

**CADANGAN PIAWAIAN PATUH SYARIAH TERHADAP PEMBINAAN  
RUMAH: KAJIAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT DI MALAYSIA**  
(A Proposal of Shariah-Compliant Standard for Home Construction: A Study of  
Malaysian Housing Program in Malaysia)

MOHD AL-IMRAN BIN MOHD TAWIL  
HAIRUNNIZAM WAHID

Pusat Kajian Pembangunan Inklusif & Lestari (SID), Fakulti Ekonomi dan  
Pengurusan, Universiti Kebangsaan Malaysia, 43600 UKM Bangi, Selangor,  
Malaysia

---

**ABSTRAK**

Program Perumahan Rakyat (PPR) adalah program yang diusahakan oleh kerajaan bagi membantu penduduk setinggan dan kebanyakan mereka yang mempunyai pendapatan rendah. Program ini tertumpu di bandar untuk mengurangkan beban golongan yang berpendapatan rendah atau lebih kepada kumpulan B40 yang menetap di kawasan bandar. Menurut kajian, terdapat beberapa masalah di kawasan perumahan seperti ini yang biasa berlaku, antaranya adalah masalah sosial dalam kalangan penduduk. Ada beberapa persoalan yang timbul antaranya, apakah punca masalah ini berlaku; adakah persekitaran ataupun struktur pembinaan rumah yang didiami oleh penduduk menyebabkan masalah dalam kalangan penduduk kos rendah ini berlaku. Adakah pembinaan rumah kos rendah ini menepati piawaian garis panduan syariah dan bagaimanakah pembinaan rumah kos rendah yang menepati kayu ukur patuh kepada piawaian patuh syariah. Oleh itu, artikel ini membincangkan piawaian patuh syariah untuk pembinaan rumah yang memfokuskan kajian program perumahan rakyat di Malaysia. Dapatan data terkumpul bagi kajian ini adalah daripada data primer dan data sekunder, melalui temu bual dijalankan ke atas kontraktor dan pengumpulan data melalui pembacaan artikel dan buku yang dikarang oleh para sarjana; dan seterusnya dianalisa menggunakan kaedah diskriptif dan kaedah *fiqh*. Objektif

kajian ini menyelesaikan masalah pembinaan rumah rakyat kos rendah dan kajian ini mendapati piawaian patuh syariah adalah penting dalam pembinaan perumahan terutama dalam Program Perumahan Rakyat agar ia selari dengan Maqasid Syariah agar dapat menghindar atau menyelesaikan beberapa masalah yang berlaku dalam kalangan penduduk perumahan rakyat. Ini diambil kira kehidupan yang sukar dengan kos sara hidup yang tinggi, keselesaan dan ketenteraman penghuni dalam melahirkan masyarakat yang harmoni dan terjamin kelestarian hidup tanpa mengabaikan kepesatan pembangunan ekonomi dalam negara yang membangun.

**Kata Kunci:** Rumah kos rendah, piawaian patuh syariah, PPR, sosial, maqasid syariah.

### **ABSTRACT**

*Government has developed a program to help low income who lives in squatters area namely Housing Program for people (PPR). This program focused on cities to reduce the burden of low-income group or namely as B40 groups living in urban areas. According to the study, there are some common problems in low-cost housing, including social problems among the society of PPR's living. There are a number of questions that arise, whether this is the cause of the problem; is the environment or structure of the houses being occupied by the residents causing problems among low-cost resident. Are the low-cost houses meets shariah-compliant standards and how to build low-cost houses with comply shariah-compliant standards. Therefore, this paper proposes a Shariah-compliant standard for home construction: a study of Malaysian housing programs. The data collected in this study were from primary and secondary data, which interviews conducted on contractors and data collection through readings of articles and books authored by scholars; and then analyzed using the discrete and fiqh methods. This study is to solve issue on the problematic of low-cost housing and found that Shariah-compliant standards are important in the construction of housing especially in the PPR so that the PPR is in line with the Maqasid Shariah in order to solve problem that occur among the people living in PPR area. This is considered a difficult life with the high cost of living, the comfort and peace of the people in producing a harmonious and secure society without compromising the speed of economic development in the developing world.*

**Keywords:** *Low cost house, shariah compliant standard, PPR, social, maqasid syariah.*

### **PENGENALAN**

Rumah kediaman merupakan perkara asas utama yang perlu dimiliki dalam kehidupan manusia. Jaminan kehidupan yang sejahtera, bahagia dan produktif adalah sebahagian

sifat yang didambakan dalam setiap penghuni tempat tinggal. Setiap orang memiliki keperluan yang berbeza dan keperluan itu terbahagi kepada 3 bahagian, bermula dengan keperluan asas yang disebut sebagai *daruriyyat*, seterusnya keperluan mendesak (*hajiyyat*) dan keperluan *tahsiniyyat* bermaksud keperluan yang bersifat kemewahan. Merujuk kepada Dasar Perumahan Mampu Milik (KPKT 2018), untuk kemajuan ekonomi, teknologi dan taraf hidup seseorang boleh dianggarkan melalui jenis dan ukuran rumah yang berbeza-beza. Ini adalah sejajar dengan firman Allah SWT dalam surah al-Nahl ayat 80 dan 81 yang telah menekan keperluan tempat berteduh seperti rumah untuk perlindungan dan rehat. Nabi SAW juga menyatakan antara kebahagiaan hidup memerlukan rumah yang luas (menenangkan (Mufti WP 2019)) dan kehidupan yang berkualiti terkesan dengan ketara melalui persekitaran kediaman yang baik (Yahya 1998).

Diriwayatkan oleh Nafi' Bin Abdul Harith daripada Nabi SAW. Baginda bersabda:

Maksudnya: “Antara (tanda) kebahagiaan seseorang ialah rumah yang luas, jiran yang soleh dan kenderaan tunggangan yang elok.”

(Hadis al-Bukhari. *al-Adab al-Mufrad*. No.457.)

Dalam mencorakkan Malaysia negara yang sedang membangun. Pihak kerajaan telah menjalankan pelbagai usaha bagi menjadikan Malaysia setanding tinggi dengan negara-negara maju. Perancangan berperingkat telah diambil dalam merealisasikan objektif ini dan antara program yang dirancang itu ialah Program Pembangunan Rakyat (PPR) (KPKT 2017) yang telah dijalankan dan dilaksanakan. Dalam membasmi kemiskinan, Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000) program PPR telah diambil.

