

BAB IV

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

4.1 Pendahuluan

Setelah meneliti keseluruhan prosedur pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* atau *Equity Home Financing-i* di RHBIB, penulis telah mengenal pasti beberapa permasalahan fiqh yang berlaku semasa penawaran produk tersebut. Antaranya ialah 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 *diyanah* semata-mata atau turut melibatkan *qada'*. Permasalahan-permasalahan tersebut dianalisis menurut perspektif hukum fiqh Islam dan dengan menggunakan kaedah الْحُكْمُ عَلَى الشَّيْءِ فَرَعٌ عَنْ تَصَوُّرِهِ yang bermaksud hukum tentang sesuatu itu ialah cabang daripada gambarannya. Bab ini diakhiri dengan satu kesimpulan.

4.2 Rukun dan Syarat

Memandangkan *Equity Home Financing-i* adalah sejenis *'aqd al-murakkabah* yang menggabungkan beberapa kontrak seperti *al-bay'*, *al-istisna'*, *al-shirkah*, *al-ijarah* dan beberapa lagi, maka ia hendaklah mematuhi rukun-rukun dan syarat-syarat setiap kontrak yang terlibat. Keabsahannya adalah amat tertakluk kepada pematuhannya kepada perkara-perkara tersebut.

Dalam permasalahan *al-'aqidan*, RHBIB menetapkan bahawa pelanggan hendaklah seorang warganegara, berkelayakan dari sudut kewangan di mana bayaran

bulanan bagi pembiayaan tidak melebihi satu pertiga daripada pendapatan bulanan kasar pelanggan¹ dan tidak bankrap. Selain itu, pelanggan juga hendaklah seorang yang cukup umur, waras, berkuasa dan berkelayakan untuk menjalankan sesebuah urusan niaga serta tidak terlibat dalam sebarang bentuk pelanggaran undang-undang (*violation*), kemungkiran atau keadaan-keadaan yang menyalahi syarat-syarat perjanjian (*events of defaults*), proses mahkamah (*litigation*), tuntutan mahkamah (*lawsuits*), kebangkrutan (*bankruptcy*) dan kekebalan daripada perundangan (*immunity*).²

Syarat-syarat di atas dikemukakan demi menjaga *masalah* (kepentingan) kedua-dua pihak yang berkontrak. Ia selaras dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh fuqaha' iaitu *al-'aql*, *al-rushd* dan *al-rida*³ bahkan diperkemas dengan keperluan-keperluan kewangan dan perundangan semasa. Justeru itu, penulis berpandangan keseluruhan syarat di atas adalah sangat baik dan bertepatan dengan kehendak syara'.

Dalam permasalahan *al-sighah*, RHBIB mengambil pendekatan memeteraikan kontrak-kontrak dalam *Equity Home Financing-i* secara berasingan di mana terdapat lima dokumen perjanjian kesemuanya iaitu *Musharakah Agreement*, *First/Third Party Legal Charge*, *Purchase Undertaking*, *Ijarah Agreement* dan *Service Agency Agreement*.⁴

Pendekatan ini adalah selari dengan garis panduan Akademi Fiqh Islam dan Majlis Penasihat Syariah BNM yang menyatakan bahawa setiap kontrak hendaklah dimeteraikan secara berasingan.⁵ Ia merupakan suatu pendekatan yang baik dan bertepatan dengan kehendak syara', walau bagaimanapun beberapa permasalahan di bawah perlu diberikan perhatian;

¹ Laman sesawang Banking Info, dicapai 1 Mac 2013, http://www.bankinginfo.com.my/system/media/downloadables/house_financing.pdf, 16.

² RHBIB *Musharakah Agreement*, 40-43. Rujuk Lampiran III, 207-210.

³ Rujuk h. 50-56 dan 76-79.

⁴ Rujuk h. 114-116.

⁵ Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:645-646; BNM, *Resolusi Syariah*, 44.

Pertama, penggunaan dokumen perjanjian yang berbilang bermakna peningkatan kos fi guaman dan duti setem. Oleh sebab itu, pelanggan perlulah mengetahui tentang kos-kos berkenaan terutamanya bagi yang mengambil pakej Non-FAC.⁶

Kedua, penggunaan dokumen perjanjian yang berbilang juga menimbulkan kekeliruan dari sudut prioriti setiap dokumen. Berdasarkan temubual penulis, tiada sebarang garis panduan berhubung dengan perkara tersebut disediakan oleh RHBIB.⁷

Sepatutnya RHBIB menyediakan satu garis panduan berhubung dengan prioriti setiap dokumen untuk mengelakkan daripada berlaku sebarang bentuk kekeliruan atau permasalahan hukum. Garis panduan ini amat signifikan kerana ia bukan sahaja boleh mengakibatkan kecacatan kontrak, bahkan ia juga boleh mengakibatkan ketidaksahihan keseluruhan kontrak tersebut.

Sebagai contoh, jika dokumen perjanjian yang menggunakan kontrak *al-shirkah* berada pada kedudukan yang terakhir, keempat, ketiga atau kedua sekalipun, maka keseluruhan kontrak tersebut adalah tidak sah dan terbatal. Hal ini demikian kerana bagaimana kontrak-kontrak lain hendak dimeteraikan jika kontrak yang paling utama iaitu *al-shirkah* belum dimeteraikan. Bagaimana bank hendak menjual atau memberi sewa bahagiannya kepada pelanggan jika bank belum memiliki sebahagian daripada aset berkenaan? Bagaimana pelanggan hendak berjanji untuk membeli bahagian bank jika bank masih belum memiliki sebahagian daripada aset berkenaan?

