

ISU-ISU SYARIAH KONTRAK *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM

Rahisam Ramli

Fakulti Keilmuan Islam, Universiti Melaka, Malaysia

Ahmad Dahlan Salleh

Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia

Corresponding Author's Email: rahisam@unimel.edu.my

Article history:

Received : 16 November 2022

Accepted : 22 December 2022

Published : 27 December 2022

ABSTRAK

Penulisan ini bertujuan untuk mengenal pasti isu-isu syariah kontrak *Mushārahah Mutanāqīṣah* dalam pembiayaan perumahan secara Islam. Terdapat perbezaan pendapat mengenai kedudukan amalan *Mushārahah Mutanāqīṣah* sebagai kontrak pembiayaan perumahan. Perbezaan pendapat dalam kalangan sarjana Islam memberi kesan dari aspek hukum syariah dan kaedah operasi *Mushārahah Mutanāqīṣah*. Kajian ini menggunakan reka bentuk kajian kes jenis kualitatif berpandukan artikel-artikel yang dipilih. Analisis data pula menggunakan kaedah analisis kandungan untuk menghasilkan kesan terhadap isu *Mushārahah Mutanāqīṣah*. Hasil kajian mendapati perbincangan isu *Mushārahah Mutanāqīṣah* boleh dibahagikan kepada tiga kategori. Pertama, isu teori *Mushārahah Mutanāqīṣah* sahaja. Kedua, isu terhadap amalan *Mushārahah Mutanāqīṣah* selari dengan teori *Mushārahah Mutanāqīṣah*. Ketiga, isu amalan *Mushārahah Mutanāqīṣah* tidak selari dengan teori *Mushārahah Mutanāqīṣah*. Selanjutnya kajian ini mencadangkan penelitian mendalam terhadap kesan isu-isu *Mushārahah Mutanāqīṣah* dalam pembiayaan perumahan perlu dikaji dengan mendapatkan data secara temu bual bersama industri.

Kata kunci: syariah, *Mushārahah Mutanāqīṣah*, pembiayaan Islam,

THE SHARIAH ISSUES OF MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH'S CONTRACT IN ISLAMIC HOUSING FINANCING.

ABSTRACT

The writing aims to identify the shariah issues of Mushārahah Mutanāqīṣah's contract in Islamic housing financing. There is a difference of opinion on the position of the practice of Mushārahah Mutanāqīṣah as a housing financing

contract. The difference of opinion among Islamic scholars affects the aspect of sharia law and the method of operation of Mushārahah Mutanāqīshah. The study uses a case study design of a qualitative type guided by the selected articles. Data analysis uses content analysis methods to produce an impact on the Mushārahah Mutanāqīshah issue. The results of the study found that the debate on the issue of Mushārahah Mutanāqīshah can be divided into three categories. First, the issue of Mushārahah Mutanāqīshah's theory alone. Second, the issue of the practice of Mushārahah Mutanāqīshah parallels the theory of Mushārahah Mutanāqīshah. Thirdly, the issue of the practice of Mushārahah Mutanāqīshah is not in line with the theory of Mushārahah Mutanāqīshah. Further this study suggests that in-depth research on the impact of Mushārahah Mutanāqīshah issues in housing financing should be studied by obtaining data in interviews with industry.

Keywords: *shariah, Mushārahah Mutanāqīshah, Islamic financing*

PENGENALAN

Industri kewangan Islam menyaksikan pertumbuhan yang ketara dan kini dianggarkan telah melintasi aset AS\$2 trilion (RM8.38 trilion). Pembiayaan industri perbankan Islam meningkat 11% kepada RM549.5 bilion pada tahun 2016, didorong oleh permintaan terhadap produk kewangan berlandaskan Syariah daripada sektor isi rumah. Hampir 61% daripada jumlah pembiayaan yang dikeluarkan oleh industri perbankan Islam telah disalurkan kepada sektor isi rumah (2015: 61.6%). Permintaan terhadap pembiayaan berlandaskan Syariah daripada segmen runcit dijangka terus memacu pertumbuhan industri perbankan Islam, berikutan peningkatan penerimaan pengguna dan daya saing produk dan perkhidmatan kewangan Islam (Bank Negara Malaysia 2016). Jumlah pembiayaan perumahan Islam sehingga Februari 2018 sebanyak RM 135,025.30 juta. Dari segi penggunaan konsep *Mushārahah* sebanyak RM 49,897.40 juta mewakili 10.14 peratus daripada keseluruhan pembiayaan RM 492,005.70 juta (Bank Negara Malaysia 2018).

