

Musarakah Mutanaqisah: Isu dan Cabaran, Kesan Terhadap Pembangunan Ekonomi

Nurul Izzah Binti Noor Zainan¹
Pusat Pengajian Ekonomi
Fakulti Ekonomi dan Pengurusan
Universiti Kebangsaan Malaysia
E-mel: nuriz_1703@yahoo.com

Abdul Ghafar Ismail²
Fakulti Ekonomi dan Pengurusan
Universiti Kebangsaan Malaysia
E-mel: agibab62@ukm.edu.my

ABSTRAK

Sistem pembangunan ekonomi Negara pada masa kini kian giat maju dan semakin berkembang. Pelbagai transformasi telah dijalankan oleh pihak kerajaan dan swasta dalam meningkatkan pembangunan ekonomi dan kemajuan dalam sistem aliran kewangan Negara. Tidak terlepas juga dalam pembangunan sistem hartanah dan pemilikan aset dalam masyarakat kini yang semakin meningkat. Pelaksanaan dalam sistem perbankan Islam yang menjadi tulang belakang dalam pembangunan ekonomi Negara dan ekonomi masyarakat pada masa kini selaras dengan Program Transformasi Ekonomi dalam sistem perkhidmatan kewangan. Seperti juga dalam pembiayaan yang dijalankan oleh perbankan Islam yang dikatakan semakin melalui arus perubahan dalam mengaplikasikan berlandaskan syariah. Pada masa kini, kebanyakan perbankan Islam telah mengaplikasikan konsep musarakah mutanaqisah dalam sistem pembiayaan perumahan. Dalam konsep musarakah mutanaqisah ini kita dapat melihat secara kasarnya ia merupakan konsep adil diantara bank dan pembiaya dimana sama-sama mendapat keuntungan dalam menjalankan pembiayaan ini. Pada dasarnya masih lagi terdapat kegagalan ataupun isu-isu yang akan dibincangkan dalam melaksanakan konsep musarakah mutanaqisah dalam sistem pembiayaan perbankan Islam seperti kegagalan dalam melaksanakan tanggungjawab dalam pembayaran. Dalam kertas kerja ini kita akan lihat risiko dan cabaran yang akan ditanggung oleh kedua-dua pihak dalam melaksanakan konsep ini dan konsep teori akan dikemukakan dalam pembentangan kertas kerja ini. Cadangan dan pembaikan akan dinyatakan pada pengakhiran kertas kerja ini.

Kata kunci: Sistem Perbankan Islam, Pembiayaan Perumahan, Perkongsian Modal, Pemilikan Aset, Musarakah Mutanaqisah

ABSTRACT

National economic development system currently developed rapidly gaining and growing. More transformations have been doing by the government and the private sector in enhancing economic development and progress in the National system of financial flows. It is also in the development of real estate and asset ownership system in today's society is increasing. The implementation of the Islamic banking system now is the backbone of the national economy and economic of society at present in line with the Economic Transformation Programme in the financial services system. As in the financing applied by the Islamic banking is getting through the changes in the rule of shariah compliant. Nowadays, most of the Islamic banking has applied in musarakah mutanaqisah the home financing system. In this mutanaqisah musarakah roughly we can see it is win win concept among bankers and financiers which will get the profit in the exercise of this financing. Basically, there are still have problems or issues to be discussed in the performance of musarakah mutanaqisah in Islamic financing system as a default in the payment responsibility. In this paper, we will look at the risks and challenges that will be incurred by both parties in implementing this concept and theoretical concepts will be presented in this paper. Recommendation and improvements will create at the end of this paper.

Keywords: Islamic Banking System, Home Financing, Capital Partnership, Asset Ownership, Diminishing Mutanaqisah

Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia ke VIII (PERKEM VIII)
"Dasar Awam Dalam Era Transformasi Ekonomi: Cabaran dan Halatuju"
Johor Bahru, 7 – 9 Jun 2013

PENGENALAN

Sistem perbankan Islam pada masa kini semakin berkembang maju dengan pelbagai konsep patuh syariah yang diaplikasikan dalam institusi perbankan sekarang. Perkembangan yang ditunjukkan semakin positif dari tahun ke tahun kerana hasil daripada sistem ekonomi Islam banyak menyumbangkan peningkatan kepada pendapatan negara. Pada masa kini, institusi-institusi perbankan Islam yang tersedia ada telah membuktikan peningkatan dalam daya saing perniagaannya dengan mencipta pelbagai produk yang menepati patuh syariah serta mengikut dengan kehendak pelanggan. Selain itu juga, produk-produk tersebut telah menjaga kebajikan para pelanggan serta tidak memandangkan kepada keuntungan semata-mata. Ini adalah apa yang kita lihat ada masa kini, banyak produk lebih memberi keuntungan dan kelebihan diantara pelanggan dan pihak bank. Dengan ini, sumbangan terhadap pendapatan itu turut melibatkan dalam pembelian aset serta pemilikan hartanah yang dijalankan oleh institusi-institusi perbankan Islam.