Oleh sebab itu, dalam apa jua keadaan sekalipun, kontrak *al-shirkah* hendaklah dimeteraikan terlebih dahulu daripada mana-mana kontrak yang lain. Hal ini demikian kerana ia merupakan kontrak induk dan terpenting dalam kontrak *musharakah mutanaqisah*. Adapun kontrak-kontrak yang lain, maka bolehlah didahulukan atau dikemudiankan di antara satu dengan yang lain.

⁶ Kos Pemilikan Tidak Ditanggung.

⁷ Engku Mohd Hairulnizam Bin Tuan Ahmad (Eksekutif Kanan RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 14 Oktober 2009; Temubual dengan Cik Intan Liana Binti Mamat (Eksekutif Pemasaran RHBIB Cawangan Kuala Terengganu) dalam temubual dengan penulis, 21 Oktober 2013.

Sebagai panduan, penulis mencadangkan agar prosedur-prosedur di bawah diguna pakai:

- i. *Musharakah Agreement*
- ii. *First/Third Party Legal Charge*
- iii. *Purchase Undertaking*
- iv. *Ijarah Agreement*
- v. *Service Agency Agreement*

atau

- i. *Musharakah Agreement*
- ii. *Purchase Undertaking*
- iii. *Ijarah Agreement*
- iv. *Service Agency Agreement*
- v. *First/Third Party Legal Charge*

Selain itu, RHBIB mengambil pendekatan memeteraikan kontrak dengan setiap pihak menandatangani dokumen-dokumen perjanjian yang disediakan. Dalam hal ini, terdapat beberapa permasalahan fiqh yang perlu diberikan perhatian seperti amalan menandatangani dokumen perjanjian tanpa penggunaan sebarang lafaz *al-ijab* dan *al-qabul*, menandatangani perjanjian tanpa mengetahui isi kandungannya secara jelas dan terang dan penggunaan Bahasa Inggeris sebagai bahasa pengantar.

Berdasarkan huraian-huraian dalam bab terdahulu, amalan menandatangani dokumen perjanjian tanpa penggunaan sebarang lafaz *al-ijab* dan *al-qabul* adalah diharuskan dalam beberapa keadaan tertentu sahaja seperti bisu, pekak, *contracts inter absentes* dan yang seumpama dengannya atau ia melibatkan sesuatu yang kurang bernilai dan kurang berharga serta merupakan suatu 'uruf yang diterima secara meluas oleh masyarakat umum. Adapun kontrak-kontrak yang bernilai dan berharga seperti kontrak pembiayaan perumahan, projek dan yang seumpama dengannya seharusnya

berlaku secara lisan dan tidak memadai dengan sekadar menandatangani beberapa dokumen tertentu sahaja.⁸ Permasalahan ini turut dianalisis oleh Osman Sabran dan beliau telah *mentarjihkan* pandangan yang sama.⁹ Justeru itu, penulis juga berpandangan kontrak-kontrak yang bernilai dan berharga seharusnya berlaku secara lisan dan tidak memadai dengan sekadar menandatangani beberapa dokumen tertentu sahaja

Dokumen-dokumen perjanjian juga perlu diketahui dan difahami isi kandungannya secara jelas dan terang serta ditulis dalam bahasa yang diketahui dan difahami oleh setiap pihak yang berkontrak.¹⁰ Dalam konteks negara Malaysia, sudah tentulah bahasa yang dimaksudkan ialah Bahasa Melayu.

Sepatutnya kontrak *Equity Home Financing-i* atau sebarang kontrak yang bernilai dan berharga yang ditawarkan oleh institusi-institusi kewangan Islam perlulah diterjemahkan ke dalam Bahasa Melayu dan seterusnya dimeteraikan secara lisan iaitu dengan menggunakan lafaz yang jelas dan terang seperti: “saya dengan ini bersekutu dengan bank dalam hartanah tersebut sebanyak ...” atau “saya dengan ini menyewa bahagian bank dalam hartanah tersebut sebanyak ...” atau “saya dengan ini membeli bahagian bank dalam hartanah tersebut sebanyak ...” dan yang seumpama dengannya.

Jika tahap yang ideal seumpama ini sukar untuk dicapai dan dilaksanakan, setidak-tidaknya keseluruhan dokumen perjanjian hendaklah menggunakan Bahasa Melayu agar ia diketahui dan difahami oleh setiap lapisan pelanggan. Hal ini bersesuaian dengan kaedah yang menyebut مَا لَا يَدْرُكُ كُلَّهُ لَا يَتْرُكُ جَلَّهُ yang bermaksud sesuatu yang tidak dapat dilakukan kesemuanya, jangan ditinggalkan kesemuanya.

Selain itu, pengabaian terhadap syarat-syarat *al-sighah* atau *al-ijab* dan *al-qabul* sebagaimana yang telah dikemukakan oleh fuqaha’ mengundang pelbagai implikasi

⁸ Rujuk h. 57-58 dan 60-61.

⁹ Osman, *Urusniaga al-Bay’ Bithaman Ajil*, 79.

¹⁰ Rujuk h. 57-58 dan 80.

negatif, mencetuskan kekeliruan, perselisihan pendapat, perbalahan dan yang lebih dahsyat lagi adalah menafikan keberkatan Allah s.w.t. daripada kontrak tersebut.

Justeru itu, penulis berpandangan keseluruhan syarat di atas adalah sangat baik dan bertepatan dengan kehendak syara'.