Terdapat dua jenis pembiayaan rumah secara Islam. Pertama, jenis pembiayaan berasaskan hutang seperti *Bay' Bi Thaman Ājil, Tawarrūq, Bay' al-ʿInah, Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* dan *Ijārah Mawṣūfah fī Dhimmah*. Manakala jenis kedua ialah pembiayaan berasaskan ekuiti iaitu *Mushārahah Mutanāqīshah* (Hanudin Amin 2020). Secara umumnya *Mushārahah Mutanāqīshah* untuk perumahan ialah pembiayaan berasaskan perkongsian dan pemilikan ekuiti melalui bayaran ansuran bulanan sebagai ganti pemindahan hak pemilikan ekuiti secara beransur-ansur. Ia juga dikenali sebagai perkongsian berkurangan kerana ekuiti bank secara beransur-ansur akan berkurangan kerana dipindahkan kepada ekuiti pelanggan sebagai pemilik tunggal di akhir kontrak. *Mushārahah Mutanāqīshah* telah mula diperkenalkan pada 1979 di Dubai dalam satu persidangan Bank Islam (Mahmood Abd al-Rahman Abushareah & Asmadi Mohamed Naim, 2015). Kemudian pada tahun 2004 satu resolusi mengenai

Mushārahah Mutanāqīshah dihasilkan dalam satu persidangan *Majma' al-Fiqh al-Islamī al-Dawli*¹² *Mushārahah Mutanāqīshah* untuk pembiayaan rumah telah bermula di Malaysia pada tahun 2006 oleh Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad. Sejak 1979 lagi telah banyak isu-isu syariah dalam *Mushārahah Mutanāqīshah*. Secara teori penawaran *Mushārahah Mutanāqīshah* yang dihasilkan menerusi kontrak *Mushārahah*, *Ijārah*, *Bay'* dan *Wakālah* tersusun dengan mudah difahami. Namun realitinya *Mushārahah Mutanāqīshah* dilihat sebagai produk yang menyerupai pinjaman konvensional, berhadapan dengan masalah dokumentasi, isu-isu pengurusan risiko, isu penyelenggaraan, isu penentuan kadar sewa dan caj yang dikenakan kepada pelanggan. Oleh itu pertentangan antara teori dan realiti *Mushārahah Mutanāqīshah* memerlukan penelitian lebih mendalam.

PERMASALAHAN KAJIAN

Terdapat perbezaan pendapat mengenai kedudukan amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* sebagai kontrak pembiayaan perumahan. Perbezaan pendapat dalam kalangan sarjana Islam memberi kesan dari aspek hukum syariah dan kaedah operasi *Mushārahah Mutanāqīshah*. Bentuk *Mushārahah Mutanāqīshah* jika diletakkan pada kategori *shirkat al-ʿuqud* atau *shirkat al-milk* mempunyai tujuan dan keperluan yang berbeza hingga mewujudkan *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak memenuhi syarat-syarat akad *Mushārahah*.

Menurut Boualem & Tariqullah (1995) *Mushārahah Mutanāqīshah* mempunyai potensi sebagai pemangkin dalam meningkatkan aktiviti perusahaan. Bank dan usahawan atau pelabur boleh membentuk *Mushārahah Mutanāqīshah* bersama-sama menjalankan perusahaan dan berkongsi keuntungan. Perkongsian ini akan berakhir dengan pemindahan pemilikan kepada usahawan secara beransur-ansur. Bentuk *shirkat al-ʿuqud* pada tujuan ini ialah atas dasar tujuan perniagaan dan menjana keuntungan. Maka kontrak *Mushārahah Mutanāqīshah* mesti dibentuk mengikut jenis *shirkat al-ʿuqud* dengan objektif untuk mendapat keuntungan dari perkongsian.

Asmadi Mohamed Naim (2011) dalam kajiannya telah mempersoalkan amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* berkait dengan isu perjanjian jual beli. Beliau merumuskan bahawa amalan pembiayaan rumah *Mushārahah Mutanāqīshah* dibentuk di bawah *shirkat al-milk* pada peringkat awal kontrak. Namun beliau mendapati bentuk *shirkat al-milk* tidak digunakan secara berterusan dalam kontrak *Mushārahah Mutanāqīshah* dan keadaan ini menjadikan kontrak *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak mematuhi ciri-ciri perkongsian milik atau *shirkat al-milk* sepenuhnya. Beliau turut mendapati bahawa para sarjana berbeza pandangan mengenai penetapan harga jualan pada awal kontrak dan memasukkan aku janji (*Wa'd*) membeli aset ketika kes kemungkiran berlaku. Syarat seperti ini bertentangan dengan al-Quran yang menggesa agar pemberi

¹² Rujuk Majma' al-Fiqh al-Islamī al-Dawli, *al-Mushārahah al-Mutanāqīshah wa Dawabiḥ al-Sharciyyah*, no. Resolusi. 136, 2/15, 2004, hlm. 439-441.

pinjam agar menanggungkan bayaran sekiranya didapati penerima pinjaman tidak dapat melunaskan hutangnya.

Asas perbezaan pandangan *Mushārahah Mutanāqīshah* ini perlu dikaji untuk menentukan kedudukan *Mushārahah Mutanāqīshah* dalam amalan pembiayaan rumah masa kini. Justeru kajian mengenai isu-isu *Mushārahah Mutanāqīshah* dalam pembiayaan rumah akan dapat mengenal pasti faktor kewujudan perbezaan pandangan yang perlu ditangani agar tidak menjadi kritikan secara berterusan.

