PENGHARGAAN

الحَمْدُ للهِ الَّذِي عَلَّمَ بِالقَلَمِ. عَلَّمَ الإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ. وَالصَّلاةُ وَالسَّلامُ عَلَى نَبِيِّ الأُمَمِ، سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ
الأَجَلِ الأَكْرَمِ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ تَبِعَهُمْ بِإِحْسَانٍ إِلَى اليَوْمِ الأَعْظَمِ، أَمَّا بَعْدُ.

Alhamdulillah, segala puji dipanjatkan kepada Allah s.w.t. yang telah mengajar manusia melalui pena dan tulisan. Ia telah mengajarkan manusia apa yang tidak diketahuinya. Segala puji dan syukur juga dipanjatkan kepada Allah s.w.t. kerana dengan limpah hidayah dan ‘inayah-Nya, akhirnya penulis berjaya menyempurnakan kajian ini. Sesungguhnya tiada daya mahupun upaya buat diri yang lemah ini melainkan dengan keizinan daripada-Nya. Selawat dan salam ke atas junjungan agung, Nabi Muhammad s.a.w., ahli keluarganya, para sahabatnya, para pengikutnya dan sekalian yang menelusuri jejak perjalanannya sehinggalah ke hari kemudian.

Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih penulis rakamkan khusus buat Dr. Asmak binti Ab. Rahman di atas segala seliaan, nasihat, bimbingan dan tunjuk ajar yang telah diberikan sepanjang usaha penulis menyempurnakan kajian ini. Ucapan yang sama juga penulis rakamkan kepada Prof. Emeritus Dato' Paduka Dr. Mahmood Zuhdi bin Haji Abdul Majid, Prof. Dr. Joni Tamkin bin Borhan, Prof. Madya Dr. Patmawati binti Ibrahim, Prof. Madya Dr. Idris bin Awang, Dr. Nor Aini binti Ali, Dr. Mohammad Taqiuddin bin Mohamad, para pensyarah Jabatan Shariah dan Ekonomi (JSE) dan Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya (APIUM) di atas segala bimbingan dan tunjuk ajar yang telah diberikan sepanjang kembara ilmu penulis di bumi APIUM ini. Semoga segala ilmu yang telah kalian curahkan kepada diri ini dimasukkan ke dalam kategori ilmu yang bermanfaat seterusnya menjadi sebahagian saham pahala yang berterusan buat bekalan kehidupan kita semua di hari kemudian nanti.

Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih juga penulis rakamkan khusus buat ayahanda, Ustaz Haji Ismail bin Haji Osman, bonda, Ustazah Hajah Suhaimah binti Haji Alias, ibu mertua, Hajah Puteh binti Abdullah, nenenda, al-marhumah Hajah Halimah binti Lebai Yahaya (Tok), Ustaz Haji Alias bin Haji Abdul Ghani (Tok Abah) dan Hajah Hasnah binti Haji Yusof (Tok Mak), isteri tercinta, Rose Maliza binti Haji Besar, anakanda-anakanda tersayang, Nabielatul Husna binti Abdul Hadi dan Muhammad Naufal bin Abdul Hadi, kekanda Mohamad bin Mat Hassan dan Rosmah binti Besar, kekanda-kekanda dan adinda-adinda serta seluruh keluarga yang telah memberikan inspirasi, motivasi, sokongan dan dorongan dalam menyempurnakan kajian ini. Sesungguhnya tanpa sokongan dan dorongan yang berterusan daripada kalian, ternyata sukar bagi diri ini untuk menyempurnakan pengajian, kajian dan seterusnya penulisan ini.