Dalam permasalahan *al-ujrah* pula, terdapat dua permasalahan fiqh yang perlu diberikan perhatian.

Pertama, memandangkan bayaran bulanan yang dijelaskan oleh pelanggan terbahagi kepada dua bahagian iaitu *ujrah* dan pembelian ekuiti pemilikan bank, maka berlaku kekeliruan berhubung dengan pembahagian bayaran sedangkan fuqaha' seperti al-Kasani, al-Dusuqi, al-Sawi, al-Nawawi, al-Sharbini, al-Bahuti dan lain-lain mensyaratkan sewa atau upah hendaklah diketahui dengan jelas oleh setiap pihak yang berkontrak dari sudut kadar, jenis dan sifat pembayaran.¹¹

Dalam hal ini, penulis mendapati RHBIB telah mengemukakan anggaran jadual pembahagian bayaran bulanan sebelum kontrak dimeteraikan¹² dan jadual pembelian ekuiti pemilikan bank, tempoh sewa dan kadar keuntungan juga telah dijelaskan dalam dokumen *Purchase Undertaking*¹³ dan *Ijarah Agreement*.¹⁴ Walau bagaimanapun, memandangkan *musharakah mutanaqisah* adalah suatu kontrak yang kompleks, ditambah dengan penggunaan Bahasa Inggeris sebagai bahasa pengantar, maka dibimbangi syarat di atas tidak dapat disempurnakan dengan baik.

Oleh sebab itu, penulis sekali lagi mencadangkan agar *Equity Home Financing-i* atau sebarang kontrak yang bernilai dan berharga yang ditawarkan oleh institusi-institusi kewangan Islam perlulah diterjemahkan ke dalam Bahasa Melayu atau setidaknya pelanggan diberikan pilihan sama ada hendak menggunakan Bahasa Melayu

¹¹ Rujuk h. 81.

¹² Rujuk Lampiran VI, 262 dan Lampiran VII, 271.

¹³ RHBIB *Purchase Undertaking*, 7. Rujuk Lampiran IV, 249.

¹⁴ RHBIB *Ijarah Agreement*, 8. Rujuk Lampiran V, 260.

atau Bahasa Inggeris. Dengan cara ini, barulah segala syarat yang telah dikemukakan oleh fuqaha' dapat disempurnakan dengan baik.

Kedua, penggunaan *Islamic Base Rate* (IBR) sebagai indikator utama dalam menentukan kadar sewa adalah masih di bawah pengaruh kadar faedah. Dalam suasana ekonomi moden pada ketika ini, agak sukar untuk menafikan kestabilan sistem ekonomi konvensional. Walau bagaimanapun, saranan daripada Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak agar menggunakan pelbagai indikator lain seperti *rental index*, *house price index* dan yang seumpama dengannya¹⁵ adalah saranan dan cadangan yang amat baik dan perlu diberikan perhatian yang sewajarnya.

Penulis juga berpandangan bahawa kebergantungan sistem kewangan Islam kepada pengaruh kadar faedah menggambarkan sokongan secara tidak langsung terhadap sistem kewangan konvensional. Ia juga menggambarkan kurangnya *thiqah* dan keyakinan terhadap kehebatan dan keagungan sistem kewangan Islam dalam mendepani pelbagai krisis ekonomi dan kewangan semasa. Sungguhpun hukum *Equity Home Financing-i* dan hukum penggunaan IBR ialah dua permasalahan fiqh yang berbeza dan tidak boleh dicampur adukkan di antara satu dengan yang lain, tetapi kekal ia mempunyai kaitan yang amat rapat di antara satu dengan yang lain.

Dalam hal ini, penulis suka merujuk kepada proses transformasi ekonomi Madinah pasca Hijrah Rasulullah s.a.w.. Sebelum hijrah, ekonomi Yathrib dikuasai oleh golongan Yahudi yang terkenal dengan riba, manakala golongan Aws dan Khazraj pula terkenal dengan pertanian. Pasca hijrah, kemasukan golongan Muhajirin yang terkenal dengan perniagaan seperti Abu Bakr al-Siddiq, 'Umar b. al-Khattab, 'Uthman b. 'Affan, 'Abd al-Rahman b. 'Awf, 'Uthman b. Maz'un dan ramai lagi telah menyekat penguasaan ekonomi golongan Yahudi. Hal ini berlaku bukanlah kerana kepintaran dan kemahiran Muhajirin dalam perniagaan semata-mata, tetapi disebabkan oleh keadilan dan kebajikan syariat yang dibawa oleh Rasulullah s.a.w. merangkumi konsep *al-takaful*

¹⁵ Ahamed Kameel dan Dzuljastri, "Islamic Home Financing" 15-16.

al-ijtima'i, perniagaan yang adil dan amanah, pengharaman riba, *an-najsh* (menjuak), *al-ihthikar* (monopoli) dan pelbagai lagi.¹⁶

Walau bagaimanapun, usaha untuk membebaskan diri secara mutlak daripada riba dan pengaruh kadar faedah bukanlah suatu usaha yang mudah, sebaliknya memerlukan kepada kesungguhan *iltizam* pengamal sistem kewangan Islam serta sokongan dan dokongan penuh daripada pihak pemerintah. Ia juga merupakan salah satu daripada tanggungjawab *al-amr bi al-ma'ruf* dan *al-nahy 'an al-munkar* yang perlu dilaksanakan oleh setiap pihak tanpa ada yang berkecuali.

