

## Pemindahan Hak Milik Dalam Instrumen *Al-Ijarah Thumma Al-Bay'* (AITAB) di Malaysia

Hakimah Muhammad Zin<sup>a\*</sup>, Hussin Salamon<sup>b</sup>, Nurdianawati Irwani Abdullah<sup>c</sup>

<sup>a</sup>Fakulti Pengurusan, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor, Malaysia

<sup>b</sup>Fakulti Tamadun Islam, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor, Malaysia

<sup>c</sup>Faculty of Business Administration, International Islamic University Malaysia, 50728, Kuala Lumpur, Malaysia

\*Corresponding author: hakimah@utm.my

### Abstract

The transfer of ownership at the end of a leasing contract is an important element in *al-ijarah thumma al-bay'* (AITAB) structure. In AITAB structure, the ownership is transferred from owner to the hirer by the execution of a sale contract upon the expiry of the lease contract. The execution of sale contract must satisfy Shariah requirements. Nonetheless, legal framework of Islamic financial system in Malaysia which is subjected to civil law; and the absence of a comprehensive regulatory framework to govern AITAB transaction has caused the practice of AITAB in Malaysia to be subjected to the Hire Purchase Act 1967. Therefore, this study aims to identify the Shariah and legal issues that would arise in the implementation of ownership transfer in AITAB instrument as practised in Malaysia. This study also intends to determine the extent to which the Act is compatible to govern and enforce Shariah requirements in the execution of ownership transfer in AITAB transaction. This study employs qualitative methodology through document analysis. In its analysis, this study applies three methods; inductive, deductive and comparative methods. It analyses Shariah requirements in relations to ownership transfer and compares with the Hire Purchase Act 1967. The study also analyses the practice of ownership transfer in AITAB transaction in Malaysia. The finding of the study shows that the Hire Purchase Act 1967 possesses loopholes to govern and enforce Shariah requirements on ownership transfer in AITAB. Thus, the execution of ownership transfer in AITAB though satisfy Shariah requirements, would encounter legal issues.

**Keywords:** *Al-Ijarah thumma al-bay'* (AITAB); ownership transfer; shariah and legal issues

### Abstrak

Pemindahan hak milik di akhir tempoh sewaan merupakan salah satu elemen penting dalam struktur *al-ijarah thumma al-bay'* (AITAB). Dalam struktur AITAB, hak milik dipindahkan daripada pemilik kepada penyewa melalui pelaksanaan kontrak jualan setelah tempoh sewaan berakhir. Pelaksanaan kontrak jualan tersebut mestilah mematuhi kehendak Syariah. Walau bagaimanapun kerangka perundangan sistem kewangan Islam di Malaysia yang tertakluk kepada undang-undang sivil; serta ketiadaan rangka perundangan Shariah yang komprehensif untuk mengawal selia transaksi AITAB telah menyebabkan amalan AITAB di Malaysia masih tertakluk kepada Akta Sewa Beli 1967. Oleh itu kajian ini ingin mengenal pasti isu-isu Syariah dan perundangan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan pemindahan hak milik dalam instrumen AITAB sebagaimana yang diamalkan di Malaysia. Kajian ini juga ingin menentukan sejauh manakah Akta tersebut sesuai untuk mengawal selia dan menguatkuasakan kehendak Syariah dalam pelaksanaan pemindahan hak milik dalam transaksi AITAB. Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif melalui analisis dokumen. Dalam penganalisan data, kajian ini menggunakan tiga kaedah iaitu kaedah induktif, deduktif dan komparatif. Ia menganalisis kehendak Syariah berkaitan pemindahan hak milik dan membandingkannya dengan Akta Sewa Beli 1967. Kajian ini juga menganalisis amalan pemindahan hak milik dalam transaksi AITAB di Malaysia. Hasil kajian menunjukkan Akta Sewa Beli 1967 mempunyai kelemahan untuk mengawal selia dan menguatkuasakan kehendak Syariah berkaitan pemindahan hak milik dalam AITAB. Oleh itu pelaksanaan pemindahan hak milik dalam AITAB walaupun memenuhi kehendak Syariah, masih menghadapi isu perundangan.

**Kata Kunci:** *Al-Ijarah thumma al-bay'* (AITAB), pemindahan hak milik, isu syariah dan perundangan

© 2016 Penerbit UTM Press. All rights reserved

### 1.0 PENGENALAN

Perkembangan dalam sistem perbankan Islam di Malaysia telah mencetuskan inovasi dalam kewangan Islam. Antara inovasi yang telah dilaksanakan ialah instrumen pembiayaan sewa beli Islam yang dikenali sebagai *al-ijarah thumma al-bay'* (AITAB) yang menjadi alternatif kepada sewa beli konvensional. Salah satu ciri penting instrumen tersebut ialah pemindahan hak milik daripada bank kepada pelanggan di akhir tempoh sewaan. Pemindahan hak milik tersebut perlu mematuhi kehendak Syariah terutamanya berkaitan pengasingan antara kontrak sewa dengan kontrak jualan yang merupakan ciri penting instrumen AITAB.

Di Malaysia pematuhan Syariah dalam hal kewangan Islam adalah berdasarkan kepatuhannya kepada Resolusi Majlis Penasihat Syariah BNM serta Standard, Pekeliling serta Arahan berkaitan perkara Shariah sebagaimana yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM). Selain daripada obligasi pematuhan Syariah, sistem kewangan Islam di Malaysia juga tertakluk kepada undang-undang sivil. Undang-undang sivil ini juga terpakai kepada pendokumentasian sesuatu produk kewangan Islam (Ariff & Rosly, 2011). Dalam instrumen AITAB, undang-undang sivil yang terpakai ialah Akta Sewa Beli 1967 yang mengawal selia kedua-dua transaksi sewa beli

konvensional dan AITAB. Pemakaian Akta tersebut turut mempengaruhi pelaksanaan AITAB di Malaysia (Mohd Usoff & Ab Mumin, 2015).

Justeru terma-terma dan syarat dalam suatu perjanjian AITAB dibuat berasaskan kepada Akta konvensional tersebut dengan beberapa pengubahsuaian untuk menjadikannya patuh Syariah (Abdullah, 2009). Walau bagaimanapun pemakaian undang-undang sivil terhadap instrumen kewangan Islam boleh menyebabkan berlakunya kontradiksi antara undang-undang sivil dengan peraturan Shariah (Najahudin, Mohamed Azam, Siti Noorbiah, & Mardhiyyah, 2010). Selain itu, Akta tersebut juga merupakan suatu perundangan yang ketat dan ketidakpatuhan kepada Akta tersebut boleh menjadikan suatu perjanjian sewa beli tidak diiktiraf dan tidak boleh dikuatkuasakan di bawah Akta tersebut (Abdullah, 2009). Oleh itu kajian ini adalah wajar bagi mengenal pasti isu-isu Shariah dan perundangan yang mungkin timbul dalam aspek pemindahan hak milik aset dalam instrumen AITAB serta mencari cadangan penyelesaian kepada isu-isu tersebut.