Di dalam Islam adalah mencari yang halal itu adalah fardu dan wajib meninggalkan perkara-perkara yang haram. Oleh itu, dari masa ke semasa, arus perubahan wajar dilakukan mengikut peredaran semasa dalam melakukan urusan muamalat ini. Perkembangan perbankan Islam yang sentiasa melonjak merlakukan arus perubahan adalah amat membanggakan disamping menggalakkan ramai pengguna beralih kepada sistem perbankan Islam ini. Pelbagai kontrak yang telah diguna pakai dalam sistem perbankan Islam mengikut landasan syariah diantaranya ialah kontrak Wadiah, Mudarabah, Musyarakah, Wakalah, Qard al- Hasan, Ar-Rahnu, Hibah dan pelbagai lagi yang diguna pakai dalam produk perbankan Islam pada masa kini.

Perkembangan dalam pelaburan hartanah semakin hari semakin berkembang maju dan begitu juga dengan pemilikan aset seperti rumah dan tanah. Perbankan Islam kini telah meningkatkan lagi mutu produk yang telah mereka gunakan dalam transaksi perniagaan mereka dengan lebih mengikut prinsip syariah dan lebih menyakinkan lagi pihak pelanggan untuk menggunakan produk perbankan Islam kerana ianya lebih memenuhi kehendak pelanggan dalam kontrak yang dilakukan bersama pihak bank. Seperti juga dalam sistem pembiayaan dalam pembelian aset dan rumah dalam sistem perbankan Islam, mereka telah memperkenalkan produk baru yang diguna pakai pada masa kini ialah Musyarakah Mutanaqisah. Pada masa kini, sistem yang paling memberi kesan dan menguntungkan kepada kedua pihak diantara pembiaya dan bank adalah konsep musyarakah mutanaqisah. Produk ini adalah menggantikan produk Bai Bithaman Ajil yang dikatakan banyak kontroversi dan lebih kepada penggunaan riba dalam transaksi yang dilakukan. Pembaikan produk dari masa ke semasa telah dilakukan oleh sistem perbankan Islam mengikut landasan syariah kerana untuk membersihkan harta yang diperolehi selain menjamin kehidupan dunia dan akhirat. Seperti firman Allah :

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal soleh dan amat sedikitlah mereka ini...." (Surat Shad 38, ayat 24)

Institusi perbankan Islam dikehendaki mempruntukkan modal pengawalseliaan yang mencukupi bagi menampung pendedahan terhadap risiko harga berdasarkan bahagian yang dimiliki oleh institusi perbankan dalam aset yang mendasari kontrak berkenaan dan risiko kredit yang berpunca daripada sewa terkumpul yang perlu dibayar oleh pelanggan. Oleh itu, Bank Negara berkata, sejajar dengan pengurangan bahagian pemilikan institusi perbankan dalam aset, keperluan modal bagi risiko harga akan berkurang secara beransur-ansur sepanjang tempoh kontrak. Perkembangan kewangan Islam sebagai suatu bentuk pengantaraan kewangan berdaya maju dengan ciri-ciri khas sekatan dan imbalan yang terkandung di dalamnya dapat menyumbang kearah mempertingkatkan kestabilan kewangan.

KONSEP MUSYARAKAH MUTANAQISAH

Musyarakah Mutanaqisah adalah satu konsep perkongsian menurun, berkurangan dan berakhir dengan pemilikan (Anwar 2003). Pembiayaan ini membawa maksud bahawa, pada sepanjang tempoh pembiayaan bahagian milikan aset bank akan menurun tetapi sebaliknya bahagian milikan aset pelanggan akan menaik. Proses berterusan sehingga akhirnya pada tempoh matang bahagian milikan aset akan berpindah sepenuhnya menjadi milikan pelanggan (Hailani Muji Tahir & Sanep Ahmad 2009). Musyarakah dari segi bahasa adalah berasal dari bahasa arab yang kata dasarnya ialah Sharika. Sharika atau sharikah bermaksud bersekutu ia dengan dia, berkongsi ia, bersama-sama berniaga ia (Al-Marbawi 1990) atau perkongsian gabungan antara dua pihak yang juga disebut sebagai al-shirkah (Ibn

Manzur 1990). Sharikah menandakan pencampuran dua hartanah dengan cara yang mustahil untuk menentukan bahagian-bahagian yang berasingan (Dr Wahbah Al-Zuhayli 2003). Maksud sharikah menurut mazhab Maliki ialah ia sebagai satu hak untuk semua rakan kongsi untuk berurusan dengan mana-mana bahagian harta bersama dalam perkongsian. Pendapat Hanbali membawa maksud sharikah ialah perkongsian yang berkongsi hak untuk mengumpul faedah daripada atau berurusan dalam sifat-sifat perkongsian. Shafie menyatakan sharikah ialah sebagai sebuah pertubuhan hak kolektif (yang berkaitan dengan beberapa harta) untuk dua atau lebih ramai orang. Manakala menurut Hanafi, sharikah ini bermaksud ia sebagai hubungan antara sekumpulan individu yang berkongsi modal dan keuntungan (Dr Wahbah Al-Zuhayli 2003). Definisi menurut Hanafi adalah definisi yang terbaik kerana ia jelas menyatakan sifat perkongsian sebagai kontrak, manakala definisi lain hanya menyebut matlamat dan hasil yang berlaku melalui perkongsian.