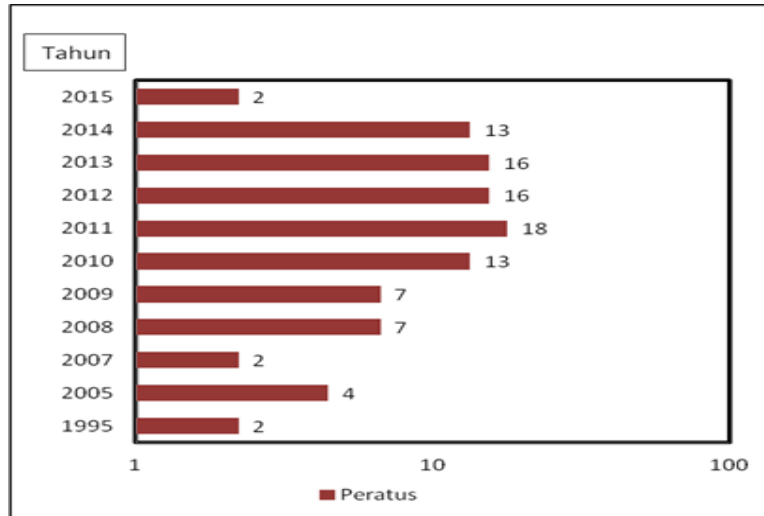
METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini menggunakan reka bentuk kajian secara kualitatif. Sebanyak 47 terbitan artikel kajian dari tahun 1995 ke tahun 2015 yang masih aktif dirujuk disamping rujukan artikel terkini sebagai tambahan. Analisis kandungan dalam artikel tersebut akan memberi pecahan kepada tiga isu yang berkaitan dengan teori, amali dan perbezaan kedua dari pandangan penulis.

DAPATAN KAJIAN

Dapatan kajian mengenai *Mushārahah Mutanāqīshah* boleh dibahagikan kepada tiga kategori. Pertama, isu memfokuskan teori *Mushārahah Mutanāqīshah* sahaja. Kedua, isu amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* selari dengan teori *Mushārahah Mutanāqīshah*. Ketiga, isu amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak selari dengan teori *Mushārahah Mutanāqīshah*. *Mushārahah Mutanāqīshah* merupakan pembiayaan berasaskan perkongsian dan pemindahan ekuiti. Tetapi kajian mendapati prospek pembiayaan ekuiti lebih rendah berbanding pembiayaan berasaskan hutang seperti *Bay' Bi Thaman Ājil*, *Ijārah* dan *Tawarrūq*. Kajian menunjukkan bahawa terdapat empat halangan utama untuk menggunakan pembiayaan perkongsian seperti risiko pelaburan yang tinggi, kesukaran memilih rakan kongsi yang sesuai, permintaan pelanggan rendah dan nilai kredit pembiayaan yang rendah (Aisyah Abdul Rahman & Shifa Mohd Nor 2017).

Merujuk Rajah 1 menunjukkan terdapat sebanyak 47 terbitan artikel kajian dari tahun 1995 ke tahun 2015. Jumlah ini dianggap sudah memadai kerana semua artikel membahaskan pelbagai dimensi perbincangan. Oleh kerana *Mushārahah Mutanāqīshah* sendiri merupakan kontrak baru yang dihasilkan menerusi ijtihad sarjana dan pakar kewangan Islam ia tidak dapat dipisahkan dari perbahasan untuk menambah baik amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* dalam perbankan Islam. Keadaan ini mendorong pengkaji untuk meneliti dengan lebih mendalam mengapa *Mushārahah Mutanāqīshah* perlu difahami dengan mengambil kira objektif penawaran dan pematuhan syariah yang jitu.



Rajah 1: Jumlah penulisan artikel Musharakah Mutanaqishah mengikut tahun

Kajian mengenai *Musharakah Mutanaqishah* telah mendapat perhatian ramai pengkaji contoh seperti Boualem Bendjilali & Tariqullah Khan (1995), Ahamed Kamel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak (2005), Mohd Sollehudin Shuib (2010), Hanira Hanafi (2012) dan Engku Rabiah & Oseni (2017). Perkembangan penulisan artikel semakin meningkat bermula 2008 hingga 2013. Perkembangan menarik ini menjadi faktor *Musharakah Mutanaqishah* sebagai akad baharu dalam industri dan banyak isu-isu dalam *Musharakah Mutanaqishah* dibahaskan oleh sarjana.

Setelah menganalisis tinjauan literatur, didapati amat kurang kajian mengenai *Musharakah Mutanaqishah* yang menggunakan pendekatan rujuk silang antara teori, amalan dan rujukan rasmi sebagai rujukan. Mungkin pendekatan penulisan awal masih belum banyak menggunakan rujukan rasmi maka terdapat kelompangan kerana *Musharakah Mutanaqishah* tidak dilihat sebagai amalan yang selari dengan piawaian. Penerbitan dokumen tersebut perlu kerana ia menunjukkan piawaian tinggi dengan mengambil kira kesesuaian amalan tempatan di Malaysia. Perbincangan sorotan kajian pula diambil dengan melangkaui semua sempadan negara tanpa menghuraikan mengapa *Musharakah Mutanaqishah* di Malaysia berbeza dengan lain-lain negara.

Keadaan ini menjadikan bahawa amalan *Musharakah Mutanaqishah* dalam industri Malaysia sukar difahami kerana kriteria yang ditetapkan di peringkat antarabangsa berbeza dengan amalan di Malaysia. Sebagai contoh Kuwait Finance House (Malaysia) yang telah menawarkan *Musharakah Mutanaqishah* pertama di Malaysia telah menukar produk kepada *Ijarah Mawṣūfah fī Dhimmah* dan *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlīk*. Maka kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti amalan *Musharakah Mutanaqishah* dengan menilai dari aspek dokumentasi, modus operandi dan kesesuaian dengan objektif *Musharakah Mutanaqishah* dalam pemilikan rumah sebagai aset di Malaysia.

