



MUZAKARAH CENDEKIAWAN SYARIAH NUSANTARA KE-16

Muzakarah

2022

**KE ARAH
PEMBANGUNAN
INOVASI DAN
RANGKUMAN
KEWANGAN ISLAM**

*RAIA Hotel & Convention Centre,
Alor Setar, Kedah Darul Aman
27-28 Julai 2022
(27-28 Zulhijjah 1443H)*



KERTAS PEMBENTANGAN

INOVASI DALAM PRODUK PERBANKAN ISLAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN MAYBANK ISLAMIC BERHAD (MIB)

Dr. Akhtarzaite Abdul Aziz, Muhammad Aqil Syafiq & Siti Fariha Adilah

Penganjur Bersama



Penaja



Institusi Sokongan



Rakan Aplikasi



Inovasi dalam Produk Perbankan Islam Pembiayaan Perumahan MIB

Dr. Akhtarzaite Abdul Aziz

Muhammad Aqil Syafiq dan Siti Fariha Adilah¹

Abstrak

Produk pembiayaan perumahan merupakan salah satu produk yang ditawarkan institusi kewangan Islam. Ini bersesuaian dengan tuntutan maqasid al-Syariah iaitu penjagaan nyawa melalui pemilikan perumahan yang dianggap sebagai satu wasilah yang melengkapkan kepada penjagaan nyawa. MIB menawarkan beberapa produk pembiayaan perumahan antaranya adalah Commodity Murabahah Home Financing-i dan Houzkey berdasarkan konsep rent-to-own (RTO). Konsep RTO ini bersesuaian dengan inisiatif Bank Negara Malaysia (BNM) melalui Value Based Intermediation (VBI) atau Pengantara Berasaskan Nilai yang ingin mengukur sejauh mana setiap produk ditawarkan institusi kewangan Islam memberi impak kepada masyarakat. Produk RTO memberi lebih peluang kepada pelanggan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan dengan menyediakan 100% pembiayaan, tiada bayaran dikenakan sepanjang pembinaan perumahan berlaku, dan bayaran bulanan yang rendah.

1.0 PENDAHULUAN

Islam sangat menitik beratkan kebajikan dan keselamatan umatnya melalui konsep berlindung dan berteduh. Allah taala menyebutkan di dalam Al-Quran:

﴿وَقَرْنَ فِي بُيُوتِكُنَّ وَلَا تَبَرَّجْنَ تَبَرُّجَ الْجَاهِلِيَّةِ الْأُولَىٰ وَأَقِمْنَ الصَّلَاةَ وَآتَيْنَ الزَّكَاةَ
 وَأَطِعْنَ اللَّهَ وَرَسُولَهُ إِنَّمَا يُرِيدُ اللَّهُ لِيُذْهِبَ عَنْكُمُ الرِّجْسَ أَهْلَ الْبَيْتِ وَيُطَهِّرَكُمْ
 تَطْهِيرًا﴾

¹ Muhammad Aqil Syafiq dan Siti Fariha Adilah adalah penyelidik Syariah, Shariah Centre of Excellence, Shariah Management, Maybank Islamic Berhad. Mereka boleh dihubungi: aqil.jamaludin@maybank.com dan fariha.ismail@maybank.com.

Dan hendaklah kamu tetap diam di **rumah kamu** serta janganlah kamu mendedahkan diri seperti yang dilakukan oleh orang-orang Jahiliyah zaman dahulu; dan dirikanlah sembahyang serta berilah zakat; dan taatlah kamu kepada Allah dan RasulNya. Sesungguhnya Allah (perintahkan kamu dengan semuanya itu) hanyalah kerana hendak menghapuskan perkara-perkara yang mencemarkan diri kamu - wahai "AhlulBait" dan hendak membersihkan kamu sebersih-bersihnya (dari segala perkara yang keji) (al-Ahzab:33).

Sebahagian ahli tafsir tatkala mentafsirkan ayat ini menyatakan bahawa rumah atau tempat tinggal menjadi satu tempat berlindung terutama bagi golongan wanita bagi memelihara aurat mereka dan sebagainya (Ibn Kathir, 1999). Institusi kewangan Islam telah memperkenalkan pelbagai produk pembiayaan perumahan melalui kontrak *bai' bithaman ajil*, *al-ijarah thumma al-bai'*, *istisna'*, *musyarakah mutanaqisah*, dan sebagainya (Mohd Sollehudin, Mohd Najdi dan Muhamad Husni, 2018). Penawaran produk pembiayaan perumahan ini bersesuaian dengan *maqasid al-Syariah*, di mana rumah dianggap satu *wasilah* (penghubung) kepada *hifz al-din* (penjagaan nyawa). Dan dari sudut yang lain, pembiayaan perumahan bersesuaian dengan dengan konsep *hifz al-mal* (penjagaan harta) kerana memberikan pilihan pembiayaan patuh Syariah kepada umat Islam untuk keluar dari riba.

Kepelbagaian kontrak Syariah yang menjadi dasar produk pembiayaan perumahan merupakan satu keunikan *ijtihad* yang dilakukan para sarjana Islam dan pengamal kewangan Islam dalam mencadangkan kontrak Syariah yang sesuai bagi produk pembiayaan perumahan. Dari sudut penawaran pembiayaan perumahan, pada kebiasaannya institusi kewangan Islam menawarkan pembiayaan perumahan kepada rumah yang telah siap dibina dan rumah yang belum dibina atau masih dalam pembinaan (Mohd Sollehudin, Ahmad Azam dan Mohammad Taqiuddin, 2011). Hal ini memberi lebih pilihan kepada pelanggan dalam mendapatkan rumah yang diinginkan.

2.0 HUBUNGAN INOVASI DENGAN KONSEP AL-ISLAH, AL-TAJDID, DAN AL-IBDA'

Perkataan inovasi membawa maksud sesuatu yang baru diperkenalkan seperti kaedah, sistem, atau adat. Juga merujuk kepada perihal mengadakan,

memulakan sesuatu yang baru (Kamus Dewan Edisi Keempat, 2010). Perkataan inovasi sangat dekat dengan konsep *al-islah*, *al-tajdid*, *al-ibda'* yang ada di dalam Islam. Perkataan *al-islah* adalah masdar dari kata akar أصلح-بصلح-إصلاحا yang merupakan kata lawan bagi kerosakan فساد yang bermaksud menghilangkan kerosakan atau mendirikan sesuatu yang telah runtuh atau rosak (Ibn Manzur, 1990).

