

PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM DI MALAYSIA: ANALISIS KELEBIHAN PRODUK BERASASKAN *MUSHARAKAH MUTANAQISAH* DI KUWAIT FINANCE HOUSE MALAYSIA BERHAD (KFHMB)

MOHD SOLLEHUDIN SHUIB^{1*}, AHMAD AZAM
SULAIMAN@MOHAMAD² & MOHAMMAD TAQIUDDIN MOHAMAD³

Abstrak. Produk Pembiayaan Secara Islam telah mula berkembang pesat dalam arus industri perbankan dan kewangan pada masa ini. Keadaan ini antaranya boleh dilihat melalui pertambahan aset perbankan Islam saban tahun di samping penyertaan lebih banyak institusi yang menawarkan produk secara Islam. Produk pembiayaan perumahan Islam contohnya menampilkan pengaplikasian konsep syariah seperti *Murabahah*, *Bay' Bithaman Ajil* (BBA), BBA komoditi, *Ijarah Thumma Bay`*, *Istisna'* dan *Musharakah Mutanaqisah* (MM). BBA paling banyak digunakan dalam menawarkan produk pembiayaan perumahan secara Islam sementara penggunaan konsep lain seperti MM masih lagi dianggap baru. MM adalah kontrak hibrid berasaskan perkongsian dan diakhiri dengan pemilikan tunggal. Konsep ini mula diaplikasi dalam amalan perbankan di Malaysia selepas tahun 2000. Konsep berasaskan ekuiti adalah sangat digalakkan penggunaanya dalam muamalat Islam berbanding konsep berasaskan hutang seperti BBA. Justeru kajian ini akan menganalisis kelebihan yang terdapat dalam produk berasaskan konsep MM dengan tumpuan kepada produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB).

Kata kunci: Produk pembiayaan perumahan Islam; *Musharakah Mutanaqisah*

Abstract. Islamic finance products has grown rapidly in the current banking and financial industry. This situation can be seen by the increasing of Islamic banking assets each year in addition to the participation of more institutions offering Islamic products. Islamic home financing products in Islamic banks use the concepts of *Murabahah*, *Bay' Bithaman Ajil* (BBA), BBA commodities, *Ijarah Thumma Bay`*, *Istisna'* and *Musharakah Mutanaqisah* (MM). BBA concept is the most mode of financing use in Islamic home financing products, while others use the concept of MM. MM is a hybrid contract-based on partnerships. This concept was applied in banking practice in Malaysia since 2000. The concept of equity-based are very much encouraged to be used in the Islamic muamalat than debt-based concepts such as the BBA. Hence, this study

¹ Kolej Perniagaan, Universiti Utara Malaysia, Sintok, Kedah
^{2,3} Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur
* Corresponding author: sollehudin@uum.edu.my

will analyze the advantages of the products based on the concept of MM with a focus on home financing products offered by Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB).

Keywords: Islamic home financing products; *Musharakah Mutanaqisah*

1.0 PENDAHULUAN

Islam telah menetapkan tujuan dan matlamat syariah itu adalah untuk memandu umatnya mengecapi kehidupan yang baik dan sempurna. *Maqasid Syariah* menjanjikan pemeliharaan akal, nyawa¹, harta benda, keturunan dan nasab sekiranya apa yang diperintahkan Allah melalui al-Quran dan Sunnah dipatuhi dengan baik. Matlamat syariah juga menjamin hak-hak dan kepentingan manusia dalam kehidupan sekaligus menolak kezaliman dan juga kemusnahan.² Salah satu cara untuk mencapai matlamat syariah ini adalah dengan memenuhi keperluan dan tuntutan kehidupan seperti tempat tinggal, makanan dan pendidikan. Rumah atau tempat kediaman merupakan salah satu keperluan hidup yang perlu dipenuhi bagi setiap individu. Oleh demikian, untuk membina rumah memerlukan sejumlah dana yang besar. Bagi menampung dana tersebut, kebanyakan kita akan mendapatkan pembiayaan dari institusi perbankan atau lain-lain institusi. Sebagai seorang Islam yang faham tentang *din* Islam itu sendiri, memilih produk pembiayaan rumah secara Islam adalah menjadi satu kewajipan.

Pada masa kini produk-produk pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia ditawarkan melalui pelbagai kontrak. Pada asasnya terdapat dua kategori rumah yang dijual beli di negara ini iaitu rumah yang telah siap dibina (*completed construction house/property*) dan rumah yang belum dibina atau masih dalam pembinaan (*under construction property*).³

Kontrak syariah yang digunakan untuk membiayai pembelian rumah pula terbahagi kepada kontrak berasaskan pembiayaan hutang dan kontrak berasaskan pembiayaan ekuiti. Kontrak-Kontrak berasaskan pembiayaan hutang adalah

¹ Pencapaian matlamat penjagaan nyawa ini boleh dirancang antaranya melalui polisi sekuriti makanan yang sempurna dari perspektif Islam. Asmak Ab Rahman. 2009. Sekuriti Makanan dari Perspektif Syariah. *Jurnal Syariah*. 17: 2.

² Sharifah Hayaati Syed Ismail, Asmak Ab Rahman dan Mohd Ezani Mohd Zain. 2008. Efektif Governan dan Pelaksanaannya dalam Pentadbiran Islam. *Jurnal Syariah*. 16: Edisi Khas.

