

PEMBIAYAAN RUMAH MENERUSI KONTRAK MUSHARAKAH MUTANAQISAH DI INSTITUSI PERBANKAN ISLAM MALAYSIA: SOROTAN LITERATUR SISTEMATIK

Rahisam Ramli

Kolej Universiti Islam Melaka

Ahmad Dahlan Salleh

Universiti Kebangsaan Malaysia

ABSTRAK

Pembiayaan Musharakah Mutanaqisah (MM) mempunyai struktur yang lebih unik kerana boleh mengurangkan tempoh pembiayaan dan mempercepatkan hak pemilikan. Namun perbincangan MM masih kurang dianalisis menggunakan pendekatan sorotan literatur sistematik berbanding sorotan literatur secara naratif dan tematik. Sorotan literatur sistematik boleh meningkatkan pembuktian dengan terperinci dan berkesan terhadap sesuatu permasalahan. Sumber pencarian literatur diambil dari pangkalan data secara dalam talian dan perpustakaan. Sebanyak 47 artikel sebagai sumber utama untuk dianalisis. Analisis kajian mendapati sebanyak 46 artikel (98%) kajian MM diperolehi menerusi dalam talian dari pelbagai sumber seperti buku, kertas kerja persidangan, artikel elektronik, jurnal dan tesis. Manakala sebanyak 1 bahan (2%) sorotan literatur diambil dari pangkalan data bukan talian di Perpustakaan UM. Kajian mendapati bentuk konseptual mendominasi fokus utama dalam kajian MM berbanding bentuk empirikal. Dari aspek cadangan pula, sorotan literatur MM tertumpu pada model pengiraan MM yang lebih seimbang, penentuan kadar sewa yang lebih praktikal, pemindahan risiko kepada pelanggan dan kaedah perlindungan risiko jika wujud kes penamatan awal. Kajian ini merumuskan terdapat keperluan untuk melakukan kajian lanjutan terhadap aspek yang kurang mendapat perhatian bagi menambah baik pelaksanaan MM dalam perbankan Islam.

Kata kunci: *Pembiayaan rumah, Musharakah mutanaqisah, perbankan Islam, sorotan literatur sistematik*

HOME FINANCING THROUGH MUSHARAKAH MUTANAQISAH IN ISLAMIC BANKING INSTITUTIONS OF MALAYSIA: A SYSTEMATIC LITERATURE REVIEW

ABSTRACT

Musharakah Mutanaqisah (MM) has a structure that is unique because it can reduce the period of financing and accelerate the right of ownership. But the debate is still lacking analyzed by using a systematic literature than literature for narrative and thematic. A systematic literature review can improve the evidence in detail and effectively to a problem. Source literature search retrieved from online databases and library. A total of 47 articles are the primary source for analysis. Analysis showed that a total of 46 articles (98%) are derived from studies MM online from various sources such as books, conference papers, articles, journals and theses. A materials (2%) literature taken from the database is not online at the library. The study found that the main focus of conceptual dominate in MM compared to the empirical study. From the aspect of the suggestions, the literature review focused on model calculations MM more balanced, determination of rental rates was more practical, and risk transfers to the customer and the method of risk protection if there is the case of early termination. This study concluded there is a need to conduct further research on the aspects that have received little attention in order to improve the application of Islamic banking.

Keywords: House financing, Musharakah mutanaqisah, Islamic banking, Systematic literature review

PENGENALAN

Membeli rumah merupakan keputusan penting yang melibatkan jumlah wang besar. Ia juga membabitkan perbelanjaan besar dan tempoh yang panjang bagi pendapatan isi rumah. Tidak kira sama ada tujuan seseorang membeli rumah untuk didiami atau sebagai aset pelaburan, kebanyakan pembeli memerlukan kemudahan pembiayaan. Maka kemudahan pembiayaan rumah yang murah memainkan peranan penting kepada individu yang ingin membeli rumah. Salah satu penawaran kemudahan pembiayaan di pasaran hari ini ialah Musharakah Mutanaqisah.

Selain produk pembiayaan berasaskan hutang seperti *Bai' Bi thaman Ajil* (BBA) terdapat satu pembiayaan berasaskan ekuiti iaitu *Musharakah Mutanaqisah*

(MM)¹. Pada tahun 1979, satu Persidangan Antarabangsa Perbankan Islam Kali Pertama di Dubai telah membuat resolusi menamakan kontrak perkongsian sebagai *al-sharikah al-mutanaqisah wa al-muntahiyah bi al-tamlik*. Ia rentetan dalam Resolusi Akademi Fiqh Islam nombor pada kali 15 membuat resolusi institusi perbankan Islam perlu mengurangkan penggunaan kontrak *murabahah lil amir bi shira'* dan memperluaskan pelaksanaan kontrak pelaburan berasaskan perkongsian risiko seperti *mudarabah* dan *musharakah*² (Abd al-Sattar Abu Ghuddah, 2005). Di Malaysia kontrak MM telah diluluskan oleh Majlis Penasihat Syariah BNM dalam mesyuarat kali ke 56 (Osman & Abdullah, 2010: 277) dan Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad merupakan perbankan Islam pertama menawarkan MM pada tahun 2006.

