

# PENGAGIHAN KEKAYAAN DALAM EKONOMI ISLAM MELALUI INSTRUMEN WAQAF PERBIAYAAN PERUMAHAN BBA

Oleh:  
Mohd Faisol Ibrahim<sup>1</sup>

## ABSTRAK

Pengagihan kekayaan di dalam ekonomi Islam amat penting bagi memastikan golongan kaya sentiasa membantu golongan yang memerlukan bantuan. Ini dapat dibuktikan melalui kewujudan zakat sebagai salah satu rukun Islam. Islam mengiktiraf kewujudan golongan kaya dan miskin kerana kedua-dua golongan ini saling melengkapi antara satu sama lain. Isu miskin bandar, kos sara hidup tinggi, kos harga rumah yang mahal menyebabkan terdapat segolongan masyarakat Islam tidak mampu miliki rumah. Oleh itu satu instrumen baharu iaitu waqaf bagi pengagihan kekayaan antara kedua-dua golongan ini perlu diwujudkan. Tujuan kajian ini adalah untuk menganalisis produk pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia menggunakan instrumen *bay' bithaman ajil (BBA)*. Kajian ini juga akan mengkaji aplikasi waqaf semasa. Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif. Selain itu, kajian ini juga akan membangunkan model waqaf pembiayaan perumahan menggunakan *bay' bithaman ajil* sebagai produk baharu pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia. Hasil kajian menunjukkan pembiayaan perumahan bba dan waqaf boleh digabungkan sebagai produk baharu.

Perkataan Teras : Waqaf, Pembiayaan Perumahan, *Bay' Bithaman Ajil*, Model Waqaf

Klasifikasi JEL : Y, Q, Z12

---

<sup>1</sup> Pensyarah Kanan, Fakulti Ekonomi dan Muamalat, Universiti Sains Islam Malaysia. 71800 Nilai, Negeri Sembilan. Email: faisol@usim.edu.my

## PENGENALAN

Negara Malaysia adalah sebuah negara ekonomi terbuka yang kecil, dengan penduduk yang berjumlah 27.475 juta orang<sup>2</sup> maka tidak hairanlah negara Malaysia begitu serius dengan konsep perumahan yang disediakan kepada penduduk. Campur tangan kerajaan dalam menyediakan perumahan yang mencukupi kepada penduduk melalui pemberian subsidi dalam pembiayaan perumahan membuktikan kesungguhan negara Malaysia dalam merealisasikan hasrat tersebut.<sup>3</sup>

Bagi seseorang pengguna pula, membeli dan memiliki harta kediaman seperti rumah merupakan salah satu daripada keputusan terpenting yang perlu dibuat dalam kehidupan seseorang kerana rumah adalah satu keperluan penting bagi manusia dalam kehidupan dan ia merupakan harta yang berhak dimiliki.<sup>4</sup> Proses pemilikan akan berlaku jika seseorang itu mempunyai peruntukan kewangan yang mencukupi sama ada melalui tabungan sendiri ataupun melalui bantuan pinjaman daripada institusi perbankan di Malaysia.

Perumahan merupakan komponen yang penting di dalam kehidupan manusia. Syariat Islam mengklasifikasi perumahan sebagai satu elemen keperluan asas atau sering diistilahkan sebagai keperluan *daruriyat*<sup>5</sup> manusia<sup>6</sup>. Keperluan *daruriyat* bermaksud keperluan untuk memelihara *maqasid* syariah iaitu memelihara agama (*ad-din*), nyawa (*an-nafs*), keturunan (*an-nasl*), harta (*al-mal*) dan keintelektualan (*al-'aql*)<sup>7</sup> seseorang

2 Jabatan Perangkaan Malaysia, <http://www.statistics.gov.my/> (16 April 2008)

3 Ini dapat dilihat melalui peranan Syarikat Perumahan Nasional Berhad yang telah melaksanakan puluhan projek yang tergendala disebabkan oleh kegagalan pemaju di mana pada tahun 2008 dipertanggungjawabkan untuk memulihkan 255 projek perumahan terbengkalai di seluruh negara yang membabitkan 74376 unit rumah. <http://www.spnb.com.my/bm/corporate/projects.htm> (23 November 2010)

4 Abdul Rahman Awang (2004), *Human Rights: An Islamic Perspective*, (Kertas Kerja Australian and New Zealand Society of International Law (ANZSIL) Annual Conference di Australian National University, Canberra anjuran Australian National University, 18-20 Jun 2004), h. 28.

5 Daruriyat merupakan sesuatu tanpanya hidup manusia akan menderita dan rosak. Abd Karim Zaidan (1997), *al-Wajiz fi Usul al-Fiqh*, Beirut: Muassasah Risalah, h. 379.

6 Syed Mohd Ghazali Wafa Syed Adwam Wafa, Muhammad Nasri Md Hussain dan Mohd Nizam Hanafiah (2005), *Pengantar Perniagaan Islam*, Prentice Hall

7 Maqasid syariah ditaariffkan sebagai tujuan undang-undang Islam di mana maqasid syariah ini dapat dibahagikan kepada dua jenis iaitu bertujuan hari akhirat dan bertujuan duniawi iaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan harta benda. Sila lihat Abd Karim Zaidan

Muslim. Ahli-ahli ekonomi barat juga akur tentang kepentingan perumahan di dalam kehidupan. Kebanyakan mereka merujuk perumahan sebagai keperluan hidup minima individu selain makanan, air untuk minuman, kesihatan serta pendidikan.<sup>8</sup>

Membeli dan memiliki harta kediaman seperti rumah merupakan salah satu daripada keputusan terpenting yang perlu dibuat dalam kehidupan seseorang kerana rumah adalah satu keperluan penting bagi manusia dalam kehidupan dan ia merupakan harta yang berhak dimiliki.<sup>9</sup> Proses pemilikan akan berlaku jika seseorang itu mempunyai peruntukan kewangan yang mencukupi sama ada melalui tabungan sendiri ataupun melalui bantuan pinjaman daripada institusi perbankan di Malaysia.

Pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia lebih dikenali dengan perumahan-i<sup>10</sup> iaitu kemudahan pembiayaan berdasarkan syariah bagi pembelian semua jenis harta kediaman seperti rumah, rumah pangsa, pangsapuri atau kondominium. Ia juga boleh digunakan untuk membiayai semula kemudahan sedia ada yang diambil sama ada secara pinjaman perumahan konvensional atau skim pembiayaan perumahan-i yang lain.

Penawaran pembiayaan perumahan secara Islam ini dilihat sebagai memenuhi maqasid syariah dan objektif kewujudan perbankan Islam itu sendiri.<sup>11</sup> Namun produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh perbankan Islam lebih menjurus kepada pelanggan yang mempunyai pendapatan yang kukuh di samping komitmen yang rendah. Selain itu peruntukkan syarat

---

(1997), *al-Wajiz fi Usul al-Fiqh*, Beirut: Muassasah Risalah, h. 378-379.

8 Surtahman Kastin Hasan dan Sanep Ahmad (2005), *Ekonomi Islam: Dasar dan Amalan*, Kuala Lumpur: Dewan bahasa dan Pustaka, h. 81

9 Abdul Rahman Awang (2004), *Human Rights: An Islamic Perspective*, (Kertas Kerja *Australian and New Zealand Society of International Law (ANZSIL) Annual Conference* di Australian National University, Canberra anjuran Australian National University, 18-20 Jun 2004), h. 28.

10 [http://www.bankinginfo.com.my/\\_system/media/downloadables/pembiayaan\\_rumah.pdf](http://www.bankinginfo.com.my/_system/media/downloadables/pembiayaan_rumah.pdf) (21 November 2014)

11 Objektif penubuhan bank Islam berlandaskan dua faktor utama iaitu faktor agama dan faktor keuntungan di mana apabila sesebuah organisasi itu ditubuhkan berasaskan faktor agama maka organisasi itu perlu menghayati ajaran-ajaran agama yang ada hubungkait dengan penubuhan dan perjalanan organisasi itu, namun demikian faktor keuntungan masih menjadi pegangan bank Islam kerana sebagai sebuah organisasi perniagaan, bank Islam perlukan keuntungan untuk beroperasi. Sila lihat Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn Bhd, h.94.

permohonan yang ketat yang dikenakan oleh pihak bank untuk memohon pembiayaan perumahan menyebabkan golongan yang miskin dan golongan yang mempunyai pendapatan yang tidak tetap terpaksa dipinggirkan. Maka dalam konteks ini, Islam telah memperuntukkan satu mekanisme agihan semula kekayaan untuk memastikan pembangunan ekonomi dinikmati secara bersama oleh masyarakat melalui bukan sahaja zakat, sedekah, hibah, korban dan kifarat tetapi juga melalui waqaf.

Maka kewujudan produk baharu iaitu waqaf pembiayaan perumahan secara Islam ini dilihat sebagai mekanisme terkini bagi agihan semula kekayaan untuk memastikan pembangunan ekonomi dinikmati secara bersama oleh masyarakat. Sejak penubuhan perbankan Islam 1983 hingga tahun 2015, institusi perbankan Islam masih tidak menawarkan produk waqaf pembiayaan perumahan secara Islam kepada pelanggan. Ini kerana produk waqaf ini dilihat tidak mampu menjana keuntungan kepada pihak bank. Sesungguhnya tanggapan ini salah, kerana kewujudan produk waqaf pembiayaan perumahan secara Islam dilihat sebagai produk komersil yang bersifat tanggungjawab kepada masyarakat.

Budaya mewaqafkan harta ke jalan yang baik merupakan saham akhirat yang perlu disemai dikalangan masyarakat Islam. Ini kerana budaya ini merupakan budaya yang paling baik disisi Allah S.W.T kerana ganjaran pahala yang diberi-Nya bersifat berkekalan dan berpanjangan selama harta waqaf itu masih wujud dan dimanfaatkan oleh masyarakat.

Kebiasaannya bentuk waqaf dapat dibahagikan kepada waqaf secara am dan waqaf secara khusus. Waqaf secara am ialah suatu waqaf yang bersifat umum terhadap harta yang hendak diwaqafkan. Contohnya seseorang yang mewaqafkan tanah terbiar dibelakang rumahnya untuk dibangunkan sesuatu yang bersifat kebajikan. Sifat kebajikan itu sangat luas dan orang

yang mewaqafkan tanah ini tidak meletakkan sebarang syarat khusus bagi usaha kebajikan di atas tanah yang diwaqafkan.

Waqaf khusus pula ialah sesuatu waqaf yang bersifat fokus tertentu bagi sesuatu harta yang diwaqafkan. Contohnya seseorang yang mewaqafkan tanah miliknya yang terbiar untuk waqafkan sebagai rumah anak yatim. Maka tanah waqaf tadi tidak lagi boleh dibangunkan dengan waqaf kubur atau sebagainya kerana orang yang mewaqafkan tanah tadi telah meletakkan syarat tanah waqaf ini hanya untuk rumah anak yatim.

## PERLAKSANAAN WAQAF

Waqaf merupakan salah satu instrumen terpenting di dalam aspek pengagihan kekayaan. Kemuliaan berwaqaf sangat dituntut oleh Islam kerana mempunyai unsur kebajikan yang ikhlas dan bertimbangrasa. Sebenarnya terdapat banyak ayat al-Quran yang menggalakkan umat Islam melakukan amalan kebajikan dengan ikhlas seperti sedekah (waqaf), hibah, derma dan sebagainya.

