

Pembiayaan Perumahan Berasaskan Komoditi Murabahah: Kajian Kes di CIMB Islamic Bank

Home Financing Based on Commodity Murabahah: Case Study at CIMB Islamic Bank

Mohammad Taqiuddin Mohamad,^{a*} Mohd Najdi Aminuddin,^b Muhamad Husni Hasbulah^c

^a*Department of Syariah and Economics Academy of Islamic Studies, Universiti Malaya (UM),*

^b*Bank Rakyat Malaysia Berhad, Kepala Batas, Pulau Pinang,*

^c*Fakulti Ekonomi dan Pengurusan, Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM)*

*Corresponding author: m.taqiuddin@um.edu.my

Article history

Received: 2017-12-08 Received in revised form: 2018-01-09 Accepted: 2018-01-12 Published online: 2018-10-31

Abstract

Commodity of Murabahah and Tawarruq are the concept that was applied in the products of home financing (Flexi Home Financing-i) at CIMB Islamic Bank. This product is one of products which is offered by CIMB Islamic Bank. Before of this, there are several concepts such as Bay' Bithamanil Ajil (BBA) and Bay' Inah have been applied in the products of home financing by Islamic Banks where it causes some controversies. The using of BBA and Inah as a contract in home financing's product have been criticized by some of the Islamic scholars especially from the Middle East Islamic scholars. Through the descriptive analysis, a case studies were conducted by collecting the data through an interviews. The study was found that a scheme of home financing through product called Flexi Home Financing-i offered by CIMB Islamic Bank is one form of innovative products in order to make the financing products offered to customers free from the elements of Riba. Additionally, it was alternative from using al-Inah which is controversies among the scholars. This study also found that this product is line up with the Shariah compliance and ability to stand up with the value of moral and ethics which is compliance with principles of Shariah.

Keywords: Commodity of Murabahah, Tawarruq, Home's Financing, Shariah

Abstrak

Komoditi *Murabahah* dan *Tawarruq* merupakan satu konsep yang diaplikasikan dalam produk pembiayaan perumahan *Flexi Home Financing-i* di CIMB Islamic Bank. Produk pembiayaan perumahan ini merupakan salah satu daripada produk perumahan yang ditawarkan oleh pihak CIMB Islamic Bank. Sebelum ini, beberapa konsep lain seperti *Bay' Bithaman Ajil* (BBA) dan *Bay' Inah* telah diaplikasikan dalam produk pembiayaan perumahan di perbankan Islam yang mana ianya menimbulkan kontroversi. Produk perumahan yang menggunakan konsep BBA dikatakan mengenakan caj bayaran balik yang tinggi, manakala penggunaan *Bay' Inah* pula dikritik hebat oleh sarjana Islam Timur Tengah kerana dikatakan salah satu helah daripada *Riba*. Melalui analisis deskriptif terhadap kajian kes yang diperolehi melalui temubual, kajian mendapati Skim pembiayaan perumahan melalui produk yang diberi nama *Flexi Home Financing-i* yang ditawarkan oleh CIMB Islamic Bank merupakan salah satu bentuk produk yang berinovasi dalam usaha menjadikan produk pembiayaan yang ditawarkan kepada pelanggan ini bebas dari unsur *Riba* secara khususnya selain menjadikannya alternatif kepada penggunaan *al-Inah* yang dikatakan kontroversi dari aspek pematuhannya terhadap Syariah dan dikritik oleh kebanyakan sarjana Timur Tengah. Penilaian isu yang ditimbulkan berasaskan kepada kepatuhan Syariah di analisis, dan kajian mendapati produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan ini mempunyai keselarasan dari sudut Syariah serta kebolehpayaannya untuk menepati kaedah-kaedah *Fiqh* dan prinsip *Syarak* yang berasaskan kepada nilai moral dan etika.

Keywords: Komoditi *Murabahah*, *Tawarruq*, Pembiayaan Perumahan, Syariah

1.0 PENDAHULUAN

Jual beli merupakan salah satu kontrak *Muamalah* yang wujud dalam kegiatan ekonomi seharian. Islam telah menggariskan perkara-perkara yang dibenarkan dan dilarang dalam aktiviti perniagaan khususnya melibatkan aktiviti dalam pertukaran jual beli. Dalam urusan jual beli perkara utama yang perlu dipatuhi ialah berkaitan rukun dan syarat-syarat sepertimana yang telah dibincangkan di kalangan sarjana Islam. Diantara bentuk kesahan sesuatu kontrak jual beli ialah, ianya perlulah bebas dari sebarang bentuk unsur *Riba* sepertimana Firman Allah Taala dalam Surah al-Baqarah ayat 275: “*Sesungguhnya Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba*”. Pada zaman globalisasi ini telah muncul pelbagai penemuan dan produk baru dalam sistem perbankan dan kewangan Islam hasil usaha penyelidikan dan inovasi yang telah dijalankan. Sebagai contoh, penggunaan konsep Syariah seperti *Tawarruq* yang juga dikenali sebagai Komoditi *Murabahah* telah diperkenalkan di Malaysia sebagai gantian kepada penggunaan *Bay' al-Inah* yang telah menimbulkan beberapa kontroversi kerana dikatakan hampir kepada *Riba* (Asyraf Wajdi, 2010).

Komoditi *Murabahah* merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli komoditi yang menggunakan kontrak *Murabahah* dan *Tawarruq* dalam operasinya sebagai alternatif kepada pembiayaan perumahan khususnya dalam menggantikan unsur *al-Inah* yang dikatakan telah menimbulkan kontroversi dan kritikan oleh sebahagian sarjana disebabkan ianya adalah helah kepada bentuk *Riba*. Oleh itu, kajian ini bertujuan menganalisis produk pembiayaan perumahan yang berasaskan kepada Komoditi *Murabahah* khususnya dari aspek kepatuhannya terhadap Syariah. Dengan menjalankan kajian kes, kajian ini memilih produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh CIMB Islamic Bank iaitu produk *Flexi Home Financing-i* sebagai salah satu bentuk instrument dalam kajian ini untuk menjalankan temubual dalam memperoleh data yang diperlukan. Pemilihan terhadap produk pembiayaan yang ditawarkan oleh CIMB Islamic Bank ini adalah disebabkan produk ini mengaplikasi dan menggunakan konsep Komoditi *Murabahah* dalam menawarkan pembiayaan perumahannya kepada pelanggan di samping keunikan produk pembiayaan ini yang menghubungkan secara langsung pelanggan yang melanggan pembiayaan ini dengan Akaun Semasa Khas *Mudharabah-i* yang tidak terdapat dalam mana-mana pembiayaan perumahan di institusi perbankan Islam yang lain.

