

PENERIMAAN MASYARAKAT MUSLIM TERHADAP MODEL WAKAF PEMBIAYAAN PERUMAHAN ISLAM DI MALAYSIA

MOHD FAISOL IBRAHIM

Fakulti Ekonomi dan Muamalat, Universiti Sains Islam Malaysia, 71800 Nilai, Negeri Sembilan
Darul Khusus, Malaysia.
Tel: (+606) 798 6421

E-mail: faisol@usim.edu.my

MOHD NASIR ALI

Fakulti Syariah Undang-Undang, Kolej Universiti Antarbangsa Selangor, 43000 Kajang, Selangor,
Malaysia.

E-mail: .mohdnasir@kuis.edu.my

ABSTRAK

Budaya wakaf merupakan mekanisma terbaik dalam perekonomian Islam. Ini kerana wakaf adalah alat pelaburan kewangan sosial Islam paling bernilai untuk kehidupan di dunia dan akhirat. Amalan berwakaf adalah salah satu instrumen kewangan yang telah diaplikasikan sejak zaman awal Islam lagi dalam menangani isu-isu berkaitan pembangunan ekonomi di kalangan masyarakat Islam. Hal ini kerana wakaf telah terbukti berjaya menggalakkan pembangunan kesejahteraan ekonomi melalui pelbagai aspek. Kewujudan golongan miskin bandar telah mewujudkan golongan baharu yang memerlukan rumah rumah sebagai tempat berteduh untuk meneruskan kelangsungan mencari rezeki di kota metropolitan seperti Kuala Lumpur dan sebagainya. Sehubungan itu, pembeli rumah yang terdiri daripada golongan pertengahan dan miskin bandar sentiasa perlu menghitung pendapatan untuk memilih rumah yang ingin dibeli kerana bajet mereka adalah terhad sedangkan pendapatan terhad di samping perbelanjaan kos sara hidup yang tinggi. Objektif artikel ini adalah untuk mengenal pasti demografi dan sosioekonomi golongan yang memerlukan kediaman serta mengkaji keseusian produk pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia dan wakaf. Metod kajian yang digunakan adalah berbentuk kajian kualitatif berdasarkan analisis dokumen rujukan yang berkaitan. Penemuan umum artikel ini menunjukkan wakaf pembiayaan perumahan Islam dapat dilaksanakan di Malaysia melalui gabungan pembiayaan perumahan Islam dengan wakaf tunai dan ini sangat berguna dalam membangunkan kesejahteraan ekonomi ummah.

Kata Kunci: Wakaf, Pembiayaan Perumahan Islam, Perbankan Islam, Majlis Agama Islam Negeri

1. Pengenalan

Rumah adalah satu keperluan utama bagi manusia dalam kehidupan dan ia merupakan harta yang berhak dimiliki (Abdul Rahman, 2004). Terdapat keluarga yang terpaksa menyewa dalam tempoh yang sangat lama sebelum berjaya memiliki kediaman sendiri dan ada juga yang terpaksa menyewa seumur hidup kerana kos sara hidup yang sangat tinggi khususnya di bandar-bandar utama.

Peningkatan harga rumah, kos sara hidup yang tinggi dan syarat untuk pembiayaan perumahan yang semakin ketat oleh pihak perbankan Islam telah menyebabkan golongan ini tidak mampu memiliki rumah.

Sehubungan dengan itu satu mekanisma baharu berkaitan kewangan sosial Islam di perkenalkan agar masalah umat Islam di Malaysia dapat diperihara. Sektor kewangan sosial Islam adalah sektor yang semakin mendapat perhatian masyarakat dan juga organisasi di Malaysia. Organisasi kewangan sosial Islam pada asasnya adalah sebuah institusi yang bukan bermatlamat keuntungan semata-mata dan tetapi juga sebuah organisasi amal yang bertujuan ke arah melaksanakan wakaf, zakat, sedekah, hibah dan qarhul hassan.

Para ahli ekonomi barat berpandangan bahawa perumahan sebagai keperluan hidup minima individu selain makanan, air untuk minuman, kesihatan serta pendidikan (Surtahman & Sanep, 2005). Dalam konteks agama Islam pula rumah sebagai satu elemen keperluan asas atau *daruriyyat* iaitu merupakan sesuatu tanpanya hidup manusia akan menderita dan rosak (Abd Karim, 1997). Maka dalam konteks kewangan sosial Islam di Malaysia, wakaf pembiayaan perumahan Islam merupakan satu mekanisme agihan semula kekayaan daripada *surplus unit* kepada *deficit unit* untuk memastikan pembangunan ekonomi negara dinikmati secara bersama oleh masyarakat melalui amalan wakaf.

Produk pembiayaan perumahan di Malaysia merupakan produk yang terawal ditawarkan kepada masyarakat dan bersifat komersil. Pada tahun 2018 semua institusi perbankan Islam di Malaysia menawarkan produk pembiayaan perumahan Islam yang lebih dikenali dengan perumahan-i. Walaupun begitu sehingga tahun 2019, tidak ada institusi perbankan Islam yang menawarkan produk berasaskan wakaf seperti wakaf perumahan Islam kepada pelanggan. Ini kerana produk wakaf ini dilihat tidak mampu menjana keuntungan kepada pihak bank sebaliknya ia bersifat tanggungjawab sosial dan agama.

Wakaf merupakan instrumen yang penting dalam mengurangkan kadar kemiskinan di kalangan masyarakat dan menjana kesejahteraan ekonomi rakyat bagi sesebuah negara kerana harta wakaf yang tidak boleh ditarik balik atau hilang dan mesti diuruskan dengan amanah. Sehubungan itu, ia akan menjadi harta kekal demi kepentingan masyarakat Islam sepanjang zaman.

Amalan mewakafkan harta ke jalan yang baik merupakan saham akhirat yang perlu disemai dikalangan masyarakat Islam. Ini kerana budaya ini merupakan budaya yang paling baik disisi Allah SWT kerana ganjaran pahala yang diberik-Nya bersifat berkekalan dan berpanjangan selama harta wakaf itu masih wujud dan dimanfaatkan oleh masyarakat.