Mushārahah Mutanāqīshah dianggap sebagai pembiayaan berisiko tinggi berbanding dengan *Bay' Bi Thaman Ajil* atau *Tawarrūq* kerana melibatkan perkongsian antara pihak berkontrak dan juga akan bersama-sama berkongsi risiko terhadap aset. (Bank Negara Malaysia 2015a; Hanira Hanafi 2012).

Persepsi negatif terhadap *Mushārahah Mutanāqīshah* di Malaysia berkisar dengan konsep, kaedah pengiraan kadar keuntungan dan penetapan harga yang tinggi dalam pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* yang menyerupai pinjaman rumah konvensional kerana bergantung dengan kadar faedah. Selain itu persepsi pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak patuh syariah kerana tiada akad sebenar jual beli dan tiada mengambil risiko bersama malah *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak mengambil semangat mempromosikan kesejahteraan ummah (Hanira 2012; Zubair 2014).

Selain itu pelaksanaan *Mushārahah Mutanāqīshah* di Malaysia juga dikritik menyerupai pinjaman konvensional. Ia berkait dengan penentuan kadar keuntungan yang menjadi asas keadilan, keseimbangan dan ketepatan aplikasinya sebagaimana yang dikehendaki oleh maqasid syariah. Keadaan ini menggambarkan pelaksanaan *Mushārahah Mutanāqīshah* menghadapi pelbagai isu dari semua aspek seperti perundangan, persepsi pelanggan, persepsi penasihat syariah, pengamal guaman dan bank sendiri.

Penulisan analisis tinjauan literatur menggunakan teknik sistematik berasaskan persoalan. Ia selari dengan perkembangan semenjak *Mushārahah Mutanāqīshah* ditawarkan dalam pasaran perbankan Islam, terlalu banyak penulisan dalam pelbagai kategori yang membahaskan *Mushārahah Mutanāqīshah*. Trend penulisan *Mushārahah Mutanāqīshah* bersesuaian dengan prospek dan mekanisme pembangunan produk pembiayaan rumah secara Islam di Malaysia memasuki fasa baharu bagi menyelesaikan isu perumahan dan menggambarkan daya inovasi instrumen pembiayaan rumah (Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh 2014).

Pemerhatian pengkaji mendapati kajian mengenai amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* menarik minat sarjana Islam menilai sejauh mana produk yang dihasilkan oleh inovasi kontrak baru ini berkesan sebagai instrumen pembiayaan secara Islam. Secara ringkas, Jadual 1 menunjukkan isu-isu berbangkit mengenai *Mushārahah Mutanāqīshah* oleh kajian-kajian lepas. Ia menunjukkan kecenderungan pengkaji yang membangkitkan kesamaran pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* bukan satu kontrak perkongsian, malah kebanyakan risiko dan tanggungan telah dipindahkan kepada pelanggan. Persepsi yang timbul dari pelaksanaan *Mushārahah Mutanāqīshah* di Malaysia umpamanya konsep, kaedah pengiraan kadar keuntungan, penetapan harga yang tinggi dalam pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* menyerupai pinjaman rumah konvensional kerana bergantung dengan kadar faedah.

Selain itu pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* dianggap tidak patuh syariah kerana tiada akad sebenar jual beli, tiada aktiviti pengambilan risiko bersama dengan rakan kongsi dan *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak mengambil semangat mempromosikan kesejahteraan ummah. Situasi ini adalah bertentangan dengan maksud perkongsian dalam akad *Mushārahah Mutanāqīshah* (Maheran 2006; Hanira 2012; Zubair 2012b).

Jadual 1: Isu-isu yang dikemukakan oleh para sarjana mengenai *Mushārahah Mutanāqīshah*

Tahun	Pengarang	Isu-isu <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i>
1995	Boualem & Tariqullah	Perjanjian jual beli mengikat atau tidak. Penetapan harga jualan <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> seperti <i>Bay' Bi Thaman Ājil</i>
2006	Maheran	Pengiraan <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> lebih menyerupai pinjaman konvensional
2007	Dodik & Hamidah	Faktor modal perbankan Islam tidak mencukupi melindungi risiko tinggi kontrak <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> Masalah risiko kecairan, meningkatkan kos pengurusan
2008	al-Kawamilah	<i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> seperti pinjaman dengan faedah kerana tujuan bank adalah untuk mendapatkan wang tambahan dari jumlah pinjaman.
2009	Ahamed Kamel & Dzuljastri	Kaedah kiraan kadar sewa, isu-isu cukai, kemungkiran dan nilai aset penghargaan.
2010	Mohd Sollehuiddin	Status ansuran yang sepatutnya dibayar ketika <i>payment holiday</i> dan kesannya kepada tempoh pembiayaan.
2013	Abul Azaheem & Nurul	<i>Shirkat al-milk</i> atau <i>shirkat al-aqd</i> Tanda aras kadar sewa
2011	Zubair	Model <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> mempunyai ciri-ciri faedah kompaun
2011	Asmadi Mohamed Naim	Kategori <i>shirkat al-milk</i> tidak mencukupi
2012	Mohd Asghar	Bayaran bulanan <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> lebih mahal dari <i>Murabahah Lil-Āmiri Bi al-Shirā'</i> dan akan terdedah kepada kontroversi
2012	Hanira	<i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> cenderung sebagai pembiayaan hutang, bukan ekuiti dan perkongsian. Pemilikan harta didaftarkan atas nama pelanggan. Risiko tinggi, perlu lebih banyak modal, tingkatan kos kepada bank
2013	Syahidawati et.al	Penentuan kadar keuntungan, tanda aras kadar sewa
2014	Nasim et.al	Bank tidak boleh daftar sebagai pemilik harta Tiada standard operasi <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> yang mantap

