

**ANALISIS AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN
ISLAM: KAJIAN DI BANK-BANK TERPILIH**

**MUHAMMAD FATHULLAH AL HAQ
BIN MUHAMAD ASNI**

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

2019

**ANALISIS AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN
ISLAM: KAJIAN DI BANK-BANK TERPILIH**

oleh

**MUHAMMAD FATHULLAH AL HAQ
BIN MUHAMAD ASNI**

**Tesis ini diserahkan untuk
memenuhi keperluan bagi
Ijazah Doktor Falsafah**

November 2019

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah Yang Maha Pemurah lagi Maha Mengasihani. Tiada nisbah dapat diungkap atas kesyukuranku dengan kurniaan dan limpahan rahmat serta kasih sayangMu kerana akhirnya penyelidikan ini berjaya disempurnakan dengan izin ilahi. Dahulu kini dan selamanya selawat buat al-Amin Nabi Muhammad SAW nabi terakhir yang menjadi kekasihMu juga pemimpin umat Islam.

Selautan cinta buat ayahanda Muhamad Asni Bin Salleh, bonda Norhanita Binti Hanit dan isteri Norashikin Binti Abdullah atas segala perhatian, pengorbanan dan kepercayaan yang tidak pernah berbelah bahagi. Selautan cinta juga buat ayah dan bonda mertua Abdullah Bin Medah dan Hasimah Binti Ahmad atas segala perhatian. Sokongan dan inspirasi daripada adik-beradikku, saudara-mara serta sahabat-sahabat seperjuangan, infiniti terima kasihku kepada kalian semua atas segalanya sehingga disertasi ini selamat ke penghujungnya kini. Hanya Allah SWT yang mampu membalas segala jasa, pertolongan dan pengorbanan kalian.

Kalam bisu berbicara mengucapkan jutaan terima kasih atas segala sokongan, dorongan dan curahan ilmu yang amat berguna sepanjang perjalanan proses menyiapkan penyelidikan ini khusus buat penyelia; Profesor Madya Dr. Jasni Sulong, yang banyak membantu dalam memberi panduan dan nasihat serta perhatian yang tinggi tanpa jemu dalam meneliti tesis ini. Jutaan terima kasih juga kepada gran FRGS yang telah membantu dalam mendanai kajian ini.

Seterusnya ucapan penghargaan ini ditujukan buat semua insan yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam menjayakan kajian ini. Pengkaji mengucapkan segala pujian dan kesyukuran kepada Allah SWT seandainya usaha kecil pengkaji ini dapat memberi manfaat walaupun sedikit kepada seluruh

masyarakat dalam mempamerkan kesyumulan Islam terhadap setiap sudut kehidupan manusia agar dapat direalisasikan dalam kehidupan ke arah menuju keredhaan Allah SWT dan syurga abadi.

Sekian, terima kasih

Muhammad Fathullah Al Haq bin Muhamad Asni

Universiti Sains Malaysia

11800, Pulau Pinang.

SENARAI KANDUNGAN

PENGHARGAAN	ii
SENARAI KANDUNGAN.....	iv
SENARAI RAJAH	ix
SENARAI JADUAL	x
SENARAI KES	xi
SENARAI STATUT	xii
JADUAL TRANSLITERASI	xiv
SENARAI SINGKATAN	xvii
ABSTRAK	xx
ABSTRACT	xxii

BAB 1: PENDAHULUAN

1.0	Pengenalan	1
1.1	Latar Belakang Kajian.....	1
1.2	Permasalahan Kajian.....	12
1.3	Objektif Kajian dan Persoalan Kajian.....	23
1.4	Kajian Literatur.....	24
1.5	Skop Kajian.....	28
1.6	Kepentingan Kajian.....	29
1.7	Metodologi Kajian.....	30

BAB 2: KONSEP AKAD DALAM ISLAM

2.0	Pengenalan.....	36
2.1	Konsep <i>Tawarruq</i>	37
2.2	Konsep <i>Bay' 'Īnah</i>	50
2.3	Konsep <i>Musharākah Mutanāqishah</i> (MM).....	59
2.4	Konsep <i>Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik</i> (IMBT).....	64
2.5	Konsep <i>Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah</i> (IMFD).....	78

BAB 3: SEJARAH PERBANKAN ISLAM & PEMBIAYAAN PERUMAHAN ISLAM DI MALAYSIA

3.0	Pengenalan	84
3.1	Aktiviti Kewangan pada Zaman Nabi SAW dan Para Sahabat.....	85
3.2	Aktiviti Kewangan zaman Bani Umayyah dan Bani Abbasiyyah.....	87
3.3	Sejarah Amalan Perbankan di Eropah	89
3.4	Sejarah Perbankan Islam Moden	90
3.5	Sejarah Perbankan Islam di Malaysia	108
3.6	Perkongsian Untung dan Rugi dalam Amalan Perbankan Islam	120
3.7	Pelaksanaan Sistem Perbankan Islam di Malaysia.....	123
3.9	Majlis Penasihat Syariah Bank Negara	133
3.10	Sejarah Perkembangan Pembiayaan Perumahan Islam di Malaysia	140

BAB 4: ANALISIS ISU-ISU SYARAK YANG TERDAPAT DALAM AKAD- AKAD PEMBIAYAAN PERUMAHAN ISLAM DI MALAYSIA

4.0	Pengenalan	149
4.1	Analisis Isu Syarak dalam Struktur dan Amalan Akad.....	150
4.1.1	<i>Tawarruq Munazzam</i>	150
4.1.2	Aplikasi Semasa Kontrak Pembiayaan Perumahan di BIMB, BSN dan Bank al-Rajhi	152
4.1.2(a)	Kontrak dan Instrumen	159
4.1.2(b)	Instrumen-Instrumen Sokongan	160
4.1.2(c)	Komoditi Pembiayaan dalam Kontrak <i>Tawarruq</i>	162
4.1.3	Isu-Isu Syariah yang terdapat dalam Amalan Kontrak.....	175
4.1.3(a)	Gharar terhadap subjek akad (<i>ma'qud 'alaih</i>)	175
4.1.3(b)	Gharar terhadap Harga Jualan.....	178
4.1.3(c)	Gharar terhadap kelangsungan akad (<i>Ibrām al-'aqd</i>).....	180
4.1.3(d)	Isu terhadap Broker Komoditi.....	181
4.1.3(e)	Kewujudan elemen <i>Qalb al-Dayn</i> dalam kontrak	182
4.1.4	<i>Bay' Bithaman 'Ājil</i> (BBA).....	188
4.1.5	Aplikasi Semasa Kontrak Pembiayaan Perumahan di Public Bank.....	197
4.1.5(a)	Kontrak dan Instrumen dalam Perlaksanaan BBA.....	190
4.1.5(b)	Instrumen-Instrumen Sokongan	191
4.1.6	Isu-Isu Syariah yang terdapat dalam Amalan Kontrak	205
4.1.6(a)	Isu <i>bay' al-ma'dūm</i>	205
4.1.6(b)	Ketidakadilan dalam Perjanjian Akad BBA.....	209
4.1.6(c)	Kewujudan Elemen <i>Qalb al-Dayn</i> dalam kontrak.....	210

4.1.7 <i>Mushārah Mutanāqishah</i> (MM).....	212
4.1.8 Aplikasi Semasa Kontrak Pembiayaan Perumahan di Public Bank dan RHB.....	212
4.1.8(a) Kaedah Pengiraan Pembiayaan Perumahan secara MM	220
4.1.8(b) Pembiayaan Semula Perumahan melalui Kontrak MM	225
4.1.9 Isu-Isu Syariah yang terdapat dalam Kontrak MM.....	233
4.1.9(a) Tiada Garis Panduan mengenai Susunan Dokumen.....	233
4.1.9(b) Perubahan kadar sewa dari semasa ke semasa boleh membawa kepada riba	236
4.1.9(c) Penggunaan Kadar BFR sebagai Indikator Utama Menentukan Kadar Sewa.....	238
4.1.9(d) Elemen <i>Bay' al-Īnah</i> dan <i>Qalb al-Dayn</i> dalam Pembiayaan Semula Perumahan dalam MM.....	239
4.1.9(e) Pelanggan Menanggung Keseluruhan Bayaran Takaful Rumah dan Kos Penyelenggaraan.....	242
4.1.9(f) Kerosakan pada Aset Rumah	243
4.1.9(g) Penyelesaian terhadap Rumah yang terbengkalai.....	247
4.1.9(h) Memeterai Kontrak MM di antara Bank dan Pelanggan terhadap Rumah dalam Pembinaan tanpa melalui akad <i>istiṣnā'</i>	250
4.1.9(i) Pelanggan Menanggung Seluruh Kos Pemilikan Rumah.....	251
4.1.9(j) Tidak Meletakkan Syarat Tujuan Sewa Untuk Perbuatan Haram dan Maksiat.....	251
4.1.10 <i>Ijārah Muntahiyyah bi al-Tamlīk</i> (IMBT) dan <i>Ijārah Mawṣūfah fi al-</i> <i>Dhimmah</i> (IMFD).....	253
4.1.11 Aplikasi Semasa Kontrak IMBT dan IMFD di KFH.....	253
4.1.12 Isu-Isu Syariah Yang Terdapat Dalam Amalan Kontrak.....	263
4.1.12(a) Unsur <i>Bay' al-Īnah</i> dalam Kontrak IMBT.....	263
4.1.12(b) Unsur <i>Bay' al-Īnah</i> dalam Kontrak IMFD.....	265
4.1.12(c) Isu <i>Wa'd Mulzim</i> dalam Kontrak IMBT.....	268

4.1.12(d) Isu <i>Wa'd Mulzim</i> dalam Kontrak IMFD.....	269
4.1.12(e) Perubahan kadar sewa dari semasa ke semasa boleh membawa kepada riba.....	270
4.1.12(f) Penggunaan Kadar BFR sebagai Indikator Utama Menentukan Kadar Sewa.....	272
4.1.12(g) Pelanggan Menanggung Keseluruhan Bayaran Takaful Rumah, Kos Penyelenggaraan dan Menjelaskan Bayaran Cukai Hak Milik	273
4.1.12(h) Tanggungan Terhadap Kerosakan pada Aset Rumah.....	276
4.1.12(i) Tidak Meletakkan Syarat Tujuan Sewa Untuk Perbuatan Haram dan Maksiat.....	278
4.1.12(j) Pelanggan Menanggung Seluruh Kos Pemilikan Rumah.....	278
4.1.12(k) Elemen <i>Bay' 'Inah</i> dan <i>Qalb al-Dayn</i> dalam Pembiayaan Semula Perumahan dalam Kontrak IMBT.....	279
4.1.13 <i>Gharāmah</i> dan <i>Ta'wīd</i>	283
4.1.13(a) <i>Gharāmah</i> dan <i>Ta'wīd</i> dari sudut perbahasan Syarak.....	283
4.1.13(b) Analisis Syarak terhadap Golongan Penghutang.....	292
4.1.13(c) Garis Panduan <i>Ta'wīd</i> dan <i>Gharāmah</i> oleh BNM.....	298
4.1.13(d) Amalan <i>Ta'wīd</i> dan <i>Gharāmah</i> oleh Bank-Bank Terpilih...	301

