii
<i>Abstract</i>	xx
BAB 1 : PENGENALAN	
1.1	1
1.2	2
1.2.1	4
1.2.2	10
1.2.3	12
1.2.4	16
1.3	22
1.4	27
1.5	27
1.6	29
1.6.1	29
1.6.2	30
1.6.3	32
1.6.4	34
1.7	35
1.8	36
1.9	37
1.10	38

BAB 2: KAJIAN LEPAS DAN SOROTAN KARYA

2.1	Pendahuluan	40
2.2	Kajian-Kajian Lepas	40
2.2.1	Kajian Tentang MPS	41
2.2.1(a)	Kajian Berkaitan Peranan MPS	41
2.2.1(b)	Kajian Berkaitan MPS dan Tadbir Urus	47
2.2.1(c)	Kajian Berkaitan MPS dari Aspek Perundangan	58
2.2.1(d)	Kajian MPS Dari Aspek Agama	60
2.2.1(e)	Kajian MPS Dari Aspek Isu dan Cabaran	61
2.2.1(f)	Kajian MPS Dari Aspek Lain	63
2.2.2	Kajian Tentang Produk Pembiayaan Perumahan	64
2.2.2(a)	Kajian Berkaitan Kesedaran, Persepsi dan Kriteria Pemilihan Pembiayaan Perumahan	64
2.2.2(b)	Kajian Berkaitan Pelaksanaan, Mekanisme Operasi dan Isu-Isu Pembiayaan Perumahan	68
2.3	Analisis Kajian-Kajian Lepas	73
2.4	Sorotan Karya	75
2.4.1	Kedudukan dan Kepentingan MPS Dalam Kewangan Islam	75
2.4.2	Kelayakan dan Keperluan Pengetahuan Ahli MPS	79
2.4.3	Komposisi dan Pembuatan Keputusan MPS	83
2.4.4	Pembinaan Keputusan Syariah Dalam Perbankan Islam	85
2.4.4(a)	<i>Usul Fiqh</i> Sebagai Asas Pembinaan Keputusan Syariah	85
2.4.4(b)	Sumber-Sumber Rujukan Dalam Pembinaan Keputusan Syariah	87
2.4.5	Kaedah Pembinaan Muamalat Islam Sebagai Penentu Corak Pemikiran	89
2.4.6	Amalan Pembiayaan Perumahan di Malaysia	92
2.4.6(a)	Pembiayaan Perumahan <i>Bai` Bithaman Ajil</i> (BBA)	93
2.4.6(b)	Kritikan Terhadap Pembiayaan Perumahan BBA	96
2.4.6(c)	Pembiayaan Perumahan <i>Musarakah Mutanaqisah</i> (MM)	100
2.4.6(d)	Kritikan Terhadap Pembiayaan Perumahan MM	103
2.5	Ulasan Sorotan Karya	107
2.6	Kerangka Konseptual Kajian	108
2.7	Kesimpulan	109

BAB 3: KAEDAH PENYELIDIKAN

3.1	Pendahuluan	110
3.2	Reka Bentuk Kajian	110
3.3	Kaedah Pengumpulan Data	112
3.3.1	Pengumpulan Data Primer	112
3.3.1(a)	Kaedah Pensampelan	113
3.3.1(a)(i)	Pemilihan Institusi Perbankan Islam (IPI)	114
3.3.1(a)(ii)	Pemilihan Produk Perbankan Islam	118
3.3.1(a)(iii)	Pemilihan Responden	122
3.3.1(b)	Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Kajian	125
3.3.1(c)	Kajian Rintis	126
3.3.2	Pengumpulan Data Sekunder	131
3.4	Kaedah Penganalisan Data	131
3.4.1	Penganalisan Data Primer	132
3.4.2	Penganalisan Data Sekunder	134
3.5	Prosedur Kaedah Penyelidikan	134
3.6	Kesimpulan	136

BAB 4: LATAR BELAKANG AHLI-AHLI MAJLIS PENASIHAT SYARIAH DI MALAYSIA

4.1	Pendahuluan	137
4.2	Komposisi Keahlian MPS di Institusi Perbankan Islam	138
4.3	Latar Belakang Akademik Ahli-Ahli MPS di Institusi Perbankan Islam	140
4.3.1	Peringkat Kelulusan Akademik Ahli-Ahli MPS	140
4.3.2	Bidang Pengajian Akademik Ahli-Ahli MPS	142
4.3.3	Bidang Pengkhususan Akademik Ahli-Ahli MPS Berkaitan Agama	146
4.4	Latar Belakang Pengalaman Ahli-Ahli MPS	150
4.4.1	Pengalaman Ahli-Ahli MPS Dalam Kewangan dan Perbankan	150
4.4.2	Pengalaman-Pengalaman Lain Ahli-Ahli MPS	155
4.5	Kesimpulan	159

BAB 5 : PEMIKIRAN AHLI MAJLIS PENASIHAT SYARIAH DI MALAYSIA

5.1	Pendahuluan	161
5.2	Pandangan Ahli MPS Terhadap Pembinaan Konsep Syariah Dalam Produk Perbankan Islam	162
5.2.1	Asas-Asas Penentuan Pemakaian Konsep Syariah Dalam Produk Perbankan Islam	162
5.2.2	Kaedah Penentuan Pemakaian Konsep Syariah Dalam Produk Perbankan Islam	166
5.3	Pandangan Ahli MPS Terhadap Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan	171
5.3.1	Pandangan Terhadap Konsep BBA Dalam Pembiayaan Perumahan	171
5.3.2	Pandangan Terhadap Konsep MM Dalam Pembiayaan Perumahan	179
5.4	Kecenderungan Ahli MPS Terhadap Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan	185
5.5	Pandangan Ahli MPS Terhadap Amalan Pemakaian Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan di Malaysia	191
5.5.1	Pandangan Ahli MPS Terhadap Kecenderungan IPI Ke Atas Pembiayaan Perumahan BBA Berbanding MM	192
5.5.2	Penerimaan Ahli MPS Terhadap Kecenderungan Pemakaian Konsep BBA Berbanding MM Dalam Pembiayaan Perumahan	196
5.6	Kesimpulan	202

BAB 6 : IMPLIKASI LATAR BELAKANG DAN PEMIKIRAN AHLI MAJLIS PENASIHAT SYARIAH TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

6.1	Pendahuluan	204
6.2	Penilaian Terhadap Pengaruh Pemilihan Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan	205
6.2.1	Pengaruh Latar Belakang Akademik Terhadap Pemilihan Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan	205
6.2.2	Pengaruh Latar Belakang Pengalaman Terhadap Pemilihan Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan	208
6.3	Penilaian Terhadap Pemilihan Konsep Syariah Oleh Ahli-Ahli MPS Dengan Amalan di IPI	210
6.3.1	Pemilihan Konsep Syariah Ahli-Ahli MPS Berbanding Amalan di IPI Bagi Produk Pembiayaan Perumahan	211
6.3.2	Corak Pemilihan Konsep Syariah Ahli-Ahli MPS	213

	Berbanding Amalan di IPI Bagi Produk Pembiayaan Perumahan	
6.4	Penilaian Terhadap Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS Berdasarkan Pemakaian Konsep Syariah Dalam Produk Pembiayaan Perumahan	215
6.4.1	Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS Berdasarkan Pandangan Terhadap Pemakaian Konsep Syariah Dalam Produk Pembiayaan Perumahan	216
6.4.2	Perbandingan Latar Belakang dan Corak Pemikiran Ahli- Ahli MPS	226
6.4.3	Perbandingan Konsep Syariah Pilihan, Amalan di IPI dan Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS	228
6.5	Implikasi Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS Terhadap Penawaran Produk Perbankan Islam	230
6.5.1	Perbandingan Konsep Syariah Pilihan dan Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS	230
6.5.2	Implikasi Perbezaan Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan	233
6.6	Kesimpulan	237
 BAB 7 : PENUTUP		
7.1	Pendahuluan	239
7.2	Rumusan Dapatan Kajian	239
7.3	Implikasi Kajian	247
7.3.1	Pemakaian Konsep Syariah Dalam Produk Perbankan Islam	247
7.3.2	Pembinaan Produk Perbankan Islam	248
7.3.3	Implikasi Terhadap Pihak-Pihak Berkepentingan	248
7.3.4	Peranan MPS Dalam IPI	249
7.4	Sumbangan Kajian	249
7.5	Cadangan Kajian Masa Hadapan	250
7.6	Kesimpulan	251
	BIBLIOGRAFI	253
	LAMPIRAN A : Soalan Kajian Lapangan	
	LAMPIRAN B : Maklumat Jawatan dan Kewarganegaraan Ahli-Ahli MPS di Institusi-Institusi Perbankan Islam di Malaysia	
	LAMPIRAN C : Maklumat Latar Belakang Pendidikan Ahli-Ahli MPS di Institusi-Institusi Perbankan Islam di Malaysia	

LAMPIRAN D : Maklumat Latar Belakang Pengalaman Ahli-Ahli MPS
di Institusi-Institusi Perbankan Islam di Malaysia