Waqaf berasal dari bahasa Arab *waqf*, iaitu kata nama terbitan (*masdar*) dari kata kerja *waqafa*. Dari segi bahasa, *waqf* memberi makna berhenti, menegah dan menahan.<sup>12</sup> Manakala dari segi istilah, waqaf ialah menahan harta benda yang kekal 'ainnya (zatnya) yang boleh diambil atau digunakan manfaatnya untuk tujuan kebajikan dan diserahkan ketempat atau pihak yang ditentukan oleh serta terhalang dari boleh digunakan secara berleluasa terhadap benda yang diwaqafkan dan dimanfaatkan itu, dengan harapan ianya<sup>13</sup> dapat mendekatkan dirinya kepada Allah S.W.T. Menurut imam Syafie waqaf bermaksud menahan harta yang boleh diambil manfaat daripadanya dengan dikekalkan zat harta itu dengan memutuskan hak pengurusan pewaqaf dan hasilnya digunakan untuk tujuan kebajikan serta

<sup>12</sup> Ibn Manzûr, Muhammad Ibn Mukarram (1990), *Lisan al-'Arab*, j. 9. Beirut: Dar Sadr, h. 359

<sup>13</sup> Al-Zuhaili, (1995). *Fiqh al-Islami Wa Adillatuh*, Jld 8. Dar al-Fikr, Syria.

untuk mendekatkan diri kepada Allah S.W.T.<sup>14</sup> Keunggulan berwaqaf ini telah disebut oleh Allah SWT di dalam al-Quran yang bermaksud:

*“Kamu sekali-kali tidak akan mencapai kebajikan yang sebenarnya sehingga kamu membelanjakan sebahagian daripada harta yang paling kamu sayangi dan apa sahaja yang kamu belanjakan dari sesuatu, maka sesungguhnya Allah Maha Mengetahui.”*

Surah Ali ‘Imran : ayat 92

Selain itu, sebuah hadis daripada Abu Hurairah r.a. telah menjelaskan bahawa Rasulullah S.A.W telah bersabda:<sup>15</sup>

*“Apabila mati seorang anak Adam, maka terputuslah pahala amalannya kecuali tiga perkara iaitu sedekah jariah atau ilmu yang dimanfaatkan dengannya atau anak yang soleh yang sentiasa mendoakannya.”*

Para ulama telah mentafsirkan perkataan sedekah jariah dalam hadis di atas maksud waqaf, kerana pahala sedekah jariah terus menerus mengalir kepada orang yang melakukannya, sedangkan sedekah yang lain, pahalanya tidak berpanjangan mengalir seperti sedekah amal jariah atau waqaf.

Pada asasnya terdapat dua kategori harta yang boleh diwaqafkan, iaitu harta ‘aqar dan *manqul*. Harta ‘aqar dikenali sebagai harta tak alih iaitu biasanya banyak diwaqafkan malah pada amalan tradisi di zaman Rasulullah dan sahabat seperti tanah, kebun, rumah dan sebagainya. Bagi harta *manqul* iaitu harta alih pula seperti kenderaan, buku, sejadah dan sebagainya tidak semua ulama berpandangan ianya boleh diwaqafkan kerana unsur

kekal tidak wujud dalam aset yang diwaqafkan. Bagi harta seperti duit, saham dan sebagainya boleh juga diwaqafkan dengan cara menukarkannya kepada bentuk harta kekal atau harta tak alih

<sup>14</sup> Muhammad Ubayd al-Kabisi (1977), *Ahkam al-Waqf fi as-Syariah al-Islami*, Juz 2, Baghdad.

<sup>15</sup> Al-Darimi, Abdullah Abdul Rahman, 1986, *Sunan al-Darimi*, Beirut, Dar al-kitab al-‘Arabi, h. 148.

yang lainnya. Penukaran ini boleh dibuat dengan melaburkan item-item berkenaan dalam bentuk-bentuk pelaburan yang dibenarkan dalam Islam. Keuntungan yang diperolehi daripada pelaburan ini akan digunakan untuk membeli harta tak alih lain yang akan dijadikan waqaf menggantikan aset waqaf asal (harta alih) yang dilaburkan.

Syeikh Muhammad Abu Zahrah di dalam *Muhadharat fi al-Waqf*, amalan waqaf bukan hanya terhad kepada pembinaan masjid, bahkan merangkumi semua amalan kebajikan seperti mewaqafkan tanah, untuk tujuan pembinaan hospital, rumah-rumah anak yatim dan fakir miskin yang dapat membantu ke arah pembangunan sosio ekonomi ummah.<sup>16</sup>

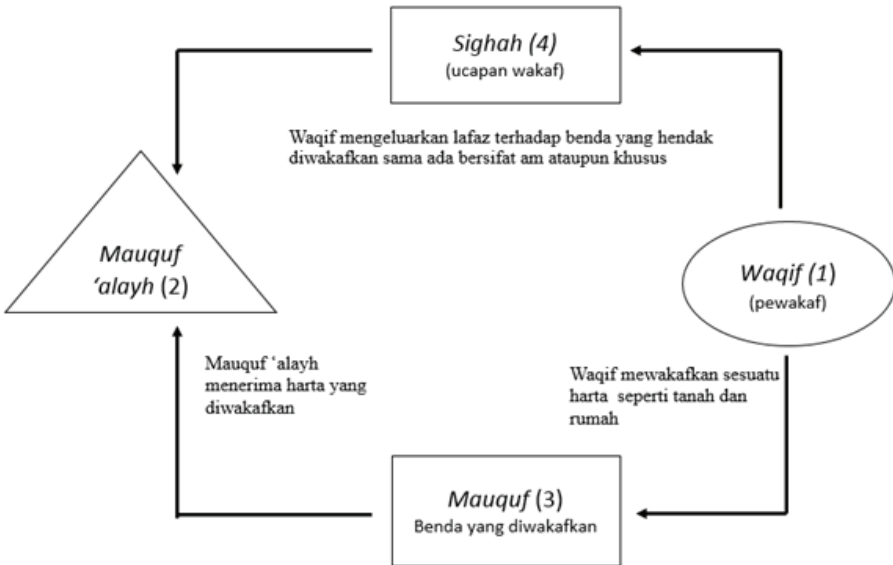
Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Agama Islam Malaysia kali ke-77 yang bersidang pada April 2007 di Kuala Terengganu telah memutuskan bahawa berwaqaf dalam bentuk wang tunai adalah dibolehkan dalam Islam.<sup>17</sup> Kebiasaannya masyarakat Islam di Malaysia lebih cenderung melihat harta waqaf yang wujud adalah dalam bentuk hartanah seperti masjid, bangunan pondok, tanah perkuburan, surau, sekolah, rumah dan lain-lain lagi. Kini dunia tanpa sempadan telah mewujudkan waqaf dalam pelbagai lagi bentuk baharu seperti waqaf saham, waqaf tunai, waqaf al-Quran, waqaf lot tanah, waqaf jiwa, takaful waqaf, waqaf alat kesihatan dan pelbagai lagi waqaf.