BAB 5: PENUTUP

5.0 Pengenalan.....	307
5.1 Rumusan Hasil Kajian.....	307
5.2 Saranan Kajian	319

BIBLIOGRAFI.....	323
-------------------------	------------

LAMPIRAN

SENARAI RAJAH

	Halaman
Rajah 1.0 <i>Tawarruq Fiqhī</i>	38
Rajah 2.0 Transaksi <i>bay' 'īmah</i>	51
Rajah 3.0 Modus Operasi Pembiayaan Perumahan/Hartanah di BIMB.....	152
Rajah 4.0 Garis Panduan Pembiayaan <i>Tawarruq Munazzam</i> Bank Negara....	159
Rajah 5.0 Transaksi Bursa <i>Sūq al-Silā'</i>	163
Rajah 6.0 Modus Operasi Pembiayaan Perumahan di Public Bank.....	188
Rajah 7.0 Operasi pembiayaan perumahan Islam bagi rumah siap dibina di Public Islamic Bank.....	216
Rajah 8.0 Operasi pembiayaan perumahan Islam bagi rumah sedang dalam pembinaan di Public Islamic Bank.....	217
Rajah 9.0 Operasi pembiayaan perumahan Islam bagi rumah siap dibina di RHBIB.....	218
Rajah 10.0 Operasi pembiayaan perumahan Islam bagi rumah sedang dalam pembinaan di RHBIB.....	219
Rajah 11.0 Operasi pembiayaan semula perumahan di Public Islamic Bank....	225
Rajah 12.0 Operasi pembiayaan semula perumahan di RHBIB.....	229
Rajah 13.0 Operasi pembiayaan perumahan Islam bagi rumah siap dibina di KFH.....	254
Rajah 14.0 Operasi pembiayaan perumahan Islam bagi rumah masih dalam pembinaan di KFH.....	257
Rajah 15.0 Proses Dakwaan <i>Gharāmah</i> kepada Pelanggan.....	306

SENARAI JADUAL

	Halaman
Jadual 1.0	Perbezaan Kontrak <i>Tawarruq Munazzam</i> dan <i>Tawarruq Fardī</i>37
Jadual 2.0	Produk-Produk Pembiayaan Perumahan Islam148
Jadual 3.0	Jadual Pembiayaan Berdasarkan Kontrak MM di RHBIB.....221
Jadual 4.0	Jadual Pembiayaan Berjumlah RM180,000.....222
Jadual 5.0	Duti Setem untuk Pembiayaan Sebanyak RM 180,000.....223
Jadual 6.0	Bayaran Fi Guaman untuk Pembiayaan yang Berjumlah RM180,000.....224
Jadual 7.0	Jadual Kadar Keuntungan Pembiayaan Perumahan KFH.....259
Jadual 8.0	Jadual Kadar Efektif BR di KFH.....260
Jadual 9.0	Jadual Yuran dan Caj dalam Pembiayaan Perumahan di KFH.....261
Jadual 10.0	Ciri Denda <i>Ta'wīḍ</i> dan <i>Gharāmah</i>301

SENARAI KES

Affin Bank Bhd lwn Zulkifli Abdullah [2006] 1 **CLJ** 438

Arab-Malaysian Bank Berhad v Silver Concept Sdn. Bhd. [2008] 6 **MLJ** 295

Arab-Malaysian Finance Bhd v Taman Ihsan Jaya Sdn Bhd & Ors, Koperasi Seri Kota Bukit Cherakah Bhd (Pihak ketiga) and other [2008] 5 **MLJ** 631

Bank Islam Malaysia Berhad v Lim Kok Hoe and Other [2009] 6 **MLJ** 839

Bank Islam Malaysia Berhad vs. Adnan Omar [1994] 3 **AMR** 2291

Dato' Hj Nik Mahmud bin Daud v Bank Islam Malaysia Berhad [1996] 4 **MLJ** 295

Dato' Hj Nik Mahmud bin Daud v Bank Islam Malaysia Berhad [1998] 3 **MLJ** 393

Malayan Banking Bhd v Ya'kup Oje & Anor [2007] 6 **MLJ** 389

Mohd Alias bin Ibrahim v RHB Bank Bhd & Anor [2011] 3 **MLJ** 27

Tahan Steel Corporation Sdn Bhd v. Bank Islam Malaysia Bhd [2004] 6 **CLJ** 25

Tan Sri Khalid Ibrahim v Bank Islam Malaysia Berhad [2009] 6 **MLJ** 416

SENARAI STATUT

Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 (Akta 372)

Akta Bank Islam 1983 (Akta 276)

Akta Bank Negara 2009 (Akta 701)

Akta Bank Negara Malaysia 1958 (Akta 519)

Akta Bank Negara Malaysia 2009 (Akta 701)

Akta Bankrupsi 1967

Akta Duti Setem 1959

Akta Had Masa 1953

Akta Institusi Kewangan Pembangunan 2002

Akta Jualan Barangan 1957

Akta Kebankrapan 1967

Akta Kontrak 1950

Akta kontrak 1950

Akta Mahkamah Sivil 1956

Akta Pelaburan Kerajaan 1983

Akta Pemajuan Perumahan 1966

Akta Pencegahan Wang Haram 2001

Akta Pencegahan Wang Haram 2001

Akta Perbankan dan Institusi Kewangan 1989

Akta Perindustrian Sekuriti 1983

Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 (Akta 759) (APKI)

Akta Sewa Beli 1967

Akta Surat Kuasa Wakil 1949

Akta Suruhanjaya Sekuriti 1993

Akta Syarikat 1965

Akta Takaful 1984

Akta Takaful 1984 (Akta 312)

Akta Undang-undang Sivil 1956

Kanun Tanah Negara 1965

Peraturan Mahkamah Persekutuan 1995

Peraturan Mahkamah Rendah 1980

Peraturan Mahkamah Tinggi 1980

JADUAL TRANSLITERASI

i) Huruf Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin
ا	alif	'a
ب	bā'	b
ت	tā'	t
ث	thā'	th
ج	jīm	j
ح	ḥā'	ḥ
خ	khā'	kh
د	dāl	d
ذ	dhāl	dh
ر	rā'	r
ز	zay	z
س	sīn	s
ش	syīn	sy
ص	ṣād	ṣ
ض	ḍāḍ	ḍ
ط	ṭā'	ṭ
ظ	ẓā'	ẓ
ع	'ayn	'a
غ	ghayn	gh
ف	fā'	f

ق	qāf	q
ك	kāf	k
ل	lām	l
م	mīm	m
ن	nūn	n
ه	hā'	h
و	waw	w
ي	yā'	y
ة	tā' marbūṭah	<u>t</u>

ii) Huruf Vokal

Vokal	Huruf Arab	Huruf Latin
Pendek	(fathah) —	A, a
	(ḍammah) —	U, u
	(kasrah) —	I, i
Panjang	ā	Ā, ā
	ū	Ū, ū
	ī	Ī, ī
Diftong	aw	aw
	ay	ay
	uw	uww

- Sumber: Ejaan yang digunakan adalah mengikut Daftar Ejaan Rumi Baharu Bahasa Malaysia (1987), terbitan Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

SENARAI SINGKATAN

@	Atau
AAOIFI	Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions (Pertubuhan Perakaunan dan Pengauditan bagi Institusi Kewangan Islam)
Abd./ab	Abdul
AJK	Ahli Jawatankuasa
APKI	Akta Perkhidmatan Kewangan Islam
b.	Bin
BBA	<i>Bay' Bithaman 'Ājil</i>
Bhg.	Bahagian
Bil.	Bilangan
BIMB	Bank Islam Malaysia Berhad
BNM	Bank Negara Malaysia
BSN	Bank Nasional Malaysia
Cet.	Cetakan
DBP	Dewan Bahasa dan Pustaka
Dll	Dan lain-lain
Dr.	Doktor
Ed.	Editor
Et.al	<i>et.alii</i> , maksud “dan lain-lain lagi”
F.M.S.L.R	Federated Malay States Law Reports
H	Hijrah (Tahun)
h.	Halaman

Hj	Haji
http	Hypertext Transfer Protocol
Ibid	<i>Ibidem</i> , Rujukan yang sama
IMBT	<i>Ijārah Muntahiyyah bi al-Tamlīk</i>
IMFD	<i>Ijārah Mauṣūfah fī al-Dhimmah</i>
j.	Jilid
JAKIM	Jabatan Kemajuan Agama Islam Malaysia
JFK	Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan
JH	Jurnal Hukum
JKSM	Jabatan Kehakiman Syariah Malaysia
Jld.	Jilid
JMBRAS	Journal of Malayan Branch of Royal Asiatic Society
JPHS	Jawatankuasa Perundangan Hukum Syarak
KFH	Kuwait Finance House
KTN	Kanun Tanah Negara
KWSP	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
LZS	Lembaga Zakat Selangor
M	Masihi (Tahun)
M.L.J	Malayan Law Journal
M.R.S	Mahkamah Rendah Syariah
M.Ry.S	Mahkamah Rayuan Syariah
M.T.S	Mahkamah Tinggi Syariah
MM	<i>Mushārah Mutanāqishah</i>
Mohd.	Mohamad
MPS	Majlis Penasihat Syariah

No.	Nombor
Op.cit.	<i>Opere Citato</i> /Kutipan Sebelumnya Yang Telah Diselangi Oleh Kutipan Sumber Lain
Ph.D	Doktor Falsafah (Doctor of Philosophy)
PIB	Public Islamic Bank
Prof.	Profesor
r.a	Radiy Allah ‘Anh
RM	Ringgit Malaysia
S.A.W	Sallallahu ‘Alaih Wasallam
S.W.T	Subhanahu Wa Ta’ala
Sdn Bhd	Sendirian Berhad
SPI	Sistem Perbankan Islam
T.P	Tanpa Penerbit
T.T.P	Tanpa Tempat Penerbitan
Terj.	Terjemahan
UIA	Universiti Islam Antarabangsa
UiTM	Universiti Teknologi Mara
UKM	Universiti Kebangsaan Malaysia
UM	Universiti Malaya
USM	Universiti Sains Malaysia
v.	Versus (Lawan)
Vol.	Volume
www	<i>World Wide Web</i>
Y.A	Yang Arif
Y.A.A	Yang Amat Arif

**ANALISIS AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN DALAM PRODUK
PEMBIAYAAN PERUMAHAN ISLAM: KAJIAN DI BANK-BANK
TERPILIH**

ABSTRAK

Perbankan Islam di Malaysia menawarkan pembiayaan perumahan Islam melalui kontrak *tawarruq munazzam*, *bay' bithaman 'ajil* (BBA), *mushārah mutanāqishah* (MM), *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* (IMBT) dan *ijārah mauṣūfah fī al-dhimmah* (IMFD). Kontrak-kontrak tersebut dibentuk melalui gabungan (hibrid) akad-akad muamalat Islam yang bersifat tunggal seperti *ijārah* dan *al-bay'* kerana ingin disesuaikan dengan sistem perbankan moden. Walau bagaimanapun, sebilangan produk tersebut didakwa sebagai tidak selari dengan kehendak syarak. Sedangkan dalam masa yang sama, bank-bank yang berkaitan mendakwa produk mereka adalah selari dengan kehendak syarak oleh para penasihat Syariah bank masing-masing. Justeru, kajian ini menganalisis akad-akad yang digunakan dalam produk pembiayaan perumahan Islam dari sudut syarak. Kajian ini dijalankan menggunakan metode kualitatif iaitu bermula dengan melakukan pengumpulan data melalui kajian kepustakaan serta kajian lapangan. Kajian lapangan telah dilakukan dengan melakukan metode temubual secara separa struktur dengan menemubual 17 orang responden yang terdiri daripada para pengamal perbankan Islam, para penasihat Syariah bank dan ahli-ahli akademik yang pakar dalam ilmu Syariah. Hasil kajian mendapati bahawa daripada lima kontrak yang dikaji, satu daripadanya adalah terpalit dengan isu syarak iaitu kontrak bay' 'inah. Walau bagaimanapun, keharusan empat kontrak lagi adalah tertakluk kepada garis panduan yang ketat. Sementara dari sudut amalan-amalan kontrak di bank-bank yang dikaji, kajian mendapati bahawa

kesemua kontrak terdapat isu-isu syarak di mana kontrak tawarruq munazzam mempunyai enam isu syarak, kontrak BBA terdapat empat isu syarak, kontrak MM terdapat 11 isu syarak serta kontrak IMBT dan IMFD terdapat 12 isu syarak.

