

# Keputusan mahkamah tingkat keyakinan pelanggan bank

BH 17/04/09 ms26

## Pembiayaan kontrak Bai Bithaman Ajil tidak boleh dibandingkan dengan urusan pinjaman

Oleh Razli Ramli

**K**EPUTUSAN hakim Mahkamah Rayuan pada 31 Mac lalu pada satu prosiding membabitkan Bank Islam sebulat suara memutuskan kontrak Bai Bithaman Ajil (BBA) adalah sah dan mematuhi syariah. Keputusan itu bukan saja menegakkan kembali keputusan Majlis Penasihat Syariah (MPS), malah mempunyai banyak hikmah tersurat kepada industri kewangan dan industri perundangan negara.

Keputusan itu juga menyinarkan kembali kepercayaan seluruh pelanggan yang mengambil pembiayaan Islam berdasarkan kontrak BBA terutama pembiayaan perumahan, bahawa pembiayaan menerusi kontrak BBA tidak melanggar landasan syariah.

Mahkamah Rayuan juga menegaskan urusan pembiayaan kontrak BBA tidak boleh dibandingkan dengan urusan niaga pinjaman. Apa yang tersurat dalam keputusan Mahkamah Rayuan ialah fakta sebenar sudah lama diperjuangkan pengamal perbankan Islam di Malaysia iaitu pembiayaan Islam dan pinjaman adalah dua transaksi berbeza.

Adalah tidak adil dan tidak kena pada tempat jika kita membandingkan kedua-dua aktiviti perbankan. Salah satu diibaratkan 'oren' dan

yang satu lagi 'epal'. Walaupun kedua-duanya kategori buah-buahan namun mempunyai rasa berbeza.

Apabila seseorang pelanggan mengambil kemudahan pinjaman perumahan, secara ringkasnya, institusi kewangan akan meminjamkan wang pada kadar faedah ditetapkan. Dengan wang itu, pelanggan menggunakannya untuk membeli rumah. Kadar faedah atau riba inilah yang diharamkan syariah, malah ia tergolong daripada tujuh dosa besar di sisi Islam.

Sementara pembiayaan perumahan BBA adalah urusan jual beli antara institusi kewangan dan pelanggan. Apabila pelanggan menandatangani perjanjian jual beli (S&P) dengan pemaju perumahan, secara amnya hak milik rumah dijual pemaju sudah menjadi milik pelanggan.

Seterusnya pihak institusi kewangan akan membeli rumah itu daripada pelanggan pada harga belian. Harga belian ini adalah jumlah pembiayaan yang akan diberi kepada pelanggan. Selepas itu, institusi kewangan akan menjual kembali rumah berkenaan kepada pelanggan pada harga jualan di mana harga jualan sudah dimasukkan keuntungan pihak institusi kewangan.

Pelanggan kemudian membayar harga jualan secara ansuran bulanan seperti dipersetujui dalam perjanjian jualan yang di-



GAMBAR HASAN

**KINI lebih banyak bank menawarkan skim pembiayaan berlandas hukum Islam.**

tandatangani.

Perbezaan antara pinjaman dan pembiayaan ini adalah bagi pembiayaan perumahan BBA, pelanggan sudah mengetahui jumlah keseluruhan harga jualan yang perlu dibayar pelanggan.

Sementara untuk pinjaman perumahan pula, jumlah akhir pembayaran tidak diketahui. Ia bergantung penuh kepada kadar pinjaman asas (BLR) institusi kewangan.

Di sinilah berlakunya salah fa-

ham menyatakan pembiayaan perumahan BBA jauh lebih mahal daripada pinjaman perumahan kerana jumlah akhir bayaran pinjaman perumahan tidak dijelaskan langsung, walhal jumlah pembiayaan perumahan BBA terang-terangan dicatat dalam surat perjanjian jualan.

Jika pelanggan membuat kajian menyeluruh, kebanyakan pembayaran akhir pinjaman perumahan jauh lebih mahal daripada pembia-

yaan BBA. Itu tidak termasuk jumlah penalti atau denda dikompaun jika pelanggan lewat membayar ansuran bulanan pinjaman perumahan.

Ada isu songsang dimainkan mengenai ketidakadilan (kezaliman) pembiayaan BBA, kerana meminta keseluruhan jumlah harga jualan, jika pelanggan hendak membuat bayaran awal pembiayaan BBA.

Walaupun institusi kewangan mempunyai hak penuh untuk menuntut keseluruhan jumlah harga jualan, namun di negara ini, semua institusi kewangan yang menawarkan pembiayaan perumahan BBA, akan memberi rebat kepada pelanggan jika ingin membuat pembayaran awal.

Pengiraan rebat sememangnya diberikan kepada pelanggan tertakluk syarat di mana pelanggan perlu memberitahu terlebih dulu tarikh sebenar hendak membuat pembayaran awal. Pengiraan rebat akan dibuat institusi kewangan berdasarkan tarikh pembayaran awal diberikan pelanggan.

Keputusan Mahkamah Rayuan bertepatan dan ia berjaya menangkis tohmahan ditujukan kepada kontrak BBA. Hikmahnya, banyak institusi kewangan berjaya mencipta produk pembiayaan perumahan baru yang inovatif berasaskan kontrak ekuiti, seperti Musyarakah Mutanaqisah.