4.3 Bay'atan fi Bay'ah

Memandangkan *Equity Home Financing-i* adalah sejenis '*aqd al-murakkabah* yang menggabungkan tiga kontrak utama iaitu *al-shirkah*, *al-ijarah* dan *al-bay'* dan turut menggabungkan beberapa kontrak lain seperti *al-istisna'*, *al-rahn*, *al-wakalah* dan elemen *al-wa'd*, maka timbul pula perselisihan di kalangan fuqaha' berhubung isu penggabungan kontrak sama ada ia termasuk dalam kategori transaksi yang dilarang, *bay'atan fi bay'ah* atau sebaliknya.

Berdasarkan huraian-huraian dalam bab terdahulu, majoriti fuqaha' baik yang terdahulu mahupun kontemporari mengharuskan penggabungan beberapa kontrak dalam satu transaksi selagi setiap kontrak yang terlibat diharuskan oleh syara' dan tiada dalil melarang perbuatan tersebut.¹⁷

Menurut al-Kasani dan al-Bahuti, setiap kontrak yang diharuskan oleh syara' secara bersendirian, maka begitulah juga hukumnya secara berkumpulan.¹⁸ Ibn Qayyim

¹⁶ Salih Ahmad al-Shami, *al-Sirah al-Nabawiyyah Tarbiyyah Ummah wa Bina' Dawlah*, cet. 2 (Beirut: al-Maktab al-Islami, 2002), 169-171; Abu al-Hasan 'Ali al-Hasani al-Nadawi, *al-Sirah al-Nabawiyyah* (Beirut: Dar Ibn Kathir, 2001), 186-191.

¹⁷ Malik, *al-Mudawwanah al-Kubra*, 3:168; al-Kasani, *Badai' al-Sanai'*, 6:58; al-Sharbini, *Mughni al-Muhtaj*, 2:56; al-Bahuti, *Kashshaf al-Qina'*, 3:183.

¹⁸ Al-Kasani, *Badai' al-Sanai'*, 6:58; al-Bahuti, *Kashshaf al-Qina'*, 3:183.

al-Jawziyyah pula menjelaskan bahawa tiada larangan dalam penggabungan dua kontrak yang setiap satu daripadanya adalah harus secara bersendirian.¹⁹

Selain itu, kontrak-kontrak gabungan seperti *al-murabahah lil-amir bi al-shira'* dan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* telah diperakui dalam beberapa siri persidangan fiqh seperti Persidangan Nadwah al-Fiqhiyyah Bayt al-Tamwil Kuwait yang pertama dan Persidangan Akademi Fiqh Islam ke-5 dan ke-6.²⁰ Ia kemudiannya telah dibincangkan secara mendalam oleh Nazih Hammad dan beliau telah meletakkan *musharakah mutanaqisah* sebaris dengan *al-murabahah lil-amir bi al-shira'* dan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*.²¹

Majlis Penasihat Syariah BNM juga telah memutuskan bahawa amalan menghimpunkan perjanjian *musharakah* dan *ijarah* dalam satu dokumen perjanjian adalah dibenarkan selagi kedua-dua kontrak tersebut dimeteraikan secara berasingan dan jelas serta tidak bercampur aduk di antara satu sama lain.²²

Berdasarkan huraian-huraian di atas, ini bermakna hukum transaksi yang mempunyai lebih daripada satu kontrak dilihat berpandukan kepada hukum setiap kontrak yang terlibat secara berasingan. Apabila setiap kontrak yang terlibat diharuskan oleh syara', maka keseluruhan transaksi tersebut juga adalah diharuskan.

Keharusan ini juga disandarkan kepada kaedah fiqh *al-asl fi al-mu'amalat al-ibahah*. Ini bermakna selagi mana *Equity Home Financing-i* tidak mengandungi perkara-perkara yang dilarang atau bertentangan dengan syara' serta tidak menyanggah kaedah-kaedah fiqh yang telah ditetapkan, maka hukumnya adalah harus.

¹⁹ Ibn Qayyim al-Jawziyyah, *I'lam al-Muwaqqi'in*, 5:310.

²⁰ 'Uthman Shibir, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 264-273 dan 283-284; Wahbah al-Zuhayli, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 136-137 dan 396-413.

²¹ Nazih Hammad, *al-'Uqud al-Murakkabah*, 71-75.

²² BNM, *Resolusi Syariah*, 44.

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

Memandangkan *Equity Home Financing-i* adalah sejenis *‘aqd al-murakkabah* yang dibina dengan menggunakan kontrak *al-shirkah*, maka timbul pula perselisihan di kalangan fuqaha’ berhubung isu penentuan jenis *al-shirkah* sama ada ia dibina di atas dasar *shirkat al-milk* atau *shirkat al-‘aqd*.

