Beneficial Ownership dalam Pembiayaan Rumah Cheat Sheet

by humairahusnaayob via cheatography.com/123288/cs/23197/

Definisi Pemilikan

Dari segi bahasa

Bahasa Arab:	*milk* (ملك) atau *milkiyyah* (ملكية)
Epistemologi:	(*mim*, *lam*, *kaf*) kekuatan dan kesihatan pada sesuatu
Lisan al-Arab:	(*malk*, *mulk*, *milk*) keadaan menguasai sesuatu dan keupayaan bertindak melupuskan sesuatu yang dimiliki.

Rumusan istilah fuqaha empat mazhab

1) Hubungan ekslusif dan sah di sisi perundangan

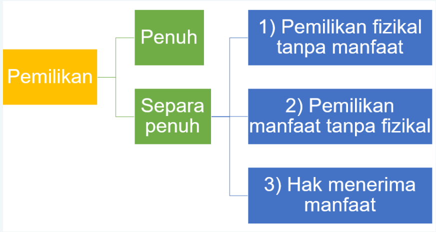
2) Terbina antara manusia dan harta yang dimiliki

3) Matlamat, keupayaan seseorang (pemilik) mengeksploitasi dan mengambil faedah daripada harta yang dimiliki

4) Orang lain (selain pemilik) terhalang untuk mendapat hak yang sama

5) Boleh dilakukan melalui pemilik atau wakil yang dipilih

Pembahagian Pemilikan



1) Seseorang memiliki fizikal harta, seseorang lagi memiliki manfaat harta
Contoh: Fizikal rumah milik waris pewasiat manakala manfaat rumah milik penerima wasiat.
2) Seseorang memiliki manfaat harta, seseorang lagi memiliki fizikal harta
Contoh: Penyewa memiliki manfaat barang yang disewa sementara pemilik asal kekal memiliki fizikal
3) Seseorang yang diberi keizinan untuk menggunakan harta tanpa memilikinya
Contoh: Pengguna jalan raya mendapat kebenaran menggunakannya sahaja

Menurut Undang-undang Inggeris

Prinsip ekuiti-> konsep amanah-> pemilikan bermanfaat

Pemilik bermanfaat:	diiktiraf dalam ekuiti, pemilik sesuatu manfaat harta, tiada hakmilik undang-undang (*legal title*)

Menurut Undang-undang Inggeris (cont)

Pemilik undang-undang:	diiktiraf di sisi undang-undang, pemilik sesuatu, memegang hakmilik undang-undang (*legal title*), bagi manfaat orang lain

Penerimaan Prinsip Ekuiti dalam Undang-Undang Tanah di Malaysia

Sistem Torrens menjadi teras (pendaftaran adalah segalanya)-> Kanun Tanah Negara 1965 menerima aplikasi ekuiti-> iktiraf kontrak tanah tidak berdaftar-> apabila perlu dan sesuai dengan situasi tempatan

Menurut Kewangan Islam

Konsep pemilikan bermanfaat telah diguna pakai hampir dalam setiap produk

Dalam industri perbankan, *Bay' Bithaman Ajil* (BBA), *Al-IjarahThumma Al-Bay'* (AITAB), *Musharakah Mutanaqisah* (MM) dan lain-lain juga mengguna pakai konsep ini

Kedudukan Menurut Syariah

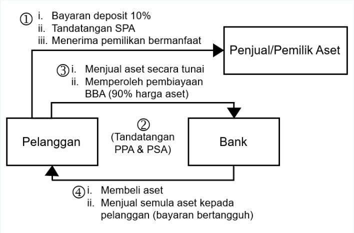
Menerima:	Jawatankuasa Syariah Bank Al-Rajhi Arab Saudi, AAOIFI dan Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia

Sponsored by **Readable.com**
Measure your website readability!
https://readable.com

Menurut Kewangan Islam (cont)

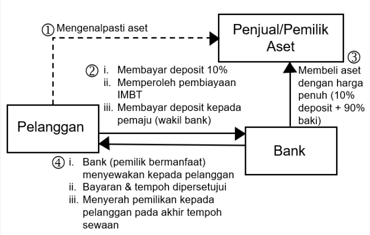
Menolak:	Hussain Hamid Hassan disokong Al-Amine

Pembiayaan Rumah Bay' Bithaman Ajil (BBA)



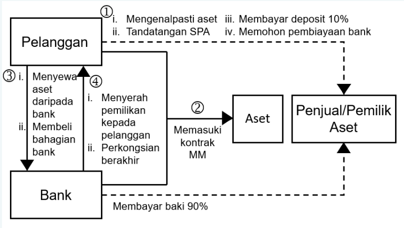
Kontrak Jual Beli

PR Al-Ijarah Al-Muntahiyat Bi Al-Tamlik (IMBT)



Kontrak Sewaan
-Selepas membayar deposit, pelanggan menerima pemilikan bermanfaat

Pembiayaan Rumah Musharakah Mutanaqisah (MM)



Kontrak Perkongsian
-Melalui kontrak jual beli dengan pemaju, pemilikan bermanfaat terhasil

Dalil

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Maksud:	Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu menjalankan sesuatu urusan dengan hutang piutang yang diberi tempoh hingga ke suatu masa yang tertentu, maka hendaklah kamu menulis (hutang dan masa bayarannya) itu [Al-Baqarah: 282]

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّـهَ رَبَّهُ

Maksud:	Jika sebahagian kamu mempercayai sebahagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan bertakwalah kepada Allah [Al-Baqarah: 283]

Suruhan menulis (hutang) adalah dianjurkan

Penulisan hutang boleh diqiyaskan, kepada pendaftaran pemilikan, kerana memiliki *'illah* yang sama; iaitu pendokumentasian

Menurut Syariah

1. Kontrak jual beli adalah perpindahan hak pemilikan

Al-Kasani (al-Bada'i al-Sana'i):	Kontrak pertukaran iaitu saling bertukar pemilikan dan saling membuat penyerahan
Ibn Qudamah (al-Mughni):	Pertukaran harta dengan harta, bagi memindahkan pemilikan dan mengambil pemilikan

2. Perpindahan pemilikan berlaku tanpa pendaftaran nama aset ke atas pelanggan sah menurut syariah

3. Hak pemilik bermanfaat menjual aset kepada pihak lain itu diiktiraf di sisi syarak

Ibn Taimiyyah:	Keupayaan yang sah untuk mengendalikan sesuatu harta
Kesimpulan dari perspektif syariah:	Pemilikan bermanfaat merupakan pemilikan sebenar

Sponsored by **Readable.com**
Measure your website readability!
https://readable.com