## ■2.0 SOROTAN LITERATUR

### Konsep AITAB

AITAB merujuk kepada kontrak sewa yang berakhir dengan pemindahan hak milik daripada pemunya kepada penyewa melalui kontrak jualan yang akan disempurnakan di akhir tempoh sewaan sekiranya pembayaran penuh telah dibuat oleh penyewa (Khir, Gupta, & Shanmugam, 2008). Ia merupakan suatu jenis sewaan kewangan yang mana di akhir tempoh pembiayaan penyewa mempunyai pilihan untuk mendapatkan hak milik aset tersebut.

AITAB dibangunkan hasil inovasi dalam kewangan Islam yang berasaskan kepada kontrak *ijarah* (sewa) melalui *ijtihad* para ulama. *Ijarah* dalam bentuk asal bukanlah suatu kaedah pembiayaan kewangan dan hanya melibatkan pemindahan manfaat sesuatu aset tanpa memindahkan hak milik. Namun, dalam bentuk kontemporari *ijarah* telah diinovasikan sebagai kaedah pembiayaan kewangan yang berakhir dengan pemindahan hak milik di akhir tempoh sewaan atau apabila penyelesaian awal telah dibuat oleh penyewa melalui kontrak jualan. Ia merupakan salah satu produk terkini perbankan Islam yang berasaskan kepada kontrak *ijarah* yang distruktur bagi memenuhi kehendak semasa dan mengelakkan risiko-risiko tertentu dalam pembiayaan kenderaan dan barangan pengguna (Yusoff & Masri, 2013); dan direka khusus untuk kemudahan sewa beli Islam dengan pematuhan prinsip syariah. AITAB merupakan suatu kaedah pembiayaan yang popular di kebanyakan perbankan Islam berikutan tidak ramai pelanggan yang mampu membeli sesuatu aset secara tunai (El-Din & Abdullah, 2007; Hidayah, 2009).

Konsep AITAB mula diaplikasikan oleh Bank Islam Malaysia Bhd dan seterusnya oleh bank-bank konvensional yang melaksanakan perbankan Islam. Kini, AITAB semakin berkembang dan mendapat permintaan yang tinggi daripada pelanggan terutamanya untuk pembiayaan kenderaan (Dusuki & Abdullah, 2006; Hassan, Yusoff, & Muneeza, 2012; Yusoff & Masri, 2013). Pemakaian konsep AITAB boleh dilihat dalam senarai produk pembiayaan di institusi perbankan di Malaysia. Kebanyakan konsep ini diaplikasikan untuk pembiayaan kenderaan. Umpamanya Kuwait Finance House (Malaysia) Bhd menyediakan produk Automobile Ijarah-i, Affin Islamic Bank menawarkan produk Hire Purchase-i, Bank Muamalat Malaysia Bhd menawarkan produk Muamalat Hire Purchase-I dan Maybank Islamic Bhd menyediakan produk Al-Ijarah Thumma Al Bai'. Namun terdapat juga institusi perbankan yang mengaplikasikan konsep AITAB untuk barangan perindustrian seperti peralatan, jentera dan mesin. Contohnya pembiayaan peralatan dan mesin untuk kegunaan industri ditawarkan oleh OCBC Al-Amin Bank melalui produk Industrial Hire Purchase-i manakala di HSBC Amanah Malaysia Berhad pula melalui produk Industrial Hire Purchase-i.

### Modus Operandi AITAB

Operasi AITAB mengandungi dua kontrak yang berbeza yang akan berkuatkuasa pada masa yang berbeza. Pada peringkat pertama, kontrak sewa akan berkuatkuasa iaitu penyewa akan menyewa aset daripada bank dan membayar sewa mengikut kadar bayaran dan tempoh sewaan yang dipersetujui. Kadar bayaran sewa ditentukan berdasarkan kepada harga aset dan tempoh penyewaan. Pada peringkat ini bank mempunyai milikan terhadap aset tersebut dan penyewa diberi pilihan untuk membeli aset tersebut apabila tempoh kontrak sewa telah tamat ataupun penyelesaian pembayaran awal telah dibuat. Jika pelanggan memilih untuk membeli aset tersebut, kontrak kedua akan dikuatkuasakan dengan memasuki perjanjian jual beli yang akan memindahkan hak milik aset kepada penyewa.

Perjanjian jual beli ini merupakan kontrak tambahan dan ia membezakan antara sewa beli Islam dengan sewa beli konvensional (Nurul Azma, Mahfuzur Rahman, & Mohamed Albaity, 2013). Pemindahan hak milik melalui kontrak jualan yang dilaksanakan secara berasingan daripada kontrak sewa menunjukkan berlakunya pemindahan pemilikan aset yang sempurna (El-Din & Abdullah, 2007). Kontrak jualan tersebut juga akan membuktikan berlakunya pemindahan pemilikan aset (Jalil, 2013).

Pada kebiasaannya kontrak jualan dilaksanakan dengan hanya mengenakan harga nominal kerana bayaran sewa yang telah dibuat oleh penyewa sepanjang tempoh kontrak sewa tersebut akan diambil kira. Harga belian aset tersebut akan dikira berdasarkan kepada nilai aset, keadaan pasaran dan keuntungan yang dikehendaki oleh pihak bank (El-Din & Abdullah, 2007). Dalam amalan AITAB di Malaysia, kebiasaannya bayaran sewa terakhir akan dianggap sebagai harga jualan aset tersebut (Khir et al., 2008). Secara ringkasnya modus operandi AITAB adalah seperti berikut:

- 1) Pelanggan mengenal pasti aset yang hendak dikehendakinya dan seterusnya membuat permohonan pembiayaan AITAB kepada pihak bank. Pelanggan berjanji akan menyewa aset tersebut daripada pihak bank apabila aset tersebut telah dibeli oleh pihak bank.
- 2) Bank membeli aset yang dikehendaki oleh pelanggan daripada pembekal dan bank mempunyai hak pemilikan terhadap aset tersebut
- 3) Bank menyewakan aset tersebut kepada pelanggan pada harga sewa yang telah dipersetujui dengan memberi pilihan kepada pelanggan untuk membeli aset tersebut di akhir tempoh sewaan.
- 4) Apabila tempoh sewaan telah berakhir dan segala bayaran sewa dan syarat-syarat kontrak telah dipenuhi oleh pelanggan bank akan memindahkan hak pemilikan aset tersebut kepada pelanggan dengan memasuki kontrak jual beli.