Ciri utama dalam kontrak MM ialah nisbah keseimbangan hak pemilikan antara pelanggan dengan pihak bank sebagai rakan kongsi dari awal hingga tamat kontrak. Keseimbangan hak pemilikan dihasilkan menerusi bayaran ansuran bulanan yang meliputi harga sewaan dan pembelian unit oleh pelanggan dari rakan kongsi. Keunikan MM menjadi perhatian sarjana kerana terdapat isu-isu semasa yang menjadi persoalan. Walaupun mod pembiayaan berasaskan ekuiti seperti MM berbeza dengan

pembiayaan hutang seperti BBA, ia kurang dipraktikkan dalam institusi perbankan. Sebagai salah satu produk perkongsian, ia kurang mendapat sambutan oleh perbankan kerana risiko projek jangka panjang tetapi pulangan rendah dan bank juga perlu terlibat dalam aktiviti perniagaan. Sedangkan bank-bank tidak mampu mengambil bahagian dalam projek-projek jangka panjang kerana melibatkan masa, prosedur penilaian yang rumit dan memerlukan kepakaran dan pengalaman tinggi (Noraziah Che Arshad & Abdul Ghafar Ismail, 2010).

Pengumpulan sorotan literatur amat penting untuk mengenal pasti sumber rujukan, fokus kajian dan cadangan untuk menambah baik sesuatu isu. Maka kertas ini dibentuk berasaskan tiga objektif iaitu untuk mengenal pasti sumber berautoriti kajian MM, mengkaji fokus kajian terhadap MM dan menganalisis cadangan-cadangan dalam meningkatkan keberkesanan MM sebagai pembiayaan rumah.

¹ Istilah lain MM seperti *Diminishing Partnership*, *Diminishing Musharakah* dan *Declining Musharakah*.

² Al-musharakah Al-mutanaqisah And Its Shari'ah Rules (Resolution No. 136 (15/2) 2004 by The International Council Of Fiqh Academy) dianjurkan pada sesi ke 15di Masqat, Oman, pada 6 – 11 March 2004.

ISU KAJIAN

Prospek dan mekanisme pembangunan produk pembiayaan rumah secara Islam memasuki fasa baharu bagi mengimbangi isu-isu perumahan dan inovasi instrumen pembiayaan (Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh, 2014). Antara inovasi pembiayaan ialah penawaran MM menerusi perbankan Islam. Pemerhatian pengkaji mendapati MM tidak sunyi dari perbincangan sarjana yang mengkaji apakah produk yang dihasilkan menerusi inovasi ini berkesan sebagai instrumen pembiayaan secara Islam. Secara ringkas, jadual 1 menunjukkan isu-isu berbangkit mengenai MM.

Jadual 1: Isu-isu yang dikemukakan oleh para sarjana mengenai MM.

Tahun	Pengarang	Isu berbangkit
1995	Boualem & Tariquillah	<ul style="list-style-type: none"> • Perjanjian jual beli mengikat atau tidak? • Kontrak jualan seperti BBA
2006	Maهران	<ul style="list-style-type: none"> • Pengiraan MM lebih menyerupai konvensional
2007	Dodik & Hamidah	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor modal perbankan Islam tidak mencukupi melindungi risiko tinggi kontrak MM • Masalah risiko kecairan, meningkatkan kos pengurusan
2008	Al-Kawamelah	<ul style="list-style-type: none"> • MM seperti pinjaman dengan faedah kerana tujuan bank adalah untuk mendapatkan wang tambahan dari jumlah pinjaman.
2009	Ahamed Kamel & Dzuljastri	<ul style="list-style-type: none"> • Kaedah menganggarkan kadar sewa, isu-isu cukai, kemungkiran dan nilai aset penghargaan.
2009	Mohd Sollehuddin et.al	<ul style="list-style-type: none"> • status ansuran yang sepatutnya dibayar ketika <i>payment holiday</i> dan kesannya kepada tempoh pembiayaan.
2013	Abul Azaheem & Nurul	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Syirkat al-milk</i> atau <i>syirkat al-aqd</i> • Tanda aras kadar sewa / BFR
2011	Zubair	<ul style="list-style-type: none"> • Model MM mempunyai ciri-ciri faedah kompaun
2011	Asmadi	<ul style="list-style-type: none"> • Kategori <i>syirkat al-milk</i> tidak mencukupi
2012	Mohd Asghar	<ul style="list-style-type: none"> • Bayaran bulanan MM lebih mahal dari <i>Murabahah lil-amiri bi-al-shira</i> dan akan terdedah kepada kontroversi
2012	Hanira	<ul style="list-style-type: none"> • MM cenderung sebagai pembiayaan hutang, bukan ekuiti / perkongsian. • Pemilikan harta didaftarkan atas nama pelanggan. • Risiko tinggi, perlu lebih banyak modal, tingkatkan kos kepada bank

2013	Syahidawati et.al	<ul style="list-style-type: none">• Penentuan kadar keuntungan / tanda aras kadar sewa
2014	Nasim et.al	<ul style="list-style-type: none">• Bank tidak boleh daftar sebagai pemilik harta• Tiada standard operasi MM yang mantap

Sumber: olahan pengkaji (2015)

Persepsi yang timbul dari pelaksanaan MM di Malaysia umpamanya konsep, kaedah pengiraan kadar keuntungan, penetapan harga yang tinggi dalam pembiayaan MM menyerupai pinjaman rumah konvensional kerana bergantung dengan kadar faedah. Selain itu persepsi pembiayaan MM tidak patuh syariah kerana tiada akad sebenar jual beli dan tiada mengambil risiko dan MM tidak mengambil semangat mempromosikan kesejahteraan ummah (Maheran 2006; Hanira 2012; Zubair 2012b).

Selain itu pelaksanaan MM 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* (Bank Negara Malaysia, 2007; Rafidah Mohd Azli et al., 2011; Zubair Hasan, 2012a). Rumusan dari jadual 1 menunjukkan bahawa pelaksanaan MM menghadapi pelbagai isu dari semua aspek seperti perundangan, persepsi pelanggan, persepsi penasihat syariah, pengamal guaman dan bank sendiri.