Mutanaqisah pula berasal dari kata dasar naqasa yang bermaksud berkurang ia, mengecil ia atau sedikit ia (Ibn Manzur). Oleh itu, Mutanaqisah bermaksud terus berkurang secara timbal balik (Absul Rashid 1994). Dengan itu, menurut (Bank Negara Malaysia 2008) Musyarakah Mutanaqisah membawa maksud dari segi bahasanya ialah perkongsian yang semakin berkurang atau mengecil atau juga berakhir dengan pemilikan tunggal. Dari segi istilah pula, Musyarakah Mutanaqisah bermaksud satu konsep akad pensyariaan iaitu diantara pihak pembiayaan 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 pihak (Al-Sawi 1990). Musyarakah Mutanaqisah juga merupakan satu kontrak perkongsian dimana pada akhirnya pemilikan sepenuhnya oleh satu pihak dan berakhirlah perkongsian tersebut (Muhammad Soffean Junaidi 2003). Terdapat tiga gabungan kontrak dalam satu kontrak dalam Musyarakah Mutanaqisah iaitu kontrak musyarakah, ijarah dan al-bay' dan ianya adalah harus dengan syarat-syarat kontrak tersebut dilakukan secara berasingan (Bank Negara Malaysia 2006).

LATAR BELAKANG KAJIAN

Pengenalan terhadap konsep Musyarakah Mutanaqisah dalam instrument pembiayaan perumahan pada masa kini kian berkembang dalam sistem perbankan Islam. Pada masa kini, pembelian dalam bidang hartanah dan perumahan semakin giat membangun akan tetapi masih ada golongan yang kurang berkemampuan untuk membeli kerana kurangnya dana untuk membeli harta tersebut. Kebanyakan rumah atau hartanah yang ingin dibeli oleh mereka adalah masih dalam pembinaan lagi atau tedapat juga yang masih belum dibina. Disini, timbul beberapa isu seperti rumah terbengkalai, tiada proses pembinaan, penipuan dalam pembelian daripada pemaaju dan pelbagai lagi masalah. Apabila keadaan ini berlaku, pihak yang membeli akan berisiko tidak dapat memiliki harta atau rumah tersebut bahkan sekiranya mereka melakukan pembiayaan terhadap harta tersebut, mereka juga terbeban dengan terpaksa menanggung risiko membayar hutang tanpa dapat sebarang hasil.

Dengan adanya sistem perbankan Islam yang menawarkan produk perbankan secara Islam dapat mengurangkan sedikit risiko yang perlu pelanggan hadapi. Dengan itu, produk Musyarakah Mutanaqisah dapat membantu pihak pelanggan untuk mendapatkan pembelian rumah secara berhasil serta tidak menganggung risiko yang tinggi sekiranya berlaku permasalahan-permasalahan penipuan dalam pembelian rumah tersebut. Ini kerana pihak perbankan Islam yang menggunakan produk patuh syariah akan berkerjasama menanggung bersama risiko yang akan pelanggan hadapi sekiranya berlaku kerosakan atau isu-isu terbengkalai dalam pembinaan rumah tersebut. Dengan memperkenalkan produk Musyarakah Mutanaqisah akan memberikan semangat dan keyakinan terhadap pelanggan untuk memiliki rumah tersebut. Oleh kerana itu, kajian ini memberi tumpuan kepada konsep pembiayaan perumahan Musyarakah Mutanaqisah dan aplikasinya dalam sistem perbankan Islam.

KAJIAN LEPAS

Terdapat pelbagai produk yang menepati syariah yang telah institusi kewangan dan perbankan Islam perkenalkan kepada pelanggan. Ini menunjukkan perkembangan terhadap sistem kewangan Islam semakin membangun dan berkembang maju selaras dengan pembangunan negara. Selain itu juga, ia dapat menyumbangkan kepada kemeningkatan pendapatan ekonomi negara. Begitu juga dengan produk pembiayaan perumahan iaitu Musyarakah Mutanaqisah. Produk musyarakah mutanaqisah merupakan produk baru yang menggantikan produk pembiayaan Bai Bithaman Ajil yang digunakan untuk pembiayaan perumahan yang dikatakan timbul banyak kontroversi dalam produk tersebut. Maka, pada masa kini, kebanyakan institusi kewangan dan perbankan Islam dalam proses menukarkan

produk pembiayaan perumahan kepada Musyarakah Mutanaqisah kerana produk ini lebih menepati syariah dan lebih menguntungkan kepada kedua-dua pihak. Kajian telah dilakukan oleh beberapa ahli akademik dan kini dirujuk sebagai sumber untuk mengkaji tentang produk Musyarakah Mutanaqisah ini agar dapat meningkatkan lagi produk ini kepada produk yang lebih produktif.

