

PEMBIAYAAN ASET BERASASKAN *IJARAH* DI MALAYSIA DAN ISU-ISU BERKAITAN

(*IJARAH*-BASED ASSET FINANCING IN MALAYSIA AND RELATED ISSUES)

Hakimah Muhammad Zin¹
Hussin Salomon²
Nurdianawati Irwani Abdullah³

Abstrak

Pemilikan aset melalui instrumen pembiayaan berasaskan kontrak ijarah (sewa) merupakan suatu kaedah pembiayaan yang popular di institusi perbankan Islam Malaysia. Aplikasi instrumen tersebut mestilah mematuhi prinsip-prinsip Syariah yang berkaitan. Namun pemakaiannya masih tertakluk kepada persekitaran ekonomi dan perundangan sebagaimana yang terpakai kepada sistem perbankan konvensional. Justeru kertas kerja ini bertujuan untuk mengkaji isu-isu yang timbul dalam aplikasi instrumen tersebut di Malaysia dengan memfokuskan kepada produk al-Ijarah Thumma al-Bai' (AITAB) dan Musharakah Mutanaqisah (MM). Kajian ini menggunakan metodologi kajian kualitatif. Data-data diperolehi melalui kaedah analisis kandungan melalui kajian keperpustakaan. Kajian ini terbatas kepada aplikasi kontrak ijarah dalam pembiayaan pemilikan aset melalui instrumen Al-Ijarah Thumma Al-Bai' (AITAB) dan Musharakah Mutanaqisah (MM) sahaja. Dapatan kajian menunjukkan bahawa terdapat beberapa kekangan dalam pelaksanaan instrumen tersebut di Malaysia. Justeru langkah yang lebih praktikal perlu diambil bagi menangani kekangan tersebut dan seterusnya memastikan prospek yang baik terhadap aplikasi pembiayaan pemilikan aset berasaskan ijarah di Malaysia.

Kata kunci : *Pembiayaan Aset, Kontrak Ijarah, Isu-isu dan Cabaran*

Abstract

Asset acquisition through ijarah-based financing instrument is a popular method of financing in Malaysian Islamic banking institutions. The application of such instrument must comply with the relevant Shariah principles. Nonetheless, its application is still subject to economic and legal environment as applicable to conventional banking system. Hence, this paper aims

¹ Pensyarah, Fakulti Pengurusan, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 Johor Bahru, Johor. E-mail: hakimah@utm.my

² Pensyarah, Fakulti Tamadun Islam, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 Johor Bahru, Johor. E-mail: drhussin@utm.my

³ Pensyarah, Kulliyah Ekonomi dan Sains Pengurusan, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, 53100 Kuala Lumpur. E-mail: irwani@iiu.edu.my

to study issues arises in the application of such instrument in Malaysia by focussing to product al-Ijarah Thumma al-Bai' (AITAB) and Musharakah Mutanaqisah (MM). This study employs qualitative research methodology through content-analysis by conducting library research. This study is confined to the application of ijarah contract for asset acquisition financing through instrument al-Ijarah Thumma al-Bai' (AITAB) and Musharakah Mutanaqisah (MM). The finding of the study shows that there are certain constraints in the application of such instruments in Malaysia. Therefore, more practicable efforts should be taken to manage such problems and ensure good prospect towards the application of ijarah-based instrument for asset acquisition financing in Malaysia.

