

IMPLIKASI RUMAH TERBENGGKALAI TERHADAP PENGGUNA YANG MENGUNAKAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN ISLAM MUSYARAKAH MUTANAQISAH

Mohd Faisol Ibrahim
Fakulti Ekonomi dan Muamalat, Universiti Sains Islam Malaysia

Pengenalan

Sebelum kemunculan sistem perbankan Islam di Malaysia pada tahun 1983, seluruh pengguna Islam di Malaysia hanya berpaksikan sistem perbankan konvensional sahaja bagi memenuhi keperluan kewangan mereka. Melalui perbankan konvensional ini, bank akan mengenakan caj faedah kepada peminjam atas pinjaman yang dilakukan oleh peminjam dan juga membayar faedah kepada para pendeposit mereka di mana kedua-dua faedah ini dianggap sebagai riba ataupun *usury* (Abdul Gafoor, 2005). Pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia hanya bermula apabila munculnya Sistem Perbankan Islam (SPI) pada tahun 1983. Kewujudan SPI ini didokongi oleh kejayaan penubuhan bank-bank Islam di Timur Tengah, seperti penubuhan Bank Mit Gham Local Saving di kawasan pedalaman Mesir (Sudin, 1996). Persidangan Kongres Ekonomi Bumiputra pada tahun 1980 dan Seminar Kebangsaan Mengenai Konsep Pembangunan Dalam Islam di UKM pada tahun 1981 telah meluluskan satu resolusi bagi mendesak kerajaan membenarkan Lembaga Tabung Haji menubuhkan bank Islam di Malaysia serta resolusi agar kerajaan Malaysia menggubal akta yang membolehkan penubuhan perbankan Islam (Ab. Mumin, 1999).

Pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia lebih dikenali dengan perumahan-i 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 mahupun skim pembiayaan perumahan-i yang lain.

Setelah hampir lebih 30 tahun sistem perbankan Islam dilaksanakan di Malaysia, pelbagai instrumen Islam telah diwujudkan dalam produk perbankan Islam bagi memberi pilihan terbaik kepada para pengguna. Antaranya produk pembiayaan perumahan secara Islam yang merupakan

salah satu produk yang paling awal diperkenalkan oleh sistem perbankan Islam kepada masyarakat di Malaysia, iaitu sejak tahun 1993 lagi (Hanira & Nor Hasniah, 2006) apabila fasa pertama Sistem Perbankan Tanpa Faedah (SPTF) dilaksanakan sepenuhnya di Malaysia. Produk yang dibenarkan bagi institusi ini ditawarkan kepada pelanggan dihadkan antara tujuh hingga 10 produk sahaja, antaranya produk pembiayaan pembelian perumahan secara Islam berasaskan pembiayaan hutang menggunakan instrumen *bay' bithaman ajil*.

Secara umumnya pembiayaan perumahan secara Islam dapat dibahagikan kepada dua, iaitu pembiayaan perumahan berasaskan hutang dan pembiayaan perumahan berasaskan ekuiti. Instrumen pembiayaan perumahan Islam berasaskan hutang yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam ialah *bai' bithaman ajil (bba)*, *murabahah*, *istisna'* dan *tawarruq*. Instrumen pembiayaan perumahan Islam berasaskan ekuiti yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam pula ialah *musyarakah mutanaqisah (mm)*. Kini, terdapat 16 buah institusi perbankan Islam yang menawarkan produk pembiayaan perumahan Islam menggunakan hutang dan juga ekuiti. Pembiayaan rumah menggunakan *musyarakah mutanaqisah* bukan sahaja sesuai untuk pembiayaan rumah yang masih dalam pembinaan tetapi juga pembiayaan bagi rumah yang telah siap dibina.

Pada tahun 1983, terdapat hanya sebuah bank Islam sahaja iaitu Bank Islam Malaysia Berhad yang menawarkan produk pembiayaan perumahan Islam menggunakan hutang iaitu *bba*. Namun pada tahun 2016, terdapat 16 buah institusi perbankan Islam yang menawarkan produk pembiayaan perumahan Islam yang melibatkan pembiayaan berasaskan ekuiti (*musharakah mutanaqisah*) dan pembiayaan berasaskan hutang (*bba*, *murabahah*, *istisna'* dan *tawarruq*). Konsep pembiayaan perumahan secara Islam ini bukan sahaja ditawarkan kepada pengguna beragama Islam, bahkan pengguna bukan beragama Islam di Malaysia (Sudin, Norafifah, & Planisek, 1994).

