

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Pengenalan

*Musharakah mutanaqisah* ialah satu instrumen pembiayaan yang baru diperkenalkan dalam sistem muamalah Islam moden. Ia bermaksud suatu bentuk perkongsian apabila salah satu rakan kongsi berjanji untuk membeli bahagian pemilikan rakan kongsi yang lain sehingga ia memiliki sepenuhnya objek perkongsian.<sup>1</sup>

Perbincangan mengenai *musharakah mutanaqisah* tidak pernah dibincangkan oleh fuqaha' terdahulu, apatah lagi dimuatkan dalam kitab-kitab *turath* memandangkan ia merupakan '*aqd al-mustajiddah* (kontrak baru muncul)<sup>2</sup> dan '*aqd al-murakkabah* (kontrak hibrid)<sup>3</sup> yang lahir hasil daripada daya kreativiti dan inovasi para sarjana fiqh dan kewangan Islam kontemporari dalam menghadapi cabaran sistem kewangan semasa.

Menurut al-Kawamilah, konsep *musharakah mutanaqisah* telah dibincangkan pada penghujung tahun 1980-an. Individu pertama yang mula-mula mengemukakan cadangan konsep tersebut ialah Sami Hasan Mahmud iaitu pada 30 Jun 1976, manakala institusi pertama yang mula-mula melaksanakannya ialah Bank Islam Jordan iaitu pada tahun 1978.<sup>4</sup> Menurut Shibir, *musharakah mutanaqisah* telah dilaksanakan buat pertama kalinya di Mesir di antara sebuah syarikat pelancongan dan sebuah bank perdagangan dalam pembelian sebuah kapal laut tanpa dinyatakan tarikh dan institusi yang terlibat

---

<sup>1</sup> Bank Negara Malaysia, *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam* (Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia, 2007), 59.

<sup>2</sup> Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah Majma' al-Fiqh al-Islami al-Dawr al-Khamisah 'Asharah* (Jeddah: Majma' al-Fiqh al-Islami, 2004), 1:388, 419 dan 517; Nur al-Din 'Abd al-Karim al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah wa Tatbiqatuha al-Mu'asarah fi al-Fiqh al-Islami* ('Amman: Dar al-Nafais li al-Nashr wa al-Tawzi', 2008), 14 dan 27-28.

<sup>3</sup> 'Abd Allah Muhammad 'Abd Allah al-'Imrani, *al-'Uqud al-Maliyyah al-Murakkabah Dirasah Fiqhiyyah Ta'siliyyah wa Tatbiqiyyah* (Riyad: Dar Kunuz Ishbiliya li al-Nashr wa al-Tawzi', 2006), 231-253; Nazih Hammad, *al-'Uqud al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Ta'siliyyah li al-Manzumat al-'Aqdiyyah al-Mustahdithah* (Damsyik: Dar al-Qalam, 2005), 73-75.

<sup>4</sup> Al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah*, 28.

secara terperinci.<sup>5</sup> Dalam Persidangan *Majma' al-Fiqh al-Islami* (Akademi Fiqh Islam) ke-15 di 'Amman pada Mac 2004M/Muharram 1425H pula, majoriti pembentang berpandangan bahawa fatwa pertama yang telah dikeluarkan berkenaan dengan *musharakah mutanaqisah* ialah fatwa daripada *al-Mu'tamar li al-Masraf al-Islami* (Persidangan Bank Islam) yang diadakan buat julung kalinya di Dubai pada tahun 1979.<sup>6</sup>

Dalam sistem muamalah Islam moden, *musharakah mutanaqisah* telah digunakan secara meluas dalam pembiayaan perumahan. Selain itu, ia juga boleh digunakan untuk tujuan pembiayaan kenderaan, peralatan, aset tetap, usahasama perniagaan, perdagangan dan pelbagai lagi.<sup>7</sup> Kontrak tersebut telah dilaksanakan dengan jayanya oleh beberapa institusi kewangan yang menawarkan produk dan perkhidmatan perbankan Islam di seluruh dunia termasuklah di Amerika Syarikat, United Kingdom, Pakistan<sup>8</sup> dan juga Malaysia.

Di Amerika Syarikat, *musharakah mutanaqisah* telah diperkenalkan oleh American Finance House Lariba yang berpangkalan di Pasadena, California pada tahun 1987. Walau bagaimanapun, kontrak tersebut lebih dikenali sebagai *ijarah wa iqtina'* (sewa yang berakhir dengan pemilikan). Pada tahun 2001, Lariba telah bekerjasama dengan Freddie Mac (*Federal Home Loan Mortgage*) dan berjaya mengeluarkan pembiayaan berjumlah USD100 juta.<sup>9</sup> Pada tahun 2002 pula, sebuah lagi institusi kewangan iaitu Guidance Financial Group yang berpangkalan di Reston, Virginia telah menawarkan kontrak yang sama di bawah program *Declining Balance Co-Ownership*.

---

<sup>5</sup> Muhammad 'Uthman Shibir, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah fi al-Fiqh al-Islami* ('Amman: Dar al-Nafais, 1998), 292.

<sup>6</sup> *Majma' al-Fiqh al-Islami*, *Majallah*, 1:388, 414-415 dan 461.

<sup>7</sup> Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance* (The Hague: Kluwer International Law, 2002), 30-35; Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance* (West Sussex: Wiley Finance, 2007), 339.

<sup>8</sup> Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak, "Islamic Home Financing through *Musharakah Mutanaqisah* and *al-Bay' Bithaman Ajil* Contracts: A Comparative Analysis" *Review of Islamic Economics*, Vol. 9, No. 2 (2005), 16-19; Salahuddin Ahmed, *Islamic Banking, Finance and Insurance: A Global Overview* (Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 2006), 407-431.

<sup>9</sup> Salahuddin, *Islamic Banking*, 423-425.

Produk tersebut telah mendapat sambutan yang memberangsangkan di mana pada tahun 2003, Guidance telah berjaya mengeluarkan pembiayaan berjumlah USD200 juta dan meningkat kepada hampir USD2.9 billion pada tahun 2013.<sup>10</sup>

Di United Kingdom, *musharakah mutanaqisah* telah diperkenalkan oleh Arab Banking Corporation (ABC) melalui kerjasama dengan dua buah institusi kewangan iaitu Bristol & West pada Mei 2004 dan Lloyds TSB pada Mac 2005 di bawah program *Alburaq Home Finance*. Produk tersebut telah mendapat sambutan yang memberangsangkan sehingga skop operasinya berjaya diperluaskan dalam tempoh waktu yang begitu singkat. Sebagai contoh, Lloyds TSB telah bermula dengan lima buah cawangan terpilih iaitu London (Edgware Road), Birmingham (Temple Row dan Saltley), Luton (George St. dan Leagrave) dan seterusnya berkembang kepada enam belas buah cawangan di seluruh United Kingdom dalam tempoh enam bulan pelancarannya.<sup>11</sup>

Selain itu, HSBC Amanah dan Islamic Bank of Britain (IBB) juga turut menawarkan *musharakah mutanaqisah*. HSBC Amanah telah menawarkan kontrak tersebut di bawah program *Amanah Home Finance* pada pertengahan tahun 2008,<sup>12</sup> manakala IBB pula telah menawarkannya di bawah program *Home Purchase Plan* (HPP) atau lebih dikenali sebagai *The Mortgage Alternative* pada 1 Julai 2008.<sup>13</sup> Di HSBC Amanah, *musharakah mutanaqisah* telah diperkenalkan bagi menggantikan kontrak terdahulu iaitu *ijarah* (sewa). Langkah tersebut diambil setelah kajian yang

---

<sup>10</sup> Laman sesawang Guidance Residential, dicapai 8 Oktober 2013, <http://www.guidanceresidential.com/our-story/guidance/> dan <http://www.guidanceresidential.com/the-difference/how-it-works/>; Salahuddin, *Islamic Banking*, 423-425.

<sup>11</sup> Laman sesawang Lloyds Banking Group, dicapai 8 Oktober 2013, [http://www.mediacentre.lloydstsb.com/media/pdf\\_irmc/mc/press\\_releases/2005/march/islamic\\_home\\_finance.pdf](http://www.mediacentre.lloydstsb.com/media/pdf_irmc/mc/press_releases/2005/march/islamic_home_finance.pdf); Laman sesawang The Guardian, dicapai 8 Oktober 2013, <http://www.theguardian.com/money/2005/sep/07/islamicfinance.lloydstsbgroup>; Salahuddin, *Islamic Banking*, 420-421.

<sup>12</sup> Laman sesawang The Guardian, dicapai 8 Oktober 2013, <http://www.theguardian.com/money/2008/jun/29/mortgages.islam>; Salahuddin, *Islamic Banking*, 420-421.

<sup>13</sup> Laman sesawang IBB, dicapai 8 Oktober 2013, <http://www.islamic-bank.com/media/news/2008/jul/uk-mortgage-market-receives-lifeline-launch-new-home-purchase-plan-islamic-bank-britain/>; Laman sesawang Islamic Mortgages, dicapai 8 Oktober 2013, <http://www.islamicmortgages.co.uk/index.php?id=310>.

dijalankan mendapati pelanggan lebih berkeyakinan terhadap *musharakah mutanaqisah* berbanding dengan *ijarah*.<sup>14</sup>

Di Pakistan, *musharakah mutanaqisah* telah diperkenalkan oleh Meezan Bank di bawah program *Meezan Bank's Easy Home* pada Disember 2003. Ia telah diperkenalkan bagi menggantikan kontrak terdahulu iaitu *murabahah* (jual beli dengan tambahan keuntungan). Justifikasi utama yang telah dikemukakan bagi menjelaskan proses transformasi tersebut ialah *musharakah mutanaqisah* adalah suatu kontrak yang patuh syariah secara menyeluruh (*totally shariah compliant*), menawarkan harga yang kompetitif, proses pembiayaan yang mudah dan adil serta risiko yang terkawal. Hasilnya, produk tersebut telah mendapat sambutan yang memberangsangkan di mana Meezan Bank telah berjaya mengeluarkan pembiayaan berjumlah Rs.677 juta pada tahun 2004, meningkat kepada Rs.3.2 billion pada tahun 2007 dan menurun sedikit kepada Rs.2.73 billion pada tahun 2012.<sup>15</sup>

Di Malaysia, *musharakah mutanaqisah* telah diperkenalkan oleh Universiti Islam Antarabangsa Malaysia (UIAM) melalui Koperasi Belia Islam (KBI) Malaysia Berhad di bawah Projek Perumahan KBI Secara *Musharakah Mutanaqisah* pada 1 Januari 1989. Ia telah berjaya dilaksanakan di beberapa buah daerah di negeri Selangor Darul Ehsan. Walau bagaimanapun, penulis tidak berjaya menemui sebarang data dan maklumat mengenai prestasi dan pencapaian projek tersebut melainkan satu sedutan laporan perjumpaan di antara KBI dan bakal-bakal pembeli pada 2 April 1989 di Pusat Latihan ABIM, Sungai Ramal Dalam, Selangor. Laporan tersebut menjelaskan tentang konsep *musharakah mutanaqisah*, tujuan projek, kos projek, harga dan spesifikasi rumah yang bakal dibina.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Laman sesawang The Guardian, dicapai 8 Oktober 2013, <http://www.theguardian.com/money/2008/jun/29/mortgages.islam>.

