



conference proceeding



SIMPOSIUM NUSANTARA⁹

THE 9TH REGIONAL SYMPOSIUM OF THE MALAY ARCHIPELAGO
Revisit Islamic Civilization and Built Environment In The Malay World

11 & 12 December 2012
Al-Khawarizmi Lecture Hall
UiTM(Perak)

Organized by:
Centre for Knowledge & Understanding of Tropical Architecture & Interior (KUTAI)
Centre for Islamic Thought & Understanding (CITU)
Centre for Architecture, Planning & Surveying (FSPU)
Faculty of Architecture, Planning & Surveying (Perak)
Universiti Teknologi MARA (Perak)
<http://perak.uitm.edu.my/simp09>



FSPU

PAPER CODE : EP342

KAJIAN AWALAN: TUNGGAKAN SEWA MENURUT PERSPEKTIF ISLAM

Nor Aini Salleh^a, Masthurhah Ismail^b

^a *Fakulti Senibina, Perancangan & Ukur, Universiti Teknologi MARA (Perak), Malaysia*

^b *Pusat Pemikiran Dan Kefahaman Islam, Universiti Teknologi MARA (Perak), Malaysia*

Abstrak

Kajian ini merupakan kajian awalan bagi meningkatkan kefahaman tentang isu tunggakan sewa menurut perspektif Islam dan sejauhmana kaum Melayu yang rata-ratanya Islam terlibat dengan tunggakan sewa. Sebanyak 350 borang soal-selidik telah diedarkan kepada penyewa. Pemilihan sampel adalah menerusi persampelan strata dua lapis. Hasil analisis mendapati dari keseluruhan responden Kaum Melayu seramai 53 responden hanya 17 orang yang tidak pernah mengalami tunggakan sewa. Keputusan kajian ini menunjukkan adalah perlu kajian susulan dilakukan untuk mengetahui mengapa tunggakan sewa atau hutang sewa dihadapi oleh kaum Melayu dan sejauhmana kefahaman mereka terhadap tunggakan sewa menurut perspektif Islam.

Kata kunci : Hutang Sewa, Kaum Melayu, Perspektif Islam, Penyewa dan Pengurusan Perumahan

1. Pendahuluan

Pembayaran sewa merupakan antara obligasi yang harus dipatuhi oleh penyewa kepada tuantanah. Pembayaran sewa telah termaktub dalam perjanjian penyewaan. Penyewa perlu membayar sewa kepada pihak pengurusan atau tuantanah samada menerusi pembayaran secara bulanan ataupun secara mingguan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian sewa (Sethu, 1986). Seseorang penghuni hanya boleh menduduki sesebuah kediaman atau bangunan menerusi pembayaran sewa yang dilakukan kepada pihak tuantanah atau pihak pengurusan perumahan. Sewa merupakan salah satu dari punca pendapatan yang diterima oleh pihak pengurusan perumahan awam. Pendapatan sewa ini kemudiannya digunakan untuk membayar segala kos yang bersangkutan dengan aktiviti-aktiviti pengurusan dan penyelenggaraan dan pembayaran balik geran yang diberikan oleh kerajaan pusat (Audit Commission, 2003b). Lapidès (1992) dalam buku beliau menyatakan bahawa pembayaran sewa yang lewat akan mengurangkan tabungannya untuk membayar perbelanjaan dan penyediaan perkhidmatan oleh pihak pengurusan perumahan. Masalah tunggakan sewa yang dihadapi oleh pihak pengurusan perumahan awam bukan sahaja berlaku di negara-negara dunia ketiga tetapi ia juga dihadapi oleh negara-negara yang maju. Pelbagai pendekatan digunakan oleh pihak pengurusan perumahan untuk menangani masalah tunggakan sewa yang semakin ketara wujud di perumahan awam.