Proses pelaksanaan waqaf melibatkan empat rukun utama iaitu waqif iaitu orang yang mewaqafkan hartanya untuk diwaqafkan, penerima waqaf (*mauquf alayh*), *mauquf* iaitu harta yang diwaqafkan dan *sighah* antara *waqif* dengan *mauquf alayh*.

<sup>16</sup> Syahnaz binti Sulaiman, 2008, Hukum Pembangunan Tanah Waqaf Khas Menurut Perspektif Syarak, *Jurnal Muamalat*, Bil 1, JAKIM.

<sup>17</sup> Yayasan Waqaf Malaysia, <http://www.ywm.org.my/index.php/waqaf-tunaimalaysia/>, 20 Mac 2014.

Gambar Rajah 1: Aplikasi Rukun Waqaf



Berdasarkan gambar rajah di atas dapat dirumuskan bahawa rukun waqaf dapat dibahagikan kepada empat iaitu *waqif*, *mauquf*, *mauquf 'alayh* dan *sighah*. Setiap rukun waqaf ini pula mempunyai syarat-syaratnya. *Waqif* ialah individu yang mewakafkan hartanya. Syarat bagi *waqif* ialah merdeka, berakal dan berkelayakan, mempunyai harta yang sempurna milik dan ikhlas ingin mewakafkan hartanya. *Mauquf 'alayh* pula ialah seseorang ataupun organisasi yang menerima sesuatu harta yang diwakafkan oleh *waqif*. Syarat bagi *mauquf 'alayh* pula ialah mestilah golongan yang layak memiliki harta waqaf dan mampu menjadikan harta waqaf itu kearah mendekatkan diri kepada Allah S.W.T. *Mauquf* pula sesuatu harta yang halal dan bersih untuk diwakafkan. Syarat bagi mauquf ialah harta tersebut mestilah harta yang dimiliki oleh waqif, tidak boleh dipindah milik setelah diwakafkan (dengan syarat tertentu), diketahui kadar harta yang diwakafkan dan mestilah mempunyai

nilai serta berharga. *Sighah* pula lafaz yang dikeluarkan oleh *waqif* terhadap sesuatu harta yang hendak diwaqafkan sama ada lafaz tersebut bersifat am ataupun khusus.

## **OBJEKTIF KAJIAN**

Kajian ini secara umumnya ingin mengupas pelaksanaan pembiayaan perumahan secara BBA oleh institusi perbankan Islam yang wujud di Malaysia dan juga waqaf. Kewujudan waqaf dan pembiayaan perumahan secara Islam ini dilihat sebagai alat untuk membantu golongan yang memerlukan bantuan selain dari zakat dan sedekah. Kewujudan pelbagai jenis waqaf di Malaysia secara tidak langsung dapat membantu mewujudkan fenomena pengagihan semula kekayaan di kalangan masyarakat Islam khususnya melalui waqaf pembiayaan perumahan ini. Selain itu kajian ini juga bertujuan untuk membangunkan model waqaf pembiayaan perumahan menggunakan BBA yang bersifat komersil tetapi berpaksikan kebajikan. Sehubungan dengan itu kajian ini diharapkan mampu memberi nilai tambah kepada institusi perbankan Islam dan juga JAWHAR serta semua institusi yang berkaitan waqaf.

## **METODOLOGI KAJIAN**

Kajian ini menggunakan data sekunder yang diperolehi dari perpustakaan dan juga internet. Selain itu data juga diperolehi dari institusi perbankan Islam di Malaysia dan juga laman sesawang institusi perbankan Islam di Malaysia serta JAWHAR bagi Januari 2015. Kajian ini akan menganalisis aplikasi waqaf semasa sebagai alat mengagihkan kekayaan di kalangan umat Islam di Malaysia dan juga penawaran produk pembiayaan perumahan secara BBA yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam. Gabungan aplikasi waqaf semasa dan pembiayaan perumahan secara Islam akan melahirkan produk baharu dalam pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia.

## PEMBIAYAAN PERUMAHAN MENGGUNAKAN BAY' BITHAMAN AJIL

Pembiayaan perumahan secara Islam kini telah mendapat sambutan yang amat menggalakkan di mana pelbagai instrumen Islam telah diperkenalkan oleh pihak bank Islam bagi menarik minat para pelanggan memiliki rumah kediaman. Ini kerana rumah merupakan komponen yang penting di dalam kehidupan manusia. Syariat Islam sendiri telah mengklasifikasikan perumahan sebagai keperluan *daruriyat* manusia bagi memelihara agama, nyawa, keturunan, harta dan keintelektualan seseorang.<sup>18</sup> Pelbagai instrumen Islam diperkenalkan dalam produk pembiayaan perumahan secara Islam bagi memberi keselesaan kepada pelanggan di mana instrumen pembiayaan ini dapat dikategorikan kepada dua jenis iaitu pembiayaan menggunakan hutang seperti *bay' bithaman ajil* dan pembiayaan menggunakan ekuiti.