³ Temu bual bersama Siti Noor Hadillah Junus (*Consumer Sales Officer*) di Maybank Cawangan Dataran Maybank, Jalan Maaruf, Kuala Lumpur pada 26 November 2008.

seperti *Murabahah*, *Bay' Bithaman Ajil* (BBA), BBA komoditi, *Ijarah Thumma Bay'* dan *Istisna'*⁴. Sementara kontrak berasaskan pembiayaan ekuiti⁵ adalah seperti *Musharakah Mutanaqisah*, *Mudarabah* dan *Musharakah*⁶ itu sendiri. Artikel ini akan memberi tumpuan kepada dua jenis kontrak yang sedia digunakan dalam produk pembiayaan dan pinjaman perumahan di Malaysia iaitu pembiayaan perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* dan pinjaman perumahan konvensional dari aspek pelaksanaannya. Selain itu, artikel ini turut mengupas perbincangan berkaitan modus operandi pembiayaan, model aliran pembiayaan yang berasaskan amalan sebenar bank, kekuatan setiap kontrak dalam membiayai dua kategori rumah seperti yang disebutkan.

Sorotan kajian lepas mendapati kajian sedia ada lebih memberi tumpuan kepada pembiayaan perumahan secara BBA yang di antaranya dapat dilihat melalui kajian oleh Mohd Ali Haji Baharum⁷ dan Fadzila Azni Ahmad⁸. Kajian perbandingan produk turut dilakukan oleh Ahmad Kameel Meera⁹ yang membandingkan produk berasaskan BBA dan MM, manakala Hanira Hanafi¹⁰ pula mengkaji perbandingan produk pembiayaan berasaskan *Istisna'* dan BBA. Sementara Abdulkader Thomas¹¹ mengkaji produk pembiayaan perumahan secara Islam yang ditawarkan di Amerika dengan mengemukakan prinsip syariah yang digunakan seperti *Ijarah Thumma Bay'* atau *Ijara wa Iqtina*.

⁴ Helmi Haris. 2007. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syaria'ah). *Jurnal Ekonomi Islam*. 1: 1.

⁵ Kontrak yang melibatkan perkongsian risiko. Rodney Wilson. 1991. Islamic Financial Instrument. *Arab Law Quarterly*. 6: 2.

⁶ Hussin Salamon. 2009. Perkembangan Pasaran Modal Islam dalam Pembangunan Ekonomi Negara. *Jurnal Teknologi*. 50(E).

⁷ Mohd Ali Haji Baharum. 1991. *Masalah Perumahan, Penyelesaiannya Menurut Perspektif Islam*. Petaling Jaya: Dewan Pustaka Islam.

⁸ Fadzila Azni Ahmad. 2003. *Pembiayaan Perumahan Secara Islam, Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors.

⁹ <http://islamicfinancepro.files.wordpress.com/2007/12/islamic-home-financing-through-musarakah-mutanaqisah-and-al-bai-bithaman-ajil-contracts-a-comparative-analysis.pdf> (10 Mei 2008).

¹⁰ Hanira Hanafi dan Nor Hasniah Kasim. 2006. Islamic Home Financing: The Viability of *Istisna* Compare to *Bay Bithaman Ajil* (BBA). *Jurnal Syariah*. 14: 1.

¹¹ Abdulkader Thomas (t.t). Methods of Islamic Home Finance in the United States. dalam *The American Journal of Islamic Finance*. United States: t.p. www.nubank.net (22 Jun 2010).

2.0 PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERASASKAN KONTRAK MUSHARAKAH MUTANAQISAH

Konsep *musharakah mutanaqisah* ialah satu konsep perkongsian menurun, berkurangan dan berakhir dengan pemilikan tunggal.¹² *Musharakah* dari segi bahasanya adalah berasal dari bahasa Arab yang kata dasarnya ialah *sharika*. *Sharika* atau *sharikah* bermaksud bersekutu ia dengan dia, berkongsi ia, bersama-sama berniaga ia¹³ atau perkongsian (campuran) antara dua pihak (juga disebut *al shirkah*)¹⁴. *Sharikah* juga beerti percampuran atau perkongsian antara dua pihak atau lebih dalam bentuk harta atau pekerjaan¹⁵. *Mutanaqisah* pula berasal dari kata dasar *naqasa*. *Naqasa* bermaksud kurang ia, mengecil ia atau sedikit ia¹⁶. *Mutanaqisah* pula bermaksud terus berkurangan secara timbal balik¹⁷. Maka *musharakah mutanaqisah* dari sudut bahasanya bolehlah disebut sebagai perkongsian yang semakin berkurang¹⁸ atau mengecil (berakhir dengan pemilikan tunggal).

Musharakah Mutanaqisah dari segi istilah pula membawa maksud satu konsep akad pensyarikatan, iaitu antara pihak pembiaya yang merupakan rakan kongsi, memberi hak kepada rakan kongsinya yang lain memiliki aset dengan sekali atau beberapa kali bayaran iaitu secara beransur-ansur, berdasarkan syarat-syarat yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak¹⁹. *Musharakah Mutanaqisah* juga adalah suatu kontrak *musharakah* yang dibentuk dan ditentukan perpindahan hak milik dari suatu pihak kepada pihak yang lain hingga berakhir dengan pemilikan sepenuhnya pihak yang menerima pindahan hak milik²⁰ (pihak yang dibiayai) secara tunggal.