2.0 METODOLOGI KAJIAN

Artikel ini adalah satu kajian kes yang menjalankan satu penyelidikan dan penelitian terhadap fenomena yang berlaku dalam sistem perbankan Islam kini di mana pembiayaan berasaskan komoditi *Murabahah* menjadi pilihan bank-bank Islam sebagai ganti kepada pembiayaan berasaskan *Bay' Bithamanil Ajil* (BBA) yang telah diamalkan sebelum ini. Kajian ini memilih CIMB Islamic Bank sebagai sampel kajian kerana keunikan produk pembiayaan ini yang menghubungkan secara langsung pelanggan yang melanggan pembiayaan ini dengan Akaun Semasa Khas *Mudharabah-i* yang tidak terdapat dalam mana-mana pembiayaan perumahan di institusi perbankan Islam yang lain.

Kajian kes merupakan penyelidikan yang dilakukan terhadap sesuatu kesatuan sistem, sama ada yang berbentuk program ataupun kejadian yang terikat oleh tempat, waktu atau ikatan tertentu. Kajian kes dilaksanakan untuk menghimpun data, memperoleh makna dan memperoleh pemahaman daripada suatu kes. Proses kajian kes melibatkan pengumpulan data, mengenalpasti corak fenomena, mengakses fenomena, membina rekod, merekod maklumat, menyelesaikan isu lapangan dan menyimpan data (Creswell, 1994).

Kajian kes juga menurut Stake (1995) dan Nisbet dan Watt (1994) adalah merujuk kepada pengertian memilih suatu (atau mungkin juga lebih dari satu) kejadian atau gejala sosial untuk dikaji dengan menerapkan pelbagai rangkaian metode pengkajian. Pengertian ini sekaligus menjelaskan bahwa kajian kes adalah mengkaji aras mikro (meneliti satu atau beberapa kes), dan kajian kes adalah strategi pengkajian yang bersifat multi-metode. Mengenai hal terakhir ini, lazimnya pengkaji kes akan menggabungkan kaedah observasi, wawancara, dan analisis dokumen.

Oleh itu kajian kes yang dilakukan ini adalah bertujuan menyelidik produk pembiayaan perumahan yang berasaskan kepada Komoditi *Murabahah* khususnya dari aspek kepatuhannya terhadap Syariah. Dengan menjalankan kajian kes, kajian ini memilih produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh CIMB Islamic Bank iaitu produk *Flexi Home Financing-i* sebagai salah satu bentuk instrument dalam kajian ini untuk menjalankan temubual dalam memperoleh data yang diperlukan.

3.0 KONSEP KOMODITI *MURABAHAH*

Komoditi *Murabahah* umumnya merupakan satu kontrak jual beli yang berasaskan kepada prinsip *Tawarruq* jika ia melibatkan tiga pihak atau lebih. Komoditi *Murabahah* pula adalah perkataan gabungan diantara Komoditi dan *Murabahah*. Komoditi menurut kamus dewan merupakan barangan yang diperdagangkan terutamanya melibatkan keluaran ladang, bahan mentah dan bahan galian. Manakala *Murabahah* adalah sejenis transaksi yang sering diterjemahkan oleh institusi kewangan Islam sebagai harga kos ditambah harga jualan atau lebih dikenali dengan mark up price. Oleh itu dapat difahami bahawa komoditi *Murabahah* adalah satu bentuk urusniaga jual beli yang melibatkan pembelian barang-barang atau komoditi tertentu pada harga kos campur margin keuntungan (*Murabahah*) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dan kemudiannya, komoditi tersebut akan dijual semula kepada peniaga komoditi yang lain (pihak ketiga) dengan tujuan untuk memperoleh wang tunai (Muhammad Hasbi & Abdul Hakam, 2014).

Manakala *Tawarruq* yang menjadi elemen dalam komoditi *Murabahah* dari sudut bahasa adalah Masdar daripada *Tawarruqa*, *YaTawarruqan* (al-Zamakhsari, 1965; Ibrahim Anis et al, 1972; Ibn Manzur, 1990; Qal'ahji et al, 1996; Wizarat al-Awqaf wa al-Shu'un al-Islamiyyah, 2002) yang berasal daripada perkataan al-Wariq yang bermaksud wang atau dirham perak (Ibn Manzur, 1990). Manakala dari sudut istilah, Wahbah al-Zuhaily (2004) mendefinisikan *Tawarruq* dengan seseorang yang membeli sesuatu barang dengan pembayaran secara tangguh, kemudian orang itu menjual pula kepada orang lain dengan harga yang kurang daripada pembelian pertama bagi tujuan mendapatkan wang tunai. Manakala AAIOFI (2008) mendefinisikan *Tawarruq* pula sebagai membeli satu barang dengan harga bertangguh sama ada secara Musawamah atau *Murabahah* kemudian menjual secara tunai kepada pihak selain penjual asal bagi tujuan mendapatkan wang tunai.

Terdapat dua jenis *Tawarruq*. Pertama *Tawarruq* al-Fardi yang merujuk kepada keadaan pembeli pertama membeli barang secara ansuran dan menjualnya kepada pihak ketiga secara tunai dengan harga yang lebih rendah daripada harga asal untuk mendapatkan wang tunai. Dalam hal ini, pihak ketiga tidak boleh mempunyai perkaitan langsung dengan penjual pertama tadi (IBFIM, 2007). Manakala *Tawarruq* jenis yang kedua ialah *Tawarruq* al-Munazzam atau al-Masrafi yang merupakan pembelian barang terakhir tadi bertindak sebagai wakil kepada penjual barang yang pertama ataupun penjual pertama akan mewakili pembeli terakhir dalam menguruskan kontrak (Ab. Mumin Ab. Ghani & Ahmad Sufyan Che Abdullah, 2006; Hassan, 2009). Jenis yang kedua ini selalu digunapakai oleh sistem perbankan moden untuk memenuhi kehendak pelanggan

yang ingin mendapatkan wang tunai tanpa perlu mencari pembeli barang yang dibeli daripada bank.