Keywords : Asset Financing, Ijarah Contract, Issues and Challenges

2016 GBSEJournal

Pengenalan

Kontrak *ijarah* telah diinovasikan dan diaplikasikan sebagai salah satu kaedah pembiayaan pemilikan aset. Pembiayaan hartanah, kenderaan, projek pembiayaan, projek peribadi dan produk berstruktur adalah antara produk di bawah inovasi *ijarah* (Daud, 2013). Sebagai suatu produk perbankan Islam, pembiayaan secara *ijarah* mestilah mematuhi prinsip-prinsip Syariah yang berkaitan. Berdasarkan seksyen 28 Akta Perkhidmatan Kewangan 2013, institusi-institusi perbankan Islam di Malaysia dikenakan kewajipan statutori untuk memastikan tujuan dan operasinya mematuhi Syariah. Oleh yang demikian kesemua produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam mestilah mematuhi prinsip Syariah. Namun sebagai sebuah negara yang mengamalkan sistem dwi-perbankan, pelaksanaan pembiayaan aset yang berasaskan kontrak *ijarah* yang diaplikasikan di institusi perbankan Islam Malaysia masih tertakluk kepada persekitaran ekonomi dan perundangan sebagaimana yang terpakai kepada perbankan konvensional. Justeru kertas kerja ini bertujuan untuk mengenalpasti isu-isu yang dihadapi dalam aplikasi pembiayaan aset berasaskan *ijarah* di Malaysia dengan memfokuskan kepada produk al-Ijarah Thumma al-Bai' (AITAB) dan *Musharakah Mutanaqisah* (MM) serta mencadangkan langkah penambahbaikan terhadap aplikasi pembiayaan tersebut di Malaysia.

Sorotan Literatur

Ijarah berasal daripada perkataan *al-ajr* dan dari segi bahasanya bermaksud gantirugi, ganti, balasan atau ganjaran ke atas perkerjaan yang dilakukan (Ayub, 2007; Kamali, 2007; Mohd Sabri 2009). Dari segi istilah, *ijarah* merujuk kepada pemilikan manfaat yang diperolehi melalui bayaran pertukaran (*iwad*) sama ada dalam bentuk aset ketara ('*ayn*), dayn (hutang) atau manfaat (Ahmad Suhaimi, 2010). Kontrak *ijarah* melibatkan pertukaran di antara manfaat dengan bayaran tertentu sebagaimana yang dipersetujui (Bank Negara Malaysia, 2009). Justeru, suatu perjanjian *ijarah* hanya memindahkan manfaat sesuatu aset daripada pemilik (bank) kepada penyewa (pelanggan), tanpa melibatkan pindahan hak milik aset. Hak milik aset tersebut masih kekal dimiliki oleh penyewa.

Ijarah dalam bentuknya yang asal bukanlah suatu kaedah pembiayaan. Walau bagaimanapun ia telah diinovasikan sebagai suatu instrumen pembiayaan pemilikan aset dengan

mengakhirkkan kontrak tersebut dengan pemindahan hak milik aset kepada penyewa. *Ijarah* dianggap mempunyai prospek yang baik sebagai alternatif kepada sistem perbankan konvensional yang berasaskan riba (Ayub, 2007). Antara pembiayaan berasaskan *ijarah* yang diamalkan dalam amalan perbankan Islam di Malaysia ialah pembiayaan pemilikan aset melalui struktur *al-Ijarah Thumma al-Bai'* (AITAB) dan *Musharakah Mutanaqisah* (perkongsian menurun).

Al-Ijarah Thumma al-Bai' (AITAB) merupakan salah satu bentuk *al-Ijarah Muntahiya Bittamlik* (sewaan yang berakhir dengan pemilikan). AITAB merujuk kepada suatu sewaan yang berakhir dengan pemindahan hak milik aset kepada penyewa melalui kontrak jual beli yang dilakukan di akhir tempoh penyewaan (Khir, Gupta, & Shanmugam, 2008). Penyewa akan menyewa suatu aset dari institusi perbankan Islam berdasarkan kontrak *ijarah* dengan pilihan untuk memiliki atau membeli aset tersebut berdasarkan kepada *al-Ijarah Muntahiya Bittamlik* atau AITAB (Bank Negara Malaysia, 2010). AITAB melibatkan dua kontrak, iaitu kontrak sewa dan kontrak jual beli. Kontrak sewa akan berkuatkuasa di peringkat awal kontrak di mana penyewa akan menyewa dan membayar sewaan aset kepada pemilik (bank) mengikut harga dan tempoh masa yang ditetapkan. Setelah tempoh sewaan berakhir, atau setelah semua pembayaran telah dibuat, penyewa mempunyai pilihan untuk memiliki aset tersebut melalui kontrak jual beli. Sebagai suatu instrumen perbankan Islam, aplikasi AITAB mestilah memenuhi rukun kedua-dua kontrak tersebut untuk menjadikannya sah di sisi Syarak.