1.1. Wakaf Dan Pelaksanaannya

Wakaf berasal dari bahasa Arab *waqf*, iaitu kata nama terbitan (*masdar*) dari kata kerja *wakafa*. Dari segi bahasa, *waqf* memberi makna berhenti, menegah dan menahan (Ibn manzyr, 1990). Manakala dari segi istilah, wakaf ialah menahan harta benda yang kekal 'ainnya (zatnya) yang boleh diambil atau digunakan manfaatnya untuk tujuan kebajikan dan diserahkan ke tempat atau pihak yang ditentukan serta terhalang dari boleh digunakan secara berleluasa terhadap benda yang diwakafkan dan dimanfaatkan itu, dengan harapan ianya (Wahbah, 1995) dapat mendekatkan dirinya kepada Allah SWT.

Menurut imam Syafie wakaf bermaksud menahan harta yang boleh diambil manfaat daripadanya dengan dikekalkan zat harta itu dengan memutuskan hak pengurusan pewakaf, manakala hasilnya digunakan untuk tujuan kebajikan serta untuk mendekati diri kepada Allah SWT (Muhammad Ubayd, 1997).

Keunggulan melakukan amalan berwakaf telah disebut oleh Allah SWT di dalam al-Quran yang bermaksud:

“Kamu sekali-kali tidak akan mencapai kebajikan yang sebenarnya sehingga kamu belanjakan sebahagian daripada harta yang paling kamu sayangi dan apa sahaja yang kamu belanjakan dari sesuatu, maka sesungguhnya Allah Maha Mengetahui.”

Surah Ali ‘Imran : ayat 92

Begitu juga dengan perkataan sedekah jariah yang ditafsirkan sebagai wakaf daripada hadis Abu Hurairah r.a. yang telah menjelaskan bahawa Rasulullah SAW telah bersabda:

“Apabila mati seorang anak Adam, maka terputuslah pahala amalannya kecuali tiga perkara iaitu sedekah jariah atau ilmu yang dimanfaatkan dengannya atau anak yang soleh yang sentiasa mendoakannya.”

Pada asasnya terdapat dua kategori harta yang boleh diwakafkan, iaitu harta tak alih (*‘aqar*) dan harta alih (*manqul*). Harta tak alih biasanya banyak diwakafkan malah pada amalan tradisi di zaman Rasulullah dan sahabat seperti tanah, kebun, rumah dan sebagainya. Bagi harta alih pula seperti kenderaan, buku, sejadah dan sebagainya tidak semua ulama berpandangan ianya boleh diwakafkan kerana unsur kekal tidak wujud dalam aset yang diwakafkan.

Bagi harta seperti duit, saham dan sebagainya boleh juga diwakaf dengan cara menukarkannya kepada bentuk harta kekal atau harta tak alih yang lainnya. Penukaran ini boleh dibuat dengan melaburkan item-item berkenaan dalam bentuk-bentuk pelaburan yang dibenarkan dalam Islam. Keuntungan yang diperoleh daripada pelaburan ini akan digunakan untuk membeli harta tidak alih lain yang akan dijadikan wakaf menggantikan aset wakaf asal (harta alih) yang dilaburkan.

Syeikh Muhammad Abu Zahrah di dalam *Muhadharat fial-Waqf*, amalan wakaf bukan hanya terhad kepada pembinaan masjid, bahkan merangkumi semua amalan kebajikan seperti mewakafkan tanah, untuk tujuan pembinaan hospital, rumah-rumah anak yatim dan fakir miskin yang dapat membantu ke arah pembangunan sosioekonomi ummah (Syahnaz, 2008).

Proses pelaksanaan wakaf melibatkan empat rukun utama iaitu *waqif* iaitu orang yang mewakafkan hartanya untuk diwakafkan, penerima wakaf (*mauquf alayh*), *mauquf* iaitu harta yang diwakafkan dan *sighah* antara *waqif* dengan *mauquf alayh*. Wakaf dapat dibahagikan kepada dua jenis iaitu wakaf secara am dan wakaf secara khusus. Wakaf secara am ialah suatu wakaf yang bersifat umum terhadap harta yang hendak diwakafkan manakala wakaf khusus pula ialah sesuatu wakaf yang bersifat spesifik dan tertentu bagi sesuatu harta yang diwakafkan.

Kebiasaannya masyarakat Islam di Malaysia lebih terpengaruh dengan konsep harta wakaf yang wujud dalam bentuk pembinaan masjid, bangunan pondok, tanah perkuburan, surau, sekolah, tanah terbiar dan lain-lain lagi. Dunia yang semakin mencabar dan berteknologi tinggi ini telah melahirkan komponen wakaf dalam pelbagai lagi bentuk baharu seperti wakaf tunai, wakaf saham, wakaf al-Quran, wakaf lot tanah, takaful wakaf, wakaf alat kesihatan, wakaf istibdal, wakaf pendidikan, wakaf bank, wakaf korporat, wakaf hotel dan pelbagai lagi wakaf.

Terdapat beberapa contoh agensi yang berkaitan wakaf di Malaysia telah ditubuhkan. Agensi-agensi ini bertanggungjawab untuk mengurus dan mentadbir wakaf mengikut undang-undang di Malaysia.

Jadual 1. Institusi-institusi Berkaitan Wakaf di Malaysia

Bil	Nama Agensi	Status
1	Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR)	Persekutuan
2	Perbadanan Wakaf Selangor	Negeri
3	Perbadanan Wakaf Negeri Sembilan	Negeri
4	Johor Corporation	Negeri
5	Yayasan Wakaf Malaysia	Persekutuan
6	Majlis Agama Islam Negeri-Negeri	Negeri
7	Pusat Wakaf dan Zakat	USIM
8	Pusat Pengurusan Zakat dan Endowmen	UPM
9.	Pusat Wakaf Universiti Malaya	UM

Jadual 1 di atas menunjukkan terdapat pelbagai agensi yang menguruskan hal ehwal wakaf. Di peringkat persekutuan, terdapat dua contoh agensi yang terlibat iaitu Yayasan Wakaf Malaysia dan JAWHAR. JAWHAR bertanggungjawab untuk menyelaraskan wakaf di seluruh negeri-negeri di Malaysia tertakluk kepada bidang tugas JAWHAR itu sendiri. Di peringkat negeri-negeri di Malaysia hampir semua Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) bertanggungjawab menguruskan hal ehwal wakaf kerana ia berada di bawah bidang kuasa MAIN. Selain itu di peringkat institut pengajian tinggi juga terdapat pusat yang bertanggungjawab menguruskan wakaf seperti di USIM, UPM dan UM.

