

Cari pilihan terbaik

PERLU BERTINDAK BIJAK DALAM URUSAN PELABURAN



DALAM Islam, rumah dianggap sebagai barang keperluan hidup (*daruriyah*) iaitu merujuk pada barang yang tanpanya seseorang itu akan sengsara di dunia dan juga boleh mempengaruhi kehidupannya di akhirat kerana ia boleh menjejaskan maqasid syariah.

FAHAM KONSEP
Hartanah yang wujud di Malaysia dapat dikategorikan kepada beberapa jenis seperti pangsapuri, kondominium, rumah teres link, rumah teres superlink, banglo, *townhouse*, *service apartment*, tanah lot dan pelbagai lagi. Hartanah ini boleh wujud dalam dua keadaan iaitu *freehold* atau *leasehold*.

"Hartanah yang wujud dalam bentuk *freehold* mempunyai permintaan yang tinggi berbanding *leasehold*. Ini kerana hartanah dalam bentuk *freehold* membolehkan seseorang itu memilikinya tanpa ada tempoh masa, manakala hartanah dalam bentuk *leasehold* menyebabkan seseorang itu hanya layak memiliki tanah tersebut secara pajakan selama 99 tahun.

"Penjualan bagi hartanah *freehold* boleh dilakukan banyak kali kerana tiada kekangan tempoh masa manakala hartanah *lease hold* menyebabkan ia terhad selama tempoh 99 tahun sahaja.

Contoh yang mudah difahami, Mofaisib berhasrat membeli sebuah rumah teres superlink daripada Baihaqi berkeluasan 26X75 sqf dengan harga RM500,000 serta berstatus *leasehold* di Taman Dirham. Setelah disepak dalam geran rumah tersebut, didapati Mofaisib adalah orang yang ketiga memiliki rumah tersebut di mana sebelum ini rumah tersebut pernah dimiliki oleh Baihaqi

selama 35 tahun dan Tufail selama 35 tahun. Ini membawa maksud umur rumah tersebut 70 tahun. Maka kelayakan tempoh masa bagi Mofaisib untuk melakukan pembiayaan dengan bank adalah hanya tinggal 29 tahun kerana tempoh pajakan berbaki 29 tahun sahaja," katanya.

Menurutnya yang juga pensyarah kanan di Fakulti Ekonomi dan Muamalat Universiti Sains Islam Malaysia (Usim), status *leasehold* atau *freehold* boleh wujud dalam bentuk geran strata (jenis apartment, kondominium, pangsapuri, flat), geran mukim, geran daerah, tanah rizab Melayu ataupun juga sebidang tanah yang dipecahkan menjadi unit-unit kecil yang dipanggil lot.

Dalam erti kata lain memiliki hartanah seperti rumah boleh dengan menggunakan modal dan juga tanpa menggunakan modal. Membeli rumah tanpa modal ialah membeli hartanah yang menawarkan kadar diskaun jualan tertentu seperti lima peratus, tujuh peratus dan 10 peratus. Kadar diskaun ini amat berbeza antara satu kawasan dengan kawasan yang lain.

DAHULUKAN APA YANG DIIDAM

Faisol berkata, hasrat untuk memiliki rumah terpaksa ditunda ke tahun hadapan bagi menampung kekurangan duit simpanan. Pada tahun hadapan pula, sekali lagi rumah idaman tidak berjaya dibeli kerana harga rumah sekali lagi menjadi semakin tinggi berbanding tahun sebelum.

"Fenomena ini akan terus berlaku kerana kuasa permintaan dan penawaran rumah menyebabkan harga menjadi mahal. Jika kita tidak merancang pendapatan dengan betul, besar kemungkinan kita akan menyaksikan semakin ramai golongan muda tidak mampu memiliki rumah seterusnya hidup di rumah sewa. Apatah lagi jika mereka lebih

mengutamakan perbelanjaan untuk kereta cantik berbanding memiliki rumah sendiri yang selesa.

"Diingatkan agar golongan muda khususnya gen Y, menjadikan rumah pertama yang ingin dibeli sebagai pelaburan dan bukan rumah idaman. Rumah pertama yang dibeli ini perlu dijadikan sebagai batu loncatan untuk memiliki rumah idaman. Apabila kita meletakkan rumah ini sebagai pelaburan maka konsep sewaan atau jualan perlu digunakan bagi memastikan kita tidak terdedah kepada risiko kewangan," katanya.