Tahun 2018-2025 secara umumnya dalam menghasilkan tempat tinggal yang mampu dimiliki oleh rakyat bersifat berkualiti dan inklusif, Program Perumahan Rakyat adalah dasar utama yang akan dirujuk bagi penunjuk arah secara keseluruhan serta sebagai tanda untuk memacu sektor perumahan negara dengan menekankan faktor perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap. Ini disebutkan dalam Dasar Perumahan Negara (DRN) (KPKT 2018). Ini adalah sejajar dengan 5 asas penjagaan dalam Maqasid Syariah iaitu nyawa, agama, akal, keturunan dan harta.

Walau bagaimanapun, skim PPR memiliki masalah sosio ekonomi kepada lompong penghuni PPR dan ia adalah masalah perpaduan, sosial dan faedah ekonomi (Junaidi Awang Besar, Mazlan Ali, Vivien W.c. Yew 2018). Di Lembah Klang kajian perubahan sosial, kesihatan dan kualiti hidup telah dijalankan terhadap golongan tua dan muda dan keputusan mendapati pegangan kepatuhan kepada agama dan nilai

moral masih kurang. Walaupun pegangan agama dan moral itu masih kuat namun, bagi golongan muda pegangan agama dan moral agak menurun kerana kurang minat dalam hal yang berkaitan agama dan menjadikan gejala sosial meningkat seperti hubungan bebas antara lelaki dan perempuan, pembuangan bayi dan mereka lebih gemar kepada hiburan (Aisyah Mohamed 2013). Pembinaan PPR yang dijalankan di Malaysia adalah berdasarkan struktur yang diketengahkan oleh sarjana barat (Emma Mulliner et al. 2011) (KPKT 2018) dan struktur ini dilihat masih mempunyai ciri-ciri yang tidak masih belum dapat memenuhi syarat Maqasid Syariah itu sendiri.

Sehubungan itu, untuk menjadikan struktur rumah di dalam pembinaan Program Perumahan Rakyat yang dibina memenuhi ciri-ciri dari sudut Maqasid Syariah, haruslah diambil ciri-ciri yang diketengahkan oleh Siti Fatimah Soleh (2015). Oleh itu, kajian ini mengkaji ciri-ciri, struktur pembinaan PPR mengikut perspektif Islam dan ciri-ciri rumah yang telah digariskan oleh para sarjana Islam.

### **KAJIAN LEPAS**

Kajian menumpukan kepada masalah yang berkaitan dengan kajian yang merangkumi masalah yang berkaitan dengan sara hidup, migrasi keperluan perumahan, kemampuan dalam memiliki rumah dan sosioekonomi. Sara hidup yang tinggi dan harga rumah mampu milik adalah tinggi (lihat data B40 (KPKT 2018)). Menunjukkan antara berlakunya proses pembentukan bandaraya yang kurang sihat. Ini adalah disebabkan oleh peningkatan kos dan sara hidup yang tinggi menjadikan keupayaan penduduk bagi memperoleh keperluan asas dan perkhidmatan dengan baik adalah menurun (Rashid & Mohd Fadzil Abdul 2007). Berasaskan Jadual 1 menjelaskan bahawa antara faktor-faktor kemiskinan hidup di bandar, ia saling berkait antara satu dengan yang lain dan ia bersifat kumulatif. Urbanisasi, pertumbuhan bandar dan migrasi boleh dikatakan antara penyebab utama dalam mendokong permasalahan ini, ditambah dengan faktor ketidaksempurnaan persediaan dalam perancangan dan sokongan oleh sektor bandar mahupun pihak kerajaan. Oleh itu, perancangan bandar yang baik dan teratur serta sokongan yang sempurna dari segala pihak seperti di negara maju dapat membantu mengelak berlaku kemiskinan bandar berbanding negara-negara membangun.

JADUAL 1 Antara Faktor-faktor Kemiskinan

Faktor	Keterangan
Peluang pekerjaan yang terhad	Lebih tenaga kerja berbandingkan peluang pekerjaan. Persaingan sengit. Bertambah pengangguran.
Pendapatan tidak mampu menanggung kos sara hidup	Keterpaksaan menjalani kos sara hidup yang tinggi bagi keperluan asas di bandar yang melibatkan perumahan, makanan, pakaian, pendidikan, kesihatan. Ini menyebabkan golongan yang berpendapatan rendah, tidak mampu untuk menanggung kos kehidupan tersebut.
Perumahan di bandar	Golongan yang berpendapatan rendah tidak mampu untuk memiliki rumah. Ini kerana harga rumah di bandar yang tinggi dan tidak mampu dimiliki mahupun untuk disewa. Perumahan kos rendah pula adalah terhad menyebabkan perumahan setinggan dan golongan miskin bandar berlaku.
Kelemahan sistem pengangkutan	Kos pengangkutan yang tinggi dan sistem pengangkutan yang lemah di bandar menyebabkan akses kemudahan ekonomi ini menjadi lambat dan tersangkut.
Globalisasi	Perbezaan di antara yang kaya dan miskin dalam masyarakat bandar globalisasi. Golongan kaya dapat memanfaatkan ekonomi, politik dan sosial, manakala yang tidak mampu dan lemah akan lebih miskin.

*Sumber: (Rashid 2007)*

Walaupun dilaporkan pada 2016 kadar kemiskinan setiap tahun menurun sehingga mencatatkan 0.4 peratus, dan peratusan menunjukkan hampir sifar pada tahun ini (tahun 2019; lihat Jadual 2) ia perlu dikaji semula kerana jelas sekali ramai rakyat masih dalam golongan miskin dan ia dalam zon membimbangkan. Penambahan masyarakat luar bandar ke dalam bandar disebabkan kerja dan migrasi dalaman (Rashid & Mohd Fadzil Abdul 2007) dan ini merupakan suatu kejadian penting dan pasti berlaku untuk negara yang sedang membangun. Ini menunjukkan bahawa urbanisasi dan migrasi turut menyumbang kepada berlakunya kemiskinan bandar dan ianya tidak terkawal. Tambahan pula golongan ini selalunya memiliki tahap pendidikan yang rendah, tiada kemahiran dan modal kewangan.