Sebahagian sarjana Islam berpendapat perkataan *islah* merangkumi maksud-maksud yang lebih luas iaitu menjadikan sesuatu itu baik, betul, munasabah dengan kedudukan yang wajar, tersusun dengan baik, soleh, bertakwa, sihat, berkembang maju, berguna, bermanfaat, sesuai, layak, meletakkan sesuatu mengikut apa yang selayaknya (Uthman el-Muhammady, 2013). Perkataan *tajdid* pula adalah masdar dari kata akar جدد-يجدد-تجديدا yang membawa maksud dari sudut bahasa arab menjadikannya baru atau bernafas baru (Ibn Manzur, 1990). Konsep *tajdid* ini juga mempunyai dasarnya dalam Islam berdasarkan hadis Nabi Muhammad SAW:

عن أبي هريرة رضي الله عنه: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: إن الله يبعث لهذه الأمة على رأس كل مائة سنة من يجدد لها دينها.

Daripada Abu Hurairah RA daripada Rasullah SAW bersabda: Sesungguhnya Allah akan membangkitkan bagi umat ini pada awal setiap seratus tahun orang yang mentajdidkan bagi umatnya agamanya (Hadis riwayat Abu Daud).

Kefahaman dari hadis ini menunjukkan bahawa Allah taala akan mengutuskan pada setiap seratus tahun mereka yang akan mentajdidkan agama ini. Sebahagian sarjana Islam berpendapat bahawa *tajdid* adalah menghidupkan apa yang dipelajari dari al-Quran dan as-Sunnah dan perkara-perkara yang bersesuaian dengan kedua-duanya (al-Azizi, 2017). Sebahagian sarjana Islam yang lain pula berpendapat bahawa *tajdid* menghidupkan hukum-hukum Syariah yang tenggelam, dan menjelaskan ajaran-ajaran dari sunnah Nabi SAW, dan pengajaran-pengajaran yang boleh diambil dari pada ajaran baginda Nabi SAW (al-Munawi, 1971). Terdapat juga dalam kalangan sarjana Islam kontemporari

menjelaskan *tajdid* sebagai satu usaha dan percubaan untuk mengembalikan sesuatu seperti keadaan asal (Yusuf al-Qaradhawi, 2001).

Perkataan *ibda'* pula adalah masdar dari kata akar ابداع-يبدع-إبداعا yang membawa maksud mencipta sesuatu yang baru yang tiada contoh sepertinya pada waktu yang lalu (Ibn Manzur, 1990). Manakala dari sudut istilah perkataan *ibda'* mempunyai makna yang hampir sama dari sudut bahasa, namun para sarjana Islam berbeza pendapat terhadap konotasinya dari sudut Syariah, sama ada perkataan *ibda'* menjurus kepada pembaharuan yang baik ataupun tidak (as-Syatibi, 1992).

Dapat disimpulkan disini bahawa konsep inovasi mempunyai hubungan dengan konsep *al-islah*, *al-tajdid*, dan *al-ibda'* yang mana inovasi yang dimaksudkan disini adalah mencipta dan mempelbagaikan produk-produk kewangan Islam dengan tujuan penambahbaikan. Pengenalan produk RTO adalah salah satu cara inovasi dan menambah baik produk pembiayaan perumahan yang ada di pasaran disamping produk pembiayaan perumahan berdasarkan konsep wakaf dan sebagainya.

3.0 PRODUK RTO BERDASARKAN AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK DAN AL-IJARAH AL-MAWSUFAH FI AL-ZIMMAH

Konsep *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* dan *al-ijarah al-mawsufah fi al-zimma* antara salah satu kontrak yang dibenarkan oleh Syariah. Perkataan *ijarah* berasal dari perkataan الأجر ataupun الأجرة yang membawa maksud upah terhadap pekerjaan yang dilakukan (Ibn faris, 1979). Dari sudut istilah pula, *ijarah* membawa maksud satu kontrak terhadap manfaat yang harus dan diketahui, atau *mausufah fi al-dhimma*, atau upah terhadap pekerjaan yang diketahui dengan bayaran yang diketahui pada satu tempoh yang ditetapkan (al-Buhuti, 2001). *Ijarah* juga bermaksud satu kontrak sewa yang berlaku dengan pertukaran pemilikan manfaat bagi sesuatu aset kepada pihak lain untuk tempoh waktu tertentu dengan tukaran satu perkara tertentu (BNM, 2018). Sebahagian badan fatwa kewangan Islam antarabangsa menyebut *ijarah* sebagai pemilikan manfaat yang dibenarkan yang diketahui pada satu tempoh yang diketahui dengan bayaran yang diketahui dan

dibenarkan oleh Syarak (AAOIFI, 2017). Kontrak *ijarah* dibenarkan dalam Syariah berdasarkan firman Allah taala:

﴿أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولِي حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتِمُّوا بِبَيْنِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَى﴾

*Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka **berikanlah kepada mereka upahnya**, dan berbincanglah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya (al-Talaq:6).*

Kefahaman dari ayat ini adalah Allah taala memerintahkan untuk memberikan upah kepada penyusuan yang dilakukan oleh ibu, dan sebagaimana harusnya upah kepada ibu yang menyusukan, begitu juga harus diberikan upah terhadap perkara lain. Kontrak *ijarah* juga mempunyai dasarnya berdasarkan hadis Nabi SAW:

عن أبي هريرة عن الله صلى الله عليه وسلم قال: قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطي بي ثم غدر، ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجبيرا فاستوفى منه، ولم يعطه أجره.