Musharakah Mutanaqisah adalah suatu instrumen pembiayaan yang berasaskan konsep perkongsian menurun, berkurangan yang diakhiri dengan pemilikan tunggal (Shuib, Sulaiman, & Mohamad, 2011). Instrumen ini merujuk kepada pengurangan bahagian perkongsian salah satu pihak (bank) dalam kontrak tersebut (Shuib et al., 2011). Dalam *Musharakah Mutanaqisah*, ekuiti pihak bank semakin berkurang, manakala ekuiti pihak pelanggan semakin meningkat (Meera & Abdulrazzaq, 2009). Kontrak *Musharakah Mutanaqisah* melibatkan kontrak *musharakah* (perkongsian), *ijarah* (sewa) dan *al-bai'* (jualan). Justeru, kesahan suatu kontrak *Musharakah Mutanaqisah* adalah berdasarkan kepada kepatuhannya kepada ketiga-tiga rukun tersebut (Shuib et al., 2011).

Walaupun kontrak *ijarah* dalam bentuk asalnya merupakan suatu kontrak yang diharuskan, namun pemakaiannya dalam bentuk kontemporari telah menimbulkan beberapa kritikan. Pembiayaan *ijarah* dikritik sebagai bertentangan dengan konsep *ijarah* yang sebenar kerana kebanyakan perjanjian *ijarah* memindahkan kesemua tanggungjawab dan risiko aset kepada penyewa (Thani, Abdullah, & Hassan, 2003). Menurut El-Din dan Abdullah (2007), pemakaian prinsip kontrak *ijarah* yang sebenar dalam produk AITAB telah diabaikan bagi mengelakkan pihak bank daripada menanggung tanggungjawab sebagai pemilik. Selain itu pembiayaan berasaskan *ijarah* juga dikatakan masih mempunyai unsur riba. Sebagai contoh, menurut Muneeza (2010) dalam kebanyakan kes, kontrak *ijarah* tidak diaplikasikan mengikut konsepnya yang sebenar dan masih mempunyai ciri-ciri pembiayaan konvensional yang berasaskan riba. Dalam suatu kajian yang lain Muneeza et al., (2011) menyatakan bahawa kontrak *ijarah* hanya diaplikasikan sebagai *hilah* dan bukannya alternatif sebenar kepada riba. Selain itu pembiayaan *ijarah* juga dikritik dari aspek perundangan kerana ketiadaan suatu perundangan khusus untuk mengawal selia pembiayaan tersebut (Abdullah, 2012; El-Din & Abdullah, 2007; Hassan, Yusoff, & Muneeza, 2012; Nurul Azma, Mahfuzur Rahman, & Mohamed Albaity, 2013; Thani et al., 2003)

Metodologi Kajian

Kajian ini menggunakan metodologi kajian kualitatif melalui kajian keperustakaan. Data-data diperolehi melalui rujukan terhadap hasil penulisan yang berkaitan sama ada melalui jurnal-jurnal, buku atau laman sesawang. Seterusnya data-data tersebut dianalisis dengan menggunakan kaedah analisis kandungan untuk mengenal pasti dan mengkaji isu-isu dalam pelaksanaan pembiayaan aset berasaskan *ijarah* di Malaysia.