Bagaimanapun kajian tidak menunjukkan tahap keupayaan MM di KFHMB yang ditawarkan kepada pelanggan untuk bertahan pada tahun berikutnya. Buktinya dalam Laporan Tahunan KFHMB pembiayaan MM hanya didedahkan bagi 6 tahun iaitu 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 dan 2011 sahaja. Dalam Laporan Tahunan KFHMB, pada 3 tahun pertama penawaran MM jumlah pembiayaan ialah sebanyak RM9073 juta (2006), RM53,227 juta (2007), RM111,584 juta (2008) dan RM168,764 juta (2009). Namun perkembangan jumlah pembiayaan MM mula berkurangan kepada RM106,782 juta (2010) dan RM81,122 juta (2011). Akhirnya pembiayaan MM bagi tahun 2012 pembiayaan MM tiada dinyatakan.

Situasi tersebut menimbulkan persoalan mengapa instrumen MM yang didakwa mempunyai keistimewaan yang ditawarkan oleh KFHMB dalam kajian Mohd Sollehudin Shuib et al. (2011) tidak berupaya ditawarkan oleh sebuah institusi perbankan yang terawal mengeluarkan produk yang berasaskan ekuiti. Malah, instrumen *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* atau *al-Ijarah thumma bai'* bagi tahun 2011 mewakili 96% berbanding hanya 4% sahaja (KFHMB 2011).

Pelaksanaan MM 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 MM lebih menjurus isu *ijtihādiyah*. Terdapat juga perbezaan sarjana mengenai MM. Misalnya, proses rumit menentukan kadar sewa (Hasani Mohd Ali et al., 2012; Sazali Zainal Abidin et al., 2008), MM tidak memenuhi syarat dan perlu dinamakan sebagai *musyakarah & ijarah muntahiyah bi tamlik* (Asmadi Mohd Naim, 2011). Bahkan al-Kawamelah (2008) mendakwa bahawa MM 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 MM di Pakistan pula lebih mahal berbanding kontrak *Murabahah lil-amiri bi-al-shira*.

Berdasarkan isu-isu yang berbangkit mengenai pelaksanaan MM kertas kerja ini membentuk tiga persoalan utama:

1. Apakah sumber-sumber utama dalam kajian MM?
2. Apakah fokus utama dalam kajian MM? Adakah dari aspek konseptual atau kajian empirikal?
3. Apakah cadangan-cadangan yang dikemukakan oleh pengkaji terhadap pelaksanaan MM?

Sorotan literatur sistematik ini boleh menjadi panduan dan rujukan kepada ahli akademik, pengamal guaman, pihak industri, panel syariah dan pengkaji kewangan Islam dalam membuat sesuatu dasar atau keputusan bertujuan meningkatkan kualiti operasional MM.

METODOLOGI KAJIAN

Kertas ini mengemukakan sorotan literatur sistematik yang diadaptasi dari metodologi dan proses yang dikemukakan oleh Mark Petticrew & Helen Roberts (2006), Kitchenham et al. (2009) dan Henrik Hansen & Neda Trifkovic (2013). Sorotan literatur sistematik akan menganalisis sumber-sumber yang berkaitan MM yang diterbitkan dari tahun 1995 hingga 2015. Pemerhatian, penilaian dan pemilihan artikel dilakukan terhadap aspek tajuk, abstrak, objektif, metodologi, analisis data, hasil dapatan dan rumusan. Selepas mengumpul artikel MM yang berkualiti, langkah seterusnya ialah membentuk persoalan kajian iaitu:

1. Apakah sumber-sumber utama dalam kajian MM?
2. Apakah fokus utama dalam kajian MM? Adakah dari aspek konseptual, operasional atau kajian empirikal?
3. Apakah cadangan-cadangan yang dikemukakan oleh pengkaji terhadap pelaksanaan MM?

Proses pembahagian artikel yang menjadi rujukan dibahagikan mengikut dua tema utama iaitu teoretikal dan empirikal. Tema teoretikal merujuk kepada elemen yang memfokuskan definisi, sejarah perkembangan, reka bentuk, potensi dan model MM. Manakala tema empirikal pula merangkumi elemen yang lebih luas iaitu perspektif pelanggan, faktor, niat dan persepsi. Selain itu, elemen pelaksanaan MM di perbankan, perbandingan pengiraan, isu risiko MM, aspek perundangan, perspektif pengamal, industri, panel syariah dan ahli akademik turut dimasukkan di bawah tema ini.

Limitasi sorotan literatur ini meliputi 47 artikel selama 20 tahun iaitu dari tahun 1995-2015 sahaja. Artikel sebelum tahun 1995 tidak dijadikan analisis memandangkan konsep MM masih terhad kepada institusi bank tertentu (contoh: Bank Islam Sudan, al-Barakah Bank dan Bank Islam Jordan). MM juga belum diberi tumpuan meluas dalam pembiayaan rumah berbanding pembiayaan mudarabah dan musyarakah. Institusi yang mengkaji standard dan operasional perbankan dan kewangan Islam juga hanya bermula selepas tahun 1990 an.³

Rajah 1: Jumlah artikel kajian-kajian lepas mengenai MM 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

Sumber: Olahan pengkaji (2015)

Perkembangan kajian MM 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 BBA dan pinjaman konvensional.

³ 1991 penubuhan International Islamic Financial Market (IIFM) dan Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), 1998 penubuhan Fiqh Akademi OIC.