SENARAI PENERBITAN

SENARAI JADUAL

	Muka Surat
Jadual 1.1 Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan di IPI di Malaysia	11
Jadual 1.2 Hubungan Objektif dan Persoalan Kajian	28
Jadual 3.1 Senarai IPI Mengikut Jenis Pemilikan	115
Jadual 3.2 Pengkategorian IPI dan Tahun Penubuhan Mengikut IPI	117
Jadual 3.3 Senarai IPI Untuk Kajian	117
Jadual 3.4 Konsep-Konsep Syariah Produk Pembiayaan Perumahan Mengikut IPI	119
Jadual 3.5 Pemakaian Konsep BBA dan MM Dalam Pembiayaan Perumahan	121
Jadual 3.6 Maklumat Responden Kajian	123
Jadual 3.7 Maklumat Responden Kajian Rintis	128
Jadual 3.8 Penyelarasan Soalan Kajian Lapangan	130
Jadual 3.9 Ringkasan Kaedah Analisis Data Mengikut Objektif dan Persoalan Kajian	133
Jadual 4.1 Keanggotaan MPS dan Kewarganegaraan Mengikut IPI	139
Jadual 4.2 Taburan Bilangan Ahli MPS Mengikut Peringkat Pengajian	141
Jadual 4.3 Bidang Pengajian Akademik Ahli-Ahli MPS Mengikut IPI	143
Jadual 4.4 Bidang Pengajian Mengikut Peringkat Pengajian Akademik	145
Jadual 4.5 Bidang Pengkhususan Pengajian Berkaitan Agama Mengikut IPI	147
Jadual 4.6 Bidang Pengkhususan Berkaitan Agama Mengikut Peringkat Pengajian	149
Jadual 4.7 Pengalaman Ahli MPS Dalam Kewangan dan Perbankan Mengikut IPI	151
Jadual 4.8 Tempoh Pengalaman Ahli-Ahli Dalam MPS Mengikut IPI	154

Jadual 4.9	Pengalaman-Pengalaman Lain Ahli MPS Mengikut Bidang	156
Jadual 5.1	Penerimaan Responden Terhadap Pembiayaan Perumahan BBA	172
Jadual 5.2	Penerimaan Responden Terhadap Pembiayaan Perumahan MM	180
Jadual 5.3	Taburan Responden Mengikut Pilihan Konsep Syariah	186
Jadual 5.4	Taburan Responden Mengikut Penerimaan Ke Atas Amalan Pembiayaan Perumahan BBA Berbanding MM	197
Jadual 6.1	Perbandingan Latar Belakang Akademik dan Konsep Syariah Pilihan Ahli-Ahli MPS	206
Jadual 6.2	Perbandingan Latar Belakang Pengalaman dan Konsep Syariah Pilihan Ahli-Ahli MPS	209
Jadual 6.3	Pemakaian Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan di IPI Berbanding Konsep Syariah Pilihan Ahli-Ahli MPS	211
Jadual 6.4	Pemilihan Konsep Syariah Dalam Kalangan Responden Berbanding Amalan Dalam Produk Pembiayaan Perumahan	214
Jadual 6.5	Perbandingan Latar Belakang dan Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS	227
Jadual 6.6	Perbandingan Konsep Syariah Pilihan, Amalan di IPI dan Corak Pemikiran Ahli-Ahli MPS	229
Jadual 6.7	Hubungan Konsep Syariah Pilihan dan Corak Pemikiran Responden	231

SENARAI RAJAH

	Muka Surat
Rajah 2.1 Struktur Pembiayaan Perumahan BBA	95
Rajah 2.2 Struktur Pembiayaan Perumahan MM	103
Rajah 2.3 Kerangka Konseptual Kajian	108
Rajah 3.1 Pembahagian Fasa Kajian	111
Rajah 3.2 Tatacara Pelaksanaan Kajian	135

SENARAI SINGKATAN

AAOIFI	<i>Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions</i> (Pertubuhan Perakaunan dan Pengauditan bagi Institusi Kewangan Islam)
ABN	Algemene Bank Nederland
AIBIM	<i>Association of Islamic Banking Institution Malaysia</i>
AIKOL	Ahmad Ibrahim Kulliyyah of Law
AITAB	<i>Al-Ijarah Thumma Al-Bai`</i>
AMPS	Ahli MPS
ASB	Amanah Saham Bumiputera
ASN	Amanah Saham Nasional
BAFIA	<i>Banking & Financial Institutions Act</i> (Akta Institusi Kewangan dan Perbankan)
BBA	<i>Bai` Bithaman Ajil</i>
BIMB	Bank Islam Malaysia Berhad
BLR	<i>Based Lending Rate</i> (Kadar Pinjaman Asas)
BMMB	Bank Muamalat Malaysia Berhad
BNM	Bank Negara Malaysia
BNM/GPS1	Garis Panduan Tadbir Urus Jawatankuasa Syariah di Institusi Kewangan Islam
CIFP	<i>Chartered Islamic Finance Professional</i>
CITU	<i>Centre for Islamic Thought and Understanding</i> (Pusat Pemikiran dan Kefahaman Islam)
CPA	<i>Certified Public Accountant</i>
DFIA	<i>Development Financial Institutions Act</i> (Akta Pembangunan Institusi Kewangan)
DIFC	<i>Dubai International Financial Centre</i> (Pusat Kewangan Antarabangsa Dubai)

Dlm.	Dalam
DSLPL	<i>Diploma in Shari'ah Law & Legal Practice</i>
EKONIS	<i>Research Center for Islamic Economics and Finance</i> (Pusat Penyelidikan Ekonomi dan Kewangan Islam)
FSTEP	<i>Financial Sector Talent Enrichment Program</i> (Program Pengkayaan Bakat Sektor Kewangan)
GCC	<i>Gulf Cooperation Council</i> (Majlis Kerjasama Negara Teluk)
GIA	<i>Government Investment Act</i> (Akta Pelaburan Kerajaan)
GP8-i	Garis Panduan 8-i
GSIFI	<i>Governance Standard for Islamic Financial Institutions</i> (Piawaian Tadbir Urus bagi Institusi Kewangan Islam)
HDC	<i>Halal Industry Development Corporation</i>
hlm.	halaman
IAIB	<i>International Association of Islamic Banks</i> (Persatuan Bank-Bank Islam Antarabangsa)
IAIS	<i>International Institute of Advanced Islamic Studies</i>
IBA	<i>Islamic Banking Act</i> (Akta Perbankan Islam)
IBFIM	<i>Islamic Banking and Finance Institute Malaysia</i> (Institut Perbankan dan Kewangan Islam Malaysia)
IBR	<i>Islamic Bank Rate</i> (Kadar Bank Islam)
ICLIF	<i>International Centre for Leadership in Finance</i> (Pusat Antarabangsa Kepimpinan dalam Kewangan)
IDB	<i>Islamic Development Bank</i> (Bank Pembangunan Islam)
IFP	<i>Islamic Financial Planner</i>
IFSB	<i>Islamic Financial Services Board</i> (Lembaga Perkhidmatan Kewangan Islam)
IIBF	<i>Institute of Islamic and Finance</i>
IIFIN	<i>International Islamic Finance & Insurance</i>

IIFM	<i>International Islamic Financial Market</i> (Pasaran Kewangan Islam Antarabangsa)
IIRA	<i>International Islamic Rating Agency</i> (Agensi Penarafan Islam Antarabangsa)
IIUM	<i>International Islamic University Malaysia</i> (Universiti Islam Antarabangsa Malaysia)
IKIM	Institut Kefahaman Islam Malaysia
IKRAB	Institut Kajian Rantau Asia Barat
IMBT	<i>Ijarah Muntahia Bi al-Tamlik</i>
INCEIF	<i>International Centre for Education in Islamic Finance</i> (Pusat Antarabangsa Pendidikan Kewangan Islam)
INFAD	<i>World Fatwa Management and Research Institute</i> (Institut Pengurusan dan Penyelidikan Fatwa Sedunia)
INTAN	Institut Tadbiran Awam Negara
IPI	Institusi Perbankan Islam
ISRA	<i>International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance</i> (Akademi Penyelidikan Syariah Antarabangsa dalam Kewangan Islam)
ISTAC	<i>Institute of Islamic Thought and Civilisation</i>
JAKIM	Jabatan Kemajuan Islam Malaysia
JAWHAR	Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji
KDNK	Keluaran Dalam Negara Kasar
KIAS	Kolej Islam Antarabangsa Sultan Ismail Petra
KIST	Kolej Islam Sains dan Teknologi
KUIN	Kolej Universiti Insaniah
KUIS	Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor
KUSZA	Kolej Ugama Sultan Zainal Abidin
LAN	Lembaga Akreditasi Negara
LLM	<i>Master of Laws</i> (Sarjana Undang-Undang)

LUTH	Lembaga Urusan dan Tabung Haji
MARC	<i>Malaysian Rating Corporation Berhad</i>
MM	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
MPS	Majlis Penasihat Syariah
MPSBNM	Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia
MPSSC	Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia
MQA	<i>Malaysian Qualification Agency</i>
NSC-IUC	Majlis Syariah Negara-Majlis Ulama Indonesia
NUST	<i>Pakistan National University of Sciences & Technology</i>
OIC	<i>Organization of The Islamic Conference</i> (Pertubuhan Persidangan Islam)
Ph.D	Ijazah Doktor Falsafah
PMI	Pasaran Modal Islam
SAC	<i>Shariah Advisory Council</i>
SC	<i>Securities Commission Malaysia</i> (Suruhanjaya Sekuriti Malaysia)
SGF	<i>Shariah Governance Framework</i> (Rangka Kerja Tadbir Urus Syariah)
SOAS	<i>School of Oriental and African Studies</i>
SPI	Skim Perbankan Islam
SPTF	Skim Perbankan Tanpa Faedah
S&P	<i>Sale and purchase agreement</i> (perjanjian jual beli)
TA	<i>Takaful Act</i> (Akta Takaful)
Terj.	Terjemahan
UAE	<i>United Arab Emirates</i> (Emiriyah Arab Bersatu)
UCB	<i>United Chartered Bank</i>
UiTM	Universiti Teknologi Mara

UK	United Kingdom
UKM	Universiti Kebangsaan Malaysia
UM	Universiti Malaya
UMS	Universiti Malaysia Sabah
UniSZA	Universiti Sultan Zainal Abidin
UNITEN	Universiti Tenaga Nasional
USA	<i>United States of America</i> (Amerika Syarikat)
USIM	Universiti Sains Islam Malaysia
USM	Universiti Sains Malaysia
UUM	Universiti Utara Malaysia
YPTIK	Yayasan Pengajian Tinggi Islam Kelantan