ANALYSIS OF CONTRACTS THAT ARE USED IN ISLAMIC HOUSING FINANCING PRODUCT: A STUDY IN SELECTED BANKS

ABSTRACT

Islamic banking in Malaysia has offered Islamic housing financing through many contracts such as *tawarruq munaẓẓam*, *bay' bithaman 'ā'il* (BBA), *mushārah mutanāqishah* (MM), *ijārah muntahiyyah bi al-tamlīk* (IMBT) and *ijārah mauṣūfah fī al-dhimmah* (IMFD). These contracts were formed through a combination (hybrid) of Islamic muamalat contracts such as *ijārah* and *al-bay'* in order to suit the modern banking system. However, some of the formations of products are alleged to be inconsistent with syarak. While at the same time, the banks claim their products are in line with syarak by their in house Shariah advisers. Hence, this study will analyse the contracts used in Islamic housing financing products from syarak perspective. This study was conducted using a qualitative method, starting with collecting data through library and field research. The field research has been conducted through a semi-structured interview method with interviewing 17 respondents consisting of Islamic banking practitioners, bank's Shariah advisers and academicians who specialise in syariah. The findings show that all of the five contracts studied, one of them was involved with the syarak issue that is *bay' 'īnah* contract. However, the remaining four contracts are subject to strict guidelines. While for contract practices in the banks studied, the study found that all contracts have syariah issues where *tawarruq munaẓẓam* contract has six syariah issues, BBA contract has four syariah issues, MM contract has 11 syariah issues and IMBT and IMFD contracts have 12 syariah issues.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.0 Pengenalan

Dalam bab ini, penyelidik menjelaskan kerangka penyelidikan yang akan dijalankan. Ia bermula dengan menjelaskan latar belakang kajian dan kemudiannya disusuli dengan mengutarakan masalah-masalah yang berlaku dalam pembiayaan perumahan Islam. Berdasarkan masalah-masalah yang telah berlaku, maka perlu dilakukan suatu kajian bagi mengenal pasti punca kepada setiap masalah berkenaan. Objektif-objektif kajian dibentuk supaya kajian ini berjalan mengikut hala tuju yang betul. Sebelum kajian secara intensif dilakukan, penyelidik telah melakukan tinjauan literatur terlebih dahulu bagi memastikan kajian ini belum dilakukan oleh mana-mana pengkaji sebelum ini. Pada akhir bab ini, pengkaji menjelaskan metodologi yang digunapakai dalam kajian ini supaya objektif-objektif yang telah digariskan dapat dicapai.

1.1 Latar Belakang Kajian

Tujuan dan matlamat Syariah adalah untuk memandu umat manusia mengecapi kehidupan yang sempurna dengan memenuhi kehendak *maqāṣid al-Syarī'ah*. *maqāṣid al-syarī'ah* memastikan pemeliharaan akal, nyawa, harta benda, keturunan dan nasab selagi mana semua yang diperintahkan oleh Allah melalui al-Quran dan al-Hadith dipatuhi dengan kefahaman yang baik.¹ Sekiranya tuntutan *maqāṣid al-*

¹ Ahcene Lahsasna, 2013, *Maqasid al-Shariah in Islamic Finance*, Kuala Lumpur IBFM, h. 19

syarī'ah ini tidak dipenuhi, maka manusia akan berada dalam kesusahan hingga sukar untuk meneruskan kehidupan.² Selain itu, matlamat Syariah juga menolak segala kezaliman, penipuan, penindasan, kemusnahan dan ketidakadilan.³ Antara kaedah untuk mencapai tujuan Syariah adalah dengan memenuhi keperluan dan tuntutan kehidupan seperti tempat tinggal, makanan dan pendidikan. Justeru, rumah atau tempat kediaman merupakan salah satu keperluan hidup yang wajib dipenuhi bagi setiap individu.⁴ Demikian juga disokong oleh pengkaji barat bahawa rumah atau tempat tinggal merupakan keperluan asasi yang perlu dipenuhi demi kelangsungan kehidupan manusia.⁵

Pada zaman ekonomi yang berkembang pesat ini, untuk mendapatkan sebuah rumah adalah amat berbeza dengan masa lampau yang tidak memerlukan kos yang tinggi. Namun kini, untuk membina dan membeli rumah memerlukan sejumlah dana yang amat besar. Bagi menampung dana tersebut, orang ramai perlu mendapatkan pembiayaan dari institusi perbankan atau lain-lain institusi sama ada melalui pembiayaan secara Islam atau pinjaman secara konvensional.⁶ Secara mudahnya institusi yang menawarkan skim pembiayaan secara Islam adalah diizinkan oleh Syarak, manakala pinjaman secara konvensional adalah bertentangan dengan Syarak. Walaupun sistem perbankan Islam di Malaysia menawarkan dua skim perbankan iaitu skim perbankan Islam dan konvensional, seseorang itu bebas untuk memilih

² *Ibid.*

³ Muḥammad al-Ṭāhir Ibn 'Āsyūr. 2001. *Maqāṣid al-Syarī'ah al-Islāmiyyah*. Al-Urdun: Dār al-Nafāis, h. 50

⁴ Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad, Abdul Razak Yaakob, Implementation Of Maqasid Shari'Ah In Islamic House Financing: A Study Of The Rights And Responsibilities Of Contracting Parties In Bai' Bithaman Ajil And Musharakah Mutanaqisah, *The Journal Of Applied Business Research* – September/October 2011 Volume 27, Number 5

⁵ Hanafi, Hanira. "Critical Perspectives on Musharakah Mutanaqisah Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulatory and Financial Challenges." PhD diss., Durham University, 2012.

⁶ Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi, Amer Saifude Ghazali, Penilaian awal impak pelaksanaan Dasar Perumahan Negara terhadap sektor perumahan di Kuala Lumpur, *GEOGRAFIA OnlineTM Malaysia Journal of Society and Space*, 8 issue 6 (90 - 108)

jenis pembiayaan sama ada Islam atau konvensional tanpa dikawal oleh sebarang peraturan atau undang-undang. Namun sebagai orang Islam adalah wajib untuk memilih produk pembiayaan perumahan Islam iaitu produk yang selaras dengan prinsip-prinsip Syariah sebagaimana yang telah disediakan dan ditetapkan oleh pihak yang amat berkekeluargaan.⁷

Walaupun sistem muamalah Islam telah bermula sejak dari zaman Nabi SAW, namun model perbankan yang dipraktikkan pada zaman sekarang adalah merupakan suatu yang asing daripada urusan niaga tradisional muamalah Islam. Berbanding entiti komersial lain, bank merupakan institusi perantara (*financial intermediary*) yang mengumpulkan dana-dana daripada orang ramai yang dinamakan sebagai deposit untuk disalurkan kepada para pelanggan yang inginkan pembiayaan sama ada untuk kegunaan peribadi seperti membeli rumah, kenderaan dan apa sahaja keperluan hidup yang lain; atau untuk kegunaan syarikat seperti modal awal untuk memulakan perniagaan, membeli bahan mentah, membayar gaji dan membeli aset-aset untuk keperluan syarikat. Ringkasnya, bank hanyalah satu entiti perantara kewangan yang menghubungkan mereka yang mempunyai simpanan wang berlebihan dengan mereka yang memerlukan wang untuk memenuhi pelbagai urusan kehidupan seharian seperti modal untuk membeli rumah.⁸

Untuk meneruskan aktiviti sebagai perantara kewangan, bank konvensional yang beroperasi pada zaman moden sangat bergantung kepada kontrak atau

⁷ Mohd Sollehudin Shuib, Mohammad Taqiuddin Mohamad Dan Ahmad Azam Sulaiman, Kemungkinan Pemaju Dalam Produk Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Analisis Pendekatan Penyelesaian, *Jurnal Pengurusan*, 38 (2013) 141 - 149

⁸ Mohamad Zaim Ismail, Anitha Rosland, Mohammad Taqiuddin Mohamad, Nor Hanani Ahmad, Perbankan Islam Di Malaysia: Tinjauan Strategi Pengukuhanannya, *Labuan e-Journal of Muamalat and Society*, Vol. 9, 2015, pp. 48-56

perjanjian berbentuk pinjaman bagi menghubungkan kedua-dua entiti tersebut.⁹ Justeru, dari satu segi bank berperanan sebagai pihak yang memeterai perjanjian pinjaman dengan pendeposit yang bersetuju memberikan wang untuk dilaburkan oleh pihak bank bagi mendapatkan pulangan tetap berbentuk faedah. Sementara dari satu segi yang lain, bank berperanan sebagai pihak yang mengikat kontrak pinjaman dengan pelanggan yang ingin mendapatkan pembiayaan bagi memenuhi keperluan hidup yang pelbagai.¹⁰ Kontrak pinjaman bagi tujuan pembiayaan ini juga berasaskan faedah yang dikenakan oleh pihak bank mengikut kadar tertentu. Ketidaktentuan kadar faedah yang dikenakan ke atas para peminjam bank dengan kadar faedah yang ditawarkan kepada para pendeposit merupakan sumber perolehan utama dalam mana-mana operasi perbankan konvensional.¹¹

Walaupun begitu, daripada perspektif Syarak, transaksi pinjaman berasaskan faedah sebagaimana yang dipraktikkan di bank-bank konvensional ini amat jelas bertentangan dengan prinsip Islam kerana mengamalkan riba.¹² Realitinya, amalan riba yang dipraktikkan oleh bank-bank konvensional hari ini tidak jauh berbeza dengan amalan masyarakat *jāhiliyyah* lampau. Bahkan amalan bank yang mengenakan caj faedah berganda (*compounding interest*) dalam kebanyakan produk perbankan apabila seseorang tidak dapat melunaskan pembayaran dalam tempoh masa yang ditetapkan adalah sama dengan amalan *jāhiliyyah* sebelum kedatangan Islam. Amalan tersebut dikenali sebagai riba *jāhiliyyah* atau riba *al-qarḍ* iaitu satu

⁹ Allen F. Jung, 1962, Conventional Mortgage Loans on Existing Houses, *The Journal of Finance*, 17/3

¹⁰ Kaleem, Ahmad, and Mansor Md Isa. "Causal relationship between Islamic and conventional banking instruments in Malaysia." *International Journal of Islamic Financial Services* 4.4 (2003): 1-8.