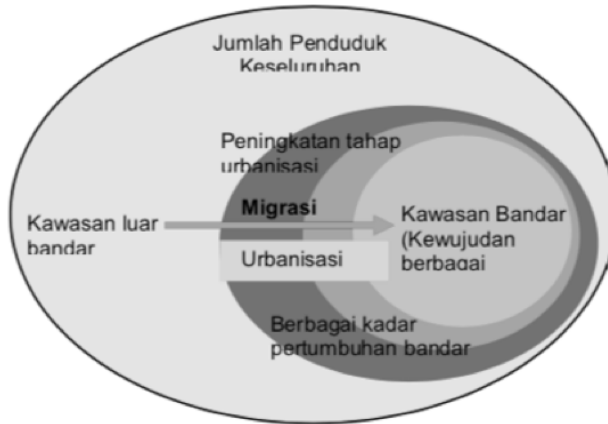
JADUAL 2 Berita Media Cetak mengenai Kemiskinan Bandar

Tarikh	Isu	Bahan	Media
01-06-2017	Institusi Penyelidikan Ekonomi Malaysia (MIER) menunjukkan lebih 2/3 rakyat Malaysia menetap di bandar dan menjadikan kemiskinan bandar isu penting. Penyediaan tempat tinggal bagi golongan miskin bandar adalah isu yang perlu ditangani, menggunakan teknologi yang menjimatkan pembinaan rumah mampu milik dapat dibina.	Tan Sri Lee Lam Thye	Utusan Online www.utusan.com.my
15-10-2018	“Semakin ramai orang menjadi miskin walaupun kadar kemiskinan sedang berkurangan. Lebih daripada sejuta isi rumah hidup dalam kemiskinan relatifnya berbanding dua dekat lalu”.	Penyelidikan Khazanah (KRI)	Berita Harian Online www.bharian.com.my
31-01-2019	Penentuan tahap kemiskinan berpandukan paras garis kemiskinan (PGK) perlu dikaji. Menurut pensyarah kanan Institut Kajian Asia Tenggara (Iseas) Dr Lee Hwok Aun, adalah tidak masuk akal untuk menerima kadar kemiskinan negara begitu rendah sedangkan masih ramai rakyat yang memerlukan bantuan.	Dr Lee Hwok Aun, Pensyarah kanan Institut Kajian Asia Tenggara (Iseas)	Malaysiakini Malaysiakini.com

*Sumber:* Berita Harian Online, Utusan Online & Malaysiakini

Dapat difahami melalui Rajah 1, bahawa kewujudan kemiskinan bandar juga turut berkait rapat dengan proses urbanisasi dan pertumbuhan bandar. Ini disebabkan oleh peluang pekerjaan dan kemudahan yang disediakan oleh sektor bandar (Rashid 2007). Pertumbuhan kumpulan setinggan yang menetap di bandar adalah daripada masalah kemiskinan bandar di mana sektor-sektor bandar tidak berupaya untuk menyerap keseluruhan buruh khususnya migrasi yang berhijrah dari luar bandar ke dalam bandar

dan ini mewujudkan masalah pengangguran dan keterbatasan penyediaan kemudahan asas di bandar. Akhirnya kawasan setingan telah dibuka untuk diduduki. Didorong oleh faktor-faktor ketidakmampuan untuk memiliki (membeli atau menyewa) rumah yang selesa untuk didiami. Tambahan dengan kadar penawaran perumahan kos rendah yang terhad dan tidak dapat untuk memenuhi permintaannya yang sangat tinggi.



RAJAH 1 Hubungan Migrasi, Proses Urbanisasi dan Pertumbuhan Bandar

Beban untuk memiliki rumah daripada pembeli yang berpendapatan sederhana dan rendah antara faktor penyebab kemiskinan bandar terjadi. Ini kerana kenaikan harga rumah yang terlalu tinggi. Hal ini dapat digambarkan apabila saranan yang pernah dilontarkan kepada kerajaan bagi menyemak semula harga siling bagi rumah kos rendah. Penambahan kos itu adalah daripada RM42,000 kepada RM60,000 sebuah, dan RM75,000 sebuah rumah bagi kawasan di Lembah Kelang memandangkan peningkatan harga kos bahan binaan. Saranan ini adalah daripada Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA, Real Estate and Housing Development Association) (Akhbar Utusan Malaysia 2009). Selain itu, diskaun Bumiputera hendaklah dihadkan kepada lima peratus dan hanya untuk rumah yang berharga RM300,000 dan ke bawah (Malek & Husin 2012).

Ulasan dari Hasan (2019) dalam menulis ‘Dasar Perumahan Mampu Milik’ mengatakan, permintaan sebenar adalah rumah yang mampu milik untuk dimiliki (rumah kos rendah) dan tidak ramai pemaju yang ingin mengambil peluang ini. Pemaju-pemaju masih berminat untuk membina rumah yang sederhana dan tinggi harganya kerana margin keuntungan yang lebih besar. Secara tidak langsung kerajaan masih menanggung beban sosial untuk membina rumah mampu milik. Walhal, kepakaran khusus dalam industri pembinaan bukan dimiliki oleh pihak kerajaan. Di sini jelas menunjukkan pandangan sisi yang berbeza dalam mengenalpasti punca

permasalahan yang sebenar oleh pemaju, pembeli dan kerajaan. Dari segi pemantauan dan penetapan koordinat, sampai sekarang, masih belum ada satu agensi pusat yang bertanggungjawab dalam mengendalikan isu-isu berkaitan sektor pembinaan perumahan. Rekod data dan maklumat terhadap senarai rumah mampu milik yang dipohon, jenis dan pemilikan rumah, lokasi dan jumlah rumah yang tidak terjual juga tidak lengkap. Ini disebabkan agensi-agensi yang terlibat tidak duduk di bawah satu kementerian. Sudah tiba masanya tindakan tegas oleh pihak kerajaan dalam menangani isu ini dengan mempercepatkan penggubalan dasar perumahan mampu milik yang lebih komprehensif. Untuk sementara waktu, diberikan peruntukan RM1 bilion bagi rumah mampu milik yang berharga di bawah RM150,000. Jika purata harga rumah berjumlah RM120,000,00 untuk sebuah maka, jumlah pemohon hanya 8,333 yang akan berpeluang menikmatinya. Walhal lebih 200,000 graduan tamat pengajian, berkeluarga selanjutnya memasang keinginan untuk memiliki rumah. Itu adalah cabaran sebenar kerajaan, bagaimana memenuhi isu keperluan rumah mampu milik.