<sup>15</sup> Laporan Tahunan Meezan Bank 2003, 8 dan 17; Laporan Tahunan Meezan Bank 2007, 37, 54 dan 82; Laporan Tahunan Meezan Bank 2012, 129; Salahuddin, *Islamic Banking*, 412.

<sup>16</sup> Mohd Ali Baharum, "Kaedah-kaedah Syariah Dalam Muamalat" (Seminar Keusahawanan dan Perniagaan Islam di Maktab Kerjasama Malaysia, Jalan Templer PJ pada 28-29 November 1987), 45;

Mutakhir ini pula, industri perbankan Islam di Malaysia mula memberikan perhatian terhadap *musharakah mutanaqisah*. Perkembangan ini selaras dengan keputusan Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia (BNM) dalam mesyuaratnya yang ke-56 bertarikh 6 Februari 2006 di mana mesyuarat tersebut telah memutuskan bahawa pembiayaan secara *musharakah mutanaqisah* adalah suatu bentuk kontrak yang diiktiraf dalam sistem muamalah Islam.<sup>17</sup> Sejurus selepas itu, beberapa buah institusi kewangan mula memperkenalkan produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah*.

Secara kronologinya, Kuwait Finance House (KFH) ialah bank Islam yang pertama memperkenalkan *musharakah mutanaqisah* di Malaysia mendahului keseluruhan bank Islam dan bank komersial yang lain iaitu seawal pelancarannya pada 17 Februari 2006.<sup>18</sup> Ia disusuli oleh Citibank yang menawarkan kontrak tersebut di bawah program *Home Partner-i* pada 6 Mac 2007. Ini bermakna Citibank ialah bank komersial yang pertama menawarkan *musharakah mutanaqisah* di Malaysia.<sup>19</sup> Sejurus selepas itu, beberapa buah bank Islam seperti Maybank Islamic, RHB Islamic Bank (RHBIB), HSBC Amanah, Affin Islamic Bank (AIB), Standard Chartered Saadiq (SCS) dan Public Islamic Bank (PIB) mula mengorak langkah yang sama. Maybank Islamic menawarkan kontrak tersebut di bawah program *HomeEquity-i* dan *ShophouseEquity-i* pada 12 September 2007,<sup>20</sup> RHBIB menawarkannya di bawah program *Equity Home Financing-i* pada 22 November 2007,<sup>21</sup> AIB menawarkannya di bawah program *Home*

---

Mohd Ali Baharum, *Masalah Perumahan: Penyelesaian Menurut Perspektif Islam*, cet. 2 (Kuala Lumpur: Dewan Pustaka Islam, 1991), 91-102, 130-137 dan 160-186.

<sup>17</sup> BNM, *Resolusi Syariah*, 22.

<sup>18</sup> Laman sesawang KFH, dicapai pada 2 Mei 2011, [http://www.kfhonline.com.my/kfhmb/ep/kfhContentView.do?contentType=3000&channelId=-9242&displayPage=%2Fep%2Fcontent%2Fkfh\\_editorial\\_content.jsp&programId=10624&pageType=8622&contentId=8092](http://www.kfhonline.com.my/kfhmb/ep/kfhContentView.do?contentType=3000&channelId=-9242&displayPage=%2Fep%2Fcontent%2Fkfh_editorial_content.jsp&programId=10624&pageType=8622&contentId=8092); Laporan Tahunan KFH 2006, 41.

<sup>19</sup> Laman sesawang Citibank, dicapai 2 Mei 2011, <http://www.citi.com/citigroup/press/2007/070306c.htm>.

<sup>20</sup> Laman sesawang Maybank2u.com, dicapai 2 Mei 2011, [http://www.maybank2u.com.my/corporate/press\\_release/2007/120907.shtml](http://www.maybank2u.com.my/corporate/press_release/2007/120907.shtml).

<sup>21</sup> Laman sesawang RHBIB, dicapai 2 Mei 2011, <http://www.rhbislamicbank.com.my/index.asp?fuseaction=financing.main>.

*Financing-i* pada 6 Mei 2011,<sup>22</sup> HSBC Amanah menawarkannya di bawah program *HomeSmart-i*,<sup>23</sup> SCS menawarkannya di bawah program *Saadiq My Home-i*<sup>24</sup> dan PIB pula menawarkannya di bawah program *Saadiq My Home-i*.<sup>25</sup> Ini bermakna pada ketika ini terdapat lapan buah institusi kewangan menawarkan produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di Malaysia.

Sehubungan dengan itu, kajian ini dijalankan untuk memberikan pendedahan tentang kontrak *musharakah mutanaqisah* dalam sistem muamalah Islam, menjelaskan perspektif Islam terhadap kedudukan kontrak tersebut, mengenal pasti bentuk amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di salah sebuah institusi perbankan Islam tempatan yang terawal menawarkannya iaitu RHBIB dan seterusnya menjelaskan perspektif Islam terhadap amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB.

## 1.2 Latar Belakang Permasalahan Kajian

Kemudahan perumahan ialah satu keperluan dalam kehidupan manusia yang bertaraf *hajiyyat* (keperluan). Perkara ini telah dijelaskan dalam sebuah hadith yang telah diriwayatkan daripada Sa'd b. Abi Waqqas r.a. di mana Rasulullah s.a.w. telah bersabda:

سَعَادَةُ لَابْنِ آدَمَ ثَلَاثَةٌ وَشَقَاوَةُ لَابْنِ آدَمَ ثَلَاثَةٌ فَمَنْ سَعَادَةَ ابْنِ آدَمَ الْمَرْأَةُ الصَّالِحَةُ  
وَالْمَسْكَنُ الصَّالِحُ وَالْمَرْكَبُ الصَّالِحُ وَمَنْ شَقَاوَةَ ابْنِ آدَمَ الْمَسْكَنُ الضَّيِّقُ وَالْمَرْأَةُ السُّوءُ  
وَالْمَرْكَبُ السُّوءُ

<sup>22</sup> Laman sesawang Affin Bank, dicapai 29 Oktober 2013, <http://affinbank.com.my/news/06052011bi.htm>.

<sup>23</sup> Laman sesawang HSBC Amanah, dicapai 29 Oktober 2013, <https://www.hsbcamanah.com.my/1/2/amanah/personal/financing/homesmart-i>.

<sup>24</sup> Laman sesawang SCS, dicapai 16 November 2013, <https://www.sc.com/my/saadiq/myhome-i.html>.

<sup>25</sup> Laman sesawang PIB, dicapai 16 November 2013, [http://www.publicislamicbank.com.my/pibb/en/en\\_content/personal/term.html](http://www.publicislamicbank.com.my/pibb/en/en_content/personal/term.html).

Maksudnya: “Kebahagiaan anak Adam terdiri daripada tiga perkara dan kebinasaannya juga terdiri daripada tiga perkara. Di antara kebahagiaan anak Adam ialah wanita (isteri) yang baik, kediaman (rumah) yang baik dan kenderaan yang baik. Dan di antara kebinasaannya pula ialah kediaman (rumah) yang sempit, wanita (isteri) yang jahat dan kenderaan yang teruk.”<sup>26</sup>

Kemudahan pembiayaan perumahan secara Islam pula ialah satu instrumen untuk memenuhi keperluan perumahan terutamanya bagi individu muslim yang berpegang teguh dengan syariat Islam. Oleh sebab itu, ia juga merupakan satu keperluan dalam kehidupan manusia yang bertaraf *hajjiyyat*.

Dalam sistem muamalah Islam moden, kemudahan pembiayaan perumahan secara Islam boleh diperolehi melalui pelbagai bentuk kontrak seperti *al-murabahah*, *bay' bi al-taqsit* (jual beli dengan bayaran ansuran), *bay' al-muajjal* (jual beli dengan bayaran bertangguh), *bay' bithaman ajil* (jual beli dengan harga bertangguh), *al-ijarah thumma al-bay'* (sewa yang disusuli dengan jual beli), *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* (sewa yang berakhir dengan pemilikan), *musharakah mutanaqisah* (perkongsiian yang semakin berkurang), *istisna'* (tempahan) dan pelbagai lagi.

Di Malaysia, kemudahan pembiayaan perumahan secara Islam telah wujud sejak awal penubuhan Sistem Perbankan Islam (SPI) iaitu pada tahun 1983.<sup>27</sup> Sebelum itu, umat Islam di Malaysia terpaksa berhadapan dengan satu dilema di mana hanya terdapat satu sistem perbankan sahaja yang ditawarkan iaitu sistem perbankan konvensional

<sup>26</sup> Hadith riwayat Abu Dawud al-Tayalisi, Ibn Hibban, al-Tabrani dan al-Hakim.