Di Malaysia kebanyakan pemaju memilih konsep perumahan yang masih dalam pembinaan ataupun bina dan jual sebagai pilihan terbaik bagi mereka menawarkan rumah kepada pelanggan (Hanira & Nor Hasniah, 2006). Konsep ini lebih memberi keselesaan kepada pemaju kerana risiko pembinaan rumah tadi dapat diminimumkan oleh pemaju seandainya perumahan mengalami masalah. Dengan kata lain, risiko perumahan yang masih dalam pembinaan oleh pemaju akan dipindahkan kepada pembeli, seperti risiko rumah terbenkakai iaitu pembeli terpaksa menanggung kerugian keseluruhan kerana terpaksa membayar harga rumah yang gagal disiapkan oleh pemaju (Hanira & Nor Hasniah, 2006).

Jadual 1: Projek Perumahan Swasta Terbengkalai Mengikut Negeri Tahun 2015

NEGERI DI SEMENANJUNG MALAYSIA	BILANGAN PROJEK	BILANGAN UNIT RUMAH	BILANGAN PEMBELI
Johor	9	2868	2101
Kedah	2	765	169
Melaka	0	0	0
Negeri Sembilan	4	973	807
Pahang	6	812	634
Perak	9	962	600
Perlis	0	0	0
Pulau Pinang	2	1550	1337
Selangor	24	7856	5366
Terengganu	2	210	165
W.P. Kuala Lumpur	1	134	23
JUMLAH	63	16419	11465

Sumber: Laporan Perangkaan Perumahan 2015, KPBPKT.

Berdasarkan Jadual 1, jelas menunjukkan jumlah projek perumahan terbengkalai di Negeri Selangor adalah tertinggi dicatatkan pada tahun 2015 iaitu sebanyak 24 projek. Jumlah ini melibatkan 7,856 unit rumah dan 5,366 pembeli. Seterusnya, diikuti oleh Negeri Johor dengan sebanyak sembilan projek yang melibatkan 2,868 unit rumah dan 2,101 pembeli. Negeri Melaka dan Negeri Perlis merupakan negeri yang tidak mempunyai projek perumahan terbengkalai.

Justeru, pembeli rumah perlu bijak memilih instrumen pembiayaan perumahan Islam yang mampu memberi jaminan keselamatan kewangan sekiranya berlaku sesuatu yang tidak diingini terhadap rumah yang telah dibeli. Hal ini kerana membeli rumah, khususnya rumah dalam pembinaan merupakan satu risiko yang diambil oleh seseorang pembeli (Mohd. Faisal & Rosila, 2014) kerana risiko ini mampu mempengaruhi perbelanjaan kewangan pada masa hadapan jika tidak diuruskan dengan baik.

Kajian Literatur

Kewujudan beberapa prinsip syariah lain dalam pembiayaan perumahan Islam mula disanggah oleh pengguna berikutan wujudnya banyak projek terbengkalai, rumah yang dibina oleh pemaju yang tidak berlesen dan rumah yang gagal disiapkan oleh pemaju (KPKT, 2010). Instrumen pembiayaan hutang seperti *bai' bitahaman ajil* tidak lagi popular dan dilihat tidak lagi sesuai berikutan wujudnya lompong-lompong kelemahan pada instrumen ini antaranya, kadar untung tetap pembiayaan perumahan Islam yang ditukar

kepada kadar untung berubah-ubah tetapi mempunyai nilai siling, bayaran bulanan yang tinggi oleh pembeli kepada pihak bank, dan kegagalan pemaju menyerahkan rumah mengikut tarikh perjanjian jual dan beli (Hanira & Nor Hasniah (2006). Penjualan rumah oleh pemaju yang dibiayai oleh institusi perbankan Islam yang tidak mengambil kira rumah yang ingin dibeli itu terbengkalai atau disiapkan dari tarikh asal (Saiful Azhar, 2005) telah menyebabkan pengguna tertindas dan wujud elemen diskriminasi.