Kajian oleh Awang (2015) mendapati bahawa dalam menangani isu kepadatan penduduk yang menetap di bandar yang disebabkan oleh urbanisasi dan migrasi, beberapa agensi telah ditubuhkan. Antaranya Jabatan Perumahan Negara (JPN), Jabatan Pengurusan Perumahan dan Pembangunan Komuniti DBKL, Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) Berhad, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB), Malaysian Human Settlement and Urbanization Research Institute (MAHSURI) dan Malaysia Building Society Berhad (MBSB). Samion et al. (2014) juga telah bersetuju bahawa pertumbuhan di pinggir bandar berlaku disebabkan oleh kerana limpahan kadar pertumbuhan penduduk yang meningkat secara mendadak sama ada disebabkan oleh migrasi masyarakat tempatan atau luar negara, kebanjiran warga asing yang semakin membimbangkan, peningkatan demografi penduduk secara semula jadi dan banyak lagi faktor.

Disebabkan oleh ini, bertambahnya masalah seperti peningkatan kos sara hidup dan kecairan hak kepada tanah bertambah, jenayah, kemasukan pendatang asing, pertambahan kadar perceraian, warga tua dan kanak-kanak yang terabai, masalah kesihatan diri dan keluarga, masalah kewangan serta kejatuhan nilai moral dalam kalangan anak muda berlaku. Sehinggakan ada kes rogol anak perempuan berusia 13 tahun oleh bapanya sendiri dikediaman mereka yang diterbitkan oleh akhbar Berita Harian. Secara tidak langsung menunjukkan kehidupan masyarakat bertambah rosak dengan akhlak dalam kalangan penduduk kos rendah dan ini menyebabkan gangguan emosi terhadap penduduk setempat (Mokhtar 2019). Masalah perubahan sosial, kesihatan dan kualiti hidup di Wilayah Metropolitan mendapati gangguan emosi dalam kalangan penduduk berlaku dan faktor ini adalah penyebab peningkatan gangguan emosi.



Kualiti kehidupan dipengaruhi oleh masalah keluarga. Keganasan dan kekerasan yang berlaku dalam keluarga menyebabkan gangguan emosi dan kecederaan fizikal. Disebabkan oleh masalah seperti ini menyebabkan ibu bapa tunggal dan anak-anak menghadapi tekanan perasaan dan emosi. Ini juga menjadikan rasa tanggungjawab setiap individu itu adalah masalah. Tambahan masalah terhadap anak-anak ialah dalam menghadapi *interpersonal* dan masalah di sekolah. Menurut Mastura (2017), berasaskan Maqasid Syariah dan jaminan keharmonian masyarakat, ilmu *fiqh* kepenggunaan perlu dijadikan garis panduan asas untuk memperkemas disiplin kepenggunaan menyelesaikan masalah kepenggunaan yang timbul dalam masyarakat. Oleh itu, keperluan Program Perumahan Rakyat ini adalah selari dengan tuntutan Maqasid Syariah. Maqasid Syariah adalah kaedah ilmu yang telah dibincangkan oleh ramai ulama Islam sejak dahulu. Ada yang berpandangan Maqasid Syariah ini dimulakan oleh Imam al-Ghazali sendiri yang mana beliau telah menggariskan kewujudan lima objektif utama syariah iaitu penjagaan agama, penjagaan jiwa, penjagaan akal, penjagaan keturunan dan penjagaan harta.

Idrisi dan Ramli (2018), istilah *darurah* atau darurat berasal daripada perkataan bahasa Arab iaitu *ضرورة*. Tambahan menurut Manzur (1990) *darurah* merupakan kata terbitan daripada kalimah asalnya iaitu *ضرر* yang merujuk kepada sifat berlawanan kepada manfaat dan keadaan yang teruk. Manakala al-Jurjani (t.t) pula memberikan pengertian *darurah* sebagai suatu perkara yang berlaku disebabkan kesukaran untuk mengatasinya. Dengan ini, *darurah* dari segi bahasa dapat difahami adalah suatu keperluan yang mendesak dan mendatangkan keburukan sekiranya tidak diatasi. Sementara itu, dalam perbincangan ilmu *Usul al-Fiqh*, *darurah* berada di bawah perbincangan berkaitan *al-Istislah*, *Masalih al-Mursalah* atau *al-Maslahah* sebagai sumber penetapan hukum (al-Ghazali, t.t). Menurut al-Syatibi (t.t), *daruriyyat* ialah pelaksanaan perkara yang memberi manfaat terhadap agama dan kehidupan. Sekiranya tidak dilakukan, perkara itu akan membawa kepada kebinasaan hidup di dunia dan kerugian di hari akhirat.

Daripada sudut ilmu *Maqasid*; agama, nyawa, akal, keturunan dan harta adalah perkara asasi dan penting dalam kehidupan. Ini adalah perkara *daruriyyat*. Menurut Al-Yubi (1998), darurat wujud sekiranya terdapat ancaman kebinasaan ke atas lima perkara tersebut. Secara tidak langsung, ini juga menunjukkan bahawa *darurah* juga bermaksud sesuatu yang penting dan kritikal. Menurut Mastura (2017), Islam membenarkan manusia memenuhi kemahuannya selagi ia dilakukan mengikut peraturan yang ditetapkan oleh syarak. Oleh itu, secara umumnya istilahnya dapat difahami bahawa darurat ialah keadaan yang memberi ancaman kebinasaan terhadap keseluruhan diri individu sama ada dari aspek mental mahupun fizikal. Walau bagaimanapun, sebagai pengguna muslim wajar memenuhi tuntutan dirinya

berdasarkan keutamaan (priority) terhadap sesuatu perkara berbanding kepuasan (utility) (Sarimah 2006).

Seperti yang diperlukan Islam, rumah itu akan dibina mengikut syariah dan oleh itu para pereka atau pembina rumah berkenaan hendaklah menghalusi prinsip-prinsip panduan yang telah digariskan sebagai panduan reka bentuk kediaman mereka. Dalam erti kata lain, reka bentuk rumah muslim mestilah mengikut hasil kepercayaan syariat Islam dan nilai penduduknya. Terdapat beberapa prinsip panduan seperti *privasi*, kebersihan, keselamatan, pemisahan, pembaziran, hiasan dalaman rumah dan beberapa lagi (Yusof, Zeenat Begam 2011).

Di dalam buku “Pembinaan Rumah Kediaman dalam Islam: Perspektif Naqli dan Aqli” oleh (Ab Rahman and Mahad Musa 2017) mencatatkan dalam pembinaan sesebuah rumah kediaman perlu dilihat dari pelbagai sudut agar dapat memenuhi keperluan hidup serta mematuhi kehendak Syarak. Ia mengatakan, prinsip rumah kediaman dalam Islam dan ciri-ciri yang ada pada aspek-aspek yang perlu ditekankan dalam pembinaan rumah kediaman seperti aspek keselamatan, *privasi*, pencahayaan dan sebagainya. Justeru kajian lepas ini mendapati masih belum ada lagi kajian yang memenuhi kajian yang merupakan pembinaan perumahan yang patuh piawaian Syariah bagi Program Perumahan Rakyat melalui ciri-ciri dan struktur yang memenuhi piawaian Syariah seperti yang disebutkan dalam kajian lepas ini.