Dapatan dan Perbincangan

Dapatan kajian menunjukkan bahawa pelaksanaan pembiayaan aset berasaskan *ijarah* di Malaysia menghadapi beberapa isu dan cabaran. Isu-isu dan cabaran tersebut merangkumi ketiadaan perundangan khusus, konflik bidang kuasa mahkamah serta beberapa isu Syariah.

(1) Ketiadaan Perundangan Khusus

Sistem kewangan Islam di Malaysia dikawal selia oleh Akta Perkhidmatan Kewangan 2013; namun Akta tersebut hanya memperuntukkan peraturan berkenaan peraturan dan operasi perbankan (Salman, Mohd Shukri, & Hartini, 2014). Ketiadaan suatu perundangan yang komprehensif (Najahudin, Mohamed Azam, Siti Noorbiah, & Mardhiyyah, 2010) menyebabkan aktiviti perbankan Islam masih tertakluk kepada undang-undang yang terpakai kepada perbankan konvensional (Ruzian & Norilawati, 2009).

Dalam konteks pembiayaan berasaskan *ijarah* di perbankan Islam, kekurangan rangka kerja perundangan menyebabkan pembiayaan *ijarah* tertakluk kepada undang-undang sivil seperti Akta Kontrak 1950, Akta Sewa Beli 1967 dan Kanun Tanah Negara 1965. Pemakaian undang-undang konvensional terhadap pembiayaan berasaskan *ijarah* boleh menimbulkan konflik perundangan (Najahudin et al., 2010); kerana kebanyakan undang-undang konvensional adalah berasaskan kepada *common law* dan bukannya undang-undang Syariah. Menurut Thani et al.(2003), ketiadaan suatu Akta Sewa Islam khusus untuk mengawal selia pembiayaan *Ijarah* telah menyebabkan perundangan konvensional terpakai bagi mengawal selia transaksi tersebut walaupun perundangan tersebut tidak sepenuhnya mematuhi prinsip Syariah. Perkara ini boleh menimbulkan isu dalam pembiayaan *ijarah* berikutan konflik yang mungkin timbul antara undang-undang Syariah dan undang-undang konvensional.

(2) Bidang Kuasa Mahkamah

Berdasarkan Senarai II (Senarai Negeri) dalam Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, mahkamah Syariah mempunyai bidang kuasa terhadap undang-undang Islam. Namun perenggan 1 dalam senarai tersebut menghadkan bidang kuasa mahkamah Syariah kepada perkara tertentu sahaja. Perkara tersebut merangkumi undang-undang peribadi dan kekeluargaan seperti perkahwinan, perceraian, penjagaan anak serta undang-undang berkaitan kesalahan terhadap agama seperti tidak menunaikan puasa di bulan Ramadhan.

Sebaliknya perenggan 7 dan 8, Senarai I (Senarai Persekutuan) dalam Jadual Kesembilan jelas memperuntukkan bahawa perkara berkaitan perbankan dan kewangan adalah di bawah Senarai Persekutuan yang memberikan kuasa perundangan kepada Parlimen. Selain itu

Perenggan 4(k) dalam Senarai I yang memberi kuasa kepada Parlimen untuk menetapkan undang-undang Islam bagi tujuan perundangan persekutuan menunjukkan bahawa isu kepatuhan terhadap fasiliti perbankan Islam hendaklah diputuskan oleh mahkamah sivil (Markom, Pitchay, Zainol, Rahim, & Merican, 2013).