Sejak tahun 1984 hingga sekarang terdapat pelbagai kes berkaitan pembiayaan perumahan menggunakan instrumen *bai' bithaman ajil* (Zulkifli, 2009), antaranya kes *Haji Nik Makmud* lawan *BIMB* dan kes *Affin Bank Berhad* lawan *Zulkili Abdullah* telah membuktikan pembiayaan hutang ini masih mempunyai kepincangan sehingga bank-bank Islam asing yang baharu beroperasi di Malaysia tidak menawarkan pembiayaan hutang ini dalam pembiayaan perumahan secara Islam. Sebaliknya, bank-bank ini telah menawarkan pembiayaan ekuiti yang lebih signifikan dengan tuntutan Islam itu sendiri, seperti *musyarakah mutanaqisah* dan pembiayaan hutang lain seperti *al-istisna'* kerana dalam pembiayaan perumahan Islam secara hutang masih menjadi isu dalam kalangan orang ramai dan cendekiawan Islam di Malaysia mahupun di Timur Tengah (Mohd. Sollehudin, 2010).

Kajian oleh Mohd. Faisol (2010) yang mengkaji pelaksanaan pembiayaan perumahan Islam di Malaysia jelas memperlihatkan pembiayaan perumahan menggunakan instrumen *bba* masih mendominasi pembiayaan perumahan secara Islam walaupun terdapat beberapa instrumen baharu, seperti *musharakah mutanaqisah* dan *al-istisna'* diketengahkan oleh bank-bank Islam di Malaysia.

Pembiayaan perumahan Islam menggunakan *musyarakah mutanaqisah* dilihat sebagai alternatif kepada permasalahan yang wujud dalam pembiayaan perumahan Islam menggunakan instrumen hutang. Walaupun begitu, kajian oleh Ahamed Kameel dan Dzuljastri (2005) berpandangan bahawa dicadangkan agar pembiayaan perumahan secara Islam menggunakan *bay' bithaman ajil* ditukar kepada pembiayaan *musharakah mutanaqisah* bagi mengelak unsur riba dan *gharar* serta juga pelaksanaan kadar apungan untuk *BFR* di bank Islam.

Menurut kajian oleh Fauziah, Ramayah dan Dzuljastri (2008) yang mengkaji tentang faktor yang mempengaruhi penggunaan *musyarakah mutanaqisah* bagi pembiayaan perumahan mendapati pembiayaan perumahan *musyarakah mutanaqisah* ini mampu menangani kelemahan yang wujud pada pembiayaan perumahan secara hutang menggunakan instrumen *bay' bithaman ajil*. Selain itu, konsep ini juga menurut perbincangan Saiful Azhar (2005) dalam isu-isu yang berkaitan perbankan dan kewangan Islam di Malaysia, menyatakan

bahawa pelaksanaan pembiayaan perumahan menggunakan *musyarakah mutanaqisah* yang pertama kali di Malaysia adalah oleh Koperasi Pemuda Islam untuk membantu ahlinya membeli rumah berasaskan pembiayaan Islam.

Pengkaji awal seperti Boualem dan Tariqullah (1995) telah membincangkan pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* dalam industri kecil sederhana, iaitu instrumen *musyarakah mutanaqisah* ini dilihat satu bentuk pembiayaan berasaskan perkongsian lebih adil serta mampu menangani masalah kekurangan modal yang dihadapi oleh para usahawan di Malaysia. Lantaran itu, kajian ini telah menyarankan agar menjadikan konsep *musyarakah mutanaqisah* sebagai salah satu mekanisma pembiayaan keusahawanan. Hal ini dapat dibuktikan melalui kajian yang dilakukan oleh Fauziah, Ramayah dan Dzuljastri (2008) juga menjelaskan bahawa konsep *musyarakah mutanaqisah* ini merupakan satu konsep baharu dalam pembiayaan perumahan secara Islam kerana ia lebih memenuhi tuntutan syariah, khususnya berkaitan harga bayaran yang dianggap begitu adil bagi pihak bank dan pelanggan.

Ahamed Kameel dan Dzuljastri (2005) juga turut melakukan kajian perbandingan terhadap pembiayaan perumahan menggunakan kontrak *musyarakah mutanaqisah* dan *bba*. Menurut mereka pembiayaan *bba* ini amat popular di negara Malaysia, Brunei dan Indonesia serta telah menimbulkan isu dalam kalangan *fuqaha* tentang hukum keharusannya kerana kebanyak ulama di Timur Tengah tidak menerima pakai konsep *bba* ini, sedangkan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* telah lama diterima pakai di Timur Tengah.