4.0 LATAR BELAKANG CIMB ISLAMIC BANK

CIMB Islamic Bank adalah francais perkhidmatan perbankan dan kewangan Islam global bagi Kumpulan CIMB. Kumpulan CIMB adalah penyedia perkhidmatan kewangan yang kedua terbesar di Malaysia selepas Malayan Banking (Maybank). Kumpulan CIMB Bank yang diketuai oleh Ketua Pegawai Eksekutif, Datuk Seri Nazir Bin Razak melaksanakan sistem dwi perbankan iaitu menyediakan perkhidmatan kaunter konvensional dan kaunter Islam di setiap cawangannya bagi memberi perkhidmatan kepada pelanggan. Kumpulan CIMB disenaraikan di Bursa Malaysia melalui Bumiputra–Commerce Holdings Berhad (BCHB). Pada tahun 2004, CIMB telah bergabung dengan Bank Bumiputera-Commerce dan Southern Bank dan hasilnya telah terbentuk entiti yang digelar Commerce International Merchant Bankers (CIMB) (Laporan Tahunan CIMB, 2014).

Merujuk kepada CIMB Islamic, francais ini merupakan antara perbankan Islam Malaysia yang menawarkan penyelesaian kewangan yang inovatif, menyeluruh dan patuh Syariah untuk perbankan pelaburan, perbankan pengguna, pengurusan aset, perbankan swasta dan juga pengurusan kekayaan. CIMB Islamic beribu pejabat di Kuala Lumpur, Malaysia dan merupakan sebahagian daripada kumpulan perbankan kelima terbesar di ASEAN, dengan lebih daripada 40,000 kakitangan di 17 buah negara di seluruh ASEAN dan Asia dan 800 cawangan perniagaan meliputi Malaysia, Indonesia, dan juga Singapura. Pencapaian yang dikecapi ini membolehkan CIMB Islamic menyediakan pelbagai produk dan perkhidmatan kepada pelanggan komersial, korporat dan institusi di seluruh ASEAN, Timur Tengah, Asia Selatan, Asia Utara, dan pusat-pusat kewangan antarabangsa yang utama. Produk dan operasi yang ditawarkan oleh CIMB diuruskan dengan pematuhan ketat dengan prinsip-prinsip Syariah di bawah bimbingan Jawatankuasa Syariah CIMB Islamic, yang terdiri daripada ulama Islam yang terkemuka di dunia (CIMB, 2015).

5.0 KAJIAN KES: PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI CIMB ISLAMIC BANK

Jadual di bawah menunjukkan skim pembiayaan hartanah yang ditawarkan oleh perbankan CIMB Islamic Bank Berhad. Dalam kajian ini, pengkaji hanya menumpukan kepada skim pembiayaan *Flexi Home Financing-i* yang berdasarkan konsep Komoditi *Murabahab (Tawarruq)*.

Produk Pembiayaan Hartanah Terkenal CIMB Islamic

Produk Pembiayaan Hartanah Terkenal CIMB Islamic Bank				
<i>Commodity Murabahab Flexi Home Financing-i</i>	<i>Ijarah Property Financing-I & Bussiness Premises</i>	<i>Variable Home Financing-i & Bussiness Premises</i>	<i>Flexi Home Financing-i Flexi Home Bussiness-i</i>	<i>Term Financing-i (Residential Vacal Land)</i>

5.1 FLEXI HOME FINANCING-i

Pembiayaan perumahan *Flexi Home Financing-i* adalah salah satu produk perumahan yang ditawarkan oleh CIMB Islamic Bank. Skim ini dikategorikan sebagai skim pembiayaan hartanah

yang ditawarkan untuk kemudahan pembeli rumah. Ia merupakan produk pembiayaan perumahan yang inovatif serta memberikan fleksibiliti dan kemudahan kepada pelanggan.

Produk *Flexi Home Financing-i* adalah berteraskan konsep *Tawarruq*. Konsep *Tawarruq* mempunyai persamaan dengan Komoditi *Murabahab*. Pembeli yang menggunakan produk pembiayaan *Flexi Home Financing-i* akan mendapatkan keistimewaan yang tidak terdapat pada produk pembiayaan lain iaitu dihubungkan terus dengan Akaun Semasa Khas Mudharabah-I¹. Secara asasnya, pembiayaan *flexi* ialah pembiayaan yang mana pelanggan dapat mengambil dan memasukkan wang ke dalam akaun pinjaman tanpa perlu menanggung sebarang yuran ataupun prosedur. Setiap bulan, jumlah ansuran akan ditolak daripada akaun semasa pelanggan seperti dijadualkan.

Apabila pelanggan menggunakan produk *Flexi Home Financing-i* secara automatiknya akan dihubungkan terus kepada Akaun Semasa Khas Mudharabah-I. Pelanggan yang menyimpan di dalam akaun ini akan menikmati caj keuntungan yang lebih rendah bagi pembiayaan perumahan dan pada masa yang sama akan memperoleh keuntungan bulanan (Farah Nadia, 2014). Kelebihan penggunaan akaun ini ialah akan mengimbangi amaun pembiayaan perumahan pelanggan dan menyebabkan caj keuntungan dapat diturunkan dan sekaligus akan mengurangkan tempoh pembayaran pelanggan.

Jadual 1: Baki Prinsipal: RM 200,000

Tarikh	Baki di dalam Akaun Semasa Khas Mudharabah-i
30 Sept	RM 50,000
1 Okt	RM 80,000

Sumber : Lembaran Produk *Flexi Home Financing-i* CIMB Islamic (2012)

Jadual 2: Pengiraan Berdasarkan Caj Keuntungan Harian.

Tarikh	Caj Keuntungan Harian
1 Okt	$RM\ 200,000 - RM\ 50,000 \times 4.75\% \times 1/365 = RM\ 19.52$
2 Okt	$RM\ 200,000 - RM\ 80,000 \times 4.75\% \times 1/365 = RM\ 15.62$

Sumber: Lembaran Produk *Flexi Home Financing-i* CIMB Islamic 2012

5.2 CIRI-CIRI FLEXI HOME FINANCING-i

Fleksibiliti: Pelanggan boleh mengeluarkan wang daripada Akaun Semasa Khas Mudharabah-I melalui cek atau ATM pada bila-bila masa dan pelanggan akan menikmati kadar keuntungan yang fleksibel berlandaskan pergerakan Kadar Pembiayaan Asas (KPA)².

Perolehan keuntungan ke atas Akaun Semasa Khas Mudharabah-I: Pelanggan akan menikmati keuntungan ke atas baki harian yang terdapat di dalam Akaun Semasa Khas Mudharabah-i.

Bayaran Mudah: Pelanggan boleh membayar ansuran bulanan melalui mana-mana cawangan atau melalui mesin deposit tunai di cawangan CIMB Bank seluruh negara. Penjimatan Duti Setem: 20% diskaun bagi permohonan pembiayaan yang baru dan pengecualian penuh duti setem bagi permohonan pembiayaan semula daripada kemudahan konvensional kepada

¹ Akaun Semasa Mudharabah-I: CIMB Islamic Bank Berhad (“Bank”) akan menerima jumlah wang yang dideposit dan sebarang jumlah wang yang akan dideposit selepas itu dalam Akaun Semasa-i berdasarkan prinsip Shariah iaitu Wadiah dan/atau Mudharabah.