¹¹ Hamid, Mohamad A., and Shaja M. Azmi. "The performance of banking during 2000-2009: Bank Islam Malaysia Berhad and Conventional banking in Malaysia." *International Journal of Economics and Management Sciences* 1.1 (2011): 9-19.

¹² Borhan, Joni Tamkin. "Sistem Perbankan Islam di Malaysia: Sejarah Perkembangan, Prinsip dan Amalannya." *Jurnal Usuluddin* (2001). 137-164.; Borhan, Joni Tamkin B. "Pemikiran Perbankan Islam: Sejarah dan Perkembangannya." *Jurnal Usuluddin* (2000).

pertambahan dalam bentuk denda ke atas pihak peminjam kerana gagal membayar hutang dalam waktu yang telah ditetapkan.¹³ Justeru, berdasarkan kepada amalan riba ini, maka Allah mengancam hukuman yang berat sebagaimana firman Allah SWT,

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Maksudnya, “Orang-orang yang memakan (mengambil) riba itu tidak dapat berdiri betul melainkan seperti berdirinya orang yang dirasuk Syaitan dengan terhuyung-hayang kerana sentuhan (Syaitan) itu. Yang demikian ialah disebabkan mereka mengatakan: Bahawa sesungguhnya berniaga itu sama sahaja seperti riba. Padahal Allah telah menghalalkan berjual beli (berniaga) dan mengharamkan riba. Oleh itu sesiapa yang telah sampai kepadanya peringatan (larangan) dari Tuhannya lalu dia berhenti (dari mengambil riba), maka apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum pengharaman itu) adalah menjadi haknya dan perkaranya terserahlah kepada Allah dan sesiapa yang mengulangi lagi (perbuatan mengambil riba itu) maka mereka itulah ahli Neraka, mereka kekal di dalamnya.”¹⁴

Riba diharamkan sebagaimana yang diperintahkan oleh Allah dalam ayat di atas tidak membezakan nilai riba yang diurus niagakan sama ada sedikit mahupun besar kerana semua transaksi riba mengakibatkan dosa besar yang wajib dielakkan.¹⁵ Bahkan Allah memberi amaran keras kepada pengamal riba bahawa amalan yang mereka lakukan tidak sama dengan kesalahan-kesalahan lain sebagaimana firmanNya,

إِنَّ الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ هُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ (277) يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ

¹³ Yusof al-Qaradawi, 2008, *Fawā'id al-Bunūk hiya al-Ribā al-Ḥarām*, al-Qāhira: Maktabah Wahbah

¹⁴ al-Baqarah: 2: 275

¹⁵ Wahbah bin Mustafa al-Zuhaili, 1422H, *al-Tafsīr al-Wasīf*, Dimasyq: Dār al-Fikr

وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ (278) فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتِغُوا فَكَلُومًا كُفَّ يَدُكُمْ وَأَمْوَالُهُمْ لَا تَطْلُمُونَ وَلَا تَظْلُمُونَ

Maksudnya, “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. (278) Oleh itu, kalau kamu tidak juga melakukan (perintah mengenai larangan riba itu), maka ketahuilah kamu: Akan adanya peperangan dari 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.”¹⁶

Demikian juga Nabi SAW memasukkan bahawa dosa riba merupakan sebahagian daripada tujuh kesalahan besar yang dilaknat oleh Allah SWT melalui sabdanya,

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «اجْتَنِبُوا السَّبْعَ الْمُوبِقَاتِ»، قَالُوا: يَا رَسُولَ اللَّهِ وَمَا هُنَّ؟ قَالَ: «الشِّرْكُ بِاللَّهِ، وَالسَّحَرُ، وَقَتْلُ النَّفْسِ الَّتِي حَرَّمَ اللَّهُ إِلَّا بِالْحَقِّ، وَأَكْلُ الرِّبَا، وَأَكْلُ مَالِ الْيَتِيمِ، وَالتَّوَلَّى يَوْمَ الرَّحْفِ، وَقَذْفُ الْمُحْصَنَاتِ الْمُؤْمِنَاتِ الْعَافِيَّاتِ»

Maksudnya, “Daripada Abu Hurairah, daripada Nabi SAW bersabda, “Jauhilah tujuh kesalahan besar. Para sahabat bertanya: Wahai Rasulullah, apakah kesalahan itu? Baginda menjawab: Mensyirikkan Allah SWT, sihir, membunuh nyawa yang diharamkan Allah SWT kecuali kerana kebenaran, makan riba, makan harta anak yatim, lari dari medan peperangan (kerana takut) dan menuduh perempuan yang suci dengan zina (tanpa saksi adil).”¹⁷

Berdasarkan kepada hakikat ini, kesedaran terhadap keperluan untuk membangunkan sistem ekonomi dan kewangan alternatif giat dijalankan terutamanya dalam kalangan para pemikir Islam seluruh dunia seawal 1940an dengan menyediakan pelbagai makalah dan penulisan yang berkaitan dengan prinsip kewangan dan ekonomi Islam yang berteraskan neraca keadilan dan kesaksamaan.

¹⁶ al-Baqarah: 2: 278-279

¹⁷ Diriwayatkan oleh al-Bukhārī, Bāb Qawl Allah Ta’ala Innalladhī Ya’kulūn..., No. 2766, Muhammad Bin Isma’il Abu ‘Abd Allah al-Bukhari, 1422H, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Jiddah: Dār Tauq al-Najāh, 4/10

Gerakan-gerakan Islam ini bermula di Tanah Arab hingga tersebar ke Asia Timur, Barat dan Tenggara di mana mereka bersama-sama berganding bahu dalam mencetuskan semangat terhadap masyarakat Islam seluruh dunia yang rata-rata baru bebas daripada belenggu penjajahan untuk menghidup dan menyuburkan cara hidup Islam yang lengkap (*syumūl*) iaitu termasuk membebaskan umat Islam daripada dibelenggu sistem kewangan yang berasaskan riba serta penuh dengan penindasan, ketidakadilan dan muslihat.¹⁸

Justeru, sekitar tahun 1970an, kesedaran dalam kalangan negara-negara Islam semakin tinggi apabila kebanyakan negara memperoleh kemerdekaan dan mendapat hasil limpahan minyak serta hasil bumi. Peranan Raja Faisal bin Abdul Aziz al-Saud (1964 – 1975) dari Arab Saudi adalah di antara individu penting yang memainkan peranan dalam kemajuan ekonomi Islam. Beliau telah berperanan dalam menubuhkan Pertubuhan Negara-Negara Islam (OIC) dan menggesa agar negara-negara umat Islam menubuhkan perbankan Islam.¹⁹ Dengan tertubuhnya *Islamic Development Bank* pada tahun 1975, ia dianggap sebagai pendorong kepada penubuhan bank-bank Islam komersial yang lain seperti *Dubai Islamic Bank* pada tahun yang sama iaitu 1975. Selepas itu, pada tahun 1977, tiga lagi bank Islam ditubuhkan iaitu *Faisal Islamic Bank of Egypt*, *Faisal Islami Bank of Sudan* dan *Kuwait Finance House*.²⁰

Pada awal tahun 1980an, usaha untuk membangun dan menubuhkan sistem perbankan Islam mula dilakukan secara lebih teratur oleh beberapa negara Islam.

¹⁸ Asyraf Wajdi Dusuki, *Sistem Perbankan Islam Di Malaysia Dan Pengaruhnya Dalam Transformasi Kewangan Dunia Islam*, diambil melalui laman web www.asyrafwajdi.com (diakses pada 2/3/2017)

¹⁹ Ali, Muazzam, 1988, *A Framework of Islamic Banking*, dalam John R. Presley, *Directory of Islamic Financial Institutions*, London, Croom Helm, h. 13.

²⁰ R.K. Ready, 1967, 'The Egyptian Municipal Saving Bank Project,' *International Development Review*, Vol. IX (2), h. 2-5

Misalnya, Pakistan, Sudan, Iran dan Malaysia adalah antara negara-negara terawal yang mengambil langkah serius dalam membangunkan sistem perbankan Islam.²¹ Di Malaysia, institusi yang mirip dengan perbankan Islam telah bermula seawal tahun 1962 dengan penubuhan Tabung Haji. Ia berperanan sebagai medium untuk menguruskan dana-dana masyarakat Islam yang menyimpan bagi tujuan untuk membolehkan mereka menunaikan rukun Islam kelima iaitu ibadah Haji.²² Sekitar tahun 1980, para peserta Kongres Ekonomi Bumiputera telah meluluskan usul memohon kerajaan untuk membenarkan Lembaga Urusan dan Tabung Haji menubuhkan bank Islam yang bertujuan bagi melabur dan mengumpulkan wang umat Islam secara umumnya. Hasil permintaan masyarakat Islam, pada 30 Julai 1981, kerajaan telah menubuhkan Jawatankuasa Pemandu Kebangsaan Bank Islam dan Tabung Haji sebagai pihak urus setia. Bagi membenarkan bank Islam beroperasi, jawatankuasa ini mencadangkan agar suatu peruntukan undang-undang baharu yang boleh mengeluarkan lesen dan mengawal selia perbankan Islam. Hasilnya, Parlimen telah meluluskan Akta Bank Islam 1983 yang berkuat kuasa pada 7 April 1983 yang memberi laluan kepada penubuhan Bank Islam yang pertama di Malaysia iaitu Bank Islam Malaysia Berhad.²³

Pada 1 Julai 1983, Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) ditubuhkan dan beroperasi secara rasmi setelah diperbadankan di bawah Akta syarikat 1965.²⁴ Bank Islam menawarkan produk-produk sebagaimana yang ditawarkan oleh bank-bank konvensional seperti pembiayaan korporat, pembiayaan perumahan, kenderaan,

²¹ Asyraf Wajdi Dusuki, *Sistem Perbankan Islam Di Malaysia Dan Pengaruhnya Dalam Transformasi Kewangan Dunia Islam*, diambil melalui laman web www.asyrafwajdi.com (diakses pada 2/3/2017)

²² Ab. Ghani, Ab. Mumin, 1999, *Sistem kewangan Islam dan pelaksanaannya di Malaysia*, Putrajaya: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, h. 7-8

²³ Borhan, Joni Tamkin. "Sistem Perbankan Islam di Malaysia: Sejarah Perkembangan, Prinsip dan Amalannya." *Jurnal Usuluddin* (2001).