*Dari Abu Hurairah, dari Nabi SAW bersabda: Allah taala telah berfirman: Ada tiga golongan kelak pada hari kiamat Aku memusuhinya. Orang yang berjanji padaKu kemudian mengingkarinya, orang yang menjual orang merdeka (bukan hamba) kemudian hasil penjualan itu dimakan, dan orang yang mempunyai pekerja yang telah melaksanakan pekerjaan dengan baik, **lalu tidak segera dibayarkan upahnya** (Hadis riwayat al-Bukhari).*

Kefahaman dari hadis qudsi ini adalah Allah taala memerintahkan untuk menunaikan pembayaran upah kepada mereka yang telah melaksanakan kerja

bagi pihak kita. Dari sudut *ijma'* pula, telah bersepakat para ulama terhadap **keharusan** *ijarah* (Ibn Qudamah, 1997). Berdasarkan dalil dari al-Quran, as-Sunnah dan *ijma'* ini, kedua-dua kontrak *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* dan *al-ijarah al-mawsufah fi al-zimmah* mengambil hukum **keharusan** yang sama seperti *ijarah* (AAOIFI, 2017).

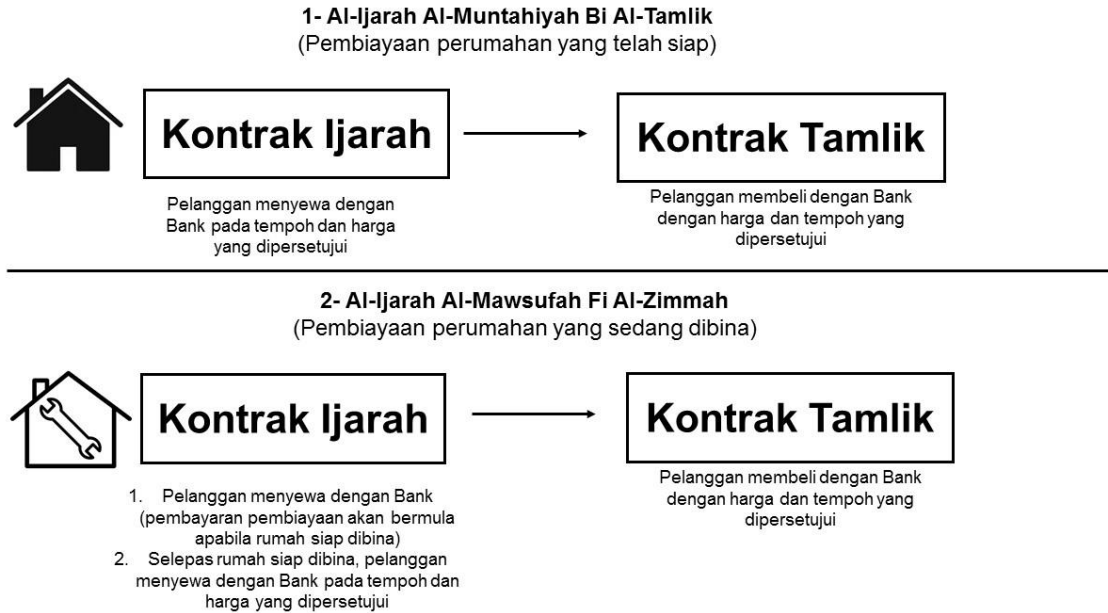
Perkataan *tamlik* pula berasal dari perkataan الملك yang membawa maksud kuasa dan hak kepada sesuatu dan jika dikatakan dari sudut bahasa: “seseorang memiliki sesuatu” hal itu bermakna seseorang memiliki kuasa terhadap perkara tersebut (Ibn faris, 1979). Dan makna *tamlik* dari sudut istilah adalah sama seperti sudut bahasa.

Dan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah pemilikan manfaat dari sesuatu aset tertentu dengan tempoh tertentu, dan disusuli dengan pemilikan aset tersebut dengan sifat tertentu dengan kadar upah yang diketahui (Fahd Ali, 2008). Kontrak ini juga diertikan sebagai kontrak *ijarah* yang berakhir dengan pemilikan aset sewaan kepada penyewa dan perlu dinyatakan bagaimana cara pemilikan aset itu berlaku semasa kontrak berlaku atau ketika kontrak berakhir (BNM, 2018).

Dan *al-ijarah al-mawsufah fi al-zimmah* ditakrifkan oleh sebahagian sarjana Islam sebagai jualan manfaat di masa akan datang bagi tujuan mendapatkan tunai secara lani atau sebuah akad *salam* bagi tujuan mendapatkan manfaat sama ada manfaat tersebut terhasil dari aset atau perkhidmatan (Nazih Hammad, 2007). Kontrak ini juga ditakrifkan sebagai satu kontrak yang memindahkan pemilikan bagi satu manfaat untuk satu jangka masa tertentu pada masa akan datang berdasarkan syarat yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak dalam *ijarah* (BNM, 2018).

Dalam produk RTO yang ditawarkan MIB, kontrak *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* menjadi dasar bagi pembiayaan perumahan yang telah siap. Manakala bagi pembiayaan perumahan yang sedang dibina, kontrak *al-ijarah al-mawsufah fi al-zimmah* ditambah sesuai dengan keadaan perumahan tersebut yang masih dalam pembinaan.

Berikut disertakan struktur RTO yang ditawarkan MIB:



1. Untuk pembiayaan perumahan yang telah siap (*ijarah muntahiyah bi tamlik*):
 - a) Pelanggan menyewa dengan Bank pada tempoh dan harga yang dipersetujui.
 - b) Pelanggan membeli dengan Bank dengan harga dan tempoh yang dipersetujui.

2. Untuk pembiayaan perumahan yang sedang dibina (*ijarah mawsufah fi zimmah*):
 - a) Pelanggan menyewa dengan Bank (pembayaran pembiayaan akan bermula apabila rumah siap dibina).
 - b) Selepas rumah siap dibina, pelanggan menyewa dengan Bank pada tempoh dan harga yang dipersetujui.
 - c) Pelanggan membeli dengan Bank dengan harga dan tempoh yang dipersetujui.