LATAR BELAKANG DAN PEMIKIRAN AHLI MAJLIS PENASIHAT SYARIAH (MPS) DI MALAYSIA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PEMBINAAN PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

ABSTRAK

Keperluan penubuhan Majlis Penasihat Syariah (MPS) di institusi-institusi perbankan Islam (IPI) serta pemantauan oleh MPS Bank Negara Malaysia pada peringkat nasional menjadikan kerangka kerja tadbir urus Syariah industri perbankan Islam negara lebih bersifat komprehensif. Meskipun begitu, perdebatan terhadap keputusan dan amalan dalam produk-produk perbankan Islam masih berterusan. Persoalannya, mengapa wujud pertikaian sedangkan pengesahan dan kelulusan terhadap produk dilakukan oleh badan-badan yang berwibawa? Dengan bersandarkan pemakaian dua konsep Syariah yang berbeza dalam produk pembiayaan perumahan iaitu konsep *bai` bithaman ajil* (BBA) dan *musyarakah mutanaqisah* (MM), kajian ini cuba meneliti implikasi latar belakang dan pemikiran ahli-ahli MPS terhadap amalan pembinaan produk perbankan Islam. Penelitian ke atas latar belakang keseluruhan ahli MPS di IPI pemilikan tempatan dilakukan menggunakan data sekunder daripada dokumen-dokumen manakala aspek pemikiran mereka pula diteliti menerusi kajian lapangan. Kesemua data yang diperoleh dianalisis menggunakan analisis kandungan. Kajian ini mendapati bahawa MPS didominasi ahli-ahli berlatarbelakangkan bidang agama diikuti bidang undang-undang (Syariah) dan bidang muamalat. Dari segi pengalaman pula, hanya 11.1 peratus sahaja daripada ahli telah berkhidmat dalam MPS untuk tempoh 10 tahun dan ke atas dan sebahagian besar daripada mereka adalah daripada sektor pendidikan. Analisis ke atas pemakaian konsep Syariah dalam pembiayaan perumahan

menunjukkan konsep MM lebih dipersetujui berbanding konsep BBA. Amalan di IPI pemilikan tempatan menunjukkan 83.33 peratus daripada IPI menawarkan pembiayaan perumahan BBA sedangkan 72.7 peratus daripada responden menolak terhadap amalan ini. Hanya 27.3 peratus sahaja daripada ahli MPS yang dikaji menyokong amalan BBA dalam pembiayaan perumahan. Perbezaan pandangan terhadap amalan pemakaian konsep BBA dan MM terhasil daripada dua corak pemikiran yang berbeza iaitu pemikiran yang sederhana dan pemikiran lebih terbuka. Walau bagaimanapun, latar belakang dan pengalaman dilihat tidak mempengaruhi corak pemikiran responden. Dapatan kajian ini setidak-tidaknya memberikan dua implikasi utama. Pertama, amalan dalam produk perbankan Islam khususnya pembiayaan perumahan masih lagi tidak selari dengan kehendak Syariah. Kedua, pembinaan produk perbankan Islam yang benar-benar menepati Syariah perlu diusahakan dan memerlukan sokongan padu daripada semua pihak khususnya pihak-pihak berkepentingan dalam industri berkenaan.

BACKGROUND AND THOUGHTS OF THE SHARIAH ADVISORY COMMITTEE (MPS) IN MALAYSIA AND ITS IMPLICATIONS TOWARDS DEVELOPMENT OF HOME FINANCING PRODUCTS

ABSTRACT

The need to establish the Shariah Advisory Committee (MPS) in the Islamic banking institutions (IPI) as well as the monitoring by the Bank Negara Malaysia MPS at the national level has made the IPI Shariah governance framework more comprehensive. Nevertheless, the debate on the decisions and practices of Islamic banking products are still ongoing. The question is, why do these disputes arise when the verification and approval on the products are made by competent bodies? Based on the application of two different Shariah concepts in the home financing product that is *bai` bithaman ajil* (BBA) and *musharakah mutanaqisah* (MM), this study attempts to examine the implications of the background and thoughts of the members of the MPS on the practice of developing Islamic banking products. The review of the overall background of all MPS members in locally owned IPI were carried out using secondary data obtained from documents while aspects of their thoughts were examined through an empirical study. All data were analyzed using content analysis. The study found that the background of the MPS members were dominant in the field of religious studies followed by areas of Islamic law (Shariah) and the field of Islamic transactions (*muamalat*). In terms of experience, only 11.1 per cent of the members have served in MPS for a period 10 years and more and most of them are from the education sector. An analysis of the application of the Shariah concept in home financing shows the MM concept is more acceptable than the BBA concept. The practice of the locally owned IPI showed that 83.33 percent of IPI offer the BBA

home financing when 72.7 per cent of respondents rejected these practices. Only 27.3 per cent of the MPS members researched supported the practice of BBA in home financing. The differences in views on the practice of application of BBA and MM results from two different thought patterns that is moderate thinking and more open-minded thinking. However, background and experience do not seem to influence the respondents' thought patterns. The findings of this study provide at least two major implications. First, the practice of Islamic banking products especially home financing is still not in line with the Shariah requirements. Second, the construction of Islamic banking products that truly adhere to the Shariah should be embarked upon and need the full support of all, especially the stakeholders, in the industry.

BAB 1

PENGENALAN

1.1 PENDAHULUAN

Kajian ini umumnya bertujuan meneliti pemikiran ahli Majlis Penasihat Syariah (MPS) yang terlibat secara langsung dalam industri kewangan dan perbankan Islam di Malaysia. Seterusnya, kajian dilanjutkan untuk menilai implikasinya terhadap penawaran produk pembiayaan perumahan berasaskan konsep *bai` bithaman ajil*¹ (BBA) dan *musyarakah mutanaqisah*² (MM).

Secara khusus, kajian ini bertujuan meneliti latar belakang ahli-ahli MPS di institusi-institusi perbankan terpilih di Malaysia yang menawarkan produk pembiayaan perumahan. Penelitian ini bertujuan mengenal pasti dan menganalisis corak pemikiran ahli-ahli MPS tersebut. Berikutnya, penilaian dibuat ke atas latar belakang dan pemikiran ahli-ahli MPS untuk melihat kesannya terhadap penawaran produk pembiayaan perumahan.

Sebagai pengenalan kajian, bab ini membincangkan perkara asas yang merupakan justifikasi kepada kajian ini dilaksanakan. Teras kepada pelaksanaan kajian ini dinyatakan menerusi latar belakang kajian, pernyataan masalah, objektif kajian dan persoalan kajian. Perbincangan-perbincangan lain dalam bab ini merangkumi definisi

¹ BBA ditakrifkan sebagai akad jual beli berasaskan pembayaran tertangguh pada harga tertentu (Bank Negara Malaysia, 2010:216).

² MM ditakrifkan sebagai akad perkongsian yang membenarkan seorang (atau lebih) rakan kongsi memberikan hak kepada rakan kongsi yang lain untuk memiliki bahagian aset kepunyaannya secara beransur-ansur berdasarkan syarat-syarat yang dipersetujui (Bank Negara Malaysia, 2010:221).

operasional kajian, skop dan batasan kajian, kepentingan kajian serta organisasi tesis yang merupakan perkara penting bagi melengkapkan sebuah kajian.

1.2 LATAR BELAKANG KAJIAN

Sistem kewangan global mula mengalami perubahan selepas berlaku beberapa siri krisis ekonomi dalam tempoh empat dekad yang lalu. Berdasarkan dua tahun (2007 hingga 2009) kajian lapangan di Amman Jordan, Tobin (2009:13) mendapati bank-bank konvensional mengalami kesan negatif yang lebih besar berbanding sektor perbankan Islam akibat daripada krisis ekonomi global semasa. Hal ini berlaku kerana garis panduan yang ditetapkan oleh Islam membuatkan pendekatan pelaburan yang digunakan lebih beretika dan kurang berisiko berbanding bank konvensional (Tobin, 2009:13). Senario ini telah membuka ruang penerimaan dunia yang lebih baik terhadap kewangan Islam dan menyediakan alternatif kepada sistem konvensional (Edib Smolo, 2009:15; Iyer, 2009:19).

Kronologi kewangan Islam menunjukkan perubahan yang pesat terutama semenjak abad ke-21. Kewangan Islam bukan sahaja diamalkan di negara-negara Islam, malahan semakin diterima di negara-negara bukan Islam (Nafis Alam & Bala Shanmugam, 2007:1). Secara umum, aktiviti kewangan dan perbankan Islam boleh dikelompokkan kepada tiga bahagian utama dunia iaitu Timur Tengah, Asia Selatan dan Asia Tenggara (M. Mansoor Khan & M. Ishaq Bhatti, 2008b:709). Selari dengan sejarah kemunculan Islam, Timur Tengah merupakan tempat permulaan dan pusat aliran perkembangan industri berkenaan (M. Mansoor Khan & M. Ishaq Bhatti, 2008b:710). Maka tidak hairanlah kebanyakan badan peraturan dan sokongan seperti Pertubuhan Perakaunan dan Pengauditan bagi Institusi Kewangan Islam (*Accounting*

and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions) (AAOIFI), Pasaran Kewangan Islam Antarabangsa (*International Islamic Financial Market*) (IIFM) dan Agensi Penarafan Islam Antarabangsa (*International Islamic Rating Agency*) (IIRA) terletak di Timur Tengah (M. Mansoor Khan & M. Ishaq Bhatti, 2008b:709-711).