¹² Merupakan salah satu dari konsep pembiayaan Islam yang berteraskan unsur bebas dari riba atau faedah. Muhammad Anwar. 2003. Islamicity of Banking and Modes of Islamic Banking. *Arab Law Quarterly*. 18: 1.

¹³ Sheikh Haji Muhammad Idris Abdul Rauf al-Marbawi. 1990. *Kamus Idris al Marbaw*. Juz 1. Kuala Lumpur: Penerbit DARULFIKIR. 320.

¹⁴ Ibn Manzur. 1990. *Lisan al 'Arab*. Qaherah: Dar al-Ma'arif. 2248.

¹⁵ Seperti berkongsi modal dalam perniagaan pakaian atau berkongsi tenaga kerja dalam mengorek telaga. Perkongsian juga boleh berlaku dalam bentuk harta dan kerja. Muhammad Rawwas Qal'ahji. 2000. *al Mausuw'ah al Fiqhiyyah al Muyassarah*. Jil. 2. Beirut: Dar al-Nafais. 1137-1138.

¹⁶ Ibn Manzur. 1990. *op. cit.*, h. 341; Muhammad Rawwas Qal'ahji. 2000. *op. cit.*, h. 1905.

¹⁷ Abdul Rashid Haji Dail. 1994. *Bank Islam*. c. 1, Selangor: Pustaka Rashfa dan Anak-Anak Sdn. Bhd., h. 140.

¹⁸ http://www.bnm.gov.my/files/publication/fsps/bm/2007/cp03_rencana_02.pdf, h. 103. (7 Ogos 2008)

¹⁹ Suruhanjaya Sekuriti. 2006. *op. cit.*, h. 16. Muhammad Solah Muhammad al-Sawi. 1990. *Musykilah al Istithmar fi al Bunuk al Islamiyyah*. Qaherah: Dar al-Wafa', h. 619.

²⁰ Abdul Rashid Haji Dail. 1994. *op. cit.*, h. 140.

Kontrak *musharakah mutanaqisah* adalah diharuskan walaupun melibatkan beberapa kontrak dalam satu dokumen²¹ perjanjian. Dengan syarat kontrak-kontrak tersebut dilakukan (diakad) secara berasingan. Untuk melihat keharusan dan kesahihan kontrak *musharakah mutanaqisah* ini, kita boleh rujuk kembali kepada ayat dari Surah al-Ma'idah ayat 1.

*Maksudnya : Wahai orang-orang Yang beriman, penuhi serta sempurnakanlah perjanjian-perjanjian. Dihalalkan bagi kamu (memakan) binatang-binatang ternak (dan sebagainya), kecuali apa Yang akan dibacakan (tentang haramnya) kepada kamu. (Halalnya binatang-binatang ternak dan sebagainya itu) tidak pula bererti kamu boleh menghalalkan perburuan ketika kamu Dalam keadaan berihram. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum apa Yang ia kehendaki.*²²

(Surah al-Maidah (5: 1))

Ayat tersebut (Surah al-Ma'idah ayat 1) jelas menerangkan kepada kita bahawa Allah menyuruh kita menyempurnakan sesuatu kontrak (perjanjian) yang kita buat. Untuk lebih jelas, sesuatu kontrak atau perjanjian itu perlu dilaksanakan sekiranya kontrak tersebut terbukti tiada unsur-unsur yang dapat menafikannya dari terlaksana (unsur-unsur yang dilarang syarak). Walaupun ayat ini merujuk kepada hukum menunaikan janji secara umum, tetapi secara tidak langsung ianya juga menjadi dalil keharusan kontrak *musharakah mutanaqisah* itu sendiri. Ini kerana kontrak *musharakah mutanaqisah* adalah kontrak mempunyai cukup unsur-unsur kontrak sah di sisi syarak. Kontrak yang sah ialah kontrak yang sempurna atau lengkap unsur-unsur asasnya iaitu

²¹ Muhammad Ayub. 2007. *op. cit.*, h. 340. Dalam perbahasannya, Muhammad Ayub menjelaskan bagaimana prosedur kontrak-kontrak yang terdapat dalam akad *musharakah mutanaqisah* itu dilaksanakan dalam satu dokumen. Dokumen tersebut antaranya mempunyai 3 perjanjian iaitu *Musharakah Agreement*, *Rent Agreement* dan *Purchase Agreement*.

²² *Qur'an in Word* (software), *op. cit.*, Surah al-Maidah (5): Ayat 1. Ayat *al-Qur'an* turut dirujuk kepada teks asal bagi memastikan kesahihannya. Begitu juga dengan tafsir ayat tersebut, juga akan dirujuk kepada Tafsir Ayat al-Qur'an seperti yang diterbitkan Yayasan Restu. Abdul Latif Mirasa *et al.* 2007. *Al Qur'an Mushaf Malaysia dan Terjemahan*. c. 3, Shah Alam: Yayasan Restu.

ada *sighah* (tawaran dan penerimaan)²³, dua orang yang berakad, barang yang diadakan, subjek akad dan sempurna syarat-syarat syaraknya.²⁴

Mengenai terdapatnya kombinasi tiga kontrak dalam satu kontrak, ianya juga adalah harus dengan syarat kontrak-kontrak tersebut dilakukan secara berasingan.²⁵ Kontrak-kontrak yang terdapat di dalam kontrak *musharakah mutanaqisah* ini juga telah diakui kesahihannya dan telah dibincangkan sejak era awal tamadun Islam lagi bahkan telah menjadi syariat Nabi terdahulu seperti dalam kisah Nabi Musa diupah (*ujr*) Nabi Syuaib²⁶ ke atas perkhidmatan yang dilakukan.