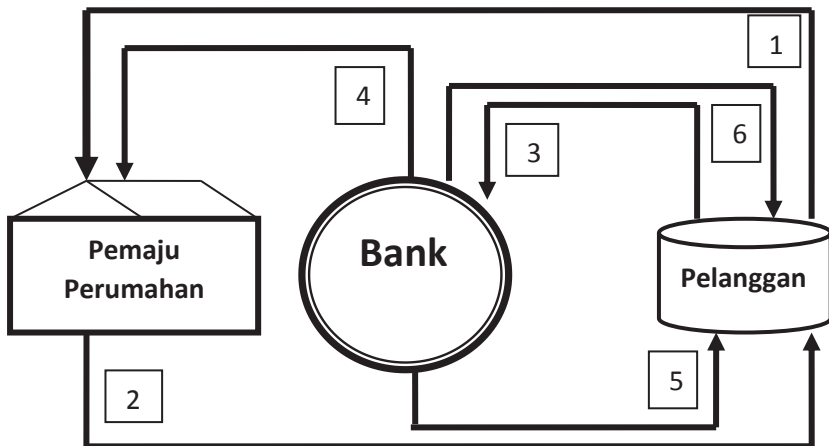
Metodologi

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Jenis penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah berbentuk kajian perpustakaan, iaitu mengumpul data atau karya tulisan ilmiah yang bersesuaian dengan objek penelitian atau pengumpulan data yang bersifat keperustakaan. Antara bahan yang terlibat dalam pencarian maklumat ini ialah jurnal, buku, akhbar, majalah dan internet. Kaedah penyelidikan ini memerlukan pengumpulan data yang berkaitan daripada dokumen tertentu dan menyusun data untuk menganalisis bahan dan memberi kefahaman yang lebih lengkap berkaitan dengan kesan projek perumahan yang tidak siap oleh pemaju kepada pelanggan institusi perbankan Islam di Malaysia.

Produk pembiayaan perumahan Islam berasaskan musyarakah mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah ialah satu konsep di mana pihak pembiaya (bank) dan pihak pelanggan (pembeli) bersama-sama terlibat dalam perkongsian sesuatu aset (Maulana Taqi, 2009) dan juga rumah. *Musyarakah mutanaqisah* ini mempunyai dua prinsip syariah iaitu *musyarakah* dan *ijarah* yang berlaku dalam dua kontrak yang berlainan, iaitu pertama kontrak di mana pelanggan dan bank bergabung sebagai rakan kongsi di bawah konsep *shirkah al-milk*, manakala yang kedua ialah kontrak sewaan pemilikan oleh pihak bank kepada pelanggan dengan kadar sewaan tertentu (Ab. Mumin, 1999). Melalui kedua-dua kontrak ini pelanggan akan meningkatkan nisbah pemilikan sehingga 100% pemilikan terhadap aset hasil bayaran sewaan bulanan yang dibayar kepada pihak bank sepanjang tempoh berkontrak. Rajah 1 menunjukkan carta aliran proses pembiayaan perumahan secara Islam menggunakan *musyarakah mutanaqisah* di Malaysia.



Rajah 1: Carta Alir Proses Pembiayaan Perumahan Islam Menggunakan *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Pelanggan memberitahu pemaju bahawa pelanggan telah mengenal pasti rumah yang ingin dimiliki atau dibeli. Pelanggan akan membayar deposit sebanyak 10% daripada harga rumah kepada pihak pemaju.

2. Pihak pemaju akan menyediakan segala maklumat yang berkaitan rumah serta sebut harga yang diminta oleh pelanggan (Kamal, Lokesh, & Bala, 2008).
3. Pelanggan akan menyediakan dokumen sokongan yang diperlukan kepada pihak bank bagi membiayai 90% pembelian rumah tadi dan setelah pihak bank melakukan proses penilaian terhadap kewangan pelanggan, pihak bank akan menyediakan satu kontrak perjanjian berasaskan instrumen *musyarakah mutanaqisah* yang merangkumi terma perkongsian untung rugi, tempoh masa, bayaran bulanan dan syarat lain yang berkaitan (Zaharuddin, 2009).
4. Bank tidak boleh membeli aset tersebut daripada pemaju kerana aset itu telah dibeli oleh pelanggan maka hasil kontrak *musyarakah* bank akan menyuntik 90% jumlah pembiayaan bagi pembelian rumah tadi kepada pelanggan tetapi dibayar terus kepada penjual. Jadi kesannya pihak bank dan pelanggan masing-masing menyumbang modal sebanyak 90:10 terhadap pemilikan rumah tersebut.
5. Rumah akan disewakan oleh pihak bank kepada pelanggan berdasarkan perjanjian terma-terma sewaan (*ijarah*) dalam tempoh yang telah dipersetujui bersama-sama.
6. Sebagai pembiaya, bank tidak memerlukan rumah tersebut, maka pihak bank akan memeterai kontrak jual bahagian miliknya secara beransur-ansur kepada pelanggan dalam tempoh yang dipersetujui bersama-sama dan pelanggan berjanji (*wa'ad*) akan membayar secara tetap sehingga selesai tempoh perjanjian. (Zaharuddin, 2009). Kadar nisbah pemilikan modal pelanggan terhadap rumah tadi akan meningkat setiap kali membayar sewaan secara tetap (Kamal *et al.*, 2008).