Walau bagaimanapun, senario kini menunjukkan kewangan Islam telah berkembang melampaui wilayah sejarahnya. Ia meliputi negara-negara lain di Timur Tengah dan Afrika Selatan seperti Turki, Sudan, Mesir, Jordan dan Syria. Pasaran ini juga menunjukkan pembangunan di Indonesia, Hong Kong, Singapura, Bangladesh, Pakistan dan China. Malahan, negara-negara maju seperti United Kingdom (UK), Jepun, Jerman dan Perancis sedang meneliti untuk membina peraturan dan undang-undang yang sesuai dengan peruntukan produk kewangan Islam (McKenzie, 2010:13). Hal ini bermakna negara-negara Barat dan Eropah turut memberi pengiktirafan terhadap industri ini. Ia dibuktikan melalui penyertaan institusi-institusi kewangan konvensional ternama seperti Citigroup, BNP Paribas, HSBC, JF Morgan, Barclays, Kleinwort Benson, Deutsche Bank, Lloyds, Royal Bank of Scotland, Algemene Bank Nederland (ABN), AMRO dan American Express melalui penubuhan unit Islam (subsidiari atau *Islamic windows*) di institusi mereka (Ariss, 2010; Elmelki Anas & Ben Arab Mounira, 2009:125; Rodney Wilson, 2007:75).

UK telah muncul sebagai negara Eropah pertama melaksanakan bank runcit Islam (*Islamic retail bank*) apabila Islamic Bank of Britain dan European Islamic Investment Bank masing-masing memulakan operasi pada September 2004 dan 2006 (Rodney Wilson, 2007:75). London pula berusaha menjadi pintu masuk dan peneraju kewangan Islam di Eropah (Ali Malik, Muhammad Shaukat Malik, & Haider Shah,

2011:179; McKenzie, 2010:13). Proses pengantarabangsaan kewangan Islam ini sebahagian besarnya disumbang oleh peningkatan liberalisasi dan pembangunan infrastruktur kewangan Islam antarabangsa. Kini, terdapat lebih daripada 600 institusi kewangan Islam yang beroperasi di lebih 75 buah negara di seluruh dunia (Menon & Lee, 14 April 2010:12; Zeti Akhtar Aziz, 2010).

Malaysia tidak terkecuali daripada perkembangan kewangan Islam ini. Malaysia telah muncul sebagai pemain utama dalam industri kewangan Islam antarabangsa sekurang-kurangnya semenjak sedekad yang lalu. Malaysia menjadi pusat kewangan dan perbankan kedua dunia selepas Bahrain (M. Mansoor Khan & M. Ishaq Bhatti, 2008a:41). Pengiktirafan ini diperolehi hasil usaha keras kerajaan melalui Bank Negara Malaysia (BNM) dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia (*Securities Commission Malaysia*) (SC) yang secara aktif mempromosikan kewangan Islam (Hossein Askari & Krichene, 2010). Teras kepada perkembangan industri kewangan Islam negara dipelopori oleh sistem perbankan Islam (Fadzlan Sufian, 2007:177). Kini, terdapat 17 institusi perbankan Islam (IPI) yang beroperasi di Malaysia terdiri daripada dua bank Islam tempatan, sembilan subsidiari Islam dan enam bank Islam milikan asing. Institusi kewangan bukan bank seperti Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad, Bank Simpanan Nasional Berhad dan Agrobank Berhad serta hampir kesemua bank perdagangan di Malaysia menawarkan produk dan perkhidmatan kewangan Islam kepada pelanggan (Ahmad Azrin Adnan, 2010:11-12).

1.2.1 Perkembangan Produk Perbankan Islam di Malaysia

Asas kepada urus niaga perbankan Islam adalah bermuamalat tanpa riba (BIRT, 1998:6; Mustafa Dakian, 2005:48). Hikmah pengharaman riba adalah untuk

memastikan wujud keadilan antara harta dengan usaha, serta menghadapi risiko dengan berani dan bertanggungjawab (Yusof al-Qaradawi, 1997:23). Larangan riba secara jelas dinyatakan dalam al-Qur'an dan Hadis. Misalnya, Allah SWT telah berfirman dalam al-Qur'an yang bermaksud:

“Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kamu kepada Allah dan tinggalkanlah (jangan menuntut lagi) saki baki riba (yang masih ada pada orang yang berhutang) itu, jika benar kamu orang-orang yang beriman. Oleh itu, kalau kamu tidak juga melakukan (perintah mengenai larangan riba itu), maka ketahuilah kamu akan adanya peperangan daripada Allah dan RasulNya (akibatnya kamu tidak menemui selamat). Dan jika kamu bertaubat, maka hak kamu (yang sebenarnya) ialah pokok asal harta kamu. (Dengan yang demikian) kamu tidak berlaku zalim kepada sesiapa, dan kamu juga tidak dizalimi oleh sesiapa” (al-Baqarah, 2:278-279).

Perbankan Islam merupakan salah satu komponen sektor kewangan Islam di samping pasaran modal Islam (PMI), takaful dan dana saham. Kewujudan perbankan Islam bukan sekadar alternatif kepada perbankan konvensional, tetapi ia merupakan tuntutan agama dalam menyediakan fasiliti kewangan yang selari dengan prinsip Islam. Perbankan konvensional didapati bertentangan dengan prinsip Islam kerana terdapat elemen-elemen yang diharamkan seperti riba, *gharar* (ketidakpastian) dan *maysir* (perjudian) (Zaharuddin Abd Rahman, 2009:17-18; Zakaria Bahari, 2009:5). Sistem perbankan Islam mengharamkan unsur riba sama ada melibatkan pembayaran atau penerimaan dalam semua urusan niaga (Elmelki Anas & Ben Arab Mounira, 2009:130; Lewis & Algaoud, 2001:2). Malahan, semua urusan niaga mestilah berasaskan perkongsian pulangan dan risiko berdasarkan ekuiti dalam kalangan peserta pelanggan (Ab. Mumin Ab. Ghani, 1999:255; Muhammad Nejatullah Siddiqi, 1988:36). Hubungan perkongsian pula bukan hubungan penghutang dan pemiutang sebaliknya hubungan dengan pelanggan (Ab. Mumin Ab. Ghani, 1999:255).

Di Malaysia, kemunculan perbankan Islam mendapat penerimaan yang baik dalam kalangan masyarakat. Penerimaan masyarakat ini dapat dilihat misalnya berdasarkan peningkatan jumlah deposit dan pembiayaan perbankan Islam. Jumlah deposit dan pembiayaan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) pada tahun 1984 sebagai satu-satunya bank Islam pada masa tersebut masing-masing bernilai RM241 juta dan RM162 juta (Sudin Haron & Wan Nursofiza Wan Azmi, 2005). Jumlah ini semakin meningkat apabila kerajaan membuka peluang penyertaan kepada bank-bank konvensional tempatan melalui Skim Perbankan Islam (SPI) dan subsidiari Islam. Di samping itu, institusi kewangan Islam luar negara juga diberi ruang untuk beroperasi di Malaysia (Sudin Haron & Wan Nursofiza Wan Azmi, 2005; Zakaria Bahari, 2009). Keseluruhan deposit perbankan Islam hanya berjumlah RM99,183.7 juta pada Disember 2006 berbanding RM320,161.6 juta pada Mei 2013 iaitu peningkatan sebanyak 69 peratus. Jumlah pembiayaan pula telah meningkat sebanyak 63.59 peratus iaitu daripada RM78,518.3 juta kepada RM215,652.3 juta untuk tempoh yang sama (Bank Negara Malaysia, 2013).

Dari segi bilangan produk dan perkhidmatan yang ditawarkan, terdapat hanya kira-kira 22 produk perbankan Islam di pasaran sekitar akhir 1990an (Nor Mohamed Yakcop, 1996:74) berbanding lebih daripada 50 produk dan perkhidmatan di bank-bank Islam sahaja pada tahun 2009 (Zakaria Bahari, 2009:7). Contoh produk-produk berkenaan ialah akaun simpanan, akaun semasa, akaun pelaburan, pembiayaan projek, pembiayaan modal kerja, pembiayaan peribadi, pembiayaan sewa beli, kad kredit, deposit berstruktur, derivatif dan lain-lain (Ab. Mumin Ab. Ghani, 1999:266-283; Sudin Haron, 1997:18-19; Zakaria Bahari, 2009:7; Zakariya Man, 1988:74-78).

Di Malaysia, pembangunan produk dan perkhidmatan perbankan Islam boleh dibahagikan kepada empat fasa (Zakaria Bahari, 2009:7). Fasa pertama (tahun 1983) merupakan fasa pengenalan produk terdiri daripada akaun simpanan *wadi`ah*³, akaun semasa *wadi`ah*, akaun pelaburan *mudarabah*⁴ dan pembiayaan perumahan BBA. Fasa kedua (tahun 1993) memperlihatkan kewujudan produk-produk seperti modal kerja kewangan *murabahah*⁵, pasaran wang Islam antara bank dan aset sekuriti. Pada fasa ketiga (tahun 1999) pula, beberapa produk baru seperti kad kredit Islam, sewa beli Islam dan pembiayaan tetap *ijarah*⁶ telah diperkenalkan. Fasa keempat (kini) menyaksikan kemunculan beberapa produk di pasaran seperti pembiayaan *musyarakah*⁷, MM, *mudarabah*, deposit berstruktur dan produk derivatif serta *hedging*.

Produk perbankan Islam dibina berlandaskan pelbagai konsep dan prinsip Syariah yang terkandung dalam al-Qur'an dan Hadis. Antara konsep Syariah yang digunakan adalah seperti *mudarabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *ijarah*, *istisna`*⁸, *wadi`ah*, BBA,

³ *Wadi`ah* didefinisikan sebagai akad simpanan harta yang diamanahkan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk dijaga dan dipulangkan apabila diminta (Bank Negara Malaysia, 2010:226).

⁴ *Mudarabah* didefinisikan sebagai akad perkongsian untung (Bank Negara Malaysia, 2010:220).

