

# Kesedaran Pelabur Harta Tanah Terhadap Sistem Kewangan Islam

Rohayu Ab. Majid<sup>1\*</sup> & Rosli Said<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Pusat Pengajian Pengurusan Harta Tanah  
Fakulti Senibina, Perancangan dan Ukur, Universiti Teknologi MARA,  
40450 Shah Alam Selangor, Malaysia

<sup>2</sup>Jabatan Pengurusan Harta Tanah,  
Fakulti Alam Bina, Universiti Malaya, 50603 Kuala Lumpur, Malaysia

\*Pengarang Penghubung  
rohayumajid@salam.uitm.edu.my

## ABSTRAK

Sistem Kewangan Islam (SKI) bukanlah perkara baharu dalam sistem kewangan negara. Namun penerimaan rakyat Malaysia terhadap sistem kewangan ini masih kurang memberangsangkan. Sehubungan itu kertas ini mengkaji sejauh mana wujudnya tahap kesedaran di kalangan pelabur harta tanah terhadap SKI pada masa ini. Data kajian diperoleh dari responden beragama Islam yang tinggal di negeri Selangor. Sebanyak 27 elemen yang berasaskan tujuh kriteria SKI diutarakan. Setiap elemen dianalisis menggunakan ujian kebolehpercayaan dan *Korelasi Pearson Chi-Square*. Hasil kajian mendapati semua elemen yang diutarakan mencatatkan nilai Cronbach's Alpha yang tinggi. Beberapa elemen mencatatkan signifikan (*Asymp. Sig 2-sided*) dengan kadar korelasi yang rendah. Oleh itu hasil kajian mengesahkan bahawa tahap kesedaran rakyat Malaysia terhadap SKI masih lagi rendah.

**Kata Kunci:** Pelaburan, Harta tanah, Kewangan Islam, Kewangan Konvensional, Kesedaran

## ABSTRACT

Islamic Financial System (IFS) is not new in the country's financial system. However, the awareness of Malaysians particularly real estate investors on IFS is still low. Accordingly, this paper examines the extent of the awareness level among real estate investors towards IFS. Data were obtained from Muslim respondents who live in the state of Selangor. A total of 27 elements based on seven criteria of IFS have been developed. Each identified element was analysed using the reliability test and analysed using Pearson Chi-Square. The study found that all the tested elements produced a high Cronbach's Alpha values. Several elements were indicated significant (*Asymp. Sig 2-sided*) with low correlation

values. Therefore, the study confirms that the awareness of Malaysians on IFS is still low.

**Keywords:** Investment, Property, Islamic Finance, Conventional Finance, Awareness

## 1. Pengenalan

Pelaburan harta tanah merupakan satu aktiviti yang mampu melonjak pembangunan ekonomi negara. Dengan penjumlahan dana yang tinggi di kalangan para pelabur, pelaburan yang dibuat dijangkakan dapat menjana pendapatan yang berlipat kali ganda (Dewandaru *et al.*, 2015). Namun sejauh mana ia memberi pulangan kepada pemilik harta tanah adalah bergantung kepada tahap kecekapan pelabur dalam menguruskan aktiviti pelaburan tersebut. Untuk menguruskan pelaburan harta tanah, lazimnya seseorang pelabur tidak terlepas dari berurusan dengan institusi kewangan bagi tujuan pembiayaan, peminjaman dan penyimpanan. Setiap aktiviti yang dijalankan pastinya menjurus kepada matlamat yang sama iaitu memperoleh hasil setinggi mungkin pada masa hadapan.

Lazimnya dalam kerancangan aktiviti pelaburan harta tanah, prestasi para pelabur bergantung kepada pengurusan sistem kewangan yang efisien dan dinamik. Hal demikian kerana kesediaan sistem kewangan konvensional (SKK) dan Sistem Kewangan Islam (SKI) pada masa kini sebenarnya memberi lebih banyak peluang pelaburan harta tanah kepada rakyat Malaysia amnya. Malah kewujudan SKI dilihat sebagai prospek yang dapat menjana pembangunan ekonomi negara (Hachicha & Amar, 2015).

Namun kewujudan SKI dalam sistem kewangan semasa dilihat kurang menonjol berbanding SKK. Hal demikian kerana sambutan yang diberikan kadang-kala kurang memberangsangkan. Sebaliknya, pemilihan pelabur harta tanah ke atas kewangan Islam dilihat agak berwaspada serta bergantung pada jenis, pakej, saiz dan kategori institusi kewangan yang ada. Situasi ini mula dirungkai bagi melihat penyebab utama kepada permasalahan ini. Rangkuman dari beberapa kajian terdahulu merumuskan bahawa 'tahap kesedaran' merupakan faktor utama kepada permasalahan ini (Gerrard & Cunningham, 1997; Marzuki & Worthington, 2015; Khattak & Rehman, 2010; Naser *et al.*, 1999).

Memandangkan aspek kesedaran terhadap SKI mula menjadi perhatian, maka kertas kerja ini cuba mengkaji sejauh mana tahap

kesedaran di kalangan para pelabur harta tanah ke atas SKI masa kini. Bagi merealisasikan objektif ini, perbincangan seterusnya akan mengengahkan kajian literatur yang berkisar tentang kriteria SKI. Ia kemudiannya disusuli kaedah dan hasil penyelidikan yang dijalankan.

## 2. Kajian Literatur

Pada peringkat awal, masyarakat amnya bergantung kepada sistem kewangan konvensional, iaitu satu sistem yang diperkenalkan oleh Barat yang tidak menitikberatkan aspek agama dan moral (Mohamad, 2015). Namun, setelah sistem kewangan Islam diperkenalkan di bawah Akta Bank 1983 (Amin & Isa, 2008), kini telah wujud SKI sebagai pilihan yang juga merupakan salah satu dari cabang ibadat umat Islam. Hal ini kerana pelaksanaan setiap aktiviti di dalam sistem ini baik bagi tujuan pembiayaan mahupun berteraskan aspek lain merupakan satu kepatuhan kepada minhaj Allah SWT yang meliputi semua persoalan berkaitan dengan kehidupan manusia (Musa, 2015). Sistem kewangan Islam juga merujuk kepada satu rangka kerja institusi perbankan dan kewangan yang dijalankan berlandaskan prinsip syariah (Maali & Atmeh, 2015; Abdullah, 2015) bagi merealisasikan keadilan dalam pengagihan kekayaan dan juga pendapatan masyarakat (Bukair & Rahman, 2015; Maali & Atmeh, 2015).