2. Sorotan Literatur

Menurut Yahya (2005), umat Islam tidak begitu memahami tentang konsep wakaf sebenar maka mereka beranggapan bahawa harta wakaf itu hanyalah tanah-tanah kubur atau tapak-tapak masjid dan surau sedangkan konsep sebenar wakaf lebih luas mencakupi unsur-unsur pembangunan moden hari ini. Pandangan ini disokong oleh Muhammad Tahir (2006) yang menyatakan pembiayaan berasaskan kredit, menjalinkan kerjasama dengan entiti lain melalui kontrak mudharabah atau musyarakah dan pembiayaan dari MAIN sendiri merupakan kerangka kontrak yang mampu digunakan untuk membangunkan tanah wakaf.

Menurut Anan (2015), JAWHAR dan MAIN telah melaksanakan kelastarian pembangunan harta wakaf melalui lima bidang utama iaitu ekonomi, kesihatan, pendidikan, kebajikan, keagamaan dan perumahan. Menurutnya lagi unit-unit kediaman atau rumah kedai di atas tanah wakaf boleh dipajak kepada individu bagi tempuh jangka panjang. Pandangan ini di sokong

oleh Hydzulkifli dan Asmak (2012) yang menyatakan bahawa perkembangan ekonomi hartanah pada masa kini kian membangun, adalah wajar tanah-tanah wakaf yang tidak produktif dibangunkan sama.

Selain itu, Abdullaah dan Asharaf (2008) menyarankan kepada MAIN bahawa pembinaan hartanah wakaf oleh MAIN perlu melibatkan tiga fasa iaitu pengumpulan dana, pengurusan projek dan pengagihan manfaat selepas projek selesai. Pandangan ini disokong oleh Nurul Azma et.al (2017) yang menyatakan kaedah BOT ataupun *built, operate and transfer* adalah keadah yang berjaya diaplikasikan dilaksanakan di Malaysia dalam membangunkan hartanah wakaf.

Di samping itu, kajian oleh Hydzulkifli dan Asmak (2012) mendapati Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) merupakan antara MAIN yang progresif dalam usaha membangunkan aset wakaf yang diselia oleh mereka secara komersil di mana semua rumah teres yang dibangunkan di atas tanah wakaf berjaya ditempah oleh pelanggan. Kerjasama yang baik antara pemaju, pembiaya, pelabur dan MAINPP membolehkan tanah wakaf yang berskala besar dibangunkan (Hydzulkifli & Asmak, 2012).

3. Metodologi Kajian

Kajian ini adalah berbentuk kualitatif dengan menggunakan kaedah analisis eksplorateri. Kajian ini mengumpulkan data sekunder yang diperolehi melalui kajian perpustakaan dan dokumentasi, JAWHAR dan juga laman sesawang institusi perbankan Islam di Malaysia. Kajian ini bertujuan mendapatkan maklumat berkaitan wakaf dan produk pembiayaan perumahan Islam oleh perbankan Islam dan juga pandangan para ahli ilmuwan Islam. Kaedah ini tidak semata-mata bersandarkan kepada jurnal sebaliknya buku, laporan tahunan, kertas kerja dan sebagainya turut digunakan. Kajian ini juga menggunakan analisis deskriptif untuk menganalisis data yang diperolehi daripada 100 borang soalselidik yang berjaya diperolehi daripada responden. Data-data ini akan dinilai dan dianalisis bagi membuat kesimpulan yang bersifat khusus bagi menghuraikan penerimaan masyarakat terhadap wakaf pembiayaan perumahan Islam oleh perbankan Islam.

4. Dapatan Kajian

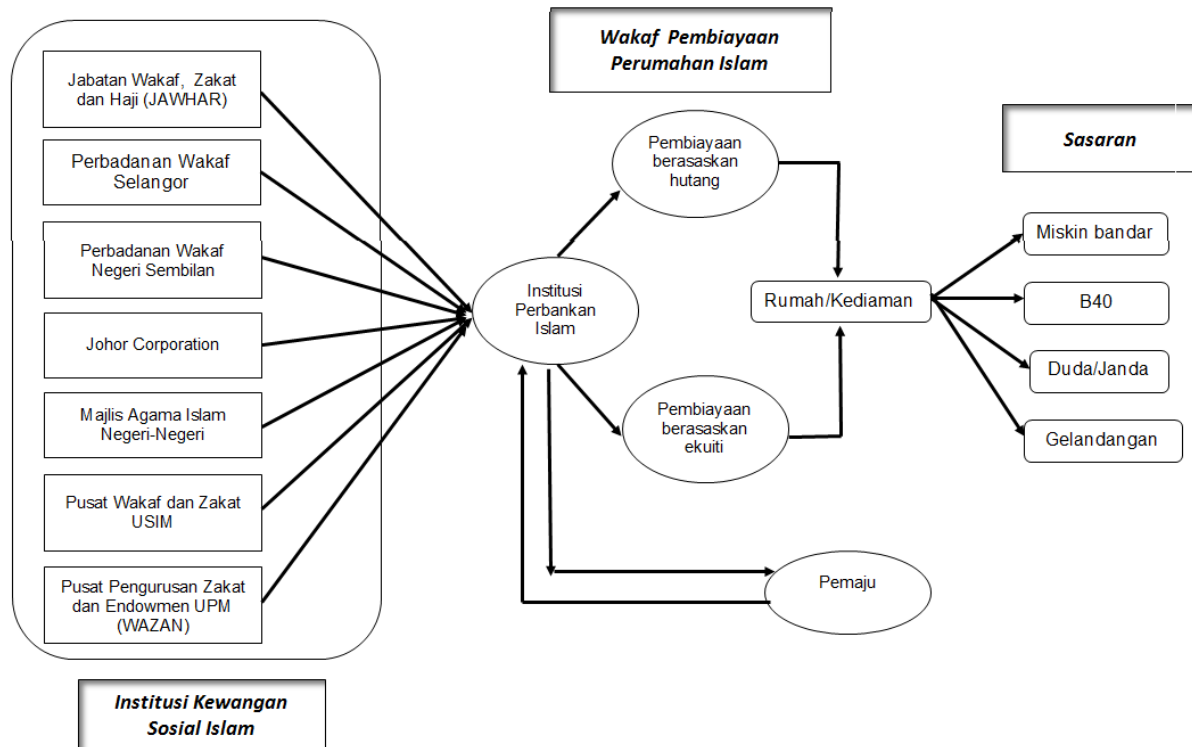
4.1 Cadangan Model Wakaf Pembiayaan Perumahan Islam di Malaysia

Produk pembiayaan perumahan secara Islam telah mula diperkenalkan pada tahun 1984 (Ab. Mumin, 1999), tetapi sehingga tahun 2019 masih belum terdapat satu produk khusus untuk wakaf pembiayaan perumahan secara Islam yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam di Malaysia.