Laporan Audit Commission, Housing Corporation di England dan Wales mendapati Pihak Berkuasa Tempatan di United Kingdom dan Wales mengalami tunggakan sewa sebanyak £647 juta di mana secara puratanya setiap pihak berkuasa tempatan mengalami masalah tunggakan sewa sebanyak £2 juta. (Audit Commission, Housing Corporation, 2003). Manakala para penyewa yang menghuni perumahan awam yang diuruskan oleh Housing Association England didapati berhutang sewa sebanyak £231 juta pada tahun 2001/2002 (Audit Commission, Housing Corporation, 2003). Tunggakan sewa di Scotland juga merupakan sebahagian besar masalah yang dihadapi oleh pihak berkuasa tempatan dan tuan tanah berdaftar sosial (Registered Social Landlords) (RSLs). Dilaporkan setakat 31 Mac 1999, tunggakan sewa penyewa perumahan pihak berkuasa tempatan adalah £37.2 juta manakala penyewa perumahan tuantanah berdaftar pula adalah £6.8 juta, kajian ini merupakan kajian bersama yang dilakukan oleh Scottish Homes dan Accounts Commission pada Jun 2000. Laporan yang dikeluarkan oleh Audit Commission di Wales setakat Mac 2003, menyebut tunggakan sewa yang dialami oleh penyewa semasa dan bekas penyewa perumahan awam mereka berjumlah £34.5 juta iaitu lebih kurang tempat ke tiga jumlah perlu yang dibelanjakan oleh pihak berkuasa tempatan dan persatuan perumahan untuk menguruskan perumahan awam ini (Griffiths, 2004). Gambaran yang sama juga berlaku di perumahan awam di Perancis didapati seramai 500,000 orang penghuni dipaksa keluar akibat tidak membayar sewa. Perkara ini juga berlaku di negara Itali di mana seramai 600,000 orang penyewa perumahan awam juga diancam tindakan pengusiran kerana masalah tunggakan sewa yang dialami oleh mereka (<http://www.habitants.org/article/articleview/1449/1/276>). Bandaraya besar New York di dapati 150,000 orang diancam

kehilangan tempat tinggal akibat menghadapi masalah pembayaran sewa. Repot “*Family homelessness prevention*” New York yang dikeluarkan pada tahun 2003 mendapati perbelanjaan pembayaran rumah sewa penduduk New York melebihi 50% daripada pendapatan yang diperolehi (*Family Homelessness Prevention Report*, 2003; HOMELESS, 2003)

Bagaimana pula senario tunggakan sewa di perumahan awam di Malaysia?. Tunggakan sewa di perumahan awam di Malaysia juga sering menjadi topik perbincangan pihak pengurusan perumahan awam. Selain itu paparan di dada-dada akhbar juga ada mengabarkan isu yang bersangkutan dengan tunggakan sewa yang dihadapi oleh pihak pengurusan perumahan. Namun begitu ada juga pihak pengurusan perumahan awam yang merahsaikan jumlah tunggakan sewa yang dihadapi oleh mereka dari pengetahuan umum. Dilaporkan pada tahun 1990 perumahan awam yang disewakan di Johor mengalami tunggakan sewa sebanyak RM2,637,507. (SUK Johor, 1993). Perumahan awam di Perak dilaporkan mengalami tunggakan sewa dan ansuran pembayaran balik perumahan jenis sewabeli sebanyak RM40,058,980.25 (SUK Perak, 1993). Laporan di perumahan awam Pulau Pinang menerusi paparan surat khabar Berita Harian, tunggakan sewa pada tahun 2004 melebihi RM5.78 juta (Berita Harian, 2004). Manakala perumahan awam di Kedah pula mencatatkan tunggakan sebanyak RM17 juta (Mariani & Marina, 2003). Tunggakan sewa di perumahan awam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur adalah sebanyak RM22.3 juta (DBKL, 2006).

Perbincangan di atas jelas menunjukkan bahawa tunggakan sewa merupakan satu kerugian yang harus ditanggung oleh pihak pengurusan perumahan awam. Jadi apakah implikasinya sekiranya masalah ini berterusan berlaku tanpa adanya kawalan dari pihak pengurusan perumahan awam?. Justeru itu adalah penting untuk memberikan kesedaran kepada penyewa tentang peri pentingnya pembayaran sewa perlu dilakukan kerana tindakan tidak membayar sewa bukan hanya memberikan kesan kepada pihak pengurusan semata-mata malahan penyewa juga turut terkesan dengan masalah ini.

Kertas kerja ini dibahagikan kepada empat bahagian utama iaitu bahagian pendahuluan akan membincangkan isu tunggakan sewa yang berlaku secara menyeluruh sepertimana yang telah dibincangkan sebelum ini. Bahagian kedua kertas kerja ini difokuskan kepada tunggakan sewa menurut perspektif Islam. Bahagian ketiga pula akan membincangkan metodologi kajian, manakala bahagian keempat akan membincangkan tentang analisis data. Rumusan secara menyeluruh bagi kertas kerja ini akan dibincangkan pada bahagian penutup bagi mengakhiri perbincangan yang dilakukan.

2. Tunggakan Sewa Menurut Perspektif Islam

Indahnya Islam dengan pelbagai syariat tidak lain tidak bukan adalah untuk keselamatan, kebahagiaan dan untuk kesempurnaan hidup manusia. Ini termasuklah sewa (*Al-Ijarah*) yang disyariatkan bagi memenuhi keperluan hidup manusia di atas muka bumi. Terbuktilah bahawa Islam adalah agama yang mementingkan prinsip bantu membantu untuk mengelakkan kesusahan yang ditanggung oleh umatnya.