Sistem pengurusan perbankan dan kewangan Islam adalah berasaskan kepada transaksi Islam dalam *fiqh al-mu'amalat* agar semua aktivitinya sentiasa bertepatan dengan prinsip syariah yang sebenar (Musa, 2015; Maali & Atmeh, 2015). Ia sejajar dengan sistem ekonomi Islam yang amat mementingkan aspek keadilan dan keseimbangan antara kebebasan individu dengan masalah awam dan persoalan agama yang berhubung kait dengan perkara-perkara keduniaan (Musa, 2015; Yusof & Wilson, 2005; Dakian, 2005).

SKI juga terbuka kepada semua golongan tanpa mengira bangsa maupun agama. Ini bermakna golongan bukan Islam juga diberi peluang melibatkan diri dalam SKI. Apa yang jelas, SKI yang berlandaskan hukum Syariah telah menggariskan pelbagai agenda bagi menyumbang kepada kesejahteraan umat Islam (Bukair & Rahman, 2015). Segala aktiviti yang direncanakan diharapkan memberi manfaat kepada semua pelanggannya.

Perbezaan ketara antara SKI dengan SKK ialah tentang konsep halal dan haram yang menjadi tunggak keunggulan sistem nilai dan norma yang dibangunkan oleh Islam (Samad, 2004). Perbankan

konvensional tidak mematuhi prinsip syarak dan menggunakan transaksi *ribawi* dalam segala urusan mereka. Sebaliknya, perbankan Islam tidak mengamalkan riba (Samad, 2004) dan hanya menggunakan transaksi-transaksi yang patuh Syariah (Musa, 2015).

Menurut Yusof (2010), setiap transaksi deposit melibatkan konsep Mudarabah, Wakalah, Tawarruq dan Wadiah. Manakala transaksi pembiayaan tertakluk kepada konsep Murabahah, Ujarah, Musyarakah dan Tawarruq. Walau bagaimanapun sering wujud perspektif yang salah di kalangan umat Islam terhadap perkara ini. Malah ada yang beranggapan, tidak wujud perbezaan antara kedua-dua sistem kewangan ini (Marzuki & Worthington, 2015; Ibrahim, 2015). Tanggapan sedemikian wujud apabila melihat hasil faedah yang diterima oleh pelanggan, yang mana institusi kewangan yang mengamalkan perbankan Islam juga memberi atau mengambil keuntungan ke atas penyimpanan, peminjaman dan pelaburan (Maali & Atmeh, 2015) sepertimana yang diamalkan oleh institusi kewangan konvensional.

Justeru, sesetengah ahli masyarakat menganggap bahawa sistem perbankan Islam dan perbankan konvensional adalah sama. Namun, menurut Dusuki dan Abdullah (2007), perlaksanaannya adalah sama, tetapi dengan konsep yang berbeza. Konsep perkongsian untung dan rugi yang dipraktikkan dalam perbankan Islam sebenarnya telah menggantikan mekanisme faedah dalam operasi (Khattak & Rehman, 2010).

Pelabur harta tanah masa kini juga didapati lebih mengutamakan SKK berbanding SKI. Situasi ini mula menimbulkan tanda yang menjurus kepada punca permasalahan. Tahap kesedaran di kalangan para pelabur mula dipersoalkan (Marzuki & Worthington, 2015; Khattak & Rehman, 2010). Sejauh manakah kewujudan SKI dalam dunia kewangan Islam hari ini mendapat tempat di hati para pelabur harta tanah. Justeru dalam usaha melihat tahap kesedaran para pelabur harta tanah terhadap SKI, kajian ini cuba mengetengahkan segala bentuk faedah yang diperoleh oleh pelanggan SKI sama ada dalam bentuk fizikal atau sebaliknya dari segala aspek yang menjadi tunggak utama perencanaan kewangan Islam.

Sudah menjadi satu kemestian bagi mana-mana sistem kewangan mempunyai unsur-unsur atau pra syarat yang tertentu untuk membuatnya berdaya maju dan diterima masyarakat. SKI secara jelasnya mempunyai syarat-syarat tertentu yang menjadikan ia unik dan diterima pakai di mata dunia. Antaranya ialah sumber dana kewangan Islam yang mencukupi bagi membolehkan SKI bergerak seiring dengan

sistem kewangan konvensional (Mohamad, 2015). Justeru setiap pelaburan harta tanah yang bergandingan dengan mana-mana institusi kewangan pastinya menekankan beberapa aspek yang menjadi titik ukuran prestasi sesebuah pelaburan (Yusof & Majid, 2008). Sepertimana pembabitan pelabur harta tanah dalam SKI, lazimnya beberapa aspek yang menjadi perhatian mahupun asas rujukan adalah 'Keuntungan', 'Perniagaan', 'Deposit', 'Pendapatan', 'Zakat' dan 'Perkhidmatan' yang ditawarkan.

Keuntungan merupakan pulangan pelbagai sumber (Roberts, 1988) yang dijanakan dari sesebuah pelaburan. Dalam SKI, keuntungan dalam perniagaan adalah dijana dari aset yang sebenar dan terkecuali dari elemen riba. Keuntungan yang diperolehi bukanlah berlandaskan kadar faedah sepertimana yang diamalkan dalam kewangan konvensional. Malah keuntungan juga berlandaskan unsur perkongsian yang berteraskan mudarabah dan musharakah (Dar & Presley, 2000). Justeru setiap keuntungan yang diperolehi hasil sebuah pelaburan adalah bersih dan terhindar dari perkara yang kurang baik (Yusof & Majid, 2008). Namun menurut Samad (2004), tiada perbezaan ketara antara prestasi keuntungan dan kecairan menerusi SKI dan SKK.

SKI turut menggariskan panduan aktiviti perniagaan yang berlandaskan syariah (Musa, 2015; Maali & Atmeh, 2015). Pihak institusi kewangan telah menggariskan kerangka kerja sebagai panduan kepada segala bentuk perniagaan yang bakal dilaburkan oleh para pelanggan. Perniagaan yang dijalankan adalah berunsur halal dan jauh dari sifat penganiayaan. Justeru setiap perjalanan perniagaan lebih berkat dan dinamik. Apa yang penting, setiap pelabur harta tanah seharusnya peka dengan setiap garis panduan yang telah ditetapkan.