⁵ *Murabahah* didefinisikan sebagai akad jual beli dengan pendedahan harga kos aset dan margin keuntungan kepada pembeli (Bank Negara Malaysia, 2010:221). Menurut Wahbah al-Zuhaili (1995:710), *murabahah* merupakan penjualan sesuatu barang pada harga ditambah dengan keuntungan.

⁶ *Ijarah* didefinisikan sebagai akad sewa atau upah yang melibatkan faedah atau manfaat daripada sesuatu asset atau tenaga kerja dengan bayaran atau upah tertentu dalam tempoh yang dipersetujui (Bank Negara Malaysia, 2010:219).

⁷ *Musyarakah* didefinisikan sebagai akad perkongsian untung rugi (Bank Negara Malaysia, 2010:221).

⁸ *Istisna`* didefinisikan sebagai akad jual beli secara tempahan bagi sesuatu produk dengan spesifikasi tertentu dan dengan kaedah penyerahan dan pembayaran tertentu (sama ada tunai atau bertangguh) (Bank Negara Malaysia, 2010:219).

*ijarah, bai` al-dayn*⁹, *al-ijarah thumma al-bai`* (AITAB)¹⁰, *al-ujr*¹¹, *wadi`ah yad dhamanah*¹², *kafalah*¹³, *wakalah*¹⁴, *qard hasan*¹⁵, *rahn*¹⁶ dan *al-hiwalah*¹⁷ (Mohd. Nasir Mohd. Yatim & Amirul Hafiz Mohd. Nasir, 2008:15-19; Saiful Azhar Rosly, 2005:85-141; Sudin Haron & Wan Nursofiza Wan Azmi, 2009:129-130). Pembinaan produk-produk perbankan Islam juga tertakluk kepada prinsip-prinsip Syariah. Secara ringkas, prinsip Syariah dalam perbankan Islam boleh dibahagikan kepada lima kategori iaitu prinsip perkongsian untung rugi, prinsip jual beli, prinsip berasaskan yuran atau caj, prinsip perkhidmatan percuma dan akhir sekali prinsip tambahan (*ancillary*) (Sudin Haron & Wan Nursofiza Wan Azmi, 2009:129).

Pembinaan produk perbankan Islam melalui suatu proses yang unik berbanding produk konvensional. Faktor dimensi keagamaan ke atas kewangan dan perbankan Islam, memerlukan pengesahan pakar Syariah dibuat sebelum sesuatu produk baru diluluskan (Fuad Abdullah Al-Omar & Munawar Iqbal, 2000:51). Pengawasan Syariah terhadap sesuatu produk bukan sekadar terhenti selepas sesuatu produk diluluskan tetapi proses ini sentiasa berterusan untuk memastikan produk berkenaan

⁹ *Bai` al-dayn* didefinisikan sebagai akad jual beli hutang (Bank Negara Malaysia, 2010:216).

¹⁰ AITAB didefinisikan sebagai akad sewa yang disusuli dengan pemilikan barang oleh penyewa melalui akad jual beli (Bank Negara Malaysia, 2010:215).

¹¹ *Al-ujr* didefinisikan sebagai upah (Bank Negara Malaysia, 2010:225).

¹² *Wadi`ah yad dhamanah* didefinisikan sebagai akad simpanan dengan jaminan (Bank Negara Malaysia, 2010:226).

¹³ *Kafalah* didefinisikan sebagai jaminan (Bank Negara Malaysia, 2010:220).

¹⁴ *Wakalah* didefinisikan sebagai akad perwakilan (Bank Negara Malaysia, 2010:226).

¹⁵ *Qard hasan* didefinisikan sebagai akad pinjaman berdasarkan ihsan (Bank Negara Malaysia, 2010:222).

¹⁶ *Rahn* didefinisikan sebagai gadaian atau cagaran (Bank Negara Malaysia, 2010:222)

¹⁷ *Al-hiwalah* didefinisikan sebagai pemindahan hak berupa hutang daripada orang yang berhutang kepada orang lain yang dibebani tanggungan pembayaran hutang tersebut (H. Ahmad Wardi Muslich, 2010:448).

mematuhi Syariah sepanjang masa. Penasihat Syariah yang menganggotai MPS di institusi-institusi perbankan bertanggungjawab memantau dan memastikan prinsip Syariah dilaksanakan melalui penelitian ke atas operasi-operasi dan dokumen-dokumen institusi yang berkaitan.

Mana-mana institusi perbankan yang menawarkan perbankan Islam dikehendaki menubuhkan MPS (Akta Bank Islam 1983, 2008:10). Peningkatan dalam bilangan institusi yang menyertai perbankan Islam bermakna bilangan MPS juga turut meningkat. MPS berfungsi sebagai pemantau dan penasihat hal-hal berkenaan Syariah. Pertumbuhan pesat kewangan Islam telah mewujudkan persaingan pasaran yang menuntut perubahan ke atas produk kewangan Islam yang lebih berinovatif untuk memenuhi pasaran moden (Fouad H. Al-Salem, 2009:196). Hal ini bermakna tugas dan tanggungjawab MPS bertambah kompleks dan mencabar. Oleh kerana produk kewangan Islam mesti berasaskan prinsip-prinsip yang digariskan dalam Islam, maka cabaran utama pembangunan produk adalah memastikan aspek kepatuhan Syariah (Fouad H. Al-Salem, 2009:187).

Kewujudan MPS dilihat penting bagi memastikan perjalanan operasi kewangan Islam selari dengan kehendak Syariah dan melindungi amalan-amalan tidak bertanggungjawab (Zeti Akhtar Aziz, 2009). Peranan MPS dilihat begitu signifikan terutama dalam menggarap, mendepani dan menyelesaikan isu-isu kontemporari berkaitan *fiqh* muamalat (Zulkifli Hasan, 2006a). Masa depan institusi kewangan Islam akan tergugat tanpa peranan pihak yang berpengetahuan dan berkemahiran, keseragaman, peraturan, ketelusan, pengawasan serta struktur produk yang lengkap yang membawa kepada pembangunan tanda aras Islam (Edib Smolo, 2009:21).

1.2.2 Produk Pembiayaan Perumahan di Malaysia

Pembiayaan perumahan merupakan salah satu perkhidmatan yang disediakan di bawah pembiayaan runcit Islam (*Islamic retail financing*) selain daripada pembiayaan kenderaan dan pembiayaan peribadi (ISRA, 2012:315). Pembiayaan ini ditawarkan oleh kesemua IPI di Malaysia berasaskan dua bentuk kontrak iaitu pembiayaan berasaskan hutang dan pembiayaan berasaskan ekuiti. Kontrak berasaskan pembiayaan hutang terdiri daripada BBA, *murabahah*, BBA komoditi, AITAB dan *istisna`*, manakala kontrak berasaskan pembiayaan ekuiti pula adalah MM, *mudarabah* dan *musyarakah* (Mohd Sollehudin Shuib, Ahmad Azam Sulaiman@Mohamad, & Mohammad Taqiuddin Mohamad, 2011:108-109).

Setakat ini, terdapat lapan konsep Syariah yang sedang diamalkan dalam pembiayaan perumahan di IPI-IPI di Malaysia. Konsep-konsep berkenaan ialah konsep BBA, *ijarah muntahia bi al-tamlik* (IMBT)¹⁸, *ijarah mawsufah fi al-zimmah*¹⁹, *istisna`*, *murabahah*, *murabahah (tawarruq*²⁰), MM dan *tawarruq*. Senarai konsep-konsep Syariah tersebut serta IPI yang melaksanakannya ditunjukkan menerusi Jadual 1.1.

¹⁸ IMBT merupakan akad sewa yang diakhiri dengan pemilikan barang oleh penyewa (Bank Negara Malaysia, 2010:219).

¹⁹ *Ijarah mawsufah fi al-zimmah* merupakan suatu kontrak sewa yang mana aset perlu diterangkan secara terperinci terlebih dahulu tetapi aset berkenaan belum wujud semasa kontrak diadakan dan penghantaran aset berkenaan dilakukan pada tarikh masa hadapan yang telah dipersetujui (Bank Negara Malaysia, 2009:7).

²⁰ *Tawarruq* atau *murabahah* komoditi merupakan pembelian sesuatu barang dengan harga tangguh sama ada secara musawamah (akad jual beli tanpa pendedahan harga kos aset dan margin keuntungan kepada pembeli) atau *murabahah*, kemudian menjualnya kepada pihak ketiga bagi memperoleh wang tunai (Bank Negara Malaysia, 2010:224).