4.0 MIB DAN PENAWARAN PRODUK RTO

Penawaran produk RTO oleh MIB bermula sejak tahun 2018 setelah diluluskan oleh BNM dan MIB kekal sebagai satu-satunya institusi perbankan Islam yang menawarkan produk ini. MIB telah bekerjasama dengan kerajaan Malaysia dan turut diumumkan dalam bajet persekutuan 2021 bahawa produk RTO turut ditawarkan untuk projek PR1MA (Maybank, n.d.).

Antara tujuan penawaran produk RTO oleh MIB adalah bagi membantu pelanggan menangani masalah bayaran pendahuluan yang tinggi yang memerlukan pelanggan menggunakan atau menyediakan jumlah yang besar bagi bayaran pendahuluan dan kos-kos lain berkaitan pemilikan rumah. Selain itu, produk ini bertujuan membantu golongan professional muda untuk memiliki rumah.

Selain itu juga, sebahagian pelanggan menghadapi kesukaran mendapatkan kelulusan pembiayaan perumahan biasa kerana tidak memiliki bayaran pendahuluan yang mencukupi. Kesan dari hal ini menyebabkan pelanggan tidak mampu untuk memiliki rumah kerana kesukaran-kesukaran di atas. Antara ciri-ciri utama produk RTO yang ditawarkan MIB adalah pelanggan akan menikmati 100% pembiayaan, dan tiada sebarang bayaran dikenakan ketika pembinaan perumahan berlangsung, dan juga bayaran bulanan yang rendah. Produk RTO ini juga ditawarkan untuk projek perumahan yang telah dilancarkan, dalam pembinaan, projek perumahan yang telah siap (Maybank, n.d.).

Dibawah disertakan perbandingan antara produk RTO dan pembiayaan perumahan biasa bagi projek perumahan dalam pembinaan bawah RM 500,000:

Tajuk	RTO	Pembiayaan Perumahan Biasa
Kadar upah (berdasarkan <i>Islamic Base Rate</i> dan penilaian yang dibuat Bank kepada pelanggan).	Kadar upah: 3.20% Kadar upah ketika kempen: 2.88%	Kadar upah: 3.20%
Bayaran pendahuluan	RM3,600 (deposit sekuriti)	RM50,000 (bayaran pendahuluan)
Kos anggaran pendahuluan (melibatkan kos perundangan, duti stem bagi perjanjian jual beli dan sebagainya).	RM19,940	RM17,500
Kos anggaran pembayaran ketika pembinaan	RM0 (kos semasa pembinaan perumahan dijalankan akan dibiayai oleh Bank).	RM25,000
Bayaran bulanan	RM1,200	RM1,946 (tempoh pembiayaan berdasarkan tempoh 30 tahun).

Jumlah bayaran bagi tempoh 5 tahun	RM91,940	RM209,266
------------------------------------	----------	-----------

Dari carta ini kita dapat melihat melalui produk RTO yang ditawarkan MIB, pelanggan mendapat banyak kelebihan khususnya dari sudut syarat-syarat pembiayaan yang lebih mampu dipenuhi berbanding pembiayaan biasa. Syarat-syarat mampu milik ini sesuai dengan konsep *rawaj al-mal* yang membawa maksud menjadikan setiap harta itu mampu dimiliki setiap peringkat manusia (Ibn Asyur, 2001). Hal ini bersesuaian dengan firman Allah taala:

﴿وَأَخْرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ﴾

Dan yang lainnya orang-orang yang musafir di muka bumi untuk mencari rezeki dari limpah kurnia Allah (al-Muzammil: 20).

Kefahaman dari ayat ini adalah penawaran produk-produk kewangan yang mampu dimiliki oleh setiap pelanggan termasuk dalam bab membantu pelanggan mencari limpah kurnia Allah taala. Produk RTO ini ditawarkan kepada setiap warganegara Malaysia yang berkelayakan, berumur 18 hingga 70 tahun, memiliki tidak lebih dari satu (1) pembiayaan perumahan ketika memohon pembiayaan RTO dan boleh meletakkan sehingga tiga (3) orang penjamin.

Antara keunikan lain produk ini adalah penawarannya berdasarkan sistem digital yang boleh dilanggan oleh pelanggan melalui laman sesawang rasmi Maybank. Di laman rasmi ini setiap pelanggan akan dapat melihat jenis-jenis perumahan yang ditawarkan, memilih kawasan perumahan yang bersesuaian dengan minat, menghantar permohonan pembiayaan berserta penghantaran dokumen-dokumen yang berkenaan, dan mengurus akaun tersebut secara digital.

5.0 ISU-ISU BERKAIT PENAWARAN RTO OLEH MIB

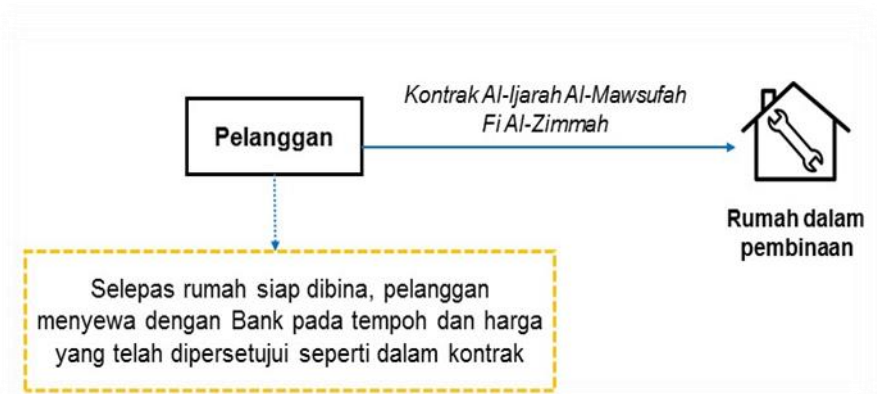
Kelebihan dan kemudahan yang ditawarkan oleh MIB melalui produk RTO tidak dapat dinafikan mampu membantu menyumbang sebagai salah satu solusi terhadap masalah yang dihadapi oleh pembeli rumah dan memberi peluang

kepada masyarakat secara umumnya untuk merancang bagi memiliki rumah sendiri melalui skim yang memberangsangkan. Namun begitu, dalam usaha untuk membangunkan sesuatu produk tidak dapat dinafikan pasti akan ada isu dan halangan sebelum atau apabila sesuatu struktur produk itu dapat ditawarkan kepada pelanggan secara umumnya. Produk pembiayaan perumahan RTO juga tidak terkecuali dalam hal ini. Oleh itu bahagian ketiga bagi kertas kajian ini akan membincangkan antara persoalan dan isu yang timbul dalam produk RTO.