Kontrak-kontrak yang terlibat dalam *musharakah mutanaqisah* pula telah dikenal pasti penulis terdapat tiga, iaitu *musharakah*, *ijarah* dan *al bay'*. Dalil-dalil keharusan ketiga-tiga kontrak ini telah banyak disebut di dalam perbincangan sarjana Islam terdahulu yang menjadikan *al Qur'an* dan *Sunnah* sebagai rujukan utama sumber perundangan Islam.²⁷

Secara dasarnya tidak ada satu rukun khusus dalam kontrak ini. Sebaliknya rukun-rukun kontrak ini adalah berdasarkan rukun²⁸ kontrak-kontrak yang terlibat dalam *musharakah mutanaqisah* iaitu rukun *musharakah*, *ijarah* dan *al bay'*. Ini kerana dalam memastikan kontrak *musharakah mutanaqisah* itu terlaksana rukun-rukunnya, perlu dipastikan rukun-rukun kontrak yang terlibat perlu dipenuhi dengan penambahbaikan mengikut kesesuaian pada beberapa perkara.

²³ Tawaran dan penerimaan atau disebut juga sebagai perjanjian adalah merupakan perkara pokok dalam mewujudkan sesebuah kontrak. Ahmad Shamsul Abdul Aziz. 2003. Elemen Tawaran dan Penerimaan Dalam Pembentukan Kontrak Jual Beli Dari Perspektif Undang-Undang Sivil dan Undang-Undang Syariah. *Jurnal 'Ulum Islamiyyah*. 2: 1.

²⁴ Wahbah Zuhayli. 1989. *op. cit.*, v. 4, h. 236. Sempurna syarat-syarat di sini ialah seperti orang yang berkontrak terdiri dari mereka yang berkeelayakan dan barang yang dikontrakkan suci dan halal. Selain itu terdapat pendapat Ulama' Hanafi yang mensyaratkan sesuatu kontrak itu hanya sekurang-kurangnya memerlukan *sighah* (tawaran dan penerimaan) sahaja.

²⁵ Pendapat ini disokong antaranya oleh keputusan MPS BNM dan MPS Suruhanjaya Sekuriti dan juga di Mujtama' -Mujtama' Fiqh yang diadakan dalam membincangkan hal ini seperti Mujtama' di Dubai pada 1976. Bank Negara Malaysia. 2006. *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia, h. 22; Ab. Mumin Ab. Ghani. 1999. *op. cit.*, h 390.

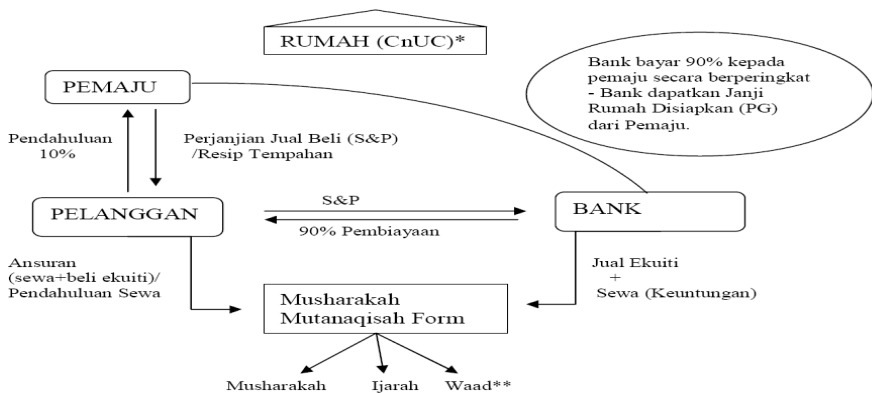
²⁶ Cerita ini terdapat di dalam Surah al-Qasas antaranya dalam ayat ke 25-27.

²⁷ C. G. Weeramantry. 2001. *Islamic Jurisprudence : An International Perspective*. Kuala Lumpur : The Others Press, h. 31. Mohd Murshidi Mohd Noor dan Ishak Suliaman. 2008. *Siri Analisis Hadis Hukum :Al Syarikah*. Kuala Lumpur : Book Pro Publishing.

²⁸ Rukun ialah sesuatu yang kewujudan sesuatu perkara bergantung dengannya dan menjadi sebahagian daripadanya (contohnya dalam jual beli kena ada *sighah* sebagai rukun). Syarat pula ialah kewujudan sesuatu perkara bergantung dengannya tetapi ianya tidak menjadi sebahagian daripadanya (contohnya syarat untuk berjual beli mestilah berkeelayakan seperti mumayyiz). Wahbah Zuhayli. 2005. *op. cit.*, h. 890.