## **METODOLOGI KAJIAN**

Data kajian ini dikumpul menggunakan data primer yang diperolehi daripada temubual secara langsung melalui perbualan telefon dan talian pintar (whatsapp) penulis dan pemilik Syarikat Kontraktor Rumah Terengganu iaitu Tuan Aiman Taufik. Seterusnya pengumpulan data yang digunakan adalah secara sekunder yang mana data dikumpul melalui pembacaan buku, artikel, jurnal, surat khabar dan laman sesawang (website). Menggunakan metodologi seperti ini dapat memberi penumpuan kepada maklumat yang diperlukan dari bahan-bahan rujukan. Pendekatan kualitatif juga dijalankan melalui kaedah kajian kes. Kajian kes dipilih untuk mengetahui dan memahami dengan mendalam serta perbandingan dapat dijalankan (Robert K. Yin n.d.). Dengan menggunakan metodologi kajian seperti ini, telah menyorot beberapa pemikiran dan dapatan hasil dari pengkaji terdahulu seterusnya dapat diperluaskan lagi ilmu melalui hasil kajian.

## HASIL KAJIAN

Berdasarkan pernyataan masalah dari sorotan kajian lepas dapatlah disimpulkan bahawasanya permasalahan menjurus dari masalah isu semasa berhubung dengan pembinaan perumahan PPR dan juga masalah-masalah yang lain seperti gejala sosial dalam kalangan anak muda penghuni disebabkan oleh masalah-masalah yang timbul. Masalah perpaduan, masalah sosial dan faedah ekonomi kepada penghuni PPR adalah masalah sosioekonomi dalam skim PPR (Junaidi Awang Besar, Mazlan Ali & Vivien W.c. Yew 2018). Menurut Aishah Mohamed (2013) di Lembah Klang kajian perubahan sosial, kesihatan dan kualiti hidup telah dijalankan terhadap golongan tua dan muda dan keputusan mendapati pegangan kepatuhan kepada agama dan nilai moral masih kurang. Walaupun pegangan agama dan moral itu masih kuat namun, bagi golongan muda pegangan agama dan moral agak menurun kerana kurang minat dalam hal yang berkaitan agama serta peningkatan dalam gejala sosial seperti hubungan bebas antara lelaki dan perempuan, pembuangan bayi dan lebih gemar kepada hiburan.

Pembangunan perumahan PPR ini telah membangunkan beberapa perincian perancangan dan rekabentuk perumahan kos rendah atau rumah mampu milik yang ditetapkan oleh Piawaian Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Rumah Pangsa (CIS 26:2019) (KPKT 2018). Sehubungan dengan itu, kajian ini memberikan pandangan Islam dalam rekabentuk pembinaan PPR dan perbandingan antara mereka. Oleh itu, kajian ini mencadangkan bagi piawaian patuh syariah pembinaan rumah.

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) (KPKT 2018) adalah sub dasar yang dibangunkan bagi menggariskan piawaian, tentuan utama, harga serta panduan bagi pembangunan rumah mampu milik sama ada yang dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau pihak swasta bagi menangani isu yang dibangkitkan berkaitan dengan industri perumahan mampu milik. 17 ciri-ciri yang perlu diambil kira bagi mencapai matlamat sebenar rumah mampu milik yang mampan (Jadual 3).

JADUAL 3 Ciri-ciri Rumah Mampan

No.	Kriteria/ciri-ciri
1.	Harga rumah dengan pendapatan.
2.	Kos sewa dengan pendapatan
3.	Kesediaan kadar faedah dan gadai janji.
4.	Kesediaan penginapan yang boleh disewa.

*bersambung ...*

... sambungan

---

5. Kesiediaan produk perumahan yang mampu dimiliki dengan harga berpatutan.
  6. Keselamatan.
  7. Akses kepada peluang pekerjaan.
  8. Akses kepada kemudahan pengangkutan berkualiti.
  9. Akses kepada sekolah yang berkualiti.
  10. Akses kepada kawasan perkedaian.
  11. Akses kepada pusat jagaan kanak-kanak.
  12. Akses kepada kemudahan rekreasi.
  13. Akses kepada kawasan lapang.
  14. Akses kepada perkhidmatan kesihatan.
  15. Kualiti perumahan.
  16. Perumahan yang mempunyai kecekapan tenaga.
  17. Mempunyai kemudahan pengurusan sisa pepejal.
- 

*Sumber:* Emma Mulliner et al (2011)

Berdasarkan perbezaan dari sudut kriteria dan ciri-ciri pembinaan Program Perumahan Rakyat yang dapat disimpulkan ianya adalah diambil dari rujukan barat (Emma Mulliner et al 2011) walaupun tampak tiada salah dari sudut Syariah tetapi masih tidak lengkap dari sudut penjagaan hak asasi (privasi) seperti hak aurat. Walau bagaimanapun, dari pandangan Islam ciri-ciri dan kriteria itu lebih tertumpu kepada penjagaan sejagat dan hak-hak masyarakat sekeliling dan ianya lebih berpandangan umum. Menurut Ab Rahman & Musa (2017), pembinaan sesebuah rumah kediaman perlu dilihat dari pelbagai sudut agar dapat memenuhi keperluan hidup serta mematuhi kehendak Syarak.

Melalui pandangan *naqli* dan *aqli*, pembinaan rumah kediaman haruslah diterapkan berdasarkan integrasi ilmu *naqli* dan *aqli*. Prinsip rumah kediaman dalam Islam dan ciri-ciri yang ada padanya melalui pendekatan agama dan teknologi. Aspek keselamatan, privasi, pencahayaan dan sebagainya perlu diberi penekanan. Penjelasan berkaitan aspek-aspek tersebut disinergikan antara pandangan Islam melalui al-Quran dan Hadis serta pandangan teknologi kejuruteraan.



