

# **BAB SATU**

## **BAB SATU**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Rumah merupakan satu daripada keperluan asas yang diperlukan oleh setiap individu yang hidup di dunia. Oleh itu kehidupan individu tersebut di dunia ini tidak akan sempurna sekiranya keperluan tempat tinggal, yang menjadi salah satu keperluan asas selain makanan, pakaian, kesihatan, pelajaran, hak beragama dan berketurunan tidak dapat disediakan.

Islam dalam mewujudkan kehidupan duniawi dan ukhrawi yang seimbang telah menggariskan etika tertentu sebagai panduan dalam mencapai keperluan asas tersebut yang menjamin sepenuhnya kebahagiaan hidup di akhirat kelak. Justeru itu bagi setiap Muslim dalam usaha mendapatkan keperluan tempat tinggal, adalah terikat dengan ketentuan syarak yang menetapkan cara-cara yang halal bagi mendapatkan keperluan asas tersebut.

Dalam usaha memiliki rumah seseorang itu perlulah melakukan kontrak jual beli. Islam dalam perkara ini telah menggariskan beberapa panduan dalam urusan jual beli yang diasaskan melalui akad jual beli. Melalui konsep asas akad jual beli inilah berkembangnya konsep-konsep jual beli yang lain seperti *murābahah, muājjal, salam* dan sebagainya melalui perbahasan kitab-kitab Fiqh.

Namun apa yang penting daripada konsep-konsep tersebut adalah memastikan bahawa setiap urusan yang berkaitan dengan jual beli, dilakukan bertepatan dengan kehendak syarak. Hal ini penting dan tidak boleh dipandang remeh kerana sebarang obligasi yang lari daripada ketentuan syarak akan mendatangkan kesan terhadap obligasi-obligasi yang seterusnya dan ianya tidak akan selesai sehingga perkara tersebut diperbaiki. Oleh itu dari sudut agama amatlah penting bagi seseorang Muslim itu memastikan bahawa akad jual beli yang dilakukannya memenuhi kehendak rukun serta syarat-syarat jual beli yang telah ditetapkan oleh syarak.

## **1.2 Latar Belakang Kajian**

Dalam usaha untuk mengatasi masalah pinjaman riba, maka kerajaan berusaha mewujudkan ataupun merealisasikan hasrat tersebut dengan menubuhkan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) pada 1 Mac tahun 1983.<sup>1</sup> Ianya mula beroperasi pada 1 Julai 1983 dengan pembukaan cawangan yang pertama di Jalan Raja Laut, Kuala Lumpur. Penubuhan BIMB ini telah mewujudkan satu fenomena baru dalam ekonomi Malaysia yang berdasarkan sistem ekonomi kapitalis yang bertentangan dengan ajaran Islam yang berteraskan untung rugi.

Harapan umat Islam terhadap penubuhan Bank Islam amatlah tinggi terutamanya dalam merealisasikan mekanisme kontrak Islam dalam seluruh

urusannya dan menjadi institusi penyelamat umat Islam daripada terus terlibat dengan amalan riba.

Selepas daripada munculnya Bank Islam, tumpuan beralih kepada usaha untuk meningkatkan jumlah institusi yang menawarkan perbankan Islam dengan merangka satu skim yang membolehkan institusi kewangan konvensional menawarkan kemudahan perbankan Islam yang dikenali sebagai Skim Perbankan Tanpa Faedah (SPTF). Fasa pertama skim ini telah dilancarkan pada 4 Mac 1993 yang melibatkan tiga buah bank perdagangan tempatan yang terbesar di Malaysia iaitu Malayan Banking Berhad (sekarang dikenali dengan Maybank), Bank Bumiputera Malaysia Berhad (sekarang dikenali dengan Bumiputera Commerce Bank Bhd) dan United Malayan Banking Corporation Sdn. Bhd. Buat permulaan tujuh jenis produk sahaja layak ditawarkan oleh ketiga-tiga buah bank tersebut iaitu akaun simpanan, akaun pelaburan, pembiayaan perumahan, pembiayaan kenderaan, sewaan, kemudahan pembiayaan semula kredit eksport tanpa faedah dan bil penerimaan tanpa faedah.<sup>2</sup>