Rukun-rukun *musharakah* adalah rakan kongsi (pemegang saham), modal, projek, untung dan terakhir juga merupakan terpenting iaitu *sighah* (*Ijab* dan *Qabul*)²⁹ atau tawaran dan penerimaan pihak yang berkongsi. Rukun-Rukun *Ijarah* (dalam erti kata sewaan) pula terdiri dari pemberi sewa, penyewa, harta yang disewa, manfaat barang yang disewa, bayaran sewa dan *sighah* (tawaran dan penerimaan)³⁰

Rukun jual beli di sisi ulama' Mazhab Hanafi ialah adanya tawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang menunjukkan berlakunya penukaran barang. Dengan kata lain rukun jual beli ialah perkataan atau perbuatan yang menunjukkan kerelaan menukarkan barang yang dimiliki. Di sisi jumbuh kontrak jual beli mempunyai empat rukun iaitu penjual, pembeli, lafaz dan barang yang dikontrakkan.³¹ Gambaran operasi pembiayaan perumahan berasaskan kontrak *musharakah mutanaqisah* (MM) di KFHMB adalah seperti berikut:³²



*C – Completed Construction (Siap Dibina), UC- Under Construction (Dalam Pembinaan)

** Waad Mulzim iaitu janji pelanggan untuk membeli ekuiti milik bank ke atas rumah

Rajah 1 Lakaran operasi pembiayaan perumahan secara MM di KFHMB. Sumber: berdasarkan temu bual yang dibuat dengan pegawai bank terlibat pada 10 Mac 2009

²⁹ BIMB Institute of Reseach and Training. 2005. *op. cit.*, h. 87.

³⁰ *Ibid.*, h. 57.

³¹ Wahbah Zuhayli. 2005. *op. cit.*, h. 363.

³² *Ibid.* Temu bual dengan Haslina binti Hashim, Pegawai/Perunding bahagian Pembiayaan Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB) di KFHMB Kuala Lumpur, Menara ETIQA, Jalan Pinang pada 7 Januari 2009.

S&P dalam gambar rajah adalah merujuk kepada Sijil Perjanjian Jual Beli (SPJB).

- (1) Pelanggan akan mengenalpasti rumah yang ingin dibeli. Setelah berpuashati dengan spesifikasi rumah, pelanggan perlu mendapatkan Sijil Perjanjian Jual Beli (SPJB)³³ dari pemaju sebagai bukti (dokumen) untuk diajukan kepada bank ketika memohon pembiayaan.
- (2) SPJB³⁴ tersebut mestilah di atas nama pelanggan dan KFHMB³⁵.
- (3) Pelanggan seterusnya akan menemui KFHMB untuk memohon pembiayaan rumah secara *musharakah mutanaqisah* dengan mengemukakan dokumen yang diperlukan.³⁶
- (4) Setelah berbincang dan mendapat persetujuan bersama, bank dan pelanggan akan menandatangani dokumen perjanjian sebagai tanda bersetuju untuk berkontrak secara *musharakah mutanaqisah* melalui produk Pembiayaan Perumahan Musharakah Mutanaqisah-i.
- (5) Pelanggan seterusnya akan mula membayar ansuran mengikut tempoh yang telah ditetapkan seperti 30 tahun bermula dari tarikh seperti yang temetrai di dalam perjanjian.
- (6) Melalui konsep *musharakah mutanaqisah*, KFHMB dan pelanggan sama-sama berkongsi modal membeli rumah yang dikehendaki dengan nisbah perkongsian modal yang dipersetujui bersama seperti 90:10 (bank:pelanggan). Nisbah bank biasanya lebih besar dari nisbah milik pelanggan.

³³ atau Resit Tempahan atau Borang Belian sebagai bukti pembelian. *Ibid.*

³⁴ Juga dikenali dengan *Sales and Purchase Agreement* (S&P/SPA). *Ibid.*

³⁵ Sekiranya Perjanjian jual beli mempunyai nama pelanggan sahaja, maka perjanjian tersebut perlu dibatalkan dan dibuat semula dengan menamakan KFHMB dan pelanggan sebagai pembeli bersama. Dalam kontrak *musharakah mutanaqisah* boleh digunakan dua cara untuk membentuk Musharakah sama ada melalui "*joint purchase*" (bank dan pelanggan sama-sama beli daripada pemaju) atau "*co ownership*" (pelanggan beli dulu dan bank sertai perkongsian kemudian). KFHMB telah memilih kaedah "*joint purchase*", jadi sekiranya pelanggan dah beli, KFHMB akan meminta supaya pembelian dibatalkan dan *resign* Perjanjian Jual Beli (SPA). SPA baru akan menyatakan KFH dan pelanggan sebagai pembeli bersama. Dengan cara ni, KFHMB boleh mengawal atau menguasai *legal title*, guna nama KFHMB sebagai wakil bersama nama pelanggan. Mohd Fazli Masri, Head Shariah Compliance & Review Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (KFHMB), melalui emel bertarikh 8 April 2009.

³⁶ KFHMB menawarkan produk pembiayaan ini untuk kedua-dua jenis kategori rumah, sama ada rumah yang masih belum siap atau belum dibina (*under construction property*) mahupun sudah siap dibina (*completed construction property*). Temu bual dengan Shahr Ashari, *op. cit.*

- (7) Pelanggan seterusnya akan mendiami rumah tersebut (sekiranya rumah tersebut *completed property*) dan membuat bayaran sewaan mengikut kadar sewaan yang biasanya telah dijumlahkan sekali dalam bayaran ansuran bulanan yang dibuat pelanggan.³⁷
- (8) Melalui ansuran bulanan juga, pelanggan beransur-ansur membeli ekuiti milik bank dalam perkongsian rumah tersebut³⁸.
- (9) Setelah cukup tempoh dan sempurna pembayaran ansuran yang dibuat pelanggan, maka proses memindah milik rumah akan disempurnakan antara KFHMB dan pelanggan. Maka dengan ini sempurnalah pembiayaan membeli rumah secara *musharakah mutanaqisah* yang diamalkan KFHMB.