Perbicaraan kes-kes perbankan Islam di mahkamah sivil dikritik sebagai boleh menimbulkan kekeliruan dan ketidakadilan kepada pihak-pihak yang bertelagah berikutan hakim-hakim dan peguam-peguam di mahkamah sivil tidak dilatih secara professional terhadap asas-asas perundangan Islam (Hanafi, 2012). Hakim di mahkamah sivil juga tertakluk kepada undang-undang dan peraturan yang terpakai kepada sistem mahkamah sivil yang berasaskan kepada peraturan dan prinsip *common law* seperti peraturan *stare decisis* dan doktrin duluan kehakiman (Shariff, 1998); serta undang-undang dan peraturan dalam perundangan sivil seperti Akta Undang-Undang Sivil 1956 dan perundangan sivil lain yang berkaitan. Menurut Yaacob (2011), kes-kes perbankan Islam diputuskan oleh mahkamah tinggi yang berfungsi sepenuhnya sebagai mahkamah sivil dan menjadikan keputusan-keputusan tersebut selari dengan undang-undang Malaysia tanpa mengaplikasi prinsip undang-undang Islam. Dalam kes *Tinta Press Sdn Bhd v Bank Islam Malaysia Bhd* (1987), mahkamah sivil telah merujuk kepada prinsip sewa dalam *common law* walaupun pertikaian dalam kes tersebut adalah berkaitan *ijarah*.

(3) Penyelenggaraan dan Insurans

Dalam kontrak *ijarah*, hanya manfaat aset yang dipindahkan kepada penyewa manakala hak milik terhadap aset tersebut masih kekal dimiliki oleh pemilik. Oleh itu pemilik perlu menanggung liabiliti ke atas aset tersebut (El-Din & Abdullah, 2007). Majoriti ahli fiqh berpendapat bahawa pemilikan ke atas aset secara material menjadikan pemilik bertanggungjawab terhadap kos-kos insurans dan penyelenggaraan selain daripada penyelenggaraan rutin dan kerosakan yang disebabkan oleh penyalahgunaan atau kecuaiannya penyewa (El-Gamal, 2006).

Namun isu penyelenggaraan terhadap aset yang disewa merupakan salah satu masalah dalam pembiayaan berasaskan *ijarah* (Vogel & Hayes, 1998) kerana pihak-pihak yang terlibat masih mengaplikasi amalan sewa sebagaimana dalam perbankan konvensional yang memindahkan kesemua tanggungjawab kepada penyewa, termasuklah tanggungjawab terhadap kemusnahan total aset tersebut. Pembiayaan AITAB yang diamalkan di Malaysia memindahkan kesemua tanggungjawab penyelenggaraan aset kepada penyewa manakala pemilik bebas daripada sebarang tanggungjawab (El-Din & Abdullah, 2007; Shiyuti, Khairat, Mourtada, & Ghani, 2012). Produk *Musharakah Mutanaqisah* (MM) pula mengandungi klausa yang menyatakan bahawa pelanggan bertanggungjawab untuk membayar sepenuhnya semua cukai dan duti setem yang berkaitan (Asian Institute of Finance, 2013).

Bank juga kelihatan mengelakkan daripada menanggung risiko apabila mewajibkan pelanggan membeli ekuiti milik bank dalam kes kegagalan pelanggan untuk membuat bayaran. Dengan cara ini bank tidak akan menanggung sebarang risiko kerana akan mendapat jumlah penuh daripada lelongan aset tersebut (Mohamad Naim, 2011). Amalan ini dikritik sebagai tidak mematuhi prinsip Syariah yang meletakkan tanggungjawab penyelenggaraan aset kepada pemilik dan bukannya pelanggan (El-Din & Abdullah, 2007; Vogel & Hayes, 1998).

(4) Penentuan Kadar Sewa

Pembiayaan Islamik mestilah mengelakkan sepenuhnya penetapan keuntungan berasaskan kadar faedah, sebaliknya penetapan tersebut hendaklah dibuat dengan menggunakan kadar sewa yang didasarkan kepada ekonomi sebenar (Meera & Abdulrazzaq, 2009). Kadar keuntungan yang diperolehi oleh pihak bank mestilah dikira berdasarkan kepada harga dan nilai sebenar aset dan bukannya berdasarkan kadar faedah yang diamalkan dalam perbankan konvensional (Aisyah & Rahazilah, 2014). Namun pembiayaan *ijarah* di kebanyakan institusi perbankan Islam di Malaysia masih menggunakan penentuan kadar sewaan berdasarkan penanda aras yang menyerupai produk konvensional (Aisyah & Rahazilah, 2014; Daud, 2013). Secara asasnya, penentuan margin keuntungan kontrak *ijarah* adalah dipengaruhi oleh kadar faedah pasaran kerana penggunaan Kadar Faedah Antara Bank (KLIBOR:Kuala Lumpur Interbank Offer Rate) sebagai penunjuk aras polisi penetapan harga sewaan (Daud, 2013).