² kadar caj keuntungan tidak akan melebihi kadar keuntungan berdasarkan kontrak.

pembiayaan berlandaskan Syariah (untuk jumlah baki prinsipal sahaja). Jumlah dan Tempoh Pembiayaan: Jumlah pembiayaan minimum adalah RM 150,000 dan tempoh minimum: 5 tahun, tempoh maksimum 35 tahun atau sehingga pemohon mencapai umur 70 tahun.

5.3 SYARAT-SYARAT PEMBIAYAAN FLEXI HOME FINANCING-i

Antara syarat-syarat utama untuk memohon skim pembiayaan ini ialah :

Individu yang berusia 18 tahun dan ke atas serta warganegara Malaysia layak untuk memohon pembiayaan ini. Antara dokumen yang dikehendaki semasa pembiayaan ialah :

1. Borang Permohonan
2. Kad Pengenalan
3. Slip gaji (3 bulan berturut-turut)
4. EPF Statement (2 tahun terakhir)
5. Borang perjanjian jual beli (*Sales & Purchase agreement*)

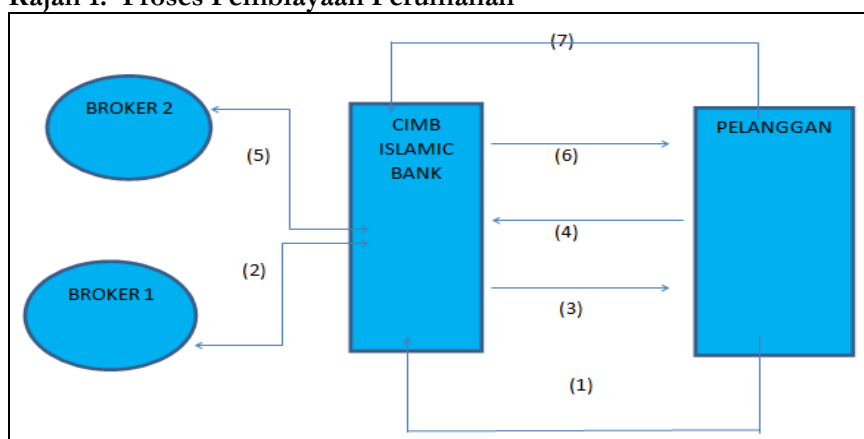
Keperluan majikan :

1. Kad pengenalan
2. Slip gaji pekerja (3 bulan berturut-turut)
3. Surat pengesahan pekerjaan dan imbuhan
4. EPF Statement (3 bulan berturut-turut)
5. Borang perjanjian jual beli (*Sales & Purchase agreement*).

5.4 LANGKAH-LANGKAH MENDAPATKAN PEMBIAYAAN FLEXI HOME FINANCING-i

Berdasarkan temubual yang dijalankan, berikut merupakan langkah-langkah untuk mendapatkan pembiayaan perumahan di CIMB Islamic Bank. Seperti yang dimaklumkan produk pembiayaan perumahan ini berdasarkan konsep Komoditi *Murābahah*.

Rajah 1: Proses Pembiayaan Perumahan



Sumber : Lakaran Melalui Temubual Bersama Pegawai CIMB Islamic (Zuhairi, 2014)

1. Pelanggan yang memilih skim *Flexi Home Financing-i* untuk membeli rumah perlu datang ke CIMB Islamic Bank untuk membuat permohonan. Bank akan mendapatkan dokumen transaksi daripada pelanggan. Konsep yang digunakan dalam pembiayaan perumahan ini ialah Komoditi *Murābahah* (*Tawarruq*).
2. Pihak Bank akan membeli komoditi yang berkaitan melalui Broker 1.

3. Melalui kontrak *Murabahah*, bank akan menjual komoditi itu kepada pelanggan pada harga yang ditetapkan bank (pokok+keuntungan) berdasarkan pembayaran tertunggah.
4. Menerusi kontrak *Wakalah* pelanggan akan meminta bank untuk menjual semula komoditi tersebut di pasaran.
5. Bank akan bertindak sebagai ejen jualan yang dilantik oleh pelanggan dan akan menjual komoditi tersebut kepada Broker 2.
6. Bank kemudian akan mengkreditkan hasil daripada jualan komoditi ke dalam akaun pelanggan.
7. Pelanggan perlu membayar ansuran yang ditetapkan kepada bank (pokok +keuntungan) melalui kaedah yang dipersetujui.

Dalam skim pembiayaan *Flexi Home Financing-i* jika pelanggan gagal membuat pembayaran dalam tempoh yang ditetapkan maka kadar pampasan (*Ta'widh*) yang dikenakan ialah sebanyak (1%) atau sebarang kadar lain yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) ke atas baki prinsipal yang gagal dijelaskan (Lembaran Pendedahan Produk).

Jika pembayaran masih gagal dijelaskan selepas tempoh, maka kadar *Ta'widh* yang dikenakan tidak akan melebihi Kadar Pasaran Wang Antara Bank Islam (IIMM) semalaman harian yang ditetapkan oleh bank negara atau sebarang kadar lain yang diluluskan oleh bank negara ke atas baki prinsipal yang belum dijelaskan. Antara syarat *Ta'widh* yang ditetapkan ialah jumlah *Ta'widh* terkumpul tidak boleh melebihi (100%) daripada baki prinsipal yang belum dijelaskan (Lembaran Pendedahan Produk).

Seterusnya, jika pelanggan dapat menjelaskan bayaran ansuran sepenuhnya sebelum tarikh matang pelanggan mungkin dikenakan caj penyelesaian awal atau *ibra'* (rebat). Seharusnya pelanggan perlu bertanggungjawab sepenuhnya jika gagal membayar ansuran bulanan yang ditetapkan. Pihak bank boleh menarik balik rumah itu jika pelanggan gagal menjelaskan dalam tempoh yang ditetapkan kerana rumah itu masih dalam pegangan bank, dan hanya 100 % menjadi milik pembeli apabila pembeli menjelaskan sepenuhnya pembiayaan yang dipersetujui di awal kontrak (Farah Nadia, 2014).