Amalan berwakaf pula adalah salah satu instrumen kewangan sosial Islam yang telah lama diaplikasikan sejak zaman awal Islam lagi dalam menangani isu-isu berkaitan pembangunan ekonomi di kalangan masyarakat. Ini kerana wakaf perumahan ini merupakan pelaburan bernilai untuk kehidupan di dunia dan juga akhirat. Penglibatan entiti perbankan Islam di dalam hal ehwal urusan wakaf melalui pendekatan pembiayaan wakaf tunai dikenali sebagai produk wakaf perumahan Islam yang berlandaskan tanggungjawab sosial korporat (CSR) adalah merupakan suatu idea baharu yang dapat meningkatkan kesedaran masyarakat dan memupuk

minat institusi-institusi yang mempunyai lebih dana supaya menceburkan diri dalam aktiviti tanggungjawab sosial korporat (CSR) khususnya aktiviti membangunkan harta wakaf di Malaysia melalui produk wakaf perumahan Islam.

Rajah 1: Cadangan Kerangka Model Wakaf Perumahan Sebagai Alat Kewangan Sosial Islam di Malaysia



Rajah 1 di atas merupakan cadangan model wakaf pembiayaan perumahan Islam yang mampu memberi impak positif kepada masyarakat Islam dan perbankan Islam di Malaysia pada masa hadapan seterusnya melonjakkan nama Malaysia sebagai hub perbankan dan kewangan Islam dunia.

Melalui model di atas, institusi-institusi kewangan sosial Islam boleh melakukan wakaf pembiayaan perumahan Islam melalui institusi perbankan Islam. Ini membawa maksud produk wakaf pembiayaan perumahan Islam menjadi produk yang bukan bersifat kebajikan kepada pihak bank sebaliknya masih bersifat komersil. Namun bagi institusi kewangan sosial Islam produk ini dilihat sebagai pemangkin untuk melebarkan lagi kesedaran tentang kepentingan alat kewangan sosial Islam bagi membantu meningkatkan sosioekonomi masyarakat Islam di Malaysia.

Oleh itu institusi-institusi kewangan sosial Islam seperti JAWHAR, WAZAN, Jcorp Berhad, Perbadanan Wakaf Selangor dan sebagainya lagi boleh memohon produk wakaf pembiayaan perumahan Islam melalui pembiayaan wakaf tunai daripada institusi perbankan Islam di Malaysia. Jenis pembiayaan produk wakaf perumahan ini terbahagi kepada dua jenis iaitu pembiayaan berasaskan hutang dan pembiayaan berasaskan ekuiti.

Setelah institusi-institusi kewangan sosial Islam ini memilih jenis produk wakaf perumahan, maka rumah ataupun kediaman yang akan dijadikan wakaf akan dibayar secara tunai kepada pemaju oleh pihak bank dan pemaju akan menyerahkan kepada pihak bank apabila telah siap pembinaan. Institusi-institusi kewangan sosial Islam akan mula bayar kepada pihak bank menggunakan wakaf tunai. Rumah atau kediaman yang dijadikan wakaf ini wujud dalam berbentuk kediaman masih dalam pembinaan atau kediaman yang telah siap dibina.

Melalui teori model wakaf pembiayaan perumahan ini, beberapa golongan sasaran yang dikenalpasti melalui Majlis Agama Islam Negeri dapat dibantu seperti golongan miskin bandar, golongan B40, golongan duda dan dara serta golongan gelandangan.

Sekiranya model ini berjaya dilaksanakan ia akan menyumbang kepada persekitaran ekonomi yang lebih baik dan mewujudkan modal insan yang lebih berkualiti seterusnya membentuk masyarakat yang hebat dari segi rohani dan jasmani.

4.2 Demografi

Item Demografi	Bilangan	Peratusan
<i>Jantina</i>		
Lelaki	34	34
Perempuan	66	66
<i>Status Perkahwinan</i>		
Bujang	61	61
Berkahwin	37	37
Duda	1	1
Janda	1	1
<i>Bilangan Anak</i>		
Tiada	61	61
1-2 orang	11	11
3-4 orang	16	16
5-6 orang	10	10
7-10 orang	2	2
<i>Bangsa</i>		
Melayu	99	99
Lain-lain	1	1
<i>Umur</i>		
<20 tahun	8	8
20-30 tahun	55	55
31-40 tahun	12	12
Lebih 40 tahun	25	25
<i>Pendidikan</i>		
Sijil	9	9
Diploma	10	10
Ijazah	66	66
Sarjana	13	13
Phd	2	2
<i>Pendapatan Bulanan</i>		
< RM1000	12	12
RM1100-RM2000	4	4
RM2100-RM3000	37	37
RM3000 – RM 4000	18	18
Lebih RM4000	13	29
<i>Pekerjaan</i>		
Kerajaan	54	54
Swasta	29	29

Bekerja Sendiri	13	13
Suri Rumah	2	2
Lain - lain	2	2
<i>Kediaman</i>		
Beli	38	38
Bantuan	56	56
Sewa	1	1
Lain-lain	5	5
<i>Agama</i>		
Islam	100	100
Bukan-Muslim	0	0
Item Demografi	Bilangan	Peratusan
<i>Jantina</i>		
Lelaki	34	34
Perempuan	66	66
<i>Status Perkahwinan</i>		
Bujang	61	61
Berkahwin	37	37
Duda	1	1
Janda	1	1
<i>Bilangan Anak</i>		
Tiada	61	61
1-2 orang	11	11
3-4 orang	16	16
5-6 orang	10	10
7-10 orang	2	2
<i>Bangsa</i>		
Melayu	99	99
Lain-lain	1	1
<i>Umur</i>		
<20 tahun	8	8
20-30 tahun	55	55
31-40 tahun	12	12
Lebih 40 tahun	25	25
<i>Pendidikan</i>		