Jika ditinjau mengenai potensi *Mushārahah Mutanāqīshah* di Malaysia, didapati ia kurang memberangsangkan. Potensi *Mushārahah Mutanāqīshah* di Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad juga tidak konsisten. Buktinya dalam Laporan Tahunan Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* hanya didedahkan bagi 6 tahun iaitu 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 dan 2011 sahaja. Dalam Laporan Tahunan Kuwait Finance House (Malaysia), pada 3 tahun pertama penawaran *Mushārahah Mutanāqīshah* jumlah pembiayaan ialah sebanyak RM9073 juta (2006), RM53,227 juta (2007), RM111,584 juta (2008) dan RM168,764 juta (2009). Namun perkembangan jumlah pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* mula berkurangan kepada RM106,782 juta (2010) dan RM81,122 juta (2011). Akhirnya pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* bagi tahun 2012 pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* tiada dinyatakan.

Situasi tersebut menimbulkan persoalan mengapa instrumen *Mushārahah Mutanāqīshah* yang didakwa mempunyai keistimewaan yang ditawarkan oleh Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad tidak berupaya ditawarkan oleh sebuah institusi perbankan yang terawal mengeluarkan produk yang berasaskan ekuiti. Malah, instrumen *Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah* atau *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* bagi tahun 2011 mewakili 96% berbanding hanya 4% sahaja (KFHMB 2011).

Pelaksanaan *Mushārahah Mutanāqīshah* juga mendapat reaksi dan pandangan yang berbeza di kalangan sarjana memandangkan garis panduan dan prinsip pelaksanaannya tidak dijelaskan secara khusus sama ada di dalam al-Quran atau hadis. Bahkan persoalan *Mushārahah* lebih menjuris isu *ijtihādiyah*. Terdapat juga perbezaan sarjana mengenai *Mushārahah Mutanāqīshah*. Misalnya, proses rumit menentukan kadar sewa (Sazali Zainal Abidin et al., 2008). Ada pandangan mengatakan *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak memenuhi syarat dan perlu dinamakan sebagai *Mushārahah & Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah* atau *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* (Asmadi Mohamed Naim 2011). Bahkan al-Kawamelah (2008) mendakwa bahawa *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah sama dengan pinjaman berasaskan faedah sebagai tujuan utama yang memberi pinjaman kepada pelanggan dan untuk mendapatkan wang tambahan dari jumlah pinjaman. Manakala kajian perbandingan oleh Muhammad Asghar Shahzad (2012) menunjukkan bayaran *Mushārahah Mutanāqīshah* di Pakistan pula lebih mahal berbanding kontrak *Murabahah Lil-Āmiri Bi al-Shirā'*.

Limitasi tinjauan literatur ini meliputi 47 artikel selama 20 tahun iaitu dari tahun 1995-2015 sahaja. Artikel sebelum tahun 1995 tidak dijadikan analisis memandangkan konsep *Mushārahah Mutanāqīshah* masih terhad kepada institusi bank tertentu (contoh: Bank Islam Sudan, al-Barakah Bank dan Bank Islam Jordan). *Mushārahah Mutanāqīshah* juga belum diberi tumpuan meluas dalam pembiayaan rumah berbanding pembiayaan *Muḍhārabah* dan *Mushārahah*. Institusi yang mengkaji standard dan operasional perbankan dan kewangan Islam juga hanya bermula selepas tahun 1990 an. Ringkasan analisis ini boleh dirujuk pada Jadual 2.

Jadual 2: Jumlah artikel mengenai *Mushārahah Mutanāqīshah* dari tahun 1995 hingga 2015

Tahun	n=47	%
1995	1	2
2005	2	4
2007	3	6
2008	3	6
2009	2	4
2010	4	9
2011	9	19
2012	8	17
2013	11	23
2014	3	6
2015	1	2

Perkembangan kajian *Mushārahah Mutanāqīshah* mengambil kira sumber rujukan bahan berautoriti dari tahun 1995 hingga 2015. Dapatan menunjukkan tumpuan utama yang masih berlaku dalam tempoh dua dekad menunjukkan isu-isu yang berlegar antara operasional, pemindahan hak pemilikan, simulasi kiraan dan perbandingan dengan *Bay' Bi Thaman Ajil* dan pinjaman konvensional.

