



**NUARRUAL
HILAL
MD. DAHLAN**

SEJAK awal 1980-an, pembiayaan perumahan Islam (PPI) diperkenalkan dengan penuh harapan.

Ketika itu, penubuhan Bank Islam Malaysia Berhad bukan sekadar inovasi kewangan tetapi sebuah visi moral bagi membolehkan umat Islam dan masyarakat umum memiliki rumah melalui sistem yang bebas daripada *riba*, *gharar* (ketidakpastian) dan *zulm* (ketidakadilan).

Namun, selepas lebih empat dekad, janji ini semakin diuji. Sebahagian produk yang dipasarkan sebagai 'patuh syariah' menunjukkan ciri-ciri yang hampir menyerupai pinjaman konvensional, baik dari segi struktur pulangan mahupun agihan risiko.

Hakikat yang paling menyedihkan ialah apabila berlaku kegagalan melindungi pembeli rumah, khususnya dalam kes projek perumahan terbengkalai.

Ramai keluarga terus membayar ansuran bulanan kepada institusi kewangan walaupun rumah yang dijanjikan tidak siap. Situasi ini menimbulkan persoalan besar, di manakah letaknya keadilan dan roh Islam yang menjadi tunjang kewangan Islam?

KETIDAKSEIMBANGAN RISIKO DALAM STRUKTUR KONTRAK

Model yang paling banyak digunakan dalam PPI ialah *Bay' Bithaman al-Ajil* (BBA) dan *tawarruq*. Tujuan asal kontrak ini untuk mengelakkan *riba* secara langsung tetapi daripada sudut ekonomi, kesannya tidak banyak berbeza dengan pinjaman konvensional.

Dalam kontrak BBA, sebagai contoh, institusi kewangan membeli rumah dan kemudian menjualnya semula kepada pembeli pada harga lebih tinggi secara ansuran.

Keuntungan ditetapkan lebih awal manakala risiko berkaitan projek seperti kelewatan, ketidakserahan atau terbengkalai lebih banyak ditanggung oleh pembeli.

Dari sudut prinsip syariah, keadaan ini menimbulkan persoalan tentang keselarasan dengan kaedah *al-ghumri bi al-ghumri*, iaitu keuntungan hanya wajar diperoleh apabila ditanggung risiko yang setara.

Ulama tersohor seperti Taqi Usmani mengingatkan manipulasi kontrak yang

Reformasi pembiayaan Islam demi keadilan



PERBANKAN Islam yang semakin menyerupai sistem konvensional didakwa menjadi antara punca gagal melindungi pengguna, sekali gus menjejaskan keyakinan rakyat.

memindahkan risiko sepenuhnya kepada pengguna boleh menjejaskan kredibiliti etika kewangan Islam. Jika trend ini berterusan, ada risiko sistem pembiayaan Islam semakin sukar konvensional, sekali gus mengakis keyakinan masyarakat terhadapnya.

KEGAGALAN PERLINDUNGAN PENGUNA

Akibat daripada struktur sedia ada, mangsa utama ialah rakyat biasa. Ramai pembeli rumah terpaksa menanggung beban berganda. Mereka membayar ansuran bulanan kepada institusi kewangan bagi rumah terbengkalai, pada masa yang sama menanggung kos menyewa kediaman lain.

Situasi ini bukan sahaja menekan kewangan keluarga, tetapi juga menimbulkan trauma sosial yang mana anak-anak membesar tanpa kediaman tetap, ibu bapa menanggung hutang berpanjangan dan kepercayaan terhadap sistem perumahan serta kewangan Islam semakin terhakis.

Keadaan ini jelas bertentangan dengan *maqasid syariah*, yang menekankan keadilan, perlindungan harta serta kesejahteraan masyarakat.

PENGALAMAN ANTARABANGSA: TELADAN DAN AMARAN

Fenomena projek terbengkalai bukan hanya berlaku di Malaysia. Negara-negara Teluk (GCC) juga berdepan masalah

sama. Justeru, mereka memperkenalkan mekanisme perlindungan tertentu.

Di Dubai, Undang-Undang No. 8/2007 mewajibkan semua wang pembeli dimasukkan ke akaun eskrow dan hanya boleh dikeluarkan mengikut tahap kemajuan projek. Tribunal khas boleh memulangkan wang pembeli atau melantik pemaui baharu.