Sijil	9	9
Diploma	10	10
Ijazah	66	66
Sarjana	13	13
Phd	2	2
<i>Pendapatan Bulanan</i>		
< RM1000	12	12
RM1100-RM2000	4	4
RM2100-RM3000	37	37
RM3000 – RM 4000	18	18
Lebih RM4000	13	29
<i>Pekerjaan</i>		
Kerajaan	54	54
Swasta	29	29
Bekerja Sendiri	13	13
Suri Rumah	2	2
Lain - lain	2	2
<i>Kediaman</i>		
Beli	38	38
Bantuan	56	56
Sewa	1	1
Lain-lain	5	5
<i>Agama</i>		
Islam	100	100
Bukan-Muslim	0	0

Item Demografi	Bilangan	Peratusan
<i>Jantina</i>		
Lelaki	34	34
Perempuan	66	66
<i>Status Perkahwinan</i>		
Bujang	61	61
Berkahwin	37	37
Duda	1	1
Janda	1	1
<i>Bilangan Anak</i>		
Tiada	61	61
1-2 orang	11	11
3-4 orang	16	16
5-6 orang	10	10
7-10 orang	2	2
<i>Bangsa</i>		
Melayu	99	99
Lain-lain	1	1
<i>Umur</i>		
<20 tahun	8	8
20-30 tahun	55	55
31-40 tahun	12	12
Lebih 40 tahun	25	25
<i>Pendidikan</i>		
Sijil	9	9
Diploma	10	10
Ijazah	66	66
Sarjana	13	13
Phd	2	2
<i>Pendapatan Bulanan</i>		
< RM1000	12	12
RM1100-RM2000	4	4
RM2100-RM3000	37	37
RM3000 – RM 4000	18	18
Lebih RM4000	13	29
<i>Pekerjaan</i>		
Kerajaan	54	54
Swasta	29	29

Bekerja Sendiri	13	13
Suri Rumah	2	2
Lain - lain	2	2
<i>Kediaman</i>		
Beli	38	38
Bantuan	56	56
Sewa	1	1
Lain-lain	5	5
<i>Agama</i>		
Islam	100	100
Bukan-Muslim	0	0

Sebanyak 200 borang soal selidik telah diedarkan kepada responden di sekitar lembah Klang. Walaupun begitu, hanya 100 sahaja yang layak dan boleh digunakan untuk menganalisis data. Disebabkan kekangan kewangan dan masa, penyelidikan ini hanya menggunakan 100 data terpilih yang diperolehi daripada 200 responden yang dipilih secara rawak.

Responden kajian terdiri daripada 100 sampel responden beragama Islam yang terdiri daripada 34% adalah lelaki dan 66 % adalah wanita. Bagi status perkahwinan didapati 61 peratus adalah terdiri daripada responden yang belum berkahwin manakala 37 peratus responden lagi sudah berkahwin. Terdapat juga responden yang terdiri daripada duda dan janda yang mewakili 1 peratus masing-masing.

Majoriti responden terdiri daripada bangsa Melayu iaitu mewakili 99 peratus manakala seorang lagi responden bukan Melayu tetapi beragama Islam yang mewakili 1 peratus sahaja. Selain itu kebanyakan responden yang dijadikan sampel adalah berumur 20-30 tahun yang mewakili 55 peratus. Ini diikuti responden yang berumur dalam lingkungan 40 tahun yang mewakili 25 peratus. Responden yang berumur kurang 20 tahun dan 31 hingga 40 tahun hanya mewakili 8 peratus dan 12 peratus masing-masing,

Bagi latar belakang pendidikan, kebanyakan responden mempunyai Ijazah Sarjana Muda yang mewakili 66 peratus. Ini disusuli dengan responden yang mempunyai Ijazah Sarjana yang mewakili 13 peratus diikuti oleh responden yang mempunyai pendidikan diploma dan sijil yang hanya mewakili 10 peratus dan 9 peratus. Responden yang mempunyai sijil PhD merupakan responden yang paling sedikit iaitu hanya mewakili 2 peratus sahaja.

Selain itu, 37 peratus daripada responden mempunyai pendapatan bulanan antara RM2100 hingga RM3000 manakala 4 peratus lagi mewakili responden yang mempunyai pendapatan Rm1100 hingga RM2000. Bagi responden yang mempunyai pendapatan RM4000 ke atas hanya 29 peratus sahaja. Terdapat juga responden yang masih lagi memperoleh pendapatan RM1000 ke bawah iaitu mewakili 12 peratus responden.

Di samping itu kajian ini juga menunjukkan 54 peratus responden bekerja dengan sektor kerajaan manakala 29 peratus responden bekerja di sektor swasta. Terdapat juga responden yang bekerja sendiri dan sebagai suri rumah di mana masing-masing mewakili 13 peratus dan 2 peratus sahaja.

Dari sudut pemilikan kediaman, 56 peratus responden masih menyewa tempat kediaman dan hanya 39 peratus sahaja responden yang memiliki rumah sendiri dengan cara membeli dan mendapat bantuan daripada pihak tertentu. 5 peratus responden lagi tidak mempunyai kediaman langsung.