RAJAH 2 Pelan Rumah Kos Rendah PPR di Bandar Rimbayu (Jenis A)  
Sumber: Government of Selangor 2019

Tanpa mengeneipkan keadaan semasa geopolitik dan domestik di sesuatu tempat yang ingin dibina. Seperti menurut Hwaish (2015) di dalam penulisan kajian kes beliau “Concept of the Islamic House; A Case Study of the Early Muslims House” menyatakan di dalam penutupnya bahawa corak rumah yang bercirikan Islam sepatutnya memberi pertimbangan terhadap budaya dan kepekaan yang sedia ada terhadap keadaan geografi dan domestik, kemahiran buruh dan bahan yang ada serta teknologi bangunan di kawasanannya.

Oleh itu, untuk merealisasikan pelan rumah PPR (Rajah 2) yang mengikut piawaian Syariah tanpa menyisirkan ciri-ciri dan struktur yang telah digunakan oleh kerajaan dalam pembinaan PPR akan mendepani beberapa cabaran. Cabaran pembinaan rumah PPR adalah seperti berikut:

1. Akan berlaku pertambahan kos pembinaan dan ia akan menjadikan kos rumah PPR menjadi lebih tinggi dan mahal bagi golongan sasaran B40 disebabkan oleh kombinasi daripada ciri-ciri dan struktur perumahan PPR yang sedia diguna pakai oleh pihak kerajaan (Emma Mulliner et al. 2011) dan ini juga termasuk dengan ciri-ciri yang diketengahkan oleh para sarjana Muslim (Siti Fatimah 2015).

2. Penambahan kos pembinaan rumah dan juga keluasan tapak pembinaan. Menjadikan bilangan rumah yang akan dilaksanakan terganggu dengan kapasiti kawasan yang terhad bagi keluasan yang telah ditetapkan bagi menampung keperluan golongan sasaran B40 yang menetap di bandar-bandar.
3. Cabaran untuk menjual rumah PPR apabila harga rumah PPR mahal dan akan mengakibatkan kelembapan ekonomi berlaku dalam skala mikro ekonomi di bandar-bandar. Golongan sasaran B40 masih menyewa ataupun menumpang di rumah saudara mara menjadikan penambahan bilangan penduduk ahli rumah yang sedia ada. Ini akan menjadikan tahap keselesaan penghuni rumah semakin berkurangan.

Oleh itu, dapatan dari hasil kajian ini, terdapat dua perkara yang dapat ketengahkan bagi menangani masalah sosio ekonomi dan kepadatan penduduk bandar golongan B40. Ciri-ciri, struktur dan pelan rumah PPR mestilah selari dengan ciri-ciri dan struktur yang dicadangkan. Adalah seperti berikut:

1. Pelan perumahan PPR haruslah selari dengan ciri-ciri dan struktur seperti yang disebut di atas.
2. Untuk mengurangkan kos perbelanjaan, pembinaan rumah mampu milik di bandar-bandar ataupun PPR hendaklah dengan dibina rumah ini di atas tanah wakaf dan dibina dari duit tabung zakat sebagai modal pembinaan. Ini dapat dikuatkan melalui penulisan Azila, Khairuddin dan Sharina Fariah (2015). Penulisan itu menyatakan bahawa pembinaan rumah bagi golongan asnaf dengan menjadikan rumah PPR yang dibina boleh meng-*unlock* nilai tanah dan keuntungan yang diperolehi boleh menjana tabung wakaf di Malaysia. Walau bagaimanapun, usaha ini boleh ditambah baik dengan usahasama antara institusi wakaf dan zakat bagi mendirikan rumah-rumah golongan asnaf yang bukan bertujuan untuk *unlock* nilai tanah sahaja malah untuk memenuhi tanggung jawab agama dan sosial.

Cadangan penambahan pada ciri-ciri dasar pembinaan rumah mampu milik PPR yang digunakan oleh kerajaan dalam Dasar Pemilikan Rumah (Emma Mulliner et al. 2011) dan penambahan ciri-ciri dan struktur dalam jadual yang disebutkan oleh Siti Fatimah (2015) digabungkan agar pembinaan rumah PPR yang dibina dapat dicapai. Penambahan ciri-ciri tersebut adalah seperti pembinaan rumah PPR mestilah menggunakan bahan yang bersih dan suci dan tidak bercampur dengan najis (yang haram) termasuk sumber pembelian bahan bukan daripada sumber yang haram dan sebagainya. Ini dijelaskan dalam Jadual 4 dan pelan perumahan patuh syariah di Rajah 3.

JADUAL 4 Ciri-ciri rumah yang telah digariskan oleh para sarjana Islam

No.	Kriteria/ciri-ciri
1.	Pembinaan rumah PPR mesti menggunakan bahan yang bersih dan suci dan tidak bercampur dengan najis (Yang Haram) termasuk sumber pembelian bahan bukan daripada sumber yang haram. Allah berfirman yang bermaksud: “Dan pakaianmu bersihkanlah” (Surah al-Muddathir: 4). Dari sudut pembinaan mestilah diperbuat daripada pembinaan yang bersih. Ini kerana rumah itu bukan sahaja akan digunakan untuk didiami, malah untuk beribadat di dalamnya seperti solat.
2.	Pembinaan rumah PPR itu mestilah dapat menjaga batas-batas kepribadian seperti menutup aurat. Penjagaan aurat di dalam rumah adalah termasuk dalam kategori terpenting bagi maqasid syariah.
3.	Pembinaan rumah PPR mestilah jauh daripada syubhah orang-orang kafir seperti pembinaan rumah ibadah orang-orang kafir dan pembinaan didasari dengan feng shui. Kerana Nabi saw melarang umatnya menyerupai kaum Yahudi dan Nasrani. Allah berfirman yang bermaksud: “Tidaklah aku ini sesuatupun bagi mereka (orang-orang kafir)” (surah al-An’am: 109) dan nabi saw melarang daripada menyerupai kaum ahli kitab dengan mengesa untuk membiarkan uban berwarna putih.
4.	Pembinaan rumah PPR itu haruslah bersesuaian dengan kadar untuk didiami oleh penghuni. Seperti untuk didiami untuk tempoh yang panjang dan lain-lain.
5.	Rumah PPR yang dibina haruslah berdasarkan hajat penghuni untuk mengelakkan daripada berlakunya pembaziran.
6.	Rumah PPR yang dibina bukanlah di atas tanah yang haram. Seperti rumah setinggalan.
7.	Jika pembinaan rumah PPR di atas tanah yang disewa haruslah dikosongkan jika telah tamat tempoh demi menjaga hak sesama kontrak penyewa dan pemberi sewa tanah.
8.	Dibolehkan bagi tanah pinjaman untuk dibangunkan rumah atau bangunan selagi mana dalam tempoh kontrak.
9.	Rumah PPR yang dibina bukanlah di atas tanah wakaf sehinggalah diminta izin dari pemegang amanah tanah wakaf tersebut seperti Majlis Agama Islam Negeri.
10.	Rumah PPR bukan dibina atas tanah perkuburan.
11.	Daripada kaedah <i>fiqh سد الذرائع</i> (pencegahan lebih baik dari pengubatan/perawatan), Janganlah rumah PPR yang dibina di kawasan lombong atau lerengan bukit yang mana ia boleh mendatangkan kemudharatan untuk jangka masa yang panjang.
12.	Janganlah bina rumah PPR di kawasan yang boleh memberi kemudharatan dari segi wang, masa, keadaan ataupun sebagainya seperti membina rumah di kawasan yang berhampiran dengan kawasan pelepasan kapal terbang yang mana dapat dirasai gegaran rumah apabila kapal terbang mendarat atau berlepas. Ini akan menyebabkan berlakunya keretakan pada dinding rumah dan sebagainya.