6.0 ANALISIS PELAKSANAAN KOMODITI MURABAHAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN FLEXI HOME FINANCING-i DI CIMB ISLAMIC

Komoditi *Murabahah* yang berdasarkan konsep *Tawarruq* telah digunakan dalam *Flexi-Home Financing-i* di CIMB Islamic. Terdapat beberapa isu yang berkaitan diketengahkan dalam kajian untuk perbincangan sama ada isu tersebut memberi kesan terhadap kesahan produk pembiayaan ini. Oleh itu, diantara isu yang timbul berkaitan pelaksanaan komoditi *Murabahah* dalam produk ini adalah seperti berikut:-

Penggunaan kontrak *Tawarruq* dalam operasi komoditi *Murabahah*: *Tawarruq* di sini merujuk kepada penglibatan pelbagai pihak dalam transaksi jual beli iaitu di mana dalam kes produk pembiayaan perumahan *Flexi Home Financing-i* ini melibatkan empat pihak iaitu pihak bank (CIMB Islamic), pelanggan, broker 1 dan broker 2. Dalam hal ini, *Tawarruq* yang di gunapakai oleh CIMB Islamic bukannya *Tawarruq* yang berbentuk *Muntabiq*. Iaitu tidak wujud perkaitan diantara Broker 1 dengan Broker 2 dan kedua-dua broker ini di bawah pengurusan yang berbeza (Muhammad Hasbi & Abdul Hakam, 2014). Oleh itu, jelaslah transaksi *Tawarruq* yang wujud dalam produk pembiayaan perumahan *Flexi Home Financing-i* ini adalah transaksi jual beli yang hakiki dan bukannya direka-reka walaupun dalam keadaan ini terdapatnya unsur pengaturan pada persepakatan awal. Maka tidak timbul isu Syariah dalam hal ini. Ini selaras dengan pandangan ulama' kontemporari yang mengharuskan penggunaan *Tawarruq* dalam

perbankan Islam ialah Majlis Penasihat Kewangan Islam Timur Tengah seperti Arab National Bank, HSBC Amanah, Shamil Bank, dan *The National Commercial Bank* yang telah mengharuskan *Tawarruq Munāẓam*. Antara ahli penasihat yang telah meluluskan *Tawarruq* dalam perbankan Islam ialah ‘Abd Allah bin Sulayman al-Mani’ selain daripada cendekiawan Islam lain seperti Sulayman Nasir al-‘Ulwan (Asmak et al, 2010).

Penggunaan komoditi *Murabahah* di perbankan Islam: Isu penggunaan komoditi *Murabahah* dalam perbankan Islam menunjukkan keselarasan prinsip yang digariskan oleh para *Fuqaha’* iaitu berdasarkan hujah mekanisme penggunaan komoditi *Murabahah* yang merupakan pengembangan daripada *Bay’ al-Murabahah* yang telah diharuskan penggunaannya (Ubay Harun, 2006). Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia telah sepakat membenarkan penggunaan komoditi *Murabahah* pada 28 Julai 2005. Tujuannya, adalah untuk menawarkan instrumen baru kepada institusi kewangan Islam untuk menguruskan kecairan dana di *Islamic Inter-bank Money Market* (IIMM). Komoditi *Murabahah* juga memberikan pulangan berdasarkan pada margin atau *mark-up* daripada penjualan atau pembelian aset (Asyraf Wajdi, 2007). Oleh itu tidak timbul isu dalam penggunaan komoditi *Murabahah* seperti yang diamalkan dalam industri perbankan Islam kini kerana selain ianya adalah instrumen baru, komoditi *Murabahah* juga adalah satu bentuk tolong menolong (*Ta’awun*) dalam kalangan institusi kewangan Islam khususnya dalam pasaran wang antara bank-bank Islam.

Penggunaan kontrak *Murabahah* dalam produk pembiayaan *Flexi Home Financing-i*: Dalam hal ini pihak CIMB Islamic bertindak membeli komoditi dari Broker 1 pada harga kos dan menjualnya kepada pelanggan dengan harga kos ditambah dengan margin. Oleh itu, isu berkaitan kontrak *Murabahah* tidak wujud kerana sepertimana yang telah dipersetujui oleh pihak bank dengan pelanggan tidak timbul isu yang meragukan dari aspek Syariah terhadap penggunaan kontrak *Murabahah* dalam produk pembiayaan perumahan ini yang mampu menjejaskan kesahan dalam transaksi ini. Ini kerana jelas menunjukkan bahawa bank telah membeli komoditi pada harga kos dan menjualkannya kepada pelanggan dengan harga margin sepertimana yang telah dipersetujui.

Kontrak Hibrid: Amalan dalam penggunaan kontrak Hibrid menjelaskan wujudnya gabungan beberapa kontrak dalam satu transaksi. Dalam konteks *Fiqh Muamalat* dikenali sebagai *al-Uqudal Murakkabah* dan *al-Jam’u Bayna al-Uqud*. Nazih Hammad (2005) mendefinisikan kontrak hibrid sebagai kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandungi dua akad atau lebih seperti akad jual beli dengan akad sewa, *hibah*, *wakalah*, *qard*, *muzara’ah*, *sarf*, *syirkah*, *mudharabah* dan sebagainya, sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan sebagaimana akibat hukum dari satu akad. Dalam hal gabungan kontrak yang dapat dikenalpasti dalam produk pembiayaan ini adalah gabungan diantara kontrak *Murabahah*, *Tawarruq* dan *Wakalah* dan penggunaannya adalah dibenarkan sepertimana keputusan Resolusi No. 25 dalam Majlis Penasihat Syariah AAOIFI yang telah menetapkan penggabungan lebih daripada satu kontrak adalah dibenarkan dengan syarat kontrak itu sendiri dibenarkan *Syarak* dan setiap kontrak mestilah berdiri sendiri secara berasingan iaitu tanpa mengikat antara satu sama lain. Oleh itu, gabungan diantara kontrak amat diperlukan untuk memenuhi keperluan pelanggan dan institusi kewangan Islam di samping dapat meningkatkan kepelbagaian dalam rangkaian produk kewangan Islam.