4.3 Kefahaman Tentang Pembiayaan Perumahan Islam

Kefahaman Tentang Pembiayaan Perumahan Islam	Ya	%	Tidak	%	Total
Adakah anda tahu tentang produk pembiayaan perumahan secara Islam	74	74	26	26	100
Adakah perbankan Islam menawarkan produk pembiayaan perumahan	96	96	4	4	100
Pembiayaan perumahan secara Islam ditawarkan oleh perbankan konvensional	60	60	40	40	100
Pembiayaan perumahan Islam selari dengan kehendak Syariah Islamiyyah	88	88	12	12	100
Pembiayaan perumahan secara Islam adalah berbeza dengan pinjaman perumahan secara konvensional	88	88	12	12	100

Jadual di atas menunjukkan kefahaman para responden terhadap pembiayaan perumahan yang wujud di Malaysia. Majoriti responden mengetahui tentang produk pembiayaan perumahan Islam. Sebanyak 74 peratus responden memahami tentang pembiayaan perumahan Islam di Malaysia berbanding 26 peratus sahaja responden yang tidak memahami pembiayaan perumahan Islam. Ini kerana sistem perbankan Islam di Malaysia semakin berkembang dengan begitu pesat bermula sejak tahun 1983 dengan hanya sebuah bank Islam sahaja yang wujud dan terdapat beberapa sahaja produk yang ditawarkan kepada pelanggan. Kini pada tahun 2018 terdapat 16 buah perbankan Islam sama ada tempatan ataupun luar negara yang menawarkan pelbagai produk perbankan Islam kepada pelanggan antaranya produk pembiayaan perumahan Islam yang didakwa mampu menggantikan pinjaman perumahan oleh perbankan konvensional.

Di samping itu juga 96 peratus responden mengetahui bahawa produk pembiayaan perumahan Islam ditawarkan oleh institusi perbankan Islam di Malaysia manakala 4 peratus lagi menyatakan sebaliknya. Peratusan yang sangat tinggi memberi gambaran bahawa sistem penyampaian maklumat oleh perbankan Islam di Malaysia sangat baik sehingga orang ramai dapat mengetahui tentang produk-produk yang ditawarkan. Selain itu juga peratusan yang tinggi ini juga memberi ruang dan peluang untuk produk baharu yang sedang dibangunkan iaitu

produk wakaf pembiayaan perumahan Islam dapat direalisasikan dalam perbankan Islam di Malaysia

Selain itu terdapat 60 peratus responden pula menyatakan bahawa produk pembiayaan perumahan Islam ditawarkan oleh perbankan konvensional manakala 40 peratus lagi menafikannya. Peratusan ini menunjukkan bahawa terdapat responden yang masih lagi kabur tentang perbezaan yang wujud di antara perbankan Islam dengan perbankan konvensional. Ini kerana responden selalu berurusan dengan perbankan konvensional dalam semua urusan kewangan mereka.

88 peratus responden bersetuju bahawa pembiayaan perumahan Islam selari dengan kehendak Syariah manakala 12 peratus lagi responden tidak bersetuju. Peratusan yang tinggi bagi responden bersetuju bahawa pembiayaan perumahan Islam selari dengan kehendak Syariah akan memberi galakan dan kecenderungan kepada pihak bank menginovasikan produk pembiayaan perumahan Islam sedia ada ke arah yang lebih kompetitif dan berfokus.

Di samping itu juga 88 peratus responden berpendapat pembiayaan perumahan Islam amat berbeza dengan pinjaman perumahan oleh perbankan konvensional. Ini membuktikan bahawa pelanggan –pelanggan perbankan Islam merupakan seseorang yang sangat yakin dan menitikberatkan konsep syariah dalam urusan kewangan mereka.

4.4 Kefahaman Tentang Wakaf

Kefahaman Tentang Wakaf	Ya	Peratus	Tidak	Peratus	Jumlah
Adakah anda faham dengan maksud dan konsep wakaf	92	92	8	8	100
Rumah boleh dijadikan sebagai aset wakaf	94	94	6	6	100
Wakaf merupakan alat pengagihan kekayaan dalam masyarakat	81	81	19	19	100
Rumah boleh dijadikan aset wakaf melalui produk pembiayaan perumahan islam	90	90	10	10	100
Wakaf pembiayaan perumahan Islam selari dengan kehendak Syariah Islamiyyah	94	94	6	6	100

Jadual di atas menunjukkan kefahaman responden terhadap wakaf. Wakaf merupakan alat kewangan sosial Islam yang mampu membangunkan masyarakat yang lebih adil dan harmoni. Ini secara tidak langsung akan memberi kesan kepada kemakmuran sesebuah negara. Walaupun wakaf tidak bersat wajib seperti zakat, namun sejarah Islam membuktikan bahawa amalan berwakaf mampu menyelesaikan banyak permasalahan masyarakat sesebuah negara.

Oleh itu berdasarkan jadual di atas menunjukkan kebanyakan responden faham tentang wakaf. 92 peratus responden menyatakan mereka faham tentang wakaf berbanding hanya 8 peratus sahaja responden yang tidak memahami wakaf. Peratusan yang tinggi ini memberi peluang kepada pihak tertentu seperti Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) dan institusi perbankan Islam di Malaysia menawarkan produk yang berasaskan wakaf.

94 peratus daripada responden bersetuju bahawa rumah boleh dijadikan sebagai aset wakaf manakala 6 peratus lagi tidak setuju. Isu pemilikan kediaman oleh rakyat Malaysia khususnya golongan miskin bandar, gelandangan, ibu tunggal dan sebagainya masih lagi tiada jawapan. Kos sara hidup yang tinggi dan kos rumah yang mahal serta prosedur pinjaman menyebabkan golongan ini masih tidak memiliki kediaman. Oleh itu wakaf dilihat mampu menangani permasalahan ini jika pihak perbankan Islam dan MAIN bekerjasama.

Selain itu 81 peratus responden bersetuju bahawa wakaf merupakan alat pengagihan kekayaan dalam masyarakat manakala 19 peratus sebaliknya. Berdasarkan peratusan ini, pihak kerajaan dan institusi perbankan Islam serta MAIN perlu bekerja keras mewujudkan alat wakaf baharu yang mampu mengimbangi kekayaan pendapatan antara golongan kaya dan golongan yang memerlukan bantuan melalui pengagihan kekayaan. Ini kerana sehingga ke hari ini masih belum wujud produk wakaf di institusi perbankan khususnya perbankan Islam.

90 peratus responden bersetuju bahawa rumah boleh dijadikan aset wakaf melalui produk pembiayaan perumahan Islam. Peratusan yang tinggi ini menunjukkan responden sangat yakin dengan instrumen wakaf yang dilihat sebagai alternatif kepada permasalahan pemilikan rumah di kalangan masyarakat Islam yang miskin bandar dan sebagainya lagi. Sehubungan itu, peluang ini harus diambil dan dilaksanakan oleh pihak terbabit secepat mungkin agar jurang antara golongan kaya dan golongan yang memerlukan bantuan dapat diminimalkan. Selain itu tindakan ini juga selari dengan *Maqasid Syariah* yang meletakkan rumah sebagai barang asasi ataupun barang keperluan (*daruriyyat*) dalam ekonomi Islam.