SKI juga menekankan unsur faedah berasaskan aset hakiki yang diniagakan, di mana harga jualan melibatkan margin keuntungan tetap. Justeru para pelanggan tidak perlu bimbang ke atas jumlah pendapatan yang bakal diperolehi (Dewandaru et al., 2015). Hal demikian kerana pendapatan tersebut terhindar dari unsur riba (Samad, 2004) tidak sepertimana yang diamalkan oleh perniagaan di bawah SKK. Sehubungan itu pendapatan yang diperolehi adalah halal dan suci kerana tiadanya unsur manipulasi sama ada dari para pelabur maupun pengurus perniagaan itu sendiri.

Deposit merupakan sumber dana utama bagi melancarkan aktiviti kewangan Islam (Kuran, 1995). Malah ia merupakan tunggak utama kemapanan SKI. Semua nilai deposit dalam kewangan Islam diperuntukkan dalam akaun semasa dan simpanan. Manakala pihak institusi kewangan mempunyai modal tetap melalui deposit yang dilaburkan yang lazimnya diambil dari aset menerusi perkongsian bersama antara pihak bank dan pendeposit. Konsep perkongsian bersama ini membuktikan bahawa sistem kewangan ini adalah adil dan saksama serta menjurus kepada hasil yang berkat.

Manakala pembayaran zakat juga diutamakan dalam SKI (Maali et al. 2006). Setiap hasil pelaburan, terlebih dahulu akan ditolak untuk bayaran zakat sebelum diimbuhkan kepada pelanggan (Samad, 2004). Malah wujud kerjasama antara institusi kewangan dengan pusat zakat bagi merealisasikan agenda ini. Pengutamaan ke atas zakat ini juga menjelaskan bahawa sistem kewangan mengutamakan kesucian ke atas aset atau harta yang dimiliki.

SKI turut menawarkan perkhidmatan yang berkonsepkan Syariah (Khattak & Rehman, 2010). Perlaksanaan ini memberikan lebih keyakinan kepada para pelabur untuk melibatkan diri dalam SKI. Kewujudan Majlis Penasihat Syariah (SAC) yang dilantik oleh Bank Negara (Kok, 2014) mengukuhkan lagi usaha memartabatkan konsep Islam dalam sistem kewangan negara. Badan ini bertanggungjawab memantau setiap perjalanan pelaburan yang diusahakan oleh institusi kewangan Islam agar selaras dengan tuntutan Islam.

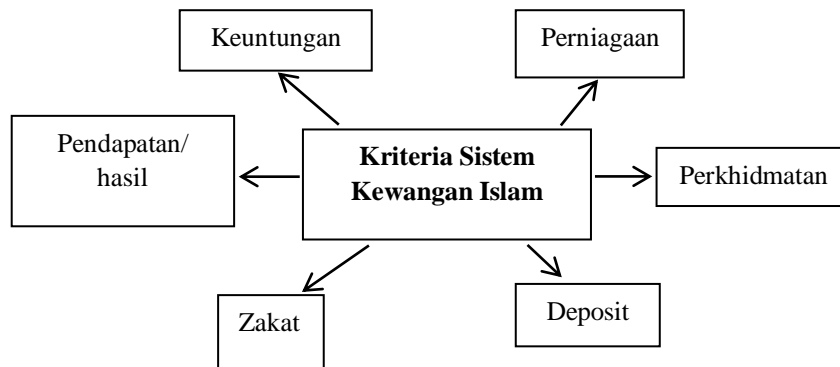
Manakala menurut Amin dan Isa (2008), penawaran perkhidmatan yang telus dan sistematik menarik lebih ramai lagi para pelabur harta tanah untuk terlibat dalam kewangan Islam. Selain itu perkhidmatan yang bersifat mulia dan mesra pelanggan (Naser et al, 1999) akan memberi tarikan yang tersendiri kepada pelabur

Perbincangan di atas menjelaskan SKI adalah berbeza dengan SKK. Ia dilaksanakan berdasarkan konsep patuh syariah, unik dan berfaedah buat semua rakyat Malaysia tanpa mengira agama dan bangsa. Keberkatan dari Allah SWT sentiasa menjadi keutamaan.

### **3. Metodologi Penyelidikan**

Secara amnya terdapat enam aspek yang diutarakan sebagai komponen kesedaran ke atas sistem kewangan iaitu, Keuntungan, Perniagaan, Deposit, Pendapatan, Zakat dan Perkhidmatan yang ditawarkan (Gambarajah 1).

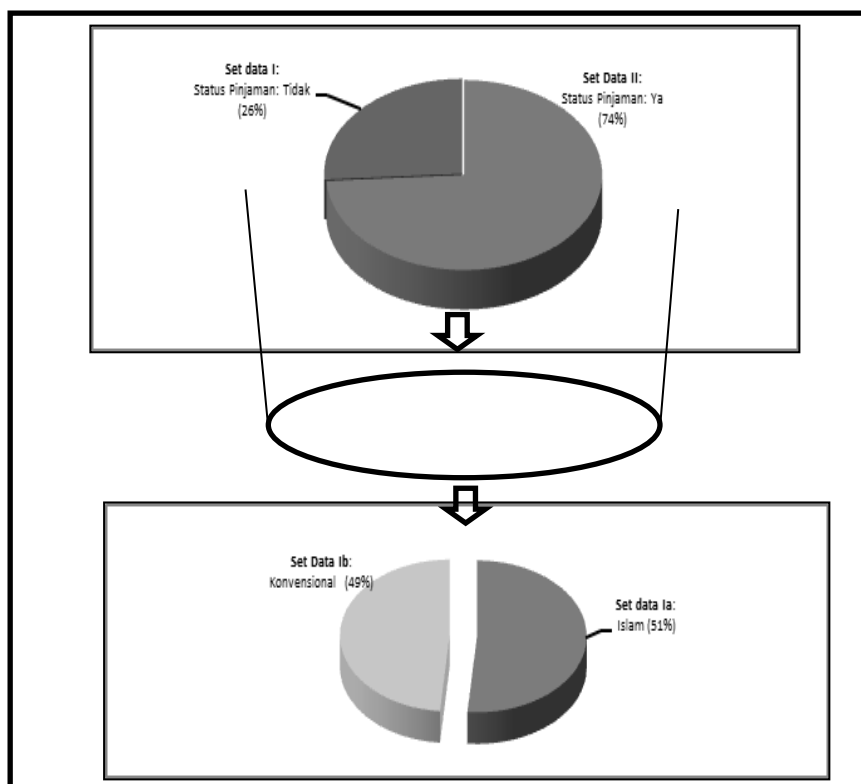
**Gambarajah 1:  
Kriteria Sistem Kewangan Islam**