KFHMB juga menawarkan produk ini untuk membiayai rumah yang belum dibina atau masih dalam pembinaan (*under construction property*). Bagi pembiayaan rumah yang masih dalam pembinaan pula, bayaran awal pelanggan ketika rumah belum siap adalah dikira sebagai bayaran pendahuluan sewa (*advance rental*) yang berasaskan konsep *ijarah mausufah fi zimmah*. Setelah rumah siap dibina dan mula diduduki pelanggan, bayaran sewa pendahuluan yang terkumpul akan dikira sebagai bayaran sewa bulan pertama setelah rumah mula diduduki. Bayaran sewa inilah juga merupakan keuntungan bank sepenuhnya. Dalam pembiayaan ini, janji untuk rumah disiapkan akan diperolehi bank secara langsung dari pemaju dan bukannya dari pelanggan³⁹.

Ini adalah sama sekali berbeza dengan pembiayaan rumah yang telah siap dibina, bayaran sewa akan bermula dari bulan pertama lagi dan tiadanya istilah pendahuluan sewa. Hal ini juga memberi kelebihan kepada pelanggan di mana pembelian ekuitinya terhadap rumah akan lebih cepat di peringkat awal

³⁷ Ini kerana ansuran bulanan pelanggan kepada KFHMB adalah merangkumi bayaran sewa, rumah dan bayaran untuk membeli ekuiti milik KFHMB ke atas rumah tersebut. *Ibid.*

³⁸ Tujuan pembelian ekuiti KFHMB oleh pelanggan secara beransur-ansur inilah yang disebut sebagai proses pelanggan mengambil alih atau menebus ekuiti hakmilik bank ke atas rumah tersebut secara beransur-ansur sehingga berlakunya pindahan ekuiti rumah secara sempurna dari KFHMB kepada pelanggan. Tempoh pembiayaan adalah mengikut pilihan pelanggan sewaktu perjanjian dibuat iaitu sama ada 30 tahun, 20 tahun atau 15 tahun. Tempoh juga bergantung kepada latar belakang pembeli seperti pembeli individu rakyat Malaysia tempoh maksima adalah 30 tahun. Sementara untuk individu bukan warganegara adalah 20 tahun maksima. *Ibid.*

³⁹ Temu bual dengan Shahar Ashari, *op. cit.* Lihat juga berkaitan konsep *ijarah mausufah fi zimmah* dalam Mansur bin Yunus bin Idris al-Buhuti. 1997. *Kashaf al Qina' Matn al Iqna'*, juz 3, Beirut: 'Alam al-Kitab, h. 229.

pembiayaan bagi rumah yang telah siap dibina⁴⁰. Perlu diingatkan bahawa ansuran bulanan biasanya pada kadar yang sama, yang membezakannya ialah bagaimana ansuran pelanggan tersebut dialokasi oleh bank sama ada untuk sewaan atau menebus ekuiti. Kesemua ini telah dinyatakan dalam perjanjian yang dimetrai selain notis yang akan dihantar KFHMB setiap enam bulan sepanjang tempoh pembiayaan. Dalam pembiayaan untuk rumah yang telah siap tidak diperlukan jaminan untuk rumah disiapkan seperti yang berlaku pada pembiayaan rumah yang masih dalam pembinaan⁴¹.

Dalam persoalan *maintainance* rumah pula, pelanggan adalah bertanggungjawab sepenuhnya terhadap rumah yang didiami sepanjang tempoh pembiayaan ini. KFHMB tidak akan mengeluarkan sebarang kos untuk tujuan ini kerana rumah berada di bawah pengawasan pelanggan sepenuhnya sepanjang tempoh pembiayaan. Ini bukanlah sesuatu masalah dalam kontrak ini kerana ianya telah termetrai dan dipersetujui bersama antara pelanggan dan KFHMB ketika perjanjian dibuat⁴².

3.0 KELEBIHAN PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA MUSHARAKAH MUTANAQISAH DI KFHMB

Kuwait Finance House melalui produk Pembiayaan Perumahan *Musharakah Mutanaqisah*-i yang ditawarkannya mempunyai ciri-ciri keistimewaan yang ketara berbanding lain-lain bank Islam yang ada di negara ini. Ini adalah disebabkan KFHMB merupakan bank asing atau lebih tepat lagi dari Timur Tengah yang juga merupakan bank Islam kedua terbesar di dunia⁴³. Maka apa yang ditawarkan di Malaysia juga sebahagian besarnya adalah berdasarkan kepada amalan KFH di Kuwait itu sendiri⁴⁴. Antara kelebihan-kelebihan yang ditawarkan KFHMB melalui produk ini ialah dari aspek perkongsian yang diaplikasi.