Sekalung penghargaan dan terima kasih juga penulis rakamkan buat para guru, ustaz dan pensyarah yang telah mendidik dan membentuk diri ini sehingga berada di tahap yang seumpama ini bermula dari Tadika BINA, Kuching, Sarawak, SKR Jalan Haji Bolhassan, Kuching, Sarawak, SK Simpang, Taiping, Perak, SK Selayang Jaya, Selangor, Maahad Darul Quran (MDQ), Rusila, Marang, Terengganu sehinggalah ke European Institute of Human Sciences (EIHS), Llanybydder, Ceredigion dan University of Wales, Lampeter, United Kingdom terutamanya al-marhum Dr. Kadhem al-Rawi, Prof. Dr. Yusuf Izzi Dien, Prof. Dr. Mawil Izzi Dien, Dr. Alhagi Manta Drammeh, Dr. Izeddin Abdel Rahman, Shaykh ‘Abd Allah Yusuf al-Juday‘, Shaykh Salim al-Shaykhi, Shaykh Wanis al-Mabruk, Shaykh Salman, Shaykh Mohammed Shawshaan, Shaykh Sultan, Ustazah Atefa Okeh dan ramai lagi. Segala ilmu yang telah kalian curahkan kepada diri ini akan dimanfaatkan dengan sebaik mungkin dan seterusnya akan disampaikan kepada generasi-generasi terkemudian, insya Allah. Semoga ia juga dimasukkan ke dalam kategori ilmu yang bermanfaat seterusnya menjadi sebahagian

saham pahala yang berterusan buat bekalan kehidupan kita semua di hari kemudian nanti.

Penulis juga merakamkan penghargaan dan terima kasih yang tidak terhingga kepada Tuan Guru Dato' Seri Haji Abdul Hadi bin Awang, al-marhum Tuan Guru Dato' Haji Harun bin Taib, seluruh kepimpinan kerajaan Negeri Terengganu 1999-2004 dan seluruh kepimpinan Lembaga Pengarah dan Pentadbiran MDQ, Rusila, Marang, Terengganu di atas segala jasa yang telah dicurahkan dan budi yang telah disemai dalam usaha memartabatkan Islam, syariat Islam dan juga pendidikan Islam khususnya di negeri Terengganu Darul Iman. Kesungguhan kalian terutamanya al-marhum Tuan Guru Dato' Haji Harun bin Taib, bekas Exco Kanan Jawatankuasa Pendidikan, Dakwah dan Pelaksanaan Undang-Undang Syariah Terengganu dan juga bekas Pengerusi Syarikat Terengganu Development & Management (TDM) Berhad dalam memperjuangkan Islam telah membawa penulis mengembara sehingga ke benua Eropah seterusnya menimba pelbagai ilmu, pengetahuan dan pengalaman di bumi yang cukup luas itu. Sesungguhnya kembara ilmu penulis di bumi tersebut ialah cebisan tauladan pentadbiran yang telus, perniagaan yang amanah dan barakah serta amalan tanggungjawab sosial korporat (zakat) yang unggul sesuai dengan imej Islam yang diperjuangkan.

Seterusnya penulis merakamkan ucapan terima kasih yang tidak berbelah bagi kepada Ustaz Muhd Ramadhan Fitri bin Ellias, Haji Mohd Zabidi bin Yusof, Prof. Madya Dr. Aznan bin Hasan, Prof. Madya Dr. Haji Ishak bin Haji Suliaman, Dr. Kadher bin Ahmad, Dr. Mohd Murshidi bin Mohd Noor, Ustaz Haji Wan Abdullah bin Wan Salleh, Prof. Madya Dr. Norizan binti Abdul Ghani, Prof. Madya Dr. Wan Mohd Yusof bin Wan Chik, Dr. Jamalluddin bin Hashim, Ustaz Mohd Suhairi bin Daud, Encik Engku Mohd Hairulnizam bin Tuan Ahmad dan sekalian yang telah memberikan semangat serta menghulurkan pelbagai bantuan sehinggalah penulis berjaya

menyempurnakan kajian ini. Ucapan yang sama juga penulis rakamkan kepada Pusat Pengajian Syariah, Fakulti Pengajian Kontemporari Islam, Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA) di atas kesudiannya menerima kehadiran penulis bernaung di bumi yang penuh barakah itu. Semoga legasi perjuangan pendidikan Islam yang telah diwarisi terus mewarnai dan mencorakkan perjalanannya pada masa mendatang, insya Allah.

Akhir bicara, penulis sekali lagi merakamkan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada semua yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak langsung dalam usaha penulis menyempurnakan kajian ini. Semoga segala amal kebaikan dan kebajikan yang telah dicurahkan menjadi sebahagian bekalan kita di hari kemudian nanti, insya Allah.