Jadual 1.1: Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Perumahan di IPI di Malaysia

Konsep Syariah	IPI	Jumlah IPI (Buah)
BBA	Affin Islamic, Alliance Islamic, AmIslamic, BIMB, BMMB, CIMC Islamic, Hong Leong Islamic, Maybank Islamic, Public Islamic	9
<i>Ijarah mawsufah fi zimmah</i>	Kuwait Finance House	1
IMBT	CIMB Islamic, Kuwait Finance House, OCBC Al Amin Bank	3
<i>Istisna`</i>	BMMB, Kuwait Finance House	2
MM	HSBC Amanah, Kuwait Finance House, Maybank Islamic, OCBC Al Amin Bank, Public Islamic, RHB Islamic, Standard Chartered Saadiq	7
<i>Murabahah</i>	Kuwait Finance House	1
<i>Murabahah (tawarruq)</i>	Maybank Islamic	1
<i>Tawarruq</i>	BMMB	1
Patuh Syariah (antarabangsa)	Al Rajhi Bank, Asian Finance Bank	2

Sumber: Laman-laman sesawang IPI yang diakses pada Oktober 2012

Jadual 1.1 menunjukkan konsep-konsep Syariah yang diguna pakai dalam produk pembiayaan perumahan sama ada di IPI pemilikan tempatan mahupun IPI pemilikan asing. Secara keseluruhan, konsep BBA merupakan konsep utama yang diamalkan dalam produk ini. Kesemua sembilan buah IPI yang terlibat terdiri daripada IPI pemilikan tempatan sahaja. Konsep MM merupakan konsep kedua yang paling banyak diguna pakai. Sebahagian besar IPI yang menawarkan konsep ini merupakan IPI pemilikan asing kecuali Maybank Islamic, Public Islamic dan RHB Islamic. Konsep IMBT pula diaplikasi di tiga buah IPI iaitu CIMB Islamic, Kuwait Finance House dan OCBC Al Amin Bank manakala konsep *istisna`* diamalkan di BMMB dan Kuwait Finance House. Konsep-konsep Syariah lain iaitu *ijarah mawsufah fi*

zimmah, *murabahah*, *murabahah (tawarruq)* dan *tawarruq* masing-masing diamalkan oleh sebuah IPI sahaja. Dalam pada itu, Al Rajhi Bank dan Asian Finance Bank yang kedua-duanya adalah IPI pemilikan asing tidak menyatakan secara khusus konsep-konsep Syariah yang diamalkan. Sebaliknya, IPI-IPI terbabit hanya menjelaskan konsep-konsep yang ditawarkan mematuhi Syariah pada peringkat antarabangsa.

1.2.3 Latar Belakang dan Sejarah Penubuhan MPS

Sejarah penubuhan MPS berlaku seiring pembangunan dalam sistem kewangan Islam, khususnya perbankan Islam. Perbankan Islam diamalkan di Malaysia dan Mesir bermula pada tahun 1963. Perbankan Islam di Malaysia dilaksanakan oleh Lembaga Tabung Haji iaitu institusi penyimpanan wang secara Islam sebagai persediaan jemaah mengerjakan haji di Mekah. Dana yang dikumpulkan oleh institusi ini kemudiannya dilaburkan untuk mendapatkan keuntungan (Mohamad Akram Laldin, 2008b:219-222).

Di Mesir, pembentukan perbankan Islam bermula dengan pengumpulan tabungan (rumah tabungan atau rumah pelaburan) oleh sekumpulan unit masyarakat untuk pembangunan sosioekonomi di Mit Ghamr iaitu sebuah bandar di Delta Nil (Ahmed A. El Naggar, 2005:248; Monzer Kahf, 2004:19). Penubuhan yang diusahakan oleh Ahmed al Najjar ini dikenali sebagai 'Mit Ghamr' (*Mit Ghamr Savings Bank*). Walau bagaimanapun, pada tahun 1967, kesemua rumah tabungan atau rumah pelaburan ini telah ditutup dan dibubarkan. Namun, pembubaran berkenaan tidak menjejaskan kejayaan yang telah dibawa oleh Mit Ghamr. Bagi menggantikan sistem 'Mit Ghamr' tersebut, kerajaan Mesir telah menubuhkan *Nasser Social Bank* iaitu bank

Islam pertama pada tahun 1971. Walau bagaimanapun, operasi perbankan Islam kedua-dua bank ini dilaksanakan tanpa pemantauan badan khusus (MPS) yang berfungsi memberi nasihat hal-hal Syariah (Monzer Kahf, 2004:19-20).

Perhatian kepada bank Islam muncul semula apabila peningkatan harga minyak berlaku secara besar-besaran selepas perang pada Oktober 1973. Peningkatan harga minyak ini dan pelaksanaan sekatan (embargo) minyak Arab telah meningkatkan pendapatan negara-negara pengeksport minyak Timur Tengah. Senario ini telah membawa kepada penubuhan dua perbankan berskala besar iaitu *Dubai Islamic Bank* dan Bank Pembangunan Islam (*Islamic Development Bank*) (IDB) pada sekitar pertengahan 1970an. Walaupun bank-bank ini didapati masih belum menubuhkan MPS atau sebarang bentuk sistem pengawasan Syariah, namun masing-masing mula mengadakan rundingan tentang aktiviti-aktiviti, urusan niaga serta mencari fatwa berkaitan persoalan-persoalan tertentu bersama beberapa cendekiawan Islam (Monzer Kahf, 2004:19-20).

Meskipun bank-bank seperti *Mitr Ghams Savings Bank*, *Nasser Social Bank*, *Dubai Islamic Bank* dan IDB dibina tanpa pembentukan suatu badan khusus melihat tadbir urus Syariah secara sistematik, namun operasi mereka dilihat tidak tersasar daripada matlamat ekonomi Islam (Monzer Kahf, 2004:21; Zulkifli Hasan, 2009:165).

Penubuhan badan Syariah (MPS) dalam sistem kewangan Islam secara rasminya bermula pada tahun 1976. Ia berikutan tertubuhnya *Faisal Islamic Bank of Egypt* pada tahun berkenaan, iaitu bank pertama mempunyai badan Syariah secara rasmi yang dianggotai ulama-ulama Mesir terpilih. Amalan ini diikuti oleh *Faisal Islamic*

Bank of Sudan (1978), *Jordan Islamic Bank* (1978), *Kuwait Finance House* (1979), BIMB (1983) dan *Dubai Islamic Bank* (1999) (Monzer Kahf, 2004:22; Zulkifli Hasan, 2009:165). Tidak ketinggalan, IDB dan Persatuan Bank-Bank Islam Antarabangsa (*International Association of Islamic Banks*) (IAIB) juga turut menubuhkan badan Syariah dalaman sendiri. Manakala Majlis Akademi *Fiqh* Islam (*Council of the Islamic Fiqh Academy*) di Jeddah diiktiraf mempunyai kuasa mengeluarkan fatwa termasuk berkaitan kewangan dan perbankan Islam oleh negara-negara Pertubuhan Persidangan Islam (*Organization of the Islamic Conference*) (OIC) (Zulkifli Hasan, 2009:165). Tradisi penubuhan MPS diteruskan oleh bank-bank Islam seperti di negara-negara Arab lain, Turki, Bangladesh dan Pakistan (Monzer Kahf, 2004:22).

Kesungguhan usaha memantapkan tadbir urus Syariah dalam kewangan Islam dibuat melalui penubuhan beberapa organisasi bebas pada peringkat antarabangsa. Dua organisasi besar yang mendokong usaha ini ialah AAOIFI dan Lembaga Perkhidmatan Kewangan Islam (*Islamic Financial Services Board*) (IFSB) (Zulkifli Hasan, 2009:165). AAOIFI telah ditubuhkan pada 26 Februari 1990 di Algiers dan didaftarkan pada 27 Mac 1991 di Bahrain. AAOIFI merupakan badan korporat yang mengeluarkan piawaian-piawaian (*standard*) berkaitan perakaunan, pengauditan, tadbir urus, etika dan isu-isu Syariah sebagai panduan kepada institusi kewangan Islam (M. Kabir Hassan & Lewis, 2007:373-377). Setakat ini, terdapat 75 piawaian yang telah dikeluarkan termasuk berkaitan tadbir urus MPS seperti pelantikan, komposisi, laporan dan kebebasan badan berkenaan²¹. Walaupun piawaian AAOIFI ini bukanlah sesuatu yang mandatori, tetapi ia telah diterima pakai di kebanyakan

²¹ Penelitian ini berdasarkan maklumat daripada laman sesawang AAOIFI yang diakses pada 7 November 2010. Maklumat terperinci boleh dilayari di www.aaofi.com.

negara seperti Arab Saudi, Jordan, Lubnan, Qatar, Sudan, Syria dan Malaysia (M. Kabir Hassan & Lewis, 2007:375).

IFSB pula dibentuk untuk mengendalikan isu-isu berkaitan pengawalseliaan dan pengawasan serta tadbir urus korporat industri kewangan Islam (Zamir Iqbal & Abbas Mirakhor, 2007:26-28). Badan ini telah ditubuhkan pada 3 November 2002 di Malaysia dan memulakan operasinya pada 10 Mac 2003. Sehingga kini, terdapat 12 piawaian, panduan prinsip dan nota teknikal yang telah dikeluarkan. Misalnya, Proses Penilaian Pengawasan (IFSB-5), Panduan Sistem Tadbir Urus Syariah (IFSB-10) dan terbaru, Keupayaan Membayar (*solvency*) Takaful²². IFSB juga turut menggalakkan pembangunan industri perkhidmatan kewangan Islam secara telus dengan memperkenalkan piawaian antarabangsa yang baharu atau melalui pengubahsuaian piawaian sedia ada agar selari dengan prinsip Syariah (M. Kabir Hassan & Lewis, 2007:375).

Perkembangan perbankan Islam telah melibatkan penyertaan nama-nama besar pakar Syariah pada peringkat antarabangsa. Misalnya, Abdullah bin Mani' (Arab Saudi), Shaikh Nizam Mohammed Saleh Yaquby (Bahrain), Mohd Daud Bakar (Malaysia), Sheikh Hussein Hamid Hassan (Dubai), Yusuf al-Qaradawi (Mesir), Abdulaziz Khalifa al-Qassar (Kuwait), Sheikh Muhammad Taqi al-Uthmani (Pakistan), Shaikh Abdul Sattar Abdul Karim Abu Ghuddah, Mohammed Eid Elgari dan Sheikh Abdullah Sulaiman al-Manie (Arab Saudi), Muhammad al-Siddiq al-Qarir (Sudan), dan Sheikh Yusuf Talal DeLorenzo (Amerika Syarikat).

²² Diakses daripada www.ifsb.org pada 7 November 2010.