Mohd Sollehudin bin Shuib, Joni Tamkin Borhan & Azizi Abu Bakar (2011) menyatakan bahawa permasalahan yang berlaku dalam musyarakah mutanaqisah adalah berkaitan dengan isu yang timbul apabila pihak pelanggan gagal untuk menjelaskan bayaran ansuran yang telah dikenakan dalam kontrak yang dilakukan. Ini adalah dimana status ansuran yang sepatutnya dibayar ketika 'payment holiday' dan kesan kepada tempoh pembiayaan. Isu ini timbul adalah mengenai apakah status ansuran yang sepatutnya dibayar pada bulan tersebut dan pelanggan gagal terus dalam membuat bayaran ansuran. Selain itu juga, isu yang ditimbulkan adalah sekiranya berlaku kemelesetan ekonomi, sejauhmanakah ianya akan mempengaruhi kadar pembiayaan asas (BFR) oleh bank. Isu yang timbul ini adalah disebabkan penetapan yang telah dilakukan oleh pihak bank kepada pelanggan. Kegagalan pembayaran bayaran ansuran oleh pihak pelanggan kerana penetapan kadar bayaran yang dikenakan adalah berubah-ubah dan juga bagaimana ketika keadaan ekonomi meleset dimana kedudukan kewangan pihak pelanggan yang goyah dan tidak stabil dalam mengendalikan hutang mereka.

Mohd Sollehudin bin Shuib, Ahmad Azam bin Sulaiman & Mohammad Taquiddin bin Mohamad (2011) membincangkan bahawa berlaku beberapa isu berkaitan dengan musyarakah mutanaqisah dalam Kuwait Finance House Malaysia Berhad iaitu isu berkaitan dengan ketiadaan kadar siling bagi produk pembiayaan ini dan akan memberi kesan kepada pelanggan untuk melakukan pembayaran secara tetap dan adil. Dengan ketiadaan kadar siling terhadap produk pembiayaan ini akan menyebabkan berlakunya kesulitan kepada pelanggan untuk membayar pembayaran ansuran kerana jumlah pembayaran yang akan sentiasa berubah-ubah. Selain itu juga, ia menengahkan permasalahan tentang isu berkaitan permasalahan dalam kontrak jaminan modal dalam musyarakah mutanaqisah. Permasalahan dalam kontrak jaminan modal ini adalah dimana tiada jaminan modal diantara kedua pihak iaitu bank dan pelanggan. Dengan ketiadaan jaminan modal ini akan menimbulkan isu tentang penetapan harga pasaran terhadap ekuiti tersebut dan jualan harga ekuiti tersebut akan berubah-ubah mengikut harga pasaran semasa. Ini menyukarkan penetapan harga jualan kerana setiap tahun harga pasaran akan sentiasa berubah-ubah dan pembahagian modal diantara bank dan pelanggan akan berlaku kesalahfahaman kerana tiada jaminan modal antara keduanya.

Ahmad Kameel Mydin Meera & Dzuljastri Abdul Razak (2005) menyatakan bahawa isu didalam musyarakah mutanaqisah ini melibatkan tentang kadar sewaan adalah berdasarkan harga sewa pasaran semasa. Harga sewa pasaran adalah berdasarkan kedudukan lokasi aset tersebut bukan berdasarkan kadar bunga pasaran. Seperti yang lepas, keadaan harga sewa boleh berubah dan meningkat pada sesuatu keadaan. Ini menyebabkan kegagalan kepada pelanggan untuk menjelaskan pembayaran sewaan apabila berlakunya peningkatan terhadap harga sewa tersebut dan dengan ini dapat menimbulkan isu tentang kegagalan pelanggan terhadap pembayaran harga sewa pada sesuatu masa. Ini menyebabkan pelanggan enggan membayar sewa ketika harga sewa meningkat dan akan menjelaskan kembali pembayaran sewa pada harga rendah.