Muhammad b. 'Abd al-Muhsin al-Turki, pentahqiq *Musnad Abi Dawud al-Tayalisi* menyatakan bahawa isnad yang dikemukakan oleh penulis adalah da'if (lemah), namun hadith tersebut adalah sahih, manakala al-Hakim menyatakan bahawa hadith tersebut secara keseluruhannya adalah sahih. Ibn Hibban pula meriwayatkan hadith tersebut dengan lafaz yang berbeza iaitu:

أَرْبَعٌ مِنَ السَّعَادَةِ الْمَرْأَةُ الصَّالِحَةُ وَالْمَسْكَنُ الْوَاسِعُ وَالْجَارُ الصَّالِحُ وَالْمَرْكَبُ الْهَيِّئُ وَأَرْبَعٌ مِنَ الشَّقَاوَةِ  
الْجَارُ السُّوءُ وَالْمَرْأَةُ السُّوءُ وَالْمَسْكَنُ الضَّيِّقُ وَالْمَرْكَبُ السُّوءُ

Sulayman b. Dawud b. al-Jarud, *Musnad Abi Dawud al-Tayalisi* (Jizah: Hajr li al-Taba'ah wa al-Nashr wa al-Tawzi' wa al-I'lan, 1999), 1:171, no. hadith 207; al-Amir 'Ala' al-Din 'Ali b. Balban al-Farisi, *Sahih Ibn Hibban bi Tartib Ibn Balban*, cet. 2 (Beirut: Muassasah al-Risalah, 1993), 9:340, no. hadith 4032; Abu al-Qasim Sulayman b. Ahmad al-Tabrani, *al-Mu'jam al-Awsat* (Kaherah: Dar al-Haramayn, 1415H), 4:61, no. hadith 3610; Abu Abd 'Allah al-Hakim al-Naysaburi, *al-Mustadrak 'ala al-Sahihayn* (Kaherah: Dar al-Haramayn li al-Taba'ah wa al-Nashr wa al-Tawzi', 1997), 2:172 (Kitab Qasm al-Fay', no. hadith 2697).

<sup>27</sup> Nor Mohamed Yakcop, *Teori, Amalan dan Prospek Sistem Kewangan Islam di Malaysia* (Kuala Lumpur: Utusan Publication and Distribution Sdn. Bhd., 1996), 52.

(riba). Ini bermakna seorang individu muslim yang berpegang teguh dengan syariat Islam terpaksa memilih di antara membeli rumah secara tunai, membina rumah sendiri, menyewa sepanjang hayat atau sehinggalah ia memiliki jumlah wang yang mencukupi untuk membeli atau membina rumah sendiri. Selebihnya memilih untuk menggunakan pinjaman perumahan secara konvensional yang secara jelas dan nyata diharamkan oleh Allah s.w.t. dan Rasulullah s.a.w..

Untuk menyelesaikan dilema di atas, Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) telah ditubuhkan pada 1 Mac 1983, disusuli dengan pelancaran Skim Perbankan Tanpa Faedah (SPTF) pada 4 Mac 1993,<sup>28</sup> penubuhan bank Islam kedua, Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB) pada 1 Oktober 1999,<sup>29</sup> penubuhan bank Islam subsidiari pertama, RHBIB pada 2 Februari 2005<sup>30</sup> dan pelbagai lagi sehinggalah membentuk satu pasukan SPI yang mampan terdiri daripada sepuluh buah bank Islam tempatan dan enam buah bank Islam asing.<sup>31</sup>

Keseluruhan proses di atas sebenarnya telah didorong oleh beberapa faktor seperti kebangkitan umat Islam untuk kembali menghayati syariat Islam secara komprehensif,<sup>32</sup> kejayaan Lembaga Urusan dan Tabung Haji (LUTH),<sup>33</sup> penubuhan beberapa buah bank Islam di Timur Tengah<sup>34</sup> dan saranan sama ada daripada individu-individu, parti-parti politik,<sup>35</sup> agensi-agensi kerajaan<sup>36</sup> serta pelbagai lagi agar kerajaan

---

<sup>28</sup> Sudin Haron dan Bala Shanmugam, *Islamic Banking System: Concepts and Applications* (Selangor: Pelanduk Publications (M) Sdn. Bhd., 1997), 17; Ab. Mumin Ab. Ghani, *Sistem Kewangan Islam dan Pelaksanaannya di Malaysia* (Kuala Lumpur: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (JAKIM), 1999), 335-338; Joni Tamkin Borhan, "Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Amalan Perbankan Islam di Malaysia" dalam Abdullah Alwi Hassan et al., *Teori dan Aplikasi Kontemporari Sistem Ekonomi Islam di Malaysia* (Kuala Lumpur: Utusan Publications and Distributors Sdn. Bhd., 2005), 48-49.

<sup>29</sup> Joni Tamkin, "Pelaksanaan Prinsip Syariah", 50; Laman sesawang Pejabat Perdana Menteri, dicapai 13 Oktober 2013, <http://www.pmo.gov.my/ucapan/?m=p&p=paklahtpm&id=3430>.

<sup>30</sup> Laporan Tahunan RHBIB 2005, 10; Laporan Tahunan RHBIB 2006, 26.

<sup>31</sup> Laman sesawang BNM, dicapai 13 Oktober 2013, <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=li&cat=islamic&type=IB&fund=0&cu=0>.

<sup>32</sup> Sudin Haron, *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam* (Kuala Lumpur: Berita Publishing Sdn. Bhd., 1996), 20; Sudin dan Bala, *Islamic Banking System*, 5; Ab. Mumin, *Sistem Kewangan Islam*, 253.

<sup>33</sup> Ab. Mumin, *Sistem Kewangan Islam*, 325.

<sup>34</sup> Sudin dan Bala, *Islamic Banking System*, 9; Ab. Mumin, *Sistem Kewangan Islam*, 255-259; Salahuddin, *Islamic Banking*, 44; Joni Tamkin, "Pelaksanaan Prinsip Syariah," 44.

<sup>35</sup> Kalaithasan Kuppasamy dan Mohamed Nazim Abdul Rahman, "A Comparative Study of Islamic Banking in Malaysia, Indonesia and Brunei: Determinants of its Growth" dalam Bala Shanmugam et al., *Islamic Banking: An International Perspective* (Serdang: Universiti Putra Malaysia Press, 2004), 217.



beralih kepada sistem perbankan Islam secara komprehensif atau setidaknya tidaknya mewujudkan sebuah bank Islam bagi memenuhi keperluan mendesak umat Islam di Malaysia. Pertembungan di antara dua parti politik UMNO dan PAS juga turut mempengaruhi penubuhan bank Islam di Malaysia. Desakan daripada PAS agar nilai-nilai Islam diterapkan dalam setiap urusan pentadbiran dan pemerintahan menyebabkan UMNO tidak mempunyai alternatif lain selain melaksanakan proses Islamisasi untuk mengekalkan sokongan umat Islam di Malaysia.<sup>37</sup>

**Gambar Rajah 1.1**  
**Perkembangan Perbankan Islam di Malaysia**

1980-1992 (Permulaan)	1993-2001 (Pengembangan)	2003-Sekarang (Pengukuhan)
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Penubuhan Jawatankuasa Pemandu Kebangsaan Bank Islam</li> <li>* Penggubalan Akta Bank Islam 1983</li> <li>* Penubuhan BIMB - 1983</li> <li>* Penggubalan Akta Takaful 1984</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Penubuhan SPTF - 1993</li> <li>* Penubuhan BMMB - 1999</li> <li>* Penerimaan positif terhadap produk-produk perbankan Islam</li> <li>* Kemunculan dana-dana Islam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pembangunan produk</li> <li>* Penyelarasan syariah</li> <li>* Penembusan dan pembangunan pasaran</li> <li>* Pasaran modal Islam</li> </ul>

Sumber: Diubahsuai daripada Kalaithasan dan Mohamed Nazim (2004) dan R. Janarthanan (2005).<sup>38</sup>

Selepas penubuhan SPI, kemudahan pembiayaan perumahan secara Islam boleh diperolehi melalui dua bentuk kontrak iaitu *bay' bithaman ajil* dan *musharakah mutanaqisah*. Kontrak pertama telah diperkenalkan sejak awal penubuhan SPI, manakala kontrak kedua baru sahaja diperkenalkan seawal tahun 2006 yang lalu.

<sup>36</sup> Muhammad Kamal Azhari, *Bank Islam: Teori dan Praktik* (Kuala Lumpur: Dewan Pustaka Fajar, 1993), 133; Sudin, *Prinsip dan Operasi*, 20-21; Sudin dan Bala, *Islamic Banking System*, 16; Ab. Mumin, *Sistem Kewangan Islam*, 325-328; Laman sesawang BIMB, dicapai 2 Mei 2011, [http://www.bankislam.com.my/bimb\\_pdf/bimb\\_history.pdf](http://www.bankislam.com.my/bimb_pdf/bimb_history.pdf).

<sup>37</sup> Kalaithasan dan Mohamed Nazim, "A Comparative Study," 217.

<sup>38</sup> Kalaithasan dan Mohamed Nazim, "A Comparative Study," 213-214; R. Janarthanan, "Challenges in Islamic Banking and Finance" (Persidangan Perbankan dan Kewangan Islam Antarabangsa ke-3 di Mandarin Oriental, Kuala Lumpur pada 16-17 Oktober 2005).

*Bay' bithaman ajil* merupakan suatu kontrak perjanjian oleh pembiaya untuk membeli harta yang dikehendaki oleh pelanggan. Pembiaya menjual harta tersebut kepada pelanggan dengan harga pokok dan keuntungan. Walau bagaimanapun, pelanggan membayarnya secara bertangguh mengikut tempoh masa dan jumlah ansuran yang ditetapkan.<sup>39</sup>

*Bay' bithaman ajil* juga merupakan instrumen pembiayaan yang paling popular dalam industri perbankan Islam di Malaysia. Sebagai contoh, pada tahun 1993, *bay' bithaman ajil* telah mewakili 68.76% jumlah pembiayaan yang telah dikeluarkan oleh BIMB. Ia menurun sedikit kepada 60.8% pada tahun 2003 dan seterusnya kepada 43.71% pada tahun 2012. Namun demikian, jumlah pembiayaan yang telah dikeluarkan oleh BIMB di bawah kategori *bay' bithaman ajil* sentiasa meningkat dari tahun ke tahun.