*Bay' bithaman ajil* merupakan gabungan tiga perkataan yang berbeza iaitu *bay'*, *thaman* dan *ajil* di mana perkataan *bay'* bermaksud jual manakala perkataan *thaman* membawa maksud harga bagi sesuatu yang lazimnya berlaku dalam akad jual beli yang ditentukan dengan persetujuan bersama antara penjual dan pembeli.<sup>19</sup> Perkataan *ajil* pula membawa maksud tangguh yang bererti sesuatu masa yang ditetapkan sepertimana ayat al-Qur'an Surah al-Baqarah ayat 282 yang mengarahkan manusia agar sentiasa menulis hutang dan masa bayaran apabila melakukan urusan hutang piutang.<sup>20</sup> Oleh itu gabungan tiga perkataan yang berbeza ini akan mewujudkan satu perkataan baru iaitu *bay' bithaman ajil* yang bermaksud menjual sesuatu dengan disegerakan penyerahan barang yang dijual kepada pembeli dan ditangguhkan bayaran harganya ke satu masa tertentu dengan bayaran tertentu secara beransur-ansur.<sup>21</sup>

18 Surtahman Kastin Hasan dan Sanep Ahmad (2005), *Ekonomi Islam: Dasar dan Amalan*, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 80.

19 Ahmad al-Sharbasi (1981), *al-Mu'jam al-Iqtisadi al-Islami*, Beirut: Dar al-Jayl, h. 87.

20 Abdullah bin Muhammad Basmeih (t.t.), *Tafsir Pimpinan Ar-Rahman*, op. cit., h. 112.

21 Mahsin bin Hj Mansur (t.t.), *Konsep Syariah dalam Bank Islam*, Kuala Lumpur: Bank Islam Malaysia Berhad, h. 60. Lihat al-Syirbini (t.t.)

*BBA* ataupun *bay' bithaman ajil* merupakan satu instrumen yang digunakan dalam pembiayaan perumahan secara hutang.<sup>22</sup> *BBA* ditakrifkan sebagai kontrak jual beli sesuatu barangan di mana peminjam dibenarkan menangguhkan bayaran di mana harga bayaran dapat ditangguhkan ke masa hadapan ataupun ke suatu masa<sup>23</sup> di mana bayaran boleh dilakukan secara beransur-ansur. Instrumen ini merupakan instrumen yang pertama dilaksanakan di Malaysia bagi pembiayaan perumahan secara Islam. Instrumen *BBA* ini sebenarnya terhasil daripada kombinasi kontrak jual beli (*al-bay'*) dengan margin keuntungan (*al-murabahah*) dan pembayaran harga barangan ditangguhkan ke satu masa yang ditetapkan (*al-taqsit*).<sup>24</sup> Instrumen *bay' bithaman ajil* juga dikenali dengan nama *bay' al-muajjal* iaitu bayaran tertangguh sama ada di bayar sekaligus atau beransur-ansur.<sup>25</sup>

Kemudahan kontrak pembiayaan *BBA* ini disediakan oleh pihak bank bagi mereka yang tidak berkemampuan untuk membeli harta seperti rumah secara bayaran tunai.<sup>26</sup> Kontrak *BBA* ini merupakan satu kontrak yang sah mengikut syariah<sup>27</sup> dan adalah penting bagi semua pihak mengetahui rukun-rukun *BBA* sebelum kontrak itu dimeterai di mana rukun-rukun *BBA* ini ialah penjual, pembeli, harga, aset dan *sighah* (tawaran dan penerimaan).<sup>28</sup>

---

*al-Mawsu'ah wal-Ilmi wal-Amaliyah Lil Bunuk al-Islamiah*, j. 5, h. 384.

22 Menurut Joni Tamin Borhan prinsip bba ini banyak diguna pakai dalam amalan perbankan Islam masa kini antaranya untuk pembiayaan pembelian harta kepada pelanggan. Sila lihat Joni Tamkin Borhan (2001), *Pelaksanaan al-Bay' Bithaman Ajil Dalam Penggunaan Kad Kredit Islam*, dalam *Jurnal Syariah*, Bil. 2, jil. 9, Julai 2001, Kuala Lumpur: Bahagian Pengajian Usuluddin APIUM, h. 35.

23 Sudin Haron, Norafifah dan Sandra P.Llanisak (1994), Bank Patronage Factors of Muslim and Non Muslim Customer, *International Journal Of Bank Marketing*, vol 12, h.32-40

24 Mohd Ali Baharom (1990), *Masalah Perumahan: Penyelesaian Menurut Perspektif Islam*, Petaling Jaya, Selangor: Dewan Pustaka Salam, h.104.

25 Mustafa al-Zarqa' (1948), al '*'Uqud al-Musammat fi al-Fiqh al-Islami*, Damsyik: Matba'ah al-Jamacah al-Suriyyah, h. 64-68. Lihat juga Zaharuddin Abd Rahman (2009), *op. cit.*, h. 43. Sila lihat juga Ab. Mumin Ab. Ghani (1999), *op. cit.*, h. 410.

26 Mohd Nasir Mohd Yatim dan Amirul Hafiz Mohd Nasir (2006), *The Principle and Practice of Islamic Banking & Finance*, 2nd Edition, Prentice Hall, h. 40.

27 *Ibid.*

28 Helmi Aris (2007), Pembiayaan Kepemilikan Rumah ; Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah, *Jurnal Ekonomi Islam La-Riba*, vol. 1, no. 1, h. 113-125. Lihat juga Mohd Solehudin Shuib (2010), *op. cit.*, 323.