### Pemindahan Hak Milik Dalam AITAB

Dalam suatu transaksi AITAB, pemindahan hak milik daripada bank kepada pelanggan di akhir tempoh sewa merupakan salah satu elemen penting kerana membolehkan penyewa mendapat hak milik terhadap aset tersebut dan seterusnya merealisasikan objektif kontrak AITAB. Dalam struktur pembiayaan AITAB, hak pemilikan akan berpindah kepada penyewa di akhir tempoh sewaan melalui kontrak jualan yang mana aset tersebut akan dijual kepada pelanggan berdasarkan harga yang telah dipersetujui. Kaedah pemindahan pemilikan aset melalui kontrak jualan di akhir tempoh *ijarah* menyebabkan berlakunya kombinasi dua kontrak yang berbeza dalam struktur produk AITAB iaitu kontrak sewa dan kontrak jualan (Lahsasna, 2014; Mihajat, 2015; Shiyuti, Khairat, Mourtada, & Ghani, 2012). Kombinasi lebih daripada suatu kontrak merupakan suatu mekanisme yang penting untuk pembangunan produk (Arbouna, 2007); namun kombinasi dua kontrak yang berbeza boleh menyebabkan AITAB termasuk dalam kategori kontrak hibrid (Mihajat, 2015) dan boleh mencetuskan isu Syariah seperti isu dua kontrak dalam suatu transaksi (Hama, 2007), pembentukan kontrak masa hadapan (*future contract*) (Abdullah & Chee, 2010) atau kontrak bersyarat (Hama, 2007).

Dua kontrak dalam suatu transaksi merujuk kepada gabungan dua jenis kontrak ke dalam suatu kontrak pada satu masa yang sama (Al-Khn, Al-Bugho, & Asy-Syarbaji, 2005). Menurut Ayub (2007) kedua-dua kontrak sewa dan jualan tidak boleh digabungkan dalam suatu kontrak kerana kombinasi dua kontrak dalam suatu transaksi adalah tidak bertepatan dengan Syariah. Di samping itu, kombinasi antara kontrak sewa dan kontrak jualan juga boleh menyebabkan kontrak jualan tersebut dianggap sebagai kontrak masa hadapan yang boleh menyebabkan *gharar* (ketidakpastian) (Abdullah & Chee, 2010). Dalam kontrak masa hadapan, kontrak jualan tersebut tidak akan berkuatkuasa pada masa kontrak itu dibuat, sebaliknya ia akan berkuatkuasa pada masa hadapan (Hussin & Hussin, 2011). Menurut pandangan kebanyakan para ulama', kontrak yang ditangguhkan pada masa akan datang atau yang bergantung kepada suatu perkara yang akan berlaku pada masa hadapan adalah tidak sah (Ayub, 2007; Khir et al., 2008). Justeru, pemindahan hak milik tidak boleh dibuat melalui suatu kontrak jualan yang dimasukkan bersama-sama dengan kontrak sewa yang akan berkuatkuasa pada masa hadapan, sebaliknya pemindahan hak milik tersebut mestilah dilaksanakan secara berasingan daripada kontrak sewa (Ayub, 2007).

Selain itu, kombinasi kontrak juga boleh mencetuskan berlakunya kontrak bersyarat. Menurut Arbouna (2007), suatu transaksi yang mengandungi gabungan beberapa kontrak yang saling berkaitan antara satu sama lain, yang mana tanggungjawab dalam suatu kontrak akan bergantung kepada tanggungjawab dalam suatu kontrak yang lain adalah tidak dibenarkan kerana boleh menyebabkan berlakunya elemen-elemen seperti riba, *gharar* dan *jahalal* yang boleh menyebabkan pertelingkahan dan ketidaktentuan dalam transaksi tersebut. Oleh yang demikian, kontrak sewa mestilah tidak mengandungi suatu syarat yang akan mewajibkan penyewa untuk memiliki aset tersebut kerana ia akan menyebabkan berlakunya kontrak bersyarat (Kamali, 2007).

Justeru, sekiranya struktur instrumen kewangan Islam terdiri daripada gabungan beberapa kontrak, ia mestilah mematuhi prinsip syariah berkaitan kombinasi kontrak. Kesahan instrumen tersebut akan ditentukan oleh sifat dan ciri-ciri kontrak yang terlibat dalam kombinasi tersebut (Arbouna, 2007). Suatu kontrak juga mestilah tidak menjadi syarat kepada suatu kontrak yang lain dan setiap kontrak tersebut mestilah dibenarkan oleh Syariah (Lahsasna, 2014). Di samping itu penstrukturan instrumen tersebut mestilah dibuat tanpa niat untuk membenarkan suatu transaksi yang tidak dibenarkan oleh Syariah seperti riba, *gharar* dan *maysir* (Arbouna, 2007). Instrumen tersebut juga mestilah mematuhi parameter dan syarat yang ditetapkan (Mihajat, 2015). Oleh itu dalam instrumen AITAB, pelaksanaan pemindahan hak milik mestilah mematuhi prinsip Syariah berkaitan dengan kombinasi kontrak.

### Perundangan AITAB

Di bawah kerangka perundangan Malaysia, perbankan Islam adalah di bawah bidangkuasa persekutuan dan tertakluk kepada undang-undang yang diluluskan oleh Parlimen. Justeru, perbankan Islam dikawal selia oleh perundangan sivil serta undang-undang dan peraturan khas yang terpakai kepada institusi tersebut (Engku Ali, 2008). Terdapat beberapa akta yang diluluskan oleh Parlimen bagi mengawal selia operasi perbankan Islam dan akta utamanya ialah Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 (APKI). Akta tersebut memberi penekanan terhadap aspek pematuhan Syariah yang merupakan salah satu objektif utama Akta. Dalam aspek pematuhan Syariah, Akta ini menyediakan peruntukan-peruntukan khusus berkenaan kehendak Syariah yang perlu dipatuhi sepenuhnya oleh institusi kewangan Islam. Institusi kewangan Islam dikenakan tanggungjawab statutori dalam memastikan tujuan dan operasi, perniagaan dan aktiviti mematuhi Syariah. Dalam hal ini, pematuhan kepada apa-apa keputusan Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia hendaklah disifatkan sebagai pematuhan kepada Syariah. Selain APKI, institusi perbankan Islam juga tertakluk kepada Akta Bank Negara Malaysia 2009 (ABNM 2009) yang terpakai kepada kedua-dua perbankan Islam dan konvensional. Berdasarkan ABNM 2009, BNM mempunyai kuasa untuk mengeluarkan apa-apa garis panduan, undang-undang kecil, pekeliling, piawaian atau notis sebagaimana yang dianggap perlu atau suai manfaat oleh Bank. Oleh itu, di Malaysia status patuh Syariah sesuatu produk perbankan Islam ditentukan berdasarkan kepatuhannya kepada Resolusi Majlis Penasihat BNM, serta garis panduan dan pekeliling yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia. Secara spesifik, peraturan Syariah yang berkaitan dengan pemindahan hak milik dalam instrumen AITAB ialah Resolusi Majlis Penasihat BNM dan Kertas Konsep *Ijarah* yang dikeluarkan oleh BNM.