أَسْأَلُ اللهَ تَعَالَى أَنْ يَنْفَعَ بِهَذَا البَحْثِ كَمَا نَفَعَ بِمَا سَبَقَهُ مِنْ بُحُوثٍ وَأَنْ يُسَدِّدَ خَطَانَا فِي خِدْمَةِ دِينِهِ وَأَنْ يُهَيِّئَ لِأُمَّتِنَا مِنْ أَمْرِهَا رُشْدًا وَأَنْ يَجْعَلَ لَهَا مِنْ ضِيقِهَا فَرْجًا وَمِنْ مِحْنَتِهَا مِنْحَةً وَمِنْ عُسْرِهَا يُسْرًا وَآخِرُ دَعْوَانَا أَنِ الحَمْدُ للهِ رَبِّ العَالَمِينَ.

Abdul Hadi Bin Ismail
Pusat Pengajian Syariah
Fakulti Pengajian Kontemporari Islam
Universiti Sultan Zainal Abidin (UniSZA)
Kampus Gong Badak
Kuala Terengganu
Terengganu Darul Iman
20 Rabiul Awwal 1435H/ 22 Januari 2014M
ahismail83@gmail.com
abdhadiismail@unisza.edu.my

ISI KANDUNGAN

PERAKUAN		ii
ABSTRAK		iii
ABSTRACT		iv
PENGHARGAAN		v
ISI KANDUNGAN		ix
PANDUAN TRANSLITERASI		xiii
SENARAI KEPENDEKAN		xv
SENARAI RAJAH		xviii
SENARAI LAMPIRAN		xx
BAB I		
PENDAHULUAN		1
1.1	Pengenalan	1
1.2	Latar Belakang Permasalahan Kajian	6
1.3	Penyataan Permasalahan Kajian	18
1.4	Objektif Kajian	19
1.5	Kepentingan Kajian	19
1.6	Batasan Kajian	20
1.7	Kajian-kajian Terdahulu	20
1.8	Metodologi Kajian	25
	1.8.1 Kaedah Pengumpulan Data	26
	1.8.2 Kaedah Menganalisis Data	28
1.9	Sistematika Penulisan	29