Hasil dan Perbincangan

Kewujudan barang yang ingin dijual beli begitu penting dalam Islam bagi mengelakkan wujudnya unsur *gharar* dalam kontrak jual beli (al-Sanhuri, 1954) kerana dalam kontrak jual beli rumah di Malaysia khususnya, terdapat banyak kes yang melibatkan rumah yang gagal disiapkan.

Barang ataupun benda yang hendak dijual beli (dikontrakkan) disyaratkan mesti wujud dan boleh dimiliki (Wahbah, 1989). Ia dapat dimiliki secara sah oleh penjual atau pihak yang berkontrak. Barang tersebut juga disyaratkan mampu untuk diserahkan kepada pembeli atau pihak yang berkontrak pada tempoh masa yang dipersetujui dan ditetapkan. Tempoh masa terbaik bagi pihak penjual menyerahkan barang kepada pembeli ialah selepas sahaja kontrak jual beli berlaku. Selain itu, barang yang hendak dijual beli ini juga mestilah barang yang halal, bersih di sisi syarak serta diketahui oleh kedua-dua pihak yang berkontrak. Walaupun dalam perjanjian jual beli rumah tidak

terdapat terma yang membahaskan implikasi rumah terbengkalai terhadap pembeli, namun akad perjanjian jual beli *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri pada asasnya berlandaskan prinsip syariah kerana ia memelihara keadilan bagi penjual dan pembeli.

Maka sekiranya terdapat perubahan yang berlaku terhadap barang tadi, maka pembeli akan diberikan hak *khiyar*. *Khiyar* di sini ialah hak untuk meneruskan kontrak atau pembatalan kontrak yang diberikan oleh syarak kepada pembeli agar mereka tidak tertipu dan dianiyai tanpa ada pembelaan (Saiful, Mahmood, & Norhashimah 2000). Namun, dalam perjanjian jual beli rumah tidak wujud terma *khiyar* kepada pembeli. Menurut Saiful *et al.* (2000), dalam konteks kontrak pembiayaan perumahan secara Islam sudah pasti rumah yang dijual kepada pembeli mestilah mampu diserahkan mengikut masa yang telah dipersetujui dan seandainya rumah tersebut tidak dapat disiapkan mengikut tempoh masa yang dijanjikan ataupun terbengkalai, maka pihak pembeli mempunyai kuasa mengikut syariah untuk membatalkan kontrak pembiayaan tersebut.

Musyarakah mutanaqisah merupakan satu-satunya instrumen yang digunakan oleh institusi perbankan Islam di Malaysia masa kini bagi menawarkan pembiayaan perumahan secara ekuiti. Sebenarnya, prinsip *musharakah* itu sendiri adalah berasas daripada kontrak partisipasi ataupun *al-istihrak* (Zaharuddin, 2009), iaitu perkongsian untung dan rugi (Mohd. Ali, 1990) secara pengurangan hak milik pihak pembiaya yang akhirnya membawa kepada pemilikan modal sepenuhnya oleh pembeli dalam persyarikatan tersebut melalui bayaran ansuran atau bayaran tunai (*partnership leading to ownership*) (Mohd. Bashir, 2002).