1. Isu RTO Dari Aspek Undang-Undang

Isu undang-undang yang berkaitan dengan struktur produk RTO antaranya penyerahan rumah dan *beneficial rights* (hak manfaat) serta isu teknikal seperti duti setem dan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP).

i. Penyerahan Perumahan



Antara contoh isu struktur yang berkaitan dengan penyerahan rumah ialah pembiayaan produk RTO bukan sahaja untuk rumah yang telah siap akan tetapi juga untuk rumah belum siap yang masih dalam pembinaan. Mengikut struktur RTO, bagi rumah belum siap yang masih dalam pembinaan, pihak bank akan menggunakan kontrak *al ijarah al mawsufah fi al zimmah* sebagai kontrak pembiayaan dengan pelanggan. Melalui kontrak ini, pelanggan akan menyewa dengan pihak bank di mana pembayaran bagi pembiayaan akan bermula apabila rumah telah siap dibina. Selepas rumah telah siap dibina maka barulah pelanggan menyewa dengan pihak bank pada tempoh dan harga yang telah

dipersetujui di awal perjanjian atau kontrak. Sebagai pelanggan, logik seandainya mereka ragu bagaimana jika setelah termeterainya perjanjian dan apabila telah menghampiri tahun yang dipersetujui akhirnya rumah yang diimpikan masih belum siap. Di dalam perjanjian yang ditanda tangani oleh pelanggan, terdapat satu klausa di dalam perjanjian pembiayaan rumah bagi isu rumah yang masih dalam pembinaan yang menyatakan pelanggan boleh memilih untuk membatalkan atau bersetuju untuk meneruskan perjanjian sekiranya penyerahan rumah tidak dapat dilakukan mengikut tempoh penyerahan yang sepatutnya.

Sekiranya pelanggan memilih untuk membatalkan perjanjian tersebut maka pihak bank akan memulangkan semula *security deposit* (deposit jaminan) dan selepas itu perjanjian akan terbatal, tidak sah dan tidak mempunyai kesan selanjutnya.

Akan tetapi jika pelanggan memilih untuk meneruskan perjanjian maka dengan itu pelanggan bersetuju untuk menyambung tempoh bagi penyerahan rumah beserta dengan *revised terms* (syarat yang telah disemak) seperti yang dipersetujui antara pelanggan dan pihak bank.

Namun sekiranya penyerahan rumah masih juga tidak dapat dilaksanakan walaupun setelah pelanggan menyambung tempoh bagi penyerahan rumah maka pelanggan dan pihak bank boleh bersetuju untuk membatalkan perjanjian melalui notis bertulis.

ii. Hak Manfaat



Secara asas, produk RTO merupakan produk yang melibatkan kontrak *ijarah* (sewaan) dan juga jual beli, di mana pelanggan akan menyewa

rumah terlebih dahulu melalui kontrak *ijarah* dan kemudiannya hak pemilikan rumah akan dipindahkan kepada pelanggan melalui kontrak jual beli. Namun, disebabkan pelanggan yang menandatangani perjanjian jual beli dengan pihak pemaju, ini membawa kepada pelanggan yang akan memegang pemilikan sah terhadap rumah yang dibeli. Oleh itu adakah timbul isu bahawa pelanggan menyewakan rumah miliknya kepada dirinya sendiri.

Bagi produk RTO ini, meskipun pelanggan telah menandatangani perjanjian jual beli namun, pelanggan sebenarnya akan menyerahkan hak pemilikan yang sah terhadap rumah yang dibeli kepada pihak bank melalui *deed of trust* (surat amanah) dan *power of attorney* (kuasa wakil) dengan menandatangani kedua-dua dokumen ini. Sebab utama mengapa pelanggan yang menandatangani perjanjian jual beli terlebih dahulu sebagai pembeli dengan pemaju adalah kerana untuk mengatasi isu duti setem yang merupakan sebahagian dari *Home Ownership Campaign* (kempen pemilikan rumah), satu inisiatif yang diperkenalkan oleh kerajaan Malaysia melalui Belanjawan 2021 serta isu pengeluaran wang KWSP. Kedua-dua isu ini akan dibincangkan dengan lebih lanjut di bahagian isu teknikal nanti.

Oleh itu, bank akan bertindak sebagai pemilik sah bagi aset tersebut dan juga sebagai *beneficial owners* (pemilik manfaat) seperti yang termaktub dalam dokumen *Deed of Trust* (DOT) dan *Power of Attorney* (PA) (di mana pihak pemaju juga harus akui untuk perkara ini). Pihak bank, yang memegang *beneficial ownership* (hak milik manfaat) melalui *trust structure* (kepercayaan) akan menyewakan rumah yang telah dipersetujui tersebut kepada pelanggan bagi tempoh penyewaan yang telah dipersetujui. Pihak bank juga akan membiayai rumah tersebut dalam tempoh penyewaan terbabit dan pelanggan perlu membayar sewa kepada pihak bank. Selepas tempoh penyewaan jika pelanggan bersetuju untuk membeli rumah terbabit, maka pemilikan rumah akan

dipindahkan kepada pelanggan melalui kontrak jual beli dan pihak bank akan membatalkan PA atau surat wakil kuasa.

iii. Isu Duti Setem

Seperti yang dibincangkan di atas berkaitan isu duti setem, kerajaan melalui Belanjawan 2021 telah menawarkan pengecualian duti setem buat pembeli rumah pertama bagi menggalakkan pembelian rumah pertama yang bernilai sehingga RM500,000 dalam kalangan rakyat Malaysia. Pengecualian duti setem untuk memorandum dokumen pindah milik (MOT) dan perjanjian pinjaman akan diberikan kepada pembeli rumah pertama yang membeli hartanah kediaman dari 1^{hb} Januari 2021 hingga 31^{hb} Disember 2025. Antara syarat untuk seseorang itu menikmati pengecualian duti setem tersebut adalah:

Individu pembeli atau pembeli bersama harta kediaman yang merupakan warganegara Malaysia (EY, 2021)

Oleh itu bagi membolehkan seseorang itu menikmati kelebihan pengecualian duti setem ini, pembeli rumah terbabit perlulah memenuhi syarat di atas iaitu sebagai individu warganegara Malaysia dan sudah pasti pihak bank tidak memenuhi syarat sebagai individu warganegara Malaysia seperti di atas. Maka inilah antara sebab utama mengapa pelanggan perlu menandatangani perjanjian jual beli terlebih dahulu sebagai pembeli dan bukannya pihak bank. Setelah itu barulah dipindahkan pemilikan rumah kepada pihak bank seperti yang dipersetujui dalam dokumen DOT dan PA. Perlu juga difahami, fungsi bank di sini hanyalah sebagai pengantara bagi pembiayaan rumah dan objektif utama adalah untuk memastikan pelanggan RTO dapat menikmati pengecualian duti setem sebagaimana pelanggan produk pembiayaan atau produk pinjaman perumahan yang lain.

iv. Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP)

Begitu juga dalam isu Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) di mana pelanggan tidak dibenarkan untuk melakukan pengeluaran wang KWSP mereka untuk membayar amaun sewa ketika tempoh penyewaan atau *initial tenure* (pegangan awal) dengan bank bagi produk RTO ini. Ini kerana pengeluaran yang ingin dilakukan oleh pelanggan adalah bertujuan untuk membayar sewa dan bukannya untuk membeli rumah (jika lihat kepada struktur RTO). Oleh itu, dengan menetapkan pelanggan untuk menandatangani perjanjian jual beli terlebih dahulu sebagai pembeli akan memberikan peluang kepada pelanggan untuk melakukan pengeluaran bagi tujuan tersebut.

2. Isu *Risk Management* (pengurusan risiko)

Produk pembiayaan rumah RTO merupakan antara salah satu inisiatif di bawah VBI, satu konsep yang diperkenalkan oleh BNM pada tahun 2018. Objektif mengapa VBI diperkenalkan adalah untuk menjana impak yang positif dan mampan terhadap ekonomi, komuniti dan persekitaran melalui praktis, pengendalian dan produk yang ditawarkan oleh perbankan Islam.

Melalui struktur RTO yang diperkenalkan seperti penawaran bayaran bulanan yang rendah berbanding produk pembiayaan perumahan yang lain, pengecualian duti setem, pelanggan tidak perlu membayar 10% *down payment* (bayaran pendahuluan) kepada pihak pemaju, pelanggan boleh mengunci harga rumah yang akan dibayar di masa hadapan pada harga yang ditetapkan di waktu perjanjian, maka ini sedikit sebanyak mampu untuk menjana impak positif kepada pelanggan dengan membantu memudahkan pelanggan untuk memiliki rumah pertama mereka. Namun, isu risk management (pengurusan risiko) adalah antara isu yang boleh diutarakan juga bagi produk RTO ini. Ini kerana secara umumnya pengurusan risiko yang digunapakai oleh pihak bank kebanyakannya dan secara tradisinya tertumpu pada *credit risk management* (pengurusan risiko kredit). Ini kerana, bagi institusi perbankan secara umumnya produk pembiayaan/pinjaman adalah sumber risiko kredit yang paling jelas. Risiko kredit merujuk kepada kemungkinan kerugian yang perlu ditanggung oleh pihak pembiaya sekiranya pihak yang menerima pembiayaan

gagal untuk menjelaskan pembayaran terhadap hutang yang diambil. Oleh yang demikian risiko kredit adalah untuk memaksimumkan kadar pulangan kepada bank melalui *credit risk exposure* (pendedahan risiko kredit) yang dipraktiskan oleh bank menggunakan parameter yang ditetapkan. Oleh itu, pihak bank akan menjalankan proses *Know Your Customer* (KYC) atau kenali pelanggan anda terhadap pelanggan yang ingin memohon produk pembiayaan RTO sama seperti pelanggan pembiayaan produk perumahan yang lain.

Memandangkan produk RTO merupakan sebahagian inisiatif kepada VBI, maka pihak bank perlu mempertimbangkan pengurusan risiko yang lebih mantap dan dinamik untuk menyokong usaha VBI ini bagi membantu mencapai objektif untuk menggalakkan masyarakat memiliki rumah pertama dan seterusnya memberikan impak positif yang signifikan buat masyarakat secara menyeluruh dan bukan terhadap segmen tertentu sahaja.

6.0 STRUKTUR PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI LUAR NEGARA

Selain di Malaysia, institusi perbankan Islam di negara-negara luar juga turut tidak ketinggalan dalam membangunkan produk pembiayaan perumahan buat pelanggan mereka. Menurut Adilla (2022), selain Malaysia, Saudi Arabia, United Arab Emirates (UAE) dan Indonesia adalah antara yang menduduki tangga teratas dalam menerajui ekonomi Islam, antaranya melalui institut kewangan islam seperti penawaran perkhidmatan dan produk perbankan. Singapura sebagai negara jiran kepada Malaysia juga turut menawarkan perkhidmatan dan produk perbankan Islam namun berbeza halnya untuk produk pembiayaan perumahan. Oleh itu bahagian ini akan membawakan antara struktur produk pembiayaan perumahan yang dipraktiskan di negara-negara seperti di atas.

