

Tahap pengetahuan perbankan Islam perlu ditingkatkan

OLEH DR. AMIR SHAHARUDDIN

INSTITUSI perbankan Islam di negara kita sekali lagi menerima kritikan. Kali ini berpunca daripada seorang pelanggan sebuah institusi perbankan Islam cawangan Kuching, Sarawak yang gagal menjelaskan pembiayaan perumahan.

Setelah hampir tiga tahun pelanggan tersebut lewat membayar ansuran, maka pihak bank mengambil tindakan undang-undang. Mahkamah memutuskan supaya pelanggan terbabit perlu membayar balik 'hutang' beliau kepada bank sekiranya tidak mahu disytiharkan bankrap.

Rumah yang dibeli terpaksa dilelong. Disebabkan harga lelongan rumah (RM172,000) tersebut lebih murah dari harga beli (RM260,000), maka wang diperolehi tidak dapat menampung jumlah 'hutang' yang tertunggak.

Tambahan pula, tuntutan yang dilakukan oleh bank adalah berdasarkan harga jual rumah iaitu RM633,000 dengan mengambil kira keuntungan dan kos pembiayaan dalam tempoh 30 tahun.

Tidak puas hati dengan keputusan mahkamah, pelanggan tersebut mengadu dengan salah seorang Ahli Parlimen DAP. Selepas itu,

kes ini diketengahkan dan mula mendapat perhatian lebih luas daripada pihak media.

Persatuan Pengguna Islam Malaysia (PPIM) campur tangan dengan mendakwa institusi-institusi perbankan Islam mempergunakan perkataan 'Islam' untuk menindas para pelanggan.

PPIM turut mendakwa mereka sedang mengurus beribu-ribu kes yang serupa. Penasihat-penasihat Syariah juga dituduh tidak bebas dalam memberi pandangan kerana elaun mereka dibayar oleh pihak bank. Sejak itu, isu ini bertukar menjadi isu industri perbankan Islam di Malaysia.

Ini bukan lagi isu yang perlu ditangani oleh institusi perbankan Islam berkenaan secara sendiri. Maka, Persatuan Institusi Perbankan Islam Malaysia (AIBIM) tampil memberikan penjelasan. AIBIM menafikan dakwaan kononnya mereka mempergunakan perkataan 'Islam' untuk mengaut keuntungan. Tegas AIBIM, semua produk perbankan Islam adalah menepati garis panduan yang ditetapkan oleh syarak.

Pada hemat saya, isu sebegini menunjukkan bahawa tahap pengetahuan masyarakat tentang konsep dan produk perbankan Islam masih rendah. Dalam kes ini, pembiayaan perumahan dibuat dengan me-

laksanakan kontrak jual beli.

Pihak bank Islam menyediakan kemudahan pembiayaan perumahan dengan membeli rumah dengan harga RM260,000 secara tunai dan menjualkan semula rumah tersebut kepada pelanggan dengan harga RM633,000 secara ansuran selama 30 tahun. Apabila pelanggan gagal menjelaskan ansuran maka pihak bank berhak membawa kes ini ke mahkamah.

Semasa perbincangan, bank juga pada dasarnya berhak membuat tuntutan ke atas harga jual rumah. Ini kerana pelanggan bersetuju membeli rumah tersebut dengan harga RM633,000 yang akan dilangsaikan dalam tempoh 30 tahun.

Namun begitu, apabila berlaku kegagalan pembayaran ansuran, bank-bank Islam akan memberi ibra' (rebate) seperti mana diwajibkan oleh Bank Negara Malaysia.

Kerugian pelanggan RHB Islamik di Sarawak ini agak besar kerana nilai hartanah yang dibeli telah merosot. Hasil jualan rumah tidak dapat menampung tunggakan ansuran sekalipun setelah pihak bank memberi ibra'.

Keadaan mungkin berbeza sekiranya hartanah yang dibeli melonjak nilai. Sekiranya pelanggan berjaya memperolehi keuntungan tinggi daripada hasil jualan rumah,

kemungkinan besar isu ini tidak akan timbul. Apabila pelanggan tidak rugi apa-apa (walaupun tidak membayar tunggakan ansuran), soal penyelewengan perkataan 'Islam' oleh institusi perbankan Islam tidak akan dibangkitkan.

Jadi, wajarkah institusi perbankan Islam dipersalahkan oleh pelanggan hanya apabila mereka mengalami kerugian?

Tahap pengetahuan tentang perbankan Islam yang amat rendah di kalangan masyarakat berpunca daripada beberapa faktor. Punca utamanya adalah kakitangan bank-bank Islam sendiri masih kabur dengan produk-produk perbankan Islam yang mereka tawarkan.

Apabila ditanya tentang perbezaan produk perbankan Islam dan konvensional, seringkali jawapan yang diberikan ialah perbezaan hanya pada warna borang!

Justeru, dalam usaha kita meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang hal ini, perhatian perlu diberikan oleh institusi-institusi perbankan Islam untuk memastikan semua staf mereka dapat memahami dan menguasai ciri-ciri produk perbankan yang ditawarkan.

Para pelanggan mahukan penjelasan yang jelas tentang kelebihan produk perbankan

Islam berbanding dengan produk perbankan konvensional. Selain itu, isu ini juga menggambarkan bahawa penetapan kadar keuntungan yang dilakukan oleh institusi-institusi perbankan Islam sering menjadi persoalan di kalangan para pelanggannya.

Bagaimanakah institusi-institusi perbankan Islam menetapkan kadar keuntungan dari pembiayaan perumahan, kereta dan pembiayaan peribadi? Dalam kes ini misalnya, apakah asas timbangan bagi sebuah institusi perbankan Islam yang meletakkan harga jual RM633,000 bagi rumah yang kosnya ialah RM260,000?

Saya berpandangan harga yang tinggi ini berpunca kerana institusi-institusi perbankan Islam masih lagi menyandarkan kadar keuntungan mereka kepada interest rate yang diamalkan oleh institusi perbankan konvensional.

Oleh itu, setelah lebih 25 tahun beroperasi, sudah sampai masanya institusi-institusi perbankan Islam membangunkan penanda aras harga (pricing benchmark) mereka sendiri.

PENULIS ialah Timbalan Dekan, Fakulti Ekonomi dan Muamalat, USIM dan Ahli Jawatankuasa Syariah, RHB Islamik