***Ta’widh* dan *Ibra’* dalam *Flexi Home Financing-i*:** *Ta’widh* secara umumnya didefinisikan sebagai memberi pampasan atau imbalan atas kerugian yang dialami akibat kemudaratan yang ditimbulkan. Manakala *Majma’ Fiqh Islami* pula mendefinisikan *Ta’widh* sebagai

membayar imbalan atau pampasan kewangan akibat menyebabkan kemudaratan dan kesusahan kepada pihak lain (BNM, 2005). Berdasarkan definisi institusi perbankan Islam, *Ta'widh* adalah denda yang dikenakan ke atas pelanggan yang lewat atau sengaja menanggukkan baki prinsipal yang dikenakan oleh pihak bank atas sebab perjanjian jual beli atau sebarang bentuk pembiayaan yang telah dimeterai. Dalam konteks *Ta'widh* yang dikenakan terhadap pelanggan yang lewat menjelaskan baki prinsipal tertunggak dalam tempoh yang ditetapkan, kadar pampasan yang dikenakan adalah (1%) setahun atau kadar lain yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) ke atas pembayaran lampau dari tempoh tarikh bulanan yang ditetapkan oleh pihak CIMB Islamic Bank. Jika kegagalan membayar baki prinsipal selepas tempoh, maka *Ta'widh* yang akan dikenakan tidak akan melebihi Kadar Pasaran Wang Antara Bank Islam (IIMM) yang diluluskan oleh bank negara ke atas baki prinsipal yang tertunggak. Kadar *Ta'widh* yang dikenakan oleh pihak bank akan dikumpulkan bersama *Gharamah* dan akan disalurkan kepada mana-mana pertubuhan amal yang diluluskan oleh Majlis Penasihat Syariah CIMB Islamic Bank. *Ta'widh* perlu dilaksanakan dalam perbankan Islam ke atas pelanggan yang lewat atau sengaja menanggukkan baki prinsipal yang ditetapkan. Jika *Ta'widh* tidak boleh dilaksanakan maka pelanggan bebas atau boleh menanggukkan bayaran prinsipal sesuka hati. Hal ini memberi risiko ke atas perjalanan operasi CIMB Islamic Bank yang perlu modal daripada pelanggan untuk dilaburkan dan pengembangan operasi. Pihak bank akan rugi dan akan menutup operasi jika keadaan ini berlaku. *Ta'widh* dapat memberi pengajaran kepada pelanggan yang perlu menanggung obligasi atas setiap tindakan mereka dan menghalang perbuatan sengaja pelanggan yang melambat-lambatkan sebarang bayaran. Walaupun begitu, pihak bank perlulah menggunakan budi bicara dan berbincang terlebih dahulu dengan pelanggan sebelum sebarang tindakan dikenakan. Manakala *Ibra'* pula bermaksud menggugurkan hak tuntutan atas sesuatu perkara, hak yang dimaksudkan ialah tanggungan pihak lain yang perlu dilaksanakan terhadapnya. Dalam istilah perbankan Islam, *Ibra'* adalah diskaun atau rebat yang diberi kepada pelanggan yang dapat menyelesaikan bayaran dengan lebih awal sebelum tempoh yang ditetapkan. Manakala di perbankan konvensional, pelanggan hanya perlu membayar baki amaun prinsipal dan faedah yang diperolehi (*earned interest*) pada masa penyelesaian awal dibuat. Pihak CIMB Islamic Bank telah menetapkan syarat terhadap penyelesaian awal sebahagian daripada harga jualan bank dan jumlah yang perlu dibayar balik adalah 1. Mestilah berada dalam gandaan tidak kurang daripada (6) kali jumlah ansuran. 2. Akan digunapakai mengikut aturan kematangan secara sonsang (*inverse order of maturity*); dan 3. Tidak akan menjejaskan kewajipan pemohon untuk membayar ansuran berikutnya tepat pada masanya dan sebarang jumlah yang dibayar tidak boleh dikeluarkan semula selepas itu. Pemberian *Ibra'* kepada pelanggan yang menyelesaikan pembayaran awal sebelum tempoh matang pembiayaan merupakan suatu kemaslahatan umum dan tanggungjawab sosial pihak bank. Dalam konteks pemberian *Ibra'* merupakan tanggungjawab pihak bank untuk melaksanakan janji tersebut kepada pelanggan.

Kewujudan unsur *Gharar* atau risiko: *Gharār* bermaksud ketidakpastian terhadap sesuatu perkara yang wujud. Apa yang dimaksudkan dengan *gharār* dalam pembiayaan perumahan adalah berkaitan dengan ketidakpastian terhadap rumah yang dibeli oleh pelanggan dapat disiapkan atau tidak dalam tempoh yang ditetapkan. Masalah projek perumahan terbengkalai merupakan suatu masalah yang sering terjadi apabila pemaju perumahan gagal menyiapkan rumah yang dibeli oleh pelanggan. Kesan yang dihadapi daripada projek perumahan terbengkalai akan ditanggung sepenuhnya oleh pelanggan dan bukannya pihak bank. Realiti daripada kes yang berlaku ini, apabila rumah gagal disiapkan atau terbengkalai, sudah pasti pelanggan akan menyalahkan pihak bank kerana mereka perlu membayar bayaran ansuran bulanan kepada pihak bank walaupun berlaku masalah ini. Pelanggan berpendapat dalam kes begini, pihak bank perlu bertanggungjawab ke atas masalah yang terjadi. Sepatutnya, jika berlaku kes sebegini, pelanggan

perlu mengetahui perjanjian asal jual beli (*sales and purchases agreement*) antara pihak bank dan pelanggan di mana dalam perjanjian asal jika berlakunya masalah rumah dibeli oleh pelanggan gagal disiapkan, maka pihak bank tidak akan bertanggungjawab sepenuhnya (CIMB Islamic Bank, 2012). Pelanggan perlu mengetahui rumah yang dibeli itu adalah milik sepenuhnya oleh pihak bank dan akan menjadi milik sempurna pelanggan apabila tamat tempoh bayaran ansuran bulanan yang telah dipersetujui antara kedua-dua pihak. Kegagalan pihak pemaju menyiapkan rumah akan menjadi risiko besar yang perlu dihadapi oleh pelanggan. Pelanggan juga wajib melangsaikan bayaran ansuran bulanan kepada pihak bank sehingga tamat tempoh bayaran walaupun rumah yang dibeli gagal disiapkan (Farah Nadia, 2014). Hal ini disebabkan baki prinsipal yang dikenakan terhadap pelanggan terus berjalan. Pihak bank tidak boleh memberi jaminan yang rumah dibeli oleh pelanggan akan siap, kerana tugas utama pihak bank hanya sebagai pihak pembiaya yang memberi modal kepada pelanggan. Perkara ini yang mewujudkan unsur *gharar* dalam skim perumahan yang ditawarkan dan memberi risiko kepada pelanggan.