Bahrain pula melalui Jawatankuasa Projek Terbengkalai diberi kuasa mengambil alih pemaui gagal, menggabungkan projek atau melupuskan aset.

Arab Saudi melalui Program Wafi dan peraturan eskrow memastikan dana pembeli 'dikunci' untuk projek tertentu.

Walaupun sistem ini belum sempurna, ia sekurang-kurangnya memberikan perlindungan asas kepada pengguna. Namun begitu, isu projek perumahan terbengkalai dan kerugian serta penderitaan pembeli masih belum ditangani sepenuhnya di negara-negara ini.

Di Indonesia pula, undang-undang menetapkan projek mesti disiapkan sekurang-kurangnya 20 peratus sebelum jualan boleh dimulakan.

Namun, projek besar seperti Meikarta tetap terbengkalai, manakala skim KPR Syariah tanpa bank pula menjadi jerat penipuan. Kes ini membuktikan undang-undang tanpa penguatkuasaan berkesan hanyalah hiasan di atas kertas.

Institusi kewangan Islam juga beroperasi dalam

kerangka piawaian global seperti Perjanjian Basel yang menekankan kecukupan modal.

Piawaian ini menjadikan kontrak berbentuk hutang seperti BBA atau *tawarruq* lebih digemari kerana memerlukan rizab modal lebih rendah.

Sebaliknya, kontrak perkongsian risiko seperti *Musharakah Mutanaqisah* dan *Ijarah* dianggap lebih berat dari sudut peraturan. Keadaan ini mendorong budaya 'bentuk mengatasi substansi' dalam industri kewangan Islam.

Di Malaysia, jawatankuasa syariah bank dilantik dan dibiayai bank itu sendiri. Hal ini menimbulkan persoalan konflik kepentingan. Majlis Penasihat Syariah Bank Negara pula masih tiada wakil pengguna untuk mengimbangi kepentingan pengguna dengan institusi kewangan.

Akibatnya, produk pembiayaan sering diluluskan tanpa mengambil kira cabaran sebenar yang dihadapi pembeli rumah.

REFORMASI MENYELURUH

Bagi memulihkan kredibiliti kewangan Islam, beberapa langkah reformasi berani perlu dilaksanakan:

- Model Bina Dahulu Jual Kemudian sepenuhnya. Hanya rumah yang siap sepenuhnya boleh dibiayai oleh PPI.
- Insurans pembangunan dan mekanisme pemuliharaan wajib dimasukkan dalam kontrak PPI.
- Perkukuh tadbir urus syariah dengan wujudkan

Ombudsman Pengguna Kewangan Islam serta audit syariah bebas dan telus.

- Pinda Akta Pemajuan Perumahan (Akta 118) dengan memperuntukkan tanggungjawab bersama kepada bank sekiranya projek gagal atau terbengkalai.
- Galakkan kontrak perkongsian risiko seperti *Musharakah Mutanaqisah* dan *Ijarah*.
- Didik pengguna supaya rakyat perlu difahamkan bahawa label 'Islamik' tidak semestinya bermakna adil tanpa reka bentuk kontrak yang benar-benar berprinsip syariah.
- Inovasi perlindungan melalui Sukuk Perumahan dan Dana Pemulihan Projek Terbengkalai, khusus untuk model BTS sepenuhnya.
- Mobilisasi modal domestik melalui Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), Kumpulan Wang Persaraan (Diperbadankan) (KWAP), Permodalan Nasional Berhad (PNB), Tabung Haji serta penubuhan Dana Perumahan Islam Nasional dengan jaminan dana berdaulat, sukuk musyarakah, zakat, wakaf dan sumbangan tanggungjawab sosial korporat (CSR).

MEMBINA EKONOMI PERUMAHAN SEJATI MALAYSIA PERLU

mengurangkan pergantungan terhadap tuntutan pelabur antarabangsa dan piawaian Basel yang kadangkala tidak sesuai dengan prinsip syariah. Fokus harus diberikan kepada membina ekonomi perumahan sebenar, bukannya pasaran hartanah spekulatif.

Reformasi undang-undang, kawal selia dan institusi perlu diselaras dengan prinsip keadilan syariah serta dikomunikasikan dengan jelas kepada rakyat dan pihak antarabangsa. Kerjasama erat dengan negara-negara lain yang ingin melaksanakan PPI sepenuhnya juga wajar diperkukuh.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md Dahlan ialah petyarah Pusat Pengajian Undang-Undang Universiti Utara Malaysia (UUM) dan exco Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).