Fasa kedua SPTF diteruskan dengan penyertaan sepuluh buah lagi institusi kewangan yang melibatkan empat buah bank perdagangan, lima buah syarikat kewangan dan sebuah bank saudagar pada Ogos 1993 dan pada akhir Disember 1993 sejumlah 21 institusi kewangan mendapat kebenaran Bank Negara beroperasi dengan skim tersebut.<sup>3</sup> Manakala pada akhir Julai 1997 sejumlah 24 buah bank perdagangan, 20 buah syarikat kewangan dan lima buah bank saudagar menawarkan perkhidmatan perbankan Islam di bawah SPTF.<sup>4</sup> Kemudiannya pada

1 Disember 1998 SPTF telah diberi nama baru iaitu Perbankan Islam (SPI) bagi menggambarkan fungsinya dengan lebih jelas.<sup>5</sup> Pada 9 Februari 1999 bank Islam kedua selepas BIMB iaitu Bank Muamalat Berhad dilancarkan hasil daripada penggabungan antara BBMB dengan Bank of Commerce (BOC) yang dikenali sebagai Bumiputera Commerce Bank Bhd.<sup>6</sup>

Kebanyakan produk SPI yang ditawarkan oleh institusi-institusi kewangan seperti Bank Bumiputera Commerce Malaysia Berhad<sup>7</sup> (dahulunya Bumiputera Malaysia Berhad), Maybank<sup>8</sup> (dahulunya Malayan Banking Berhad), Arab Malaysian Bank Berhad,<sup>9</sup> Bank Rakyat,<sup>10</sup> RHB Berhad<sup>11</sup> dan Bank Muamalat<sup>12</sup> lebih tertumpu kepada urus niaga pembiayaan *al-bay‘ bithaman ājil*, *al-murābahah* dan *al-mudārabah*. Selain itu mekanisme urus niaga pembiayaan *al-murābahah* juga turut dilaksanakan oleh koperasi-koperasi Islam seperti Koperasi Belia Islam (KBI)<sup>13</sup> dan Koperasi Kohilal<sup>14</sup>.

Walaubagaimanapun penggunaan akad-akad ini terutamanya akad *murābahah bithaman ājil* (BBA) dalam pembiayaan pembelian rumah telah mendapat kritikan dan luahan rasa ketidakpuashatian di kalangan mereka yang berurusan dengan institusi perbankan Islam.<sup>15</sup> Hal ini termasuklah pengenaan beberapa syarat tambahan yang dilihat menyusahkan dan membebankan terutamanya pengenaan pembayaran tambahan yang tinggi (keuntungan) daripada harga asal. Untuk menjamin supaya hutang tersebut dapat dijelaskan selalunya rumah tadi akan digadaikan kepada pihak bank sebagai cagaran pembayaran hutang tadi. Pihak bank juga akan mensyaratkan pihak pembeli membayar

sejumlah wang pendahuluan yang dikira daripada peratusan tertentu jumlah hutang tersebut. Ini termasuk juga segala pembayaran pentadbiran seperti yuran guaman, cukai setem, yuran pendaftaran hak milik dan sebagainya. Persoalannya adakah bentuk akad seperti ini sah dan dibenarkan oleh ahli fiqh Islam?

### 1.3 Objektif Kajian

Dewasa ini tiada pandangan yang komprehensif dari perspektif Islam tentang hukum prosedur skim BBA yang dijalankan oleh institusi-institusi kewangan. Gambaran yang jelas terhadap hukumnya diperlukan oleh masyarakat Islam bagi menilai baik buruknya sistem urus niaga sebegini. Oleh itu sebagai lanjutan daripada itu penulis ingin:

- (1) Melihat kepada perbincangan fiqh tentang akad jual beli dan pelaksanaannya dalam bentuk perjanjian jual beli rumah terutamanya akad *murābahah bithaman ājil*, adakah memenuhi kehendak hukum muamalah atau tidak.
- (2) Mengkaji tentang kesahihan penggunaan akad *murābahah bithaman ājil* dalam bentuk seperti yang diamalkan oleh bank muamalah di Malaysia pada hari ini dari perspektif pemasukan syarat-syarat tambahan di dalam kontrak.
- (3) Mengemukakan beberapa bentuk akad lain selain *murābahah bithaman ājil* seperti *musyārakah mutanāqisah*, *al-ijārah thumma al-bay'* dan *qard*.