(5) Janji Sebelah Pihak (*wa'd*)

Janji sebelah pihak yang mengikat (*wa'd mulzim*) merupakan asas dalam penstrukturan instrumen pembiayaan aset melalui kaedah sewaan yang berakhir dengan pembelian (*lease-to purchase*) (El-Gamal, 2006). Dalam pembiayaan AITAB dan *Musharakah Mutanaqisah* penggunaan *wa'd* amat penting kerana kedua-dua jenis pembiayaan tersebut melibatkan lebih dari satu kontrak. Justeru, penggunaan *wa'd* dapat memastikan kesahihan kontrak tersebut dengan mengelakkan berlakunya kombinasi kontrak atau kontrak bersyarat (*pre-conditioned contract*) yang tidak dibenarkan oleh Syariah (Abdullah, 2010).

Walaupun bagaimanapun, penggunaan *wa'd* dalam pembiayaan *ijarah* menimbulkan isu Syariah. Contohnya dalam produk *Musharakah Mutanaqisah*, aplikasi *wa'd* dalam kes kegagalan pelanggan untuk membuat bayaran bulanan yang mana pelanggan berjanji untuk memberi hak kepada bank untuk memaksa pelanggan membeli ekuiti pihak bank secara hutang telah dipertikaikan. Menurut Naim, (2011), *wa'd* tersebut bertentangan dengan Syariah berdasarkan kepada tiga hujah. Pertama, bertentangan dengan ayat al-Quran yang secara jelas menggalakkan peminjam supaya menanggung atau melepaskan bayaran hutang sekiranya penghutang betul-betul tidak mampu untuk melunaskan bayaran tersebut (Al-Baqarah: 280). Kedua, *wa'd* ini kelihatan bertentangan dengan prinsip *al-kharaj bi al-dhaman* (keuntungan bersama dengan liabiliti) iaitu seseorang itu hanya berhak mendapat keuntungan ke atas sesuatu perkara sekiranya beliau mempunyai liabiliti ke atas perkara tersebut. Ketiga, *wa'd* ini bertentangan dengan elemen kontrak *musharakah* yang memberikan hak dan liabiliti yang sama terhadap rakan kongsi.

Dari aspek perundangan pula, berdasarkan seksyen 2(b) Akta Kontrak 1950, janji yang dibuat oleh suatu pihak hanya boleh dikuatkuasakan sekiranya janji tersebut diterima oleh pihak yang satu lagi. Akta Kontrak tidak menyediakan peruntukan tentang kesan janji yang dibuat oleh sebelah pihak. Walaupun janji sebelah pihak diiktiraf di bawah prinsip ekuiti melalui doktrin *promissory estoppel*, namun secara umumnya doktrin ini hanya boleh digunakan sebagai pembelaan dan bukannya sebagai kausa tindakan. Justeru penguatkuasaan *wa'd* dalam pembiayaan *ijarah* masih diperdebatkan sehinggalah isu ini diputuskan oleh mahkamah (Asian Institute of Finance, 2013).

