

Kontrak Palsu Ancam Kesejahteraan Pengguna

KEBIMBANGAN terhadap kes kontrak palsu pemilikan harta yang didedahkan oleh media perlu diberikan perhatian serius. Kes ini juga melibatkan jumlah harta yang bernilai tinggi, seperti kontrak membeli rumah. Presiden Kongres Kesatuan Pekerja-pekerja Dalam Perkhidmatan Awam (CUEPACS), Datuk Azih Muda, membangkitkan isu pemaju culas yang melibatkan 1000 orang penjawat awam. Akibat kontrak palsu, pembeli menanggung kerugian lebih daripada RM50 juta kerana terpedaya dengan tawaran pemaju perumahan tidak berlesen. Malah menurut beliau, berlaku kes yang membabitkan deposit berjumlah RM36 ribu yang sudah dibayar kepada syarikat pemaju tetapi hingga 10 tahun, hanya tiang rumah yang didirikan.

Kontrak palsu yang menjalankan kegiatan penipuan yang dilaporkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) masih berlaku sepanjang tahun. Lihat Rajah 1. Rajah 2 pula menunjukkan kerugian yang dilaporkan mengikut instrumen wang elektronik, kad kredit, kad caj, cek, dan kad debit.

Antara kes yang perlu diberikan perhatian termasuklah risiko kontrak dalam projek rumah terbangkalai. Kesan projek rumah terbangkalai, pelbagai bebanan harus ditanggung oleh pengguna dari aspek ekonomi, sosial dan kesihatan. Aspek ekonomi bermakna pembeli terpaksa menanggung sejumlah hutang dan kadar faedah yang mesti dilunaskan kepada pihak pemberi pinjaman untuk mengelakkan nama disenaraihitamkan. Jika nama

sudah disenaraihitamkan oleh institusi bank atau kewangan, individu itu semakin sukar untuk meneruskan permohonan membuat pinjaman yang diperlukan. Lebih membimbangkan, pengguna akan beralih kepada saluran pinjaman wang tidak berlesen. Mereka tidak ada pilihan lain tanpa ada tempat aduan dan saluran yang boleh menyelesaikan permohonan pinjaman.

Projek rumah terbangkalai juga berpotensi menimbulkan kesan sosial. Rumah tinggal akan menjadi tempat penagihan dadah atau gejala maksiat yang sukar dipantau kerana persekitaran dan keadaan yang terlindung daripada pandangan. Kawasan kejiranan yang tidak sihat ini juga mencambahkan kebimbangan yang sukar dikawal. Kos menjaga keselamatan dan perlindungan jenayah memerlukan perbelanjaan yang tinggi bagi mengupah pengawal atau mengadakan sistem berpagar untuk mengakses ke kawasan perumahan.

Setiap manusia mempunyai keinginan memiliki harta. Salah satu kaedah pemilikan adalah dengan membuat kontrak yang melibatkan pertukaran aset dengan wang. Pertukaran atau transaksi ini akan menghasilkan dua situasi. Pertama, kepuasan, yakni jika berlaku kepatuhan terhadap semua isi perjanjian kontrak atau kedua, ketidakpuasan hati, iaitu jika wujudnya elemen pelanggaran kontrak. Oleh sebab masyarakat memerlukan aset, maka pembiayaan menjadi sumber utama bagi memenuhi keperluan tersebut. Oleh hal yang demikian, kontrak ini membabitkan hubungan antara pelanggan, pembekal dan pembiaya.

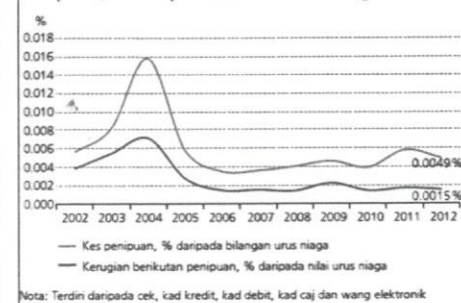
Elemen penting dalam undang-undang muamalat adalah tidak boleh mencampuradukkan antara unsur halal dengan yang haram. Allah SWT mengingatkan dalam *Surah al-Baqarah* ayat 42 yang bermaksud "dan janganlah kamu mencampuradukkan yang benar itu dengan yang salah, dan kamu sembunyikan yang benar itu pula, padahal kamu semua mengetahuinya." Secara logik, tidak ada manusia yang sanggup menerima unsur kezaliman dan tidak selari dengan piawaian aktiviti komersial kerana hal ini boleh mengundang risiko yang lebih besar.