Kelebihan pertama yang terdapat dalam produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* yang ditawarkan KFHMB ini ialah KFHMB

⁴⁰ Temu bual dengan Imran Mohammad Khayat, *op. cit.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Temu bual dengan Shahar Ashari, *op. cit.*

⁴³ Temu bual dengan Imran Mohammad Khayat, *op. cit.*

⁴⁴ Temu bual dengan Shahar Ashari, *op. cit.*

sebagai bank akan sama-sama berkongsi keuntungan atau kerugian yang berlaku dalam produk pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* ini berdasarkan terma-terma dan had yang telah dipersetujui bersama. Dalam kes rumah yang masih belum siap (*under construction property*) contohnya, apabila berlakunya kegagalan pemaju dalam menyiapkan rumah yang dibeli, bank akan memberi kerjasama sepenuhnya dalam menyelesaikan masalah tersebut. Kaedah yang digunakan KFHMB buat masa ini ialah dengan mengembalikan sepenuhnya bayaran pendahuluan sewa pelanggan di samping pelanggan bebas sepenuhnya dari ikatan dengan bank. Pada masa yang sama, baki urusan adalah melibatkan KFHMB dan pemaju sahaja⁴⁵. Ini adalah berbeza sama sekali dengan produk-produk pembiayaan perumahan sebelum ini terutamanya yang berasaskan BBA⁴⁶.

Kelebihan kedua di KFHMB ialah melalui penawaran kemudahan tunai kepada pelanggan produk pembiayaan perumahan *Musharakah Mutanaqisah* ini. Kemudahan tunai ini boleh diperolehi pelanggan melalui penjualan saham miliknya ke atas rumah yang dikongsi dengan bank. Pelanggan boleh menjual bahagian sahamnya berdasarkan jumlah saham yang mereka miliki. Ini bukan beerti mereka keluar dari kontrak tersebut, sebaliknya pelanggan masih menduduki dan menyewa rumah tersebut. Kemudahan tunai ini mungkin diperlukan pelanggan pada waktu-waktu di luar jangka seperti ketika ditimpa kemalangan yang memerlukan perbelanjaan, pembedahan yang memerlukan kos yang tinggi atau mungkin ketika dibuang kerja. Kemudahan yang disediakan KFHMB ini merupakan satu daya tarikan dalam memastikan produk mereka dapat bersaing di pasaran⁴⁷.

Kelebihan ketiga yang ditawarkan KFHMB melalui produk ini ialah kemudahan membuat penyelesaian awal (*early settlement*). Ini beerti pelanggan yang mempunyai lebih wang dan ingin menyelesaikan bayaran baki pembiayaan boleh melakukannya pada bila-bila masa. Syaratnya ialah dengan memberi notis sebulan lebih awal. Tiada indikator ditetapkan dan pelanggan

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Produk Pembiayaan Perumahan secara BBA yang ditawarkan kebanyakan bank sebelum ini menghadapi masalah yang agak rumit pada Julai 2008. Masalah tersebut ialah berkaitan keputusan mahkamah Tinggi melalui Hakimnya Wahab Patail telah memutuskan bahawa sebarang transaksi perbankan berasaskan BBA ini adalah tidak sah dan terbatal. Maka kesatuan bank-bank Islam pada ketika ini telah mengemukakan rayuan selanjutnya supaya keputusan disemak semula. Dalam pembiayaan secara BBA, wang pelanggan tidak akan dikembalikan sekiranya pemaju gagal bahkan pelanggan perlu membayar apa yang telah dibayar bank kepada pemaju. *Majalah Millenia*, November 2008.

⁴⁷ Temu bual dengan Imran Mohammad Khayat, *op. cit.*

hanya perlu membayar jumlah pokok sahaja. Justeru secara automatik tidak timbul persoalan memberi rebet atau tidak kerana pelanggan sememangnya telah mendapat rebet dengan penyelesaian awal yang dibuat. Ini kerana produk berasaskan konsep *musharakah mutanaqisah* ini tidak mempunyai harga jualan. Persoalan pemberian rebet hanya timbul untuk produk yang mempunyai harga jualan⁴⁸

4.0 KESIMPULAN

Ternyata di sini bahawa ciri-ciri konsep dan produk dalam produk berasaskan *musharakah mutanaqisah* mempunyai elemen-elemen yang menarik untuk diperhatikan dan dikaji secara struktur kontraknya. Ini kerana konsep ini menggabungkan beberapa konsep yang lain dalam satu dokumen. Struktur sesuatu kontrak turut mempengaruhi pembentukan kekuatan dan kelebihan sesuatu kontrak. Hasil menunjukkan kelebihan yang terdapat dalam kontrak pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* adalah berbeza dari produk-produk sebelum ini. Hal tersebut antaranya boleh dilihat melalui kemudahan membuat penyelesaian awal (*early settlement*), mendapatkan wang ketika kecemasan dan paling penting boleh menjadikan indeks sewa sebagai rujukan pengambilan keuntungan tanpa bergantung kepada rujukan BFR seperti diamalkan sebelum ini. Lebih dari itu konsep keadilan dan kebajikan juga jelas dipraktik dalam produk berasaskan *musharakah mutanaqisah* ini. Keadilan tersebut dapat dilihat antaranya dalam kes rumah tidak disiapkan pemaju, bank akan memulangkan wang pelanggan atas dasar pengkongsian yang terdapat dalam konsep *musharakah mutanaqisah* ini.

Jelaslah bahawa, pembiayaan perumahan secara *musharakah mutanaqisah* pada satu aspek adalah setanding pembiayaan perumahan konvensional seperti pada aspek tiada harga jualan. Hal ini dapat menjadi alternatif kepada kontrak pembiayaan Islam seperti BBA yang mempunyai harga jualan. Kontrak Islam yang mempunyai harga jualan seperti BBA dilihat tinggi pada kacamata umum menyebabkan mereka beralih memilih produk konvensional. Justeru dengan adanya produk *musharakah mutanaqisah* yang setanding bahkan lebih baik dari konvensional ini (kerana tiada unsur riba), dapat memberi pilihan lebih baik kepada umat Islam.