Pembiayaan perumahan secara ekuiti menggunakan instrumen *musyarakah mutanaqisah* melibatkan hubungan yang rapat antara pembeli dengan pihak bank di mana melalui kontrak jual beli *musyarakah mutanaqisah* ini rumah yang dibeli oleh pembeli dimiliki secara bersama-sama melalui konsep *shirkah al milk*. Dalam erti kata lain, pihak bank dan pembeli mempunyai hak yang sama terhadap pemilikan rumah tersebut. Namun, hak pemilikan bersama-sama ini akan mengalami proses perubahan peratusan pemilikan apabila pihak pembeli mula membeli dan membayar bahagian peratusan pemilikan bank terhadap rumah tersebut secara ansuran, sekali gus ini akan meningkatkan bahagian ekuiti pemilikan pembeli terhadap rumah tersebut, manakala peratusan pemilikan bank terhadap rumah tersebut mula mengalami penurunan. Bayaran pembelian ekuiti pemilikan bank oleh pembeli dilakukan dengan kontrak *ijarah muntahia bithamleek*. Dalam erti kata lain *musyarakah mutanaqisah* ini merupakan perkongsian menurun, mengurang dan mengecil serta berakhir dengan pemilikan tunggal.

Seandainya rumah yang dibeli gagal disiapkan mengikut tempoh ataupun gagal disiapkan sepenuhnya oleh pemaju, maka hak pemilikan penuh rumah tadi masih hak mutlak milik pembeli dan pihak bank. Hal ini kerana dalam perjanjian jual beli telah menyatakan bahawa kedua-dua pihak merupakan pemilik rumah tersebut sehingga pengguna berjaya sepenuhnya membeli kuota pemilikan rumah tersebut daripada pihak bank dengan membayar sejumlah bayaran bulanan dalam tempoh yang dipersetujui bersama-sama. Hal ini menunjukkan pihak pengguna dan pihak bank terikat dengan rumah yang dibangunkan oleh pemaju perumahan. Maka dengan faktor itu pihak bank sebagai penyumbang peratusan pemilikan tertinggi terhadap rumah tersebut mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian dengan pemaju disebabkan pemaju gagal menepati janji menyiapkan rumah.

Sekiranya rumah yang dibeli daripada pemaju perumahan terbengkalai akibat daripada kegagalan pemaju sendiri maka bayaran bulanan tidak lagi perlu dibayar kepada pihak bank oleh pengguna kerana rumah yang dibeli telah terbengkalai dan tidak mampu diserahkan kepada pengguna oleh pemaju. Wang bayaran bulanan yang telah dibayar oleh pengguna kepada pihak bank akan dikembalikan semula kepada pihak pengguna (pembeli rumah). Pihak bank akan mengira semula bayaran yang telah dibayar oleh pengguna dan akan memulangkan semula bayaran bulanan yang telah dibuat. Dalam erti kata lain, pihak bank tidak akan meneruskan kontrak *musyarakah mutanaqisah* terhadap pembiayaan yang telah diluluskan kepada pembeli disebabkan oleh projek rumah terbengkalai. Selain itu juga, akibat kegagalan pemaju menyiapkan rumah, maka nama pengguna tidak akan disenarai hitam oleh bank dalam CCRIS atau CTOS kerana perjanjian ini telah dibatalkan oleh pihak bank disebabkan rumah terbengkalai dan tidak mampu diserahkan oleh pemaju kepada pihak bank dan pengguna.

Kesimpulan

Pembiayaan perumahan Islam menggunakan instrumen *musyarakah mutanaqisah* dilihat sangat baik untuk pengguna yang bercadang ingin membeli rumah daripada pemaju. Hal ini kerana banyak projek perumahan yang dibangunkan gagal disiapkan oleh pemaju dan ada yang berjaya disiapkan tetapi tidak mendapat Sijil Layak Menduduki daripada pihak berkuasa tempatan kerana tidak memenuhi kriteria yang digariskan.

Sebagai pengguna yang bijak, seseorang itu perlu mengetahui jenis instrumen yang mampu memberi keselamatan dan faedah sekiranya sesuatu terjadi terhadap rumah yang dibeli. Penggunaan instrumen syariah *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan Islam mampu menangani masalah bebanan kewangan sekiranya rumah yang dibeli terbengkalai. Melalui *musyarakah mutanaqisah*, pengguna akan dapat menebus kembali

wang bulanan yang telah dibayar kepada pihak bank. Selain itu, nama pengguna juga dapat dibersihkan daripada *CCRIS* dan *CTOS*.