1.2.4 Pembangunan dan Perkembangan MPS di Malaysia

Di Malaysia, permulaan kepada pembentukan bank Islam berlaku apabila Lembaga Urusan dan Tabung Haji (LUTH) yang melaksanakan sistem kewangan secara Islam terbukti berjaya. Hasil mesyuarat dan persidangan²³ beberapa organisasi dan individu yang berminat dalam pembangunan perkhidmatan kewangan Islam telah mendorong kerajaan menubuhkan Jawatankuasa Pemandu Kebangsaan Bank Islam (*National Steering Committee*)²⁴ pada 30 Julai 1981 (Sudin Haron, 1996:20). Jawatankuasa ini diberi mandat untuk meneliti aspek perundangan, agama dan operasi bagi mendirikan bank Islam (Aishath Muneeza, Ismail Wisham, & Rusni Hassan, 2010:197). Pada 5 Julai 1982, Jawatankuasa Pemandu Kebangsaan Bank Islam telah mengemukakan beberapa cadangan untuk dipertimbangkan oleh kabinet termasuk pembentukan MPS. Cadangan-cadangan tersebut ialah (Mohamad Akram Laldin, 2008b:223; Sudin Haron, 1996:21):

- i. Menubuhkan institusi kewangan Islam berasaskan prinsip Syariah.
- ii. Institusi perlu didaftarkan sebagai syarikat berhad yang tertakluk di bawah Akta Syarikat 1965.
- iii. Merangka akta khusus untuk mengawal aktiviti-aktiviti institusi kewangan Islam dikenali sebagai Akta Perbankan Islam.
- iv. Institusi kewangan Islam perlu membentuk MPS bagi memastikan aktiviti dan operasi dijalankan mengikut hukum Syarak.

²³ Penubuhan bank Islam telah diusulkan dalam dua seminar. Pertama, melalui Kongres Ekonomi Bumiputera pada tahun 1980 telah diusulkan kepada kerajaan agar membenarkan LUTH menubuhkan sebuah bank Islam. Kedua, dalam Seminar Kebangsaan Konsep Pembangunan pada tahun 1981 para peserta bersepakat menggesa kerajaan agar membentuk undang-undang untuk membolehkan penubuhan bank dan badan kewangan yang beroperasi berlandaskan prinsip Islam.

²⁴ Jawatankuasa Pemandu Kebangsaan Bank Islam dipengerusikan oleh Raja Tan Sri Mohar bin Raja Badiozaman dan LUTH merupakan urus setia.

Berdasarkan cadangan-cadangan Jawatankuasa Pemandu Kebangsaan Bank Islam ini, asas pembentukan MPS di Malaysia dilihat bergerak selari dengan pembangunan bank Islam.

Sistem kawal selia kewangan Islam di Malaysia terbahagi kepada dua peringkat iaitu peringkat nasional dan peringkat institusi²⁵. Pada peringkat nasional, terdapat dua MPS yang bertanggungjawab memantau operasi kewangan Islam. Pertama, MPS Bank Negara Malaysia (MPSBNM). MPSBNM telah ditubuhkan pada Mei 1997 dan merupakan kuasa Syariah tertinggi dalam kewangan Islam di Malaysia. Ia bertanggungjawab menasihati hal-hal berkaitan sektor perbankan Islam dan takaful²⁶. Selain perbankan Islam dan takaful, MPSBNM turut diberi kuasa memastikan undang-undang Islam berkaitan kewangan Islam lain yang berada di bawah pengawasannya. Di samping itu, ia juga bertanggungjawab memberi nasihat tentang isu-isu berkaitan Syariah dalam urusan niaga kewangan Islam yang dijalankan BNM dan entiti-entiti berkaitan.

MPS peringkat nasional yang kedua ialah MPS Suruhanjaya Sekuriti Malaysia (MPSSC)²⁷. Badan ini yang ditubuhkan pada Mei 1996 berfungsi menasihati perkara-perkara berkaitan PMI. Memandangkan PMI semakin kompleks dan canggih, maka peranan MPSSC sangat penting untuk meneliti produk-produk yang bersifat kontemporari seperti sekuriti, sukuk, dana amanah Islam, indeks Syariah dan waran agar selari dengan Syariah. Penubuhan kedua-dua MPS pada peringkat nasional ini

²⁵ Sila rujuk *Shariah Governance Framework for Islamic Financial Institutions* di www.bnm.gov.my.

²⁶ Huraian lanjut boleh diperolehi daripada laman sesawang BNM di www.bnm.gov.my dan www.mifc.com.

²⁷ Huraian lanjut boleh didapati di laman sesawang Suruhanjaya Sekuriti Malaysia di www.sc.com.my.

sangat penting untuk memastikan keselarasan keputusan Syariah dalam industri perkhidmatan kewangan Islam (Zeti Akhtar Aziz, 2008).

Sementara itu, setiap institusi kewangan Islam sama ada bank Islam, subsidiari Islam, jendela Islam atau operator takaful perlu menubuhkan jawatankuasa Syariah atau MPS masing-masing (Aznan Hasan, 2007:12). Keperluan penubuhan MPS di bank-bank Islam terkandung dalam Akta Perbankan Islam (*Islamic Banking Act*) (IBA)²⁸ 1983. Berbeza dengan bank-bank konvensional yang menawarkan SPI, walaupun tidak ada peruntukan secara langsung berkenaan penubuhan MPS, namun bank perlu sentiasa mendapatkan nasihat daripada MPSBNM seperti dinyatakan dalam Akta Institusi Kewangan dan Perbankan (*Banking and Financial Institutions Act*) (BAFIA)²⁹ 1989. Walau bagaimanapun, berdasarkan Garis Panduan Tadbir Urus Jawatankuasa Syariah di Institusi Kewangan Islam (BNM/GPS1), keperluan penubuhan MPS tertakluk kepada semua institusi kewangan Islam sekurang-kurangnya satu MPS bagi kumpulan perbankan yang menawarkan SPI³⁰. Penubuhan MPS penting bagi memastikan semua aspek operasi bank selari dengan Syariah (Abdul Rahim Abdul Rahman, 2008:8; M. Fahim Khan, 2007:300; Rusni Hassan, Uzaimah Ibrahim, Nurdianawati Irwani Abdullah, Akhtarzaite Abd Aziz, & Mohd. Fuad Sawari, 2010:6).

MPS pada peringkat institusi telah dibentuk secara rasmi pada tahun 1983 apabila bank Islam pertama ditubuhkan iaitu BIMB (Zulkifli Hasan, 2010:85). Ia diikuti Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB) iaitu bank Islam kedua Malaysia pada 1

²⁸ Sila rujuk IBA 1983, Bahagian II (Pelesenan Bank-Bank Islam), Seksyen 3 (5a dan 5b).

²⁹ Sila rujuk BAFIA 1989, Seksyen 124 (3).

³⁰ Sila rujuk BNM/GPS1, garis panduan no. 6 dan 7.

Oktober 1999. Sudah tentu bilangan MPS semakin bertambah kerana sehingga kini terdapat 17 buah bank Islam beroperasi di Malaysia (Bank Negara Malaysia, 2011b). Tambahan pula, kerajaan telah membuka ruang kepada bank-bank konvensional untuk menawarkan SPI menggunakan fasiliti yang tersedia. Langkah ini bertujuan memperluaskan industri pada kadar kos yang rendah tanpa mengambil masa yang panjang. Ia dikenali sebagai ‘Skim Perbankan Tanpa Faedah’ (SPTF), SPI atau jendela Islam (*Islamic windows*) yang telah diperkenalkan pada 4 Mac 1993³¹.

Kepentingan aspek Syariah dalam kewangan boleh dilihat menerusi pelbagai usaha yang dilaksanakan dalam negara. Pertama, usaha pengukuhan infrastruktur Syariah dari sudut undang-undang. Sememangnya undang-undang mengiktiraf penubuhan dan kuasa MPS. Pengiktirafan ini boleh dilihat melalui proses penubuhan dan pemantapan secara undang-undang. Di bawah Akta 1958, BNM menyediakan garis panduan berkaitan tadbir urus Jawatankuasa Syariah atau MPS di institusi kewangan Islam. Antaranya, IBA 1983, BAFIA 1989, Akta Pembangunan Institusi Kewangan (*Development Financial institutions act*) (DFIA) 2002 dan Akta Takaful (*Takaful Act*) (TA) 1984. Akta BNM 1958 (Akta 519) telah memperuntukkan satu seksyen daripada Bahagian II tentang MPS di bawah tajuk penubuhan, modal dan pentadbiran bank. Walau bagaimanapun, peruntukan undang-undang ini tidak dinyatakan tentang fungsi MPS secara menyeluruh.

Pindaan yang dibuat ke atas Akta BNM 1958 (Akta 519) telah memasukkan seksyen 16B berkaitan penubuhan MPS yang memberi kuasa penentuan undang-undang Islam berkaitan kewangan Islam, perbankan Islam, takaful dan perniagaan-

³¹ Huraian lanjut boleh diperolehi daripada laman sesawang *Association of Islamic Banking Institutions Malaysia* di www.aibim.com.

perniagaan Islam lain yang berasaskan prinsip Syariah dan diawasi oleh BNM³². Pindaan ini memberi kedudukan yang lebih baik kepada MPSBNM. Kelulusan Akta BNM 2009 (Akta 701) yang telah diwartakan pada 3 September 2009, mengesahkan lagi MPSBNM sebagai satu-satunya kuasa tertinggi untuk dirujuk oleh mahkamah sivil apabila berurusan dengan kes-kes berkaitan kewangan dan perbankan Islam di Malaysia (Surianom Miskam, 2010:4). Akta baru ini menyediakan fungsi-fungsi MPS secara lebih komprehensif melalui Bahagian VII (Hakimah Yaacob, 2010:2). Bahagian VII dibahagi kepada dua bab iaitu Bab 1, berkenaan Majlis Penasihat Syariah (seksyen 51-58) dan Bab 2, merujuk kepada kuasa bank (seksyen 59-60)³³.