²⁴ Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), <http://www.bankislam.com.my/home/ms/info-korporat/mengenai-kami/profil-korporat/> (diakses pada 2/3/2017)

peribadi dan akaun simpanan. Walau bagaimanapun, struktur produk ini berbeza dengan produk konvensional di mana struktur produk perbankan Islam berasaskan kontrak dan prinsip yang dibenarkan oleh Islam. Dalam Akta Bank Islam 1983 juga mewajibkan BIMB menubuhkan Jawatankuasa Pengawasan Syariah yang mengawal selia setiap transaksi, operasi dan produk-produk yang dijalankan. Sepanjang operasi BIMB selama 10 tahun, tidak diberikan lesen kepada bank-bank lain untuk menjalankan aktiviti perbankan Islam. Alasannya adalah untuk memastikan institusi perbankan Islam ini benar-benar kukuh dan maju serta mampu beroperasi bersama-sama dengan sistem konvensional yang telah bertapak lebih lama.²⁵

Namun pada tahun 1993, Akta Bank dan Institusi Kewangan (BAFIA) telah dipinda untuk membenarkan bank-bank konvensional menawarkan produk kewangan Islam.²⁶ Selepas itu, bermula era Skim Perbankan Tanpa Faedah (SPTF) yang dikemukakan oleh Bank Negara Malaysia pada 4 Mac 1994 yang membenarkan aktiviti perbankan Islam dijalankan di bank-bank konvensional yang dikenali sebagai 'Tingkap Islam' (*Islamic Window*). Aktiviti dan operasi bank-bank ini dari sudut pematuhan Syariah bukan hanya dipantau dan dikawal selia oleh Bank Negara, bahkan ia juga dipantau oleh Jawatankuasa Syariah masing-masing.²⁷

Pada 1 Mei 1997, Majlis Penasihat Syariah (MPS) Kebangsaan telah ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia. Penubuhan ini bertujuan untuk memastikan

²⁵ Abdul Halim Ismail, "Bank Islam Malaysia Berhad: Establishment and Operations" *Kertas Kerja International Conference on Islam and Technology*. UTM, Kuala Lumpur, Dec. 1983; Abdul Halim Ismail, "Bank Islam Malaysia Berhad: Structure and Functions," *Kertas Kerja Seminar on Current Trends and Development of the Banking Industry in Malaysia*, Kuala Lumpur, 1983; Sheraz Naughton dan Bala Shanmugam, "Interest-Free Banking: A Case Study of Malaysia" *Journal of Islamic Banking and Finance*, Vol. VH (3), 1990, h. 46.

²⁶ Bank Negara Malaysia, lihat: http://www.bnm.gov.my/guidelines/01_banking/04_prudential_stds/28_spi.pdf ((diakses pada 2/3/2017)

²⁷ Nor Mohamed Yakcob, 1996, *Teori, Amalan dan Prospek Sistem Kewangan Islam di Malaysia*, Kuala Lumpur: Utusan Publication, h. vii.

aspek pematuhan Syariah diperkemas.²⁸ Majlis Penasihat Syariah dianggotai seramai 10 orang termasuk seorang daripada luar negara. Kemudiannya majlis ini dinaikkan taraf ke peringkat tertinggi selepas Akta Bank Negara 2009 dipinda. Pindaan tersebut memperuntukkan kuasa lebih besar kepada Majlis Penasihat Syariah di mana segala fatwa dan resolusi yang dikeluarkan oleh MPS mengikat setiap institusi perbankan Islam dan mahkamah.²⁹ Pada masa kini, sistem perbankan Islam di Malaysia telah berkembang dengan begitu pesat di mana Malaysia mempunyai 17 bank Islam yang beroperasi sepenuhnya berasaskan Syariah.³⁰ Perkembangan Sistem Perbankan Islam di Malaysia terus rancak berkembang seiring dengan perbankan konvensional yang sedia kukuh di mana sehingga akhir 2013 aset sistem perbankan Islam meningkat kepada RM556,508.5 juta yang merupakan 25.0 peratus daripada jumlah aset sistem perbankan negara. Manakala deposit Sistem Perbankan Islam berkembang 26.6 peratus kepada RM436, 327.6 juta yang merangkumi 26.6 peratus daripada jumlah deposit sistem perbankan dan pembiayaan meningkat sebanyak 27.5 peratus daripada jumlah pinjaman sistem perbankan.³¹

Justeru, berdasarkan kepada perkembangan bank Islam yang begitu baik di Malaysia sebagai alternatif kepada bank-bank yang berasaskan sistem konvensional, maka masyarakat Islam tidak lagi mengalami kesukaran untuk mendapatkan produk-produk yang patuh Syariah termasuk skim pembiayaan perumahan Islam. Di samping terdapat banyak bank yang menawarkan produk-produk yang berasaskan Syariah, ditawarkan juga pelbagai jenis produk pembiayaan perumahan di mana para pelanggan bebas untuk memilih produk pembiayaan perumahan yang terbaik

²⁸ http://www.bnm.gov.my/microsite/fs/sac/04_majlis_penasihat.pdf (Diakses pada 27/2/2017)

²⁹ Hussain, M. A., Hassan, R., & Hasan, A. (2013). Resolusi syariah oleh majlis penasihat syariah Bank Negara Malaysia: tinjauan perspektif undang-undang. *Kanun-Jurnal Undang-Undang Malaysia*, 25(2), 220-237.

³⁰ <http://www.bnm.gov.my/?ch=li&cat=islamic&type=IB&lang=bm> (Diakses pada 27/2/2017)

³¹ Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran, 2013

menurut hemat mereka. Di Malaysia umumnya, terdapat dua kategori rumah yang dijual beli di negara ini iaitu rumah yang telah siap dibina (*completed construction house/property*) dan rumah yang belum dibina atau masih dalam pembinaan (*under construction property*).³² Sementara kontrak syariah yang ditawarkan untuk membiayai pembelian rumah terbahagi kepada kontrak berasaskan pembiayaan hutang dan kontrak berasaskan pembiayaan ekuiti. Kontrak-Kontrak berasaskan pembiayaan hutang adalah seperti *Murābaḥah, Bay' Bithaman 'Ājil* (BBA), BBA komoditi, *Ijārah Thumma Bay'* dan *Istiṣnā'*. Sementara kontrak berasaskan pembiayaan ekuiti adalah seperti *Mushārakah Mutanāqishah* (MM), *Muḍārabah* dan *Mushārakah*.³³ Perkembangan ini membuktikan bahawa persaingan di antara perbankan telah menjadikan perbankan Islam lebih inovatif dalam menerokai pelbagai produk baharu untuk memenuhi keperluan pelanggan. Hal ini juga bertitik tolak daripada galakan para ulama agar menerapkan sikap keterbukaan dalam menerima pandangan mazhab dan melakukan *ijtihād* baharu.³⁴

Pada hari ini, memiliki rumah bukan suatu perkara yang mudah bagi kebanyakan orang yang berpendapatan rendah dan sederhana. Ini kerana, kebolehpayaan seseorang untuk memiliki rumah memerlukan dua bentuk komitmen iaitu bayaran ansuran rumah secara berterusan dalam jumlah yang besar dan tempoh pembiayaan pula mengambil masa yang panjang. Justeru, kini sumber pembiayaan secara Islam menjadi pilihan masyarakat Islam kerana selain produk-produknya adalah patuh syarak, pembiayaannya menonjolkan keunikan dari sudut hubungan

³² Mohd Sollehudin Shuib, Mohd Zaidi Daud, Ahmad Azam Sulaiman@Mohamad, Isu dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah dan Konvensional, *Jurnal Teknologi (Social Sciences)* 66:1 (2014), 67–78

³³ Mohd Sollehudin Shuib, Mohammad Taqiuddin Mohamad Dan Ahmad Azam Sulaiman, Kemungkiran Pemaju Dalam Produk Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Analisis Pendekatan Penyelesaian, *Jurnal Pengurusan* 38 (2013) 141 - 149

³⁴ Zaenal, M. H. (2016). Aplikasi dan Analisis Konsep Tawarruq Pada Produk Perbankan; Studi Kasus di CIMB Islamic Bank Bhd. Malaysia. *Al Amwal*, 6(2).

dengan prinsip kerjasama, perkongsian untung dan rugi antara pihak pembiaya dengan pelanggan. Pembangunan produk pembiayaan Islam berdiri pada prinsip-prinsip keagamaan di mana nilai-nilai integriti, identiti dan ciri-ciri uniknya perlu stabil dan kompetitif. Selain itu, pematuhan syariah sebagai asas kewangan Islam dan *maqāṣid syarī'ah* perlu diberi penekanan yang sewajarnya. Selaras dengan daya inovasi produk, industri kewangan Islam perlu menjauhkan diri daripada meniru pelaksanaan yang menyerupai konvensional hingga kelihatan tidak ada bezanya lagi, malah dianggap lebih negatif berbanding produk konvensional.³⁵

1.2 Permasalahan Kajian

1.2.1. Terdapat dakwaan yang dibuat oleh para pengkaji bahawa kontrak-kontrak pembiayaan perumahan Islam terpalit dengan isu-isu syariah.

Berdasarkan kepada kajian lepas, terdapat dakwaan oleh para pengkaji lepas bahawa pihak bank Islam menggunakan kontrak-kontrak yang dipertikaikan dari sudut Syariah dan berlawanan dengan *maqāṣid al-syarī'ah* seperti kontrak *tawarruq*, BBA, MM, *bay' 'īnah*, *ijārah muntahiyah bi tamlik* (IMBT) dan *ijārah mawṣūfah fī dhimmah* (IMFD). Antara dakwaan yang dibuat oleh para pengkaji terhadap produk BBA ialah isu syarak timbul apabila rumah gagal disiapkan oleh pihak pemaju. Ini kerana menurut prinsip Islam sebagai penjual hartanah, bank sebagai pemilik hartanah perlu menanggung semua liabiliti yang timbul termasuk kecacatan atau rumah tidak siap. Namun dalam praktis semasa, bank hanya sebagai pembiaya dan

³⁵ Habib Ahmed. (2011). Maqasid al-Shari'ah And Islamic Financial Products: A Framework For Assessment. *ISRA International Journal of Islamic Finance* 3(1): 149-160; Mohamad Akram Laldin & Nusaibah Mohd Parid, 2013, *Senario Kewangan dan Perbankan Islam Masa Kini: Prospek, Isu-isu dan Cabaran*. Dalam Azizi Che Seman & Mohd Nazri Chik (Pnyt). Kewangan dan Perbankan: Isu-Isu dan Cabaran. Selangor: Persatuan Ulama' Malaysia.

bukan sebagai penjual serta mengecualikan pihaknya menanggung liabiliti, bahkan meletakkan tanggungjawab tanggungan aset kepada pihak pelanggan sepenuhnya.³⁶

Para pengkaji juga mendapati terdapat isu syarak dalam kontrak BBA kerana ia adalah sama dengan konsep konvensional iaitu berselindung di sebalik akad *bay'* *'mah*.³⁷ BBA juga didakwa tidak patuh syariah kerana beberapa sebab seperti membebankan di mana sekiranya berlaku penebusan awal atau keingkaran dalam bayaran ansuran, maka baki pembiayaan adalah lebih tinggi berbanding produk konvensional. Ia juga dianggap menggunakan konsep hutang, dengan konsepnya yang merumitkan dan menawarkan harga jualan serta keuntungan yang amat tinggi berbanding apa yang ada di pasaran hingga pelanggan perlu membayar empat kali ganda daripada harga asal. Maka tidak hairanlah apabila orang ramai menganggap BBA adalah cerminan terhadap produk bank konvensional.³⁸ Malah menurut Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad, Abdul Razak Yaakob, mengambil terlalu banyak untung dalam jualan boleh membawa implikasi tidak sah dalam Islam kerana berlawanan dengan uruf keuntungan semasa hingga amat membebankan.³⁹

Aishath Muneeza, Nik Nurul Atiqah Nik Yusof dan lain-lain mendapati bahawa terdapat unsur hilah yang dilarang oleh syarak dalam produk pembiayaan

³⁶ Ridzwan Ahmad, Azizi Che Seman, Pemakaian Maslahah Terhadap Konsep Nilai Masa Wang Dalam Sistem Perbankan Islam Di Malaysia, *Journal Of Fiqh*, No. 6 (2009) 87-106; Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad, Abdul Razak Yaakob, Implementation Of Maqasid Shari'Ah In Islamic House Financing: A Study Of The Rights And Responsibilities Of Contracting Parties In Bai' Bithaman Ajil And Musharakah Mutanaqisah, *The Journal Of Applied Business Research* – September/October 2011 Volume 27, Number 5

³⁷ Nooraslinda Abdul, A., Othman, R., Azli, R. M., Arshad, R., Sahri, M., & Yaakub, A. R. (2012). Islamic House Financing: Comparison Between Bai' Bithamin Ajil (BBA) And Musharakah Mutanaqisah (MM). *African Journal Of Business Management*, 6(1), 266–273. Doi:10.5897/AJBM11.2042

³⁸ *Ibid*.