Instrumen *musyarakah mutanaqisah* juga mempunyai kelebihan berbanding dengan pinjaman perumahan bank konvensional kerana melalui penjanjian jual beli rumah dengan bank konvensional akan menyebabkan pengguna terikat dengan pihak pemaju manakala pihak bank tidak terikat dengan sebarang kontrak dengan pemaju. Maka kegagalan pemaju menyiapkan rumah menyebabkan pengguna masih perlu membayar bayaran bulanan kepada pihak bank walaupun rumah tidak wujud. Selain itu, pengguna juga akan disenaraikan dalam *CCRIS* atau *CTOS* sekiranya gagal membayar bayaran bulanan kepada pihak bank. Sekiranya nama pengguna telah disenaraikan dalam *CCRIS* atau *CTOS* ini akan menyebabkan pengguna akan sukar mendapatkan pembiayaan atau pinjaman lain pada masa hadapan kerana mempunyai rekod bayaran yang buruk dalam sistem perbankan.

Rujukan

Ab. Mumin, A.G. (1999). *Sistem Kewangan Islam dan Perlaksanaannya di Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia.

Ahamed Kameel, M.M. & Dzuljastri, A.R. (2005). Islamic home financing through musharakah mutanaqisah and al-bay' bithaman ajil contracts: A comparative analysis. *International Conference on A Universal Paradigm of Socio-Scientific Reasoning*, Universiti Islam Antarabangsa, 1–19.

Abdul Gafoor, A.L.M. (2005). *Interest, Usury, Riba and the Operational Costs of a Bank*. Kuala Lumpur: A.S. Noordeen

Al-Sanhuri, A.A.R. (1954). *Masadir al-Haq fi Fiqh al-Islami*. Beirut: al-Majma' al-Alami al-Arabi al-Aslami, 14.

Boualem, B. & Tariqullah, K. (1995). *Economics of Diminishing Musharakah*. Jeddah: Islamic Research and Training Institute (IRTI) IDB.

Fauziah, M.T., Ramayah, T., & Dzuljastri, A.R. (2008). Factors influencing intention to use diminishing partnership home financing. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 1(3), 235–248.

Hanira, H. & Nor Hasniah, K. (2006). Islamic house financing: The viability of istisna' compared to Bay' Bithaman Ajil (BBA). *Journal of Shariah*, 14(1), 35–52.

Kamal, K., Lokesh, G., & Bala, S. (2008). *Islamic Banking: A Practical Perspective*. Selangor: Pearson Longman.

Maulana Taqi, U. (2009). Islamic finance: Diminishing musharakah. *Journal of Islamic Banking and Finance*, 29–36.

Mohd. Ali, B. (1990). *Masalah Perumahan Penyelesaian Menurut Perspektif Islam*. Petaling Jaya: Dewan Pustaka Islam.

Mohd. Bashir, O. (2002). *Perjanjian Jual Beli Rumah mengikut Perspektif Undang-Undang Muamalah Islam*. Disertasi Sarjana Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademik Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur .

Mohd. Faisol, I. & Rosila, K. (2014). The Islamic home financing in Malaysia istisna' base on debt: qualitative approach. *Labuan e-Journal of Muamalat and Society*, 8, 27–38.

Mohd. Faisol, I. (2010). The application of Islamic home financing in Malaysia: Qualitative approach. *The 2nd International Conference on Arab-Malaysian Islamic Global Business and Entrepreneurship*, Yarmouk Jordan and Damascus Syria.

Mohd. Sollehudin, S. (2010). *Musharakah Mutanaqisah dalam Amalan Perbankan Islam di Malaysia: Analisis terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*. Tesis Doktor Falsafah Syariah dan Ekonomi, Akademik Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

Saiful Azhar, R. (2005). *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Market*. Kuala Lumpur: Dinamas Publishing.

Saiful Azhar, R., Mahmood, S., & Norhashimah, M.Y. (2000). The role of khiyar al-‘ayb in al-Bay’ Bithaman Ajil Financing. *International Journal of Islamic Financial Services*, 2(3), 3–11.

Sudin, H., Norafifah, A., & Planisek, S.L. (1994). Bank patronage factors of Muslim and non-Muslim customers. *International Journal of Bank Marketing*, 12(1), 32–40.

Sudin, H. (1996). *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*. Kuala Lumpur: Berita Publishing Sdn. Bhd.

Wahbah, Z. (1989). *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*,. Jld. 4. Syria: Dar al-Fikr

Zaharuddin, A.R. (2009). *Panduan Perbankan Islam: Kontrak dan Produk Asas*. Kuala Lumpur: Telaga Biru.