Pencegahan kejadian kontrak palsu merupakan aspek penting bagi mengurus risiko muamalat. Risiko ditakrifkan sebagai sesuatu keadaan yang tidak dijangkakan dan mengakibatkan kerugian kepada pihak terbabit. Risiko dikaitkan dengan

sesuatu unsur ketidakpastian yang boleh berlaku kepada mana-mana pihak berkontrak. Pengurusan risiko sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Perkhidmatan Kewangan Islam (IFSA 2013) mendefinisikan "risiko kepada kestabilan kewangan" mempunyai pengertian yang sama yang diberikan kepadanya dalam seksyen 29 Akta Bank Negara Malaysia 2009:

"Risiko sistemik" berhubung dengan sistem pembayaran yang ditetapkan, ertinya, (a) risiko bahawa kegagalan peserta atau pengendali untuk menunaikan obligasi

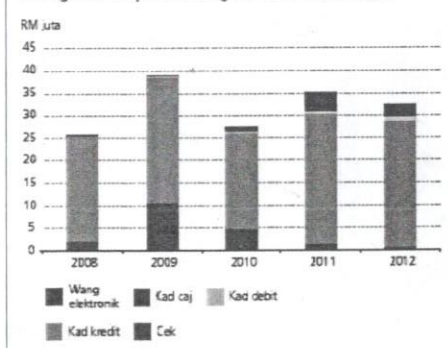
Penipuan, % daripada Jumlah Urus Niaga



Sumber: Bank Negara Malaysia (2012). Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran.

Rajah 1. Penipuan dan peratus jumlah urus niaga.

Kerugian Penipuan mengikut Jenis Instrumen



Sumber: Bank Negara Malaysia (2012). Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran.

Rajah 2. Kerugian penipuan mengikut instrumen.

- pembayaran atau penyelesaiannya akan menyebabkan peserta lain menjadi tidak upaya untuk menunaikan obligasi pembayaran atau penyelesaiannya apabila kena dibayar; atau
- (b) risiko bahawa kegagalan peserta atau pengendali untuk menunaikan obligasi pembayaran atau penyelesaiannya boleh menyebabkan masalah *liquidity* atau kredit ketara yang mungkin mengancam kestabilan sistem kewangan;

Oleh itu, adalah penting bagi semua pihak untuk meningkatkan keupayaan mengurus risiko yang ada dengan kaedah tersendiri bagi mengelakkan kerugian. Hal ini dikatakan demikian kerana sekiranya kita gagal mengawal sesuatu risiko, maka risiko tersebut akan mempengaruhi risiko yang lain. Risiko pembiayaan rumah juga mendedahkan institusi bank kepada jumlah hutang isi rumah. Tahap hutang isi rumah boleh menjejaskan kestabilan kewangan bank apatah lagi dalam situasi kenaikan harga aset. Harga rumah terus meningkat dan keadaan ini mengurangkan kemampuan rakyat Malaysia untuk memiliki rumah di beberapa lokasi tertentu, khususnya bagi golongan berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana.

Meskipun kenaikan harga rumah disebabkan terutamanya oleh faktor makroekonomi, aktiviti pelaburan sejak belakangan ini didapati juga mempengaruhi harga rumah. Bank secara berperingkat-peringkat melaksanakan langkah yang

lebih ketat terhadap pemberian pinjaman untuk membendung aktiviti pembelian

harta tanah untuk tujuan spekulasi dan akan terus memantau perkembangan ini dengan rapi. Setakat ini, tiada bukti yang menunjukkan bahawa perubahan dalam dasar kredit bank menyebabkan kenaikan harga rumah.

Amalan memindahkan risiko kepada pihak lain menjadi antara perlindungan risiko.

Contohnya Skim Rumah Pertamaku (Skim SRP) yang diumumkan oleh

Kerajaan Malaysia dalam Belanjawan 2011 dengan tujuan untuk membantu warga muda Malaysia supaya mampu memiliki rumah pertama mereka. Skim SRP ini membolehkan pelanggan

institusi perbankan yang berkelayakan mendapatkan pembiayaan sehingga 100 peratus daripada institusi perbankan yang mengambil bahagian untuk membiayai rumah pertama mereka.

Melalui Skim SRP ini, institusi perbankan memberikan sehingga 100 peratus pembiayaan perumahan secara Islam kepada pelanggan yang berkelayakan. Institusi perbankan melantik anak syarikat Cagamas Holdings Berhad (Cagamas), iaitu Cagamas Skim Rumah Pertamaku Berhad (Cagamas SRP) sebagai wakil (dalam kontrak wakalah) untuk melaksanakan perkhidmatan tertentu, termasuklah penilaian risiko terhadap portfolio pembiayaan perumahan secara Islam dengan upah yang disetujui.

Institusi perbankan memindahkan tanggungannya untuk membayar upah tersebut terhadap Cagamas SRP kepada Cagamas di bawah prinsip *hiwalah al-dayn*. Cagamas SRP kemudiannya akan menjamin pembiayaan yang diberikan oleh institusi perbankan sehingga 10 peratus di bawah prinsip kafalah tanpa sebarang fi. Cagamas SRP selaku penjamin akan membayar apa-apa tuntutan (terhad kepada jumlah jaminan) kepada institusi perbankan sekiranya berlaku kejadian kemungkiran melaksanakan pembayaran pembiayaan oleh pelanggan. Setelah membayar tuntutan kepada institusi perbankan, Cagamas SRP akan melaksanakan rekursa terhadap pelanggan melalui institusi perbankan.