BAB 2

MUSHARAKAH MUTANAQISAH DALAM SISTEM MUAMALAH ISLAM 30

2.1 Pendahuluan 30

2.2 *Al-Shirkah* Dalam Sistem Muamalah Islam 31

2.2.1 Definisi *al-Shirkah* 31

2.2.1.1 Dari Sudut Bahasa 31

2.2.1.2 Dari Sudut Istilah 32

2.2.2 Asas-asas Perundangan *al-Shirkah* 35

2.2.2.1 Daripada al-Qur’an 35

2.2.2.2 Daripada al-Sunnah 39

2.2.2.3 Daripada al-Ijma‘ 42

2.2.2.4 Dalil Akal (Logik) 43

2.2.3 Pembahagian *al-Shirkah* 44

2.2.3.1 *Shirkat al-Milk* 44

2.2.3.2 *Shirkat al-‘Aqd* 46

2.2.4 Rukun dan Syarat *al-Shirkah* 49

2.2.4.1 Rukun-rukun *al-Shirkah* 49

i. *Al-‘Aqidan* 50

ii. *Al-Sighah* 56

Kontrak Secara *al-Kitabah* dan *al-Mu‘atah* 60

iii. *Al-Ma‘qud ‘Alayh* 62

2.3 *Al-Ijarah* Dalam Sistem Muamalah Islam 64

2.3.1 Definisi *al-Ijarah* 64

2.3.1.1 Dari Sudut Bahasa 64

2.3.1.2 Dari Sudut Istilah 64

2.3.2 Asas Perundangan *al-Ijarah* 67

2.3.2.1 Daripada al-Qur’an 67

2.3.2.2 Daripada al-Sunnah 71

2.3.2.3 Daripada al-Ijma‘ 73

2.3.2.4 Dalil Akal (Logik) 74

2.3.3 Rukun dan Syarat *al-Ijarah* 75

2.3.3.1 Rukun-rukun *al-Ijarah* 75

i. *Al-‘Aqidan* 76

ii. *Al-Sighah* 79

iii. *Al-Ujrah* (Sewa atau Upah) 81

iv. *Al-Manfa‘ah* (Manfaat) 82

2.4 *Musharakah Mutanaqisah* Dalam Sistem Muamalah Islam 83

2.4.1 Definisi *Musharakah Mutanaqisah* 83

2.4.1.1 Dari Sudut Bahasa 83

2.4.1.2 Dari Sudut Istilah 84

2.4.2 Pembentukan *Musharakah Mutanaqisah* 88

2.4.3 Hukum *Musharakah Mutanaqisah* 93

2.5 Kesimpulan 102

BAB III

PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA *MUSHARAKAH MUTANAQISAH* DI RHB ISLAMIC BANK 104

3.1 Pendahuluan 104

3.2 Latar Belakang RHBIB 105

3.3 Produk dan Perkhidmatan RHBIB 108

3.4 Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB 111

3.4.1 Sejarah Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB 111

3.4.2 Prosedur Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB 113

3.4.3 Kaedah Pengiraan Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHBIB 118

3.5 Kesimpulan 125

BAB IV

ANALISIS ISU-ISU FIQH DALAM AMALAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA *MUSHARAKAH MUTANAQISAH* DI RHB ISLAMIC BANK 126

4.1 Pendahuluan 126

4.2 Rukun dan Syarat 126

4.3 *Bay‘atan fi Bay‘ah* 133

4.4 *Shirkat al-Milk* atau *Shirkat al-‘Aqd* 135

4.5 *Al-Wa‘d* 137

4.6 Kesimpulan 142

BAB 5

PENUTUP 145

5.1 Pendahuluan 145

5.2 Rumusan 145

5.3 Implikasi 147

5.4 Cadangan 148

5.5 Penutup 149

BIBLIOGRAFI 150

LAMPIRAN 162

PANDUAN TRANSLITERASI

Senarai pedoman tersebut adalah seperti berikut[1]:

i. Huruf konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin
ا , ء	*alif*	a / ’
ب	*ba’*	b
ت	*ta’*	t
ث	*tha’*	th
ج	*jim*	j
ح	*ha’*	h
خ	*kha’*	kh
د	*dal*	d
ذ	*dhal*	dh
ر	*ra’*	r
ز	*zay*	z
س	*sin*	s
ش	*syin*	sh
ص	*sad*	s
ض	*dad*	d
ط	*ta’*	t
ظ	*za’*	z
ع	*‘ayn*	‘
غ	*ghayn*	gh
ف	*fa’*	f
ق	*qaf*	q
ك	*kaf*	k
ل	*lam*	l

[1] Jawatankuasa Tetap Bahasa Melayu, *Pedoman Transliterasi Huruf Arab Ke Huruf Rumi* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1992); APIUM, *Panduan Penulisan Ilmiah (Edisi Ketiga)* (Kuala Lumpur: APIUM, 2012), 45.

م	*mim*	m
ن	*nun*	n
و	*waw*	w
ه	*ha’*	h
ي	*ya’*	y
ة	*ta’ marbutah*	h , t

ii. Huruf vokal

Vokal	**Huruf Arab**	**Huruf Latin**
Pendek	(fathah) ـَ	a
	(dammah) ـُ	u
	(kasrah) ـِ	i
Panjang	آ	a
	اُوْ	u
	اِيْ	i
Diftong	اَوْ	aw
	اَيْ	ay

SENARAI KEPENDEKAN

cet.	- cetakan
Dr.	- doktor falsafah
et al.	- *et alia* (dan lain-lain)
Ibid.	- *ibidem* (pada karya yang sama)
no.	- nombor
Prof.	- Professor
r.a.	- *radiya Allah ‘anh/‘anha/‘anhuma/‘anhum*
s.w.t.	- *subhanah wa ta‘ala*
s.a.w.	- *salla Allah ‘alayh wa sallam*
t.t.	- tanpa tarikh
t.tp.	- tanpa tempat
vol.	- jilid
AAOIFI	- *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*
ABC	- Arab Banking Corporation
ABIM	- Angkatan Belia Islam Malaysia
AIB	- Affin Islamic Bank
APIUM	- Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya
BAFIA	- *Banking and Financial Institutions Act* Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan
BBA	- *Bay‘ Bithaman Ajil*
BIMB	- Bank Islam Malaysia Berhad
BIRT	- BIMB *Institute of Research and Training*
BMMB	- Bank Muamalat Malaysia Berhad