Pandangan pertama menyatakan bahawa *musharakah mutanaqisah* dibina di atas dasar *shirkat al-milk*. Pandangan ini dikemukakan oleh Hasan ‘Ali al-Shadhili, Nazih Hammad dan Sano Koutoub Moustapha. Asas-asas penghujahan pandangan ini ialah:²³

- i. Dalam *musharakah mutanaqisah*, dua pihak atau lebih berkongsi dalam pemilikan sesuatu objek. Hal keadaan ini iaitu pemilikan sesuatu objek yang dikhususkan kepada beberapa rakan kongsi secara jelas menggambarkan sifat *shirkat al-milk*.
- ii. Dalam *musharakah mutanaqisah*, dua pihak atau lebih berkongsi dalam pemilikan sesuatu objek dengan cara pembelian. Ia dinamakan sebagai *shirkah ikhtiyariyyah* (perkongsian secara sukarela), salah satu kategori *shirkat al-milk*. Hal ini telah dijelaskan dalam bahagian terdahulu di mana *shirkat al-milk* boleh berlaku secara *ikhtiyari* atau *ijbari*. Perkongsian secara *ikhtiyari* berpunca daripada tindakan individu yang terlibat sama ada dengan cara percampuran harta, pembelian, penerimaan sedekah, hibah atau wasiat, manakala perkongsian secara *ijbari* tidak melibatkan sebarang tindakan daripada individu yang terlibat dan ia berlaku dengan cara percampuran harta atau pewarisan harta pusaka.
- iii. Objektif utama *musharakah mutanaqisah* dari sudut pelaksanaannya adalah untuk memudahkan salah satu pihak (pelanggan) memiliki sesuatu objek atau projek yang dijangka mendatangkan keuntungan. Objektif pemilikan ini juga secara jelas menggambarkan sifat *shirkat al-milk*.

²³ Majma‘ al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:393 dan 552-555; al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah*, 83-84.

Pandangan kedua menyatakan bahawa *musharakah mutanaqisah* dibina di atas dasar *shirkat al-'aqd*. Pandangan ini dikemukakan oleh Wahbah al-Zuhaili, Ahmad Muhyi al-Din, Murtada al-Turabi, 'Abd al-Sattar Abu Ghuddah, 'Uthman Shibir, Amirah 'Abd al-Latif Mashhur, Ayatullah Muhammad 'Ali al-Taskhiri, al-Kawamilah, Ab. Mumin Ab. Ghani dan majoriti fuqaha'. Asas-asas penghujahan pandangan ini pula ialah:²⁴

- i. Objektif sebenar *musharakah mutanaqisah* adalah untuk mewujudkan suatu kontrak yang mengembangkan harta serta mendatangkan keuntungan. Ia bukanlah sekadar untuk tujuan pemilikan semata-mata, bahkan tujuan sebenarnya adalah untuk penjanaan keuntungan.
- ii. Modal dalam *musharakah mutanaqisah* disumbangkan oleh setiap pihak yang bersekutu dengan tujuan agar ia mendatangkan keuntungan kepada penyumbanganya. Objektif keuntungan ini secara jelas menggambarkan sifat *shirkat al-'aqd*.

Pandangan ketiga menyatakan bahawa *musharakah mutanaqisah* boleh dibina di atas kedua-dua dasar sama ada *shirkat al-milk* atau *shirkat al-'aqd*. Jika ia digunakan untuk tujuan pemilikan objek, maka ia tertakluk di bawah hukum *shirkat al-milk*, manakala jika ia digunakan untuk tujuan pelaburan, maka ia tertakluk di bawah hukum *shirkat al-'aqd*. Pandangan ini telah dikemukakan oleh 'Ali Ahmad Salus dan Muhammad Taqi Usmani.²⁵

Pandangan keempat pula menyatakan bahawa *musharakah mutanaqisah* tidak dibina di atas dasar *shirkat al-milk* atau *shirkat al-'aqd* sepenuhnya, sebaliknya ia merupakan suatu bentuk *al-shirkah* yang baru yang mempunyai sifat kedua-dua bentuk

²⁴ Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:394-397, 552-555 dan 582; Shibir, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 291; Wahbah al-Zuhayli, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'asarah*, 436; Ab. Mumin, *Sistem Kewangan Islam*, 391; al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah*, 84-91.

²⁵ Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:395 dan 553; al-Kawamilah, *al-Musharakah al-Mutanaqisah*, 86.

al-shirkah, walaupun ia lebih cenderung kepada *shirkat al-'aqd*. Pandangan ini telah dikemukakan oleh 'Ajil Jasim al-Nashmi.²⁶

Berdasarkan pemerhatian penulis terhadap penghujahan-penghujahan yang telah dikemukakan dan amalan *Equity Home Financing-i* di RHBIB, penulis cenderung untuk menyatakan bahawa dalam permasalahan ini pandangan ketiga adalah lebih tepat iaitu *musharakah mutanaqisah* boleh dibina di atas dasar *shirkat al-milk* atau *shirkat al-'aqd*.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelum ini, *shirkat al-milk* hanya melibatkan perkongsian hak milik ke atas sesuatu harta sahaja tanpa melibatkan sebarang usahasama untuk memajukan atau mengeksploitasikan harta tersebut untuk sebarang tujuan keuntungan. Jika kedua-dua pihak yang terlibat bersetuju untuk melibatkan diri dalam sebarang usahasama bermotifkan keuntungan, maka barulah hukum *shirkat al-milk* akan berubah kepada hukum *shirkat al-'aqd*.²⁷

Dalam amalan *Equity Home Financing-i* di RHBIB pula, penulis mendapati bahawa motif keuntungan hanya berlaku di sebelah pihak sahaja (bank), sedangkan di sebelah pihak yang lain (pelanggan), motif utama daripada kontrak tersebut adalah pemilikan aset semata-mata. Ini bermakna ia dibina di atas dasar *shirkat al-milk* dan sehubungan dengan itu, adalah tertakluk kepada hukum-hukum *shirkat al-milk*.

4.5 Al-Wa'd

Memandangkan *Equity Home Financing-i* menggunakan elemen *al-wa'd*, maka fuqaha' berbeza pandangan sama ada ia tanggungjawab *diyana*h semata-mata atau turut melibatkan *qada'*. Selain itu, terdapat juga sebahagian fuqaha' yang menggunakan istilah janji yang *mulzim* (mengikat) atau *ghayr mulzim* (tidak mengikat).

