

**TEORI DAN AMALAN PEMBIAYAAN SEMULA  
PERUMAHAN DI RHB ISLAMIC BANK BERHAD  
(RHBIBB)**

**Mohamad Zaim Ismail<sup>1\*</sup>, Joni Tamkin Borhan<sup>2</sup>, Muhammad Ikhlas  
Rosele<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya*

<sup>2</sup>*Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya*

<sup>3</sup>*Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya*

---

**ABSTRAK**

Kajian ini bertujuan untuk memahami dengan lebih jelas pelaksanaan pembiayaan semula perumahan berdasarkan kontrak *Musharakah Mutanaqisah* yang diamalkan di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB). Objektif di dalam kajian ini adalah tentang konsep dan pelaksanaan pembiayaan semula perumahan yang diamalkan di RHBIBB. Dalam pada itu, terdapat kelebihan-kelebihan di dalam pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* yang turut dinyatakan dalam kajian ini. Selain itu juga, terdapat permasalahan kajian di dalam kajian ini seperti wujudnya *Bay' al-'Inah*. Ini kerana, institusi bank Islam seperti RHB Islamic Bank tidak menerima *Bay' al-'Inah* sebagai kontrak Islam untuk ditawarkan di institusi bank tersebut. Di dalam kajian ini juga, penekanan kajian adalah mengenai hujah yang diguna pakai oleh RHB Islamic Bank dalam menyelesaikan isu *Bay' al-'Inah* ini. Terdapat juga isu-isu yang berbangkit dalam pembiayaan semula perumahan ini seperti bagaimanakah pihak pelanggan hendak melaksanakan pembiayaan semula perumahan sedangkan rumah tersebut masih dikongsi dengan pihak bank. Begitu juga dengan permasalahan penetapan harga rumah yang hendak dibiayai semula.

---

**Kata Kunci:** Pembiayaan Semula Perumahan, *Bay' al-'Inah*, RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB)

---

Pengkaji penghubung\*: MohamadZaimIsaimail, Jabatan Syariah & Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya. E-mail: [areim89@gmail.com](mailto:areim89@gmail.com)

## Pendahuluan

Rumah merupakan satu keperluan asas untuk kehidupan manusia. Setiap orang memerlukan perlindungan untuk berehat, tidur, keselesaan dan juga untuk berlindung daripada panas dan hujan. Ia juga adalah tempat untuk didiami dalam keadaan selesa bersama keluarga. Oleh sebab itu, memiliki sebuah rumah yang selesa dan cantik menjadi keidaman semua orang. Tidak kira rumah yang didiami itu merupakan rumah sewa ataupun rumah yang dibeli sendiri ataupun rumah yang dibina sendiri (Ahmad Kameel M.M. & Dzuljastri A.R., t.t.).

Dalam permulaan kajian ini, pengkaji ingin menjelaskan mengenai konsep pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* secara umum. Selain itu, pengkaji juga ingin menjelaskan serba sedikit perjalanan pembiayaan semula perumahan di institusi bank Islam seperti di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIB) serta pelaksanaannya.

Lazimnya, pada masa kini kita hanya mendengar pembiayaan perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* yang dilaksanakan di institusi-institusi bank Islam seperti di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIBB), Maybank Islamic Berhad (MIB), Kuwait Finance House Malaysia dan juga Citibank Malaysia. Namun pada hari ini, institusi perbankan Islam telah melalui satu revolusi di mana terdapat perkhidmatan lain yang ditawarkan di institusi perbankan Islam iaitu pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah*. Isu pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank mula timbul pada tahun 2012. Namun pembiayaan semula perumahan ini masih tidak ditawarkan secara rasmi lagi kepada umum khususnya kepada pihak pelanggan.

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

Tujuan utama pembiayaan semula perumahan ini dilaksanakan adalah untuk mendapatkan wang tunai. Ini kerana terdapat beberapa faktor mengapa pihak pelanggan melaksanakan pembiayaan semula perumahan ini. Ia juga didorong oleh kenaikan harga rumah tersebut berbanding harga rumah yang asal. Ini juga akan mengundang isu *Bay' al-'Inah* di dalam pembiayaan semula perumahan ini. Ini kerana jika dilihat secara kasar, ianya memang seperti *Bay' al-'Inah* dan disebabkan itu pengkaji akan menghuraikannya isu ini pada Seksyen berikutnya. Sebagai institusi perbankan Islam seperti RHB Islamic Bank yang tidak menggunakan kontrak *Bay' al-'Inah* ini, ianya akan menjadi isu sekiranya pembiayaan semula perumahan ini dikatakan terdapat elemen *al-'Inah* di bank tersebut. Ini kerana dalam elemen *al-'Inah* ini ianya melibatkan “jual dan beli balik”.