Syariat sewa (*Al-Ijarah*) ini telah wujud sejak zaman nabi-nabi terdahulu, seperti firman Allah dalam surah al-Qasas ayat 28 yang bermaksud:

“*Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahawa kamu boleh bekerja denganku lapan tahun, dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah satu kebaikan dari kamu, maka aku tidak mahu membebaskan kamu.*”

Ayat di atas telah membuktikan bahawa amalan *Al-Ijarah* ini wujud sejak zaman nabi Syuaib a.s lagi. Nabi Musa a.s diberi bayaran upah mengembala kambing dalam tempoh yang tertentu.

Istilah sewa dalam Islam disebut *Al-Ijarah* yang mana ia merupakan kontrak untuk memajak (lease contract) dan untuk menyewa (hire contract). Menurut jumhur fuqaha’ (kesepakatan ulama’) *Al-Ijarah* merupakan salah satu jenis *Al-Bay’* (Jual beli) iaitu *Bay’ li Manafi’ al-Asy’* (Jual beli untuk manfaat sesuatu benda). *Al-Ijarah* (sewa) dan *al-Qirad* (pinjaman/hutang) adalah dua perkataan yang berbeza tetapi membawa maksud yang sama bagi semua mazhab, kecuali bagi mazhab Maliki *al-Ijarah* adalah kontrak ke atas manfaat harta alih selain pengangkutan laut dan binatang, manakala *al-Qirad* adalah kontrak ke atas manfaat harta tak alih seperti tanah dan rumah (Syarifah Faigah, 2006). Dari segi bahasa ia diambil dari kalam bahasa Arab *Ajara* yang bermaksud “memberi ganjaran atau upah di atas sesuatu pekerjaan”, atau disebut juga *Al-Ijar* yang bermaksud “jual beli manfaat” (Wahbah al-Zuhayli, 1997), selain itu *Al-Ijarah* juga merupakan *isim* (kata nama) bagi *Al-Ujrah* iaitu upah bagi tukang sewa.

Begitu juga dengan syariat pinjaman (*'Ariyah*) adalah merupakan salah satu bentuk kebajikan dalam Islam, di mana konsep bantu membantu wujud antara orang yang memberi pinjam *'Mu'ir*" dan orang yang meminjam (*Musta'ir*). Pinjam meminjam ini telah berlaku sejak permulaan Islam (Imam Taqiuddin, 1995). Dalam hadis Rasulullah s.a.w ada menyebut:

"Bahawasanya Rasulullah s.a.w pada hari Khaibar pernah meminjam perisai daripada Syafwan bin Umaiyah, lalu berkata Syafwan kepada baginda: Apakah perisai ini diambil terus daripadaku, hai Muhammad? Baginda menjawab tidak, tetapi hanya pinjaman yang dijamin."

(Hadis riwayat Abu Daud, Nasa' dan Hakim)

Istilah sewa menurut *Oxford Advanced Learner's Dictionary* (1995) pula adalah pembayaran tetap yang dibuat ke atas penggunaan tanah, bangunan, telefon dan lain-lain dan manakala tunggakan atau kegagalan pembayaran pula bermaksud wang yang dihutang dan seharusnya dibayar awal. Lee dan Liu (2002) pula mendefinisikan kegagalan pembayaran sebagai kegagalan memenuhi tanggungjawab atau janji. Jadi jelaslah bahawa tunggakan sewa merupakan hutang yang harus dibayar oleh penyewa kepada pihak pengurusan perumahan kerana memenuhi tanggungjawab sepertimana termaktub di dalam perjanjian sewa yang telah dimeterainya.

Islam menetapkan hukum wajib membayar hutang atau pinjaman (Muhammad Nasirudin, 2007). Ini dijelaskan dalam sebuah hadis sebagaimana yang diceritakan oleh Saad Ibn Athwal:

"Saudaraku telah wafat. Ia meninggalkan 300 dirham dan beberapa anak dan aku hendak memberikan harta peninggalan itu kepada anak-anaknya, lalu sabda Rasulullah s.a.w: "Saudaramu terpenjara oleh hutang-hutangnya, dan pergilah engkau untuk melunaskannya.", Aku pun pergi melunaskannya dan kembali menemui Rasulullah s.a.w dan memberitahu bahawa aku telah melunasi hutang-hutangnya kecuali 2 dinar yang masih dituntut oleh seorang wanita, tetapi wanita itu tidak ada bukti yang cukup. Rasulullah menjawab: Bayarkanlah kepada wanita itu kerana dia benar."

(Riwayat Ibn Majah, Ahmad dan Baihaqi).

Di dalam al-Quran ada menegaskan tentang prosedur berhutang sepertimana firman Allah s.w.t yang bermaksud:

"Apabila kamu berhutang dalam tempoh tertentu maka catatlah..."

