



Pengharmonian dalam Transaksi Pembiayaan Rumah



Chan Kim Loong,
Setiausaha Agung
Persatuan Pembeli
Rumah Negara (HBA).

TRANSAKSI pembiayaan rumah secara Islam merupakan proses yang rumit dan kompleks. Hal ini dikatakan demikian kerana membabitkan banyak pihak, aspek perundangan dan pelbagai kepehtingan yang perlu ditunaikan. Di samping itu, transaksi juga membabitkan proses pertukaran, perkongsian, penetapan margin keuntungan, dan perlindungan risiko sepanjang perjanjian.

Pembiayaan merupakan sumber utama bagi individu memiliki rumah idaman. Data bagi tahun 2013 membuktikan tujuan pembiayaan bagi rakyat Malaysia adalah untuk membeli harta kediaman yang mewakili 47.1 peratus berbanding dengan tujuan pembelian harta yang lain. Sebaliknya aliran pembiayaan, masih terdapat keluhan kenaikan harga rumah di Malaysia dalam kalangan pembeli. Senario ini memberikan kesan kewujudan golongan tidak memiliki rumah. Statistik daripada

Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2010 mendedahkan 1 349 489 penduduk masih tidak memiliki rumah.

Pembelian rumah dengan kemudahan pembiayaan bank memerlukan kita bijak mengurus risiko. Risiko ditakrifkan sebagai sesuatu keadaan yang tidak dijangkakan, yang boleh mengakibatkan kerugian kepada sebelah pihak. Aset yang bernilai tinggi akan menjadi liabiliti jika gagal mengendalikannya. Hal ini bermakna kemudahan pembiayaan wajar memberikan perhatian kepada dua aspek, iaitu pemilihan dan keuntungan semua pihak. Sebarang penamatan awal kontrak pembiayaan nampak mudah tetapi memberikan kesan kepada sektor perumahan secara makro dan mikro.

Tidak dinafikan bahawa harga rumah di Malaysia meningkat dari masa ke masa. Sebagai contoh pada suku pertama tahun 2013, nilainya RM256 199 meningkat kepada RM280 886

pada suku pertama tahun 2014, yakni secara purata meningkat sebanyak 9.6 peratus. Antara kawasan purata harga rumah tertinggi termasuklah Kuala Lumpur, diikuti Selangor dan Pulau Pinang. Kepadatan penduduk dan sumber limpahan ekonomi bagi kawasan tersebut memberikan kesan kepada kenaikan nilai harta tanah hingga dikategorikan seperti tidak munasabah.

Setiap pihak memerlukan pulangan keuntungan daripada transaksi jual beli rumah. Sistem perbankan merupakan penyedia utama kredit kepada pembeli rumah yang mewakili 80.9 peratus berbanding dengan institusi lain. Pihak bank yang mengambil risiko untuk menyediakan pinjaman jangka panjang dan berisiko tinggi sudah tentu mengharapkan pulangan daripada harga tokok atau kadar sewaan yang maksimum. Pembeli pula memerlukan rumah yang selesa, berdekatan dengan kemudahan dan tempat kerja, persekitaran selamat, selain mempunyai nilai yang tinggi untuk pelaburan jangka panjang.

Pemaju perumahan juga memerlukan pembiayaan. Mereka yang kompeten berusaha menawarkan reka bentuk moden, kos binaan yang kompetitif dan pulangan keuntungan yang maksimum. Mereka juga memerlukan kontraktor yang berdaya saing dan mempunyai sumber modal yang kukuh. Pilihan antara menyediakan rumah atas prinsip kebajikan tidak menjadi objektif utama kerana mereka merupakan badan perniagaan yang mempunyai kepentingan bersama-sama pemegang saham.

Kepelbagaian tujuan pemilihan rumah seperti yang dijelaskan, memerlukan elemen pengharmonian. Elemen ini bermaksud keselarasan di bawah satu tujuan dalam sektor perumahan menerusi kontrak yang dikongsi bersama. Untuk mencapai objektif tersebut kontrak perkongsian (musyarakah) dilihat lebih bertepatan untuk mewujudkan pengharmonian dalam industri perumahan negara.

Amalan pengharmonian dalam kewangan Islam telah dimulakan dengan penerbitan Laporan Jawatankuasa Pengharmonian Undang-undang Kewangan Islam 2013 oleh Bank Negara Malaysia. Amalan ini masih belum diperluas dari semua aspek, khususnya sektor perumahan. Bagi menangani isu transaksi pembiayaan rumah yang rumit dan isu kenaikan harga rumah, kaedah pengharmonian

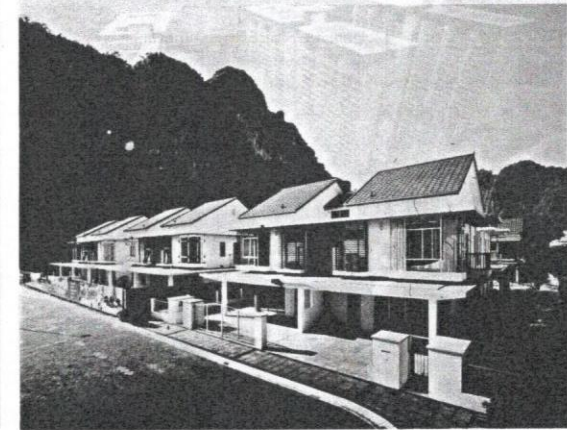
dalam kewangan Islam boleh menjadi pelopor kepada industri kewangan termasuk perbankan konvensional.