Dalam kajian ini juga, pengkaji telah membahagikan kepada beberapa Seksyen. Seperti sebelum ini, pengkaji telah menyentuh sedikit mengenai pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* pada Seksyen pendahuluan. Dalam Seksyen ke-2, pengkaji akan menghuraikan mengenai kajian-kajian lepas yang berkaitan dengan kajian ini. Untuk Seksyen ke-3, pengkaji akan menghuraikan mengenai konsep dan pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank Berhad. Bagi Seksyen ke-4 pula, pengkaji akan menghuraikan metodologi yang diguna pakai dalam kajian ini. Untuk Seksyen 5 dan 6, pengkaji akan menghuraikan mengenai hujah yang digunakan institusi perbankan Islam dalam menyelesaikan isu *Bay' al-'Inah* ini. Akhirnya, untuk huraian mengenai kesimpulan, pengkaji akan memasukkannya pada Seksyen ke-7.

### **Sorotan Kajian Lepas**

Pembiayaan semula perumahan merupakan antara subjek yang lazim disentuh oleh pengkaji dalam melakukan kajian ini. Kajian yang dilakukan dalam pelbagai bentuk merangkum artikel jurnal, kertas kerja dan sebagainya. Sorotan kajian lepas akan dilakukan terhadap beberapa kajian yang menyentuh berkenaan kajian pembiayaan semula perumahan ini.

(Bennett et al., 2001) dalam kajiannya menjelaskan bahawa kelebihan dalam membiayai semula perumahan semakin mendapat sambutan. Ini adalah kerana kemajuan teknologi, peraturan dan membiayai semula perumahan adalah disebabkan kesedaran di kalangan pemilik rumah itu sendiri. Kajian juga mendapati bahawa kebarangkalian untuk membiayai semula perumahan dipengaruhi oleh penarafan kredit pemilik rumah dan ekuiti rumah. Selain itu, mereka mendapati bahawa pemilik rumah menanggukkan keputusan mereka untuk membiayai semula rumah ini apabila berlakunya ketidaktentuan kadar faedah. Selain itu, terdapat juga kajian lain yang turut membincangkan pembiayaan semula perumahan ini seperti kajian yang dijalankan oleh (Gallay, 2005) yang menjelaskan bahawa keputusan pemilikan rumah dipengaruhi oleh sama ada pemilik mahu memilih bayaran bulanan yang lebih rendah ataupun ganjaran yang lebih cepat dengan menurunkan kos faedah serta peningkatan dalam ekuiti.

Selain itu, terdapat juga kajian lain yang menggunakan kaedah tinjauan (Canner et al., 2002) terhadap pembiayaan semula perumahan ini. Pengkaji ini menjelaskan bahawa keputusan untuk membiayai semula perumahan adalah didorong oleh pemilik rumah yang ingin mengurangkan bayaran bulanan pinjaman mereka sama ada melalui mendapatkan kadar faedah pinjaman yang lebih rendah ataupun dengan melanjutkan tempoh matang pinjaman mereka. Namun pengkaji seperti (Archer dan Ling, 1991) menjelaskan bahawa selain daripada faktor-faktor di atas, pembiayaan semula perumahan adalah atas sebab-sebab demografi seperti perubahan dalam saiz keluarga, status diri ataupun penempatan kerjaya semula.

Sehubungan dengan itu, pengkaji seperti (Archer dan Ling, 1991) serta (Dickinson dan Henson, 1993) mencadangkan bahawa pembiayaan semula perumahan ini didorong oleh pergerakan dalam tahap kadar faedah serta keinginan peminjam untuk menukar struktur modal mereka dalam menghadapi perubahan.

### **Konsep Pembiayaan Semula Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah***

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

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

### **Kontrak Pembiayaan Semula Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* Di RHB Islamic Bank (RHBIB)**

Pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank (RHBIBB) ini merupakan isu yang baru. Dalam pembiayaan semula perumahan ini, ianya berlaku di dalam kontrak *Musharakah Mutanaqisah*. Ini disebabkan di RHB Islamic Bank sendiri menawarkan produk pembiayaan perumahan berlandaskan *Musharakah Mutanaqisah* yang juga dikenali sebagai Pembiayaan Perumahan-i. Berbeza dengan bank-bank Islam lain seperti Bank Islam dan sebagainya, bank-bank tersebut menawarkan perkhidmatan pembiayaan perumahan menggunakan kontrak *al-Bay' Bithaman Ajil* (BBA) dan sebagainya.