PERBANKAN ISLAM TERBAIK

Pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia lebih dikenali dengan perumahan-i, iaitu kemudahan pembiayaan berdasarkan syariah bagi pembelian semua jenis harta kediaman seperti rumah, rumah pangsa, pangsapuri atau kondominium. Ia juga boleh digunakan untuk membiayai semula kemudahan sedia ada yang diambil sama ada secara pinjaman perumahan konvensional atau skim pembiayaan perumahan-i yang lain.

Walaupun begitu, masih ramai masyarakat Islam di Malaysia terlibat dengan unsur riba dalam urusan transaksi harian sedangkan riba itu berbahaya daripada sudut akhlak, kerohanian, peradaban dan kemasyarakatan. Maka tidak hairanlah adanya masyarakat Islam di Malaysia yang masih menggunakan pinjaman perumahan konvensional bagi membolehkan mereka memiliki rumah.



FAISOL

TIPS UNTUK MEMBELI RUMAH YANG STRATEGIK UNTUK DIJADIKAN SEBAGAI PELABURAN

- A. Berdekatan dengan institusi pengajian tinggi
- B. Berdekatan dengan masjid
- C. Berdekatan dengan pusat membeli belah
- D. Mempunyai balai polis
- E. Berdekatan dengan klinik atau hospital
- F. Berdekatan dengan highway
- G. Banyak kemudahan-kemudahan lain
- H. Lain-lain



GAMBAR HIASAN

Tahun 2015 menyaksikan Malaysia mempunyai 16 institusi perbankan Islam berbanding hanya sebuah sahaja pada tahun 1983. Melalui produk pembiayaan perumahan secara Islam, kita bebas memilih sama ada ingin menggunakan produk berasaskan *musyarakah mutanaqisah* iaitu satu konsep di mana pihak pembiayaan (bank) dan pihak pelanggan (pembeli) bersama-sama terlibat dalam perkongsian sesuatu aset dan juga rumah, *bay bithaman ajil* iaitu jualan dengan harga tertanggung di mana pihak bank akan membeli aset yang dikehendaki dan dikenalpasti oleh pelanggan dengan harga kos dan kemudian menjual semula kepada pelanggan dengan harga kos serta margin keuntungan, *istisna'* iaitu akad tempahan sesuatu aset secara pertukangan yang dimulakan dengan tempahan atau pesanan dibuat oleh pembeli dan yang menerima tempahan ialah penjual atau penerima tempahan untuk membuat sesuatu batang yang dikehendakinya supaya disiapkan dalam masa tertentu dengan harga dan bayaran yang ditetapkan, *murabahah* iaitu jualan dengan margin keuntungan di mana konsep ini

merujuk kepada penjualan sesuatu barang pada harga yang termasuk margin keuntungan sepertimana yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak ataupun *tawarruq* iaitu membeli dengan cara kredit (hutang) dan menjualnya kembali kepada orang ke tiga yang bukan pemilik pertama produk tersebut dengan cara tunai, dengan harga yang lebih rendah.

Kesemua produk ini diharuskan oleh syariah dan mempunyai kadar keuntungan syiling (sebagai contoh 10 peratus) bagi membantu pelanggan ketika berlaku kegawatan ekonomi dan sebagainya. Berbanding produk konvensional yang berasaskan riba dan tidak mempunyai kadar syiling di mana jika berlaku kegawatan ekonomi dan kadar faedah meningkat daripada 4 peratus kepada 12 peratus (contoh) maka pembeli perlu membayar kenaikan kadar faedah ini.

Pihak bank akan memindahkan kenaikan kadar faedah ini kepada pelanggan. Sebaliknya perbankan Islam yang mempunyai kadar syiling hanya mengenakan kadar keuntungan 10 peratus walaupun kadar semasa adalah 12 peratus. Kita perlu bijak dalam mengatur langkah dalam bidang pelaburan ini. Kemudahan yang dituntut agama perlulah digunakan sebaiknya.