Rafe Haneef, Sherin Kunhibava & Edib Smolo (2011) membincangkan tentang isu perudangan dalam musyarakah mutanaqisah iaitu antaranya ialah tentang isu kegagalan. Dalam isu kegagalan ini, penulis menerangkan tentang kontrak berdasarkan wa'd dan kontrak tanpa wa'd. Kontrak wa'd ini wujud dalam kontrak perjanjian pembiayaan diantara pelanggan dan bank dimana pihak pelanggan berjanji akan menjalankan tanggungjawab untuk membayar pembiayaan tersebut dan juga tanggungjawab terhadap perkongsian yang mereka lakukan. Sekiranya kontrak berdasarkan wa'd, jika berlaku kegagalan dalam pembayaran, pelanggan akan bertanggungjawab terhadap bahagian sumbangan modal dalam perkongsian tersebut. Pelanggan akan membayar bahagian perkongsian modal yang telah bank sumbangkan kepada pelanggan. Manakala, apabila kontrak yang dilakukan tanpa wa'd, apabila berlaku kegagalan kemudian aset tersebut akan dijual pada pasaran dan hasilnya akan dibahagikan diantara perkongsi mengikut nisbah pemilikan modal semasa iaitu selepas ditolak dengan semua pembayaran tertunggak dan semua pembayaran perkhidmatan yang dikenakan. Isu yang timbul dalam masalah tanpa wa'd ini adalah apabila harga aset tersebut susut atau harga jualan ketika itu lebih rendah berbanding harga beli dahulu, pihak bank tidak akan mahu menanggung kerugian ketika kejatuhan harga aset dan pihak pelanggan perlu membayar kepada bank jumlah asal pembelian aset tersebut. ini menunjukkan kerugian akan ditanggung oleh pihak pelanggan sekiranya kontrak ini dilakukan tanpa wa'd dan sekiranya tidak mencukupi pihak pelanggan harus menambahkan dengan wang mereka sendiri untuk menjelaskan pembayaran tertunggak kepada pihak bank.

Hasani Mohd Ali, Ruzian Markom and Jasri Jamal (2009) menjelaskan bahawa Musharakah Mutanaqisah juga mempunyai masalah sendiri dalam operasi melaksanakannya. Dalam penulisan ini, penulis telah menekankan masalah-masalah ini dengan menggunakan pengiraan andaian

pelaksanaan Musharakah Mutanaqisah kontrak. Masalah utama adalah berkaitan dengan penentuan kadar sewa yang perlu dibayar oleh pelanggan. Kadar sewa biasanya ditentukan berdasarkan nilai pasaran sewa. Faktor-faktor seperti lokasi dan masa yang mungkin penting walaupun kemungkinan besar faktor kadar yang sentiasa meningkat yang merupakan faktor utama. Ini boleh menyebabkan bebanan di pihak pelanggan untuk membayar ansuran sewa yang dikenakan kerana semakin meningkat jumlah bayaran sewa manakala ia akan merumitkan pihak bank untuk mencari dan juga untuk mengesakan dengan kadar berubah. Dalam konteks ini, kadar faedah yang berkaitan dengan kadar pinjaman asas (BLR) adalah lebih praktikal dalam menawarkan lebih kepastian dan ketelusan. Dengan sehubungan ini, kadar sewa perlu diganti dengan kadar faedah yang terapung berdasarkan pada kadar faedah pasaran. Walau bagaimanapun, Shaikh Nizam Ya'quby dan Muhammad Taqi Usmani telah memberi amaran bahawa penanda aras biasanya digunakan dalam urusan niaga berasaskan faedah perlu tidak boleh digunakan dalam urusan niaga Islam untuk mengelakkan persamaan dengan urusan niaga berasaskan faedah (Asharq Al-Awsat, komunikasi peribadi, 22 Januari 2010). Majoriti kewangan institusi di Malaysia yang menawarkan Musharakah Mutanaqisah pakej pembiayaan Islam telah menunjukkan bahawa mereka ditawarkan pakej pembiayaan berdasarkan pada kadar sewa yang berubah-ubah mengikut pergerakan kadar faedah. Beberapa bank boleh menggunakan ungkapan seperti Kadar Asas Islam (IBR) atau Kadar Keuntungan untuk tujuan ini yang dasarnya terapung berdasarkan pergerakan Kadar Pembiayaan Asas (BFR). Pada masa yang sama masa, pakej kadar tetap untuk pembiayaan rumah biasanya untuk jangka panjang (kira-kira tempoh 10 - 20 tahun) boleh ditawarkan sebagai pilihan lain. Begitu juga, gabungan tetap dan berubah Kadar juga boleh ditawarkan (lihat Malaysiacentral.com) Walau bagaimanapun, jika BFR tidak digunakan, yang ditawarkan pakej boleh menyerupai kontrak bekas Bithaman Ajil instrumen al-Bay 'dan menimbulkan kepada masalah-masalah yang berkaitan dengannya. Meera dan Abdul Razak mencadangkan bahawa bukan bergantung kepada kadar faedah, indeks harga rumah boleh digunakan untuk tujuan yang ditentukan oleh Dewan Malaysia Indeks Harga.