Pengharmonian kewangan Islam bermaksud menyesuaikan undang-undang sivil berkaitan dengan kewangan yang tidak bertentangan dengan undang-undang Islam, contohnya Akta Kontrak 1950, Akta Jualan Barangan 1957, Akta Sewa Beli 1967, Kanun Tanah Negara 1965, Akta Syarikat 1965, Akta Suruhanjaya Syarikat 1993, Akta Duti Setem 1959, Akta Pencegahan Wang Haram 2001 dan Undang-undang Prosedur di Mahkamah.

Hasrat pengharmonian ini penting supaya dapat memastikan kelancaran urusan transaksi yang menjadi tumpuan pembiayaan bagi rakyat Malaysia. Namun demikian, lebih penting hal ini dapat mengurangkan kes pertikaian daripada dibawa ke mahkamah berbanding dengan kaedah menyelesaikan pertikaian di luar mahkamah.

Pengharmonian ini juga mampu mengurangkan penggubalan undang-undang baharu dengan mengeksploitasi penggunaan undang-undang sedia ada serta meningkatkan keyakinan orang awam terhadap institusi perundangan negara. Kaedah pengharmonian lebih berkesan untuk

Mereka yang kompeten berusaha menawarkan reka bentuk moden, kos binaan yang kompetitif dan pulangan keuntungan yang maksimum.



penyelarasan secara bersama. Pengharmonian ini boleh diperluas dan tidak hanya khusus kepada isu transaksi dalam pembiayaan rumah. Oleh itu, kesejahteraan masyarakat akan dapat dihasilkan dalam situasi menenangkan bagi semua pihak terbabit dalam sektor perumahan.

Pemintaan kerana perubahan demografi, proses pembandaran, peningkatan pendapatan, kemudahan pembiayaan, dan percukaian.

Antara keunikan pengharmonian ini termasuklah perluasan kaedah perkongsian dalam kontrak pembiayaan rumah secara Islam. Perkongsian bukan hanya tertumpu pada aspek keuntungan tetapi semua pihak sanggup berkongsi pelbagai risiko dan kebertanggungjawaban aset bernilai tinggi. Kemudahan pembiayaan Islam perlu difahami dari aspek modus operandi yang menumpukan aspek kestabilan pelaburan, kestabilan projek, koordinasi antara rakan kongsi dan aplikasi moral dalam transaksi. Elemen ini berbeza daripada pinjaman konvensional yang menumpukan perhatian dari aspek pinjaman, keupayaan membayar semula pinjaman dan potensi kelayakan pemjamin. Cabaran utama sektor

perumahan ialah kenaikan harga rumah. Adakah kenaikan itu dikawal oleh seseorang atau di luar kawalan manusia? Setiausaha Agung Persatuan Pembeli Rumah Negara (HBA), Chan Kim Loong, mendakwa bahawa kemunculan "kelab pelabur" yang membeli unit harta tanah secara pukal bagi meraih keuntungan daripada penjualan semula pada harga yang lebih tinggi, adalah antara punca yang menyebabkan harga rumah meningkat secara keterlaluan.

Katanya, mereka membeli sehingga 50 peratus atau 60 peratus unit kediaman yang baru dilancarkan dan menikmati diskaun 25 peratus, iaitu potongan harga yang agak besar. Kemudian kelab itu mengagihkan harta tanah yang sudah dibeli itu kepada ahli-ahlinya dengan tawaran diskaun 15 peratus, iaitu potongan harga lebih besar berbanding dengan diskaun tujuh peratus yang lazimnya diberikan kepada pembeli bumiputera.

Jika kewujudan kelab pelabur sebagai faktor kenaikan harga rumah, terdapat faktor lain seperti menurut Bank Negara Malaysia, faktor kenaikan harga rumah, sebagai contoh pertumbuhan ekonomi yang kukuh, perubahan demografi semakin ramai golongan muda bekerja, harga bahan binaan, harga tanah, upah pekerja dan kadar pinjaman rendah. Semuanya mempunyai pengaruh kepada kenaikan harga rumah di semua lokasi.

Kajian yang dijalankan oleh Khazanah Research Institute pada tahun 2015, merumuskan faktor kenaikan berpunca oleh permintaan dan penawaran. Permintaan kerana perubahan demografi, proses pembandaran, peningkatan pendapatan, kemudahan pembiayaan, dan percukaian. Sementara itu, faktor penawaran pula melibatkan kos harta tanah dan kegiatan spekulator.