Perbahaan MM juga sering dibandingkan dengan konsep *Ijarah Muntahia bi tamlik* dan *Ijarah mausufah fi zimmah*. Analisis menunjukkan perbezaan antara 3 mod pembiayaan seperti jadual 2:

Jadual 2 :perbezaan MM, *Ijarah Muntahia Bi Tamlik* dan *Ijarah Mausufah Fi Zimmah*

Ciri-ciri	MM	IMBT	IMFZM
Konsep	Pembiayaan ekuiti	Pembiayaan jual beli	Pembiayaan jual beli
Mod	Perkongasian	Bukan perkongasian	Bukan perkongasian
Proses	Bayaran sewa hasil bagi kedua-dua pihak	Sewa adalah pendapatan bank	Sewa adalah pendapatan bank
Wa'd Wakalah	√	√	√
Penentuan margin bank	Kadar Sewa	BR	BR
Profil Risiko	Perkongasian risiko	Pemindahan risiko	Pemindahan risiko
Tanggungjawab	Pelanggan bayar+ menambah pemilikan	Pelanggan bayar	Pelanggan bayar
Implikasi harga aset	Tinggi	Rendah	Rendah
Penamatan kontrak	Pemilikan pelanggan	Pemilikan pelanggan	Pemilikan pelanggan

Sumber: olahan pengkaji (2015)

HASIL KAJIAN

Hasil kajian kertas ini menjawab 3 persoalan utama yang telah dinyatakan pada peringkat awal sorotan literatur sistematik:

Persoalan pertama: Apakah sumber-sumber utama dalam kajian MM?

Pencarian sumber sorotan literatur 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 kertas kerja persidangan, 5 artikel elektronik, 29 jurnal dan 2 tesis.

Sebanyak 46 (98%) kajian ini merujuk pangkalan data dalam talian sorotan literatur merujuk kepada Emerald, Ebscohost, MyJurnal, Scopus, Web ISI, SAGE, Wiley Online Library, Google scholar, IEEE *Xplore* Digital Library, JSTOR, Scival Expert UKM, 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 sebanyak 1 (2%) sorotan literatur yang diambil dari pangkalan data bukan talian seperti Perpustakaan UM. Ini menunjukkan kajian MM boleh didapati dengan mudah, pantas dan menjimatkan masa menerusi pangkalan data dalam talian berbanding bukan dalam talian.

Persoalan kedua: Apakah fokus utama dalam kajian MM? Adakah dari aspek konseptual atau empirikal?

Analisis menunjukkan kajian empirikal MM sebanyak 23% berbanding konseptual (77%). Pengkaji-pengkaji MM lebih memfokuskan kepada sejauh mana tahap keupayaan MM berbanding empirikal yang tidak melihat sejauh mana perbezaan dengan lain-lain pembiayaan rumah. Meskipun kajian empirikal kurang meluas, tetapi ia menyediakan maklumat yang sangat berguna kepada kajian akan datang. Ini kerana kajian empirikal meliputi maklumat dan profil pelanggan untuk memilih MM sebagai pembiayaan mereka. Selain itu, maklumat berkaitan dengan kelebihan MM berbanding lain-lain produk pembiayaan, permasalahan operasional, isu perundangan dan potensi MM kepada perbankan Islam turut disertakan dalam kajian empirikal yang melihat dari pelbagai perspektif seperti ahli akademik dan pakar bidang kewangan.

Persoalan ketiga: Apakah cadangan-cadangan yang dikemukakan oleh pengkaji dalam MM?

Sorotan literatur ini juga mengumpulkan cadangan-cadangan penambahbaikan yang wajar dilakukan untuk memastikan MM dilaksanakan mengikut standard syariah yang tepat. Cadangan utama tertumpu pada model pengiraan MM 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 Mohamde Naim, 2015; Nasim Shah Shirazi et al., 2014; Zubair Hasan, 2014).

RUMUSAN

Merujuk kepada analisis sorotan literatur sistematik penulis membuat rumusan perkara-perkara berikut:

- Operasional MM perlu penambahbaikan dari aspek perkongsian nisbah pemindahan hak milik.
- Kadar sewa menjadi tanda aras sebenar berbanding lain-lain jenis pembiayaan berasaskan harga jualan.
- Belum ada kajian empirikal membuktikan sejauh mana akad perkongsian benar-benar wujud. Adakah ia berlaku sepanjang tempoh pembiayaan atau hanya di peringkat permulaan akad.
- Perkongsian berlaku antara bank dengan pelanggan namun sejauh mana ia berjalan sepanjang tempoh pembiayaan.
- Pendaftaran nama pemilik disertakan dengan tanggungjawab cukai tanah, cukai taksiran, caruman takaful, kos penyelenggaraan dan lain-lain kos menunjukkan berlaku pemindahan risiko, bukan perkongsian.
- Pemindahan risiko bermakna pemindahan pemilikan yang ditanggung oleh pelanggan.
- Tempoh pembiayaan lebih cepat, beri kesan harga murah dan mengurangkan keuntungan bank berbanding BBA.

Justeru, kajian lanjut dicadangkan untuk menguji MM dari aspek nisbah pemilikan, kadar sewa dan tempoh pembiayaan rumah yang lebih baik (Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh, 2013). Keputusan awal mendapati MM bukan bentuk perkongsian sepanjang akad, tetapi lebih kepada pemindahan hak pemilikan atau model pemindahan risiko kepada pelanggan. Ini kerana hasil bayaran bulanan milik bank, bukan perkongsian pendapatan dua pihak.

Ijarah MBT/ Ijarah MFZM yang sering dibandingkan dengan kadar sewa dalam MM menjadi kontrak sokongan. Ini kerana kadar sewa menjadi hak eksklusif perbankan sebagai hasil pendapatan. Manakala pelanggan tidak dapat menikmati hasil dalam perkongsian. Malah kadar sewa ditentukan dan dimiliki oleh bank dalam ijarah yang bukan bersifat perkongsian. Mengikut konsep *syirkat al-milk* pembiayaan MM pelanggan sebagai rakan kongsi akan mendapat sebahagian daripada pendapatan daripada sewa bulanan dan pada masa yang sama mengumpul pemilikan. Perselisihan ini menunjukkan kajian empirikal MM perlu dilakukan untuk mengisi kelompangan kajian.