**Gambar Rajah 1.2**  
**Jumlah Pemberian Pembiayaan oleh BIMB Mengikut Jenis Kontrak**

<b>Kontrak</b>	<b>1993 RM'000</b>	<b>2003 RM'000</b>	<b>2012 RM'000</b>
<i>Bay' Bithaman Ajil</i>	<b>713,451</b>	<b>4,374,363</b>	<b>8,720,001</b>
<i>Murabahah</i>	175,875	1,604,202	1,403,165
<i>Ijarah</i>	102,372	253,955	206,889
<i>Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik</i>	-	-	30,627
<i>Mudarabah</i>	2,048	37,614	-
<i>Musharakah</i>	18,459	220,588	-
<i>Qard al-Hasan</i>	1,238	543,004	-
<i>Bay' al- Inah</i>	-	160,660	1,729,672
<i>Istisna'</i>	-	-	246,614
<i>Tawarruq</i>	-	-	7,530,581
<i>Al-Rahn</i>	-	-	80,572
Lain-lain	24,191	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>1,037,634</b>	<b>7,194,386</b>	<b>19,948,121</b>

Sumber: Laporan Tahunan BIMB 1993, 2003 dan 2012.

<sup>39</sup> BNM, *Guidelines on Skim Perbankan Islam Tanpa Faedah (SPTF) for Commercial Banks* (Kuala Lumpur: BNM, 1993), 4; BIMB Institute of Research and Training (BIRT), *Konsep Syariah Dalam Sistem Perbankan Islam* (Kuala Lumpur: BIRT, 1998), 44.

Dari sudut fiqh, *bay' bithaman ajil* mempunyai beberapa persamaan dengan *murabahah*.<sup>40</sup> Kedua-duanya bersatu pada penetapan harga jualan di mana kos dan keuntungan perlu diketahui oleh kesemua pihak yang terlibat, manakala perbezaannya pula adalah pada tempoh pembayaran, kaedah pembayaran dan kaedah penetapan harga jualan.<sup>41</sup> Selain itu, terdapat juga pandangan yang menyatakan bahawa *bay' bithaman ajil* digunakan bagi tempoh pembayaran yang panjang dan pembayaran dijelaskan secara ansuran, manakala *murabahah* pula digunakan bagi tempoh pembayaran yang pendek dan pembayaran boleh dijelaskan sama ada secara ansuran atau sepenuhnya.<sup>42</sup>

*Bay' bithaman ajil* juga mempunyai beberapa persamaan dengan *bay' bi al-taqsit*<sup>43</sup> dan *bay' al-muajjal*. Kesemuanya bersatu pada kaedah pembayaran di mana ia dijelaskan secara bertanggung dan secara ansuran.<sup>44</sup> Walau bagaimanapun, dalam permasalahan ini, penulis berpandangan terdapat beberapa perbezaan yang perlu diberikan perhatian. Sebagai contoh, *bay' bithaman ajil* hanya berlaku dalam satu keadaan sahaja iaitu harga jualan bagi pembayaran ansuran hendaklah lebih tinggi daripada pembayaran tunai, sedangkan *bay' bi al-taqsit* dan *bay' al-muajjal* boleh

---

<sup>40</sup> Majoriti fuqaha' telah menerima *murabahah* sebagai suatu kontrak yang diharuskan dalam sistem muamalah Islam. Walau bagaimanapun, Ibn Qudamah menyatakan bahawa Ahmad b. Hanbal berpandangan bahawa kontrak tersebut adalah makruh berdasarkan pandangan Ibn 'Umar, Ibn 'Abbas dan beberapa lagi.

Abu Bakr Muhammad b. Ahmad b. Abi Sahl al-Sarkhasi, *al-Mabsut* (Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1989), 13:78-91; Abu Bakr 'Ala' al-Din b. Mas'ud al-Kasani al-Hanafi, *Badai' al-Sana'i' fi Tartib al-Sharai'*, cet. 2 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1986), 5:134-225; Abu al-Walid Muhammad b. Ahmad b. Muhammad b. Ahmad b. Rushd al-Qurtubi, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*, cet. 6 (Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1982), 2:213-216; Shams al-Din Muhammad b. al-Khatib al-Sharbini, *Mughni al-Muhtaj'ala Ma'rifah Ma'ani Alfaz al-Minhaj* (Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1997), 2:102-105; Abu Muhammad Muwaffaq al-Din 'Abd Allah b. Ahmad b. Muhammad b. Qudamah, *al-Mughni*, cet. 3 (Riyad: Dar 'Alam al-Kutub, 1997), 6:266-274; Wahbah al-Zuhayli, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, Damsyik: Dar al-Fikr, 2002), 67-68.

<sup>41</sup> Sudin dan Bala, *Islamic Banking System*, 82; Ab. Mumin, *Sistem Kewangan Islam*, 271-272 dan 410-422; Abdul Halim Ismail, "The Deferred Contracts of Exchange in al-Quran" dalam Sheikh Ghazali Sheikh Abod et al., *An Intoduction to Islamic Economics and Finance* (Kuala Lumpur: CERT Publications Sdn. Bhd., 2005), 338; Salahuddin, *Islamic Banking*, 28-30.

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> Majoriti fuqaha' telah mengharuskan *bay' bi al-taqsit* kecuali Zayn al-'Abidin 'Ali b. al-Husayn, al-Nasir, al-Mansur bi Allah, al-Hadawiyah dan Yahya. Walau bagaimanapun, pandangan tersebut telah ditolak oleh majoriti fuqaha' dan diperbetulkan kembali oleh al-Shawkani dan al-San'ani.

Muhammad b. 'Ali b. Muhammad al-Shawkani, *Nayl al-Awtar Sharh Muntaqa al-Akhbar min Ahadith Sayyid al-Akhbar* (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1999), 5:162; Wahbah al-Zuhayli, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 310-322; 'Ali Ahmad al-Salus, *Mawsu'ah al-Qadaya al-Fiqhiyyah al-Mu'asarah wa al-Iqtisad al-Islami*, cet. 7 (Mesir: Maktabah Dar al-Qur'an, 2002), 438-441 dan 604-606.

<sup>44</sup> Ab. Mumin, *Sistem Kewangan Islam*, 410 dan 416-417; Abdul Halim, "The Deferred Contracts," 338; Salahuddin, *Islamic Banking*, 28-30.

berlaku dalam dua keadaan. Keadaan pertama adalah sama seperti keadaan di atas dan inilah yang diamalkan oleh SPI pada ketika ini, manakala dalam keadaan kedua, harga jualan tidak berbeza dalam sebarang bentuk pembayaran.<sup>45</sup> Oleh sebab itu, perbezaan-perbezaan ini perlulah diberikan perhatian sewajarnya agar kekeliruan berhubung dengan hukum setiap kontrak dapat dijelaskan dengan sebaik mungkin. Perselisihan seumpama ini juga timbul disebabkan oleh kaedah fiqh yang digunakan dalam permasalahan kontrak adalah *al-'ibrah fi al-'uqud li al-maqasid wa al-ma'ani la li al-alfaz wa al-mabani* (petunjuk dalam permasalahan kontrak ialah objektif dan maksud, bukannya lafaz dan perkataan).<sup>46</sup>

Dari sudut pelaksanaannya pula, *bay' bithaman ajil* telah mengundang pelbagai persepsi negatif baik di kalangan ahli akademik mahupun masyarakat awam.<sup>47</sup> Di peringkat global, Nejatullah Siddiqi telah mencadangkan agar *bay' al-muajjal* digugurkan daripada senarai konsep pembiayaan yang diharuskan,<sup>48</sup> manakala Taqi Usmani telah menggesa agar pendekatan tersebut tidak digunakan secara berleluasa untuk mengelakkan persepsi jalan belakang riba (*back door of riba*).<sup>49</sup>

Berhubung dengan permasalahan di atas, sebenarnya Akademi Fiqh Islam dalam persidangannya yang ke-6 di Jeddah pada Mac 1990M/Sya'ban 1410H dan yang ke-7 juga di Jeddah pada Mei 1992M/Dhu al-Qa'idah 1412H telah mewartakan keharusan *bay' bi al-taqsit*.<sup>50</sup> Walau bagaimanapun, *bay' bithaman ajil* yang diamalkan di

---

<sup>45</sup> Wahbah al-Zuhayli, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 311; al-Salus, *Mawsu'ah al-Qadaya al-Fiqhiyyah al-Mu'asarah*, 438.

<sup>46</sup> Abd al-Karim Zaydan, *al-Madkhal li Dirasah al-Shari'ah al-Islamiyyah*, cet. 15 (Beirut: Muassasah al-Risalah, 1998), 78.

<sup>47</sup> Dzuljastri Abdul Razak et al., "Consumer's Acceptance on Islamic Home Financing: Empirical Evidence on *Bay' Bithaman Ajil* (BBA) in Malaysia" (Persidangan Perakaunan Antarabangsa IIUM IV (INTAV) di Marriot Putrajaya Hotel pada 24-26 Jun 2008).

<sup>48</sup> Muhammad Nejatullah Siddiqi, *Issues in Islamic Banking: Selected Papers* (Leicester: The Islamic Foundation, 1983), 137-139.

<sup>49</sup> The Council of Islamic Ideology Pakistan, *Report of the Council of Islamic Ideology on the Elimination of Interest from the Economy* (Islamabad: The Council of Islamic Ideology, 1980), 15-16; Muhammad Taqi Usmani, *The Text on the Historic Judgement on Riba (Interest)* (Petaling Jaya: The Other Press, 2001), 11-12.