Antara struktur kontrak pembiayaan perumahan islamik yang digunakan oleh institusi perbankan Islam di Malaysia adalah seperti *murabahah*, *tawarruq*, *musharakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bi tamlik*. Sebagai contoh di Indonesia, jenis kontrak yang popular digunakan bagi produk pembiayaan perumahan adalah *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya*

bi tamlik. Di antara ketiga-tiga jenis kontrak ini, *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dikatakan mendominasi pasaran dengan portfolio sebanyak 89% (OJK, 2019). Walaubagaimanapun di Singapura, produk pembiayaan perumahan Islamik masih belum dilaksanakan. Maybank Singapura pada tahun 2019 telah membentangkan model pembiayaan perumahan *tawarruq* dan *musyarakah mutanaqisah* kepada lembaga pengarah kumpulan wang simpanan pusat atau Central Provident Fund (CPF). Sungguhpun bank telah cenderung kepada struktur pembiayaan berdasarkan model komoditi *murabahah*, rangka kerja kawal selia Singapura yang sedia ada - khususnya Akta Kumpulan Wang Simpanan Pusat (CPF) - tidak dapat menampung struktur sedemikian. Ini kerana model komoditi *murabahah* akan menggunakan dana untuk pembelian komoditi, sebagai sarana pembiayaan pembelian harta dan ini bertentangan dengan undang-undang kerana penggunaan dana (CPF) terhad kepada immovable property (harta tak alih) (Samad, 2021).

Manakala bagi Saudi Arabia, antara kontrak yang digunakan ialah *murabahah* (Al Rajhi Bank, (2022), Alinma Bank (2022), Banque Saudi Fransi (2022a), Banque Saudi Fransi (2022b), SABB (2022a), SABB (2022b)), *ijarah* (SABB, 2022b) dan *tawarruq* (SABB (2022c), Banque Saudi Fransi, (2022c), SABB (2022d), SABB (2022e)). Di antara ketiga-tiga ini, dapat dilihat bahawa kontrak *tawarruq* dan *murabahah* adalah antara yang ditawarkan secara meluas di negara itu. Di UAE pula kontrak *murabahah* (Dubai Islamic Bank, 2022c), *ijarah* (Ajman Bank (n.d), Dubai Islamic Bank (2021a)), *ijarah muntahiya bi tamlik* (Al Hilal Bank, n.d), Forward *ijarah* (Ajman Bank (n.d), Dubai Islamic Bank (2022b)) dan *istisna* (Ajman Bank (n.d), Dubai Islamic Bank (2022b)) adalah antara yang digunapakai dalam praktis perbankan Islam di sana.

7.0 KESIMPULAN

Proses inovasi dalam kewangan Islam adalah proses yang perlu dijalankan secara berterusan untuk mempelbagaikan produk-produk yang ditawarkan oleh institusi kewangan Islam. Kepelbagaian produk yang ditawarkan sesebuah institusi kewangan Islam diharapkan dapat memberi lebih banyak pilihan kepada pelanggan sesuai dengan keperluan mereka. Produk RTO yang ditawarkan MIB mengambil aspek inovasi dari sudut syarat-syarat pemberian pembiayaan yang lebih mudah berbanding pembiayaan biasa, di samping ciri-ciri lain seperti penjelasan di atas. Diharapkan lebih banyak institusi kewangan Islam dapat menawarkan produk-produk yang bersifat inovasi, sesuai dengan keperluan pelanggan, dan patuh Syariah.

RUJUKAN

Al Hilal Bank. (n.d). Shariah Compliance Certificate. <https://www.alhilalbank.ae/en/Images/12-finance-ready-property-en.pdf>. (Di akses pada 8th Julai 2022).

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (2017). *Al-Maayir al-Syar'iyyah*. Manama.

Al-Hasūn, F.A. (2007). *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk fi al-Fiqh al-Islamī*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah.

Alinma Bank. (2022). *Real Estate Financing*. https://alinma.com/wps/portal/alinma/Alinma/MenuPages/RetailServices/Finance/AlinmaRealEstateFinancing/RealEstateFinancing!/ut/p/z1/pZDPDoIwDlfxSdYx8aEY1UcE9hARXEXw8ksUfRgfH4xhoP_0MTemxf-2uJJRWxTX1xu_rsjk29b_uNFdvMhDxOOE1gESAgylxkoceCiJH1lxBEggGqQnIsViCXgth_fPjRhw-F8N23dwSpoCGH1KRiCoWaxR07IHxO6CbIcVo0kbUAL7WVI7ZM_DmB70AvAJmdlsxzBa5Qc_QLkPPmadDWVbglFM4uAJiWZ05/dz/d5/L0IDUmITUSEhL3dHa0FKRnNBLzROV3FpQSEhL2Vu/ (Di akses pada 8th Julai 2022).

Abū Dāud, M.A. (2009). *Sunan Abī Dāud*. Beirut: Dar al-Risalah al-Alamiah.

Al-Azīzī, A.A. (2017). *Al-Sirāj al-Munīr Syarh al-Jāmi' al-Saghīr fī Hadīs al-Basyīr al-Nazīr*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah.

Al-Munāwī, A.T. (1971). *Fāidh al-Qadīr Syarh al-Jami' al-Saghīr*. Kaherah: Maktabah al-Tijariah al-Kubra.

Al Rajhi Bank. (2022). *Home Finance*. <https://www.alrajhibank.com.sa/en/personal/finance/home/home-finance> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Al-Bukhārī, M.I. (2002). *Sahih al-Bukhari*. Beirut: Dar Ibn Kathir.

Al-Qaradhāwī, Y. (2001). *Min Ajli Sahwah Rāsyidah*. Kaherah: Dar al-Syuruk.

Al-Buhūtī, M.Y. (2001). *Al-Raudh al-Murbi' Syarh Zād al-Mustaqni'*. Beirut: Muassah al-Risalah.

Ajman Bank. (n.d). Property Finance – FAQ. <https://www.ajmanbank.ae/site/files/FAQ/FAQ - Property Finance.pdf> (Di akses pada 8th Julai 2022).

As-Syātībī, I.M. (1992). *Al-I'tishām*. Riyadh: Dar Ibn Affan.

Bank for International Settlements. (n.d), Principles for the Management of Credit Risk. <https://www.bis.org/publ/bcbpsc125.pdf> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Bank Negara Malaysia. (2018). Ijarah Policy Document. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.bnm.gov.my/documents/20124/938039/PD+Ijarah+28062018_Final.pdf/479fc345-c628-8996-25f0-8d1fe06aa700?t=1592245815724 (Di akses pada 8th Julai 2022).