Kesan kepada perlakuan kontrak palsu juga boleh menjejaskan taraf kesihatan masyarakat sebagai akibat projek terbelakalai, seperti pembiakan nyamuk, binatang berbisas dan kawasan semak yang terbiar. Kos penjagaan kesihatan turut meningkat disebabkan oleh ketidakpatuhan kontrak yang memberikan kesan kepada pengguna dan persekitaran. Penularan wabak dan penyakit boleh menggugat aktiviti ekonomi sebagai akibat larangan yang menghadkan pergerakan manusia. Kerugian berlaku kerana kurang kehadiran pembeli atau aktiviti promosi yang dingin.

Oleh sebab kontrak mempunyai hubungan yang rapat dengan keperluan pengguna, hal ini juga terdedah kepada ancaman ketidakseimbangan sosial, misalnya wujud masalah setinggan atau golongan gelandangan. Ancaman sebegini boleh merencatkan dasar untuk pembangunan ekonomi keperluan rakyat. Ketidakseimbangan perkembangan ekonomi, sama ada secara langsung atau tidak

langsung, boleh mengakibatkan peminggiran golongan tertentu daripada mendapat akses kemudahan harta kemudian. Sebelum hal ini menjadi semakin parah, kita perlu menyediakan langkah yang jitu bagi menjamin jurang ketidakseimbangan ini berupaya dibaki.

Langkah pencegahan awal ketidakpatuhan kontrak dalam projek pembinaan perlu digalas oleh semua pihak. Tidak kira sama ada kerajaan, swasta atau pengguna. Kerajaan juga dari semasa ke semasa akan memperkenalkan kaedah yang terbaik bagi memastikan pengguna, khususnya dalam kalangan yang berpendapatan rendah, mampu membuat pinjaman dan menjelaskan bayaran tersebut dalam usaha memastikan mereka memiliki aset sendiri. Namun begitu, pada masa yang sama, isu kontrak palsu boleh dicegah dari awal.

Untuk mencegah kontrak palsu, undang-undang komersial Islam mempunyai pelbagai bentuk kontrak yang menjadi pilihan bagi melindungi pihak berkontrak. Secara umum, setiap kontrak menjamin tidak ada unsur haram, seperti riba, perjudian, penipuan, dan segala bentuk kezaliman yang jelas atau tersembunyi. Mana-mana kontrak yang bertentangan dengan maksud dan objektif muamalat Islam akan terbatal dan proses penyelesaian ditentukan oleh pakar muamalat. Kontrak berasaskan jual beli, seperti murabahah atau perkongsian (musyarakah) mempunyai keupayaan yang berbeza.

Transaksi jual beli merupakan kontrak memindahkan harta antara satu pihak kepada pihak lain, tetapi kontrak jual beli memabitkan penatapan margin keuntungan yang menjadi matlamat utama penjual. Keadaan ini menjadikan harga asal akan ditokok menjadi berkali ganda dan akhirnya membebaskan pembeli. Secara ringkas, pembeli berisiko sebagai pегhutang yang menanggung liabiliti yang tinggi.

Alternatif bagi kes sedemikian ialah kontrak berasaskan perkongsian. Dalam hal ini, perkongsian risiko merupakan antara langkah pencegahan dalam kontrak yang menandatangani situasi menang – menang kepada semua pihak.

Kontrak perkongsian seperti musyarakah lebih menepati maksud perlindungan kepada pihak berkontrak berbanding dengan kontrak berasaskan murabahah. Isu lain yang menjadikan kontrak perkongsian kurang popular ialah hal ini

memerlukan modal yang tinggi untuk melindungi risiko pembiayaan.

Transaksi pada masa ini umpama kenderaan yang sedang bergerak laju. Dengan sedikit kelalaian atau hilang tumpuan, keadaan ini boleh mengakibatkan kecederaan, kemalangan, dan kehilangan nyawa. Begitu juga semasa melakukan transaksi, pihak berkontrak perlu memahami semua senario, harga, serta barang kontrak secara mendalam dan jelas. Jika tersilap langkah, maka kontrak terjejas dan tindakan selanjutnya diselesaikan oleh undang-undang. Keadaan ini boleh mengakibatkan kos yang semakin bertambah, iaitu melalui kos mahkamah.

Sebagai rumusannya, pelanggaran kontrak boleh merencatkan aktiviti ekonomi dan menjejaskan kesejahteraan masyarakat. Oleh itu, kaedah kontrak perkongsian yang disediakan oleh kewangan Islam, seperti musyarakah, berupaya untuk mencegah risiko. Walau bagaimanapun, kita memerlukan sistem kawalan yang efisien terhadap pengurusan kontrak agar tanggungan bersama menjadi elemen yang mewujudkan kesejahteraan dan kualiti hidup semua pihak. Namun begitu, bersediakah kita berkongsi risiko dengan semua pihak? **de**

Kontrak berasaskan jual beli, seperti murabahah atau perkongsian (musyarakah) mempunyai keupayaan yang berbeza.

Penting bagi semua pihak untuk meningkatkan keupayaan mengurus risiko yang ada dengan kaedah tersendiri bagi mengelakkan kerugian.