LAMPIRAN

Jadual 3: Senarai institusi perbankan dan konsep pembiayaan perumahan di Malaysia

Bil	Institusi	BBA	Tawarru	Bai'inah	Ijarah	Ijarah	Musyara	Jumlah
1	Affin Islamic Bank Berhad						√	1
2	Al Rajhi Banking & Investment Corporation (Malaysia) Berhad	√						1
3	Alliance Islamic Bank Berhad	√						1
4	AmIslamic Bank Berhad	√					√	2
5	Asian Finance Bank Berhad		√					1
6	Bank Islam Malaysia Berhad		√					1
7	Bank Muamalat Malaysia Berhad		√					1
8	CIMB Islamic Bank Berhad		√		√	√		3
9	HSBC Amanah Malaysia Berhad						√	1
10	Hong Leong Islamic Bank Berhad		√					1
11	Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad				√	√		2
12	Maybank Islamic Berhad		√				√	2
13	OCBC Al-Amin Bank Berhad				√			1
14	Public Islamic Bank Berhad		√	√		√	√	4
15	RHB Islamic Bank Berhad						√	1
16	Standard Chartered Saadiq Berhad						√	1
17	Citibank Berhad						√	1
JUMLAH		3	7	1	3	3	8	25
PERATUS		1	2	4	1	1	3	10
		2	8		2	2	2	0

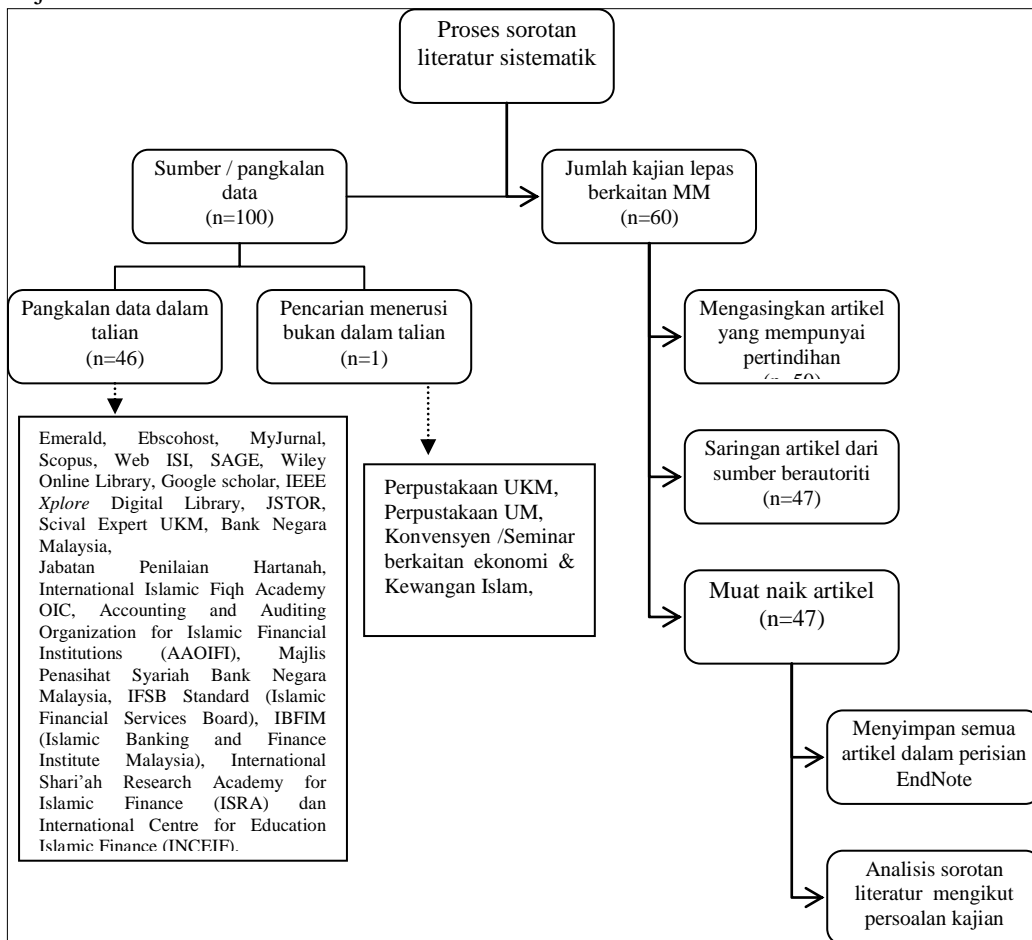
Sumber: Diubahsuai dari laman web Bank Negara Malaysia dan institusi perbankan berkenaan 14 Mac 2014.

Jadual 4: Perkembangan jumlah pembiayaan MM di KFHMB dari tahun 2005 hingga 2012.

Tahun	Jumlah (RM) juta
2005	Mula penubuhan KFHMB
2006	9,073
2007	53,227
2008	111,584
2009	168,764
2010	106,782
2011	81,122

Sumber: Laporan Tahunan KFHMB bagi tahun 2005-2012

Rajah 2: Proses sorotan literatur sistematik



Jadual 5: Senarai nama pengarang dan tajuk artikel sorotan literatur sistematik n=47