Zulkifli, H. (2009). Shariah and Legal Issues in al-Bay' Bithaman Ajil Facility in The Case of Arab-Malaysian Finance Bhd V Taman Ihsan Jaya Sdn Bhd 7 ORS (2008) 5 MLJ, *Islamic Economics System Conference*, Negeri Sembilan: USIM.

JURNAL PENGGUNA MALAYSIA

MALAYSIAN JOURNAL OF CONSUMER

Lembaga Pengarang

Dr. Syuhaily binti Osman (Ketua Editor)	Fakulti Ekologi Manusia Universiti Putra Malaysia
Dr. Husniyah binti Abdul Rahim	Fakulti Ekologi Manusia Universiti Putra Malaysia
Dr. Elistina binti Abu Bakar	Fakulti Ekologi Manusia Universiti Putra Malaysia
Pn. Leylawati binti Joremi	Fakulti Ekologi Manusia Universiti Putra Malaysia
Prof. Madya Fauziah binti Abu Bakar	Fakulti Pengurusan Perniagaan Universiti Teknologi Mara
Dr. Norhasmah binti Sulaiman	Fakulti Perubatan dan Sains Kesihatan Universiti Putra Malaysia
Dr. Afida Mastura Muhammad Arif	Fakulti Ekologi Manusia Universiti Putra Malaysia

JURNAL PENGGUNA MALAYSIA adalah keluaran bersama Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan dan Persatuan Ekonomi Pengguna dan Keluarga Malaysia. Ia bertujuan untuk menyebarkan, menambah dan berkongsi maklumat berkaitan hal ehwal, undang-undang, penyelidikan dan isu semasa pengguna. Jurnal ini juga menggalakkan penulisan dan perkongsian idea tentang masalah dan keperluan pengguna dalam bentuk rencana, ulasan, dan penyelidikan. Sila rujuk panduan kepada penulis untuk penghantaran bahan artikel.

Alamat surat-menyurat:

Ketua Pengarang
Jurnal Pengguna Malaysia
Jabatan Pengurusan Sumber dan Pengajian Pengguna
Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putra Malaysia
43400 UPM Serdang
Email: macfea@upm.edu.my

PANDUAN KEPADA PENULIS

Jurnal Pengguna Malaysia mengalu-alukan sumbangan manuskrip berkaitan isu ekonomi pengguna dan keluarga samada di dalam Bahasa Melayu atau Bahasa Inggeris. Manuskrip akan dinilai oleh Lembaga Pengarang. Sila kemukakan artikel anda berdasarkan garis panduan berikut kepada Ketua Pengarang Jurnal Pengguna Malaysia, Fakulti Ekologi Manusia, Universiti Putra Malaysia, 43400 UPM Serdang, Selangor. Email: macfea@upm.edu.my

Penulisan dan Kertas Kerja

Manuskrip perlu ditaip selang dua baris menggunakan kertas A4 dengan 1" margin untuk bahagian atas muka surat, 1.5" kiri dan 1" kanan. Bilangan muka surat tidak melebihi 15 muka surat. Semua teks mesti menggunakan saiz 12 dan Times New Roman.

Tajuk

Tajuk artikel, nama pengarang dan pengarang yang lain, alamat lengkap institusi dan email perlu dinyatakan. Tajuk atau sub-tajuk menggunakan fon 14. Sila kemukakan dua salinan kertas manuskrip dan satu salinan lembut untuk tujuan pengeditan.

Kata kunci

Berikan antara tiga hingga lima kata kunci dan letakkan di bahagian bawah abstrak.

Jadual

Kesemua jadual perlu diletakkan di akhir manuskrip selepas rujukan dan menggunakan angka Arab. Setiap jadual perlu dinyatakan dan perlu diberi penjelasan dalam teks.

Ilustrasi

Ilustrasi termasuk gambarajah-gambarajah dan graf-graf perlu dinyatakan di dalam teks. Kesemua foto yang sesuai perlu dicetak hitam dan putih. Ilustrasi perlu dicetak pada kertas yang berasingan.

Ejaan dan pengukuran

Bagi merujuk ejaan, Kamus Bahasa Inggeris Oxford dan Kamus Dewan Bahasa yang terkini hendaklah digunakan. Unit-unit metrik mesti digunakan untuk ukuran empirikal.

Rujukan

Rujukan ditulis mengikut gaya penulisan APA.

Pendapat yang terkandung di dalam jurnal ini tidak semestinya menggambarkan pendapat Lembaga Pengarang dan Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi Dan Kepenggunaan