*bersambung ...*

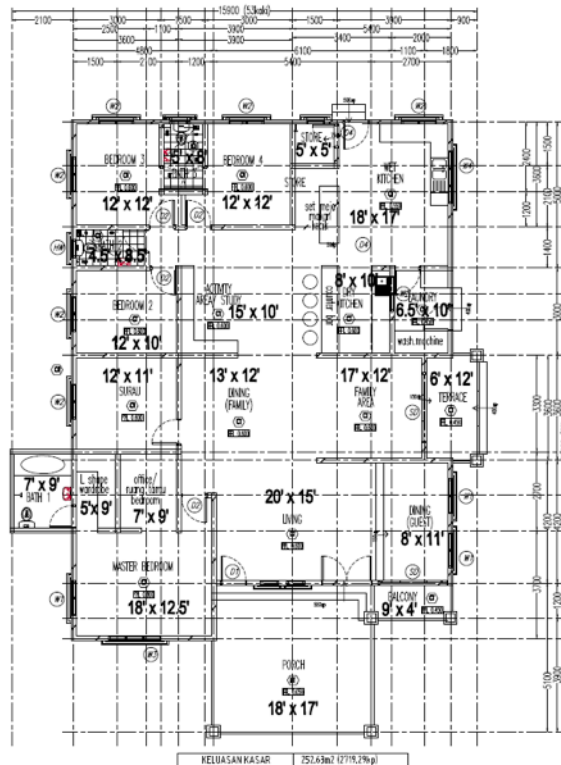
... sambungan

13. Rumah PPR mestilah memiliki 3 bilik paling sedikit, ini kerana 1 bilik untuk ibu bapa, 1 bilik untuk anak lelaki dan 1 bilik untuk anak perempuan.
14. Rumah PPR memiliki 2 ruang tamu. 1 ruang tamu untuk tetamu dan 1 ruang tamu untuk ahli keluarga.
15. Perumahan yang mempunyai kecukupan tenaga elektrik dan air.

Sumber: Siti Fatimah (2015)

## KESIMPULAN

Kajian ini mendapati bahawasanya PPR ini adalah usaha kerajaan untuk mengurangkan masalah kemiskinan penempatan di bandaraya. Secara umumnya pembinaan PPR ini telah mendasari aspek-aspek kerohanian peribadi dan hak-hak lainnya. Untuk memastikan keharmonian dan ketenangan dalam rumah itu terjaga dan sedikit sebanyak dapat mengurangkan masalah penjagaan aurat dan privasi individu. Ini juga termasuk berasingan bilik antara ibu bapa, anak lelaki dan anak perempuan. Oleh



RAJAH 3 Pelan perumahan patuh Syariah oleh Syarikat Kontraktor Rumah Terengganu  
Sumber: (Taufik n.d.)



itu, berdasarkan Maqasid Syariah dan *daruriyyat*, Program Perumahan Rakyat (PPR) adalah sangat wajar diteruskan dengan cadangan penambahbaikan dari sudut piawaian Islam dalam mendirikan Program Perumahan Rakyat ini agar ia sejajar dengan konsep Malaysia adalah sebuah negara Islam. Sebagai sebuah negara Islam yang terkehadapan, ruangan ini adalah penting untuk memberi cadangan piawaian Syariah yang sesuai bagi badan yang terlibat sebagai rujukan pembinaan Program Perumahan Rakyat. Walau bagaimanapun, cadangan ini perlu dikaji sentiasa agar ianya menepati kehendak semasa, Maqasid Syariah dan ianya praktikal untuk digunakan oleh pihak kerajaan. Rumah yang berkonsepkan Islam tidak harus dilihat dari segi kaliografinya yang berkonsepkan seni bina Islam sahaja malah, struktur dan ciri pembinaan rumah itu sendiri haruslah lebih diutamakan agar ianya menepati Maqasid Syariah dan agar sifat sebuah keluarga yang harmoni dapat dinikmati dan seterusnya membawa kepada peranan sosial sekeliling.

## RUJUKAN

- al Bani, Nasiruddin. 1995. Di dalam kitab hadis sohehnya. Silsilah hadis-hadis sohehah. Juzuk 2, no hadis: 836, darjat hadis: hasan soheh, m/s 490.
- Ab Rahman, Azman, and Zahari. Mahad Musa. 2017. *Pembinaan Rumah Kediaman Menurut Perspektif Islam*. Negeri Sembilan: Penerbit USIM.
- Akeel Noori Almulla Hwaish. 2015. Concept of the Islamic House; A Case Study of the Early Muslims House. *4th IASTEM International Conference* (November): 86–93.
- al-Yubi, Muhammad Sa'ad bin Ahmad. 1998. *Maqasid al-Syari'ah al-Islamiyahwa 'Ala qatuha Bi al-Adillat al-Syar'iyah (Maqasid al-Shari'ah and its Relationship with The Evidences of Shari'ah Law)*. T.tp: Dar Al-Hijrah Publisher
- Awang, Junaidi Bin Besar. 2015. Geopolitik dan program perumahan rakyat di Kuala Lumpur pasca Pilihan Raya Umum Ke-13. Tesis Dr. Fal, Jabatan Geografi, Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Universiti Malaya.
- Azila, Ahmad Sarkawi, Abdul Rashid Khairuddin, and Hasan Sharina Fariah. 2015. Penyediaan Tempat Tinggal Golongan Asnaf Menurut Skim Bantuan Agihan Zakat: Cadangan Penggunaan Tanah Wakaf. *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 9(1): 91-109.
- Emma Mulliner et al. 2011. Criteria for Sustainable Housing Affordability. [http://www.kpkt.gov.my/resources/index/user\\_1/Mengenai\\_Kpkt/Dasar/Buku\\_DRMM\\_11052019.pdf](http://www.kpkt.gov.my/resources/index/user_1/Mengenai_Kpkt/Dasar/Buku_DRMM_11052019.pdf) [20 Julai 2011].