Kajian ini dijalankan di sekitar Shah Alam, Selangor yang merupakan kawasan tumpuan para pelabur harta tanah yang sentiasa mencatatkan kadar transaksi yang memberangsangkan. Data kajian diperoleh dari borang soal selidik yang mengutarakan enam kriteria utama dan satu kriteria keseluruhan SKI yang melibatkan 27 elemen kebaikan ataupun faedah yang diperoleh dari SKI menerusi cerapan ke atas beberapa set data yang berbeza. Penetapan elemen ini dibuat berdasarkan setiap kebaikan yang diperoleh daripada SKI. Sebanyak 100 sampel dikumpulkan daripada soal selidik yang dijalankan ke atas mereka yang terlibat dalam pelaburan harta tanah serta berpotensi sebagai pelabur harta tanah pada masa hadapan.

Seterusnya data dibahagikan kepada dua (2) set data (I-Peminjam; II- Bukan Peminjam) yang mengasingkan status pelaburan menerusi aktiviti pinjaman yang dibuat bersama dengan mana-mana institusi kewangan yang ada. Set kecil data I dipecahkan lagi pada dua kategori iaitu Kewangan Islam (Ia) dan Kewangan Konvensional (Ib) (Gambarajah 2).

**Gambarajah 2:  
Penstrukturan Sampel**



Seterusnya set data yang berbeza ini dianalisis bagi melihat tahap kesedaran golongan pelabur harta tanah ke atas SKI menerusi sifat komponen serta faedah yang diperoleh pada setiap kriteria yang diketengahkan. Keseluruhan set data utama diuji dengan ujian kebolehpercayaan bagi melihat tahap penerimaan soalan yang diutarakan dalam kajian menerusi catatan nilai *Cronbach's Alpha* pada 27 elemen yang diperuntukkan dalam borang soal selidik. Seterusnya setiap set data Ia dan Ib dijalankan analisis *Person Chi Square* secara berasingan bagi melihat status signifikan setiap pemboleh ubah yang dikaji menerusi cerapan nilai *Asymp. Sig (2-sided)*. Kedua set data turut dijalankan ujian korelasi antara 23 elemen yang dikaji dengan profil responden yang berbeza (Jadual 1). Hasil kajian dipaparkan dalam jadual dan graf di bawah.



**Jadual 1:  
Peruntukan Kriteria dan Elemen SKI**

Kriteria	E	Elemen	Kriteria	E	Elemen
Perniagaan	1a	Ikut Prinsip Islam	Keuntungan	4a	Tidak Libatkan Riba
	1b	Mengutamakan Halal		4b	Peroleh Lebih Keberkatan
	1c	Mewujudkan Barakah		4c	Penuhi Syariat Islam
	1d	Bukan Buatan Manusia	4d	Keberkatan Hidup	
	1e	Lebih Telus	5a	Kemudahan Kaunter	
	1f	Ikut Perundangan Islam	5b	Pembayaran automatik ke atas Zakat	
Sistem kewangan	2a	Jauhi Riba dalam Prinsipnya	Zakat	5c	Pendapatan yang > Berkat
	2b	Abaikan Riba dalam Operasi		5d	Pencegahan Unsur Negatif
	2c	Pendapatan Bersih & Halal		6a	Tiada Perjudian (Gharar)
	2d	Ikut Konsep Islam yang Sebenarnya	6b	Suci dan Barakah	
	3a	Tiada Tambahan Caj	6c	Lebih Berkat	
Deposit	3b	Tiada Manipulasi	6d	Elak Unsur Negatif	
	3c	Pendapatan Sebenar	7a	Eratkan Siratulrahim	
			7b	Perkembangkan Perniagaan	
			7c	Mewujudkan Kepercayaan	

Nota:  
E= Elemen

Profil responden yang terdiri daripada sembilan kategori seperti dalam Jadual 2 di bawah. Satu pertiga responden berumur antara 31-34 tahun (33.8%) dan disusuli dengan umur 35 tahun ke atas (31.1%). 48.6% responden merupakan pemegang ijazah pertama dan 39.2% adalah berkelulusan diploma. Bilangan lelaki dan perempuan berada pada nisbah yang agak sama iaitu 54% (lelaki) dan 46% (perempuan). 75% responden adalah merupakan pekerja di sektor swasta dan selebihnya berada di sektor kerajaan. Majoriti responden telah berkahwin (89.2%) dan kebanyakan mereka mempunyai jumlah isi rumah antara 2 hingga 3 orang (67.2%). Manakala pendapatan responden pula kebanyakannya berada di antara RM 2501-RM4500 (74.1%). Kajian juga mendapati penglibatan responden dalam SKI tertumpu kepada prospek pinjaman iaitu pinjaman untuk kenderaan (33.8%), pinjaman perumahan (37.8%) dan pinjaman peribadi (23%). Manakala kadar pembayaran pinjaman bulanan adalah antara RM502-RM1000 (47.3%), kurang dari RM500 (29.7%) dan RM1001-RM1500 (21.6%).