³⁹ Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad, Abdul Razak Yaakob, Implementation Of Maqasid Shari'Ah In Islamic House Financing: A Study Of The Rights And Responsibilities Of Contracting Parties In Bai' Bithaman Ajil And Musharakah Mutanaqisah, *The Journal Of Applied Business Research* – September/October 2011 Volume 27, Number 5

perumahan seperti BBA.⁴⁰ Ini kerana, perjanjian menggunakan dokumen Pembelian Harta (PPA) dan Perjanjian Jual Rumah (PSA) digunakan sebagai alat undang-undang untuk menyembunyikan unsur riba. Justeru, amalan membeli balik aset atau rumah oleh pembeli atau peminjam dengan harga yang lebih tinggi dalam kontrak BBA adalah tidak selaras dengan prinsip Syarak.

Selain itu, terdapat juga dakwaan bahawa kontrak MM tidak patuh Syariah. Ini berdasarkan kepada dakwaan Ahmad Salus, Husain Kamil, Salih al-Marzuqi dan lain-lain. Pandangan ini dikemukakan setelah melihat beberapa keraguan (*syubhah*) yang berlaku dalam kontrak tersebut seperti *al-qarḍ al-ribawī*, *bay' al-'īnah*, *al-wa'd*, *bay' al-wafā'* dan ketiadaan unsur *al-daimūmah* (berterusan).⁴¹ Selain didakwa tidak patuh syariah, kontrak tersebut didakwa mempunyai beberapa masalah teknikal. Mohd Sollehudin bin Shuib, Joni Tamkin Borhan & Azizi Abu Bakar, mengenal pasti tentang masalah berkaitan status ansuran yang sepatutnya dibayar ketika tempoh pengecualian (*payment holiday*). Ini kerana, status bayaran ansuran tersebut akan dibawa ke hadapan iaitu dimasukkan ke dalam baki pinjaman bulan berikutnya. Dengan kata lain, pihak pelanggan tetap perlu membayarnya dan pengecualian tersebut bukanlah satu bentuk diskaun atau rebat. Ianya lebih kepada penangguhan bayaran yang diberikan oleh pihak bank. Justeru, tawaran tersebut perlu diterangkan dengan lebih jelas atau menukar kepada ayat yang lebih jelas agar pihak pelanggan tidak terkeliru.⁴²

⁴⁰ Aishath Muneeza, Nik Nurul Atiqah Nik Yusof, Norariefah Mohd Iqbal, Juyda Noor Mohamad, "Hilah In The Islamic Banking Instruments In Malaysia", *Shariah Law Reports Articles*, Vol. 2, 2011 [2011] 2 SHLR I

⁴¹ Majma' al-Fiqh al-Islami, 2004, Nur al-Din 'Abd al-Karim al-Kawamilah, 2008, *al-Mushārah al-Mutanāqishah wa Taḥqīq al-Mu'āsharah fī al-Fiqh al-Islāmī*, 'Amman: Dar al-Nafa'is li al-Nashr wa al-Tawzi'

⁴² Mohd Sollehudin Bin Shuib, Joni Tamkin Borhan & Azizi Abu Bakar, Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages And Issues At Citibank (Malaysia) Berhad. *Journal of Techno-Social* | ISSN 2229-8940 | Vol. 3 No. 2 October 2011

Mohd Sollehudin bin Shuib, Ahmad Azam bin Sulaiman & Mohammad Taqiuddin bin Mohamad membincangkan bahawa berlaku beberapa isu berkaitan MM dalam *Kuwait Finance House Malaysia Berhad* iaitu isu berkaitan dengan ketiadaan kadar siling bagi produk pembiayaan ini dan akan memberi kesan kepada pelanggan untuk melakukan pembayaran secara tetap dan adil.⁴³ Dengan ketiadaan kadar siling terhadap produk pembiayaan ini akan menyebabkan berlakunya kesulitan kepada pelanggan untuk membayar pembayaran ansuran kerana jumlah pembayaran yang akan sentiasa berubah-ubah.

Ahmad Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak menyatakan bahawa isu dalam MM ini tidak melibatkan kadar sewaan mengikut pasaran semasa kedudukan lokasi aset tersebut serta berdasarkan kadar bunga pasaran.⁴⁴ Dengan kata lain, kadar sewa boleh berubah dan meningkat bukan berdasarkan kepada faktor kedudukan aset, tetapi berdasarkan kepada faktor luar iaitu BFR. Hal ini boleh menyebabkan faktor kegagalan kepada pelanggan untuk menjelaskan bayaran sewa apabila berlakunya peningkatan terhadap bayaran sewa.

Menurut Ahmad Mustafa Lutfi Ahmad⁴⁵ dan ‘Abd al-Rahman Rabah⁴⁶ dalam kajiannya mendapati bahawa majoriti ulama moden pada hari ini tidak mengharuskan kontrak *tawarruq munaẓẓam*. Demikian juga menurut kajian al-Suweilam, hasil analisisnya beliau mendapati bahawa ulama salaf mengharamkan

⁴³ Shuib, Mohd Sollehudin and Sulaiman@Mohamad, Ahmad Azam and Mohamad, Mohammad Taqiuddin (2011) Middle East bank and their challenge operation in Malaysia: A case study on Kuwait Finance House Malaysia Berhad. *African Journal of Business Management*, 5 (11). pp. 4000-4006.

⁴⁴ Mydin Meera, Ahamed Kameel and Abdul Razak, Dzuljastri (2005) Islamic home financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay’ Bithaman Ajil contracts: a comparative analysis. *Review of Islamic Economics*, 9 (2). pp. 5-30.

⁴⁵ Ahmad Muhammad Lutfi Ahmad, *al-Ḥukm al-Syar’ī li al-Tawarruq al-Maṣrafi*, kertas kerja di *Muktamar al-Tawarruq al-Maṣrafi wa al-Ḥiyal al-Ribawiyah*, Universiti ‘Ajlūn al-Waṭaniyyah, Jordan pada 18 – 19/4/2012

⁴⁶ ‘Abd Al-Rahmān Bin Rabāḥ Al-Ridādī, *Al-Tawarruq Al-Maṣrafi Takyīfuhu Al-Fiqhī Wa Ḥukmuhu Al-Syar’ī*, Prosiding Di *Muktamar Al-Tawarruq Al-Maṣrafi Wa Al-Ḥiyal Al-Ribawiyah*, Jāmi’ah ‘Ajlūn Al-Waṭaniyyah Al-Urdun, 2012.

tawarruq munaẓẓam.⁴⁷ Selain kontrak *tawarruq munaẓẓam* didakwa tidak patuh syarak dari sudut struktur akad, ia juga didakwa sebagai kontrak yang mengandungi *hilah* kepada riba sebagaimana yang didakwa oleh Ali Salus.⁴⁸ Selain itu, terdapat juga isu *gharar* terhadap komoditi broker dalam kontrak *tawarruq munaẓẓam* di mana Ali Qurah Daghi⁴⁹ dan Muhammad Mahbubi Ali⁵⁰ mendapati bahawa banyak komoditi yang digunakan dalam amalan *tawarruq* telah rosak. Hal ini dibuktikan lagi ketika mana Ali Qurah Daghi mendedahkan ketika mana beliau datang ke satu platform pasaran komoditi antarabangsa di mana komoditi yang mendasar adalah aluminium yang telah pun rosak kerana telah disimpan lebih daripada 10 tahun.

Para ulama Saudi melalui Hai'ah Kibār al-'Ulamā' fī al-Mamlakah al-'Arabiyyah al-Sa'ūdiyyah⁵¹ melarang kontrak IMBT kerana terdapat elemen yang diharamkan oleh Syarak iaitu menggabungkan dua akad dalam satu transaksi. Demikian juga menurut Abd Sattar Abu Ghuddah bahawa mazhab Hanafi tidak mengharuskan IMFD.⁵² Menurut Suhaimi, beliau mendapati bahawa amalan memindahkan tanggungan kos takaful dan segala penyelenggaraan kepada pihak pelanggan dalam kontrak IMBT dan IMFD adalah tidak patuh syarak.⁵³

Selain itu, terdapat juga kelemahan aspek syariah kerana melibatkan konsep gabungan beberapa akad atau dikenali sebagai kontrak hibrid. Menurut kajian Mohd

⁴⁷ Šāmī bin Ibrāhīm al-Suweilam, *Mawqif al-salaf min al-Tawarruq al-Munaẓẓam*, artikel diterbitkan pada 6/11/2013, lihat: <http://www.islamtoday.net/bohooth/artshow-86-4277.htm>, (diakses pada 17/7/2018).

⁴⁸ 'Alī al-Sālūs, al-'Īnah wa al-Tawarruq wa al-Tawarruq al-Mašrafī, Persidangan ke-17 di Majma' al-Buḥūth al-Islāmī, Makkah al-Mukarramah, *Majallah al-Iqtisād al-Islāmī*, 24(274), 2004

⁴⁹ 'Ali Mayu al-Dīn al-Qurrah Daghi, 2011, *al-Tawarruq al-Masrafi*, Beirut: Dar al-Basyair al-Islamiyyah

⁵⁰ Mohammad Mahbubi Ali, Toward Islamic Banking without Tawarruq, *Islam and Civilisational Renewal (ICR): Vol 8* No 2 (2017)

⁵¹ Qarār Hai'ah Kibār al-'Ulamā' fī al-Mamlakah al-'Arabiyyah al-Sa'ūdiyyah raqm 198, pada 16/12/1420H

⁵² 'Abd al-Sattār Abū Ghuddah, 2007, Taṭbīqāt al-'Amaliyyah li al-Ijārah al-Mawṣūfah fī al-Dhimmah. Paper yang dibentangkan pada kali ke-28 di persidangan *Nadwah al-Barakah fī al-Iqtisād al-Islāmī*, Jeddah.