Dengan ini, telah wujudnya beberapa isu yang dapat ditimbulkan lagi dalam permasalahan ini iaitu sekiranya pihak pelanggan gagal menjelaskan pembayaran ansuran yang telah ditetapkan oleh pihak bank, adakah pihak pelanggan boleh melakukan pengurangan dalam pembayaran ansuran dan melakukan penjadualan kembali dengan bayaran ansuran tersebut. adakah tempoh yang panjang makin meningkatkan lagi jumlah pembelian aset tersebut kepada pihak bank? Selain itu juga, adakah pihak bank menggunakan sepenuhnya konsep musyarakah dalam musyarakah mutanaqisah ini kerana dalam konteks musyarakah ialah melibatkan perkongsian untung dan rugi, adakah segala tanggungjawab yang dilakukan adalah bersama? Insurans rumah hanya dijelaskan oleh satu pihak sahaja tetapi sepatutnya perlu ditanggung oleh kedua pihak jika melibatkan perkongsian. Terdapat beberapa isu yang boleh dikaji dalam kajian ini ialah mengenai kos yang dikenakan terhadap pelanggan apabila melakukan kembali penjadualan terhadap bayaran sewa kerana mengalami masalah dalam menunaikan tanggungjawab membayar tersebut dan pembayaran takaful terhadap aset oleh sebelah pihak sedangkan ia merupakan milik bersama kerana melakukan perkongsian dalam pembelian aset tersebut.

METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini adalah bersifat kualitatif berdasarkan permasalahan kajian yang dikemukakan kerana kaedah yang diambil adalah kaedah teori dimana kajian yang dilakukan adalah berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah berlaku dan masih dikaji oleh orang ramai yang bersesuaian dengan cara yang telah diaplikasikan dalam sistem perbankan Islam melalui pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah. Oleh itu, pendekatan yang digunakan untuk kajian ini adalah menerusi :

a) Kajian Kepustakaan.

Kajian kepustakaan telah dilakukan bagi mendapatkan data-data berkaitan dengan prinsip perbankan Islam dan juga konsep Musyarakah Mutanaqisah yang diaplikasikan dalam sistem pentadbiran kewangan sama ada di peringkat cadangan mahupun yang telah terlaksana. Disamping itu, maklumat berkaitan perkembangan konsep Musyarakah Mutanaqisah yang telah diaplikasikan di bank-bank di Malaysia telah diambil melalui kajian kepustakaan dan pengamalannya juga diperoleh melalui kajian perpustakaan. Kajian perpustakaan juga digunakan bagi mendapatkan mekanisme pelaksanaan konsep Musyarakah Mutanaqisah juga memerlukan kajian kepustakaan. Selain itu untuk mendapatkan implikasi pelaksanaan konsep Musyarakah Mutanaqisah, kajian perpustakaan juga digunakan.

Skop Kajian

Kajian ini hanya memberi tumpuan kepada aplikasi konsep Musyarakah Mutanaqisah yang merupakan salah satu produk dalam sistem perbankan Islam melalui instrument pembiayaan. Kontrak Musyarakah Mutanaqisah merupakan kontrak hybrid kerana dalam kontrak musyarakah mutanaqisah terdapat kontrak musyarakah, ijarah dan al-bay. Melalui kontrak-kontrak ini akan dilihat melalui sudut syariah dan pandangan muamalat Islam dalam mengaplikasikan kontrak ini melalui instrument pembiayaan. Seterusnya, skop kajian akan melihat kepada modus operandi iaitu bagaimana sistem perbankan Islam mengaplikasikan konsep Musyarakah Mutanaqisah sebagai salah satu produk pembiayaan kepada pelanggan bagi mendapat kefahaman dan gambaran sebenar penggunaan konsep syariah yang digunakan dalam sistem perbankan Islam ini. Kajian pada akhirnya memfokuskan tentang isu yang timbul dalam pengaplikasian konsep musyarakah mutanaqisah dalam penggunaan sistem perbankan Islam dan memberikan sedikit penjelasan penggunaan konsep ini dapat memberikan sumbangan kepada pembangunan ekonomi Negara.

ISU MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM SISTEM PERBANKAN ISLAM

Dalam sistem perbankan Islam yang menggunakan produk Musyarakah Mutanaqisah dalam pembiayaan perumahan dan pemilikan aset. Produk Musyarakah Mutanaqisah ini merupakan produk yang terbaik dalam sistem perbankan Islam kerana ia bersama-sama memberi keuntungan kepada kedua pihak. Walaubagaimanapun, terdapat juga beberapa isu dan permasalahan yang berlaku dalam produk ini yang telah diaplikasi oleh sistem perbankan Islam ini.