**Jadual 2:**  
**Taburan Profil Responden Mengikut Kategori**

Kategori	Skala	Jumlah	
Umur	21-25	9.5%	100%
	26-30	25.7%	
	31-34	33.8%	
	>35	31.1%	
Tahap Pendidikan	SPM atau setara	10.8%	100%
	Diploma	39.2%	
	Ijazah Pertama	48.6%	
	Ijazah Lanjutan	1.4%	
Jantina	Lelaki	54.1%	100%
	Perempuan	45.9%	
Sektor pekerjaan	Kerajaan	75.7%	100%
	Swasta	24.3%	
Status perkahwinan	Bujang	9.5%	100%
	Berkahwin	89.2%	
	Janda/Duda	1.4%	
Jumlah isi rumah	1	13.4%	100%
	2	29.9%	
	3	37.3%	
	4	17.9%	
	5	1.5%	

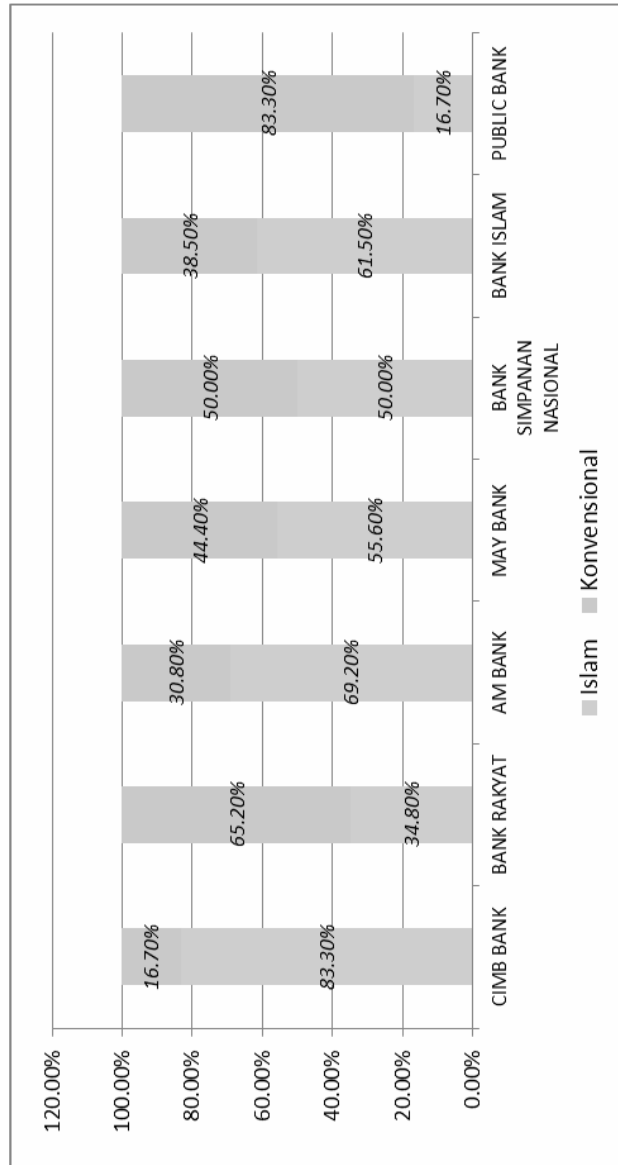
Kesedaran Pelabur Harta Tanah Terhadap Sistem Kewangan Islam

	<1500	4.1%	100%
	1501-2500	14.9%	
	2501-3500	41.9%	
Pendapatan Bulanan (RM)	3501-4500	32.4%	
	4501-5500	5.4%	
	5501-6500	1.4%	
	Kereta	33.8%	100%
	Rumah	37.8%	
Jenis Pinjaman	Peribadi	23.0%	
	Lain-lain	5.4%	
	<500	29.7%	100%
Jumlah Bayaran Pinjaman Bulanan (RM)	501-1000	47.3%	
	1001-1500	21.6%	
	2001-2500	1.4%	

#### 4. Dapatan dan Perbincangan Hasil Penyelidikan

Menerusi cerapan pada set data I, umumnya 49% pelabur harta tanah terlibat dalam SKK manakala selebihnya (51%) adalah terlibat dengan SKI (Gambarajah 2).

**Gambarajah 3:  
Pelibatan Para Pelabur Harta tanah  
Dengan Pelbagai Institusi Kewangan.**



Daripada peratusan ini, setiap institusi kewangan memaparkan struktur pecahan yang berbeza di kalangan para pelabur harta tanah ke atas dua sistem kewangan yang ada. Menerusi tujuh institusi kewangan yang dikaji, CIMB mencatatkan kadar penglibatan SKI yang tertinggi iaitu 83.3%, disusuli oleh Am Bank (69.2%) dan Bank Islam (61.5%). Manakala Public Bank hanya mencatatkan 16.7% ke atas penglibatan pelanggannya dalam SKI dan selebihnya dimonopoli oleh Sistem Kewangan Konvensional. Sebaliknya Bank Simpanan Nasional memaparkan keseimbangan ke atas penglibatan pelanggannya terhadap kedua-dua kategori sistem kewangan yang ada (Gambarajah 3).

Jadual 3 di bawah memaparkan keputusan ujian kebolehppercayaan ke atas 27 elemen yang dijanakan dari tujuh komponen iaitu kriteria pada SKI. Kesemua elemen yang diketengahkan memaparkan nilai *Cronbach's Alpha* yang tinggi iaitu melebihi 0.75 dengan nilai tertinggi 0.949 dan terendah 0.851. Ini menunjukkan bahawa semua elemen yang diutarakan dalam borang soal selidik adalah wajar, boleh dipercayai, difahami responden dan boleh diterima pakai dalam kajian ini. Sejajar dengan itu semua elemen yang dikaji diteruskan dengan kajian kesedaran terhadap SKI di kalangan pelabur harta tanah.

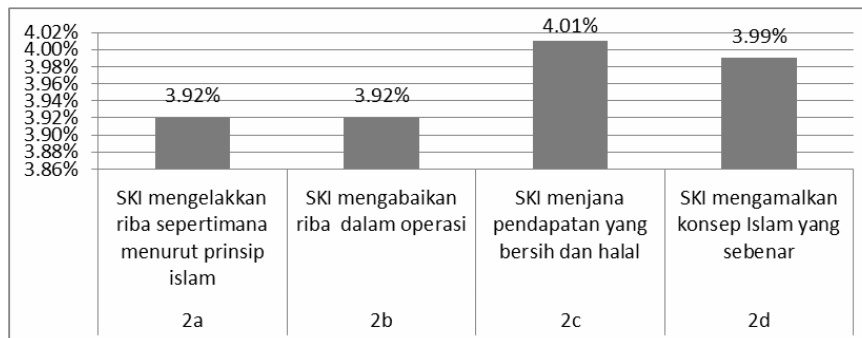
**Jadual 3:  
Keputusan Ujian Kebolehpercayaan  
Ke Atas Elemen SKI**