BNM	- Bank Negara Malaysia
CERT	- *Center for Research & Training*
EIHS	- European Institute of Human Sciences
FAC	- *Free Acquisition Cost*
HPP	- *Home Purchase Plan*
HOT	- *Home Owner Takaful*
IBB	- Islamic Bank of Britain
IBR	- *Islamic Base Rate*
JAKIM	- Jabatan Kemajuan Islam Malaysia
JSE	- Jabatan Shariah dan Ekonomi
KBI	- Koperasi Belia Islam
KFH	- Kuwait Finance House
LHDN	- Lembaga Hasil Dalam Negeri
LRRT	- *Liability Reducing Term Takaful*
LUTH	- Lembaga Urusan Tabung Haji
MDQ	- Maahad Darul Quran
MROB	- *Monthly Reducing Outstanding Balance*
MRTT	- *Mortgage Reducing Term Takaful*
PAS	- Parti Islam Se-Malaysia
PIB	- Public Islamic Bank
RHBIB	- RHB Islamic Bank
SCS	- Standard Chartered Saadiq
SPI	- Skim Perbankan Islam
SPTF	- Skim Perbankan Tanpa Faedah
TDM	- Terengganu Development & Management
UIAM	- Universiti Islam Antarabangsa Malaysia

UMNO - *United Malay National Organisation*

UniSZA - Universiti Sultan Zainal Abidin

USD - United States Dollar

SENARAI RAJAH/JADUAL

Rajah	Perkara	Halaman
Gambar Rajah 1.1	Perkembangan Perbankan Islam di Malaysia	9
Gambar Rajah 1.2	Jumlah Pemberian Pembiayaan oleh BIMB Mengikut Jenis Kontrak	10
Jadual 2.1	Pembahagian *al-Shirkah*	48
Jadual 2.2	Gambaran Asas *Musharakah Mutanaqisah*	90
Jadual 2.3	Gambaran *Musharakah Mutanaqisah* Bersama Dengan *al-Ijarah*	92
Jadual 3.1	Struktur Korporat Kumpulan RHBIB	106
Jadual 3.2	Jumlah Aset RHBIB	107
Jadual 3.3	Produk dan Perkhidmatan RHBIB	108
Jadual 3.4	Jumlah Pemberian Pembiayaan oleh RHBIB Mengikut Jenis Kontrak	112
Jadual 3.5	*Equity Home Financing-i* di RHBIB (Hartanah Siap Dibina)	117
Jadual 3.6	*Equity Home Financing-i* di RHBIB (Hartanah Sedang Dalam Pembinaan)	117
Jadual 3.7	Jadual Pembiayaan Sebuah Hartanah Berharga RM200,000 (FAC)	119
Jadual 3.8	Jadual Pembayaran Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (FAC)	119
Jadual 3.9	Jadual Pembiayaan Sebuah Rumah Berharga RM200,000 (Non-FAC)	121

Rajah	Perkara	Halaman
Jadual 3.10	Jadual Pembayaran Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (Non-FAC)	121
Jadual 3.11	Bayaran Duti Setem Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (Non-FAC)	122
Jadual 3.12	Bayaran Fi Guaman Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (Non-FAC)	123

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran	**Perkara**	**Halaman**
I	Brosur Sempena Pembukaan RHBIB Cawangan Kuala Terengganu	162
II	Borang Permohonan *Equity Home Financing-i* RHBIB	163
III	Perjanjian *Musharakah* (*Musharakah Agreement*)	165
IV	Perjanjian Pembelian (*Purchase Undertaking*)	241
V	Perjanjian *Ijarah* (*Ijarah Agreement*)	251
VI	Jadual Pembayaran Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (FAC)	262
VII	Jadual Pembayaran Bagi Pembiayaan Berjumlah RM180,000 (Non-FAC)	271