Pihak bank masih dikenakan yuran denda terhadap pelanggan apabila mereka melakukan penjadualan kembali bayaran mereka apabila gagal melakukan mengikut jadual pembayaran asal yang telah dilakukan. Pelanggan akan meminta pihak bank untuk melakukan penjadualan balik terhadap pembayaran bulanan yang perlu mereka jelaskan mengikut kemampuan mereka. Dengan itu, tempoh pembayaran akan lebih panjang dan ini terpaksa melakukan perubahan dalam kontrak perjanjian yang telah mereka lakukan dahulu. Dengan itu, isu yang telah timbul sekarang, pihak bank akan mengenakan yuran terhadap penjadualan kembali bayaran tersebut dan bayaran denda kerana tidak memenuhi kontrak perjanjian yang dilakukan terdahulu. Selain itu juga, pihak pelanggan terpaksa membayar kembali caj pembayaran dalam urus tadbir dokumen perjanjian yang baru untuk penjadualan kembali. Ini bermakna, pihak pelanggan terpaksa menanggung sekali lagi pembayaran menyediakan kontrak perjanjian baru diantara bank dan pelanggan kerana melakukan penjadualan pembayaran baru yang perlu pelanggan patuhi untuk pembiayaan yang telah dilakukan.

Isu ini jelas menunjukkan mereka tidak mengamalkan prinsip musyarakah dengan betul kerana dalam musyarakah sebarang tanggungan kerugian atau keuntungan mestilah ditanggung oleh kedua-dua pihak yang melakukan perkongsian. Selain itu juga, sebarang kos yang dikenakan dalam melakukan perkongsian adalah perlu ditanggung oleh semua ahli kongsi bersama kerana mereka telah bersepakat dalam melakukan perkongsian sama ada untung atau rugi dan segala sumbangan modal yang dilakukan adalah bersama. Dalam sistem perbankan yang dijalankan, sebarang kos dalam melaksanakan perkongsian ini telah ditanggung oleh pihak pelanggan sahaja manakala pihak bank hanya menanggung kos modal sahaja. Ini jelas menunjukkan ketidak samaan dalam menanggung permasalahan dalam perkongsian tersebut. Pihak bank juga turut mengenakan denda terhadap pelanggan kerana kegagalan menjelaskan bayaran ansuran seperti yang dijadulakan.

Oleh sebab itu, sepatutnya menurut prinsip musyarakah, dalam segi penggungan yang dilakukan adalah perlu dengan kerjasama kedua pihak yang melakukan perkongsian. Ini dapat mengurangkan beban pihak pelanggan untuk menanggung kos pentadbiran yang perlu dijelaskan seorang diri. Walaupun pada pengakhiran adalah menjadi milik pihak pelanggan sahaja terhadap aset tersebut, akan tetapi semasa melakukan perkongsian mestilah sama-sama menanggung kos yang dikenakan dan dapat mengurangkan beban rakan kongsi. Ini adalah disebabkan pada pengakhiran, pihak bank juga akan memperolehi keuntungan daripada perkongsian tersebut kerana bayaran ansuran yang dijelaskan adalah melebihi bayaran yang dikeluarkan oleh pihak bank semasa mengeluarkan modal perkongsian.

Selain itu juga, isu yang kedua timbul ialah mengenai pembayaran jaminan takaful terhadap rumah tersebut. Jaminan ini sepatutnya ditanggung oleh kedua-dua pihak kerana pemilikan harta tersebut merupakan pemilikan bersama dan ianya merupakan tanggungan bersama. Dalam perkongsian ini, mereka bertanggungjawab menanggung bersama perbelanjaan perlindungan terhadap harta mereka dan tidak hanya terbeban kepada seorang ahli kongsi sahaja. Ini kerana, perlindungan terhadap harta yang dikenakan adalah memberikan manfaat kepada kedua-dua pihak yang berkongsi tersebut

disamping jaminan keselamatan terhadap harta tersebut. Apa yang dilakukan oleh pihak bank pada masa kini mengikut konsep musyarakah mutanaqisah ialah, pihak bank hanya menyediakan perkhidmatan takaful ataupun menyarankan syarikat takaful kepada pelanggan untuk menjamin harta tersebut. Sebaliknya, pihak bank tidak sama-sama menanggung jaminan terhadap harta tersebut. Mereka boleh melakukan perkongsian terhadap jaminan harta tersebut walaupun dalam kontrak ini, pada pengakhiran kontrak ini harta akan dimiliki oleh satu pihak sahaja. Namun, semasa melakukan perkongsian, mereka yang berkongsi perlu menjaga bersama keselamatan harta tersebut daripada berlaku sebarang kecacatan ataupun kemusnahan yang kebarang kalian berlaku semasa perkongsian masih dilakukan. Oleh itu, pihak bank juga perlu bersama menanggung kos jaminan tersebut dan pada pengakhirannya apabila harta tersebut menjadi milik satu pihak sahaja, pihak bank boleh mengenakan sedikit bayaran perkhidmatan (al-ujr) kepada pihak pelanggan kerana berela hati bersama-sama menanggung jaminan harta tersebut semasa menjalani perkongsian bersama pelanggan dalam memiliki harta tersebut.