Pandangan pertama menyatakan bahawa hukum menunaikan janji adalah sunat. Ia merupakan pandangan jumhur fuqaha' daripada madhhab Hanafi, Maliki, Shafi'i dan

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Rujuk h. 45.

Hanbali.²⁸ Menurut al-Nawawi, hukum menunaikan janji adalah sunat, manakala pemungkir janji tidak mendapat kelebihan amalan tersebut serta telah melakukan sesuatu yang makruh *karahah tanzih* tetapi tidak berdosa.²⁹

Pandangan kedua menyatakan bahawa hukum menunaikan janji adalah wajib secara *diyana* sahaja dan tidak secara *qada'*. Ia merupakan pandangan Taqi al-Din al-Subki al-Shafi'i.³⁰

Pandangan ketiga menyatakan bahawa hukum menunaikan janji adalah wajib secara *diyana* dan *qada'*. Ia merupakan pandangan Samurah b. Jundub, Hasan al-Basri, 'Umar b. 'Abd al-'Aziz, Ishaq b. Rahawayh, al-Bukhari, Ibn Hajr al-'Asqalani, 'Abd Allah b. Shubrumah al-Maliki, Ibn al-Ashwa' al-Kufi al-Hamdani, satu pandangan dalam madhhab Maliki dan juga satu pandangan dalam madhhab Hanbali (pandangan yang telah dipilih oleh Ibn Taimiyyah).³¹ Menurut Ibn Hajr al-'Asqalani, petunjuk yang menyatakan kewajipan menunaikan janji adalah kuat. Beliau mempersoalkan bagaimana pemungkiran janji boleh dihukum sebagai makruh *tanzih*, sedangkan ia disertakan dengan janji yang sangat buruk? Bagaimana pemungkiran janji boleh dihukum sebagai haram, sedangkan penunaianya tidak diwajibkan? Dan bagaimana pemungkiran janji boleh dihukum sebagai satu dosa, sedangkan penunaianya tidak dituntut?³²

Pandangan keempat menyatakan bahawa hukum menunaikan janji adalah wajib dalam apa jua keadaan kecuali dengan sebab keuzuran. Ia merupakan pandangan Ibn 'Arabi al-Maliki.³³

²⁸ Abu Muhammad 'Ali b. Ahmad b. Sa'id b. Hazm, *al-Muhalla* (Mesir: Idarah al-Tiba'ah al-Muniriyyah, 1350H), 8:28; Ahmad b. 'Ali b. Hajr al-'Asqalani, *Fath al-Bari* (Madinah: Sahib al-Sumuwu al-Malikiyi al-Amir Sultan b. 'Abd al-'Aziz Ali Su'ud, 2001), 5:342; Abu Zakariyya Muhy al-Din b. Sharaf al-Nawawi, *al-Adhkar* (Beirut: Dar al-Minhaj li al-Nashr wa al-Tawzi', 2005), 510-511; Wizarah al-Awqaf, *al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah*, 44 dan 75.

²⁹ Al-Nawawi, *al-Adhkar*, 510-511.

³⁰ Wizarah al-Awqaf, *al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah*, 44 dan 75.

³¹ Ibn Hazm, *al-Muhalla*, 8:28; Ibn Hajr al-'Asqalani, *Fath al-Bari*, 5:341-343; al-Nawawi, *al-Adhkar*, 511; Wizarah al-Awqaf, *al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah*, 44 dan 74.

³² Ibn Hajr al-'Asqalani, *Fath al-Bari*, 5:342.

³³ Wizarah al-Awqaf, *al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah*, 44 dan 74.

Pandangan kelima menyatakan bahawa hukum menunaikan janji adalah wajib jika dikaitkan dengan sesuatu syarat. Sebagai contoh, A berkata kepada B: “jualkan barangan ini kepada C dan jika C tidak membayarnya, maka aku akan membayarnya”. Dalam keadaan ini, apabila C tidak membayar barangan tersebut, maka A wajib membayarnya kepada B. Pandangan ini merupakan pandangan madhhab Hanafi dan termaktub dalam Majallah al-Ahkam iaitu: “janji-janji yang dikaitkan dengan sesuatu adalah bersifat mengikat”.³⁴

Pandangan keenam menyatakan bahawa hukum menunaikan janji adalah wajib jika dikaitkan dengan sesuatu sebab dan perkara yang dijanjikan termasuk ke dalam sebab tersebut. Sebagai contoh, A berkata kepada B: “belilah barangan tersebut dan aku akan mendahulukan pembayarannya”, lalu B membuat pembelian, maka A wajib mendahulukan pembayaran sebagaimana yang telah dijanjikan. Pandangan ini merupakan pandangan yang masyhur dan *rajih* dalam madhhab Maliki. Menurut al-Qarrafi, ia merupakan pandangan Malik b. Anas sendiri, Ibn al-Qasim dan juga Suhnun.³⁵

Pandangan ketujuh pula menyatakan bahawa hukum menunaikan janji adalah wajib jika dikaitkan dengan sesuatu sebab sama ada perkara yang dijanjikan termasuk ke dalam sebab tersebut atau sebaliknya. Ia juga merupakan satu pandangan dalam madhhab Maliki.³⁶

Selain itu, sarjana fiqh dan kewangan Islam kontemporari juga turut membincangkan permasalahan ini. Ia menjadi lebih rumit apabila beberapa permasalahan lain turut dibincangkan secara bersama seperti *al-muwa'adah* (janji daripada kedua-dua belah pihak secara timbal balik), aplikasi *al-wa'd* dalam pelbagai bentuk kontrak, implikasinya dan beberapa lagi. Memandangkan ia merupakan

³⁴ *Ibid.*, 44 dan 75; Haydar, *Durar al-Hukkam*, 1:87, art. 84.