⁵³ Ahmad Suhaimi Bin Yahya, Ijarah Dari Konteks Aplikasi, Perundangan Dan Syariah, *Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara*, 10 - 11 November 2010 Putrajaya International Convention Centre

Hashim Yunus, Zamzuri Zakaria dan MD Yazid bin Ahmad,⁵⁴ bahawa terdapat para ulama muktabar seperti Mazhab al-Zahiri yang menolak konsep kontrak yang multi variasi (hibrid) ini berdasarkan dalil al-Quran dan al-Hadith. Justeru, antara kontrak hibrid yang ada dalam pasaran ialah kontrak IMFD dan IMBT. Justeru, sudah pasti dakwaan ini membawa kepada isu pertikaian Syarak. Berdasarkan kepada semua sorotan kajian ini memperlihatkan bahawa kesemua kontrak perumahan yang ada di pasaran mempunyai dakwaan tidak patuh Syariah dari struktur dan amalan kontrak. Justeru, perlu dilakukan penilaian semula terhadap dakwaan-dakwaan tersebut sama ada tepat atau tidak atau terdapat pertambahan dalam isu syarak terutama melibatkan kontrak-kontrak yang digunakan dalam pembiayaan perumahan Islam di bank-bank terpilih.

1.2.2. Terdapat perselisihan pendapat di kalangan para pengkaji mengenai kontrak-kontrak yang digunakan dalam perbankan Islam iaitu ada pendapat yang mengharuskan dan ada pendapat yang menegah.

Jika diperhatikan terdapat kontrak-kontrak yang ditawarkan dalam perbankan yang mendapat perselisihan di kalangan para sarjana seperti produk *tawarruq* yang diaplikasikan di Bank Islam dan Bank Muamalat. Perbezaan yang amat ketara berlaku khusus menjurus kepada pelaksanaan transaksi *tawarruq* yang dilakukan secara terancang (*tawarruq munaẓẓam*). *Majma' al-Fiqh al-Islāmī* dalam persidangannya yang ke-17 pada bulan Disember tahun 2003, telah menjelaskan pandangan tentang *bay' al-tawarruq* dengan membezakan antara *tawarruq* sebenar (*fiqhī*) dan *tawarruq* terancang (*munaẓẓam*) yang juga dikenali sebagai *tawarruq maṣrafi*. *Bay' al-tawarruq* sebenar adalah dibenarkan oleh majoriti ulama', manakala

⁵⁴ Mohd Hashim Yunus, Zamzuri Zakaria, Pandangan Ulama Terhadap Kontrak Hibrid Dan Pelaksanaannya Dalam Produk Pembiayaan Perumahan Affin Home Invest-I, **UMRAN – International Journal of Islamic and Civilizational Studies**. vol. 3, no. 3 (2016) 39–48

tawarruq secara terancang yang kini diamalkan secara meluas dalam institusi perbankan Islam adalah mirip dan mempunyai persamaan dengan amalan *bay' al-ṭinah*. Hal ini adalah disebabkan oleh wujudnya perwakilan yang dibuat, di mana pihak pelanggan melantik institusi kewangan Islam sebagai wakil baginya untuk menjual kepada pihak ketiga untuk mendapatkan wang tunai. Justeru ia tidak dibenarkan.⁵⁵

Demikian juga Akademi Fiqh Antarabangsa Pertubuhan Negara-Negara Islam pada persidangannya yang ke-19 di Sharjah, Emiriah Arab Bersatu (UAE) pada bulan April tahun 2009 telah memutuskan bahawa amalan *bay' al-tawarruq* secara terancang adalah tidak dibenarkan. Keputusan yang dibuat ini adalah berdasarkan kepada fakta bahawa tidak berlaku transaksi yang sebenar dan kesemuanya dilakukan secara teratur terlebih dahulu. Oleh kerana terdapat padanya unsur riba, maka pihak institusi kewangan Islam perlu menghindarinya.⁵⁶ Transaksi *tawarruq* secara terancang ini juga ditolak oleh Dewan Syariah Nasional Indonesia kerana terdapat unsur hilah yang dilarang oleh syarak.⁵⁷ Antara ulama kontemporari yang menolak bentuk *al-tawarruq* yang diamalkan oleh institusi kewangan Islam ialah Khalid 'Ali al-Musyayqah, Rafiq Yūnus al-Misrī, Muhammad 'Abd Allah al-Syaybanī, Sami Suwaylem dan Hussin Hamid Hassan.⁵⁸

Manakala pihak *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI)*, sebuah badan perakaunan dan pengauditan antarabangsa bagi institusi kewangan Islam, dalam piawaian Syariah nombor 30 tahun 2008 telah

⁵⁵ Asyraf Wajdi Dusuki, Bursa Malaysia's Suq Al-Sila'(Commodity Murabahah House) As An Alternative Platform For Tawarruq Transaction, *JMIFR* Vol.7 No. 1 2010

⁵⁶ Majma' Fiqh al-Islami no. 179

⁵⁷ Luqman Nurhisama, Bai 'Al-Tawarruq: Concept Of Islamic Financing? *Journal of Emerging Economies and Islamic Research* 2016, Vol. 4, No. 3

⁵⁸ Shamsiah Mohamad (2006), "Isu-Isu Dalam Penggunaan Bai Al-Inah Dan Tawarruq: Perspektif Hukum" (*Kertas Kerja Dibentangkan Di Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara*, Langkawi, Pada 28-29 Jun 2006).

memutuskan bahawa *bay' al-tawarruq* secara terancang adalah diterima pada pandangan Syariah. Namun ia terikat kepada peraturan dan parameter tertentu untuk memastikan pelaksanaan *bay' al-tawarruq* dilakukan mengikut cara yang sebenar berlandaskan Syarak.⁵⁹ Ia juga telah diharuskan oleh Majlis Penasihat Kewangan Islam Timur Tengah seperti HSBC Amanah, *Arab National Bank*, *The National Commercial Bank* dan *Shamil Bank*.⁶⁰ Antara ahli penasihat Syariah yang telah meluluskan konsep *al-tawarruq* ialah 'Abd Allah b. Sulayman al-Mani'. Selain itu, antara cendekiawan Islam semasa yang mengharuskan *al-tawarruq* yang diperkenalkan dalam kewangan Islam semasa adalah Musa Adam 'Isa, Usamah Bahr dan Sulayman Nasir al-'Ulwan.⁶¹ Justeru, isu perselisihan ini perlu dikaji secara komprehensif agar dapat diketahui pandangan yang terbaik dari sudut Syarak.

Demikian juga terdapat pertikaian dalam produk BBA, di mana dalam amalan semasa produk ini mengandungi instrumen *bay' 'mah* sebagaimana yang diamalkan oleh Bank Islam Malaysia Berhad.⁶² Majoriti fuqaha' yang terdiri daripada Mazhab Hanafi, Maliki dan Hanbali mengharamkan transaksi *bay' 'mah* dalam jual beli.⁶³ Manakala pendapat yang mengharuskan *bay' 'mah* ialah daripada kalangan minoriti iaitu Mazhab Syafi'i.⁶⁴ Oleh itu, masalah perselisihan ini perlu dikaji secara

⁵⁹ Aznan, "*Why Bay' Al-Tawarruq Need To Stay*", Laman Sesawang Islamic Finance News, Dicapai Pada 5/12/2016, [http:// www.islamicfinance.com](http://www.islamicfinance.com).

⁶⁰ Shamsiah Mohamad (2006), "Isu-Isu Dalam Penggunaan Bai Al-Inah Dan Tawarruq: Perspektif Hukum" (*Kertas Kerja Dibentangkan Di Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara*, Langkawi, Pada 28-29 Jun 2006).

⁶¹ *Ibid*.

⁶² Mohd Sollehudin Shuib, Mohammad Taqiuddin Mohamad Dan Ahmad Azam Sulaiman, Kemungkinan Pemaju Dalam Produk Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Analisis Pendekatan Penyelesaian, *Jurnal Pengurusan* 38 (2013) 141 - 149

⁶³ Abu Bakr 'Abd Allah Bin Muhammad Bin Abi Syaibah Al-Kufi, 1409H, *Al-Musannif Fi Al-Ahadith Wa Al-Athar*, Al-Riyad: Dar Al-Nasyr, Maktabah Al-Rusyd; 'Abd Allah Bin Ahmad Bin Qudamah, 1405H, *Al-Mughni*, Beirut: Dar Al-Fikr; 'Ali Bin Sulaiman Al-Mardawi, 1956, *Al-Insaf*, Qaherah: Matba'ah Al-Sunnah Al-Muhammadiyah; Abu Muhammad Mahmud Bin Ahmad Al-'Aini, 1990, *Al-Binayah Fi Syarh Al-Hidayah*, Beirut: Dar Al-Fikr

⁶⁴ Muhammad bin Idris al-Syafi'i, 1990, *al-Umm*, Beirut: Dār al-Ma'rifah, 3/79

mendalam untuk mengetahui punca dan pendapat yang terbaik berdasarkan hukum Syarak.

Produk berasaskan MM telah mendapat perselisihan di kalangan fuqaha' semasa kerana ia merupakan produk hibrid moden yang diamalkan dalam perbankan Islam. Majoriti para ulama semasa yang terdiri daripada pandangan Bank Negara Malaysia,⁶⁵ AAOIFI,⁶⁶ Majma' al-Fiqh al-Islami yang mana ia dianggotai oleh Jāsim 'Alī al-Syāmisī, 'Ajīl Jāsim al-Nasymī, Aḥmad Maḥyuddīn Aḥmad, 'Abd al-Sattār Abū Ghuddah, Ḥasan 'Alī al-Syādhilī, Wahbah al-Zuhailī, Nazīh Ḥammād, 'Abd al-Salām al-'Ubbādī, Quṭb Muṣṭafā Sānū, Muḥammad 'Uthmān Syibr berpendapat bahawa kontrak MM adalah harus dari sudut Syarak jika ia dipraktikkan mengikut prinsip dan syarat-syaratnya.⁶⁷ Manakala pendapat yang terdiri daripada minoriti ulama semasa iaitu Ḥusīn Kāmil Fahmī,⁶⁸ Ṣāliḥ al-Marzūqī,⁶⁹ 'Alī al-Sālūs⁷⁰ menyatakan perlu berhati-hati dengan kontrak MM tersebut setelah didapati mengandungi banyak *syubhah*. Demikian juga kontrak IMFD mendapat pertikaian oleh para ulama mazhab di mana majoriti fuqaha' yang terdiri daripada Maliki, Shafi'i dan Hanbali mengharuskan transaksi IMFD, sementara mazhab Hanafi tidak membenarkannya.⁷¹

⁶⁵ Bank Negara Malaysia, 2010, *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam* (Edisi Kedua), h. 43, (http://www.bnm.gov.my/microsite/fs/sac/shariah_resolutions_2nd_edition.pdf) (Diakses pada 5/9/2018).