Bank Negara Malaysia. (2018). Value-Based Intermediation: Strengthening the Roles and Impact of Islamic Finance. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.bnm.gov.my/documents/20124/761682/Strategy+Paper+on+VBI.pdf/b299fc38-0728-eca6-40ee-023fc584265e?t=1581907679482#:~:text=Value%2Dbased%20intermediation%20(VBI)%20aims%20to%20deliver%20the%20intended,returns%20and%20long%2Dterm%20interests (Diakses pada 6th Julai 2022).

Banque Saudi Fransi. (2022a). *Readymade Property*. <https://www.alfransi.com.sa/english/personal/finance/home-finance-products/readymade-property> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Banque Saudi Fransi. (2022b). *Incomplete Property*. <https://www.alfransi.com.sa/english/personal/finance/home-finance-products/incomplete-property> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Banque Saudi Fransi. (2022c). *Construction Finance*. <https://www.alfransi.com.sa/english/personal/finance/home-finance-products/construction-finance> (Di akses 8th Julai 2022).

Dubai Islamic Bank. (2022a). DIB Property Finance – Ijarah. <https://www.dib.ae/docs/default-source/sharia-certificates/5-cs-dib-home-finance-ijara.pdf>. (Di akses pada 8th Julai 2022).

Dubai Islamic Bank. (2022b). DIB Property Finance – Istisna & Forward Ijara. <https://www.dib.ae/docs/default-source/sharia-certificates/6-cs-dib-property-finance-istisna-forward-ijara.pdf> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Dubai Islamic Bank. (2022c). DIB Property Finance - Murabaha. <https://www.dib.ae/docs/default-source/sharia-certificates/7-cs-dib-property-finance-murabaha.pdf> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Dewan Bahasa dan Pustaka. (2010). Kamus Dewan Edisi Keempat. Kuala Lumpur.

EY. (2021) Stamp Duty Exemptions on The Purchase of First Residential Homes, https://www.google.com/search?q=how+to+cite+article+online+harvard&rlz=1C1GC EA_enMY888MY888&oq=how+to+cite+article+online+harvard&aqs=chrome..69i57j0i22i30l7j0i390l2.6021j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8 (Di akses pada 8th Julai 2022).

El-Muhammady, M.U. (2013). Mengislah Ummat Awlawiyyat Gerakan Islam. <http://www.mindamadani.my/topik/fiqh-ad-dakwah/item/20-mengislah-ummah-awlawiyyat-gerakan-islam.html> (Di akses pada 7th Julai 2022).

Hammād, N. (2007). *Fi Fiqh al-Muāmalāt al-Mālīyah al-Masrafiyāh al-Muāsirah*. Damascus: Dar al-Qalam.

Ibn Kathīr, I.U. (1999). *Tafsīr al-Quran al-Azīm*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah.

Ibn Manzūr, M.M. (1990). *Lisān al-Arab*. Beirut: Dar al-Sadir.

Ibn Fāris, A.F. (1979). *Maqayīs al-Lughah*. Damaskus: Dar a-Fikr.

Ibn Qudāmah, A.A. (1997). *Al-Mughnī*. Riyadh: Dar al-Alam al-Kutub Li al-Tiba'ah Wa al-Nasr wa al-Tauzi'.

Maybank Islamic. (2018). Product Disclosure Sheet. https://sdpcorpsecurestore1.blob.core.windows.net/sdpcorpwebsite/pdf/maybank2own_houzkey_termscondition.pdf (Di akses pada 8th Julai 2022).

Maybank. (n.d.). How it works. <https://www.maybank2own.com/portal/how-it-works> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Maybank. (n.d.). Product Disclosure Sheet HouzKEY. <https://www.maybank2own.com/portal/modules/proposition/attachments/Product%20Info%20for%20Customer.pdf> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Md Nor, M. Z., Mohamad, A. M., Mohd Arshad, A. H. dan Abdul Jalil, N. I. (2021). Rent to Own as Value-Based Financial Intermediation: Legal And Shariah Analysis. *Journal of Business Management and Accounting*. Vol (11). Pp 45-58. <https://e-journal.uum.edu.my/index.php/jbma/article/view/jbma2021.11.1.3/3149> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Mohammad, T.M., Aminuddin, M.N., Hasbulah, M.N. (2018). *Pembiayaan Perumahan Berasaskan Komoditi Murabahah: Kajian Kes di CIMB Islamic Bank*. Kuala Lumpur: UTM Press.

OJK. (2019). Snapshot Perbankan Syariah. <https://OJK.go.id> (Di akses pada 8th Julai 2022).

Samad. H. (2021). 'Singapore May Have Its First-Shariah Compliant Home Financing Facility, Hopefully, Soon'. *Halal Universe*. <https://www.halaluniverse.net/personal-finance/singapore-may-have-its-first-shariah-compliant-home-financing-facility-hopefully-soon/> (Di akses pada 8th Julai 2022).

SABB. (2022a). *Home and Liquidity*. <https://www.sabb.com/en/financing/home-finance-products/maskan-and-liquidity/> ().

SABB. (2022b). *Ready Unit*. <https://www.sabb.com/en/financing/home-finance-products/ready-unit/> (Di akses pada 8th Julai 2022).

SABB. (2022c). *Self Construction*. <https://www.sabb.com/en/financing/home-finance-products/self-construction/> (Accessed: 08 July 2022)

SABB. (2022d). *Home Equity*. <https://www.sabb.com/en/financing/home-finance-products/mortgage/> (Di akses pada 8th Julai 2022)

SABB. (2022e). *Under construction residential units (off plan)*. <https://www.sabb.com/en/financing/home-finance-products/Off-plan-REDF/> (Di akses pada 8th Julai 2022)

Shuib, M.S., Sulaiman, A.A., Mohamad, A.T. (2011). *Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad*. Kuala Lumpur: UTM Press.

Zaidi, E. (2022). 'Housing shortage may boost Islamic borrowing in Pakistan'. *Salaam Gateway*. <https://www.salaamgateway.com/story/housing-shortage-may-boost-islamic-borrowing-in-pakistan> (Di akses pada 8th Julai 2022)