Hasil kajian ini juga menunjukkan hampir semua responden bersetuju bahawa wakaf pembiayaan perumahan Islam selari dengan kehendak Syariah. 94 peratus responden bersetuju bahawa wakaf pembiayaan perumahan Islam selari dengan kehendak Syariah Islamiyyah kerana ia melibatkan keperluan terhadap barang daruriyyat iaitu rumah. Tanpa rumah seseorang itu tidak mampu hidup dengan terurus dan sempurna yang akhirnya boleh mengganggu cara hidup seseorang. Pihak bank dan MAIN juga perlu menyedari bahawa peratusan yang tinggi ini juga bererti ramai masyarakat Islam perlukan rumah untuk didiami dan memelihara keselamatan keluarga.

4.5 Persepsi Terhadap Memiliki Rumah Kediaman

Persepsi Terhadap Pemilikan Rumah Kediaman	Sangat tidak setuju	tidak setuju	Neutral	Setuju	Sangat setuju	Jumlah
	Bilangan dan Peratusan					
Memilih rumah kediaman berkonsepkan wakaf adalah bagus	6	7	24	39	24	100

Memilih rumah kediaman berkonsepkan wakaf adalah menguntungkan	2	7	27	45	19	100
Memiliki rumah kediaman berkonsepkan wakaf adalah bermanfaat	1	1	17	46	35	100
Saya menghargai kewujudan rumah kediaman berkonsepkan wakaf	0	0	17	38	45	100
Produk wakaf pembiayaan perumahan Islam akan menjadi produk terbaik yang diperkenalkan oleh sistem kewangan Islam Malaysia	0	1	17	41	41	100
Produk pembiayaan perumahan Islam berkonsepkan wakaf adalah merupakan idea yang positif	0	2	13	36	49	100

Terdapat 81% responden bersetuju bahawa memiliki rumah berasaskan wakaf perumahan adalah bermanfaat dan 82% responden bersetuju bahawa produk wakaf pembiayaan perumahan Islam akan menjadi produk terbaik yang diperkenalkan oleh sistem kewangan Islam Malaysia manakala 2% sahaja yang sangat tidak bersetuju dan tidak bersetuju bahawa memiliki rumah berasaskan wakaf perumahan adalah bermanfaat dan 1% juga sahaja tidak bersetuju bahawa produk wakaf pembiayaan perumahan Islam akan menjadi produk terbaik yang diperkenalkan oleh sistem kewangan Islam Malaysia.

Selain itu 85% responden juga bersetuju bahawa produk pembiayaan perumahan Islam berkonsepkan wakaf adalah merupakan idea yang positif. Hanya 2% sahaja tidak bersetuju bahawa produk pembiayaan perumahan Islam berkonsepkan wakaf adalah merupakan idea yang positif. Kesimpulannya, produk wakaf mendapat tempat di kalangan pengguna

4.6 Kekangan Memiliki Rumah Kediaman

Kekangan Memiliki Rumah Kediaman	Sangat tidak setuju	tidak setuju	Neutral	Setuju	Sangat setuju	Total
	Bilangan dan %					
secara amnya, saya tidak mempunyai pendapatan tetap	8	5	12	28	47	100
kos sara hidup yang tinggi di bandar menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah	1	2	5	29	63	100
bilangan anak yang ramai menyebabkan masyarakat	4	6	18	31	41	100

tidak mampu membeli rumah						
Harga rumah yang mahal menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah	1	0	10	23	66	100
Masalah birokrasi pihak bank menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah	1	2	26	32	39	100

92% responden mengatakan kos sara hidup yang tinggi di bandar menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah dan 3 % sahaja yang menyangkal dakwaan ini. Selain itu 89% responden berpendirian bahawa kos sara hidup yang tinggi di bandar menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah. Hanya 10% sahaja yang tidak bersetuju dengan kenyataan tersebut. Selain itu 71% peratus responden berpandangan bahawa masalah birokrasi yang wujud dalam institusi perbankan telah menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah tersebut manakala 29% tidak bersetuju masalah birokrasi pihak bank menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah. Kesimpulannya, kos sara hidup merupakan faktor utama pengguna di bandar tidak mampu membeli rumah.

4.7 Wakaf Pembiayaan Perumahan Islam

Wakaf Pembiayaan Perumahan Islam	Ya	%	Tidak	%	Total
Pernahkah anda dengar tentang produk wakaf pembiayaan perumahan Islam oleh Perbankan Islam	59	59	41	41	100
Sekiranya produk wakaf pembiayaan perumahan Islam diperkenalkan di Institusi Perbankan Islam secara khusus, apakah anda akan menjadi pelanggannya	78	78	22	22	100
Pernahkah anda mendengar produk pembiayaan perumahan Islam di Institusi Perbankan Islam	72	72	28	28	100
Institusi perbankan Islam perlu memperkenalkan produk wakaf pembiayaan perumahan Islam yang selari dengan konsep maqasid syariah	91	91	9	9	100

Terdapat 91% responden mahu institusi perbankan Islam memperkenalkan produk wakaf pembiayaan perumahan Islam selari dengan konsep Maqasid Syariah. Selain itu 41% responden tidak pernah mendengar tentang wakaf pembiayaan perumahan Islam oleh perbankan Islam. Selain itu 78% responden berpandangan bahawa mereka akan melanggan produk wakaf pembiayaan perumahan Islam sekiranya produk ini berjaya diperkenalkan di

institusi perbankan Islam di Malaysia. Kesimpulannya, produk wakaf masih mendapat tempat dan popular di kalangan masyarakat Islam.