*hasan* yang difikirkan boleh menjadi alternatif kepada cara pembelian rumah menurut perspektif undang-undang muamalah Islam.

- (4) Memberi saranan-saranan dan jalan penyelesaian yang sesuai bagi perjanjian jual beli rumah selaras dengan kehendak Islam memandangkan jumlah umat Islam yang faham Islam itu semakin meningkat dari tahun ke tahun.

#### 1.4 Skop Kajian

Untuk memudahkan penulis dan sebagai perhatian kepada sesiapa yang berminat terhadap kajian ini, maka penulis telah meletakkan skop tertentu sebagai asas yang jelas ke arah membentuk satu kajian yang boleh diterima semua. Ia amatlah penting untuk memastikan segala objektif yang digariskan oleh penulis mencapai sasarannya, di samping memastikan hasil kajian ini tidak terkeluar dari skopnya sendiri.

Disebabkan kajian ini lebih berkisar sekitar persoalan akad jual beli rumah terutamanya perjanjian berbentuk *murābahah* dan *bithaman ājil*, maka disertasi ini sudah tentu akan memberikan lebih penumpuan kepada aspek tersebut. Semua ini dijelaskan sedemikian rupa bertujuan memberikan gambaran yang jelas terutamanya dari segi kesahihan akadnya adakah menepati hukum Islam atau tidak.

Begitu juga dalam penyediaan disertasi ini, skop kajiannya akan membicarakan tentang pemasukan syarat-syarat tambahan dalam kontrak khususnya dalam perjanjian *murābahah bithaman ājil* dan apakah pandangan fiqh Islam terhadap persoalan ini?

Disebabkan kajian ini lebih berkisar sekitar perjanjian jual beli rumah itu sendiri, maka fokus disertasi ini sudah tentu akan memberikan lebih penumpuan kepada aspek tersebut. Fokus tersebut dari segi mengemukakan beberapa alternatif kepada perjanjian jual beli rumah selain akad *murābahah bithaman ājil* seperti *musyārakah mutanāqisah*, *al-ijārah thumma al-bay'* dan *qard hasan* untuk diperbincangkan dari segi pandangan fiqh Islam dan pelaksanaannya di perbankan moden pada hari ini.

## 1.5 Metodologi Penyelidikan

Terlebih dahulu, penulis akan menggunakan kaedah pengumpulan data dan kaedah penganalisaan data, melalui metod kajian perpustakaan dan melayari internet dan metod temubual atau wawancara. Pemilihan metod ini adalah untuk menjamin kualiti pengumpulan data dan keberkesanannya dalam membentuk ruang yang lebih luas kepada penulis dalam membuat analisis. Dalam kajian perpustakaan ini, penulis telah menggunakan dua kaedah pengumpulan iaitu historis dan dokumentasi. Kaedah historis digunakan terutamanya dalam usaha mengkaji perbahasan fiqh tentang akad jual beli dan persoalan jual beli rumah mengikut perspektif undang-undang muamalah Islam. Penulis telah merujuk dan

mendapatkan maklumat melalui sumber-sumber sama ada yang berbentuk *primer* atau sekunder yang didapati daripada buku-buku, kitab-kitab fiqh, artikel-artikel ilmiah, pamphlet-pamphlet dan pelbagai lagi bahan lain sebagai rujukan sama ada dalam bahasa Melayu, Arab atau Inggeris.