(Al-Baqarah:282)

Ayat di atas menunjukkan kewajipan membayar hutang dan Allah perintahkan orang yang berhutang merekod atau mencatat hutangnya. Sewa beli (*Al-Bay'i al-muntahiyah bi al-Tamlik*) juga termasuk dalam pinjaman yang wajib dibayar oleh si pembeli kepada pihak yang memberi pinjaman. Isu yang berlaku ialah ramai penyewa tidak membayar sewa dan akibatnya berlakulah tunggakan sewa.

Ketegasan Islam tentang pengurusan dan permasalahan hutang juga turut disebut di dalam al-Quran menerusi ayat di atas, yang mana Allah SWT telah mengajarkan kepada umat Islam tentang bagaimana menguruskan hutang mengikut ajaran Islam. Ini memberikan kefahaman kepada umat Islam sekiranya terlibat dalam hutang maka pengurusan hutang ini perlulah dilakukan sebaik-baiknya agar hutang yang diberikan oleh sipeminjam tidak berkurang sedikit pun apabila bayaran dibuat oleh siberhutang menerusi saksi-saksi yang telah dipanggil dan catitan yang telah dibuat. Ini bermakna Islam tidak melarang umatnya untuk berhutang tetapi perlulah melalui proses yang jelas. Walaubagaimanapun dalam Islam tiada nas yang menyarankan umat Islam supaya berhutang (Naim, 2011). Sebaliknya terdapat banyak dalil-dalil hadis yang mengajarkan umat Islam agar berdoa moga dilepaskan dari beban hutang.

Islam sangat memandangi berat akan isu ini kerana aktiviti berhutang merupakan perbuatan yang boleh menjerumus penganutnya kepada kemurkaan Allah SWT yang akan menjadi malapetaka di akhirat. Jadi bagaimana bentuk hutang yang dibenarkan oleh Islam?. Apabila diperkatakan tentang hutang ianya amat berkait rapat dengan dua persoalan iaitu persoalan yang merujuk kepada taraf ekonomi seseorang dan keduanya bersangkutan dengan corak perbelanjaan yang diamalkan oleh individu tersebut. Sekiranya keperluan berhutang itu adalah semata-mata memenuhi keperluan harian misalnya membeli makanan, perubatan dan tujuan pendidikan maka ada keharusan ke atas individu tersebut untuk berbuat demikian (Muhammad Hisyam, 2007). Sebaliknya, kata Muhammad Hisyam (2007), jika seseorang itu berhutang untuk perkara yang tidak perlu atau mendesak maka seseorang individu itu sebenarnya telah menempah kesusahan. Perbelanjaan dalam Islam perlu menjurus kepada dua matlamat utama iaitu

berbelanja di jalan Allah seperti mengeluarkan zakat dan keduanya; perbelanjaan untuk diri sendiri dan keluarga seperti perbelanjaan tempat tinggal, makanan, pendidikan dan sebagainya sekadar memenuhi keperluan asas. Justeru, Islam telah mengajarkan umatnya supaya mengamalkan corak perbelanjaan yang bersederhana, iaitu tidak terlalu bermewah-mewah dan tidak terlalu kedekut atau bakhil.

Oleh yang demikian adalah perlu kajian lanjutan yang mengkaji secara mendalam untuk melihat corak perbelanjaan yang diamalkan oleh para penyewa Melayu beragama Islam yang menghuni di perumahan awam Ipoh yang terlibat dengan hutang sewa ini dan kefahaman mereka tentang hutang sewa menurut perspektif Islam.

3. Metodologi Dan Data Kajian

Kertas kerja ini disediakan hasil dari pengumpulan data yang diperolehi dari penyewa perumahan awam di Ipoh. Populasi kajian ini melibatkan ke semua penyewa unit perumahan awam Majlis Bandaraya Ipoh (MBI) iaitu sebanyak 1,008 buah unit perumahan awam yang disewakan. Senarai nama penyewa yang mendiami perumahan awam telah diperolehi dari pihak pengurusan perumahan awam MBI. Justeru itu sampel kajian ini merupakan sebahagian dari penyewa unit-unit perumahan yang dipilih oleh penyelidik menerusi persampelan strata 2 lapis. Sampel telah distratakan kepada jenis perumahan dan jenis penyewa samada mengalami tunggakan sewa ataupun tidak mengalami tunggakan sewa. Kajian ini telah menggunakan soalan soal-selidik tadbir sendiri secara muka ke muka dengan menggunakan pensil dan kertas. Soalan kajiselidik ini telah dipecahkan kepada beberapa bahagian di mana bagi kajian ini hanya difokuskan kepada Bahagian A dan Bahagian D soalan kaji selidik. Bahagian A bertujuan untuk mengetahui maklumat tentang latarbelakang ketua keluarga yang menyewa di perumahan awam dan Bahagian D: Tunggakan sewa di kalangan penyewa di perumahan awam. Bahagian D dibentuk untuk mengetahui secara terperinci hal-hal yang bersangkutan tunggakan sewa yang dihadapi oleh penyewa.