³⁵ Ibn Hazm, *al-Muhalla*, 8:28; Ibn Hajr al-'Asqalani, *Fath al-Bari*, 5:342; al-Nawawi, *al-Adhkar*, 511; Wizarah al-Awqaf, *al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah*, 44 dan 77.

³⁶ Al-Nawawi, *al-Adhkar*, 511; Wizarah al-Awqaf, *al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah*, 44 dan 77.

perbahasan yang panjang, maka penulis berusaha untuk memfokuskan perbincangan berhubung dengan *al-wa'd* yang berkaitan dengan produk *Equity Home Financing-i* di RHBIB sahaja.

Dalam Persidangan Bank Islam yang pertama, ia telah memutuskan bahawa *al-muwa'adah* dalam *al-murabahah li al-amir bi al-shira'* adalah mengikat bagi setiap pihak yang terlibat dan boleh dikuatkuasakan secara perundangan apabila wujud *maslahah*. Dalam persidangannya yang ke-2 di Kuwait pada tahun 1983 pula, ia menegaskan keharusan *al-muwa'adah* dalam kontrak yang sama dengan syarat bank bertanggungjawab ke atas barangan sebelum diserahkan kepada pelanggan. Ia juga menjelaskan bahawa penggunaan pandangan janji yang mengikat sama ada melibatkan satu pihak atau dua pihak adalah sesuatu yang diharuskan oleh syara', bahkan lebih mengekalkan perhubungan dan memelihara *maslahah* bank dan pelanggan.³⁷

Dalam Persidangan Akademi Fiqh Islam ke-5 di Kuwait pada Disember 1988M/Jamadil Awwal 1409H, persidangan tersebut telah memutuskan bahawa janji yang dikeluarkan oleh satu pihak adalah mengikat secara *diyanaah* kecuali dengan sebab keuzuran. Ia juga mengikat secara *qada'* jika dikaitkan dengan sesuatu sebab dan perjanjian tersebut menyebabkan individu yang dijanjikan menanggung kos tertentu.³⁸ Dalam persidangannya yang ke-15, ia telah menyentuh tentang penstrukturan *musharakah mutanaqisah* dengan menggunakan *wa'd mulzim*.³⁹ Dalam persidangannya yang ke-17 di 'Amman pada Jun 2006/Jamadil Akhir 1427H pula, ia telah memutuskan bahawa hukum asal *muwa'adah* adalah mengikat secara *diyanaah* sahaja dan tidak secara

³⁷ Burhanuddin Lukman, Penggunaan Wa'd Dalam Kontrak Buyu', Ijarah dan Shirkah: Apakah Aplikasi Wa'd Boleh Menjejaskan Kontrak Kewangan (Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara 2008 pada 27-28 Februari 2008), 23-24.

³⁸ Laman sesawang Majma' al-Fiqh al-Islami, dicapai 23 September 2011, <http://www.fiqhacademy.org.sa/qrarat/5-2.htm>.

³⁹ Majma' al-Fiqh al-Islami, *Majallah*, 1:645-646; Laman sesawang Majma' al-Fiqh al-Islami, dicapai 23 September 2011, <http://www.fiqhacademy.org.sa/qrarat/15-2.htm>.

qada'. Walau bagaimanapun, ia boleh mengikat secara undang-undang atau secara amalan perdagangan antarabangsa jika wujud keperluan umum.⁴⁰

Majlis Syariah AAOIFI juga turut membincangkan permasalahan di atas. Dalam Piawai Syariah (12) 3/1/6/2, ia menjelaskan bahawa harus bagi salah satu pihak rakan kongsi dalam *musharakah mutanaqisah* mengeluarkan *wa'd mulzim* untuk memiliki bahagian atau saham rakan kongsi yang lain secara beransur-ansur melalui kontrak jual beli di mana pembelian tersebut mestilah berasaskan *qimah suqiyyah* (harga pasaran) atau harga yang dipersetujui ketika kontrak berlangsung.

Berdasarkan pemerhatian penulis terhadap justifikasi-justifikasi yang telah dikemukakan di atas dan amalan *Equity Home Financing-i* di RHBIB itu sendiri, penulis cenderung untuk menyatakan bahawa dalam permasalahan ini pandangan ketiga adalah lebih tepat iaitu hukum menunaikan janji adalah wajib secara *diyanaah* dan *qada'*.

Apatah lagi ia merupakan pandangan sahabat Rasulullah s.a.w. iaitu Samurah b. Jundub r.a., *tabi'* iaitu Hasan al-Basri dan kemudiannya diikuti oleh 'Umar b. 'Abd al-'Aziz, Ishaq b. Rahawayh, al-Bukhari, Ibn Hajr al-'Asqalani dan ramai lagi.

Resolusi-resolusi yang dikeluarkan oleh Persidangan Bank Islam, Persidangan Akademi Fiqh Islam dan Majlis Syariah AAOIFI juga dilihat mempunyai sedikit persamaan dengan pandangan ini. Sebagai contoh, resolusi yang dikeluarkan oleh Persidangan Bank Islam yang pertama menjelaskan bahawa *al-muwa'adah* dalam *al-murabahah li al-amir bi al-shira'* adalah mengikat bagi setiap pihak yang terlibat dan boleh dikuatkuasakan secara perundangan apabila wujud *masalahah*.