Kaedah temubual akan digunakan untuk mendapatkan maklumat secara terus daripada responden terpilih bagi mengetahui sejauh mana pelaksanaan skim pembiayaan rumah secara Islam di institusi-institusi kewangan di Malaysia. Dalam metod temubual atau wawancara ini, penulis akan membahagikan responden kepada dua kumpulan, iaitu di kalangan pegawai-pegawai institusi kewangan serta pengamal perundangan yang terlibat dalam pelaksanaan skim pembiayaan rumah secara Islam dan satu kumpulan lagi ialah temubual di kalangan orang awam yang terlibat secara langsung dalam skim pembiayaan ini. Seterusnya kaedah melayari internet digunakan bagi memperolehi data dan maklumat berkenaan topik skim pembiayaan rumah secara Islam di institusi-institusi kewangan di Malaysia serta bahan-bahan lain yang difikirkan dapat membantu penulis dalam penulisan disertasi ini.

Setelah segala data yang diperlukan telah terkumpul melalui metod-metod pengumpulan data yang digunakan, data-data tersebut dianalisis dan dikaji dengan teliti. Pada peringkat ini penulis memilih metod komparatif sebagai metod utama dalam membuat penganalisaan data, kerana kajian ini melibatkan perbahasan fiqh dalam akad jual beli dan perbandingan dengan pelaksanaannya di institusi-institusi kewangan masa kini. Dengan perbandingan ini dapat dilihat dengan jelas

perbezaan perbahasan fiqh dengan pengamalannya. Oleh itu, penulis akhirnya dapat membuat rumusan dan menggambarkan realiti yang berlaku dalam sistem skim pembiayaan rumah melalui institusi-institusi kewangan di Malaysia.

Dalam kajian ini juga, metod deduktif turut digunakan dalam penganalisaan data, tetapi hanya pada perkara-perkara tertentu sahaja seperti dalam membuat kesimpulan mengenai persoalan kajian dengan menyediakan bukti-bukti sebagai penyokong data. Penulis menggunakan metod ini untuk menghuraikan bagaimana terdapat kecacatan di dalam perjanjian jual beli rumah secara akad BBA. Huraian ini disertakan dengan fakta dan bukti yang jelas daripada fiqh Islam dalam menghasilkan satu kesimpulan yang baik serta mampu difahami oleh setiap lapisan masyarakat.

Akhir sekali, penulis juga menggunakan metod induktif yang merupakan satu proses penghuraian maklumat yang membawa kepada pencapaian suatu kesimpulan hukum berdasarkan fakta-fakta atau maklumat-maklumat yang bersifat khusus. Penulis menggunakan metod ini dalam menganalisis latar belakang persoalan, landasan teori, pengenalan perjanjian jual beli rumah dan bahagian rumusan dan cadangan.

## **1.6 Masalah Kajian**

Masalah utama penulis adalah dalam menghuraikan pandangan-pandangan mazhab Fiqh berkaitan dengan idea-idea dan tulisan-tulisan mereka ke dalam

bahasa Melayu. Di samping itu juga, kurangnya penulisan-penulisan ilmiah tempatan berkaitan dengan kajian menyebabkan kurangnya sumber bahan rujukan yang diperolehi bagi meluaskan pembacaan terhadap kajian ini. Kekurangan maklumat-maklumat penting ini sedikit sebanyak menjelaskan ketepatan pembuktian fakta, menyebabkan dalam sesetengah keadaan penulis terpaksa menukar huriaian yang berbentuk fakta kepada ulasan yang berbentuk umum.

Walau bagaimanapun, penulis akan tetap berusaha dengan segala kebolehan yang Allah berikan di samping tunjuk ajar daripada penyelia untuk menyiapkan kajian ini dan yang lebih penting ialah semoga ia mencapai matlamatnya. Menyedari bahawa segala kekurangan dan kelemahan ini boleh diatasi, maka penulis akan berusaha bertungkus-lumus untuk menyediakan satu disertasi yang baik dan berkesan.