Kesimpulannya, isu pelaksanaan komoditi *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan *Flexi Home Financing-i* di CIMB Islamic Bank adalah selaras dengan kepatuhannya terhadap Syariah. Ini kerana segala unsur dan elemen yang dibincangkan di atas mempunyai sandaran dan hujah daripada sarjana Islam dalam menjustifikasikan kedudukan produk ini dalam menepati dan menghindari kehendak dan kepatuhan kepada Syariah itu sendiri di samping kehujahan sarjana berasaskan kepada dalil yang disepakati iaitu al-Quran dan al-Sunnah. Maka produk seperti pembiayaan perumahan yang berasaskan kepada komoditi *Murabahah* ini perlu dipelbagaikan lagi dari aspek penggunaan dalam instrumen kewangan Islam yang lain kerana ianya menjadi alternatif yang baik dalam menghindari isu-isu utama Syariah seperti *Riba*, *Gharar* dan lain-lain.

7.0 ANALISIS KAEDAH *FIQH* DAN PRINSIP *SYARAK* DALAM PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN *FLEXI HOME FINANCING-i*

Kewujudan kaedah *Fiqh* dan prinsip *Syarak* dalam produk pembiayaan perumahan *Flexi Home Financing-i* yang ditawarkan oleh CIMB Islamic Bank dapat dikenalpasti melalui modus operasi yang di amalkan oleh CIMB Islamic terhadap produk pembiayaan perumahan yang ditawarkannya. Berikut adalah beberapa kaedah *Fiqh* yang telah dikenal pasti wujud dalam produk pembiayaan ini.

Asal 'Aqad dan syarat adalah harus kecuali jika terdapat dalil yang mengharamkannya (al-Suyuti, 911H): Pelanggan yang memilih produk *Flexi Home Financing-i* untuk membeli rumah perlu datang ke CIMB Islamic untuk membuat permohonan. Bank akan mendapatkan dokumen yang diperlukan daripada pelanggan. Konsep yang digunakan dalam pembiayaan perumahan ini ialah komoditi *Murabahah (Tawarruq)*. Pada langkah pertama ini, telah wujud akad yang melibatkan *Ijab* dan *Qabul* antara pelanggan dan pihak bank. Akad inilah yang mengikat kesepakatan antara pelanggan dan pihak bank. Oleh itu, pentingnya peranan akad yang menyebabkan proses perjanjian (*Wa'ad*) antara pelanggan dan pihak bank dimeterai.

Asal sesuatu muamalah itu harus, kecuali jika terdapat dalil yang mengharamkannya: Melalui kontrak *Murabahah*, bank akan menjual komoditi itu kepada pelanggan pada harga yang ditetapkan bank (pokok+keuntungan) berdasarkan pembayaran tertangguh. Dalam langkah ketiga ini berlakunya *Bay' al-Murabahah* merupakan 'Aqad jual beli yang diharuskan di dalam Islam. Ia merupakan satu bentuk jual beli yang mengambil tambahan untung daripada harga pokok dan dibenarkan *Syara'*. *Bay' al-Murabahah* bertepatan dengan kaedah *Fiqh* ini.

Prinsip kerjasama dan tolong menolong: Pihak Bank akan membeli komoditi tertentu melalui Broker 1. Pada langkah kedua, proses ini berlakunya konsep *Wakalah* apabila pihak pelanggan mewakili kepada pihak bank untuk membeli komoditi daripada Broker 1. Konsep *Wakalah* adalah diharuskan dalam *Syarak*. Pada langkah kedua juga terlaksananya prinsip *Ta'awun* iaitu kerjasama dan tolong menolong antara kedua-dua pihak. Prinsip *Ta'awun* menepati perintah Allah dalam al-Quran berdasarkan dalil dalam Surah al-Maidah ayat 2 “ *Dan hendaklah kamu bertolong-tolongan untuk membuat kebajikan dan bertakwa dan janganlah kamu bertolong-tolongan pada melakukan dosa (maksiat) dan pencerobohan dan bertakwalah kepada Allah SWT, kerana sesungguhnya Allah Maha Berat azab seksaNya (bagi sesiapa yang melanggar perintahNya)*”.

Prinsip amanah dan jujur dalam setiap tindakan (*responsibility*): Pembeli rumah yang memilih produk pembiayaan ini perlu mematuhi prosedur pembiayaan yang ditetapkan oleh pihak bank terlebih dahulu. Antaranya, pembeli perlu mengisi borang permohonan pembiayaan, membawa kad pengenalan, gambar passport, salinan slip gaji (3 bulan berturut-turut), penyata EPF (2 tahun terkini) dan borang perjanjian jual beli (*sales & purchase agreement*). Kegagalan untuk menyediakan item-item yang diminta akan menyebabkan proses permohonan tergendala. Pembeli juga tidak boleh menulis maklumat atau dokumen palsu, jika terdapat butiran palsu bank akan membatalkan perjanjian (Farah Nadia, 2014).

Hasil kajian menunjukkan produk pembiayaan perumahan yang diamalkan oleh CIMB Islamic Bank adalah selaras dan menepati kaedah *Fiqh* dan prinsip *Syarak* seperti yang dinyatakan. Kebolehan produk ini menepati kaedah *Fiqh* dan prinsip *Syarak* menggambarkan bahawa produk yang wujud dalam kewangan Islam secara khususnya perlulah bersifat dinamik dan unik dalam menjelaskan kedudukannya dalam memenuhi aspek etika dan nilai moral. Kebolehcapaian terhadap etika dan nilai moral akan menjadikan sesuatu produk kewangan itu menepati kehendak dan matlamat *Syarak* di samping menjadikan perekonomian secara Islam yang wujud dalam kewangan Islam itu sendiri bersifat unik dan istimewa.

8.0 PENUTUP

Skim pembiayaan perumahan melalui produk yang diberi nama *Flexi Home Financing-i* yang ditawarkan oleh CIMB Islamic Bank merupakan salah satu bentuk produk yang berinovasi dalam usaha menjadikan produk pembiayaan yang ditawarkan kepada pelanggan ini bebas dari unsur *Riba* secara khususnya selain menjadikannya alternatif kepada penggunaan *al-T'nah* yang dikatakan kontroversi dari aspek pematuhannya terhadap Syariah dan dikritik oleh kebanyakan sarjana Timur Tengah. Penilaian isu yang ditimbulkan berasaskan kepada kepatuhan Syariah di analisis, dan kajian mendapati produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan ini mempunyai keselarasan dari sudut Syariah serta kebolehupayaannya untuk menepati kaedah-kaedah *Fiqh* dan prinsip *Syarak* yang berasaskan kepada nilai moral dan etika. Oleh itu, pembangunan dalam produk kewangan Islam secara khususnya perlu dipertingkatkan lagi agar ianya menjadi suatu sumbangan yang seiring dengan pembangunan Ekonomi Islam sepertimana pembangunan produk pembiayaan yang berasaskan komoditi *Murabahah* ini mampu untuk menjadi platform kepada penyediaan lebih banyak lagi instrumen kewangan Islam yang lain.