Tahun & pengarang	Tajuk	Sumber
1995-Boulem & Tarikullah	<i>Economics of Diminishing Musharakah</i>	Research paper No. 31). Jeddah: Islamic Research And Training Institute (IRTI), Islamic Development Bank.
2005-Abd al-Sattar Abu Ghuddah-	<i>Musharakah Mutanaqisah and its shari'ah parameters</i>	Fifteenth Session of the International Islamic Fiqh Academy, OIC Musqat, Oman.
2005-Ahamed Kameel & Dzuljastri	<i>Islamic home financing through musharakah mutanaqisah and al-bay' bithaman ajil contracts: A comparative analysis.</i>	<i>Review of Islamic Economics</i>
2007-Bank Negara Malaysia	<i>Distinct Features of Islamic Financial Transactions: Perspective on Musharakah Mutanaqisah (Diminishing Partnership)</i>	Bank Negara Malaysia
2007-Dodik & Hamidah	<i>Analysis on the Feasibility Study of Musharakah Mutanaqisah Implementation in Indonesian Islamic Banks.</i>	Proceedings of 6th International Conference on Islamic Economics and Finance.
2007-Muhammad Ayub	<i>Understanding Islamic Finance.</i>	England: John Wiley & Sons, Ltd
2008-Fauziah et.al	<i>Factors influencing intention to use diminishing partnership home financing.</i>	International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management
2008-Mohd Adib Ismail	<i>Musharakah Mutanaqisah: A Concept</i>	Workshop in Islamic Economics & Finance
2008-Sazali et.al	<i>Musharakah Mutanaqisah: A Solution To Different Interpretations By Malaysian And Middle East Scholars In Islamic Financing.</i>	http://www.academia.edu/1279459/MUSHARAKAH_MUTANAQISAH
2009-Hanudin et.al	<i>Is the Theory of Planned Behaviour Valid for Islamic home financing</i>	Munich Personal RePEc Archive
2009-Omar et.al	<i>A conflict of interest: Islamic home financing in America.</i>	<i>Economic Affairs</i>

2010-Abdullah et.al	<i>Generalized formulae for the shared equity home financing model</i>	<i>The Journal of Faculty of Economics and Administrative Sciences</i>
2010-Mohd Sollehuiddin	<i>Musharakah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan</i>	Tesis PhD
2010-Noor Mohamad Osmani & M.Faruk	<i>Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia</i>	International Review of Business Research Papers
2010-Noraziah & A.G Ismail	<i>Shariah parameters for Musharakah Contract: A comment.</i>	International Journal of Business and Social Science
2011-Asmadi	<i>Purchase Undertaking Issues in Musharakah Mutanaqisah Home Financing</i>	International Shari'ah Research Academy (ISRA) International Journal of Islamic Finance
2011-Dzuljastri & Fauziah	<i>Consumers' perception on Islamic home financing: Empirical evidences on IT Bai Bithaman Ajil /IT (BBA) and diminishing partnership (DP) modes of financing in Malaysia</i>	Journal of Islamic Marketing
2011-Dzuljastri & Yusof	<i>Diminishing Partnership: Bankers Strategic Response to Shariah Compliant Home Financing</i>	International Journal of Economics, Management and Accounting
2011-Smolo&Hassan	<i>The potentials of Musharakah Mutanaqisah for Islamic housing finance</i>	International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management
2011-Mohd Sollehudin et.al	<i>Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB)</i>	Jurnal Teknologi
2011-Rafidah et.al	<i>Implementation of maqasid shari'ah in Islamic house financing: A study of the rights and responsibilities of contracting parties in Bai' Bithaman Ajil and Musharakah Mutanaqisah</i>	Journal of Applied Business Research

Pembiayaan Rumah Menerusi Kontrak Musharakah Mutanaqisah Di Institusi Perbankan Islam Malaysia: Sorotan Literatur Sistematis
Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh

2011- Rosylin Mohd Yusof, Salina H.Kassim, et al.	<i>Determining the viability of rental price to benchmark Islamic home financing products: Evidence from Malaysia</i>	Benchmarking: An International Journal
2011-Sarah	<i>Islamic Finance and its Application in Housing Projects</i>	Housing Finance International
2011-Zubair	<i>Riba in La-riba contracts: where to turn in Islamic home financing</i>	Munich Personal RePEc Archive
2012-Dzuljastri & M.Abduh	<i>Customers' attitude towards diminishing partnership home financing in Islamic banking</i>	American Journal of Applied Sciences
2012-Hanira	<i>Critical Perspectives on Musharakah Mutanaqisah Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges</i>	Tesis PhD
2012-Hasani, Ruzian & Jasri	<i>A reappraisal of the legality and viability of sales and partnership concepts in islamic home financing</i>	Pertanika Journal of Social Science and Humanities
2012-Maheran et.al	<i>The application of new musyarakah model in Islamic banking products</i>	International Conference on Statistics in Science, Business, and Engineering (ICSSBE)
2012-Muhammad Asghar	<i>Models of Islamic housing finance for the renovation of houses in Pakistan</i>	Housing Finance International
2012-Nasim Shah Sirazi	<i>Challenges of affordable housing finance in IDB member countries using Islamic modes</i>	Occasional Paper No.13.
2012-Siti Zaharah & Maheran	<i>Analysis on net present value of joint ventures investment using diminishing musyarakah model</i>	International Conference on Statistics in Science, Business, and Engineering (ICSSBE)
2012- Zubair Hasan	<i>Mortgage contracts in Islamic home finance: Musharakah Mutanaqisah program vs. Zubair diminishing balance model</i>	Munich Personal RePEc Archive (MPRA)
2013-Abul Azaheem & Nurul Aini	<i>Islamic home financing products in Malaysia: Shari'ah issues and possible causes</i>	5th Islamic Economics System Conference (iECONS 2013)