Dalam amalan pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank ini, mereka menggunakan kontrak *Musharakah Mutanaqisah* kerana pihak bank itu sendiri ingin mengelak dari *al-Bay' al-'Inah*. Berbeza bank-bank Islam yang menawarkan perkhidmatan melalui kontrak *al-Bay' Bithaman Ajil* (BBA) yang mana ianya mempunyai elemen *al-'Inah* di dalam kontrak tersebut. Sehubungan dengan itu, ia bagi memudahkan lagi pihak RHB Islamic Bank untuk melebarkan cawangan perkhidmatannya di negara-negara Asean lain seperti di Thailand, Brunei dan juga Singapore (RHB Islamic Bank). Ini kerana hampir seluruh ulama di seluruh dunia termasuk Majlis Fiqh Antarabangsa dan Majlis Syariah Badan Kewangan & Perakaunan Islam Antarabangsa (AAOIFI) mengharuskan penggunaan kontrak *Musharakah Mutanaqisah*.

### **Konsep Syariah Dalam Pembiayaan Semula Perumahan Di RHB Islamic Bank**

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

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

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا  
الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

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

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

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

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

Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia memutuskan bahawa kontrak *Ijarah* adalah terbatal sekiranya aset sewaan didapati tidak berfungsi dan hilang manfaatnya, pihak yang berkontrak tidak memenuhi terma dan syarat kontrak, atau pembatalan kontrak *Ijarah* tersebut dipersetujui oleh kedua-dua pihak yang berkontrak (Bank Negara Malaysia, 2010).

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

## وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

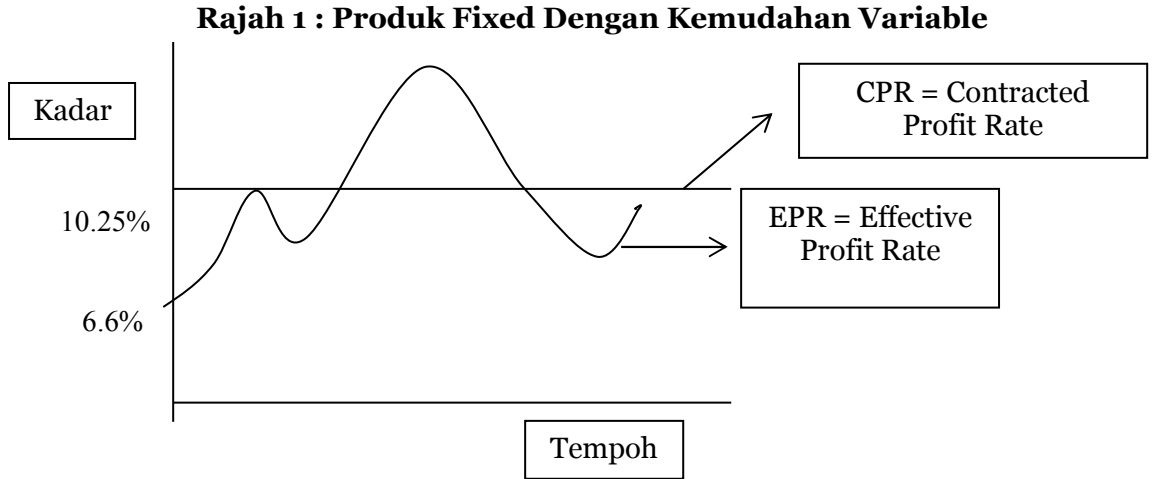
Maka jelas di sini bahawa setiap kontrak di dalam pembiayaan semula perumahan ini adalah dibenarkan oleh syarak. Namun bagaimanakah ketiga-tiga kontrak tersebut dilaksanakan serentak. Di dalam kes ini, ianya menggunakan kontrak *Musharakah Mutanaqisah (Penyusutan Musharakah)* di mana di bawah penyusutan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

Dengan menggunakan konsep *Ijarah* (pajakan), di mana bank bersetuju untuk menyewa sebahagian harta itu kepada pihak pelanggan pada kadar sewa yang dikira pada kadar *Ijarah* termasuk sebarang kos sampingan untuk memiliki aset (contohnya Premium Takaful, kos penyelenggaraan dan sebagainya). Pelanggan akan menyewa bahagian harta bank dan juga akan membeli unit pemilikan bank. Ini akan mengurangkan bahagian bank dalam perkongsian itu dan apabila semua pegangan ekuiti bank telah dibeli oleh pelanggan, bank akan memindahkan pemilikan harta kepada pelanggan melalui Notis Pengecasan.

### **Keuntungan Dalam Pembiayaan Semula Perumahan Di RHBIB**

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

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



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

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

Katakan kadar siling adalah sebanyak 10.25% dan pada tahun tersebut BFR meningkat sebanyak 20%, maka pelanggan hanya dikenakan dengan kadar siling iaitu sebanyak 10.25% sahaja (RHB Islamic Bank). Kaedah ini telah disahkan halal oleh pelbagai Majlis Syariah bank-bank Islam di Malaysia dan Timur Tengah. Selain digunakan di RHB Islamic Bank, ia juga digunakan di bank-bank Islam yang lain seperti di Hong Leong Islamic Bank (Hong Leong Islamic Bank), Maybank Islamic Berhad (Maybank Islamic Berhad) dan banyak lagi bank Islam yang lain.