<sup>50</sup> Wahbah al-Zuhayli, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 319-320; al-Salus, *Mawsu'ah al-Qadaya al-Fiqhiyyah al-Mu'asarah*, 604-606; Ramadan Hafiz 'Abd al-Rahman al-Suyuti, *Mawqif al-Shari'ah*

Malaysia tidak menepati beberapa syarat yang telah ditetapkan seperti penggunaan kadar faedah sebagai sandaran kadar keuntungan, *bay' al-'inah* dan beberapa permasalahan yang lain. Oleh sebab itu, keharusannya hanya diterima di beberapa buah negara Asia Tenggara sahaja seperti Malaysia, Indonesia dan Brunei.<sup>51</sup>

Di peringkat nasional pula, beberapa isu yang berkaitan dengan pelaksanaan *bay' bithaman ajil* turut dibangkitkan. Antaranya ialah *bay' al-'inah*,<sup>52</sup> *bay' al-ma'dum*, *khiyar al-'ayb*,<sup>53</sup> penetapan kadar keuntungan, penetapan harga jualan,<sup>54</sup> *al-kharaj bi al-daman* (modal disertakan dengan tanggungan), *al-ghurm bi al-ghunm* (keuntungan diperolehi berdasarkan risiko),<sup>55</sup> bebanan yang ditanggung oleh pelanggan dan pelbagai lagi.<sup>56</sup>

Bukan itu sahaja, ia juga dilihat tidak selari dengan *maqasid* sistem kewangan Islam yang sebenar di mana ia tidak terbatas kepada menyediakan produk dan perkhidmatan perbankan Islam yang bebas daripada amalan riba semata-mata, bahkan

---

*min al-Bunuk wa al-Mu'amalat al-Masrafiyyah wa al-Ta'min* (Kaherah: Dar al-Salam li al-Taba'ah wa al-Nashr wa al-Tawzi' wa al-Tarjamah, 2005), 30.

<sup>51</sup> Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Islamic Home Financing," 20; Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak, "Home Financing through the *Musharakah Mutanaqisah* Contracts: Some Practical Issues" *Journal of King Abdul Aziz University: Islamic Economics*, Vol. 22, No. 1 (2009), 2-4; Ahamed Kameel Mydin Meera, "Alternatif Pembiayaan Dalam Pembelian Rumah Secara Islam," *Milenia*, November 2008, 21; Noreeta Mohd Nor, "*Musharakah Mutanaqisah* as an Islamic Financing Alternative to BBA," *MIF Monthly*, September 2008, 24.

<sup>52</sup> Mohd Ali, *Masalah Perumahan*, 112 dan 124-129; Saiful Azhar Rosly, "'*Iwad* as a Requirement of Lawful Sale" *IIUM Journal of Economics and Management*, Vol. 9, No. 2 (2001), 197-198.

<sup>53</sup> Saiful Azhar Rosly et al., "The Role of *Khiyar al-'Ayb* in *Bay' Bithaman Ajil* Financing" *International Journal of Islamic Financial Services*, Vol. 2, No. 3 (2000), 3-11.

<sup>54</sup> Mohd Ali, *Masalah Perumahan*, 111-117; Osman Sabran, *Urusniaga al-Bay' Bithaman Ajil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba* (Johor: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia, 2000), 61-64; Fadzila Azni Ahmad, *Pembiayaan Perumahan Secara Islam: Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial* (Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd., 2003), 3-5, 63-64 dan 113-121.

<sup>55</sup> Saiful Azhar, "'*Iwad*," 187-201.

<sup>56</sup> Osman, *Urusniaga al-Bay' Bithaman Ajil*, 18-44 dan 64-71; Saiful Azhar Rosly, *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets* (Kuala Lumpur: Dinamas Publishing, 2005), 87-96, 245-247, 289-292, 351-355, 455-458, 519-521, 535-537 dan 547-549; Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Islamic Home Financing," 7-10; Hanira Hanafi dan Nor Hasniah Kassim, "Islamic House Financing: The Viability of *Istisna'* Compared to *Bay' Bithaman Ajil (BBA)*" *Jurnal Syariah*, Vol. 14, No. 1 (2006), 35-52; Hassanuddeen Abdul Aziz dan Muhammad Irwan Ariffin, "Towards the Realisation of Divine Objectives and Moral Principles in Islamic Finance" dalam Nafis Alam, Bala Shanmugam et al., *Islamic Finance: The Challenges Ahead* (Serang: Universiti Putra Malaysia Press, 2007), 30-40.

turut berfungsi sebagai penyumbang kepada pembangunan dan kestabilan sosio-ekonomi umat Islam.<sup>57</sup>

Selain itu, kekeliruan berhubung dengan keharusan *bay' bithaman ajil* juga turut mengheret SPI ke muka pengadilan. Konflik perundangan ini semakin meruncing apabila Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah memutuskan bahawa kontrak tersebut adalah tidak sah dan terbatal.<sup>58</sup> Ia bukan sahaja menyebabkan defendan-defendan dalam kes-kes berkenaan terdedah kepada risiko Seksyen 66, Akta Kontrak, bahkan turut mencemarkan imej SPI.<sup>59</sup> Walau bagaimanapun, penghakiman tersebut telah berjaya ditarik kembali di Mahkamah Rayuan pada 31 Mac 2009.<sup>60</sup>

*Musharakah mutanaqisah* pula adalah suatu bentuk perkongsian apabila salah satu rakan kongsi berjanji untuk membeli bahagian pemilikan rakan kongsi yang lain sehingga ia memiliki sepenuhnya objek perkongsian.<sup>61</sup> Ia merupakan instrumen pembiayaan yang masih baru dalam industri perbankan Islam di Malaysia di mana pada ketika ini hanya terdapat lapan buah institusi kewangan sahaja yang menawarkan kontrak tersebut. Ia juga merupakan suatu pendekatan alternatif yang telah dikemukakan oleh para sarjana fiqh dan kewangan Islam tempatan bagi menggantikan kontrak terdahulu iaitu *bay' bithaman ajil* yang secara jelas dan nyata telah dihimpit pelbagai permasalahan.<sup>62</sup>

---

<sup>57</sup> Muhammad Umar Chapra, *Objectives of the Islamic Economic Order* (Leicester: Islamic Foundation, 1979), 5-21; Ziauddin Ahmad, "Islamic Banking at the Crossroads" *Journal of Islamic Economics*, Vol. 2, No. 1 (1989), 26-27; Sudin dan Bala, *Islamic Banking System*, 35-38; Salahuddin, *Islamic Banking*, 16-18.

<sup>58</sup> Penghakiman Mahkamah Tinggi Malaya Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan (Bahagian Komersial) terhadap 12 kes yang melibatkan Arab-Malaysia Finance Berhad (1 kes) dan Bank Islam Malaysia Berhad (11 kes) bertarikh 18 Julai 2008.

<sup>59</sup> Habbajan Singh, "Wind of change in BBA," *Malaysian Reserve*, 8 September 2008, 1 dan 4; Habbajan Singh, "Banking sector braces for impact from BBA ruling," *Malaysian Reserve*, 11 September 2008, 1 dan 4; Nik Mahani Mohamad, "Perbankan Islam mengharungi cabaran; *al-Bay' Bithaman Ajil* dipersoal," *Milenia*, November 2008, 17-20.

<sup>60</sup> Penghakiman Mahkamah Rayuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan terhadap Penghakiman Mahkamah Tinggi Malaya Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan (Bahagian Komersial) ke atas kontrak BBA bertarikh 31 Mac 2009; Habbajan Singh, "Court of Appeal reverses High Court BBA ruling," *Malaysian Reserve*, 2 April 2009, 1 dan 4.

<sup>61</sup> BNM, *Resolusi Syariah*, 22.

<sup>62</sup> Mohd Ali, *Masalah Perumahan*, 85-129; Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Islamic Home Financing," 20-22; Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, "Islamic House Financing: Issues and Solutions" dalam Center for Research & Training (CERT), *Prosiding Muzakarah Penasihat Syariah Kewangan Islam* (Kuala

Dari sudut fiqh, keharusan *musharakah mutanaqisah* telah diterima secara positif oleh para sarjana fiqh dan kewangan Islam di seluruh pelusuk dunia.<sup>63</sup> Hal ini dapat dilihat dengan jelas apabila Persidangan Bank Islam yang pertama telah memperakui tiga bentuk kontrak *musharakah mutanaqisah*,<sup>64</sup> manakala Persidangan Akademi Fiqh Islam ke-13 di Kuwait pada Disember 2001M/Syawal 1422H telah memperakui tujuh bentuk kontrak tersebut termasuklah tiga yang terdahulu.<sup>65</sup> Walau bagaimanapun, terdapat juga beberapa perselisihan pendapat berhubung dengan keharusan *musharakah mutanaqisah* seperti persamaan dengan *al-qard al-ribawi* (pinjaman riba), kewujudan *bay' al-'inah* dan *bay' al-wafa'* (jual beli janji), *al-wa'd al-mulzim* (janji yang mengikat), *al-kharaj bi al-daman* dan beberapa permasalahan yang lain.<sup>66</sup> Namun demikian, segala permasalahan tersebut telahpun dirungkaikan dalam Persidangan Akademi Fiqh Islam ke-15 dan ia berakhir dengan satu resolusi yang menerima keharusan *musharakah mutanaqisah* serta beberapa garis panduan bagi memastikan kontrak tersebut bebas daripada segala permasalahan yang telah dikemukakan.<sup>67</sup>

Dari sudut pelaksanaannya pula, *musharakah mutanaqisah* juga terdedah kepada beberapa kelemahan seperti kaedah penentuan kadar sewa, kaedah penilaian semula hartanah, penebusan (*redemption*), kemungkiran (*default*) dan pembatalan perjanjian (*termination of contract*).<sup>68</sup> Penulis juga mengandaikan beberapa permasalahan lain akan timbul di peringkat pasca pengenalan kontrak tersebut memandangkan ia merupakan instrumen pembiayaan yang masih baru dalam sistem muamalah Islam secara umumnya dan dalam industri perbankan Islam di Malaysia secara khususnya

---

Lumpur: CERT Publications Sdn. Bhd., 2006), 15-32; Dzuljastri et al., "Consumer's Acceptance," 18; Noreeta, "*Musharakah Mutanaqisah*," 22-24.

<sup>63</sup> Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Islamic Home Financing," 20; Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Home Financing," 4; Ahamed Kameel, "Alternatif Pembiayaan," 21; Noreeta, "*Musharakah Mutanaqisah*," 24.