Kedua, usaha pembentukan kerangka kerja tadbir urus Syariah bagi institusi kewangan Islam. Kepentingan rangka kerja Syariah ditekankan melalui Pelan Induk Sektor Kewangan bagi perbankan Islam dan takaful. Bagi mencapai hasrat ini, BNM telah mengeluarkan Garis Panduan Tadbir Urus Jawatankuasa Syariah bagi Institusi Kewangan Islam pada Disember 2004 dan dikuatkuasakan mulai 1 April 2005. Ia bertujuan mencari kesepakatan dalam keputusan-keputusan Syariah serta menambah bilangan ahli Syariah dalam bidang perbankan Islam dan takaful (Abd Jalil Borham, 2009:72-73). Bagi mengukuhkan lagi rangka kerja Syariah, BNM telah menambah baik garis panduan ini dengan mengeluarkan Rangka Kerja Tadbir Urus Syariah (*Shariah Governance Framework*) (SGF) pertama di dunia berkuatkuasa 1 Januari 2011. SGF merupakan suatu usaha meningkatkan ketelusan industri perbankan Islam dan takaful di Malaysia melalui pemeraksanaan elemen Syariah. Ia menjadikan struktur sistem kawal selia dan pemantauan kewangan Islam Malaysia sebagai sistem yang terkehadapan di dunia (Utusan Malaysia, 2011, 14 Februari).

³² Dirujuk daripada *Central Bank of Malaysia Act 1958*.

³³ Dirujuk daripada Undang-Undang Malaysia, Akta Bank Negara Malaysia 2009 (Akta 701).

Ketiga, oleh kerana pengawasan Syariah merupakan tulang belakang kepada pembangunan kewangan Islam, maka program pembangunan penasihat Syariah merupakan aspek penting yang diberi tumpuan (Aishath Muneeza, et al., 2010:201). Pelbagai program dan kemudahan diadakan untuk melatih dan melahirkan penasihat-penasihat Syariah yang berkualiti. Misalnya, penganjuran seminar-seminar pada peringkat nasional mahupun antarabangsa dan peruntukan dana seperti biasiswa dan geran khusus kepada penasihat Syariah (Wan Sulaiman Wan Yusoff Alfattani, 2008:408). Selain itu, pelbagai pusat penyelidikan kewangan Islam telah dibangunkan seperti Akademi Penyelidikan Syariah Antarabangsa dalam Kewangan Islam (*International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance*) (ISRA), Institut Perbankan dan Kewangan Islam Malaysia (*Islamic Banking and Finance Institute Malaysia*) (IBFIM), Pusat Antarabangsa Kepimpinan dalam Kewangan (*International Centre for Leadership in Finance*) (ICLIF), Program Pengkayaan Bakat Sektor Kewangan (*Financial Sector Talent Enrichment Program*) (FSTEP) dan Pusat Penyelidikan Ekonomi dan Kewangan Islam (*Research Center for Islamic Economics and Finance*) (EKONIS). Kursus-kursus kewangan Islam juga turut ditawarkan kepada pelajar-pelajar pada pelbagai peringkat pengajian oleh kebanyakan Institusi Pendidikan Tinggi Awam dan Swasta di Malaysia seperti Pusat Antarabangsa Pendidikan Kewangan Islam (*International Centre for Education in Islamic Finance*) (INCEIF), Universiti Islam Antarabangsa Malaysia (UIAM), Universiti Teknologi MARA (UiTM), Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA), Universiti Sains Islam Malaysia (USIM), Kolej Universiti Insaniah (KUIN), Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor (KUIS) dan lain-lain.

1.3 PERNYATAAN MASALAH

Sememangnya al-Qur'an dan Hadis telah menyediakan banyak panduan berkaitan asas perniagaan. Walau bagaimanapun, kadang kala konsep yang digariskan tidak dihubungkan secara langsung dengan dunia perbankan moden. Maka, menjadi tanggungjawab para ilmuwan agama untuk menghubungkan konsep-konsep perniagaan yang digariskan dalam al-Qur'an dan Hadis dengan sistem perbankan kini (Sudin Haron & Wan Nursofiza Wan Azmi, 2009:129-130). Secara umum, perbankan Islam yang ditawarkan oleh institusi kewangan berasaskan konsep-konsep muamalat Syariah tertentu seperti BBA, *ijarah*, AITAB, *murabahah*, *musyarakah*, *mudarabah*, *istisna`*, *wadi`ah*, *wakalah* dan lain-lain (Sudin Haron, 1996:68; Zakaria Bahari, 2009:9).

Pemakaian konsep Syariah dalam produk perbankan Islam yang sama kadang kala didapati berbeza-beza antara institusi perbankan. Misalnya, konsep Syariah yang diguna pakai dalam produk pembiayaan perumahan. Terdapat beberapa konsep Syariah digunakan dalam pembiayaan perumahan namun BBA dan MM merupakan dua konsep yang dominan (Ahamed Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak, 2005:2). Di Malaysia, konsep pembiayaan perumahan secara Islam yang popular adalah BBA. Konsep ini telah diperkenalkan pada tahun 1983 oleh BIMB dan masih diguna pakai sehingga kini. Walau bagaimanapun, pembiayaan menggunakan konsep ini telah menimbulkan kontroversi akibat daripada beberapa kelemahan. Pertama, pembiayaan perumahan BBA dilihat melibatkan unsur riba kerana menyerupai amalan pinjaman perumahan konvensional yang berasaskan hutang (Edib Smolo, 2010:69).

Kedua, pembiayaan perumahan BBA melibatkan gabungan dua kontrak serentak. Gabungan kontrak ini yang ditentang para cendekiawan Syariah di rantau Timur Tengah kerana beranggapan konsep yang diamalkan tidak selari dengan konsep asal BBA. Mereka melihat amalan dalam pembiayaan perumahan BBA di Malaysia telah menggabungkan konsep *bai` `inah*³⁴ dan *bai` muajjal* (jualan dengan bayaran tertangguh dan secara ansuran) (Zaharuddin Abd. Rahman, 2009:42).

Ketiga, pembiayaan perumahan BBA dilihat mempunyai unsur penindasan terhadap pelanggan apabila mereka didapati gagal membayar hutang (*default*) (Edib Smolo, 2010:69). Sebenarnya, kelemahan utama pembiayaan perumahan BBA ini adalah wujudnya unsur-unsur *gharar*. Kelemahan-kelemahan ini yang membawa kepada isu-isu yang diperdebatkan seperti konsep rumah yang digunakan, kaedah pengiraan dan peletakan harga, kepatuhan Syariah, keadilan, kesejahteraan masyarakat dan kepuasan pelanggan (Dzuljastri Abdul Razak & Fauziah Md. Taib, 2009:2).

Kritikan terhadap BBA ini telah membawa kepada pengenalan konsep MM dalam pembiayaan perumahan. Selain diterima sebagai patuh Syariah pada peringkat antarabangsa, MM dilihat lebih bersifat berkeadilan dalam isu-isu yang dihadapi oleh BBA. Walaupun wujud pertikaian terhadap konsep BBA dan pada masa yang sama konsep MM terbukti berkesan serta diterima ulama sedunia, namun sebahagian besar institusi masih mengekalkan pemakaian konsep BBA tersebut dalam pembiayaan perumahan mereka. Hanya tiga buah IPI pemilikan tempatan sahaja yang tersenarai dalam BNM mengamalkan konsep MM pada masa kini iaitu Maybank Islamic, Public Islamic Bank dan RHB Islamic Bank. Hal ini bermakna 70

³⁴ *Bai` `inah* didefinisikan sebagai akad jual beli yang disusuli dengan pembelian semula oleh penjual dengan harga yang berbeza (Bank Negara Malaysia, 2010:216).

peratus lagi IPI masih mengguna pakai pembiayaan perumahan BBA secara sepenuhnya. Berbeza dengan IPI pemilikan asing seperti Al Rajhi Banking & Investment Corporation (Malaysia) Berhad, Asian Finance Bank Berhad, HSBC Amanah Malaysia Berhad, Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad, OCBC Al-Amin Bank Berhad dan Standard Chartered Saadiq Berhad yang tidak menggunakan konsep BBA. Sebaliknya, institusi-institusi berkenaan hanya menawarkan konsep Syariah yang diluluskan pada peringkat antarabangsa sahaja³⁵.

Perbezaan penggunaan konsep Syariah juga boleh dilihat dalam produk pembiayaan peribadi. Terdapat dua konsep utama yang diamalkan oleh IPI iaitu konsep *bai` inah* dan *tawarruq*. Cendekiawan Islam telah memberikan dua pandangan ke atas hukum *bai` inah* (Azizi Abu Bakar, 2009b:6). Pertama, *bai` inah* adalah *batil* dan *fasid*. Kedua, *bai` inah* adalah sah dan diharuskan. Pengharaman ke atas *bai` inah* kerana ia dilihat sebagai usaha menghalalkan riba. Konsep *tawarruq* pula dilihat lebih diterima berbanding *bai` inah* walaupun hukum keharusannya masih diperbincangkan (Asmak Ab Rahman, Shamsiah Mohamad, & Iman Mohd Salleh, 2010:357). Walaupun begitu, konsep *bai` inah* dilihat lebih mendapat tempat dalam kalangan bank seperti Alliance Islamic Bank Berhad, AmIslamic Bank Berhad, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad, HSBC Amanah Malaysia Berhad dan Public Islamic Bank Berhad. Pembiayaan berasaskan konsep *tawarruq* pula ditawarkan oleh BIMB dan BMMB.

Di samping perbezaan pemakaian konsep Syariah, keputusan institusi dalam penawaran produk perbankan Islam juga menimbulkan persoalan. Misalnya, produk

³⁵ Maklumat diakses daripada laman sesawang setiap IPI pada 14 Oktober 2012.