Sebanyak 350 borang soal-selidik telah diedarkan kepada sampel terpilih. Kajian ini telah berjaya mengutip semula sebanyak 301 sampel. Ketiadaan penyewa di rumah, bukan penyewa sebenar, takut untuk mengaku bahawa mereka menghadapi tunggakan sewa dan keengganan untuk bekerjasama dengan penyelidik antara punca mengapa hanya 86 % kadar maklumbalas diterima oleh penyelidik. Selain itu, data juga dikutip menerusi temubual secara semi-struktur dengan beberapa orang pegawai pengurusan perumahan yang terlibat secara langsung dengan masalah tunggakan sewa yang berlaku ini dan beberapa orang penyewa yang telah terpilih. Pegawai yang terpilih merupakan pegawai perundangan, pegawai penguatkuasaan dan pegawai yang terlibat dalam pemilihan penyewa. Tujuan data kualitatif ini dikutip adalah bagi menyokong dan mengesahkan dapatan yang diperolehi menerusi kutipan data kuantitatif.

4. Analisis Data Dan Penemuan

Analisis terhadap tunggakan sewa di kalangan penyewa di perumahan awam MBI sebahagiannya berasaskan kepada data yang diperolehi dari borang kaji selidik dalam Bahagian D. Analisis meliputi aspek-aspek jumlah tunggakan sewa secara keseluruhannya yang berlaku di setiap kawasan perumahan awam MBI, anggaran jumlah sewa yang tertunggak di kalangan responden dan tempoh sewa yang tertunggak di kalangan penyewa.

4.1 Jumlah Tunggakan Sewa di Setiap Kawasan Perumahan Awam MBI

Keputusan dari hasil analisis menerusi data yang telah diperolehi dari pihak pengurusan perumahan awam MBI mendapati bahawa semua kawasan perumahan awam MBI menghadapi masalah tunggakan sewa. Jadual 4.1 menunjukkan jumlah tunggakan sewa di setiap perumahan awam MBI.
--

Jadual 4.1: Jumlah Tunggakan Sewa (Ringgit Malaysia)
Sumber: MBI, 2008

Kawasan/ Tahun	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sungai Pari	53999.33	63289.33	79942.33	73038.33	73604.83	75259.83	88664.83	87387.83
Kinta Heights	68025	86792	111062	87043.5	90746.5	94924	96424	106607.5
Waller Courts	64033	80597	91032	78258	76786	83070	89574	94374
J.Bijih Timah/J.Selang	42762	21345	25515	15770	14087.5	15437.5	17832.5	20757.5
Jumlah Tunggakan (RM)	228819.33	252023.33	307551.33	254109.83	255224.83	268691.33	292495.33	309126.83

4.2 Jumlah Sewa Yang Tertunggak di Kalangan Responden

Berdasarkan Jadual 4.2, didapati bahawa jumlah tunggakan sewa yang paling tinggi dialami oleh penyewa adalah antara RM2501 hingga RM3000. Walau bagaimanapun, ia hanya melibatkan seorang penyewa (0.6%). Jumlah anggaran tunggakan sewa antara RM0 hingga RM500 merupakan yang paling ramai penyewa menghadapinya iaitu seramai 153 orang (87.4%). Ini kerana mereka menganggap wang bayaran deposit sewa sebanyak 3 bulan sudah memadai untuk digunakan oleh pihak pengurusan MBI sebagai ganti bayaran sewa yang tertunggak. Selain itu mereka juga menganggap bahawa tiada sebarang tindakan akan diambil oleh pihak pengurusan MBI selagi ia tidak melebihi 3 bulan tunggakan sewa. Tunggakan sewa antara RM501 hingga RM1000 merupakan jumlah yang kedua tinggi yang dialami oleh penyewa perumahan awam iaitu 18 orang (10.29 %). Ada juga penyewa yang mengalami tunggakan antara RM1001 sehingga RM2000 tetapi bilangan mereka adalah kecil iaitu 3 orang (1.74%).

Jadual 4.2: Tunggakan Sewa

Tunggakan Sewa	Bilangan	Peratus (%)
RM0 - RM500	153	87.43
RM501 - RM1000	18	10.29
RM1001 - RM1500	2	1.14
RM1501 - RM2000	1	0.6
RM2501 - RM3000	1	0.6
Total	175	100