Di samping itu, institusi perbankan Islam juga tertakluk kepada perundangan sivil yang lain yang berkaitan supaya transaksi tersebut sah di sisi undang-undang dan boleh dikuatkuasakan (Ruzian Markom & Ismail, 2009). Pemakaian undang-undang sivil atau konvensional kepada institusi kewangan Islam boleh dilihat dalam beberapa kes yang diputuskan oleh mahkamah seperti dalam kes *Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Bhd lwn Emcee Corporation Sdn Bhd*, *Bank Islam Malaysia Bhd lwn Pasaraya Peladang*, *Affin Bank Bhd lwn Zulkifli Abdullah* dan *Tinta Press Sdn Bhd lwn Bank Islam Malaysia Bhd*. Keputusan mahkamah dalam kes-kes di atas menunjukkan bahawa undang-undang yang terpakai kepada perbankan konvensional adalah juga terpakai kepada perbankan Islam. Di Malaysia, undang-undang sivil utama yang terpakai kepada transaksi sewa beli ialah Akta Sewa Beli 1967. Justeru, berdasarkan kerangka perundangan Malaysia, pelaksanaan pemindahan hak milik dalam instrumen AITAB perlu mematuhi Resolusi Majlis Penasihat Syariah dan Kertas Konsep *Ijarah* yang dikeluarkan oleh BNM; serta peruntukan dalam Akta Sewa Beli supaya transaksi tersebut patuh Syariah dan boleh dikuatkuasakan di bawah Akta Sewa Beli 1967.

### ■3.0 METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan pengumpulan data dibuat melalui kaedah analisis dokumen. Ia menganalisis Resolusi Majlis Penasihat Syariah BNM serta Kertas Konsep *Ijarah* (Concept Paper *Ijarah*) yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia untuk mengenal pasti kehendak Syariah berkaitan pemindahan hak milik dalam AITAB. Selain itu Akta Sewa Beli 1967 juga dianalisis untuk mengenal pasti peruntukan yang disediakan dalam perundangan sivil berkaitan pemindahan hak milik tersebut. Kajian ini juga menganalisis dokumen-dokumen yang digunakan dalam suatu perjanjian AITAB untuk mengenal pasti amalan pelaksanaan pemindahan hak milik dalam transaksi AITAB di Malaysia. Penganalisan data dalam kajian ini pula melibatkan tiga kaedah iaitu kaedah induktif, deduktif dan komparatif. Kaedah induktif dan deduktif digunakan untuk mengenal pasti kehendak Syariah, peruntukan perundangan sivil dan amalan pemindahan hak milik dalam instrumen AITAB di Malaysia. Sementara pendekatan komparatif pula digunakan untuk mengenal pasti kemungkinan isu-isu Syariah dan perundangan yang akan timbul dalam amalan pemindahan hak milik di Malaysia dengan membandingkan amalan pemindahan hak milik tersebut dengan kedua-dua kehendak Syariah dan perundangan sivil. Kaedah perbandingan ini juga digunakan untuk menentukan kesesuaian Akta Sewa Beli konvensional untuk mengawal selia dan menguatkuasakan kehendak Syariah berkaitan pemindahan hak milik dalam transaksi AITAB dengan membandingkan kehendak Syariah dengan peruntukan di bawah perundangan sivil.

### ■4.0 DAPATAN KAJIAN & PERBINCANGAN

#### Pemindahan Hak Milik Dalam AITAB Menurut Syariah

Di Malaysia, kehendak Syariah berkaitan pelaksanaan pemindahan hak milik dalam instrumen AITAB dikenal pasti dengan merujuk resolusi yang diputuskan oleh Majlis Penasihat Syariah BNM serta Kertas Konsep *Ijarah* yang dikeluarkan oleh BNM. Berdasarkan Kertas Konsep *Ijarah* (Bank Negara Malaysia, 2014), sekiranya pemindahan hak milik dibuat melalui jualan, maka suatu kontrak jualan mesti dilaksanakan secara berasingan daripada kontrak sewa dan pelaksanaannya mestilah dibuat setelah berakhir atau tamatnya kontrak sewa. Pelaksanaan kedua-dua kontrak tersebut mestilah mengikut turutan yang betul. Resolusi Majlis Penasihat Syariah (Bank Negara Malaysia, 2010) juga mensyaratkan bahawa modus operandi AITAB mestilah mengandungi dua akad yang berasingan iaitu akad *ijarah* (kontrak sewa) dan akad *al-bai'* (kontrak jualan) (Bank Negara Malaysia, 2010). Majlis Penasihat Syariah, dalam membenarkan penggunaan konsep AITAB telah mempertimbangkan resolusi yang dibuat oleh AAOIFI dalam Piawai No.9, perenggan 2/2 yang mana pilihan untuk melaksanakan akad jual beli pada akhir tempoh sewaan yang merupakan salah satu ciri AITAB adalah tidak bertentangan dengan Syarak kerana kedua-dua kontrak sewa dan kontrak jualan dilaksanakan secara berasingan. Ini jelas menunjukkan bahawa pelaksanaan kontrak jualan untuk memindahkan hak milik aset dalam AITAB mestilah dibuat secara berasingan daripada kontrak sewa untuk menjadikannya patuh Syariah. Selain itu kontrak jualan tersebut tidak boleh dilaksanakan secara serentak dengan kontrak sewa, sebaliknya ia perlu dilaksanakan selepas berakhirnya kontrak sewa.

Di samping itu institusi perbankan Islam perlu mengenal pasti dan memutuskan kaedah yang sesuai yang melibatkan kontrak yang berlainan sebagai kaedah pemindahan pemilikan dalam struktur pembiayaan *ijarah* yang berakhir dengan pemilikan. Kaedah tersebut merangkumi janji sama ada daripada pengguna untuk memiliki asset tersebut atau daripada bank untuk memindahkan pemilikan asset tersebut dan/atau suatu kontrak atau perkiraan tentang pemindahan pemilikan. Oleh yang demikian, kaedah dan kontrak yang diguna pakai dalam pemindahan pemilikan asset mestilah dinyatakan dengan jelas. Dalam instrumen AITAB kaedah pemindahan hak milik asset adalah melalui kontrak jualan. Justeru kaedah tersebut mestilah dinyatakan dengan jelas dalam suatu transaksi AITAB.

Selain itu Resolusi Majlis Penasihat Syariah juga memutuskan bahawa harga jualan selepas tamat tempoh sewaan boleh berbentuk jumlah amaun sewaan terakhir. Oleh yang demikian, jumlah bayaran terakhir pelanggan sebagaimana yang telah dipersetujui dalam perjanjian merupakan harga jualan aset tersebut dan pelanggan dianggap membeli asset sewaan tersebut dengan harga tersebut.