Begitu juga dengan resolusi Persidangan Akademi Fiqh Islam ke-5 di mana ia menjelaskan bahawa janji adalah mengikat secara *qada'* jika dikaitkan dengan sesuatu sebab dan perjanjian tersebut menyebabkan individu yang dijanjikan menanggung kos tertentu.

⁴⁰ Laman sesawang Majma' al-Fiqh al-Islami, dicapai 23 September 2011, <http://www.fiqhacademy.org.sa/qyarat/17-6.htm>.

Berdasarkan hakikat amalan *Equity Home Financing-i* di RHBIB, maka dengan menggunakan resolusi ini, janji adalah mengikat secara *qada'* kerana bank terpaksa menanggung kos tertentu disebabkan janji pelanggan untuk membeli bahagian pemilikan bank.

Majlis Syariah AOOIFI juga menyebut secara jelas bahawa harus bagi salah satu pihak rakan kongsi dalam *musharakah mutanaqisah* mengeluarkan *wa'd mulzim* untuk memiliki bahagian atau saham rakan kongsi yang lain secara beransur-ansur melalui kontrak jual beli di mana pembelian tersebut mestilah berasaskan harga pasaran atau harga yang dipersetujui ketika kontrak berlangsung. Tambahan lagi, urusan niaga di akhir zaman ini terpaksa berhadapan dengan ragam manusia yang pelbagai; kurang agamanya, rendah akhlaknya, tinggi helahnya, dolak-dalik bicaranya dan pelbagai lagi.

4.6 Kesimpulan

Produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* atau *Equity Home Financing-i* di RHBIB menggabungkan tiga kontrak utama iaitu *al-shirkah*, *al-ijarah* dan *al-bay'*. Ia juga turut menggabungkan beberapa kontrak lain seperti *al-istisna'*, *al-rahn*, *al-wakalah* dan elemen *al-wa'd*. Atas dasar inilah, ia disebut sebagai *'aqd al-mustajiddah* dan *'aqd al-murakkabah*.

Berdasarkan huraian-huraian di atas, RHBIB telah mematuhi sebahagian besar rukun dan syarat kontrak-kontrak yang terlibat. Walau bagaimanapun, penulis mengharapkan agar beberapa permasalahan yang telah diutarakan dalam perbahasan-perbahasan di atas dapat diberikan perhatian yang sewajarnya.

Pertama, memandangkan RHBIB menggunakan dokumen perjanjian yang berbilang, maka ia perlu menyediakan satu garis panduan berhubung dengan prioriti setiap dokumen. Penyediaan garis panduan ini amat signifikan kerana ia menentukan keabsahan kontrak tersebut.

Kedua, memandangkan RHBIB mengambil pendekatan memeteraikan kontrak dengan setiap pihak menandatangani dokumen-dokumen perjanjian yang disediakan, maka ia perlu diterjemahkan ke dalam Bahasa Melayu. Penulis juga telah mencadangkan beberapa penambahbaikan yang lain, walau bagaimanapun, jika ia sukar untuk dilaksanakan, setidak-tidaknya pelanggan diberikan pilihan sama ada hendak menggunakan Bahasa Melayu atau Bahasa Inggeris agar dia mengetahui dan memahami dengan sebaik-baiknya dokumen-dokumen yang berkenaan.

Ketiga, memandangkan *musharakah mutanaqisah* boleh ditawarkan dengan menggunakan pelbagai indikator selain IBR yang masih berada di bawah pengaruh kadar faedah, maka usaha yang seumpama itu perlu digarap dan digemblengkan dengan sebaik mungkin untuk memastikan setiap transaksi yang dijalankan dalam sistem kewangan Islam adalah benar-benar bebas daripada riba dan apa sahaja yang berkaitan dengannya.

Selain permasalahan di atas, fuqaha' juga turut membincangkan permasalahan *bay'atan fi bay'ah*, penentuan jenis *al-shirkah* dan *al-wa'd*.

Dalam permasalahan *bay'atan fi bay'ah*, majoriti fuqaha' telah mengharuskan penggabungan beberapa kontrak dalam satu transaksi selagi setiap kontrak yang terlibat diharuskan oleh syara' dan tiada dalil melarang perbuatan tersebut. Ini bermakna hukum penggabungan beberapa kontrak dalam *musharakah mutanaqisah* dan *Equity Home Financing-i* juga adalah harus.

Dalam permasalahan penentuan jenis *al-shirkah*, penulis cenderung untuk menyatakan bahawa *musharakah mutanaqisah* boleh dibina di atas dasar *shirkat al-milk* atau *shirkat al-'aqd*, manakala *Equity Home Financing-i* pula dibina di atas dasar *shirkat al-milk*. Hal ini demikian kerana penulis mendapati bahawa motif keuntungan hanya berlaku di sebelah bank sahaja, sedangkan di sebelah pelanggan, motif utama daripada kontrak tersebut adalah pemilikan aset semata-mata.

Dalam permasalahan *al-wa'd* pula, penulis memilih untuk menyatakan bahawa hukum menunaikan janji dalam *musharakah mutanaqisah* dan *Equity Home Financing-i* adalah wajib secara *diyanah* dan *qada'*. Hal ini demikian kerana bank terpaksa menanggung kos tertentu disebabkan janji pelanggan untuk membeli bahagian pemilikan bank.