<b>Kriteria</b>	<b>Komponen</b>	<b>Elemen ke atas Kebaikan Kewangan Islam (KI)</b>	<b>Nilai Cronbach's Alpha</b>
Perniagaan	1a	Ikut Prinsip Islam	.852
	1b	Mengutamakan Halal	.852
	1c	Mewujudkan Barakah	.855
	1d	Bukan Buatan Manusia	.859
	1e	Lebih Telus	.855
	1f	Ikut Perundangan Islam	.854
Sistem Kewangan	2a	Jauhi Riba Dalam Prinsipnya	.852
	2b	Abaikan Riba Dalam Operasi	.852
	2c	Pendapatan Bersih & Halal	.851
	2d	Ikut Konsep Islam Yang Sebenarnya	.854
Deposit	3a	Tiada Tambahan Caj	.856
	3b	Tiada Stipulasi	.856
	3c	Pendapatan Sebenar	.854
Keuntungan	4a	Tidak Libatkan Riba	.854
	4b	Peroleh Lebih Keberkatan	.852
	4c	Penuhi Syariat Islam	.852
	4d	Keberkatan Hidup	.853
Zakat	5a	Kemudahan Kaunter	.949
	5b	Pembayaran Otomatik ke atas Zakat	.855
	5c	Pendapatan yang > Berkat	.856
	5d	Pencegahan Unsur Negatif	.857
Pendapatan	6a	Tiada Perjudian	.853
	6b	Suci dan Barakah	.854
	6c	Lebih Berkat	.854
	6d	Elak Unsur Negatif	.855

Perkhidmatan	7a	Eratkan Siratulrahim	.855
	7b	Perkembangkan Perniagaan	.854
	7c	Mewujudkan Kepercayaan	.855

Penilaian seterusnya dibuat terhadap pandangan umum para pelabur harta tanah terhadap pelaksanaan SKI. Menerusi empat ciri kebaikan sistem yang diajukan, didapati responden lebih prihatin terhadap penjanaan pendapatan yang bersih dan halal berbanding pengabaian unsur riba dalam setiap aktiviti SKI (Gambarajah 4). Namun analisis yang terperinci terhadap Kriteria SKI diteruskan dengan cerapan Korelasi *Pearson Chi Square* ke atas 23 elemen yang dijana dari enam komponen utama sepertimana yang diperuntukkan dalam kerangka teori:-

**Gambarajah 4:**  
**Persektif Umum oleh Para Pelabur**  
**Harta Tanah Terhadap SKI**



Jadual 4 memaparkan status signifikan pada setiap elemen. Analisis ini melibatkan dua (2) set data yang berbeza iaitu pelaburan dalam SKI dan pelaburan SKK. Menerusi cerapan nilai *Asymp. Sig (2-sided)*, terdapat empat belas (14) elemen yang signifikan dengan nilai catatan  $<0.05$ . Elemen yang sangat signifikan adalah pada nilai 0.000 iaitu merujuk kepada dua (2) elemen pada sistem kewangan itu sendiri. Manakala dua belas (12) elemen yang lain tetap menunjukkan tanda signifikan antara nilai 0.002 hingga 0.048, masing-masing mewakili sejumlah elemen pada komponen Perniagaan (1), (Zakat (3), Pendapatan

(2), Deposit (2), Keuntungan (2), Zakat (3) dan Perkhidmatan yang ditawarkan (2). Ini menunjukkan sebanyak dua puluh tujuh (27) elemen pada kriteria SKI ini, hanya sebahagian sahaja aspek yang menjadi keprihatinan para pelabur harta tanah. Manakala elemen yang lain kurang disedari akan kelebihannya. Kesemua elemen yang signifikan ini juga memaparkan hubungan korelasi yang positif bersama lima (5) kategori profil responden.



**Jadual 4:**  
**Status Signifikan Elemen dan Nilai Korelasi Pearson**

Kriteria	Elemen	Asymp. Sig (2-sided)	Pendapatan isirimah	Tujuan Pinjaman	Tujuan Pinjaman	Bayaran Bulanan	Aras Pendidikan	Status Perkahwinan
Perniagaan	1a		-	-	-	-	-	-
	1b		-	-	-	-	-	-
	1c		-	-	-	-	-	-
	1d	.010	-	-	-	16,699 <sup>a</sup>	-	-
	1e		-	-	-	-	-	-
	1f		-	-	-	-	-	-
Sistem Kewangan	2a	.000	-	-	-	-	-	-
	2b	.000	-	-	-	-	-	-
	2c		-	-	-	-	-	-
	2d		-	-	-	-	-	-
	3a		-	-	-	-	-	-
	3b	.002	-	-	25,580 <sup>a</sup>	-	-	-
Deposit	3c	.020	-	-	19,721 <sup>a</sup>	-	-	-
	4a	.032	-	-	-	-	-	-
	4b		-	-	-	-	-	-
	4c		-	-	-	-	-	-
	4d	.015 & .026	-	-	14,379 <sup>a</sup>	-	-	-