- Government of Selangor. 2019. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor. <http://lphs.selangor.gov.my/> [5 Jun 2019].
- Hasan, Mohd. Sidki. 2019. Kemelut harga rumah yang mahal: Dasar perumahan mampu milik. *Utusan Malaysia*. <https://www.utusan.com.my/rencana/utama/kemelut-harga-rumah-yang-mahal-1.839565> [19 September 2019].
- Idrisi, Muhammad Ammar Harith, and Mohd Anuar Ramli. 2018. Aplikasi kaedah fiqh ‘al-Darurah tuqaddaru bi qadariha’ terhadap pengambilan bantuan makanan oleh gelandangan. *Journal of Fatwa Management and research (Special Edition)*: 100-112.
- Junaidi Awang Besar, Mazlan Ali, Vivien W.c. Yew, Novel Lyndon & Mohd Nor Shahizan Ali. 2018. Impak sosioekonomi dan politik program perumahan rakyat lembah. *Akademika* 88(1), April 2018:181-192. <http://journalarticle.ukm.my/11957/1/19084-74086-1-PB.pdf>.
- Kenaikan Harga Rumah. 2009. Akhbar Utusan Malaysia. <https://www.utusan.com.my/ekonomi/2021/10/211828/> [19 Jun 2009].
- KPKT. 2017. Portal Rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. <http://www.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/26> [25 Julai 2017].
- KPKT. 2018. *Dasar Perumahan Mampu Milik Negara*. [http://www.kpkt.gov.my/resources/index/user\\_1/Mengenai KPKT/Dasar/Buku\\_DRMM\\_11052019.pdf](http://www.kpkt.gov.my/resources/index/user_1/Mengenai%20KPKT/Dasar/Buku_DRMM_11052019.pdf) [ 27 Ogos 2018].
- Malek, N O R Malina, and Azrina Husin. 2012. Pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana dan rendah di Malaysia. *Sosiohumanika* 5(2): 269-84. <https://mindamas-journals.com/sosiohumanika/article/download/474/472.pdf>.
- Manzur, Ibn. 1990. *Lisan al-'Arab*. Jilid 4. Lebanon: Dar Sadir.
- Mohamed, Aishah @ Eshah Haji. 2013. Perubahan sosial, kesihatan dan kualiti hidup di Wilayah Metropolitan. 83(1): 11-24. <http://journalarticle.ukm.my/6636/1/4423-10290-1-SM.pdf>.
- Mokhtar, Nor Azizah. 2019. Bapa durjana rogol anak diburu. *Berita Harian*. <https://www.bharian.com.my/berita/kes/2019/07/590660/bapa-durjana-rogol-anak-diburu> [30 Julai 2019].

- Mufti WP. 2019. Irsyad Al-Hadith Siri Ke-298: Syarah Hadis Tanda Bahagia Ada Tiga. [https://muftiwp.gov.my/artikel/irsyad-al-hadith/2734-irsyad-al-hadith-siri-ke-298-syarah-hadis-tanda-bahagia-ada-tiga?highlight=WyJydW1haCIsIdydW1haCJd&fbclid=IwAR3\\_vSUZc4pUz735WdAfF-qhnkIViriT5Mqns93DZITe2D\\_YTWifDx90yEY](https://muftiwp.gov.my/artikel/irsyad-al-hadith/2734-irsyad-al-hadith-siri-ke-298-syarah-hadis-tanda-bahagia-ada-tiga?highlight=WyJydW1haCIsIdydW1haCJd&fbclid=IwAR3_vSUZc4pUz735WdAfF-qhnkIViriT5Mqns93DZITe2D_YTWifDx90yEY) [7 November 2019].
- Muhammad, Mastura. 2017. Keperluan tingkat fiqh kepenggunaan berasaskan maqasid syariah. Kertas kerja dibentangkan di The Social Harmony Throught Islamic Law (ISLAC 2017). Anjuran Department of Islamic Shariah Studies, Faculty of Islamic Contemporary Studies UniSZA, Terengganu, pada 4-5 Mac 2017 di TH Hotel & Convention Centre Terengganu.
- Rashid, Mohd Fadzil Abdul. 2007. Migrasi dan kemiskinan bandar: Suatu kajian literatur. Seminar Kebangsaan Pembangunan Persekitaran & Masyarakat 2007, Pulau Pinang, 17 & 18 Januari 2007.
- Rashid, Mohd Fadzil Abdul. 2007. Migrasi dan Kemiskinan Bandar: Suatu Kajian Literatur. [https://www.academia.edu/1285369/Migrasi\\_Dan\\_Kemiskinan\\_Bandar\\_Suatu\\_Kajian\\_Literatur](https://www.academia.edu/1285369/Migrasi_Dan_Kemiskinan_Bandar_Suatu_Kajian_Literatur) [27 Julai 2007].
- Robert K. Yin. n.d. Udi Kasus St desain & Metode. [https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/799/05.3\\_bab\\_3.pdf?sequence=9&isAllowed=y](https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/799/05.3_bab_3.pdf?sequence=9&isAllowed=y) [18 February 2018].
- Siti Fatimah Binti Soleh. 2015. Dawabit al-Bina' fi al-Fiqh al-Islamiy, Dawabit al-Bina' fi al-Fiqh al-Syari'ah. *Jurnal infad* 5 (2015): 203-40.
- Taufik, Aiman. 2015. Pelan rumah patuh syariah. Temu bual, 12 Mei.
- Yahya, Nurizan. 1998. *Kemiskinan dan Perumahan di Bandar: Peranan Pemerintah dan Penyelesaian*. Kuala Lumpur: DBP.
- Yusof, Zeenat Begam. 2011. Islamic guiding principle (Shari'ah Law) for architectural interpretation of housing. Dlm. M. Rashid (pnyt.), *Islam and Built environment*, hlm. 19-33. Kuala Lumpur: IIUM Press.

## NOTA Hujung

- <sup>1</sup> al-Albani, Nasiruddin (1995). Silsilah hadis-hadis sahihah. Juzuk 2, no hadis: 836, darjat hadis: Hasan sahih, m/s 490.