Sumber: Penyelidik, 2009

4.3 Punca-Punca Berlakunya Tunggakan Sewa Di Kalangan Penyewa Perumahan Awam MBI

Analisis terhadap punca-punca berlakunya tunggakan sewa di kalangan penyewa perumahan awam MBI dilihat dari dua perspektif iaitu dari pihak penyewa dan dari pihak pengurusan perumahan awam MBI. Pandangan dari pihak pengurusan perumahan awam diperlukan bagi memastikan bahawa kajian memperoleh jawapan yang tidak berat sebelah. Pandangan yang diutarakan kepada pihak pengurusan perumahan awam MBI adalah dilihat berdasarkan pengalaman mereka sepanjang berurusan dengan pihak penyewa perumahan awam. Pandangan yang diperolehi dari kedua-dua pihak secara tidak langsung menjelaskan lagi kefahaman terhadap isu tunggakan sewa yang berlaku. Maklumat yang berkaitan punca-punca tunggakan sewa diperolehi menerusi soalan kaji selidik dan menerusi temu bual semistruktur yang telah dilakukan dengan pihak pengurusan perumahan awam dan penyewa yang telah dikenal pasti memohon bantuan dari pihak yang mempunyai kepentingan politik.

Jadual 4.3 menunjukkan punca-punca berlakunya tunggakan sewa di kalangan penyewa perumahan awam MBI. Pelbagai sebab yang diberikan oleh pihak penyewa yang menyebabkan mereka gagal membayar sewa sebagaimana yang tertera di dalam syarat-syarat penyewaan yang telah dipersetujui bersama dengan pihak pengurusan perumahan awam. Hasil analisis menunjukkan bahawa punca utama yang diberikan oleh penyewa yang mengalami masalah tunggakan sewa adalah disebabkan pendapatan yang mereka perolehi adalah tidak mencukupi. Didapati sebanyak 64.6% (113 orang) yang memberikan alasan pendapatan mereka adalah tidak mencukupi.

Kesannya menyebabkan mereka menggunakan wang untuk perbelanjaan lain yang pada pandangan mereka lebih utama dari membayar sewa. Bukti dapat dilihat bahawa terdapat 61.1% (107 orang) yang memberikan alasan duit telah dibelanjakan untuk perbelanjaan yang lain.

Jadual 4.3: Punca-punca Tunggakan Sewa Di Kalangan Penyewa

Punca-Punca Yang Menyebabkan Penyewa Gagal Membayar Sewa	Bilangan Responden (R)	Peratus
Ketua Keluarga Sakit	20	11.4
Ahli Keluarga Sakit	20	11.4
Hilang Kerja	15	8.6
Kurang Masa Kerja	25	14.2
Rakan Tidak Bayar	4	2.3
Pendapatan Tidak Mencukupi	113	64.2
Pertambahan Ahli Keluarga	15	8.6
Duit Ke Perbelanjaan Lain	107	60.8
Masalah Perkahwinan	8	4.6
Duit Sewa Hilang	2	1.14
Duit Sewa Dicuri	2	1.14
Tidak Puas Hati Dengan Pengurusan	4	2.3
Janji Politik	2	1.14
Hutang Lain	4	2.3
Bayaran Jabatan Kebajikan Lewat	2	1.14
Terlupa	7	4
Lain-Lain Sebab	59	33.52

Sumber: Penyelidik, 2009

Alasan pendapatan yang diperolehi tidak mencukupi yang diberikan oleh pihak penyewa walau bagaimanapun dilihat oleh pihak pengurusan sebagai tindakan yang tidak meletakkan keutamaan pembayaran sewa dalam rangka perbelanjaan mereka. Pihak penyewa dikatakan sering menjadikan pembayaran sewa sebagai senarai terakhir dalam perbelanjaan mereka. Pihak pengurusan perumahan awam berpandangan bukan semua penyewa yang menyewa di perumahan awam ini tidak berkemampuan. Pandangan mereka terhadap penyewa adalah seperti berikut:

Responden 1 - Pihak Pengurusan Perumahan Awam

“Mungkin bagi saya ada unsur-unsur dia lebih bersifat seasonal contoh bila anak-anak nak sekolah sikap meletakkan keutamaannya kat mana kemudianlah barulah bayaran sewa pada government because kita bertolak-ansur. Penyewa jadikan pembayaran sewa sebagai last priority”.

Responden 2 – Pihak Pengurusan Perumahan Awam

“Penyewa yang sering mengharapkan bantuan kerajaan. Bagi kes yang melibatkan enforcement mereka sebenarnya boleh bayar, maksud saya tidak kiralah berapa kali pembayaran dilakukan di mana ianya sebenarnya berpunca balik daripada sikap penyewa. Bila team kami tidak paksa, dia orang akan anggap tidak ada apa-apapun pihak MBI buat. Tapi bila datang untuk sita, bila tanya balik bukan sebab tidak boleh bayar tapi sebab sikap tidak

mahu bayar. Bila ada sikap tidak mahu bayar duit yang sebanyak mana sekalipun dia tidak akan bayar tetapi apabila dia rasa tanggungjawab dia, dia wajib cari pendapatan sebab penyewa tahu bayaran sewa ini hak orang, mungkin hak rakyat atau majlis”.