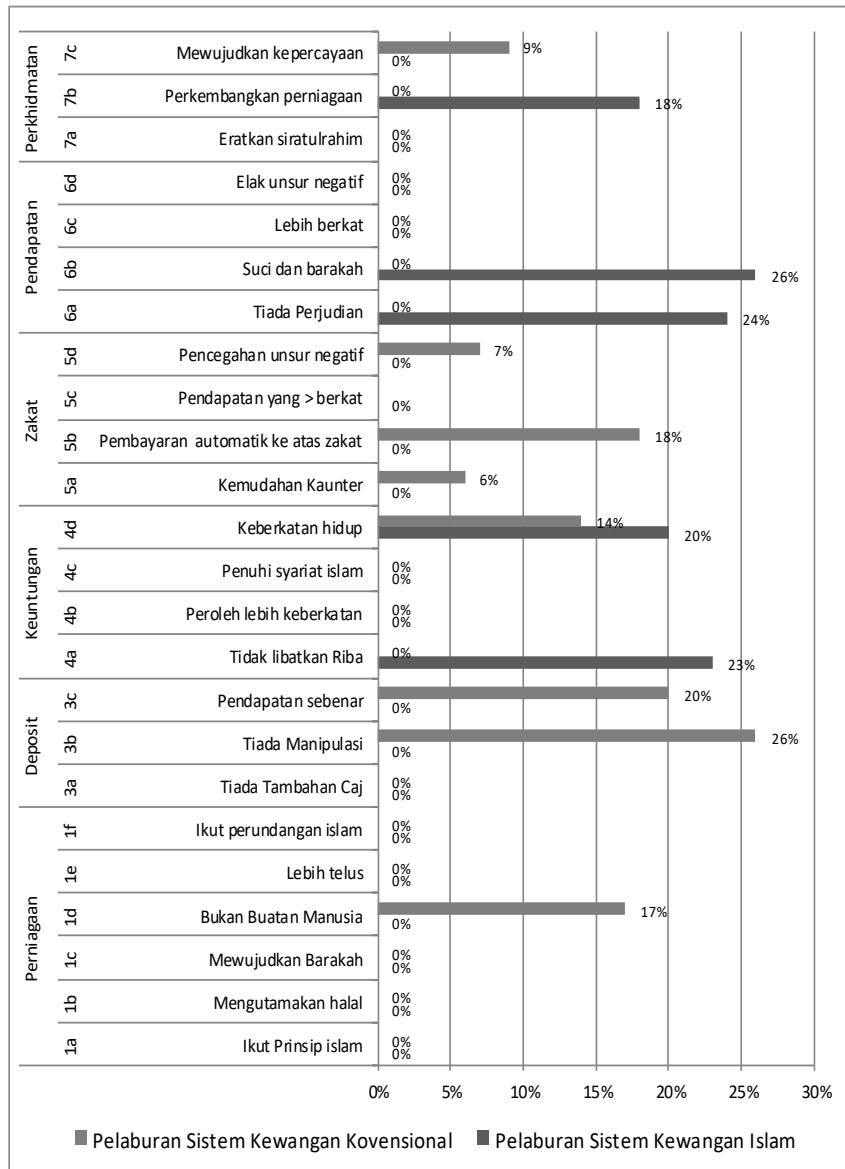
Zakat	5a	.048	-	-	-	-	-	-	6.085 <sup>a</sup>
	5b	.031	-	-	18.411 <sup>a</sup>	-	-	-	-
	5c		-	-	-	-	-	-	-
	5d	.029	-	-	-	-	-	-	7.098 <sup>a</sup>
Pendapatan	6a	.023							-
	6b	.011							-
	6c								-
	6d								-
Perkhidmatan	7a								-
	7b	.039	-	-	-	-	-	-	-
	7c	.011	-	-	-	-	-	-	9.000 <sup>a</sup>
Petunjuk									

Elemen yang menjadi perhatian pelabur ini seterusnya dikaji hubungkaitnya dengan ke semua profil responden. Sebanyak lima (5) profil responden didapati mempunyai hubungan korelasi yang positif yang mana merujuk kepada aras kesedaran di kalangan pelabur harta tanah terhadap pelaksanaan SKI (Jadual 4). Golongan yang berpendidikan sememangnya menyedari bahawa perniagaan di SKI adalah berlandaskan hukum Allah SWT yang sebetulnya bukanlah ciptaan ataupun rekaan manusia semata-mata. Sebaliknya ia merupakan suruhan Allah SWT yang mahukan umatnya sentiasa menuruti perintahnya (16.699<sup>a</sup>). Manakala kesedaran terhadap sistem kewangan yang sama sekali menolak unsur riba (42.298<sup>a</sup>, 42.669<sup>a</sup>) memaparkan hubungan dengan kadar bayaran bulanan. Tiada elemen manipulasi ke atas aset deposit yang dilaburkan (25.580<sup>a</sup>) yang akhirnya menjana pendapatan yang hakiki (19.721<sup>a</sup>) pula memaparkan nilai korelasi dengan tujuan pinjaman yang dibuat oleh para pelabur. Sekali lagi penghapusan riba dalam SKI menerusi konteks keuntungan (22.531<sup>a</sup>) berkorelasi dengan jumlah bayaran bulanan yang dibuat yang akhirnya turut menjana kepada kehidupan yang lebih berkat disisi Allah SWT (20.487<sup>a</sup>, 14.379<sup>a</sup>). Manakala pengutamaan zakat dalam SKI turut mewujudkan hubungan korelasi dengan tujuan serta status perkahwinan pelabur. Ini menunjukkan para pelabur yang telah berkahwin sedar akan kewujudan kaunter pengutipan zakat dalam SKI dan pelaksanaan pembayaran secara automatik ke atas zakat ini menyumbang kepada unsur kebaikan ke atas aktiviti pinjaman yang dilakukan. Seterusnya penghindaran unsur perjudian (23.644<sup>a</sup>) turut diakui oleh para pelabur yang mana menyumbang kepada pendapatan isirumah (25.947<sup>a</sup>) yang barakah di sisi Allah SWT. Manakala perkhidmatan yang sistematik dan efisien dalam SKI turut diyakini para pelabur yang sudah berkahwin (9.000<sup>a</sup>). Malah penyediaan perkhidmatan yang baik di kaunter serta kemudahan yang mudah di laman sesawang turut menggalakkan perkembangan dan peningkatan prestasi SKI dalam kalangan para pelabur yang berurusan untuk pembayaran bulanan yang telah ditetapkan (17.685<sup>a</sup>)

Peratusan aras kesedaran di kalangan para pelabur harta tanah sememangnya menampakkan kadar perbezaan yang ketara di antara pelaburan SKI dengan SKK. Menerusi enam kriteria utama, tahap kesedaran aspek pendapatan lebih menonjol dengan peratusan 26% dan 24% di kalangan pelabur dalam SKI. Ia disusuli dengan aspek keuntungan yang sama sekali menjauhi riba (23%). Manakala kebaikan dalam menjalankan perniagaan menerusi SKI kurang disedari kepentingannya. Sebaliknya pelabur harta tanah yang terlibat SKK

menyedari bahawa keperluan melaksanakan perniagaan menerusi SKI bukanlah peraturan yang ditentukan manusia (17%) sebaliknya merupakan tuntutan dari Allah SWT (17%). Golongan ini juga menyedari tiadanya unsur manipulasi dalam SKI. Secara amnya pelabur dalam SKK lebih prihatin dan menyedari terhadap faedah yang diperolehi menerusi pelaksanaan SKI (Gambarajah 5)