### **1.7 Kajian-kajian Lepas Yang Berkaitan Dengan Tajuk Kajian**

Kajian tentang perjanjian jual beli rumah mengikut perspektif undang-undang muamalah Islam ataupun perkara yang berkaitan dengan skim pembiayaan BBA cenderung untuk memberikan pandangan yang positif terhadap urus niaga ini berdasarkan penggunaan konsep *bay' murābahah* dan *bay' muājal* dalam kitab-kitab Fiqh. Walau bagaimanapun kajian secara mendalam tentang pemakaian konsep tersebut dalam institusi kewangan kurang diberi perhatian. Pengkaji-pengkaji lebih menumpukan perhatian ataupun mengkaji data-data

primer yang disumbangkan oleh sesebuah institusi kewangan tanpa cuba dengan serius menanggapi masalah sebenar jual beli BBA.<sup>16</sup>

Cuma pada tahun 1997 melalui penulisan Maslina Samiran,<sup>17</sup> pelajar Bahagian Pengajian Syariah Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, telah cuba mengkaji dan menghuraikan secara serius masalah sebenar jual beli BBA yang dilaksanakan oleh institusi kewangan pada hari ini. Tajuk kajian beliau ialah “Penggunaan *Hilah* di Dalam Amalan Perbankan: Kajian di Bank Islam Malaysia Berhad”. Beliau telah cuba membuktikan bahawa instrumen yang ditawarkan oleh BIMB terutamanya skim BBA mempunyai elemen *hiyāl* (helah) iaitu konsep *hiyāl al-ribāwiyyah*. Contoh yang ketara ialah prosedur BBA menggambarkan keserupaan dengan bentuk jual beli *al-‘inah* iaitu seolah-olah BBA ini satu bentuk jual beli ‘atas angin’ kerana proses pemindahan milik antara pemaju kepada pihak bank dan pihak bank kepada pelanggan berlaku dalam masa beberapa minit sahaja.

Sebelum itu, pada tahun 1990, Dr. Mohd Ali Baharum<sup>18</sup> menulis buku bertajuk “*Masalah Perumahan: Penyelesaian Menurut Perspektif Islam*”. Perbincangan beliau lebih kepada memaparkan masalah perumahan yang satu ketika dahulu tidak pernah mencukupi permintaan dan harganya melambung tinggi. Perbincangan juga menjelaskan hakikat pinjaman kerajaan yang mengenakan kadar faedah empat peratus sama ada ianya dianggap riba ataupun tidak. Beliau seterusnya mengemukakan beberapa mekanisme kontrak Islam yang boleh diketengahkan bagi mengganti kontrak pinjaman dengan interest yang

diamalkan oleh Bank Konvensional pada waktu itu. Perbincangan beliau ini lebih menjurus kepada permasalahan perumahan itu sendiri di samping kaitannya dengan riba serta mekanisme kontrak pembiayaan Islam, tanpa menjurus kepada aspek perjanjian jual beli itu sendiri.

Sehinggalah pada tahun 2000, Osman Sabran<sup>19</sup> menulis buku bertajuk “Urus Niaga al-Bai’ Bithaman Ājil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba” yang menjelaskan secara terperinci prinsip pembiayaan dalam urusan pembelian rumah, tanah, kenderaan dan lain-lain. Beliau cuba mengetengahkan pembiayaan BBA yang mencakupi proses pembelian aset harta, proses menandatangani surat perjanjian jual beli melalui peguam, pengiraan jumlah keuntungan dan pembiayaan, pembayaran ansuran bulanan, pemberian *muqāṣah* sebagai ihsan dan beberapa masalah yang menghalang kelincinan pelaksanaan ciri hukum muamalah Islam.

Penulisan beliau ini telah membuka jalan kepada penulis untuk mengkaji dengan lebih mendalam lagi persoalan perjanjian jual beli rumah mengikut perspektif undang-undang muamalah Islam terutamanya aspek pembiayaan BBA di samping cuba mengemukakan beberapa mekanisme kontrak Islam yang boleh menjadi alternatif kontrak BBA seperti *musyārakah mutanāqīṣah*, *al-ijārah thumma al-bay'* dan *qard ḥasan*.