Perbincangan *Mushārahah Mutanāqīshah* juga sering dibandingkan dengan konsep *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* dan *Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah*. Analisis menunjukkan perbezaan antara 3 mod pembiayaan seperti Jadual 3. Merujuk Jadual 3 perbezaan ketara antara ketiga-tiga jenis pembiayaan ialah pada mod pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* ialah perkongsian dari sudut akad dan risiko yang dihadapi terhadap aset. Dalam *Mushārahah Mutanāqīshah* kadar sewa sebagai kadar keuntungan bank berbanding Kadar Asas yang dijadikan tanda aras bagi *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* dan *Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah*.

Perbezaan lain pada *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah pada bayaran bulanan pelanggan akan membeli ekuiti yang dimiliki bank secara beransur-ansur dengan tujuan untuk menjadi pemilik tunggal ekuiti rumah tersebut. Dalam *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* dan *Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah* tidak berlaku pemindahan ekuiti kerana ia tidak melibatkan pemilikan ekuiti dalam mod pembiayaan hutang.

Jadual 3: Perbezaan *Mushārahah Mutanāqīshah*, *Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah* dan *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk*

Ciri-ciri	<i>Mushārahah Mutanāqīshah</i>	<i>Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk</i>	<i>Ijārah Mawṣūfah Fī Dhimmah</i>
Konsep	Pembiayaan ekuiti	Pembiayaan jual beli	Pembiayaan jual beli
Mod	Perkongsian	Bukan perkongsian	Bukan perkongsian
Proses	Bayaran sewa hasil bagi kedua-dua pihak	Sewa adalah pendapatan bank	Sewa adalah pendapatan bank
<i>Wa^cd</i>			
<i>Wakālah</i>	√	√	√
Penentuan margin bank	Kadar Sewa	Kadar Asas	Kadar Asas
Profil Risiko	Perkongsian risiko	Pemindahan risiko	Pemindahan risiko
Tanggungjawab	Pelanggan bayar+ menambah pemilikan	Pelanggan bayar sewa	Pelanggan bayar sewa
Implikasi harga aset	Tinggi	Rendah	Rendah
Penamatan kontrak	Pemilikan pelanggan	Pemilikan pelanggan	Pemilikan pelanggan

Selanjutnya perbincangan ini akan menumpukan kepada 3 persoalan sebagai fokus perbincangan. Soalan pertama: Apakah sumber-sumber utama dalam kajian *Mushārahah Mutanāqīshah*? Pencarian sumber rujukan amat penting bagi membuktikan wujudnya sesuatu persoalan. Sumber-sumber utama dalam kajian ini adalah menerusi dua sumber iaitu pangkalan data dalam talian dan bukan talian. Secara umum kajian mendapati kajian MM dihasilkan menerusi 4 buah buku, 7 buah kertas kerja persidangan, 5 buah artikel dalam talian, 29 artikel jurnal dan 2 buah tesis.

Sebanyak 46 buah kajian ini (98%) merujuk pangkalan data dalam talian merujuk kepada Emerald, Ebscohost, MyJurnal, Scopus, Web ISI, SAGE, Wiley Online Library, Google scholar, IEEE Xplore Digital Library, JSTOR, Scival Expert UKM, Mendeley, Bank Negara Malaysia, Jabatan Penilaian Hartanah, International Islamic Fiqh Academy OIC, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia, IFSB Standard (Islamic Financial Services Board), IBFIM (Islamic Banking and Finance Institute Malaysia), International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA) dan International Centre for Education Islamic Finance (INCEIF).

Manakala hanya 1 buah rujukan (2%) diambil dari pangkalan data bukan talian seperti Perpustakaan UKM. Ini menunjukkan trend penulisan *Mushārahah Mutanāqīshah* telah banyak diterbitkan oleh penerbit yang autentik. Penerbitan yang autentik membuktikan juga *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah skop perbincangan yang meluas dan boleh didapati dengan mudah, pantas dan menjimatkan masa menerusi pangkalan data dalam talian berbanding bukan dalam talian. Ini menggambarkan *Mushārahah Mutanāqīshah* merupakan perbincangan yang mendapat tempat dalam kalangan masyarakat khususnya para pengkaji.

Seterusnya kajian ini menjelaskan persoalan kedua. Apakah fokus utama dalam kajian *Mushārahah Mutanāqīshah*? Adakah dari aspek konseptual atau empirikal? Majoriti bentuk penulisan kajian *Mushārahah Mutanāqīshah* akan bermula dengan definisi *Mushārahah*, *Mushārahah Mutanāqīshah*, hukum keharusan, kelebihan, isu dan cabaran pelaksanaan *Mushārahah Mutanāqīshah*. Kajian perbandingan antara *Mushārahah Mutanāqīshah* dengan *Bay' Bi Thaman Ājil* dan pinjaman konvensional telah dihasilkan sebanyak 14%. Menariknya kajian perbandingan ini menonjolkan secara teori pembayaran bulanan dan jumlah keseluruhan pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* yang perlu dijelaskan oleh pelanggan lebih murah berbanding pembiayaan *Bay' Bi Thaman Ājil*. Contohnya simulasi bayaran bulanan pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* yang dihasilkan oleh Ahamed Kameel & Dzuljastri (2005) 35% lebih murah berbanding bayaran bulanan pembiayaan *Bay' Bi Thaman Ājil*. Tetapi kajian oleh Lee (2014) secara realiti pula menunjukkan bayaran bulanan pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* di HSBC Amanah adalah 4% lebih mahal dari teori bayaran bulanan pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah*. Pertentangan dapatan kajian oleh Ahamed Kameel & Dzuljastri (2005) dan Lee (2013) memerlukan kajian mendalam bagi menjawab perbezaan simulasi bayaran bulanan jika memilih *Mushārahah Mutanāqīshah*. Ketidakselarasan kajian perbandingan ini boleh dilanjutkan dengan meneliti apakah faktor-faktor lain yang mempengaruhi perbezaan harga yang ditanggung oleh pelanggan umpamanya jumlah wang pendahuluan, tempoh bayaran selesai atau rebat harga rumah yang berbeza antara seorang pelanggan dengan pelanggan lain.