Dalam aspek dokumentasi, institusi perbankan Islam perlu menyediakan dokumentasi berkenaan pembiayaan *ijarah* yang komprehensif dan boleh dikuatkuasakan serta patuh Syariah. Dokumen-dokumen tersebut mestilah menyatakan terma-terma yang telah dipersetujui dan dibuat secara bertulis. Pemindahan hak milik juga perlu dibuktikan dalam dokumen yang berasingan daripada kontrak sewa. Selain itu, dokumen pelaksanaan pemindahan pemilikan aset ini haruslah mampu memanifestasikan mekanisme pemindahan pemilikan aset sebagaimana yang telah dipersetujui bersama oleh bank dan pengguna. Dalam AITAB, pihak-pihak yang berkontrak bersetuju bahawa pemindahan hak milik dilaksanakan melalui jualan, oleh yang demikian pelaksanaan jualan tersebut mestilah dibuktikan dalam dokumen bertulis secara berasingan daripada kontrak sewa.

#### Pemindahan Hak Milik Menurut Akta Sewa Beli 1967

Perjanjian sewa beli ditakrifkan dalam seksyen 2(1) sebagai:

'perjanjian sewa beli' termasuklah penyewaan barang-barang dengan opsyen untuk membeli dan perjanjian untuk membeli barangan secara ansuran (sama ada perjanjian menyatakan ansuran sebagai sewa atau sebaliknya) tetapi tidak termasuk mana-mana perjanjian-

- (a) di mana hak milik barang-barang dipindahkan pada masa atau selepas perjanjian atau pada bila-bila masa sebelum penyerahan barang-barang; atau
- (b) di mana orang perseorangan yang menyewa atau membelinya ialah orang yang terlibat dengan perdagangan atau perniagaan menjual barang-barang yang perihalnya adalah sama dengan barang-barang yang ada dalam perjanjian

Berdasarkan takrifan di atas, suatu perjanjian sewa beli boleh berlaku dalam dua bentuk iaitu melalui sewaan barangan dengan pilihan untuk membeli dan juga melalui pembelian barangan secara ansuran. Perjanjian sewa beli dalam bentuk yang pertama merupakan transaksi sewa beli yang biasa manakala perjanjian dalam bentuk yang kedua mempunyai skop yang lebih luas dan meliputi pembelian barangan secara ansuran (Vohrah & Aun, 2002). Transaksi sewa beli dalam bentuk yang pertama iaitu sewaan barangan dengan pilihan untuk

membeli adalah meliputi operasi sewa beli Islam. Berdasarkan definisi di atas, Akta Sewa Beli 1967 adalah terpakai kepada transaksi AITAB.

### Penguatkuasaan Pemindahan Hak Milik

Berdasarkan takrifan sewa beli di bawah Akta Sewa Beli konvensional, suatu perjanjian sewa beli tidak memindahkan hak milik kepada penyewa sama ada pada masa atau selepas perjanjian itu dibuat. Ini menunjukkan hak milik tersebut kekal di bawah hak milik pemunya dan pemindahan hak milik hanya akan berlaku setelah penyewa melaksanakan pilihan untuk membeli aset tersebut. Kes undang-undang yang diputuskan oleh mahkamah juga jelas menunjukkan bahawa suatu transaksi sewa beli tidak memindahkan hak milik aset kepada penyewa pada masa atau selepas kontrak itu dibuat. Dalam kes *Credit Corporation (M) Bhd lwn The Malaysian Industrial Finance Corp & Anor*, mahkamah memutuskan bahawa hak milik tidak dipindahkan kepada penyewa sehinggalah penyewa melaksanakan pilihan untuk membeli dengan membayar amaun keseluruhan dan melaksanakan segala tanggungjawabnya di bawah perjanjian sewa beli.

Dalam kes *Tractors Malaysia Bhd lwn. Kumpulan Pembinaan Malaysia Sdn. Bhd.*, responden menuntut ganti rugi daripada perayu dengan dakwaan kesalahan pemilikan semula asset. Mahkamah, dalam memutuskan persoalan sama ada perjanjian tersebut melibatkan suatu transaksi jualan atau sewa beli telah memutuskan bahawa berdasarkan tafsiran perjanjian tersebut, transaksi tersebut merupakan suatu sewa beli dan bukannya suatu jualan kerana perjanjian tersebut menunjukkan bahawa pihak-pihak yang berkontrak tidak berniat untuk memindahkan hak milik aset sehingga bayaran penuh dibuat. Oleh itu, responden gagal dalam tuntutan dan perayu, sebagai pemunya barangan tersebut berhak untuk mendapat milikan semula apabila responden melakukan kemungkiran terma.

Perbincangan di atas menunjukkan bahawa di bawah Akta Sewa Beli, suatu perjanjian sewa beli tidak memindahkan hak milik kepada penyewa pada masa atau selepas perjanjian itu dibuat. Hak milik kekal kepada pemunya sehingga penyewa membuat pilihan untuk membeli. Oleh itu, hak milik hanya akan berpindah kepada penyewa setelah penyewa tersebut melaksanakan pilihannya untuk membeli. Ini menunjukkan bahawa pemindahan hak milik kepada penyewa tidak berlaku serentak dengan penyewaan aset. Oleh itu penyewaan dan penguatkuasaan pemindahan aset dibuat dalam turutan yang betul sebagaimana yang dikehendaki oleh Syariah iaitu pemindahan pemilikan hak milik hanya akan berkuatkuasa setelah berakhirnya penyewaan.

### Pelaksanaan Pemindahan Hak Milik

Suatu perjanjian sewa beli mestilah mematuhi kehendak, formaliti dan kandungan perjanjian sewa beli sebagaimana yang diperuntukkan dalam Akta Sewa Beli supaya perjanjian tersebut sah dan boleh dikuatkuasakan di bawah akta tersebut. Kegagalan mematuhi peraturan tersebut boleh menyebabkan transaksi sewa beli itu tidak boleh dikuatkuasakan dan dalam keadaan tertentu boleh menyebabkan suatu kesalahan di bawah Akta tersebut. Justeru pelaksanaan pemindahan hak milik mestilah mematuhi peruntukan yang berkenaan yang disediakan di bawah Akta Sewa Beli supaya transaksi tersebut sah dan boleh dikuatkuasakan di bawah Akta tersebut. Peraturan berkaitan dengan pembentukan dan kandungan perjanjian sewa beli diperuntukkan dalam Bahagian II Akta Sewa Beli yang memperuntukkan peraturan berkenaan prosedur, bentuk dan kandungan perjanjian sewa beli. Seksyen 4 Akta tersebut mengenakan obligasi prakontraktual ke atas pemunya dan peniaga atau ejen yang mewakili mereka supaya membekalkan maklumat bertulis kepada bakal penyewa berkenaan perihal barang-barang dan ringkasan tentang obligasi kewangan bakal penyewa sebagaimana yang dinyatakan dalam Bahagian 1 Jadual Kedua Akta tersebut. Sekiranya rundingan tersebut dibuat oleh peniaga, terdapat obligasi tambahan yang dikenakan iaitu peniaga mesti menyerahkan kenyataan bertulis yang ditandatangani olehnya dan bakal pemilik dalam bentuk yang disediakan dalam Bahagian II daripada Jadual Kedua. Bahagian II jadual tersebut mengandungi persetujuan bakal pemilik (institusi kewangan) sebagai salah satu pihak dalam perjanjian sewa beli tersebut.