⁴⁸ Temu bual dengan Shahar Ashari, *op. cit.*

RUJUKAN

- Abdul Rashid Haji Dail. 1994. *Bank Islam*. c. 1, Selangor: Pustaka Rashfa dan Anak-Anak Sdn. Bhd.
- Abdulkader Thomas (t.t). Methods of Islamic Home Finance in the United States. Dalam *The American Journal of Islamic Finance*. United States: t.p. www.nubank.net.
- Ahmad Shamsul Abdul Aziz. 2003. Elemen Tawaran dan Penerimaan Dalam Pembentukan Kontrak Jual Beli Dari Perspektif Undang-Undang Sivil dan Undang-Undang Syariah. *Jurnal 'Ulum Islamiyyah*. 2: 1.
- Allen F. Jung. 1962. Conventional Mortgage Loans On Existing Houses. *The Journal of Finance*. 17: 3.
- Asmak Ab Rahman. 2009. Sekuriti Makanan dari Perspektif Syariah. *Jurnal Syariah*. 17: 2.
- C. G. Weeramantry. 2001. *Islamic Jurisprudence : An International Perspective*. Kuala Lumpur : The Others Press.
- Fadzila Azni Ahmad. 2003. *Pembiayaan Perumahan Secara Islam, Antara Nilai Komersial dan Tanggungjawab Sosial*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors.
- Hanira Hanafi dan Nor Hasniah Kasim. 2006. Islamic Home Financing: The Viability of Istisna Compare to Bay Bithaman Ajil (BBA). *Jurnal Syariah*. 14: 1.
- Helmi Haris. 2007. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah). *Jurnal Eknomi Islam*. 1: 1.
- <http://islamicfinancepro.files.wordpress.com/2007/12/islamic-home-financing-through-musarakah-mutanaqisah-and-al-bai-bithaman-ajil-contracts-a-comparative-analysis.pdf>
- http://www.bnm.gov.my/files/publication/fps/bm/2007/cp03_rencana_02.pdf
- <http://www.standardchartered.com.my/about-us/en/>
- Hussin Salamon. 2009. Perkembangan Pasaran Modal Islam dalam Pembangunan Ekonomi Negara. *Jurnal Teknologi*. 50(E).
- Ibn Manzur. 1990. *Lisan al 'Arab*. Qaherah: Dar al-Ma'arif.
- Mansur bin Yunus bin Idris al-Buhuti. 1997. *Kashaf al Qina' Matn al Iqna'*. Juz 3, Beirut: 'Alam al-Kitab.
- Mohamad Nurhakim. 2007. *Jatuhnya Sebuah Tamadun: Menyingkap Sejarah Kegemilangan dan Kehancuran Empayar Khalifah Islam*. Kuala Lumpur: PTS Islamika.
- Mohd Ali Haji Baharum. 1991. *Masalah Perumahan, Penyelesaiannya Menurut Perspektif Islam*. c. 2, Petaling Jaya: Dewan Pustaka Islam.
- Mohd Fazli Masri, Head Shariah Compliance & Review Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (KFHMB), melalui emel bertarikh 8 April 2009.
- Muhammad Anwar. 2003. Islamicity of Banking and Modes of Islamic Banking. *Arab Law Quarterly*. 18: 1.
- Muhammad Rawwas Qal'ahji. 2000. *al Mausua'ah al Fiqhiyyah al Muyassarrah*. Jil. 2. Beirut: Dar al-Nafais.
- Muhammad Solah Muhammad al-Sawi. 1990. *Musykilah al Istithmar fi al Bunuk al Islamiyyah*. Qaherah: Dar al-Wafa'.
- Rodney Wilson. 1991. Islamic Financial Instrument. *Arab Law Quarterly* 6: 2.
- Sharifah Hayaati Syed Ismail, Asmak Ab Rahman dan Mohd Ezani Mohd Zain. 2008. Efektif Governan dan Pelaksanaannya dalam Pentadbiran Islam. *Jurnal Syaria* . 16: Edisi Khas.
- Sheikh Haji Muhammad Idris Abdul Rauf al-Marbawi. 1990. *Kamus Idris al Marbawi*. Juz 1. Kuala Lumpur: Penerbit DARU'IFIKIR.
- Suhaimi Ab Rahman. 2007. Islamic Law and Modern Guarantee in Malaysia. *Journal of Economics and Management*. 1: 3.
- Temu bual bersama Haslina binti Hashim, Pegawai/Perunding bahagian Pembiayaan Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB) di KFHMB Kuala Lumpur, Menara ETIQA, Jalan Pinang pada 7 Januari 2009.
- Temu bual bersama Imran Mohammad Khayat, Head Shariah Research and Secretariat, Shariah Division, Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (KFHMB), pada 6 Mac 2009 bertempat di Menara Etiqa, Jalan Pinang, Kuala Lumpur.
- Temu bual bersama Shahar Ashari, Manager-Product Development, Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (KFHMB), pada 10 Mac 2009 bertempat di Menara Etiqa, Jalan Pinang, Kuala Lumpur.
- Temu bual melalui e-mel bersama Mohd Fazli Masri, Head Shariah Compliance & Review Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (KFHMB) pada 8 April 2009.