### **Operasi Pembiayaan Semula Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank Berhad**

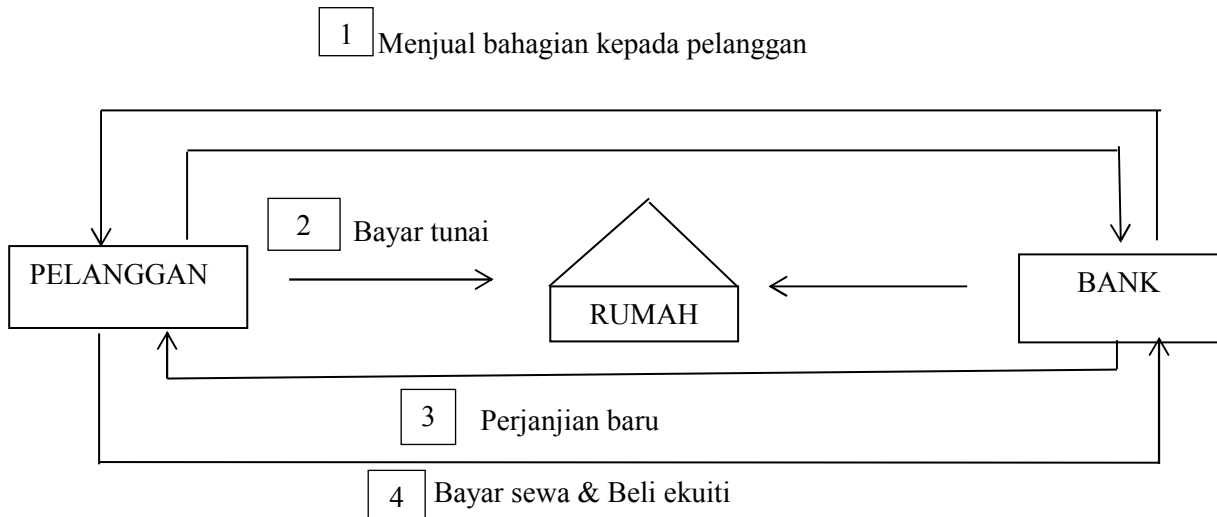
Transaksi dalam pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank melalui dua pihak iaitu :

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

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

### Rajah 3 : Lakaran Operasi Pembiayaan Semula Perumahan di RHB Islamic

#### Bank Berhad



Sumber : RHB Islamic Bank Berhad, <http://www.rhb.com.my>, 7 Disember 2012.

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

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

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

Dalam masa yang sama pihak pelanggan tidak mempunyai wang tunai yang banyak



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

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

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

## Metodologi

Dalam kajian ini, pengkaji telah mengenal pasti beberapa kaedah ataupun metode dalam menyelesaikan kajian ini. Pengkaji akan mengumpul data terlebih dahulu sebelum dianalisis bagi mendapatkan hasil yang berkualiti. Ini kerana metodologi penyelidikan penting dalam menentukan himpunan data yang diperlukan dalam penyelidikan. Dengan kata lain, metodologi penyelidikan memberi panduan dalam pelaksanaan serta cara pelaksanaan penyelidikan tersebut. Caranya adalah tentukan jenis data yang hendak dikumpul, tentukan alat yang digunakan, dari manakah data diperolehi, berapa banyak yang diperlukan, bagaimana data dipersembahkan dan sebagainya (Azizi Yahaya et al., 2006). Metode yang digunakan oleh pengkaji terbahagi kepada dua metode yang utama iaitu:

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

1. Metode Pengumpulan Data

Secara dasarnya, penyelidikan dijalankan dengan bertujuan untuk menyelesaikan setiap kajian yang dijalankan. Data akan dikumpul mengikut cara-cara yang berbeza. Metode pengumpulan data ini digunakan adalah bertujuan untuk mendapatkan hasil yang

mantap, berkualiti dan memuaskan. Dalam metode pengumpulan data ini, pengkaji telah menggunakan dua cara penyelidikan iaitu:

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

#### I. Penyelidikan Secara Lapangan

Penyelidikan Secara Lapangan ini amat penting dalam menjalankan setiap kajian. Ia juga bermaksud penyelidikan dijalankan secara langsung ke atas perkara yang dikaji. Dalam kajian ini, pengkaji secara langsung ke tempat kajian iaitu di RHB Islamic Bank Berhad. Temu bual akan dilakukan bersama pegawai eksekutif ataupun pegawai lain yang layak bagi mendapatkan maklumat yang tepat yang berkaitan dengan kajian yang dijalankan. Temu bual ini juga penting kerana ia dapat membantu setiap permasalahan kajian yang berlaku.