2013-Dzuljastri & Hanudin	<i>Application of musharakah mutanaqisah home financing as an alternative to traditional debt financing: Lessons learned from the U.S. 2007 subprime crisis</i>	Journal of Islamic Economics, Banking and Finance
2013-Fabilola & Barjaya	<i>Feasibility Study of Implementing 'Musharakah Mutanakisah' (Diminishing Partnership financing method) for House Acquisition – A Case Study in Bremen, Germany</i>	Al-Madinah Management and Finance Science
2013-Hanudin et.al	<i>An integrative approach for understanding Islamic home financing adoption in Malaysia</i>	International Journal of Bank Marketing
2013-Lee Ching Lung	<i>Musharakah mutanaqisah partnership in malaysia's islamic bank: A comparison between theory and practice</i>	American Journal of Applied Sciences
2013-Mohd Zaim et.al	<i>Analisis Kritis Terhadap Pembiayaan Semula Perumahan Secara Islam Melalui Kontrak Musharakah Mutanaqisah</i>	Jurnal Teknologi
2013-Nabil	<i>Conceptual Analysis of Islamic Home Financing Models</i>	International Shari'ah Research Academy International Journal of Islamic Finance
2013-Norma & Dzuljastri	<i>Towards an Application of Musharakah Mutanaqisah Principle in Islamic Microfinance</i>	International Journal of Business and Society
2013-Syahidawati et.al	<i>Home Financing Pricing Issues in the Bay' Bithaman Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MMP)</i>	Global Journal Al-Thaqafah
2013-Zubair	<i>Response to Meera's critique of the ZDBM</i>	Munich Personal RePEc Archive
2013-Zubair	<i>Islamic Norms, The Excel Formula And Home Financing Models</i>	International Shari'ah Research Academy International Journal of Islamic Finance
2014-Hanudin et.al	<i>Willingness to Be a Partner in Musharakah Mutanaqisah Home Financing: Empirical Investigation of Psychological Factors</i>	Jurnal Pengurusan

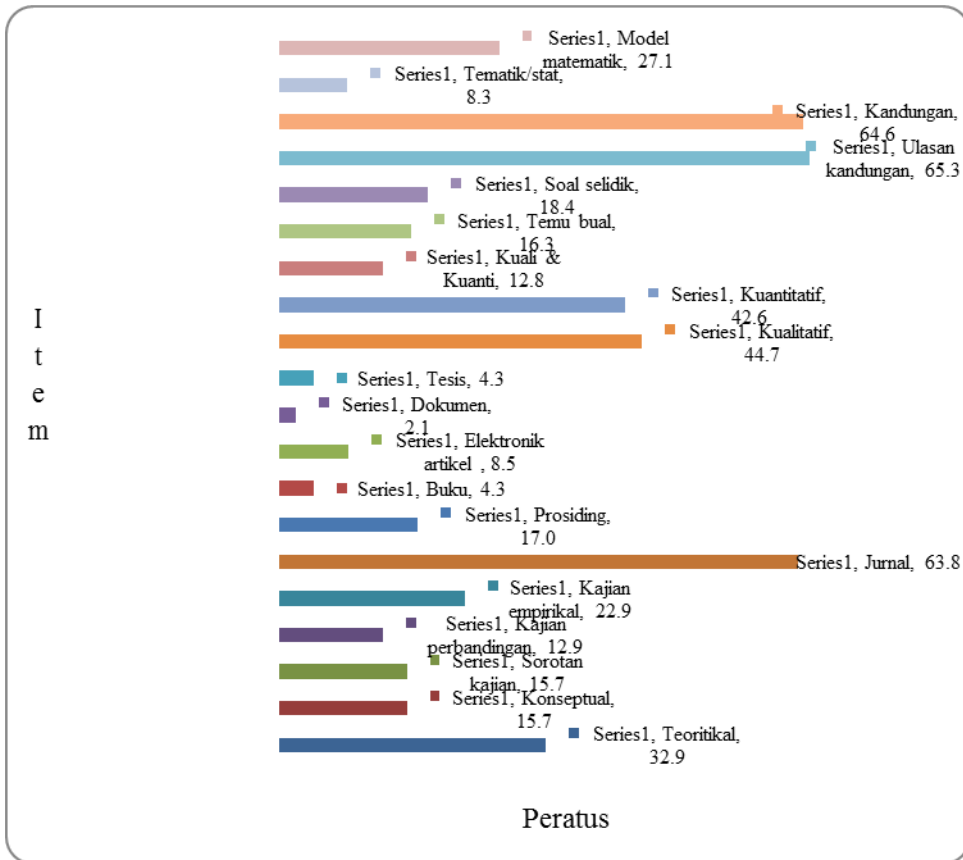
Pembiayaan Rumah Menerusi Kontrak Musharakah Mutanaqisah Di Institusi Perbankan Islam Malaysia: Sorotan Literatur Sistematis
 Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh

2014-Nasim et.al	<i>Affordable Housing Finance in the IDB Member Countries: Challenges and Currently Practiced Modes of Islamic Housing Finance</i>	Islamic Research and Training Institute Working Paper 1434-07
2014-Zubair	<i>Islamic Home Financing And Ownership Transfer To The Customer: Models Compared</i>	International Shari'ah Research Academy International Journal of Islamic Finance
2015-Mahmood & Asmadi	<i>The Practices of Musharakah Mutanaqisah in Islamic Financial Institutions</i>	International Journal of Education and Social Science

Jadual 6: Jadual matriks sorotan literatur MM

KOD	Kategori penerbitan					Jenis penerbitan						Reka bentuk kajian			Kaedah pengumpulan data			Kaedah analisis data		
	Teoritik	Konseptual	Sorotan kajian	Kajian perbandingan	Kajian empirikal	Jurnal	Prosiding	Buku	Elektronik artikel	Dokumen	Tesis	Kualitatif	Kuantitatif	Kualiti & Kuantiti	Temu bual	Soal selidik	Ulasan kandungan	Kandungan	Tematik/statistik	Model matematik
1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
7	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
11	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
13	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
14	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
15	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
16	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
17	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
18	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
19	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
20	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
21	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
22	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
23	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
24	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
25	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
26	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
27	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
28	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
29	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
30	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
31	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
32	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
33	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
34	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
35	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
36	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
37	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
38	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
39	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
40	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
41	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
42	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
43	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
44	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
45	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
46	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
47	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

Rajah 3: sorotan literatur mengikut item



Sumber: olahan pengkaji (2015)

BIODATA PENULIS

Rahisam Ramli memperoleh Ijazah Sarjana dari Universiti Malaya dan Ijazah Sarjana Muda Pengajian Islam dari Universiti Kebangsaan Malaysia. Kini berkhidmat sebagai Timbalan Dekan Fakulti Pengajian Islam di Kolej Universiti Islam Melaka.