Analisis menunjukkan kajian empirikal *Mushārahah Mutanāqīshah* sebanyak 18 buah (38.3%) berbanding konseptual sebanyak 29 buah (61.7%). Pengkaji-pengkaji *Mushārahah Mutanāqīshah* lebih memfokuskan kepada potensi, kelebihan pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* berbanding kajian empirikal yang melibatkan maklumat dari perbankan Islam. Meskipun kajian empirikal kurang meluas berbanding dengan konseptual, tetapi ia menyediakan maklumat yang sangat berguna kepada kajian akan datang. Kekurangan kajian empirikal juga menunjukkan data dari kalangan ahli perbankan Islam atau pemain industri masih belum ditemui dan difahami dengan banyak. Ini kerana kajian empirikal memerlukan data maklumat dan profil pelanggan untuk memilih *Mushārahah Mutanāqīshah* sebagai pembiayaan mereka. Selain itu, kelebihan kajian empirikal turut mendedahkan permasalahan operasional, isu perundangan dan perbezaan antara teori dan praktikal *Mushārahah Mutanāqīshah* yang mampu

menyediakan analisis kajian pelbagai perspektif seperti ahli akademik, pengamal guaman dan pakar bidang kewangan.

Tinjauan literatur ini juga melihat kepada persoalan ketiga. Apakah cadangan-cadangan yang dikemukakan oleh pengkaji dalam *Mushārahah Mutanāqīshah*? Dapatan analisis tinjauan literatur ini juga mengumpulkan cadangan-cadangan penambahbaikan yang wajar dilakukan untuk memastikan *Mushārahah Mutanāqīshah* dilaksanakan mengikut standard syariah yang tepat. Cadangan utama tertumpu pada model pengiraan *Mushārahah Mutanāqīshah* yang lebih seimbang, penentuan kadar sewa yang lebih praktikal, pemindahan risiko kepada pelanggan dan kaedah perlindungan risiko jika wujud kes penamatan awal (Hanudin Amin et al., 2014; Mahmood Abd Rahman Abushareah & Asmadi Mohamed Naim, 2015; Nasim Shah Shirazi et al., 2014; Zubair Hasan, 2014).

KESIMPULAN

Isu *Mushārahah Mutanāqīshah* boleh dibahagikan kepada tiga kategori. Pertama, isu memfokuskan teori *Mushārahah Mutanāqīshah* sahaja. Kedua, isu amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* selari dengan teori *Mushārahah Mutanāqīshah*. Ketiga, isu amalan *Mushārahah Mutanāqīshah* tidak selari dengan teori *Mushārahah Mutanāqīshah*. Ketidakselarasan pandangan *Mushārahah Mutanāqīshah* memberi kesan terhadap kritikan amalan ssama ada benarr-benar memenuhi syariah atau sekadar pada nama sahaja. Justeru kajian lanjutan perlu dilakukan untuk mendapatkan data secara empirikal dengan menjalankan sesi temu bual bersama pihak industri yang menawarkan *Mushārahah Mutanāqīshah*.

RUJUKAN

- Ahamed Kamel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak. (2005). Islamic Home Financing Through *Mushārahah Mutanāqīshah* and al-Bay^c Bithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis. *Review Of Islamic Economic* 9(2): 5–30.
- Aisyah Abdul Rahman & Shifa Mohd Nor. (2017). Challenges Of Profit-And-Loss Sharing Financing in Malaysian Islamic Banking. *Geografia - Malaysian Journal of Society And Space* 12(2): 39–46.
- Asmadi Mohamed Naim. (2011). Purchase Undertaking Issues in *Mushārahah Mutanāqīshah* Home Financing. *ISRA International Journal Of Islamic Finance* 3(1): 25–48.
- Bank Negara Malaysia. (2015). *Policy Document Musharakah*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia. (2016). *Pembangunan Kewangan Islam*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia. (2018). *Pembiayaan Perumahan Islam*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia. Retrieved From https://www.bnm.gov.my/index.php?ch=en_publication&pg=en_ms_b&ac=255&lang=en&uc=2