<sup>64</sup> Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:414-415, 461-462, 523-524 dan 585-586; al-'Imrani, *al-'Uqud al-Maliyyah al-Murakkabah*, 233-235; al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah*, 53-55.

<sup>65</sup> Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:525-526; al-'Imrani, *al-'Uqud al-Maliyyah al-Murakkabah*, 234-236; al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah*, 54-57.

<sup>66</sup> Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:387-642; al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah*, 99-103.

<sup>67</sup> Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:645-646.

<sup>68</sup> Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Home Financing," 5-20.

serta mempunyai konteks pemahaman dan penggunaan yang begitu luas. Antara permasalahan yang dimaksudkan adalah seperti penggunaan aplikasi *shirkat al-milk* dan *shirkat al-'aqd, al-wa'd* (janji), *ijarah mawsufah fi al-dhimmah* (pajakan hadapan atau sewa yang dibebankan ke atas seseorang untuk memperolehnya atau mengadakannya pada masa hadapan), *bay'atan fi bay'ah* (dua kontrak dalam satu kontrak) dan beberapa lagi sebagaimana yang pernah dibincangkan oleh Akademi Fiqh Islam.

Walau bagaimanapun, *musharakah mutanaqisah* masih memiliki beberapa keistimewaan jika dibandingkan dengan *bay' bithaman ajil*. Antaranya ialah:<sup>69</sup>

- i. *Musharakah mutanaqisah* adalah berasaskan kepada kontrak *musharakah* dan konsep pembiayaan ekuiti (*equity financing*) serta perkongsian untung-rugi (*profit and loss sharing*), manakala *bay' bithaman ajil* adalah berasaskan kepada kontrak *murabahah* dan konsep pembiayaan hutang (*debt financing*). Perbezaan ini memberikan kelebihan kepada *musharakah mutanaqisah* memandangkan majoriti sarjana fiqh dan kewangan Islam berpandangan bahawa ia merupakan salah satu alternatif terbaik bagi menggantikan sistem kewangan konvensional yang berasaskan riba dan juga sistem perbankan Islam yang berasaskan kadar pulangan tetap (*fixed return*).
- ii. *Musharakah mutanaqisah* adalah lebih anjal (*flexible*) jika dibandingkan dengan *bay' bithaman ajil*. Hal ini demikian kerana pelanggan dibenarkan untuk mempercepatkan proses pemilikan hartanah sekaligus memendekkan tempoh pembiayaan dengan membuat pembelian ekuiti pemilikan bank lebih awal daripada jadual yang ditetapkan tanpa memerlukan kepada pengiraan rebat (*rebate*) dan budi bicara (*discretion*) sebagaimana yang berlaku dalam *bay' bithaman ajil*.

---

<sup>69</sup> Diubahsuai daripada Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Islamic Home Financing," 19-20; Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Home Financing," 5-6; Ahamed Kameel, "Alternatif Pembiayaan," 21; Noreeta, "*Musharakah Mutanaqisah*," 24.



iii. Harga hartanah dalam *musharakah mutanaqisah* adalah lebih realistik jika dibandingkan dengan *bay' bithaman ajil*. Hal ini demikian kerana *musharakah mutanaqisah* tidak memerlukan kepada penetapan keuntungan dan harga jualan (*selling price*) yang tinggi. Ini bermakna pelanggan adalah bebas serta tidak terikat dengan sebarang bentuk bebanan kewangan berganda sama ada dalam kes penyelesaian awal (*early settlement*) ataupun kemungkiran. Dalam kes penyelesaian awal, harga hartanah boleh ditentukan sama ada melalui persetujuan bersama atau melihat kepada harga pasaran hartanah, manakala dalam kes kemungkiran pula, pelanggan hanya berhadapan dengan pelanjutan tempoh penyewaan disebabkan ekuiti pemilikannya yang tidak bertambah atau jika kes berlanjutan dan tiada jalan penyelesaian, maka hartanah akan dilelong tanpa pelanggan terikat dengan bebanan kewangan berganda hasil daripada harga jualan yang tinggi.

iv. Baki pembiayaan *musharakah mutanaqisah* dalam apa jua keadaan sekalipun tidak akan melebihi harga sebenar hartanah. Bukan itu sahaja, baki pembiayaannya adalah setanding dengan pinjaman konvensional dan lebih rendah jika dibandingkan dengan *bay' bithaman ajil* walaupun dengan menggunakan kaedah kadar terapung (*floating rate*).

v. Kadar sewa dalam *musharakah mutanaqisah* boleh ditentukan oleh pelbagai indikator seperti indeks sewaan (*rental index*), indeks harga rumah (*house price index*) dan yang seumpama dengannya, manakala kadar keuntungan dalam *bay' bithaman ajil* pula sukar untuk ditentukan melainkan dengan menggunakan kadar faedah sebagai penanda aras (*benchmark*) yang utama. Perbezaan ini memberikan kelebihan kepada *musharakah mutanaqisah* memandangkan penggunaan kadar faedah sebagai penanda aras dalam

penentuan kadar keuntungan adalah bertentangan dengan pendirian majoriti sarjana fiqh dan kewangan Islam terutamanya dari Timur Tengah.

vi. *Musharakah mutanaqisah* memberikan kelebihan kepada bank dalam mengurus risiko-risiko kecairan (*liquidity risks*). Hal ini demikian kerana kadar sewa boleh dinilai kembali di setiap penghujung tempoh yang ditetapkan. Perkara ini tidak mungkin berlaku dalam *bay' bithaman ajil* kerana kadar keuntungannya kekal tetap sepanjang tempoh pembiayaan.

vii. *Musharakah mutanaqisah* telah diterima secara positif oleh para sarjana fiqh dan kewangan Islam di seluruh pelusuk dunia, manakala *bay' bithaman ajil* hanya diterima dan diamalkan di kebanyakan negara Asia Tenggara sahaja seperti Malaysia, Indonesia dan Brunei.

viii. Majoriti pelanggan *bay' bithaman ajil* berpandangan bahawa kontrak tersebut adalah sama dengan pinjaman konvensional.

### **1.3 Penyataan Permasalahan Kajian**

Kajian ini berusaha untuk menghuraikan empat permasalahan utama iaitu:

- i. Apakah yang dimaksudkan dengan kontrak *musharakah mutanaqisah* dalam sistem muamalah Islam?
- ii. Bagaimanakah kedudukan kontrak *musharakah mutanaqisah* menurut perspektif Islam?
- iii. Bagaimanakah bentuk amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB?
- iv. Adakah amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB bertepatan dengan kehendak Islam?

#### 1.4 Objektif Kajian

Kajian ini berusaha untuk memenuhi empat objektif utama iaitu:

- i. Memberikan pendedahan tentang kontrak *musharakah mutanaqisah* dalam sistem muamalah Islam.
- ii. Menjelaskan perspektif Islam terhadap kedudukan kontrak *musharakah mutanaqisah*.
- iii. Mengenal pasti bentuk amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB.
- iv. Menganalisis perspektif Islam terhadap amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB.

#### 1.5 Kepentingan Kajian

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelum ini, *musharakah mutanaqisah* ialah satu instrumen pembiayaan yang baru diperkenalkan dalam sistem muamalah Islam. Oleh sebab itu, kajian ini amat penting untuk memberikan pendedahan tentang teori kontrak *musharakah mutanaqisah* dan kedudukannya dalam sistem muamalah Islam. Ia juga amat penting untuk mengenal pasti bentuk pelaksanaan amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB dan hukumnya menurut perspektif fiqh Islam. Selain itu, kajian ini juga amat penting untuk membantu pihak pengurusan RHBIB secara khususnya dan mana-mana institusi kewangan yang menawarkan produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* secara umumnya untuk mengemaskini, menambah baik serta mempertingkatkan amalan tersebut setelah melihat kepada beberapa lompang dan permasalahan yang wujud berpandukan kepada teori *musharakah mutanaqisah* dan pelaksanaannya di RHBIB.

## 1.6 Batasan Kajian

Kajian ini dilaksanakan dengan ketetapan tiga batasan kajian iaitu:

i. Batasan bentuk pembiayaan

*Musharakah mutanaqisah* mempunyai konteks pemahaman dan penggunaan yang begitu luas merangkumi pembiayaan perumahan, kenderaan, peralatan, aset tetap, usahasama perniagaan, perdagangan dan pelbagai lagi. Walau bagaimanapun, kajian ini hanya menganalisis kontrak yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan sahaja.

ii. Batasan institusi

Terdapat lapan buah institusi kewangan yang menawarkan *musharakah mutanaqisah* pada ketika ini. Walau bagaimanapun, kajian ini hanya menganalisis amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di sebuah institusi kewangan sahaja iaitu RHBIB.

iii. Batasan permasalahan

Terdapat pelbagai permasalahan yang berlaku dalam amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB. Walau bagaimanapun, kajian ini hanya menganalisis permasalahan-permasalahan fiqh yang berlaku semasa penawaran produk tersebut sahaja.

## 1.7 Kajian-kajian Terdahulu

Penulisan-penulisan yang menyentuh tentang *musharakah mutanaqisah* secara khusus adalah masih sukar untuk diperolehi pada ketika ini. Kitab-kitab *turath* membincangkan *al-musharakah*, *al-ijarah* dan *al-bay'* secara berasingan sesuai dengan senario dan keperluan yang wujud di zaman itu. Penulisan-penulisan kontemporari pula membincangkan *musharakah mutanaqisah* secara mendatar tanpa huraian yang terperinci. Fokus perbincangannya juga adalah terbatas kepada beberapa bentuk kontrak sahaja. Hakikatnya, ketiga-tiga kontrak di atas ialah intipati sebenar dalam pembentukan

*musharakah mutanaqisah* bagi tujuan pembiayaan perumahan. Fenomena ini berlaku kerana *musharakah mutanaqisah* lahir hasil daripada daya kreativiti dan inovasi para sarjana fiqh dan kewangan Islam kontemporari dalam menghadapi cabaran sistem kewangan semasa. Penggabungan beberapa kontrak yang diharuskan oleh syara' sehingga tercetusnya satu instrumen baru adalah suatu pendekatan yang paling efektif dalam menghadapi cabaran sistem kewangan semasa.<sup>70</sup>

Berdasarkan beberapa kesukaran di atas jugalah, penulis berkeyakinan bahawa ia merupakan suatu indikator bahawa perbendaharaan sistem muamalah Islam benar-benar berhajat kepada kajian dan penyelidikan yang lebih mendalam. Ia juga merupakan suatu motivasi kepada penulis untuk memperkayakan lagi khazanah ilmu Islam terutamanya dalam sistem muamalah Islam moden. Segala puji bagi Allah s.w.t., beberapa penulisan di bawah telah banyak membantu penulis dalam menyempurnakan kajian ini.