Responden 3 – Pihak Pengurusan Perumahan Awam

“Orang yang menyewa menganggap kita government so mereka selesa dengan subsidi. Generasi subsidi. Kalau tengok case by case bukan semua tak mampu. Ada yang ada 2,3 biji kereta, so kalau pergi kat Kinta Heights BMW ada, ada yang pakai Mercedes kat Kinta Height. Masalahnya mereka ini tidak ada payslip. So apa yang diaorang represent pada kita so kalau jenis terima ok..ok”. kalau dia letak RM300, klu dia letak RM500. So macamana nak check? Boleh nak check. Cuma man power la. Kita punya constraint ialah kita tak nak ada tunggakan tapi bila fikir social obligation which one nak tegakkan? “Yang pakai kereta cantik anak, yang memohon bapa. Yang duduk kat situ anak. Yang anak kaya yang bapa miskin. Macam mana nak buat?”

4.4 Tunggakan sewa mengikut kaum

Kajian ini mendapati dari 138 responden Cina yang menyewa hanya 55 responden yang menghadapi masalah tunggakan sewa. Analisis juga menunjukkan daripada 79 responden India yang dipilih didapati sebanyak 60 responden mengalami masalah tunggakan sewa. Kaum Melayu yang mempunyai tunggakan sewa adalah seramai 36 responden daripada jumlah keseluruhan responden iaitu diwakili 53 responden. Ini bermakna hanya 17 responden Melayu yang tidak mengalami tunggakan sewa.

Jadual 4.4: Tunggakan Sewa Mengikut Kaum

Kaum	Alami Tunggakan		Peratus Pernah Tertunggak
	Tidak Pernah	Pernah	
Melayu	17	36	20.45 %
India	19	60	34.09%
Cina	83	55	31.25%
lain-lain	6	25	14.20%
Total	125	176	100%

Sumber: Penyelidik, 2009

Rumusan Hasil analisis data yang ditunjukkan menerusi kajian ini jelas menunjukkan bahawa alasan tidak cukup wang merupakan alasan utama mengapa penyewa ini terpaksa berhutang dengan pihak pengurusan perumahan. Kegagalan untuk menguruskan wang dengan baik telah menyebabkan perbelanjaan sewa terpaksa digunakan untuk keperluan lain juga merupakan antara alasan tertinggi yang diberikan oleh penyewa. Pandangan yang berbeza tentang hutang sewa di antara pihak penyewa dan pihak pengurusan perumahan memberikan petunjuk kepada penyelidik tentang perlunya kajian mendalam dilakukan ke atas penyewa Melayu tentang pandangan mereka terhadap isu tunggakan sewa atau hutang sewa menurut pandangan Islam.

PENUTUP

Perbincangan di atas jelas menunjukkan bahawa aktiviti berhutang adalah tidak digalakkan dalam Islam, sehinggakan Rasulullah SAW sendiri di dalam doa baginda telah menyamakan hutang dengan kekufuran. Aktiviti berhutang akan menjerumuskan umat Islam ke lembah kesengsaraan yang bukan sahaja takala hidup di dunia malahan di akhirat juga mengundang kemurkaan Allah SWT. Sungguhpun Islam mengharuskan berhutang kepada perbelanjaan bagi keperluan asas namun begitu Islam juga mengajarkan umatnya supaya menguruskan kehidupan dengan baik. Ini dapat dibuktikan menerusi surah Yusuf ayat 47 dan ayat 48 agar pendekatan yang digunakan dalam menguruskan kehidupan perlu pelbagai disamping bertawakal kepada Allah SWT di atas apa yang telah diusahakan. Harta yang dikurniakan oleh Allah SWT merupakan amanah Allah SWT jadi sewajarnya ianya dibelanjakan kepada perkara yang membawa kebahagiaan dunia dan akhirat.

Kegagalan untuk menguruskan harta atau wang dengan baik akan menyebabkan seseorang itu ditimbuni hutang. Seseorang yang ditimbuni hutang akan hilang nikmat hidup di dunia lagi misalnya bagi mereka yang tidak membayar sewa akan hilang tempat perlindungan akibat diusir oleh pihak pengurusan perumahan. Hidup dalam keresahan sepertimana kajian yang dilakukan di negara England didapati bahawa penyewa yang tidak membayar sewa sering berada di dalam keadaan yang tertekan dan keadaan ini memudaratkan kesihatan kerana berada dalam keadaan stress dan ketakutan. Keadaan inilah yang menyebabkan Islam menekankan tentang perlunya pengurusan kehidupan yang baik supaya umat Islam berusaha bersungguh-sungguh untuk membina dan membangunkan kehidupan yang beraklah di sisi Allah SWT.