- Boualem Bendjilali & Tariqullah Khan. (1995). *Economics Of Diminishing Musharakah*. Jeddah: Islamic Research And Training Institute Islamic Development Bank.
- Dodik Siswanto & Hamidah Qoyyimah. (2007). Analysis On The Feasibility Study Of Musharakah Mutanāqishah Implimentation In Indonesian Islamic Banks. In *Proceedings Of 6th International Conference On Islamic Economics And Finance* (P. 471488).
- Engku Rabiah Adawiah Engku Ali & Umar A Oseni. 2017. Towards An Effective Legal And Regulatory Framework For Islamic Financial Transactions: Major Initiatives Of The Central Bank Of Malaysia. *International Journal of Law And Management* 59(5): 652–672. Doi:10.1108/IJLMA-04-2016-0038
- Hanira Hanafi. 2012. Critical Perspectives on Musharakah Mutanāqishah Home Financing In Malaysia: Exploring Legal, Regulative And Financial Challenges. Tesis Dr. Fal. Durham University.
- Hanudin Amin. 2020. Critical Success Factors For The Receptiveness Of Islamic Home Financing In Malaysia. *International Journal of Emerging Markets* 15(5): 849–873. Doi:10.1108/IJOEM-04-2018-0187
- Kuwait Finance House (M). 2011. Tarikh Akses 2 Februari 2011. <https://www.kfh.com.my/malaysia/personal.html>
- Lee Ching Lung. (2013). Musharakah Mutanāqishah Partnership In Malaysia's Islamic Bank: A Comparison Between Theory And Practice. *American Journal Of Economics And Business Administration*, 5(3), 95–106. <https://doi.org/10.3844/ajebasp.2013.95.106>
- Maheran Mohd Jaffar, Rashidah Ismail, Hamdan Abdul Maad, & Abd Aziz Samson. (2012). The Application Of New Musyarakah Model In Islamic Banking Products. In *Conference On Statistics In Science, Business, And Engineering (ICSSBE)*. (Pp. 4–7).
- Mahmood Abd Al-Rahman Abushareah & Asmadi Mohamed Naim. (2015). The Practices of Musharakah Mutanāqishah In Islamic Financial Institutions. *International Journal of Education And Social Science*. 2(3): 105–114.
- Majmac al-Fiqhu al-Islāmī Al-Dawlī. (2004). *Al-Musharakah Al-Mutanāqishah Wa Dawabiṭa Al-Shar'iyah*, No. Resolusi. 136, 2/15, Hlm. 439-441.
- Mohd Sollehudin Shuib. (2010). Musharakah Mutanāqishah Dalam Amalan Perbankan Islam Di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan. Tesis Dr. Fal. Universiti Malaya.
- Nasim Shah Sirazi, Salman Syed Ali & Atiq Uz-Zafar. (2014). Affordable Housing Finance In The IDB Member Countries: Challenges And Currently Practiced Modes Of Islamic Housing Finance. 1435-10. Jeddah: Islamic Research and Training Institute Islamic Development Bank.
- Nur Al-Din 'Abd Al-Karim Al-Kawāmilah. (2008). *Al-Musharakah Al-Mutanāqishah Wa Taṭbiqātuha Al-Mud'irah Fi Al-Fiqh Al-Islāmī*. Amman: Dār al-Nafais Li al-Nashr Wa al-Tawzi.
- Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh. (2014). Pembiayaan Rumah Secara Islam: Prospek Dan Mekanisme Pembangunan Produk Dalam Institusi

- Perbankan. Kertas Kerja Dibentangkan Di International Conference Muamalat, Economic & Islamic Finance (SMEKI 2014) & Thematic Workshop On Al-Mal: Philosophy And Its Application On Islamic Perspective. Anjuran Islamic Research Training Institute, Islamic Development Bank, Universiti Kebangsaan Malaysia, JAKIM. 8-10 Disember 2014 Di Institut Latihan Islam Malaysia, Bangi Selangor.
- Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh. (2014). Pembiayaan Rumah Secara Islam: Prospek Dan Mekanisme Pembangunan Produk Dalam Institusi Perbankan. Kertas Kerja dibentangkan di The 6th Islamic Banking, Accounting and Finance Conference (IBAF) 2014. Anjuran Fakulti Ekonomi Dan Muamalat USIM. 23 & 24 September 2014.
- Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh. (2014). Potensi Dan Mekanisme Pembangunan Produk Pembiayaan Rumah Oleh Institusi Perbankan Islam Di Malaysia. Kertas Kerja Dibentangkan Di Konvensyen Serantau Pengajian Islam 2014 Anjuran Akademi Pengajian Islam Dengan Kerjasama R&DICC KUIM. 27-28 Mei 2014 di Hotel Permaisuri MITC Melaka.
- Sazali Zainal Abidin, Annuar Md Nassir, & Puteri Farah Farena Khoderun. (2008). *Musharakah Mutanaqisah: A Solution To Different Interpretations By Malaysian And Middle East Scholars In Islamic Financing*.
- Syahidawati Shahwan, Mustafa Omar Mohammad, & Zaharuddin Abdul Rahman. (2013). Home Financing Pricing Issues In The Bay' Bithaman Ajil (BBA) And Musharakah Mutanaqisah (MMP). *Global Journal Al Thaqafah*, 3(2), 23–36. <https://doi.org/10.7187/GJAT402013.03.02>
- Zubair Hasan. (2014). Islamic Home Financing And Ownership Transfer To The Customer: Models Compared. *International Shari'ah Research Academy (ISRA) Journal of Islamic Finance* 6(1): 195–202.