## **NOTA HUJUNG**

1. *Bank Islam: Organisasi dan Operasi*, edisi ketiga 1996, Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB). Kuala Lumpur, h. 4.
2. Nor Mohamed Yakcop (1996), *Teori, Amalan dan Prospek Sistem Kewangan Islam di Malaysia*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd, h. 55.
3. Sudin Haron & Bala Shanmugam (1997), *Islamic Banking System Concepts & Applications*. Petaling Jaya: Pelanduk Publication (M) Sdn. Bhd, h. 18.
4. Kementerian Kewangan Malaysia, *Laporan Ekonomi 1997/1998*, Percetakan Nasional Sdn. Bhd 1997, h.192. Lihat Lampiran 28 untuk melihat senarai institusi-institusi kewangan yang menyertai SPTF ( sekarang SPI).
5. Nor Mohamed Yakcop, The Philosophy Behind Islamic Banking, The Star, 15 Mac 1999, h. 10.
6. Utusan Malaysia, 9 Februari 1999, h. 3.
7. Bumiputra Commerce Berhad, <http://www.bcb.com.my>, 17 Ogos 2001.
8. Mayban Finance Berhad, <http://maybank2u.com>, 17 Ogos 2001; Temubual bersama En. Abdul Khalib b. Abdul Rashid, Assistant Vice President Head, Islamic Banking, Mayban Finance Berhad, di tingkat 7, Mayban Finance Tower, Dataran Maybank, No.1 Jalan Maarof, Kuala Lumpur, pada 18 Disember 2002, jam 10.30 – 11.30 pagi.
9. Arab-Malaysian Finance Berhad, <http://www.ambg.com.my>, 17 Ogos 2001.
10. Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad, <http://www.bankrakyat.com.my>, 17 Ogos 2001.
11. Rashid Hussein Bank Berhad, <http://www.rhb.com.my>, 17 Ogos 2001.
12. Bank Muamalat Malaysia Berhad, <http://www.muamalat.com.my>, 17 Ogos 2001.
13. Koperasi Belia Islam Malaysia Berhad, <http://www.kbimb.com>, 17 Ogos 2001.
14. Koperasi Kohilal, <http://www.mohamadsabu.com/kohilal.html>, 17 Ogos 2001.
15. Mohd Ali Baharum (1990), *Masalah Perumahan: Penyelesaian Menurut Perspektif Islam*. Petaling Jaya: Dewan Pustaka Islam, h.113 - 114.

16. Kajian-kajian tersebut termasuklah Zainul Abidin Said (1987), "Bank Islam Malaysia Berhad: Satu Penilaian Mengenai Operasinya" (Latihan Ilmiah, Fakulti Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur); Naderah Nanyan (1993), "Konsep Riba Menurut Pandangan Islam: Satu Kajian Mengikut Pendapat Ulama' dalam Islam" (Latihan Ilmiah, Fakulti Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur); Marzianah bt. Abdul Malik (1993), "Jualan Harga Tengku yang diamalkan oleh Bank Islam Malaysia Berhad: Keberkesanannya di Dalam Konteks Sistem Ekonomi Malaysia Kini" (Latihan Ilmiah, Fakulti Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur); Noriah bt. Abd Malik (1995), "Riba Dalam Perbankan: Penyelesaiannya Menurut Perspektif Islam" (Latihan Ilmiah, Fakulti Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur); Haslinda bte. Abd. Hamid (1995), "Skim Bay' Bithaman Ajil: Satu Kajian Perbandingan Dengan Skim Pinjaman di Sebuah Bank Perdagangan" (Latihan Ilmiah, Fakulti Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur); Nazerah Chik (1999), "Skim Pembiayaan Bay' Bithaman Ajil: Konsep dan Pelaksanaannya di RHB Bank" (Latihan Ilmiah, Bahagian Pengajian Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur); Muhammad Fuad Ahmad Tajuddin (2001), "Skim Pembiayaan Bay' Bithaman Ajil: Kajian Perbandingan antara Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) dan Maybank" (Kertas Projek, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur).
17. Maslina Samiran (1997), "Penggunaan Hilah di Dalam Amalan Perbankan: Kajian di Bank Islam Malaysia Berhad" (Latihan Ilmiah, Bahagian Pengajian Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya Kuala Lumpur).
18. Mohd Ali Baharum (1990), *Masalah Perumahan: Penyelesaiannya Menurut Perspektif Islam*. Petaling Jaya: Dewan Pustaka Islam.
19. Osman Sabran (2000), *Urus Niaga Al-Bai' Bithaman Ajil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*. Skudai: Universiti Teknologi Malaysia.