Penulisan pertama ialah kertas kerja Mohd Ezani Mohd Hassan yang bertajuk: *Masalah Perumahan dan Penyelesaiannya Secara Islam: Kaedah Musharakah Mutanaqisah*. Ia dilihat sebagai penulisan terawal membincangkan tentang *musharakah mutanaqisah* di Malaysia. Beliau telah menganalisis secara kualitatif dan kuantitatif bagaimana pembiayaan perumahan boleh dilaksanakan menggunakan kontrak tersebut. Hasil kajiannya menjelaskan bahawa ia dapat meningkatkan kerjasama di antara umat Islam dengan kewujudan pelaburan secara kolektif. Beliau juga turut mengemukakan cadangan agar institusi-institusi kewangan di Malaysia meneroka kontrak tersebut sebagai alternatif penyelesaian kepada para pembeli rumah di Malaysia.<sup>71</sup>

Penulisan kedua ialah kertas kerja Mohd Ali Baharum yang bertajuk: *Kaedah-kaedah Syariah Dalam Muamalat* dan bukunya yang bertajuk: *Masalah Perumahan*,

---

<sup>70</sup> Boulem Bendjilali dan Tariqullah Khan, *Economics of Diminishing Musharakah* (Jeddah: Islamic Research and Training Institute, 1995), 15.

<sup>71</sup> Mohd Ezani Mohd Hassan, "Masalah Perumahan dan Penyelesaiannya Secara Islam: Kaedah Musharakah Mutanaqisah" (Seminar Keusahawanan dan Perniagaan Islam di Maktab Kerjasama Malaysia, Jalan Templer PJ pada 28-29 November 1987).

*Penyelesaiannya Menurut Perspektif Islam*. Ia juga dilihat sebagai penulisan terawal membincangkan tentang *musharakah mutanaqisah* di Malaysia. Beliau telah mengemukakan beberapa mekanisme kontrak baru Islam seperti *al-ijarah thumma al-bay'* dan *al-musharakah thumma al-hibah* (perkongsiian yang disusuli dengan pemberian) atau konsep asalnya *musharakah mutanaqisah* serta membincangkan beberapa permasalahan yang berlaku dalam pinjaman dan pembiayaan perumahan di Malaysia termasuklah isu penetapan kadar keuntungan yang tinggi oleh BIMB. Sebagai penyelesaian, beliau telah mencadangkan beberapa alternatif seperti *musharakah mutanaqisah* dan *al-ijarah thumma al-bay'* serta mengemukakan contoh pelaksanaan *musharakah mutanaqisah* oleh KBI.<sup>72</sup>

Penulisan ketiga ialah artikel Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak yang bertajuk: *Islamic Home Financing through Musharakah Mutanaqisah and al-Bay' Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis*. Para pengkaji telah menggunakan pendekatan perbandingan dengan menganalisis perbezaan di antara pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* dan *bay' bithaman ajil*. Hasil kajian menjelaskan bahawa *musharakah mutanaqisah* memiliki pelbagai kelebihan dan keistimewaan berbanding *bay' bithaman ajil* dan seharusnya dijadikan sebagai alternatif baru dalam amalan pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia.<sup>73</sup>

Penulisan keempat ialah disertasi sarjana Nur al-Din 'Abd al-Karim al-Kawamilah yang bertajuk: *al-Musharakah al-Mutanaqisah wa Tatbiqatuha al-Mu'asarah: al-Bank al-Islami al-Urduni Namudhijan*. Beliau telah menganalisis kontrak *musharakah mutanaqisah* dan pelaksanaannya di Bank Islam Jordan menurut perspektif fiqh. Antara permasalahan yang dibincangkan ialah konsep *musharakah*, kaedah pembentukan *musharakah mutanaqisah*, hukum *shirkat al-milk*, *shirkat al-'aqd*

---

<sup>72</sup> Mohd Ali, *Kaedah-kaedah Syariah*; Mohd Ali, *Masalah Perumahan*.

<sup>73</sup> Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Islamic Home Financing," 15-30.

dan aplikasinya dalam *musharakah mutanaqisah* serta hukum *musharakah mutanaqisah* itu sendiri.<sup>74</sup>

Penulisan kelima ialah buku Wahbah al-Zuhayli yang bertajuk: *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*. Beliau telah menghuraikan gambaran *musharakah mutanaqisah* serta syarat-syarat yang perlu dipenuhi untuk membolehkannya menjadi suatu kontrak yang sah. Beliau juga turut menjelaskan bahawa tiada perbezaan di antara *musharakah mutanaqisah* dan *musharakah muntahiyah bi al-tamlik*.<sup>75</sup>

Penulisan keenam ialah buku Boulem Bendjilali dan Tariqullah Khan yang bertajuk: *Economics of Diminishing Musharakah*. Para pengkaji telah memperluaskan perbincangan tentang *musharakah mutanaqisah* dengan melihatnya menurut perspektif ekonomi. Beberapa sampel pelaksanaan kontrak tersebut telah dimuatkan dalam perbincangan seperti di Bank Islam Sudan, Bank al-Barakah dan Bank Islam Jordan. Hasil kajian menjelaskan bahawa pelaksanaan *musharakah mutanaqisah* adalah suatu alternatif terbaik yang wujud dalam sistem muamalah Islam terutamanya apabila berhadapan dengan aktiviti ekonomi yang pelbagai.<sup>76</sup>

Penulisan ketujuh ialah buku Muhammad Taqi Usmani yang bertajuk: *An Introduction to Islamic Finance*. Beliau telah memperincikan setiap prosedur yang perlu dipatuhi dalam melaksanakan *musharakah mutanaqisah* dengan membahagikan penerangan dan penjelasan mengikut klasifikasi kontrak seperti pembiayaan untuk tujuan perumahan, perniagaan dan juga perdagangan.<sup>77</sup> Buku ini kemudiannya telah dikemaskinikan oleh Muhammad Imran Ashraf Usmani dengan menyenaraikan

---

<sup>74</sup> Nur al-Din 'Abd al-Karim al-Kawamilah, "al-Musharakah al-Mutanaqisah wa Tatbiqatuha al-Mu'asarah: al-Bank al-Islami al-Urduni Namuzijan" (Disertasi Sarjana Ilmu Wahyu (*Usul Fiqh*), Kuliyyah Ilmu Wahyu dan Kemanusiaan, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, 2006).

<sup>75</sup> Wahbah al-Zuhayli, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 435-436.

<sup>76</sup> Bendjilali dan Tariqullah Khan, *Economics*, 1-103.

<sup>77</sup> Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance*, 30-35.

beberapa fungsi kontrak seperti pembelian aset tetap, rumah, jentera, kilang, kenderaan dan juga pembiayaan projek yang melibatkan aset tetap.<sup>78</sup>

Penulisan kelapan ialah buku Salahuddin Ahmed yang bertajuk: *Islamic Banking, Finance and Insurance: A Global Overview*. Beliau telah menjelaskan bahawa kaedah pembiayaan perumahan secara Islam tidak terbatas kepada *bay' bithaman ajil* dan *musharakah mutanaqisah* semata-mata di mana terdapat tiga kontrak yang boleh diaplikasikan untuk tujuan tersebut iaitu *musharakah mutanaqisah*, *ijarah* dan *murabahah*. Setiap negara yang menawarkan sistem perbankan Islam pula mempunyai pendekatan yang tersendiri dalam menawarkan perkhidmatan tersebut. Walau bagaimanapun, beliau menegaskan bahawa *musharakah mutanaqisah* menawarkan risiko dan pulangan yang paling optimum bagi mana-mana institusi kewangan.<sup>79</sup>

Penulisan kesembilan ialah buku BNM yang bertajuk: *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*. BNM telah mengeluarkan beberapa garis panduan berhubung dengan *musharakah mutanaqisah*. Ia merangkumi keputusan Majlis Penasihat Syariah BNM terhadap kontrak tersebut di mana Majlis telah meluluskannya pada 6 Februari 2006 dan beberapa persoalan fiqh seperti sifat sesebuah kontrak sama ada *lazim* (mengikat) atau *ghayr lazim* (tidak mengikat), obligasi yang perlu dipenuhi oleh setiap pihak yang berkontrak dan juga konsep *wa'd* yang terkandung dalam kontrak tersebut.<sup>80</sup> Dengan penjelasan ringkas yang diberikan, penulis percaya bahawa ia merupakan kata-kata kunci (*keywords*) kepada beberapa persoalan fiqh yang perlu dikaji dengan sebaik mungkin oleh sarjana-sarjana Islam terkemudian.

Penulisan kesepuluh ialah buku Mohd Kamal Khir, Lokesh Gupta dan Bala Shanmugam yang bertajuk: *Longman Islamic Banking, A Practical Perspective*. Penulisan ini menegaskan bahawa *musharakah mutanaqisah* merupakan suatu

---

<sup>78</sup> Muhammad Imran Ashraf Usmani, *Meezan Bank's Guide to Islamic Banking* (Karachi: Darul Ishaat, 2002), 124.

<sup>79</sup> Salahuddin, *Islamic Banking*, 407-431.