Kesimpulan dan Cadangan

Berdasarkan perbincangan di atas, didapati bahawa aplikasi pembiayaan berasaskan *ijarah* sebagai suatu instrumen pembiayaan pemilikan aset menghadapi beberapa kekangan, khususnya dalam aspek perundangan dan pematuhan prinsip Syariah. Perbincangan tersebut menunjukkan bahawa antara punca kekangan tersebut ialah ketiadaan suatu perundangan khusus untuk mengawal selia aplikasi instrumen pembiayaan berasaskan *ijarah* serta bidang kuasa yang diberikan kepada mahkamah sivil untuk membicarakan kes kewangan Islam. Justeru, langkah yang proaktif perlu diambil bagi memastikan prinsip Syariah dapat dilaksanakan dengan sepenuhnya dalam aplikasi pembiayaan aset berasaskan *ijarah*. Kertas kerja ini mencadangkan agar suatu perundangan khusus yang berdasarkan kepada undang-undang muamalat Islam perlu digubal untuk mengawal selia kontrak berkaitan *ijarah*. Selain itu, perundangan konvensional yang sedia ada perlu dipinda dengan memasukkan peruntukan khas yang hanya terpakai kepada transaksi yang melibatkan kontrak *ijarah* agar transaksi tersebut mematuhi prinsip Syariah. Suatu peraturan prosedur yang spesifik untuk urusan muamalah juga perlu digubal sebagai panduan kepada mahkamah sivil dalam membicarakan dan menangani kes-kes kewangan Islam secara umumnya dan kes-kes yang melibatkan pembiayaan pemilikan aset berasaskan *ijarah* secara khususnya. Diharapkan agar langkah-langkah yang dicadangkan tersebut dapat menambah baik aplikasi pembiayaan aset berasaskan *ijarah* di Malaysia. Penambahbaikan tersebut penting bagi memastikan instrumen pembiayaan tersebut terus relevan sebagai salah satu instrumen pembiayaan aset dalam sistem perbankan Islam dan menjadi alternatif kepada produk perbankan konvensional.

Rujukan

- Abdullah, N. I. (2010). Status and implications of promise (wa'd) in contemporary Islamic banking. *Humanomics*, 26(2), 84-98.
- Abdullah, N. I. (2012). Implementation of Muamalah Hire-Purchase Bill: Chasing a Mirage? *IIUM Law Journal*, 17(1).
- Ahmad Suhaimi, Y. (2010). *Ijarah dari konteks Aplikasi, Perundangan dan Syariah*. Kertas kerja dibentangkan di Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara ke-4, Pusat Konvensyen Antarabangsa Putrajaya.
- Aisyah, A. R., & Rahazilah, R. (2014). *Evaluation on Al-Ijarah Thumma Al-Bay' (AITAB) Facility: The Case of Affin Islamic Bank Berhad*. Kertas kerja dibentangkan di konferens WBI.
- Akta Kontrak 1950, Akta 136.
- Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013, Akta 759.
- Asian Institute of Finance. (2013). *Musharakah Mutanaqisah Home Financing*.
- Ayub, M. (2007). *Understanding Islamic Finance* (Vol. 462): John Wiley & Sons.
- Bank Negara Malaysia. (2009). *Concept Paper on Shariah Parameters References 2: Ijarah Contract*.
- Bank Negara Malaysia. (2010). *Resolusi Syariah dalam Kewangan Islam Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia (2010 - 2011)*.
- Daud, A. G. I. a. N. M. (2013). *Kadar Sewaan dalam Instrument Pembiayaan bagi Kontrak Ijarah di perbankan Islam*. Kertas kerja dibentangkan di Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia ke VIII.
- El-Gamal, M. A. (2006). *Islamic finance: Law, economics, and practice*: Cambridge University Press.