KESIMPULAN

Dengan menggunakan konsep pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini dengan lebih mempertingkatkan lagi mutu konsep tersebut mengikut landasan syariah, maka akan lebih berkembang lagi penggunaan terhadap konsep musyarakah mutanaqisah kerana ia merupakan konsep yang berkesan dalam pembiayaan perumahan. Oleh itu, jika sebarang perubahan terhadap tanggungjawab dari pihak bank ataupun pelanggan mestilah merujuk kepada kontrak asal yang telah dilakukan dan perubahan yang dilakukan adalah berasas dan masih memberikan keuntungan kepada kedua-dua pihak. Oleh itu, apabila melakukan perubahan dalam kontrak, harga haruslah dijelaskan pada awal kontrak dilakukan dengan mendapat persetujuan dua belah pihak untuk mengelakkan berlakunya riba atau gharar dalam perubahan kontrak. Selain itu juga, Musyarakah Mutanaqisah ini dapat memberikan keyakinan dan kepercayaan terhadap pelanggan dalam menggunakan sistem perbankan Islam yang telus dan benar. Walaupun produk ini dikatakan akan mengurangkan keuntungan pihak bank berbanding produk pembiayaan yang lain, akan tetapi produk ini akan menarik lebih ramai pelanggan dan disamping itu dapat mengekalkan keuntungan yang berpanjangan kepada pihak bank. Dengan keberkesanan terhadap kontrak musyarakah mutanaqisah ini, ini akan memberikan perkembangan yang maju dalam pemilikan hartanah selain dapat membangunkan lagi ekonomi Negara kerana dengan adanya konsep musyarakah mutanaqisah ini, ia akan menggalakkan orang ramai untuk memiliki hartanah dan akan mengurangkan kadar kemiskinan dalam Negara kerana mereka mampu memiliki aset mereka sendiri. Dengan mengikut landasan syariah yang telah ditetapkan, produk ini akan lebih berkembang maju dan mampu memberikan perkhidmatan yang terbaik dalam sistem perbankan Islam disamping memberikan keuntungan yang lebih dalam perbankan Islam ini kerana dapat menarik lebih ramai lagi pelanggan untuk menggunakan sistem perbankan Islam ini.

RUJUKAN

- Mohd Sollehudin bin Shuib, Joni Tamkin Borhan & Azizi Abu Bakar. 2011. *Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad*. Journal of Techno-Social.
- Mohd Sollehudin bin Shuib, Ahmad Azam Bin Sulaiman @ Mohamad and Mohammad Taqiuddin bin Mohamad. 2011. *Middle east bank and their challenge operation in Malaysia: A case study on Kuwait finance house Malaysia Berhad*. African Journal of Business Management.
- Ahamed Kameel Mydin Meera & Dzujastru Abdul Razak. 2005. *Islamic Home Financing through Musyarakah Mutanaqisah and al-Bay' Baithaman Ajil Contracts: A Comparative Analysis*. Kuliyyah of Economics and Management Sciences international Islamic University Malaysia.
- Sanep Ahmad & Nora Yusma Mohamed Yusop. 2010. *Pembiayaan Ekuiti Musyarakah Mutanaqisah (MMQ): Perubahan daripada Al-Bai Bithaman Ajil (BBA) berasaskan pegalaman Teras Dara Consortium (TDC)*. IJMS 17(2), 183-199 (2010).
- Rafe Haneef, Sherin Kunhibava and Edib Smolo. 2011. *Musharakah Mutanaqisah and Legal Issues: Case Study of Malaysia*. ISRA International Journal of Islamic Finance.
- Rafidah Mohd Azli, Rohana Othman, Mardiyah Sahri, Nooraslinda Abdul Aris, Roshayani Arshad. 2011. *The Journal of Applied Business Research*.
- Prof Madya Dr. Noor Inayah Yaakob, Dr. Anita Abdul Rahim & Ruzian Markom. 2009. *Kontrak Musharakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Perumahan Di Malaysia*. Shariah Law Report.

- Hasani Mohd Ali, Ruzian Markom and Jasri Jamal. 2012. *A Reappraisal of the Legality and Viability of Sales and Partnership Concepts in Islamic Home Financing*. *Pertanika J. Soc. Sci. & Hum.*20 (S): 121 - 129 (2012)
- Noor Mohammad Osmani and Md. Faruk Abdullah. 2010. *Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia*. *International Review of Business Research Papers* Volume 6.Number 2. July 2010.
- Hailani Muji Tahir & Sanep Ahmad.2009. *Aplikasi Fiqh Muamalat Dalam Sistem Kewangan Islam*. Pusat Penerbitan Universiti (UPENA) Universiti Teknologi Mara, Shah Alam.
- Kamal Khair, Lokesh Gupta & Bala Shanmugam. 2008. *Islamic Banking A Practical Perspective*. Pearson Longman.
- Saiful Azhar Rosly.2005.*Critical Issues On Islamic Banking And Financial Markets*. Dinamas Publishing.
- Dr. Wahbah Al-Zuhayli. 2003. *Financial Transaction in Islamic Jurisprudence*. Terbitan www.fikr.com.Vol.2.