Jadual: Instrumen Pembiayaan Perumahan Islam di Malaysia  
Bagi Tahun 2015

Bil	Senarai Bank Islam	Instrumen
1.	Affin Islamic Bank Berhad	bay' bithaman ajil
2.	Al-Rajhi Banking & Investment Corporation (Malaysia)	bay' bithaman ajil
3.	Alliance Islamic Bank Berhad	bay' bithaman ajil
4.	Amlslamic Bank Berhad	bay' bithaman ajil
5.	Asian Fnance Bank Berhad	istisna', tawarruq
6.	Bank Islam Malaysia Berhad	tawarruq
7.	Bank Muamalat Malaysia Berhad	istisna'
8.	CIMB Islamic Bank Berhad	ijarah
9.	Hong Leong Islamic Bank Berhad	bay' bithaman ajil
10.	HSBC Amanah Malaysia Berhad	musharakah mutanaqisah
11.	Kuwait Finance House Malaysia Berhad	ijarah
12.	Maybank Islamic Berhad	murabahah, tawarruq, musharakah mutanaqisah
13.	OCBC Al-Amin	ijarah
14.	Public Islamic Bank Berhad	musharakah mutanaqisah
15.	RHB Islamic Bank Berhad	musharakah mutanaqisah
16	Standard Chatered Saadiq Berhad	musharakah mutanaqisah

Kontrak pembiayaan perumahan secara Islam *BBA* ini juga dikenali sebagai pembiayaan perumahan secara Islam

*murabahah* di Indonesia.<sup>29</sup> Pada Januari 2009 pelaksanaan pembiayaan menggunakan instrumen *BBA* di Malaysia telah mendominasi instrumen-instrumen pembiayaan Islam lain iaitu RM35 501.4 juta daripada nilai keseluruhan pembiayaan Islam iaitu RM105 777.2 juta.<sup>30</sup> Ini membuktikan bahawa penggunaan *BBA* diterima secara berleluasa di Malaysia khususnya dalam pembiayaan perumahan secara Islam menggunakan hutang (*BBA*).

Berdasarkan jadual di atas jelas menunjukkan instrumen *BBA* dan *musharakah mutanaqisah* mendominasi pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia. Antara bank yang menawarkan pembiayaan perumahan menggunakan *BBA* ialah Affin Islamic Bank Berhad, Al-Rajhi Banking & Investment Corporation (Malaysia), Alliance Islamic Bank Berhad, Amlslamic Bank Berhad dan Hong Leong Islamic Bank Berhad. Pembiayaan perumahan secara hutang menggunakan instrumen *bba* ini melibatkan tiga pihak iaitu pihak pertama yang terdiri daripada pelanggan yang ingin membeli rumah, pihak kedua iaitu pemaju perumahan iaitu pemilik rumah yang berhasrat ingin menjual rumah terbabit dan pihak ketiga yang terdiri daripada institusi pembiaya iaitu bank yang membeli rumah daripada pemaju untuk dijual dengan bayaran ansuran kepada pelanggan.<sup>31</sup>

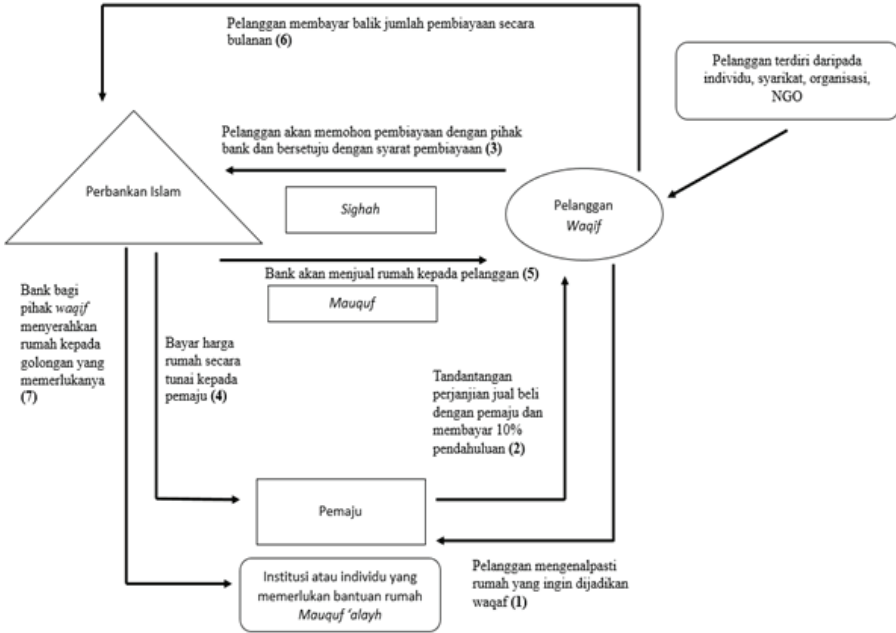
---

29 Helmi Aris (2007), *ibid.*

30 <http://www.bnm.gov.my/files/publication/msb/2010/1/pdf/1.23.pdf> (14 Disember 2010)

31 Fadzila Azni Ahmad (2003), *op. cit.*, h. 61.

# WAQAF PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM MENGGUNAKAN BAI BITHAMAN AJIL



Gambar Rajah 2: Model Waqaf Pembiayaan Perumahan Menggunakan *Bay' Bithaman Ajil*

Walaupun produk pembiayaan perumahan secara Islam telah mula diperkenalkan pada tahun 1984,<sup>32</sup> tetapi sehingga tahun 2015 masih belum terdapat satu produk khusus untuk waqaf pembiayaan perumahan secara Islam yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam di Malaysia. Jesteru itu cadangan model seperti di atas mampu memberi impak positif kepada perbankan Islam di Malaysia seterusnya melonjakkan nama Malaysia sebagai hub perbankan dan kewangan Islam dunia.

32 Ab. Mumin Ab. Ghani (1999), *op.cit.*

Pelanggan yang ingin melakukan waqaf pembiayaan perumahan ini mestilah mereka yang mempunyai sumber pendapatan yang kukuh di samping halal dan bersih. Pelanggan ini bukan hanya terdiri daripada individu malah meliputi syarikat IKS, syarikat GLS, organisasi-organisasi, NGO dan sebagainya lagi.