- El-Din, S. I., & Abdullah, N. I. (2007). Issues of implementing Islamic hire purchase in dual banking systems: Malaysia's experience. *Thunderbird International Business Review*, 49(2), 225-249.
- Hanafi, H. (2012). *Critical Perspectives on Musharakah Mutanaqisah Home Financing in Malaysia: Exploring Legal, Regulative and Financial Challenges*. Durham University.
- Hassan, R., Yusoff, A., & Muneeza, A. (2012). Legal Stains in the Malaysian Islamic Banking Practices of Al Ijarah Thumma Al Bai' (AITAB). *World*, 2(1), 95-100.
- Kamali, M. H. (2007). A shari 'ah analysis of issues in Islamic leasing. *Islamic Economics*, 20(1).
- Khair, K., Gupta, L., & Shanmugam, B. (2008). *Islamic banking: A practical perspective*: Pearson Malaysia.
- Markom, R., Pitchay, S. A., Zainol, Z. A., Rahim, A. A., & Merican, R. M. A. R. (2013). Adjudication of Islamic banking and finance cases in the civil courts of Malaysia. *European Journal of Law and Economics*, 36(1), 1-34.
- Meera, A. K., & Abdulrazzaq, D. (2009). Home financing through the musharakah mutanaqisah contracts: some practical issues. *Islamic Economics*, 22(1).
- Mohamad Naim, A. (2011). Purchase undertaking issues in musharakah mutanaqisah home financing.
- Mohd Sabri, A. G. (2009). *Al-Ijarah Doktrin dan Praktik dalam Sistem Perbankan Islam Masa Kini*: Pusat Penerbitan Universiti (UPENA), UiTM.
- Muneeza, A. (2010). Clash of Convictions: Conventional Banking vs Islamic Banking. *The Malayan Law Journal*, 5, xi-xxxix.
- Muneeza, A., Nik Yusuf, N. N. A., Mohd Iqbal, N., & Noor Mohamad, J. (2011). Hilah in the Islamic Banking Instruments in Malaysia. *Malayan Law Journal*, 1, 54.
- Najahudin, L., Mohamed Azam, M. A., Siti Noorbiah, M. R., & Mardhiyyah, S. (2010). The Legal Framework of the Islamic Financial System: A Study on the Cases in Malaysia
- Nurul Azma, Mahfuzur Rahman, & Mohamed Albaity. (2013). Issues and Prospects of Islamic Hire Purchase Financing: Malaysian Evidence. *Journal of Management Research*, 6(1), 12-24.
- Ruzian, M., & Norilawati, I. (2009). Development Of Islamic Banking Laws In Malaysia: An Overview. *Jurnal Undang-Undang dan Masyarakat*.
- Salman, L., Mohd Shukri, J., & Hartini, A. G. (2014). Legitimacy of Adapting Common Law in Islamic Financial Services Act 2013. *Malaysian Accounting Review*, 9(Special Issue), 85-97.
- Shariff, M. I. (1998). The Development of Islamic Banking Law in Malaysia. *The Malayan Law Journal*, 1, 145-158.
- Shiyuti, H. A., Khairat, D., Mourtada, M. A., & Ghani, M. A. (2012). *Critical Evaluation on Al-Ijarah Thummalbai'*. Kertas kerja dibentangkan di konferens Asian Finance Association (AsFA) 2013.
- Shuib, M. S., Sulaiman, A. A., & Mohamad, M. T. (2011). Pembiayaan perumahan secara Islam di Malaysia: Analisis kelebihan produk berasaskan musharakah mutanaqisah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB). *Jurnal Teknologi*, 55(1), 107–119.
- Thani, N. N., Abdullah, M. R. M., & Hassan, M. H. (2003). *Law and Practice of Islamic Banking and Finance*. Malaysia: Sweet & Maxwell Asia.
- Tinta Press Sdn Bhd v Bank Islam Malaysia Bhd (1987) 1 MLJ 474.
- Vogel, F. E., & Hayes, S. L. (1998). *Islamic law and finance: religion, risk, and return* (Vol. 16): Brill.

Yaacob, H. (2011). Analysis of Legal Disputes in Islamic Finance and The way Forward: With Special Reference to A Study Conducted at Muamalah Court, Kuala Lumpur. *ISRA Kertas kajian* nombor 25/2011.