<sup>80</sup> BNM, *Resolusi Syariah*, 21 dan 59-63.



mekanisme pembiayaan Islam yang inovatif dan fleksibel sama ada melibatkan modal kerja perniagaan, pemilikan aset mahupun pemilikan hartanah. Di samping itu, penulisan ini turut memperincikan setiap prosedur yang terdapat dalam *musharakah mutanaqisah* serta mendedahkan metod pengiraannya menggunakan aplikasi kewangan berkomputer.<sup>81</sup>

Penulisan kesebelas ialah tesis PhD Mohd Sollehudin Shuib yang bertajuk: *Musharakah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*. Beliau telah menganalisis kontrak *musharakah mutanaqisah* dan pelaksanaannya di KFH, Citibank, RHBIB dan Maybank Islamic. Antara permasalahan yang dibincangkan ialah teori kontrak *musharakah mutanaqisah*, hukum, rukun, syarat, sejarah perkembangan dan juga bentuk pelaksanaannya di Malaysia. Selain itu, beliau juga turut menganalisis perbezaan di antara pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* dengan *istisna'*, *bay' bithaman ajil*, *murabahah*, *al-ijarah thumma al-bay'* dan juga pinjaman perumahan secara konvensional.<sup>82</sup>

## 1.8 Metodologi Kajian

Kajian ini dilaksanakan dengan menggunakan beberapa kaedah dan metodologi penyelidikan. Ia merupakan kajian jenis exploratori (*exploratory*) yang bermaksud satu bentuk penyelidikan yang dijalankan untuk mendalami dan menilai secara terperinci sesuatu permasalahan seterusnya mempertingkatkan pengetahuan maklumat tentang permasalahan tersebut.<sup>83</sup> Dalam konteks kajian ini, permasalahan yang dimaksudkan ialah konsep pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah*. Dari sudut

---

<sup>81</sup> Mohd Kamal Khir et al., *Longman Islamic Banking, A Practical Perspective* (Petaling Jaya: Pearson Malaysia, 2008), 167-179.

<sup>82</sup> Mohd Sollehudin Shuib, "*Musharakah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*" (Tesis PhD, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 2010).

<sup>83</sup> Azhar Harun dan Nawi Abdullah, *Metodologi Penyelidikan Ekonomi dan Sains Sosial* (Singapura: Thomson, 2004), 6.

strategi, kajian ini menggunakan strategi kajian lapangan (*field studies*) yang bermaksud satu bentuk kaedah pemerhatian untuk meneroka suatu permasalahan baru atau untuk mengumpul maklumat yang berbentuk kualitatif yang sukar diukur dengan menggunakan kaedah berstatistik.<sup>84</sup> Dalam konteks kajian ini, lapangan yang dimaksudkan ialah RHBIB. Selain itu, terdapat dua kaedah utama digunakan dalam usaha menyempurnakan kajian ini iaitu:

### **1.8.1 Kaedah Pengumpulan Data**

Dalam fasa pertama, segala data dan maklumat yang relevan serta berkaitan dengan tajuk kajian dikumpulkan merangkumi data primer dan sekunder. Data primer ialah sebarang data dan maklumat yang diperolehi secara langsung daripada skop kajian seperti temubual, soal selidik, panduan operasi dan prosedur pembiayaan yang hanya boleh diperolehi daripada institusi yang terlibat sahaja, manakala data sekunder pula ialah sebarang data dan maklumat yang diperolehi melalui sebarang bentuk perantaraan yang mempunyai kaitan dengan skop kajian seperti buku, jurnal, artikel, kertas kerja, laporan, disertasi, tesis, laman web yang berautoriti dan pelbagai bentuk bahan rujukan yang lain.<sup>85</sup>

Untuk menyempurnakan fasa ini, tiga kaedah utama digunakan iaitu:

#### **i. Kajian Perpustakaan**

Kajian perpustakaan merupakan kaedah yang paling utama digunakan dalam menyempurnakan kajian ini. Kaedah ini digunakan secara meluas dalam Bab I (Pendahuluan), Bab II (*Musharakah Mutanaqisah* Dalam Sistem Muamalah Islam) dan Bab IV (Analisis Isu-isu Fiqh Dalam Amalan Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank). Antara perpustakaan yang terlibat ialah Perpustakaan Utama Universiti Malaya, Perpustakaan Akademi Pengajian Islam,

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, 44.

<sup>85</sup> Idris Awang, *Kaedah Penyelidikan: Suatu Sorotan* (Kuala Lumpur: Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya (APIUM), 2001), 75; Azhar dan Nawi, *Metodologi Penyelidikan*, 20.

Universiti Malaya, Perpustakaan Za'ba, Universiti Malaya, Perpustakaan Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, Perpustakaan Tun Sri Lanang, Universiti Kebangsaan Malaysia, Perpustakaan Awam Islam, Pusat Islam Malaysia, Perpustakaan Negara Kuala Lumpur, Perpustakaan Universiti Darul Iman Malaysia, Perpustakaan Kolej Universiti Darul Quran Islamiyyah dan beberapa perpustakaan persendirian yang lain.

ii. Dokumentasi

Kaedah dokumentasi digunakan untuk mengumpul data dan maklumat yang relevan serta berkaitan daripada sumber-sumber yang tidak diterbitkan atau penerbitan yang bersifat terhad. Majoritinya merupakan data primer seperti surat tawaran pembiayaan, dokumen-dokumen perjanjian, panduan operasi dan prosedur pembiayaan di mana ia tidak boleh diperolehi daripada mana-mana perpustakaan. Kaedah ini digunakan secara meluas dalam Bab III (Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank).

iii. Temubual

Kaedah temubual digunakan untuk memperolehi data dan maklumat yang terperinci tentang amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB. Beberapa individu yang berautoriti serta terlibat secara langsung dengan skop kajian ditemubual untuk mendapatkan data dan maklumat yang lebih terperinci. Individu-individu yang dimaksudkan ialah Encik Muhd Ramadhan Fitri Bin Ellias, Ketua Penasihat (Perunding dan Pembangunan Syariah) RHBIB, Encik Engku Mohd Hairulnizam Bin Tuan Ahmad, Eksekutif Kanan RHBIB Cawangan Kuala Terengganu dan Cik Intan Liana Binti Mamat, Eksekutif Pemasaran RHBIB juga dari Cawangan Kuala Terengganu. Temubual dengan individu pertama telah diadakan pada 3 Mac 2009 di RHBIB, Menara Yayasan Tun Abdul Razak, 200, Jalan Bukit Bintang, 55100 Kuala Lumpur, temubual dengan individu kedua telah diadakan pada 13 April 2009 dan 14 Oktober 2009 di RHBIB Cawangan Kuala Terengganu, No. 20, Paya Keladi Business

Centre, 20000 Kuala Terengganu, Terengganu, manakala temubual dengan individu ketiga telah diadakan pada 21 Oktober 2013 juga di RHBIB Cawangan Kuala Terengganu. Kaedah ini digunakan secara meluas dalam Bab III.

### **1.8.2 Kaedah Menganalisis Data**

Segala data dan maklumat yang telah sempurna dikumpulkan dalam fasa pertama dianalisis menggunakan beberapa kaedah berikut:

i. Kaedah Deskriptif

Kaedah ini digunakan untuk menjelaskan *musharakah mutanaqisah* serta amalan pembiayaan perumahan menggunakan kontrak tersebut di RHBIB. Ia digunakan untuk menghuraikan setiap permasalahan yang dibincangkan dalam kontrak tersebut seperti kontrak-kontrak yang terlibat, rukun, syarat dan prosedur yang perlu dipatuhi untuk memastikan ia bertepatan dengan tuntutan dan kehendak syara'.

ii. Kaedah Induktif dan Deduktif

Kaedah induktif atau *istiqra'* bermaksud data dan maklumat dikumpul secara teratur bagi menghuraikan fenomena kajian dan mencari hubungan di antara fakta-fakta yang terkumpul bagi merumuskan sesuatu gagasan pemikiran. Sebagai contoh, dalam menentukan kategori *al-shirkah* yang wujud dalam *musharakah mutanaqisah*, penulis telah mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan *al-shirkah* sebagaimana yang telah dikemukakan oleh fuqaha' dan mengemukakan suatu kesimpulan daripada data-data tersebut.

Kaedah deduktif atau *istinbat* pula adalah sebaliknya di mana gagasan pemikiran atau teori dikumpulkan secara teratur bagi menghuraikan fenomena kajian atau teori tersebut diaplikasikan untuk menyelesaikan permasalahan kajian. Sebagai contoh, teori-teori *musharakah mutanaqisah* yang dikemukakan oleh para sarjana fiqh dan kewangan Islam telah banyak membantu penulis dalam menjelaskan setiap permasalahan yang

ditimbulkan dalam kajian ini. Kedua-dua kaedah ini digunakan secara meluas dalam Bab II dan Bab IV.

## **1.9 Sistematika Penulisan**

Kajian ini dibahagikan kepada lima bab. Bab I ialah bab pendahuluan. Ia menghuraikan tentang latar belakang permasalahan kajian, pernyataan permasalahan kajian, objektif, kepentingan dan batasan kajian, sorotan kajian-kajian terdahulu, metodologi dan sistematika penulisan. Bab II (*Musharakah Mutanaqisah* Dalam Sistem Muamalah Islam) menghuraikan tentang *musharakah mutanaqisah* dalam sistem muamalah Islam. Ia dibahagikan kepada dua bahagian. Bahagian pertama membincangkan tentang kontrak-kontrak utama yang membentuk *musharakah mutanaqisah* bagi tujuan pembiayaan perumahan, manakala bahagian kedua membincangkan tentang *musharakah mutanaqisah* itu sendiri. Bab III (Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank) menghuraikan tentang pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB. Ia juga dibahagikan kepada dua bahagian. Bahagian pertama membincangkan tentang latar belakang serta produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh RHBIB, manakala bahagian kedua membincangkan tentang pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB. Bab IV (Analisis Isu-isu Fiqh Dalam Amalan Pembiayaan Perumahan Secara *Musharakah Mutanaqisah* di RHB Islamic Bank) pula menganalisis beberapa isu fiqh yang telah dikenalpasti dalam amalan pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* di RHBIB. Kajian ini diakhiri dengan Bab V yang mengandungi beberapa rumusan, implikasi kajian dan cadangan daripada penulis.