Rujukan

- AAOIFI. (2008). *Al-Ma'ayir al-Shar'yyah*. Resolusi No 30 (*Tawarruq* Item) 4/1. Bahrain:AAOIFI. Hlm 493
- AAOIFI. (2007; 2008). Shariah Standards for Islamic Financial Institutions. *Shariah Standard No. (25): Combination of Contracts*. (Bahrain: AAOIFI)

- Ab. Mumin Ab. Ghani & Ahmad Sufyan Che Abdullah. (2006). *Tawarruq*: Konsep dan Aplikasi dalam Kewangan Islam. Dlm. Ab. Ghani & Fadillah Mansor (pnyt.). *Dinamisme Kewangan Islam di Malaysia*. Kuala Lumpur: Penerbit Universiti Malaya. hlm.117-131
- Al-Suyuti. (911H). *al-Asbab wa al-Naz'a'ir*. Beirut: Dār al-Fikr. h.309
- Al-Zamakhshari, Abi Qasim Mahmud Ibn 'Umar. (1385H/1965). *Asas al-Balaghah*. Beirut: Dar Sadir. Hlm 672
- Asmak Abd Rahman, Shamsiah Mohammad dan Iman Mohd Salleh. (2010). "Bay' al-Tawarruq dan Aplikasinya Dalam Pembiayaan Peribadi di Bank Islam Malaysia Berhad." *Jurnal Syariah*. Jil 18. Bil 2. hh. 333-360
- Asyraf Wajdi Dusuki. (2010). *Can Bursa Malaysia's Suq al-Sila' (Commodity Murabahah House) Resolve the Controversy over Tawarruq*, Kertas Kajian ISRA 10.
- Asyraf Wajdi Dusuki. (2007). "Commodity Murābahah Programme (CMP): An Innovative Approach to Liquidity Management". *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*. Vol 3. No 1. 1-23
- Asyraf Wajdi Dusuki. (2010). Konsep dan Operasi *SWAP* Sebagai Mekanisme Lindungan Nilai dalam Institusi Kewangan Islam. Dlm. Muhammad Ali Jinnah Ahmad (ed.). *Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara ke-3, 2009-Operasi dan Perbendaharaan Kewangan Islam, 25-26 Mei, Jakarta, Indonesia*, hlm.32-74, Kuala Lumpur: International Syariah Research Academy for Islamic Finance (ISRA).
- Bank Negara Malaysia BNM. (2005). *Resolusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara*. Kuala Lumpur. hlm. 91
- CIMB Islamic. (2012). Lembaran Produk *Flexi Home Financing-i*
- CIMB Islamic. (2015). diakses dari <http://www.cimbislamic.com/en/who-we-are.html> , pada 14hb Januari 2015
- CIMB Islamic Bank. (2012). *Lembaran Pendedahan Produk*
- CIMB Islamic Bank. (2014). Produk Pembiayaan Hartanah CIMB Islamic diakses dari http://cb.cimbislamic.com/index.php?ch=ci_per_hf&pg=ci_per_hf_buy&tpt=cimb_islamic pada 9 Disember 2014
- CIMB Islamic Bank Berhad. *Lembaran Pendedahan Produk*
- Creswell, J.W. (1994). *Research Design: Qualitative & Quantitative Approaches*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Farah Nadia Zahari. (2014). (*Personal Financial Consultant* CIMB Bank Berhad) dalam temubual dengan pengkaji 4 Disember 2014, 3.00 ptg.
- Hassan, Hussin Hamid. (2009). *al-Tawarruq al-Masrafi al-Munazzam*, Munazzamah al-Mu'tamar al-Islami, Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwali, 26-30 April 2009. hlm.1. dipetik daripada Asyraf Wajdi Dusuki (2010).
- IBFIM. 2007. Soal-Jawab Kewangan Islam. Sumber: *Utusan Malaysia OnLine*, Isnin, 5 November 2007, dari <http://www.ibfim.com>, diakses pada 23 Januari 2010.
- Ibn Manzur, Muhammad Ibn Mukarram. (1990). *Lisan al-'Arab*. Beirut: Dar al-Fikr. Jil 10. Hlm 374-375
- Ibrahim Anis et al. (1972). *Al-Mu'jam al-Wasit*. Al-Qahirah: t.pt. Jil 1. Hlm 1026
- Kamus Dewan Edisi Keempat, diakses dari <http://prpm.dbp.gov.my/Search.aspx?k=komoditi> pada 11 April 2016
- Laporan Tahunan. (2014). CIMB Group Holding Berhad, Kuala Lumpur, h. 44.
- Muhammad Hasbi Zaenal dan Abdul Hakam. (2014). "Aplikasi dan Analisis Konsep *Tawarruq* Pada Produk Perbankan: Studi Kasus di CIMB Islamic Bank Bhd. Malaysia". *Al-Ammal*. Vol 2. No 2.

- Nazih Hammad. (2005). *Al-'Uqud al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Ta'siliyyah li al-Manzumat al-'Aqdiyyah al-Mustabdathah*. Dimashq: Dar al-Qalam
- Nisbet. J. dan J. Watt. (1994). *Studi Kasus Sebuah Panduan Praktis*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Qal'ahji, Muhammad Rawwas et al (pnys). (1416H/1996). *Mu'jam Lughat al-Fuqaha': 'Arabi-Inklizji-Ifransi: Ma'an Kashshaf Inklizji-'Arabi-Ifransi bi al-Mustalabat al-Waridab fi al-Mu'jam*. Beirut: Dar al-Nafa'is. Hlm 131 & 472
- Stake, RE. (1995). *The Art of Case Study Research*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Ubay Harun. (2006). "Murābahah dalam Perspektif Fiqh dan Hukum Islam". *Jurnal Hukum Islam*. Vol 5 . No 3
- Wahbah Mustafa al-Zuhayli. (2004). *Al-Fiqh al-Islami wa' Adillatub*. Dimashq: Dar al-Fikr. Jil 5. Hlm 3457
- Wizarat al-Awqaf wa al-Shu'un al-Islamiyyah. (1423H/2002). *Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*. Kuwait: Wizarat al-Awqaf wa al-Shu'un al-Islamiyyah. Juz 3. Hlm 107
- Zuhairi Zakaria. (2014). (*Shariah Department, Group Islamic Banking Division, CIMB Bank*) dalam temubual e-mel dengan pengkaji 12 Disember 2014