PENGHARGAAN

Dikesempatan ini penyelidik ingin merakamkan jutaan terimakasih kepada pihak Universiti Sains Malaysia di atas geran penyelidikan (1001/Vot/PPBG/841015) yang disediakan untuk menjalankan penyelidikan ini. dan tidak lupa juga kepada pihak Universiti Teknologi Mara. Terima kasih tidak terhingga diucapkan kepada semua pihak yang terlibat terutamanya pihak pengurusan perumahan awam dan penyewa di perumahan awam MBI.

RUJUKAN

Accounts Commission, & Scottish Homes. (2000). *Managing rent arrears: Getting the balance right*. Scotland: Accounts Commission & Scottish Homes

Audit Commission. (2003a). *Housing association rent income: Rent collection & arrears management*. England: Audit Commission & Housing Corporation

Audit Commission. (2003b). *Local authority housing rent income: Rent collection & rent arrears management*. England & Wales: Audit Commission & Housing Corporation.

Audit Commission Hong Kong. (2007). *Management of public rental housing tenancies*. Hong Kong: Audit Commission Hong Kong.

Crane, M., & Warnes, A. M. (2000). Evictions and prolonged homeless. *Housing Studies*, 15(5), 757 - 773.

Crane, M., et al. (2006). Developing homelessness prevention practice: combining research evidence and professional knowledge. *Health And Social Care In The Community*, 14(2), 156 - 166.

DBKL. Jabatan Pengurusan Perumahan. (2007). *Isu penyelenggaraan rumah program perumahan rakyat di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur*. Kuala Lumpur: Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

DBKL. (2004). *Panduan perumahan awam Kuala Lumpur*. KL: Bahagian Pembangunan Dan Kemajuan Sosial, DBKL.

Evans, A., & Smith, R. (2002a). *Closing the gap working together to reduce rent arrears*. Wales: Audit Commission Wales Local Government Wales Housing.

Evans, A., & Smith, R. (2002b). *Rent arrears and housing benefit in the Welsh social rented sector*. Wales: Audit Commission Local Government Wales.

Friedman, S., & Rosenbaum, E. (2004). Nativity status and racial/ethnic differences in access to quality housing: Does homeownership bring greater parity?. *Housing Policy Debate*, 15(4), 1-37.

Fitzpatrick, S., & Stephens, M. (2007). *An international review of homeless and social housing policy (summary)*. London: Queen's Printer And Controller Of Her Majesty's Stationery Office.

Ford, J., & Seavers, J. (1998). *Housing associations and rent arrears : attitudes, beliefs and behaviour*. Coventry: Chartered Institute of Housing.

- Griffiths, M. (2004). *Takling rent arrears in Wales* (No. 3): Audit Commission In Wales.
- Hunter, C., & Nixon, J. (1999). The social construction of landlords, lenders, borrowers and tenants. *Housing, Theory and Society*(16), 165-178.
- Hui, E. C. M. (1999a). Public housing rents in Hong Kong: Policy and structure. *Urban Planning And Development*, 125(1), 17.
- Hui, E. C. M. (1999b). Willingness to pay for better housing in Hong Kong: Theory and evidence (of dwelling space). *Urban Studies*, 36(2), 289 - 304.
- Hui, E. C. M. (2001). Measuring affordability in public housing from economic principles: case study of Hong Kong. *Urban Planning And Development*, 127(1), 34-49.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471.
- Hulchanski, J. D., & Michalski, J. H. (1994). *How households obtain resources to meet their needs: The shifting mix of cash and non-cash sources* (Background paper 1). Ontario: Ontario Human Rights Commission.
- Imam Taqiuddin Abu Bakr bin Muhammad al-Husaini. (1995), *Kifayatul Akhyar Fii Halli Ghayatil Ikhtisar*, Terj. Oleh K.H Syarifudin Anwar et.al, CV Bina Iman: Surabaya
- Lee, S.-P., & Liu, D.-Y. (2002). The determinants of default in residential mortgage payments: A statistical analysis. *International Journal Of Management*, 19(2), 377-389.
- Muhammad Nasiruddin al-Albani. (2007). *Hukum Berkaitan Pengurusan Jenazah Dan Bid'ah-bid'ah Yang Sering Berlaku*. Terj. Oleh A.M. Basalamah, Bin Halabi Press:Thailand
- Muhammad Hisyam Mohamad. (2007). *Pendekatan Islam dalam pengurusan hutang*. Institut Kefahaman Islam.
- Naim Faiz b. Ahmad Imran .(2011). Hutang dan buku 555. *Pembangunan Insan*.
- Syarifah Faigah Syed Alwi. (2006). *Pembiayaan Hutang Dalam Perbankan Islam*. UPENA: Shah Alam
- Wahbah al-Zuhayli. (1997). *Al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*. Cet.3, Darul Aal-Fikr: Damsyik
- Zero Evictions Campaign. (Oktober 2007). International-Alliance-of-Inhabitants. Diperolehi dari http://www.habitants.org/zero_evictions_campaign/presentation/zero_evictions_campaign