Suatu perjanjian sewa beli juga perlu dibuat secara bertulis dan ditandatangani oleh atau mewakili semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sekiranya terdapat lebih daripada satu barang yang disewakan, setiap satunya mestilah dibuat dalam perjanjian sewa beli yang berasingan. Seksyen 4C pula menyediakan peruntukan berkenaan kandungan suatu perjanjian sewa beli. Perjanjian tersebut perlulah mempunyai maklumat tentang tarikh penyewaan bermula, bilangan ansuran yang perlu dibayar dan amaunnya, masa bayaran bagi setiap ansuran, deskripsi barang dan alamat tempat barang tersebut disimpan.

Perbincangan di atas menunjukkan bahawa Akta Sewa Beli hanya mempunyai peruntukan berkenaan kehendak, formaliti dan kandungan suatu perjanjian sewa beli tanpa memperuntukkan kaedah pelaksanaan pemindahan pemilikan aset. Akta tersebut tidak memperuntukkan dengan jelas bagaimanakah kontrak sewa tersebut akan bertukar kepada kontrak jualan. Oleh itu, walaupun dari segi konsepnya pemindahan hak milik di bawah Akta Sewa Beli tidak berlaku serentak dengan pemindahan hak milik namun Akta tersebut gagal menyediakan peruntukan tentang pelaksanaan pemindahan hak milik tersebut. Akta tersebut tidak membezakan dengan jelas di antara kontrak sewa dengan kontrak jualan sebaliknya hanya terdapat suatu perjanjian sewa beli yang mengandungi kedua-dua kontrak sewa dan kontrak jualan. Tiada peruntukan disediakan berkenaan dokumentasi kontrak jualan yang perlu dibuat secara berasingan daripada kontrak sewa. Ini menunjukkan Akta tersebut mempunyai kekurangan untuk mengawal selia dan menguatkuasakan kehendak Syariah berkenaan pemindahan hak milik iaitu ia perlu dilaksanakan melalui kontrak jualan yang dibuat secara berasingan daripada kontrak sewa.

### Amalan Bank Terhadap Pemindahan Hak Milik Dalam AITAB

Analisis menunjukkan pemindahan hak milik daripada bank (pemunya) kepada pelanggan (penyewa) dibuat melalui kontrak jualan yang akan dilaksanakan setelah berakhirnya kontrak sewa atau setelah penyelesaian awal telah dibuat oleh pelanggan. Hak milik tersebut tidak berpindah kepada pelanggan pada masa kontrak AITAB ditandatangani, sebaliknya pemindahan tersebut hanya berkuatkuasa melalui kontrak jualan yang akan dilaksanakan setelah kontrak sewa telah tamat. Dengan kata lain, kontrak jualan akan berkuatkuasa dan hak milik berpindah kepada pelanggan apabila pelanggan membeli aset tersebut. Ini menunjukkan kedua-dua kontrak tersebut tidak dibuat serentak dan berlaku pengasingan di antara kedua transaksi tersebut. Ini bertepatan dengan kehendak Syariah yang menghendaki agar kontrak AITAB yang sah mestilah mengandungi dua kontrak yang berasingan iaitu kontrak sewa dan kontrak jualan. Penguatkuasaan pemindahan hak milik selepas berakhirnya kontrak sewa ini juga memenuhi konsep sewa beli dalam Akta Sewa Beli konvensional iaitu

hak milik aset dalam suatu perjanjian sewa beli adalah kekal di bawah hak milik pemunya sehinggalah penyewa melaksanakan pilihannya untuk membeli aset tersebut.

Analisis juga menunjukkan kontrak jualan tersebut akan disempurnakan apabila pelanggan melaksanakan pilihannya untuk membeli. Pembelian oleh pelanggan akan dibuat secara automatik apabila pelanggan membuat bayaran terakhir (sekiranya kontrak sewa telah matang) atau menyelesaikan segala bayaran (sekiranya pelanggan ingin membuat penyelesaian awal) dengan syarat segala terma dan syarat dalam perjanjian tersebut telah dilaksanakan dan tiada apa-apa kemungkiran terhadap terma dalam perjanjian tersebut. Selain itu kebanyakan institusi perbankan menjadikan bayaran terakhir yang dibayar oleh pelanggan sebagai harga jualan aset tersebut. Amalan tersebut adalah diharuskan kerana Resolusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia telah memutuskan bahawa penetapan harga jualan selepas tamat tempoh boleh dibuat dalam bentuk jumlah amaun sewaan terakhir. Terdapat juga amalan yang menetapkan bayaran nominal RM1.00 sebagai harga jualan aset tersebut. Berikut adalah beberapa contoh klausa berkaitan penguatkuasaan pemindahan hak milik.

1. *“This Agreement shall not be nor be construed to be a purchase or an agreement for the purchase of the Goods by the Hirer but if the Hirer shall duly perform and observe all the stipulations and conditions in this Agreement on its part to be performed and observed and shall in the manner set out in this Agreement pay to the Owner all sums of money payable to the owner by the Hirer hereunder, the Hirer shall have an option of purchasing the Goods and upon payment of the last instalment under this Agreement, the Hirer is deemed to have exercised such option of purchasing the Goods and the Hiring herein shall come to an end and the Goods shall become the property of the Hirer and the Owner will assign and make over all the Owner’s right, benefit and interest in the goods to the Hirer but until all payments, including the last instalment owing under the agreement as aforesaid have been made and the said stipulations and conditions have been performed and the option has been exercised, the Goods shall remain the absolute property of the Owner and the Hirer shall not have any right or interest in the Goods other than that of a bailee.”*
2. *“The Hirer may at any time during the continuance of this Agreement and before the due date for payment of the last instalment, on giving fourteen (14) days notice in writing of his intention to do so, complete the purchase of the Goods on or before the day specified for that purpose in the notice, by paying to the Owner a sum equivalent to the aggregate of (i) the balance originally due under this Agreement (ii) compensation fees (Ta’widh) if any, (iii) any other sums payable by the Hirer under his Agreement LESS the aggregate of (i) any amounts (other than the Deposit) paid or provided by or on behalf of the Hirer under this Agreement (ii) statutory rebate for term charges, if any, (iii) if any policy of Takaful/Insurance in respect of the Goods is cancelled, statutory rebate for insurance, if any”*
3. *“upon your exercise of your rights pursuant to and in accordance with (AITAB) agreement at the sale price of Rnggit Malaysia One (RM1.00) only; and upon full payment of which we shall transfer all our rights, benefit and interest in the Goods to you”.*

Ini menunjukkan bahawa kontrak jualan dibuat secara berasingan daripada kontrak sewa. Kontrak tersebut dianggap telah dilaksanakan melalui perbuatan dan terdapat stipulasi yang jelas dalam perjanjian tentang kaedah pemindahan hak milik tersebut.