⁶⁶ AAOIFI, 2015, *al-Ma'āyir al-Syar'iyyah*, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, Bahrain: AAOIFI, h. 346

⁶⁷ Majma' al-Fiqh al-Islami, Qarār Raqm 136(12/2), *bisya'n al-mushārah al-mutanāqishah wa dawābiḥuhā al-Syar'iyyah*, Persidangan muktamar kali ke-15 di 'Ummān pada 6 – 11/3/2004. Lihat: <http://www.iifa-aifi.org/2146.html> (diakses pada 10/4/2018)

⁶⁸ Ḥusīn Kāmil Fahmī, 'Aqd al-Mushārah al-Mutanāqishah, *Majma' al-Fiqh al-Islāmī*, Persidangan muktamar kali ke-15 di 'Ummān pada 6 – 11/3/2004

⁶⁹ Ṣāliḥ al-Marzūqī, al-Mushārah al-Mutanāqishah, *Majma' al-Fiqh al-Islāmī*, Persidangan muktamar kali ke-15 di 'Ummān pada 6 – 11/3/2004

⁷⁰ 'Alī al-Sālūs, al-Mushārah al-Mutanāqishah, *Majma' al-Fiqh al-Islāmī*, Persidangan muktamar kali ke-15 di 'Ummān pada 6 – 11/3/2004

⁷¹ 'Abd al-Sattār Abū Ghuddah, 2007, Taṭbīqāt al-'Amaliyyah li al-Ijārah al-Mawṣūfah fī al-Dhimmah. Paper yang dibentangkan pada kali ke-28 di persidangan *Nadwah al-Barakah fī al-Iqtisād al-Islāmī*, Jeddah.

Selain itu, disebabkan kesemua produk-produk pembiayaan perumahan Islam adalah terdiri daripada produk hibrid, namun pemakaian konsep hibrid diperselisihkan oleh para ulama di mana majoriti fuqaha' yang terdiri daripada Hanafiyyah,⁷² Malikiyyah,⁷³ Syafi'iyah⁷⁴ dan Hanabilah⁷⁵ membenarkan konsep hibrid dimasukkan dalam akad-akad muamalat Islam berdasarkan kepada syarat-syaratnya. Sementara mazhab al-Zahiri melarang konsep hibrid dalam kontrak muamalat Islam.⁷⁶

1.2.3. Terdapat pengamal perbankan yang hanya melihat kepada faktor majoriti pendapat tanpa melihat kepada hujah Syariah.

Menurut al-Qaradawi, pendapat majoriti tidak boleh menjadi hujah melainkan pendapat tersebut menepati hujah Syarak.⁷⁷ Menurut Ibn al-Salah, jika terdapat isu yang diperselisihkan oleh para ulama, maka hendaklah beramal dengan pendapat yang kukuh dari segi hujah setelah melakukan proses *tarjīḥ*.⁷⁸ Menurut al-Qurafi, mengamalkan sesuatu hukum tanpa meneliti hujah adalah haram secara *ijmā'*.⁷⁹ Justeru, jika anggapan ini berterusan tanpa dikaji dengan sebaiknya, maka sesuatu

⁷² Uthmān bin 'Alī al-Zīlā'ī, 1314, *Tabyīn al-Ḥaqāiq*, al-Maṭba'ah al-Amūriyyah al-Kubrā, 4/87

⁷³ Abū Muhammad 'Abd al-Wahhāb, 2004, *al-Talqīn*, Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2/359, Muhammad bin Ahmad bin Rusyd, 1998, *al-Muqaddimāt*, Beirut: Dār al-Gharb al-Islāmī, 2/512

⁷⁴ Muhammad bin Idrīs al-Syafi'i, 1990, *al-Umm*, Beirut: Dār al-Ma'rifah, 3/3, Abū Ishāq Ibrāhīm al-Syīrāzī, t.t., *al-Muhadhdhab*, Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1/257, Abū Zakariyya Muhyi al-Dīn bin Syarf al-Nawawī, t.t., *al-Majmū'*, jiddah: Maktabah al-Irsyād, 9/169, Jalāl al-Dīn 'Abd al-Raḥmān bin Abī Bakr al-Suyūṭī, 1998, *al-Asybah wa al-Nazā'ir*, Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, h. 60

⁷⁵ 'Abd Allah bin Ahmad bin Qudāmah, 1405H, *al-Mughnī*, Beirut: Dār al-Fikr, 5/6, Taqī al-Dīn Abū al-'Abbās Ahmad bin 'Abd al-Ḥalīm bin Taimiyyah, 2005, *Majmū' al-Fatāwā*, al-Iskandariyyah: Dār al-Wafā', 29/132, Ibn al-Qayyim al-Jawziyyah, 1973, *I'lām al-Muwaqqi'īn 'an Rabb al-'Ālamīn*, Beirut: Dār al-Jīl, 1/425

⁷⁶ Ibn Ḥazm al-Andalusī, t.t., *al-Muḥallā*, Beirut: Dār al-Fikr, 15/56

⁷⁷ Yusuf al-Qaradawī, 1988, *Al-Fatwa Bayna Al-Indibat Wa Al-Tasayyub*, Kaherah: Dar Al-Sahwah

⁷⁸ Ibn Salah, Abu Amru Uthman Bin 'Abd Al-Rahman, 1986, *Adab Al-Mufti Wa Al-Mustafti*, Beirut: 'Alam Al-Kutub

⁷⁹ Ahmad Bin Idris Al-Qurafi, t.t., *Al-Ihkam Fi Tamyiz Al-Fatawa 'An Al-Ahkam Wa Tasarrufat al-Qadi Wa Al-Imam*, Halab: Maktab Al-Matbu'at Al-Islamiyyah

produk Islam diluluskan di atas alasan diterima oleh majoriti tanpa melihat daripada sudut kebenaran Syarak.⁸⁰

Namun amalan perbankan masakini tidak menekankan aspek analisis syarak yang baik. Isu ini dapat dilihat dalam ungkapan yang dibuat oleh Raja Teh yang menekankan aspek pelaksanaan konsep *tawarruq* dalam perbankan Islam dan pasaran berbanding membincangkan aspek keharusan atau hukum penggunaan *tawarruq* dari sudut perspektif Syarak.⁸¹ Dakwaan juga turut dibuat oleh Aznan Hassan yang menyatakan bahawa *tawarruq* merupakan alternatif terbaik dalam memberi pembiayaan atau tunai kepada pelanggan berbanding pembiayaan berasaskan riba.⁸² Sedangkan dalam masa yang sama, para ulama muktabar dalam Mazhab Maliki dan Hanbali melarang penggunaan konsep *tawarruq munazzam* sebagaimana yang diamalkan oleh bank pada hari ini. Selain itu, ia juga dilarang oleh pakar rujuk antarabangsa iaitu *Islamic Fiqh Academy*, yang melibatkan negara-negara Islam di dalam *15th Annual Session of the Organisation of the Islamic Conference, OIC Fiqh Academy* yang diadakan di Mekah.⁸³ Justeru, bertitik tolak daripada isu-isu yang dibangkitkan dalam kontrak-kontrak yang digunakan dalam perbankan Islam di mana secara tidak langsung ia turut digunakan dalam pembiayaan perumahan Islam. Oleh itu, berdasarkan kepada permasalahan kajian ini, pengkaji akan mengkaji kontrak-kontrak yang digunakan dalam pembiayaan perumahan Islam dari sudut syarak yang mana ia berbeza dengan kajian-kajian lepas. Ini kerana, kajian

⁸⁰ Mohd Sollehudin Shuib, Mohammad Taqiuddin Mohamad Dan Ahmad Azam Sulaiman, Kemungkiran Pemaju Dalam Produk Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Analisis Pendekatan Penyelesaian, *Jurnal Pengurusan* 38 (2013) 141 - 149

⁸¹ Islamic Finance News 2010

⁸² Aznan Hasan, "*Why Bay' Al-Tawarruq Need To Stay*", Laman Sesawang Islamic Finance News, Dicapai Pada 5/12/2016, [http:// www.islamicfinance.com](http://www.islamicfinance.com).

⁸³ Khan.S.H. (2009). *Why Tawarruq Needs To Go; AAOIFI And The OIC Fiqh Academy: Divergents Or Agreements?* Islamic Finance News, G (35)

seumpama ini didapati masih belum dilakukan di samping menjadikan amalan-amalan terkini sebagai kajian kes untuk dianalisis dari sudut syarak.

1.3 Objektif Dan Persoalan Kajian

Tujuan kajian ini adalah untuk mencapai objektif-objektif dan menjawab persoalan-persoalan seperti berikut:

	objektif kajian	Persoalan Kajian
1	Untuk mengkaji konsep akad yang digunakan dalam pembiayaan perumahan Islam.	Apakah konsep akad yang digunakan dalam pembiayaan perumahan Islam?
2	Untuk mengkaji sejarah perbankan Islam dan pembiayaan perumahan Islam di Malaysia.	Bagaimanakah sejarah perkembangan perbankan Islam dan pembiayaan perumahan Islam di Malaysia?
3	Untuk menganalisis isu-isu syarak yang terdapat dalam akad-akad pembiayaan perumahan Islam.	Apakah isu-isu Syarak yang terdapat dalam akad pembiayaan perumahan Islam yang ditawarkan di Malaysia?

1.4 Kajian Literatur

Terdapat beberapa kajian lepas yang boleh dikaitkan dengan topik ini. Berdasarkan kajian kepustakaan dan carian dalam *online*, didapati isu-isu kontrak-kontrak dan pembiayaan perumahan pernah dikaji oleh beberapa pengkaji. Umumnya kajian-kajian mereka boleh dikategorikan kepada empat tema utama iaitu konflik kontrak kewangan Islam, konsep kontrak pembiayaan perumahan Islam, kesahan akad dan praktikal kontrak pembiayaan perumahan Islam.

1.4.1 Konflik Kontrak Kewangan Islam

Dari sudut perbincangan mengenai kontrak-kontrak kewangan Islam, banyak perbincangan memberi fokus kepada perselisihan pendapat dalam kalangan sarjana mengenai kesahan sesuatu kontrak. Misalnya Ridzwan Ahmad & Azizi Che Seman telah mengkritik nilai masa wang dalam sistem perbankan Islam di Malaysia bagi kontrak BBA dan *bay' 'māh*.⁸⁴ Kajian Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad & Abdul Razak Yaakob pula membincangkan bahawa akad BBA dan *musyārahah Mutanāqishah* (MM) sebagai tidak patuh Syariah jika tidak dimasukkan elemen *maqāsid al-syarī'ah*.⁸⁵ Manakala dalam kajian Luqman Nurhisama membincangkan mengenai remedi perselisihan dan perbezaan pendapat mengenai akad *tawarruq* di kalangan para sarjana serta aplikasinya di Indonesia dan Malaysia. Dalam kajian ini mendapati bahawa Dewan Syariah Nasional Indonesia menolak konsep *tawarruq* kerana banyak

⁸⁴ Ridzwan Ahmad, Azizi Che Seman, Pemakaian Masalah Terhadap Konsep Nilai Masa Wang Dalam Sistem Perbankan Islam Di Malaysia, *Journal of Fiqh*, No. 6 (2009) 87-106

⁸⁵ Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad, Abdul Razak Yaakob, Implementation Of Maqasid Shari'ah In Islamic House Financing: A Study Of The Rights And Responsibilities Of Contracting Parties In Bai' Bithaman Ajil And Musharakah Mutanaqisah, *The Journal Of Applied Business Research* – September/October 2011 Volume 27, Number 5