Ahmad Dahlan Salleh memperoleh PhD dari University of Wales, Ijazah Sarjana dari University of Cairo dan Ijazah Sarjana Muda Al-Azhar. Kini berkhidmat sebagai Pensyarah Kanan di Fakulti Pengajian Islam di UKM.

RUJUKAN

- Abd al-Sattar Abu Ghuddah. (2005). *Musharakah Mutanaqisah and its shari'ah parameters*. Paper presented at the Fifteenth Session of the International Islamic Fiqh Academy, OIC Musqat, Oman.
- Al-Kawamelah, Nuruddin A. Karim. (2008). *Musharakah and Its contemporary practice: Jordan Islamic Bank as an Example*. Jordan: Dar al-Nafa'is.
- Asmadi Mohd Naim. (2011). Purchase Undertaking Issues in Musharakah Mutanaqisah Home Financing. *International Shari'ah Research Academy (ISRA) International Journal of Islamic Finance*, 3(1), 25-47.
- Bank Negara Malaysia. (2007). *Distinct Features of Islamic Financial Transactions: Perspective on Musharakah Mutanaqisah (Diminishing Partnership)*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Hanudin Amin, Abdul Rahim Abdul Rahman & Dzuljastri Abdul Razak. (2014). Willingness to Be a Partner in Musharakah Mutanaqisah Home Financing: Empirical Investigation of Psychological Factors. *Jurnal Pengurusan*, 40(2014), 69-81.
- Hasani Mohd Ali, Ruzian Markom & Jamal, Jasri. (2012). A reappraisal of the legality and viability of sales and partnership concepts in islamic home financing. *Pertanika Journal of Social Science and Humanities*, 20(SPEC. ISS.), 121-129.
- Henrik Hansen & Neda Trifkovic. (2013). Systematic Reviews: Questions, Methods and Usage. *Munich Personal RePEc Archive*.
- Kitchenham, Barbara, Pearl Brereton, O., Budgen, David, Turner, Mark, Bailey, John & Linkman, Stephen. (2009). Systematic literature reviews in software engineering – A systematic literature review. *Information and Software Technology*, 51(1), 7-15. doi: 10.1016/j.infsof.2008.09.009
- Mahmood Abd Rahman Abushareah & Asmadi Mohamde Naim. (2015). The Practices of Musharakah Mutanaqisah in Islamic Financial Institutions. *International Journal of Education and Social Science*, 2(3), 105-114.
- Mark Petticrew & Helen Roberts. (2006). *Systematic Reviews in the Social Sciences. A practical guide*. USA: Blackwell Publishing.
- Mohd Sollehudin Shuib, Ahmad Azam Sulaiman @Mohamad & Mohamad Taquiuddin Mohamad. (2011). *Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah*

- Mutanaqisah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB). *Jurnal Teknologi*, 55(Sains Sosial), 107-119.
- Muhammad Asghar Shahzad. (2012). Models of Islamic housing finance for the renovation of houses in Pakistan. *Housing Finance International*, 41-43.
- Nasim Shah Shirazi, Salman Syed Ali & Atiq-uz-Zafar. (2014). *Affordable Housing Finance in the IDB Member Countries: Challenges and Currently Practiced Modes of Islamic Housing Finance*. Paper presented at the Islamic Research and Training Institute Working Paper 1434-07.
- Noraziah Che Arshad & Abdul Ghafar Ismail. (2010). Shariah parameters for Musharakah Contract: A comment. *International Journal of Business and Social Science*, 1(1), 145-162.
- Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad & Abdul Razak Yaakob. (2011). Implementation of maqasid shari'ah in Islamic house financing: A study of the rights and responsibilities of contracting parties in Bai' Bithaman Ajil and Musharakah Mutanaqisah. *Journal of Applied Business Research*, 27(5), 85-96.
- Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh. (2013). *Ketidakseimbangan Pemilikan Dalam Aplikasi Musharakah Mutanaqisah: Kajian Di Institusi Perbankan Islam*. Paper presented at the Kolokium Siswazah Jabatan Syariah Fakulti Pengajian Islam, Fakulti Pengajian Islam UKM.
- Rahisam Ramli & Ahmad Dahlan Salleh. (2014). *Pembiayaan Rumah Secara Islam: Prospek dan Mekanisme Pembangunan Produk Dalam Institusi Perbankan* Paper presented at the International Conference Muamalat, Economic & Islamic Finance (SMEKI 2014), Institut Latihan Islam Malaysia, Bangi Selangor.
- 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. http://www.academia.edu/1279459/MUSHARAKAH_MUTANAQISAH
- Zubair Hasan. (2012a). Maqasid-al-Shariah and Islamic home finance: Models compared. Retrieved 1 Januari, from <http://www.inceif.org/blog/?p=697>
- Zubair Hasan. (2012b). Mortgage contracts in Islamic home finance: Musharakah Mutanaqisah program vs. Zubair diminishing balance model. *Paper No 39067*.
- Zubair Hasan. (2014). Islamic Home Financing And Ownership Transfer To The Customer: Models Compared. *International Shari'ah Research Academy International Journal of Islamic Finance*, 6(1), 195-201.