Dalam aspek dokumentasi pemindahan hak milik, analisis mendapati terdapat amalan yang berbeza terhadap pendokumentasian pemindahan hak milik aset. Dalam amalan yang pertama, pemindahan hak milik dibuktikan dengan menandatangani kontrak jualan secara bertulis yang dibuat secara berasingan daripada kontrak sewa. Pada pendapat penulis kaedah ini jelas memenuhi kehendak Syariah kerana terdapat kontrak sewa dan kontrak jualan yang dibuat secara berasingan. Selain itu ia dapat membuktikan secara jelas pemindahan hak milik aset tersebut kepada pelanggan.

Dalam amalan kedua, terdapat dokumentasi yang menyatakan pengakuan daripada pihak bank dan pelanggan bahawa kontrak jualan akan disempurnakan dan hak milik akan dipindahkan apabila pelanggan menyelesaikan segala bayaran sewa. Dokumentasi tersebut juga menyatakan bahawa kontrak jualan akan dilaksanakan melalui perbuatan (*contract by conduct*). Pada pandangan penulis kaedah tersebut masih memenuhi kehendak Syariah kerana dokumen tersebut dibuat secara berasingan daripada kontrak sewa dan dapat memantapkan mekanisme pemindahan pemilikan aset sebagaimana yang telah dipersetujui bersama oleh bank dan pengguna.

Dalam amalan ketiga, tidak terdapat dokumen berasingan yang memantapkan pemindahan hak milik aset melalui pelaksanaan kontrak jualan. Justeru, walaupun pemindahan hak milik dilaksanakan melalui kontrak jualan yang berkuatkuasa secara berasingan daripada kontrak sewa, namun tiada dokumentasi terhadap kontrak jualan tersebut. Pada pendapat penulis walaupun amalan ini masih memenuhi kehendak Syariah yang menghendaki agar kontrak AITAB mengandungi dua kontrak yang berasingan iaitu kontrak sewa dan kontrak jualan, namun amalan ini tidak dapat memantapkan pelaksanaan kontrak jualan yang merupakan mekanisme pemindahan hak milik aset dalam instrumen AITAB.

Dari perspektif Syariah, amalan pertama dan kedua tersebut memenuhi kehendak Syariah berkaitan dokumentasi pemindahan hak milik kerana pemindahan hak milik aset dibuktikan dalam dokumen lain yang berasingan daripada kontrak ijarah. Namun amalan ketiga didapati boleh menimbulkan isu Syariah kerana ketiadaan suatu dokumen yang dapat membuktikan pelaksanaan kontrak jualan tersebut. Walau bagaimanapun, dari perspektif perundangan sivil, suatu perjanjian sewa beli itu hanya sah dan boleh dikuatkuasakan di bawah Akta Sewa Beli sekiranya perjanjian tersebut mematuhi formaliti yang ditetapkan dalam Akta tersebut. Berdasarkan Akta tersebut, hanya terdapat suatu perjanjian sewa beli yang standard. Akta tersebut tidak membezakan dengan jelas antara kontrak sewa dan kontrak jualan dan kedua-dua transaksi sewaan dan pemindahan hak milik digabungkan dalam suatu perjanjian. Justeru kewujudan dokumen tambahan tersebut boleh menyebabkan amalan pertama dan kedua kelihatan berbeza dengan dokumen standard perjanjian sewa beli di bawah Akta yang boleh menimbulkan isu perundangan berkaitan penguatkuasaan perjanjian tersebut di bawah Akta Sewa Beli.

## ■ 5.0 KESIMPULAN & CADANGAN

Berdasarkan kepada perbincangan di atas, pemindahan hak milik yang diamalkan dalam transaksi AITAB di Malaysia dilaksanakan melalui kontrak jualan yang dibuat secara berasingan daripada kontrak sewa. Pemindahan hak milik tersebut hanya berkuatkuasa setelah kontrak sewa berakhir iaitu setelah pelanggan menyelesaikan semua bayaran sewa. Justeru, pemindahan hak milik tidak berlaku serentak dengan kontrak sewa. Dari perspektif Syariah, pelaksanaan pemindahan hak milik yang diamalkan dalam transaksi AITAB di Malaysia adalah bertepatan dengan kehendak Syariah yang menghendaki agar kontrak AITAB mengandungi dua kontrak yang berasingan iaitu kontrak sewa dan kontrak jualan.

Walau bagaimanapun terdapat amalan yang bebeza dalam aspek dokumentasi pemindahan hak milik tersebut. Terdapat amalan yang memanasifasikan pelaksanaan pemindahan hak milik tersebut dalam dokumen khusus yang berasingan daripada kontrak sewa sama ada dalam bentuk kontrak jualan atau notis pengakuan daripada kedua-dua pihak iaitu pelanggan dan bank tentang pelaksanaan kontrak jualan tersebut. Amalan ini bertepatan dengan kehendak Syariah yang menghendaki agar pemindahan hak milik tersebut dibuktikan dalam dokumen yang berasingan daripada kontrak sewa yang mampu memanasifasikan mekanisme pemindahan pemilikan aset sebagaimana yang telah dipersetujui bersama oleh bank dan pengguna. Namun terdapat juga amalan yang tidak mendokumentasikan pelaksanaan kontrak jualan tersebut. Amalan ini kelihatan boleh menimbulkan isu Syariah berkenaan dokumentasi pelaksanaan pemindahan hak milik.