Gamba rajah di atas menggambarkan bagaimana waqaf pembiayaan perumahan menggunakan instrumen *BBA* dilakukan antara *waqif* iaitu pelanggan, pemaju perumahan dan juga pihak bank sebagai *mauquf alaih*. Terdapat tujuh langkah bagi menjelaskan proses pembiayaan ini. Pertama ialah pelanggan mengenalpasti rumah (*mauquf*) yang ingin dibeli daripada pemaju. Pelanggan akan mengenalpasti lokasi rumah yang ingin dibeli untuk dijadikan waqaf. Jesteru itu pelanggan perlu berhubung dengan pihak pemaju bagi memastikan rumah yang ingin dibeli itu sesuai untuk dijadikan waqaf dengan mengambil kira harga rumah, lokasi, kemudahan asas, latar belakang pemaju dan sebagainya lagi.

Yang kedua ialah sekiranya rumah tadi telah memenuhi citarasa maka pelanggan akan menandatangani perjanjian jual beli dengan pemaju dengan membayar wang pendahuluan daripada harga rumah sebenar dan kontrak jual beli antara pemaju dengan pelanggan pun berlaku.<sup>33</sup> Pembayaran wang pendahuluan sebanyak sepuluh peratus merupakan amalan biasa yang berlaku dalam pasaran perumahan Malaysia.<sup>34</sup> Termenterainya perjanjian jual beli ini bermakna hak rumah tersebut sudah menjadi milik pelanggan.<sup>35</sup>

Yang ketiga ialah memandangkan pelanggan tidak mempunyai wang yang mencukupi untuk membeli rumah secara tunai untuk dijadikan waqaf, maka pelanggan akan memohon bantuan pembiayaan secara *BBA* bagi baki tunai yang belum dijelaskan

33 [http://www.bankinginfo.com.my/03\\_discover\\_islamic\\_banking/0302\\_applying\\_for\\_financing/house\\_financing.php?intPrefLangID=1&#](http://www.bankinginfo.com.my/03_discover_islamic_banking/0302_applying_for_financing/house_financing.php?intPrefLangID=1&#) (14 Disember 2010)

34 Zaharuddin Abd. Rahman (2009), Panduan Perbankan Islam: Kontrak dan Produk Asas, Kuala Lumpur: Telaga Biru Sdn Bhd, h. 37.

35 *Ibid.*

kepada pihak pemaju. Setelah dipersetujui oleh pihak bank dengan menggunakan akad *bay' al-inah* maka pihak bank akan membeli rumah tersebut daripada pelanggan dengan harga baki pembiayaan yang belum dilunaskan oleh pelanggan kepada pihak pemaju. Secara langsung hak manfaat rumah (*beneficial ownership*) tadi telah berpindah milik daripada pelanggan kepada pihak bank. Di dalam perjanjian ini juga dimasukkan syarat-syarat waqaf antara pihak pembeli dan pihak bank.

Yang keempat pula ialah pihak bank akan membayar harga pembelian rumah daripada pelanggan tadi dengan harga baki pembiayaan yang belum dilunaskan oleh pelanggan kepada pihak pemaju secara tunai dan dimasukkan terus ke akaun pemaju berdasarkan persetujuan pelanggan.<sup>36</sup> Walaupun begitu bayaran yang dibuat oleh pihak bank kepada pemaju adalah secara ansurans iaitu bayaran berasaskan kepada perkembangan pembinaan rumah pelanggan.

Yang kelima ialah bank akan menjual rumah yang dibeli daripada pelanggan kepada pelanggan semula dengan bayaran dilakukan pada harga tertangguh, dan juga *murabahah* kerana bayaran yang dilakukan oleh pelanggan telah dimasukkan margin keuntungan.<sup>37</sup>

Yang keenam ialah setelah dipersetujui dengan terma *BBA* tersebut, pelanggan akan membeli semula rumah tadi daripada pihak bank untuk dijadikan waqaf dan akan membayar kepada pihak bank secara ansuran mengikut tempoh yang telah dipersetujui bersama antara pihak bank dan pelanggan.<sup>38</sup>

Yang ke tujuh ialah setelah bayaran bulanan ini dibuat maka pelanggan boleh mewaqafkan rumah ini secara khusus atau umum kepada masyarakat Islam yang memerlukan bantuan

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Helmi Haris (2002), *op.cit.*

rumah melalui *mauquf alaih* iaitu pihak bank. Aplikasi waqaf ini akan berjalan sepenuhnya apabila rumah telah siap dibina. Bayaran bulanan yang dibuat oleh pihak pelanggan kepada pihak bank dianggap sebagai waqaf tunai yang dihimpun secara bulanan untuk membolehkan sebuah rumah berjaya dimiliki dan diwaqafkan kepada orang lain yang memerlukanya.

## KESIMPULAN

Islam merupakan agama yang adil. Konsep keadilan ini bukan sahaja dapat dilihat melalui instrumen zakat, tetapi juga melalui waqaf. Maka pelaksanaan waqaf di Malaysia perlu dipelbagaikan agar peranan zakat dan di bantutu oleh waqaf dalam proses pengagihan kekayaan di dalam masyarakat secara adil dan saksama.

Islam sememangnya membenarkan pembiayaan hutang dan pembiayaan ekuiti di dalam aktiviti muamalah melalui instrumen-instrumen hutang dan ekuiti.<sup>39</sup> Rentetan itu penawaran pembiayaan perumahan secara Islam kepada pelanggan di Malaysia oleh institusi perbankan Islam seharusnya juga ditawarkan kepada golongan yang kurang mampu dan tidak mempunyai pendapatan tetap melalui kaedah waqaf pembiayaan perumahan menggunakan instrumen hutang mahupun instrumen ekuiti agar ianya selari dengan objektif kewujudan perbankan Islam itu sendiri.<sup>40</sup>

Melalui pendekatan inovasi dalam waqaf pembiayaan perumahan secara Islam ini, peranan bank kepada masyarakat lebih terserlah melalui produk komersil waqaf pembiayaan perumahan secara Islam melalui sifat membantu golongan

<sup>39</sup> Mohd Nasir Yatim dan Amirul Hafiz Mohd Nasir (2008), Fourth Edition, *The Principles And Practice Of Islamic Banking & Finance*, Kuala Lumpur: Prentice Hall, h. 20-21.