#### II. Penyelidikan Secara Perpustakaan

Penyelidikan Secara Perpustakaan ini turut penting dalam menyelesaikan setiap kajian yang dijalankan. Dengan adanya penyelidikan seperti ini ia dapat membantu pengkaji bagi mendapatkan maklumat yang berkaitan tidak kira dalam bahasa Melayu, bahasa Inggeris mahupun bahasa Arab. Antara rujukan-rujukan yang pengkaji bagi membantu menyelesaikan tugas ialah seperti kitab-kitab Arab, jurnal-jurnal, buku-buku yang berkaitan dengan perbankan dan kewangan, akhbar-akhbar, kertas seminar dan persidangan dan juga bahan yang tidak diterbitkan seperti tesis dan sebagainya.

Penyelidikan Secara Perpustakaan ini juga membantu pengkaji dalam menganalisis terhadap bahan-bahan kajian yang terdapat di dalam perpustakaan.

##### Metode Analisis Data

Dalam analisis data ini, pengkaji akan menggunakan cara bagaimana pengolahan data dilakukan supaya ia dapat disesuaikan dengan objektif kajian yang dijalankan. Selepas data dapat dikumpul, pengkaji menggunakan kaedah yang sesuai untuk menganalisis data. Ia terbahagi kepada 3 iaitu:

##### a) Metode Induktif

Pendekatan ini digunakan dengan mempelajari suatu gejala khusus untuk mendapatkan kesimpulan yang lebih luas dan bersifat umum (Bagja, W., 2007). Sebagai contoh, pengkaji akan membuat kesimpulan mengikut perspektif pengkaji tentang aplikasi pembiayaan semula rumah dalam *Musharakah Mutanaqisah* berdasarkan data-data yang diperoleh setelah dianalisis dengan baik serta meneliti pendapat sarjana-sarjana dari institusi yang berautoriti tentang kajian yang dijalankan. Ianya bertujuan untuk mendapatkan konsep pembiayaan semula perumahan dalam kontrak *Musharakah Mutanaqisah* dengan lebih tepat.

##### b) Metode Deduktif

Metode ini merupakan satu kaedah memperoleh pengetahuan dengan membuat

kenyataan yang umum tentang sesuatu fenomena dan disusuli dengan pernyataan khusus. Sebagai contoh, pengkaji menjadikan bank RHB Islamic sebagai satu sampel kajian. Di dalam bank tersebut terdapat prinsip-prinsip syariah yang digunakan dalam operasinya. Maka ianya menjadi mudah untuk dikaji setelah ia menjadi khusus.

c) Metode Komparatif

Metode ini digunakan khususnya untuk membuat kesimpulan dengan melakukan perbandingan terhadap data-data yang akan diperolehi. Pengkaji akan membuat perbandingan aplikasi pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank di Malaysia dan juga yang berasaskan konvensional.

**Analisis Pembiayaan Semula Perumahan di RHB Islamic Bank Berhad (RHBIB)**

Bagi menjawab isu mengenai *Bay'al-'Inah* ini, pengkaji akan mengemukakan perbezaan dokumen yang diguna pakai dalam *Bay'al-'Inah* dan juga *Musharakah Mutanaqisah*. Berikut merupakan perbezaan dokumen yang diguna pakai antara *Bay'al-'Inah* dan juga *Musharakah Mutanaqisah*

**Rajah 2 : Dokumentasi Pembiayaan Semula Perumahan Antara Bay'al-'Inah Dan Musharakah Mutanaqisah**

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

		bank akan memeterai Perjanjian Kedua yang dikenali sebagai <i>Musharakah Agreement</i> dan <i>Ijarah Agreement</i>
Ciri-Ciri Dalam Pembiayaan Semula Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>I. Pihak yang sama (Pihak bank dan pihak pelanggan)</li> <li>II. Aset yang sama</li> <li>III. Harga yang berbeza di mana keuntungan akan dikenakan oleh pihak bank itu sendiri melalui proses Jualan dan Belian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>I. Pihak yang sama (Pihak bank dan pihak pelanggan)</li> <li>II. Aset yang sama</li> <li>III. Harga yang berbeza di mana tiada keuntungan dikenakan oleh pihak bank melalui proses Jualan dan Belian</li> </ul>

### Hujah Syariah Dalam Pembiayaan Semula Perumahan di RHB Islamic Bank

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

#### a) Perkongsian Pemilikan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Walau bagaimanapun, terdapat sesuatu yang berbeza di dalam pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* di mana harga yang dibeli oleh pihak pelanggan dalam transaksi pertama dan dijual semula kepada pihak bank adalah berdasarkan nilai pasaran. Dalam masa yang sama pihak bank perlu membuat

pembayaran kepada pihak pelanggan atas belian aset tersebut. Mungkin dalam situasi ini pihak bank memerlukan masa yang agak lama seperti beberapa minggu untuk membayar aset yang dibeli dari pihak pelanggan tadi.