Dari perspektif perundangan sivil pula, secara teorinya penguatkuasaan pemindahan hak milik selepas berakhirnya kontrak sewa adalah selaras dengan konsep sewa beli di bawah Akta Sewa Beli. Namun dari aspek pelaksanaan pemindahan hak milik, analisis menunjukkan Akta Sewa Beli tidak menyatakan kaedah pelaksanaan pemindahan hak milik tersebut sebagaimana yang dikehendaki oleh Syariah. Perjanjian sewa beli di bawah Akta Sewa Beli juga menggabungkan transaksi sewa dan jualan dalam suatu perjanjian sewa beli yang standard. Hal ini boleh menimbulkan isu perundangan kerana perjanjian AITAB mengandungi dua kontrak yang berasingan yang menjadikannya berbeza dengan perjanjian sewa beli standard di bawah Akta tersebut. Ini menunjukkan kelemahan Akta tersebut untuk mengawal selia dan menguatkuasakan kehendak Syariah dalam pemindahan hak milik dalam AITAB. Justeru, dapatlah disimpulkan bahawa pemakaian Akta Sewa Beli tersebut tidak dapat sepenuhnya menguatkuasakan peraturan Syariah dan dalam keadaan tertentu boleh memberi risiko perundangan terhadap pelaksanaan pemindahan hak milik dalam transaksi AITAB.

Untuk mencari jalan keluar kepada permasalahan ini, suatu undang-undang substantif perlu disediakan untuk mengawal selia transaksi AITAB secara umumnya; dan secara khususnya memastikan pelaksanaan pemindahan hak milik bukan sahaja mematuhi kehendak syariah tetapi juga diiktiraf dan dikuatkuasakan dari segi perundangan. Oleh itu kajian ini mencadangkan agar BNM mengeluarkan standard *ijarah* yang komprehensif untuk mengawalselia dan menguatkuasakan transaksi AITAB. Ini kerana APKI, BNM diberikan mandat untuk menentukan standard mengenai perkara Syariah berdasarkan nasihat atau keputusan Majlis Penasihat Syariah. Oleh itu standard tersebut akan mempunyai kesan undang-undang dan ketidakpatuhan kepada standard tersebut bukan sahaja boleh menimbulkan isu Syariah tetapi juga merupakan suatu kesalahan di bawah APKI yang boleh dikenakan hukuman. Adalah diharapkan kewujudan standard *ijarah* yang komprehensif dapat menjadi undang-undang substantif untuk mengawal selia transaksi AITAB tanpa perlu bergantung kepada Akta Sewa Beli konvensional. Kewujudan undang-undang substantif diharapkan dapat menggalakkan pematuhan Syariah dan mengiktiraf dan menguatkuasakan kehendak Syariah dalam transaksi AITAB terutamanya dalam aspek pemindahan hakmilik yang merupakan elemen penting AITAB.

## Rujukan

- Abdullah, D. V., & Chee, K. (2010). *Islamic Finance: Understanding its Principles and Practices*. Marshall Cavendish International Asia Pte Ltd.
- Abdullah, N. I. (2009). Implementation of Muamalah Hire-Purchase Bill in Malaysia: Chasing a Mirage? *IJUM Law Journal*, 17(1).
- Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 (Akta 759). (2013). International Law Book Services, Petaling Jaya.
- Akta Bank Negara Malaysia 2009 (Akta 701). (2009). International Law Book Services, Petaling Jaya.
- Akta Sewa Beli 1967 (Akta 212). (1967). International Law Book Services, Petaling Jaya.
- Al-Khn, M., Al-Bughho, M., & Asy-Syarbaji, A. (2005). *Al-Fiqh Al-Manhaji: Kitab Fikah Mazhab Syafie*. Pustaka Salam, Kuala Lumpur.
- Arbouna, M. B. (2007). The combination of contracts in Shariah: A possible mechanism for product development in Islamic banking and finance. *Thunderbird International Business Review*, 49(3), 341-369.
- Ariff, M., & Rosly, S. A. (2011). Islamic banking in Malaysia: unchartered waters. *Asian Economic Policy Review*, 6(2), 301-319.
- Ayub, M. (2007). *Understanding Islamic Finance*, 462. John Wiley & Sons.
- Bank Negara Malaysia. (2010). *Shariah Resolutions In Islamic Finance*.
- Bank Negara Malaysia. (2014). *Concept Paper on Ijarah*.
- Dusuki, A. W., & Abdullah, N. I. (2006). Customers' perceptions of Islamic hire-purchase facility in Malaysia: an empirical analysis. *IJUM Journal of Economics and Management*, 14(2), 177-204.
- 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.
- Engku Ali, E. (2008). Constraints and opportunities in harmonisation of civil law and Shariah in the Islamic financial services industry. *Malayan Law Journal*, 4, xiii.
- Hama, A. O. (2007). *Islamic Hire-Purchase Transaction*. (Disertasi Sarjana), Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, Gombak.
- Hassan, R., Yusoff, A., & Munezza, A. (2012). Legal Stains in the Malaysian Islamic Banking Practices of AlJarah Thumma Al Bai' (AITAB). *World*, 2(1), 95-100.
- Hidayah, A. (2009). Good Faith, Fair-Dealing and Disclosure Requirements in Hire-Purchase Contracts in Malaysia: Islamic and conventional Perspectives. *Journal of Islam in Asia*, 6(1), 123-148.
- Hussin, M. H. S. M., & Hussin, M. H. M. (2011). *Understanding Sharia'ah and Its Application in Islamic Finance*. IBFIM, Kuala Lumpur.
- Jalil, M. A. (2013). Islamic Hire Purchase Law is Getting Special Attention in Malaysia: A Socio-Legal Analysis. *Journal of Sociological Research*, 4(2), Pages 28-50.
- 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.
- Lahsasna, A. (2014). *Shari'ah Non-compliance Risk Management and Legal Documentations in Islamic Finance*. John Wiley & Sons.
- Mihajat, M. I. S. (2015). Hybrid Contract in Islamic Banking Finance: A Proposed Shariah Principles and Parameters for Product Development. *EJBM-Special Issue: Islamic Management and Business*, 7(16)(Special Issue).
- Mohd Usoff, Z., & Ab Mumin, A. G. (2015). Pembiayaan Kenderaan Berkonsepkan Al-Ijarah Thumma Al-Bai' (AITAB) di Bank Muamalat Malaysia Berhad dan Isu-Isu Berkaitan. *Jurnal Syariah*, 23(3).

- 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 Markom, & Ismail, N. (2009). Development Of Islamic Banking Laws In Malaysia: An Overview. *Jurnal Undang-Undang dan Masyarakat*.
- Shiyuti, H. A., Khairat, D., Mourtada, M. A., & Ghani, M. A. (2012). Critical Evaluation on Al-Ijarah Thummalbai'. Kertas kerja dibentangkan di *Asian Finance Association (AsFA) 2013 Conference*.
- Vohrah, B., & Aun, W. M. (2002). *Undang-Undang Perdagangan Malaysia*. Longman, Malaysia.
- Yusoff, R., & Masri, D. N. A. (2013). Selection Factors of the Acceptance Al-Ijarah Thumma Al-Bay' (AITAB) in Shah Alam. Kertas kerja dibentangkan di 5th *Islamic Economics System Conference (IECONS 2013)*, 4-5 September 2013, Universiti Sains Islam Malaysia, Berjaya Times Square Hotel, Kuala Lumpur.