4.5 Pandangan Tentang Model Wakaf Pembiayaan Perumahan Islam

Pandangan Tentang Kewujudan Model Wakaf Pembiayaan Perumahan Islam	Sangat tidak setuju	tidak setuju	Neutra l	Setuju	Sangat setuju	Total
saya bersetuju dengan model produk wakaf pembiayaan perbankan Islam di Malaysia bagi membiayai mereka yang memerlukan kediaman	1	0	8	40	51	100
kewujudan produk wakaf pembiayaan perumahan Islam bakal membantu golongan miskin bandar dan luar bandar, gelandangan, ibu tunggal dan sebagainya memiliki kediaman	0	0	5	38	57	100
kewujudan produk wakaf pembiayaan perumahan Islam bakal melonjakkan ekonomi negara kerana individu tidak lagi bergantung kepada kerajaan untuk bantuan kediaman	0	1	13	34	52	100
setiap syarikat korporat wajar menyumbang kepada produk wakaf pembiayaan perumahan Islam	0	1	5	36	58	100
pengecualian cukai perlu diberikan kepada penyumbang dana untuk produk wakaf pembiayaan perumahan Islam	1	0	11	36	52	100

Terdapat 91% responden bersetuju dengan model produk wakaf pembiayaan perbankan Islam di Malaysia bagi membiayai mereka yang memerlukan kediaman. Selain itu 95% responden mengetahui kewujudan produk wakaf pembiayaan perumahan Islam bakal membantu golongan miskin bandar dan luar bandar gelandangan, ibu tunggal dan sebagainya memiliki kediaman. Di samping itu juga 94% bersetuju bahawa setiap syarikat korporat wajar menyumbang kepada produk wakaf pembiayaan perumahan Islam di Malaysia dan 88% bersetuju agar pengecualian cukai perlu diberikan kepada penyumbang dana untuk produk wakaf pembiayaan perumahan Islam ini.

Di samping itu terdapat 1% responden tidak bersetuju bahawa kewujudan produk wakaf pembiayaan perumahan Islam bakal melonjakkan ekonomi negara kerana individu tidak lagi

bergantung kepada kerajaan untuk bantuan kediaman. Selain itu juga 1% responden tidak bersetuju dengan pandangan bahawa model produk wakaf pembiayaan perbankan Islam di Malaysia bagi membiayai mereka yang memerlukan kediaman. Kesimpulannya, majoriti pengguna faham kewujudan produk wakaf adalah salah satu penyumbang sebagai mekanisme anti kemiskinan.

Kesimpulan

Kesimpulannya masyarakat menerima model wakaf pembiayaan perumahan Islam ini. Penawaran wakaf pembiayaan perumahan Islam dilihat oleh penulis sebagai alat kewangan sosial Islam terbaik oleh institusi perbankan Islam dalam industri perbankan Islam di Malaysia kerana ia mampu memberi impak yang sangat tinggi khususnya dalam membantu sosioekonomi masyarakat tertentu yang memerlukan kediaman dan tempat tinggal. Model pembiayaan perumahan Islam yang dicadangkan mungkin boleh dikembangkan lagi dengan lebih terperinci dalam kajian akan datang supaya model ini boleh direalisasikan dalam industri perbankan. Masyarakat yang memerlukan kediaman amat menantikan model ini dilaksanakan segera. Kebanyakan masyarakat mengetahui tentang konsep wakaf dan kediaman namun kekangan kewangan membataskan masyarakat untuk memiliki kediaman. Melalui pendekatan sebegini, pihak bank masih mampu mengaut keuntungan tanpa menjejaskan reputasi urusniaga mereka sebagai sebuah bank Islam itu dan risiko produk ini adalah sangat rendah kerana ia melibatkan institusi-institusi kewangan sosial Islam yang kukuh tetapi impaknya sangat besar dan mampu memberi perubahan besar kepada sosioekonomi masyarakat Islam di Malaysia.

Sehubungan dengan itu pihak bank perlu menyedari bahawa tanggungjawab menyediakan wakaf pembiayaan perumahan secara Islam kepada pelanggan ini merupakan salah satu mekanisma dalam memenuhi *maqasid syariah* Islam itu sendiri. Ini kerana kewujudan perbankan Islam ini sebenarnya sebagai memenuhi *maqasid syariah* umat Islam dan bukan bermotifkan keuntungan semata-mata sepertimana bank-bank konvensional kerana objektif penubuhan perbankan Islam ialah disebabkan faktor agama dan faktor keuntungan (Sudin, 2005).

Makluman

Kajian ini telah mendapat sumber peruntukkan pembiayaan daripada Universiti Sains Islam Malaysia di bawah geran PPP/USG-0216/FEM/14616.

Rujukan

- Abdul Rahman Awang (2004), 'Human Rights: An Islamic Perspective', (*Australian and New Zealand Society of International Law (ANZSIL) Annual Conference*, Canberra: Australian National University, 18-20, h. 28.
- Abd Karim Zaidan (1997), *al-Wajiz fi Usul al-Fiqh*, Beirut: Muassasah Risalah, h. 379.
- Ab. Mumin Ab. Ghani (1997), *Sistem Kewangan Islam dan Pelaksanaanya di Malaysia*, JAKIM, h.506.
- Anan C. Mohd (2015), pembangunan Wakaf Menerusi Pendanaan kerajaan dan Kerjasama Institusi Kewangan dan Korporat: Hala Tuju, cabaran dan Harapan, Program muzakarah wakaf, 12 Nov 2015, 2015, JAKIM, BNM, Malaysia
- Hydzulkifli Hashim & Asmak Ab. Rahman (2012), Pengurusan Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Pulau Pinang Terhadap Wakaf Seetee Aishah, *IJMS*, Jld 19, V.2, 103-123.
- Nurul Azma Abu Bakar, Muhammad Nasri Md Hussain dan Abu Bakar Hamed (2017), Kaedah Pembangunan Tanah Wakaf Oleh Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak (MAIPK), *Journal of Islamic, Social, Economics and Development*, Vol.2, Jld.4, pp.01-10.
- Surtahman Kastin Hasan dan Sanep Ahmad (2005), *Ekonomi Islam: Dasar dan Amalan* Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 81.
- Sudin Haron (2005), *Sistem Kewangan dan Perbankan Islam*, Kuala Lumpu; Kuala Lumpur Business School, h. 94-95.
- Syahnaz Sulaiman (2008), Hukum Pembangunan Tanah Waqaf Khas Menurut Perspektif Syarak', *Jurnal Muamalat*, Bil 1, h. 45-64.
- Yahya Ibrahim (2005). Fenomena penempatan Komuniti Melayu Bandar di Tanah Wakaf: Kajian di George Town Pulau Pinang, *Jurnal Pengajian Melayu*, Jld 15.