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

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

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

Dalam pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank, *Group Syariah Committee* (GSC) telah memutuskan bahawa tiada masalah dalam syariah apabila sesuatu aset disandarkan dengan nilai pasaran. Ini juga disokong oleh Academy Fiqh OIC dalam perbincangan *International Council of Fiqh Academy* yang ke-15 telah menjelaskan bahawa harga sesuatu pemilikan seharusnya disandarkan kepada harga pasaran pada hari jualan dilaksanakan ataupun harga yang dipersetujui antara dua pihak pada hari jualan yang dilaksanakan (The International Council of Fiqh Academy, 2004).

**ii. Bayaran Secara Tangguh atau *Bay' Mu'ajjal***

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

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

Dalam kes penstrukturan *Bay'al-'Inah* pula, bayaran tangguh terhadap kontrak *Bay'al-'Inah* ini sememangnya wujud dan lazimnya ia dikira sebagai *Bay' Mu'ajjal*. *Bay' Mu'ajjal* di mana keuntungan yang dikenakan adalah dari pihak bank sendiri. Dalam pelaksanaan pembiayaan semula perumahan pula, baki pemilikan bank yang sepatutnya dibeli dan dibayar oleh pihak pelanggan ditangguhkan. Apabila kedua-dua

belah pihak memasuki perjanjian kedua iaitu *Musharakah Agreement* maka bayaran tangguh dalam *Musharakah* yang pertama dapat diselesaikan dengan serta-merta. Maka di dalam *Musharakah* yang pertama, tidak ada lagi bayaran yang belum diselesaikan oleh pihak pelanggan kepada pihak bank. Hasilnya tiada isu mengenai bayaran tangguh atau lebih dikenali sebagai *Bay 'Mu'ajjal* di dalam pembiayaan semula perumahan ini.

### iii. **Belian dan Jualan Terhadap Pemilikan *Musharakah***

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

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

Berbeza dengan kontrak *Bay 'al-'Imah* di mana transaksi Belian dan Jualan berakhir dengan keuntungan yang akan dimiliki oleh pihak bank secara jelas. Pihak pelanggan akan mendapat wang tunai namun perlu membayar semula kepada pihak bank dengan suatu harga asal ditambah dengan margin keuntungan dan dibayar secara beransur-ansur dalam tempoh yang ditetapkan.

#### c) **Menjual Dengan Harga Pasaran**

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

Dalam hal mengenai harga pasaran ini, ianya telah berlaku sejak zaman Nabi S.A.W lagi. Mengenai harga pasaran ini, perkara yang dilarang oleh Islam ialah penipuan dan manipulasi. Perkara tersebut perlu dikawal diawasi supaya keadilan wujud di kalangan peserta pasaran dan perkara yang dilarang dapat diminimumkan (Suruhanjaya Sekuriti, 2006). Dalam pembiayaan semula perumahan ini, harga rumah itu meningkat mengikut

harga pasaran disebabkan beberapa faktor antaranya nilai hartanah, lokasi kediaman, rumah yang telah diubah suai dan sebagainya. Ini merupakan limpahan rezeki kepada penjual dan ia diterima dalam Islam. Rasulullah S.A.W sendiri bersabda :

الرَّبِيرُ عَنْ جَابِرٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَبِيعُ حَاضِرٌ لِبَادٍ دَعَا النَّاسَ يَرْزُقُ اللَّهُ  
بَعْضَهُمْ مِنْ بَعْضٍ

Maksudnya : *Biarkanlah manusia berusaha mencari rezeki masing-masing yang telah disediakan oleh Allah s.w.t kepada mereka*(al-Qushairi, Muslim Bin al-Khajjaj Abu Husin., t.t.).

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

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

إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّزَّاقُ وَإِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى رَبِّي وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يَطْلُبُنِي  
بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ

Maksudnya : *Sesungguhnya Allah s.w.t yang menentukan suasana kemewahan ekonomi dan kemurungannya. Aku tidak mengambil langkah menentukan harga kerana tidak mahu nanti di akhirat ada di kalangan kamu yang menuntut kembali harta dan darahnya daripadaku kerana kezaliman (menentukan harga) tersebut* (al-Salami, t.t.).