Yang menariknya, faktor kenaikan harga rumah di Malaysia berkaitan antara satu dengan lain. Menurut National Property Information Centre faktor kenaikan harta tanah ialah pertumbuhan positif ekonomi, pertumbuhan sektor pembinaan, peningkatan kadar kelulusan pinjaman dikeluarkan, kenaikan kelayakan minimum pinjaman daripada RM80 ribu kepada RM120 ribu dan kenaikan maksimum pinjaman daripada RM450 ribu kepada RM600 ribu.

Meskipun kerajaan campur tangan dengan membantu kemudahan pembiayaan, keadaan ini menimbulkan kesan sampingan yang lain,

seperti peningkatan permintaan. Skim perumahan seperti PR1MA, PPA1M, RMM SPNB dan MyHome membuktikan usaha kerajaan untuk mendepani rumah mampu milik. Senario ini tidak membantu bagi menurunkan harga rumah atau sekurang-kurangnya menstabilkan harga agar istilah rumah "mampu milik" tidak dipersendakan.

Faktor kenaikan harga rumah seperti yang telah diuraikan menunjukkan wujud suasana ketidakharmonian dalam sektor perumahan negara. Apabila diamati, tiada koordinasi yang boleh meningkatkan peranan semua pihak yang berkaitan dengan perumahan untuk mewujudkan pengharmonian. Jurang agihan pendapatan yang dihasilkan akibat pertumbuhan ekonomi positif telah menjadi cabaran dalam paradigma ekonomi baharu.

Mengapakah konsep perkongsian perlu diterapkan dalam merealisasikan pengharmonian undang-undang kewangan? Konsep ini menjadikan semua pihak secara bersama dan bertanggungjawab dengan sebarang aktiviti yang boleh menggugat kestabilan, ketidakupayaan membayar dan kegagalan dalam projek perumahan. Pembeli tidak keseorangan jika berlaku sebarang kecauaian oleh mana-mana pihak.

Ancaman dan kesan projek terbengkalai yang dibebankan kepada pembeli sudah tidak relevan dan mesti ditanggung bersama. Hingga kini statistik menunjukkan projek rumah terbengkalai melibatkan 64 projek meliputi 17 215 orang pembeli masih belum dapat dipulihkan. Jika tidak dikendalikan dengan cekap keadaan ini akan berlarutan, malah beban pembayaran oleh pembeli boleh meningkatkan ketidakstabilan ekonomi sektor perumahan dan sektor pembiayaan.

Kontrak perkongsian berbeza daripada jual beli yang hanya mengambil harga tokok sebagai kaedah mudah bagi menetapkan margin keuntungan. Harga pembiayaan rumah akan menjadi lebih tinggi kerana harga yang ditokok tambah. Antara alasan mengapa harga tokok menjadi tinggi termasuklah kerana perbankan Islam mengambil risiko tinggi dalam pembiayaan jangka panjang.

Undang-undang komersial Islam mempunyai pelbagai bentuk kontrak yang menjadi pilihan bagi melindungi pihak berkontrak. Mod pembiayaan Islam tidak hanya bergantung pada satu konsep jual beli sahaja. Hal ini berbeza daripada kontrak yang bersifat perkongsian. Perkongsian lebih menepati

Jadual Bilangan projek perumahan terbengkalai mengikut negeri pada September 2014.

| Negeri | Perkara | | |
|-------------------|-------------|-----------------|---------------|
| | Bil. Projek | Bil. Unit Rumah | Bil. Pembeli |
| Kelantan | 11 | 4,126 | 3,112 |
| Kedah | 3 | 814 | 215 |
| Kelantan | 1 | 39 | 29 |
| Melaka | 1 | 554 | 500 |
| Negeri Sembilan | 5 | 1,165 | 999 |
| Pahang | 3 | 652 | 618 |
| | 7 | 887 | 461 |
| Pulau Pinang | 2 | 1,159 | 1,337 |
| Selangor | 29 | 13,484 | 9,469 |
| W.P. Kuala Lumpur | 2 | 1,070 | 573 |
| Jumlah | 63 | 24,341 | 17,215 |

maksud perlindungan kepada pihak berkontrak. Secara umumnya, 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 akan ditentukan oleh pakar muamalat. Walau bagaimanapun, mod perkongsian lebih berkesan bagi mengurangkan ketidakharmonian dalam sektor perumahan pada masa ini.

Sebagai rumusannya, sikap mendominasi dalam sektor perumahan sudah tidak relevan, sedangkan alternatif aktiviti transaksi berteraskan perkongsian lebih harmoni bagi mewujudkan pasaran ekonomi yang sejahtera sifat dan holistik. Sektor perumahan bukan sahaja memerlukan aspek permintaan dan penawaran, tetapi aspek pengharmonian juga perlu diterapkan dalam pembiayaan secara Islam. Keserasian antara semua pihak boleh diwujudkan menerusi undang-undang baharu yang berkaitan dengan pengharmonian sektor perumahan. Implikasinya ialah semua golongan akan dapat mengeksploitas aset bernilai tinggi dengan lebih adil dan saksama. ●

Kontrak perkongsian berbeza daripada jual beli yang hanya mengambil harga tokok sebagai kaedah mudah bagi menetapkan margin keuntungan.