<sup>40</sup> Sebagai contoh objektif penubuhan BIMB ialah untuk menyediakan kemudahan-kemudahan dan khidmat-khidmat bank atas landasan prinsip, peraturan dan amalan Islam kepada semua kaum dan rakyat negara ini. Prinsip, peraturan dan amalan ini adalah sebenarnya hukum-hukum muamalah Islam (*ahkam al-mucamalat al-islamiyah*) yang berkaitan dengan urusan bank dan kewangan. Usaha bank untuk menyediakan kemudahan dan khidmat ini akan dilaksanakan dengan mengambil kira daya hidup atau *viability* serta kemampuannya untuk berkembang dan maju secara berterusan dari masa ke semasa. BIMB (1985), Laporan Tahunan 1985, Kuala Lumpur: BIMB. Lihat juga Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School, h. 95.

yang memerlukan rumah melalui pendekatan waqaf. Melalui pendekatan sebegini, pihak bank masih lagi mampu mengaut keuntungan seperti biasa tanpa menjejaskan reputasi sebagai sebuah bank Islam itu.

Sehubungan dengan itu pihak bank perlu menyedari bahawa tanggungjawab menyediakan pembiayaan perumahan secara Islam kepada pelanggan ini merupakan salah satu mekanisma dalam memenuhi *maqasid syariah* Islam itu sendiri. Ini kerana kewujudan perbankan Islam ini sebenarnya sebagai memenuhi *maqasid syariah* umat Islam dan bukan bermotifkan keuntungan semata-mata sepertimana bank-bank konvensional kerana objektif penubuhan perbankan Islam ialah disebabkan faktor agama dan faktor keuntungan.<sup>41</sup> Jesteru itu dapatlah dikatakan bahawa waqaf pembiayaan perumahan secara Islam oleh bank-bank Islam di Malaysia dapat dikategorikan sebagai mekanisma terkini pengagihan kekayaan daripada golongan yang mampu kepada golongan yang kurang mampu. Jika cadangan model ini mampu dipertimbangkan oleh pihak perbankan Islam, maka negara Malaysia akan mencapai negara maju pada tahun 2020 dengan penuh gemilang kerana isu kemiskinan bandar, gelandangan, harga rumah mahal akan dapat diatasi.

## RUJUKAN

Ab. Mumin Ab. Ghani (1999), *Sistem Kewangan Islam dan Pelaksanaanya di Malaysia*: Kuala Lumpur: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia.

Abd Karim Zaidan (1997 ), *al-Wajiz fi Usul al-Fiqh*, Beirut: Muassasah Risalah.

Abdul Rahman Awang (2004), *Human Rights: An Islamic Perspective*, (Kertas Kerja Australian and New Zealand Society

41 Sudin Haron (2005), *op. cit.*, h. 94.

*of International Law (ANZSIL) Annual Conference* di Australian National University, Canberra, 18-20 Jun, anjuran Australian National University.

Al-Darimi, Abdullah Abdul Rahman, 1986, Sunan al-Darimi, Beirut, Dar al-kitab al-'Arabi.

Al-Zuhaili, (1995). *Fiqh al-Islami Wa Adillatuh*, Jld 8. Dar al-Fikr, Syria.

Bourne, L.S (1981), *The Geography Of Housing*. New York: Edward Arnold.

Helmi Haris (2002), Pembiayaan Kepemilikan Rumah; Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No.1.

[http://www.bankinginfo.com.my/\\_system/media/downloadables/pembiayaan\\_rumah.pdf](http://www.bankinginfo.com.my/_system/media/downloadables/pembiayaan_rumah.pdf) (21 November 2014)

[http://www.bankinginfo.com.my/03\\_discover\\_islamic\\_banking/0302\\_applying\\_for\\_financing/house\\_financing.php?intPrefLangID=1&#](http://www.bankinginfo.com.my/03_discover_islamic_banking/0302_applying_for_financing/house_financing.php?intPrefLangID=1&#) (14 Disember 2010)

<http://www.spnb.com.my/bm/corporate/projects.htm> (23 November 2010)

Ibn Manzur, Muhammad Ibn Mukarram (1990), *Lisan al-'Arab*, j. 9. Beirut: Dar Sadr.

Jabatan Perangkaan Malaysia, <http://www.statistics.gov.my/> (16 April 2008)

Laporan Tahunan BIMB (1985), Kuala Lumpur: BIMB.

Mohd Nasir Yatim dan Amirul Hafiz Mohd Nasir (2008), *Fourth Edition, The Principles And Practice Of Islamic Banking & Finance*, Kuala Lumpur: Prentice Hall.

Muhammad Ubayd al-Kabisi (1977), *Ahkam al-Waqf fi as-Syariah al-Islami*, Juz 2, Baghdad.

Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, Kuala Lumpur: Kuala Lumpur Business School Sdn Bhd.

Surtahman Kastin Hasan dan Sanep Ahmad (2005), *Ekonomi Islam: Dasar dan Amalan*, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Syahnaz binti Sulaiman, 2008, Hukum Pembangunan Tanah Waqaf Khas Menurut Perspektif Syarak, *Jurnal Muamalat*, Bil 1, JAKIM.

Syed Mohd Ghazali Wafa Syed Adwam Wafa, Muhammad Nasri Md Hussain dan Mohd Nizam Hanafiah (2005), *Pengantar Perniagaan Islam*, Prentice Hall.

Syeikh Muhammad Basmeih (t.t), *Tafsir Pimpinan Ar-Rahman: Pengertian Kepada Al-Qu'ran*, c.16.

Yayasan Waqaf Malaysia, <http://www.ywm.org.my/index.php/waqaf-tunaimalaysia/>, (20 Mac 2014).

Zaharuddin Abd. Rahman (2009), *Panduan Perbankan Islam: Kontrak dan Produk Asas*, Kuala Lumpur: Telaga Biru Sdn Bhd, h. 37.