Dalam kisah ini, Rasulullah S.A.W menyifatkan tindakan menentukan harga sebagai suatu kezaliman kepada penjual apabila perubahan harga pada ketika itu berlaku secara



normal. Kenaikan harga akibat permintaan merupakan ruang untuk penjual mendapat lebih keuntungan daripada suasana pasaran yang wujud. Menentukan harga bermakna memaksa penjual menjual pada harga yang ditetapkan dan menghalangnya daripada mendapat peluang kelebihan rezeki yang diberi oleh Allah s.w.t. Berdasarkan kenyataan ini, adalah tidak bertentangan dengan kehendak syarak jika peserta pasaran mengambil keuntungan kesan daripada kenaikan dan penurunan harga berdasarkan permintaan dan penawaran sebenar harga sesuatu perkara yang ditawarkan (Suruhanjaya Sekuriti, 2006).

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

#### **d) Kontrak Bebas**

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

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

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

Namun, pihak Group Syariah Committee (GSC) RHB Islamic Bank gigih dengan mencari hujah-hujah di mana pembiayaan semula perumahan ini tidak sama sekali dengan *Bay'al-'Inah*. Oleh sebab itu, RHB Islamic Bank sentiasa bersaing dalam menawarkan

pembiayaan perumahan di dalam pasaran Malaysia ini. Maka secara kesimpulan yang boleh dibuat, pembiayaan semula perumahan di RHB Islamic Bank ini berbeza dengan kontrak *Bay' al-'Inah* dari segi definisi, struktur dan ciri-ciri penting yang ada di dalam kontrak tersebut. Selain itu, pembiayaan semula perumahan ini sememangnya tidak bertentangan dengan hukum syarak dan ianya secara jelas disokong dan diterima oleh Group Syariah Committee (GSC) RHB Islamic Bank.

## **Kesimpulan**

Dalam kajian yang dijalankan ini, pengkaji telah menjelaskan bagaimana teori dan amalan pembiayaan semula perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* dilaksanakan di RHB Islamic Bank Berhad. Kesimpulan dalam kajian ini, pengkaji mendapati ianya juga telah dapat dicapai. Ini kerana setiap persoalan mengenai pembiayaan semula perumahan telah dapat diselesaikan dengan baik.

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

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

## **Rujukan**

- Ab. Mumin, A. G., (1997). *Sistem Kewangan Islam dan Pelaksanaannya di Malaysia*. (Tesis Doktor Falsafah). Jabatan Pengajian Islam, Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Ab. Mumin, A. G., (1999). *Sistem Kewangan Islam dan Pelaksanaannya di Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia.
- Abd. Ghafar Ismail *et al.* (2011). *Kamus Kewangan Islam*, c. 1. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Abdul Sattar, A.G. (2008). The *Fiqh* Characterization of The Contracts of Partnership (*Shirkah 'Aqd*) and of Ownership (*Shirkah Milk*) and the Impact of That Characterization on the Application of *Sukuk* and *Musharakah Mutanaqisah*.
- Abdulkader, T. (t.t). Methods of Islamics Home Finance in the United States. *The American Journal of Islamic Finance*, United States: t.p. www.nubank.net, 14 Oktober 2012.
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) (2007). *Al-Ma'ayir al-Syar'iyah*, Piawaian Syariah berkaitan *Ijarah*, klausa 7/2/2.
- Ahmad Kameel, M.M., & Dzuljastri, A.R., (t.t). "Islamic Home Financing Through *Musharakah Mutanaqisah* and *Al-Bay' Bithaman Ajil* Contracts: A Comparative