**Gambarajah 5:  
Aras Kesedaran Para Pelabur Harta tanah  
Terhadap SKI berbanding SKK**



## 5. Kesimpulan

Secara kesimpulannya, tahap kesedaran para pelabur harta tanah terhadap SKI masih rendah. Walaupun sebahagian besar dari mereka telahpun terlibat dalam SKI dan menyedari kebaikan yang diperolehi dalam SKI, namun peratusan yang agak rendah terhadap kesedaran ini memberi impak yang kuat terhadap perkembangan SKI pada masa akan datang. Keutamaan mendapat barakah dari Allah SWT mungkin dipandang mudah ekoran kerakusan dalam dunia pelaburan. Hal demikian mungkin berpunca dari penerapan prinsip syariah yang tidak sepenuhnya dalam SKI sepertimana yang diutarakan oleh Ibrahim (2015). Justeru kecemerlangan SKI kurang menonjol berbanding SKK yang telah wujud terlebih dahulu. Sehubungan itu, usaha untuk memartabatkan SKI dalam arena perdagangan wajar diberi tumpuan. Faktor utama penolakan ke atas SKI seharusnya dikaji dan diketengahkan. Setiap persoalan yang timbul perlu diperjelaskan bagi menonjolkan keunggulan syariat Islam, khususnya dalam amalan pengurusan kewangan. Pelbagai program dan promosi yang berkesan seharusnya menjadi agenda utama dalam usaha menarik lebih ramai para pelabur harta tanah melibatkan diri dalam SKI. Bagi memastikan SKI lebih dimartabatkan, ia perlu disusuli dengan penguatkuasaan polisi yang lebih jelas bagi menyokong perkembangannya pada masa hadapan.

## 6. Rujukan

Ahmad N., Haron S., (2002). Perceptions of Malaysian Corporate Customers Towards Islamic Banking Products and Services. *International Journal of Islamic Financial Services*. Vol 3 (4): 13-29

Amin M., Isa Z. (2008). An Examination of the Relationship Between Service Quality Perception and Customer Satisfaction- ASEM Approach Towards Malaysia Islamic Banking. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 1(3):191-209

Abdullah M. (2015). Analysing the moral aspect of qard: a shariah perspective. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 8(2): 171-184

Bukair A. A., Rahman A. A. (2015). Bank Performance and Board Of Directors Attributes By Islamic Bank. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 8(3): pp 291-309

Dakian M. (2005) *Sistem Kewangan Islam: Instrumen, Mekanisme, Pelaksanaannya di Malaysia*. Kuala Lumpur: Utusan Publication.

Dar H. A., Presley J. R., (2000). Lack of Profit Loss Sharing In Islamic Banking: Management and Control Imbalance. *International Journal of Islamic Financial Services*. Vol 2(2): 1-16.

Dewandaru G., Masih R., Bacha O. I., Masih A. M. M. (2015). Developing Trading Strategies Based on Fractal Finance: An Application Of MF-DFA In The Context Of Islamic Equities. *Physica A* 438: 223-235

Derigs U., Marzba S. (2008). Review and Analysis of Current Shariah-Compliant Equity Screening Practices, *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 1(1): 285-303

Dusuki A. W., Abdullah N. I. (2007). Why do Malaysia Customers Patronise Islamic Banks. *International Journal of Bank Marketing*. Vol 25 (3): 142-160

Gerrard P, Cunningham JB (1997). Islamic Banking: A Study in Singapore. *Int .J. Bank Mark.* 15(6): 204-216.

Hachicha N., Amar A. B. (2015). Does Islamic Bank Financing Contribute to Economic Growth? the Malaysian Case. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 8(3): 349 -368

Ibrahim M. H. (2015). Issues in Islamic Banking and Finance: Islamic Banks, Syari'ah-compliant Investment and Sukuk. *Pacific-Basin Finance Journal*. pp 1-7.

Khattak N. A., Rehman K. U. (2010). Customer Satisfaction and Awareness of Islamic Banking System in Pakistan. *African Journal of Business Management*. Vol 4 (5): 662-671

Kok S. K. (2014). Derivative products and innovation in Islamic Finance- Ahybrid tool for risk- sharing option. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 7(3): 242-257

Kuran, T. (1995), Islamic Economics and the Islamic Subeconomy, *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 9 No. 4, pp. 155-173

Maali B. M., Atmeh M. A. (2015). Using Social Welfare Concepts to Guarantee Islamic Banks's Deposits, *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 8(2): 134-149

Maali B., Casson P., Napier , C. (2006). *Social Reporting by Islamic Bank*. *Abacus*. Vol 42(2): 266-289

Marzuki, A. Worthington A., (2015). Comparative Performance- Related Fund Flows for Malaysia Islamic and Conventional Equity Funds. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 8(3): 380-394

Mohamad K. A. (2015). Sistem Kewangan Islam v Sistem Kewangan Konvensional. Diperolehi dari: [http://syariah-pengurusan.tripod.com/sistem\\_kewangan\\_islam.htm](http://syariah-pengurusan.tripod.com/sistem_kewangan_islam.htm). Dicetak pada 4 Ogos 2015.

Musa F. (2015). Sistem Kewangan Islam . Diperolehi dari <http://www.jawhar.gov.my/index.php/ms/pelbagai/artikel-pilihan/210-sistem-kewangan-islam-kewajipan-atau-pilihan>. Dicetak pada: 1 Ogos 2014

Naser K, Jamal A, Al-Katib K (1999). Islamic Banking: a Study of Customer Satisfaction and Preferences in Jordan. *Int. J. Bank Mark*. 17(3): 135-150.

Roberts, B (1988). What is Profit? Rethinking Marxism: *A Journal Of Economics, Culture & Society*. Vol 1(1): 136-151

Samad A. (2004). Performance of interest-free Islamic Banks Vis A Vis Interest- based Conventional Bank of Bahrain. *IJUM Journal of Economics and Management*. Vol 12(2): 1-15

Yusof R. M., Majid M. S. A. (2008). Towards an Islamic international financial hub: the role of Islamic capital market in Malaysia. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. Vol 1(4): 313-329



Yusof, R. and Wilson, R. (2005). An econometric analysis of conventional and Islamic bank deposits in Malaysia. *Review of Islamic Economics*. Vol. 9 (1): 31-52.

Yusof S. M. (2010). Sistem Kewangan Islam dan Konvensional: Satu Perbandingan Kritis. Bengkel Eksekutif Kewangan Islam Ahli-ahli Jawatan Kuasa Fatwa Seluruh Malaysia. 27 Sep 2010. Bank Negara Malaysia, Kuala Lumpur.

