

ABSTRAK

Musharakah mutanaqisah adalah sejenis '*aqd al-mustajiddah* (kontrak baru muncul) dan '*aqd al-murakkabah* (kontrak hibrid) yang lahir hasil daripada daya kreativiti dan inovasi para sarjana fiqh dan kewangan Islam kontemporari dalam menghadapi cabaran sistem kewangan semasa. Ia dirangka bagi tujuan pembiayaan hartanah, perumahan, projek, usahasama perniagaan, perdagangan dan pelbagai lagi. Walau bagaimanapun, ia lebih banyak digunakan bagi tujuan pembiayaan perumahan. Secara umumnya, *musharakah mutanaqisah* adalah suatu kontrak yang memiliki struktur yang kompleks, konteks pemahaman yang luas, pengklasifikasian dan pengaplikasian yang versatil serta bentuk yang pelbagai. Tidak hairanlah ramai yang keliru tentang maksud sebenar kontrak tersebut. Mutakhir ini pula, industri perbankan Islam di Malaysia mula memberikan perhatian terhadap *musharakah mutanaqisah*. Satu demi satu institusi kewangan tampil menawarkan produk pembiayaan perumahan menggunakan kontrak tersebut. Justeru itu, kajian ini menjelaskan maksud dan kedudukan *musharakah mutanaqisah* dalam sistem muamalah Islam. Ia juga mengenal pasti bentuk amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* serta beberapa permasalahan fiqh yang berlaku semasa penawaran produk tersebut. Ia merangkumi permasalahan yang berhubung kait dengan rukun dan syarat, isu penggabungan kontrak sama ada ia termasuk dalam kategori transaksi yang dilarang, *bay'atan fi bay'ah* atau sebaliknya, penentuan jenis *al-shirkah* sama ada ia dibina di atas dasar *shirkat al-milk* atau *shirkat al-'aqd* dan kedudukan *al-wa'd* sama ada ia tanggungjawab *diyana* (keagamaan) semata-mata atau turut melibatkan *qada'* (perundangan). Untuk menjawab segala permasalahan di atas dan mencapai objektif yang telah ditetapkan, kajian ini menggunakan beberapa kaedah dan metodologi penyelidikan. Ia merupakan satu kajian exploratori (*exploratory*) dengan menggunakan strategi kajian lapangan (*field studies*) di mana data dikumpulkan menerusi kajian perpustakaan, dokumentasi dan temubual dan kemudiannya dianalisis secara deskriptif, induktif dan deduktif untuk menyingkap hakikat sebenar konsep dan pelaksanaan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di salah sebuah bank Islam tempatan iaitu RHB Islamic Bank. Hasil kajian menunjukkan bahawa *musharakah mutanaqisah* dan produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* yang ditawarkan oleh RHB Islamic Bank adalah sejenis '*aqd al-mustajiddah* dan '*aqd al-murakkabah* yang diharuskan dalam sistem muamalah Islam dan berpotensi menggantikan *bay' bithaman ajil*. Walau bagaimanapun, ia masih lagi dianggap sebagai '*aqd al-mutakamil* (kontrak pelengkap) yang saling melengkapi di antara satu dengan yang lain di mana kepelbagaian kontrak juga adalah suatu keperluan dalam industri perbankan Islam.

ABSTRACT

Musharakah mutanaqisah is an emerging contract (*'aqd al-mustajiddah*) and a hybrid contract (*'aqd al-murakkabah*) that was born as a result of the creativity and innovation of jurists and scholars of contemporary Islamic finance in the current financial system challenges. It is designed for the purpose of real estate financing, housing, projects, business ventures, trade and others. However, it is broadly applied for the purpose of home financing. Generally, *musharakah mutanaqisah* is a contract with a complex structure, wide context of understanding, versatile classification and application and also various forms. No wonder many are confused about the exact meaning of such contract. Most recently, the Islamic banking industry in Malaysia started paying attention upon *musharakah mutanaqisah*. Financial institutions have come forward to offer home financing product using such contract one after another. Therefore, this research explains the meaning and the status of *musharakah mutanaqisah* in the Islamic transaction system. It also identifies the form of *musharakah mutanaqisah* home financing contract and some fiqh issues that occur during the product offering. It covers issues related to the principles and conditions, the contract merging whether it falls into the category of prohibited transactions, *bay'atan fi bay'ah* or otherwise, the determination of *al-shirkah* whether it is built on the basis of *shirkat al-milk* or *shirkat al-'aqd* and the status of *al-wa'd* whether it is religious responsibility (*diyanah*) alone or also involves legislation (*qada'*). To answer the abovementioned problems and to achieve the desired objectives, this research uses some methodologies. It is an exploratory research with field studies strategy where data collected through library research, documentation and interviews and then analyzed descriptively, inductively and deductively to reveal the true nature of the concept and the implementation of *musharakah mutanaqisah* home financing contract at one of the local Islamic bank namely RHB Islamic Bank. The research shows that *musharakah mutanaqisah* and *musharakah mutanaqisah* home financing product offered by RHB Islamic Bank is a kind of *'aqd al-mustajiddah* and *'aqd al-murakkabah* that is permissible in Islamic transaction system and potentially replace *bay' bithaman ajil*. However, it is still considered as a complementary contract (*'aqd al-mutakamil*) that is complementary to each other in which the diversity of the contract is also a necessity in the Islamic banking industry.