- Analysis.” (Kerta Kerja Jabatan Pentadbiran Perniagaan, Fakulti Ekonomi dan Sains Pengurusan, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia).
- Al-Bujairimi (1995). *Bujairimi ‘Ala al-Khatib*. Beirut, Dar al-Fikr, j.3.
- Al-Husni (1994). *Kifayah al-Akhyar*. Beirut : Dar al-Fikr.
- Al-Juzairi, ‘Abd al-Rahman (2003). *Al-Fiqh ‘Ala Al-Madhahib al-Arba ‘ah : Mubahith Al-Ijarah*, j. 3. Beirut: Al-Maktabah Al-‘Asriyyah.
- Al-Mawardi (tahkik Mahmud Matraji) (1994). *Al-Hawi al-Kabir*, j. 8. Beirut: Dar al Fikr.
- al-Qudamah, Muwaffaq al-Din Abi Muhammad ‘Abd Allah bin Ahmad bin Muhammad bin Qudamah (1997). *al-Kafi*, j. 3. Giza: Hajar.
- al-Ruyani, Abi Muhasin ‘Abd al-Wahid bin Isma‘il (2002). *Bahr al-Madhab fi Furu Madhab al-Imam al-Syafi ‘i*, j. 6. Beirut: Dar Ihya’ al-Turath al-‘Arabi.
- al-Salami, Muhammad Bin ‘Isa al-Tarmizi (t.t). *Jami ‘ Tirmizi, Bab Ma Jaa’ Fi al-Ta ‘sir*, no Hadith 1314, j. 3. Beirut: Dar Ikhyah’ al-Turath Al-‘Arabi.
- Azizi Yahaya et al. (2006). *Menguasai Penyelidikan Dalam Pendidikan: Teori, Analisis & Interpretasi Data*, c. 1. Kuala Lumpur: PTS Profesional Publishing Sdn. Bhd.
- Bagja Waluya (2007). *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial Di Masyarakat*, c. 1. Bandung: PT Setia Purna Inves.
- Bank Negara Malaysia (2010). *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, c. 2. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Ibn Qudamah (2004). *Al-Mughni*, j. 5. Kaherah: Dar al-Hadith.
- Ibn Qudamah (2004). *Al-Mughni*, j. 8. Kaherah: Dar al-Hadith.
- Kementerian Waqaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait (2005). *Al-Mausu ‘ah Al-Fiqhiyyah*.
- Mohd Ezani M. H. (1987). “Masalah Perumahan dan Penyelesaian Secara Islam: Kaedah Musharakah Mutanaqisah”. (Kertas Kerja Seminar Keusahawanan dan Perniagaan Islam di Maktab Kerjasama Malaysia Jalan Templer PJ, 28-29 November 1987).
- Muhammad, A.S. (2007). *Financing Micro and Medium Sized Enterprises through Decreasing Partnership (Musharakah Mutanaqisah): Refining Shariah and Banking Aspects for Enhanced Applicability* dalam Mohammad Obaidullah (eds.), *Islamic Finance For Micro And Medium Enterprises*. Brunei: Centre for Islamic Banking, Finance and Management Universiti Brunei Darussalam dan Islamic Research & Training Institute Islamic Development Bank.
- Muslim, Abu Husin Muslim bin Bin al-Khajjaj (t.t). *Sahih Muslim, “Kitab Al-Buyu”*, *Bab Tahrim Bay ‘ al-Khadir Li lbadi*, no Hadith 1522, j. 3. Beirut: Dar Ikhyah’ al-Turath Al-‘Arabi.
- Nazid Hammad (2001). *Buhuth Fi al-Fiqh al-Mu‘amalat al-Maliyyah Wa al-Masrafiyyah al-Mu ‘asirah*. Beirut: Dar al-Basha’ir al-Islamiyyah.
- Noor Mohammad Osmani dan Md. Faruk Abdullah (2010). Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia. *International Review of Business Research Papers*, 6 (2). Julai 2010.
- Nor AlidaYahaya (2011). “Musharakah Mutanaqisah Home Financing-i” (Forum AIBIM pada 28 April 2011 di Nirwana Ballroom 2, Lower Lobby Crowne Plaza Mutiara, Kuala Lumpur).
- Nora Yusma M. Y. (2004). *Pembangunan Sosioekonomi Menurut Perspektif Ekonomi Islam: Kajian Terhadap Peranan Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd Dalam Pembiayaan Perumahan Di Wilayah Pahang Tenggara. (Disertasi Sarjana). Fakulti Ekonomi dan Pentadbiran, Universiti Malaya.*
- Osman Hj. Sabran (1997). *Pinjaman dan Pembiayaan Tanpa Riba: Satu Kajian Terhadap Sistem Mu‘amalat di Malaysia. (Tesis Doktor Falsafah). Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.*

- Sayyid Sabiq (1971). *Fiqh Sunnah, j. 3*. Beirut: Dar al-Kitab al-‘Arabi.
- Suruhanjaya Sekuriti (2006). *Buku Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti, c. 2*. Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti.
- Tafsir pimpinan al-Rahman (1983). Edisi keenam. Kuala Lumpur: Bahagian Hal Ehwal Islam, Jabatan Perdana Menteri.
- Temu bual bersama Encik Muhammad Sofiyussalam, Eksekutif Kanan, Jabatan Syariah, RHB Islamic Bank Berhad di Menara Yayasan Tun Razak, Jalan Bukit Bintang Kuala Lumpur pada 29 November 2012.
- Temu bual bersama Encik Syafiq Izwan Bin Ramlan, Eksekutif Syariah, Jabatan Syariah, RHB Islamic Bank Berhad di Menara Yayasan TunRazak, Jalan Bukit Bintang Kuala Lumpur pada 29 November 2012.
- The International Council of Fiqh Academy (2004). “Al-Musharakah al-Mutanaqisah And Its Syari‘ah Rules” (Resolusi yang ke-136, 2/15 pada 6-11 Mac 2004 di Masqat, Oman).