

### Definisi Pemilikan

Bahasa Arab milk (ملك) atau milkiyyah (ملكية).  
kekuatan dan kesihatan pada sesuatu

Mazhab Hanafi Kemampuan asal yang ditetapkan oleh syarak bagi mengendalikan sesuatu harta melainkan jika terdapat halangan.

Mazhab Maliki Hukum syarak (mengikut perundangan yang sah) ditetapkan terhadap fizikal harta ataupun manfaat harta yang membolehkan seseorang untuk mengambil faedah daripada harta yang dimiliki dan menerima pampasan daripadanya.

### Definisi Pemilikan (cont)

Mazhab Syafi'i Hukum syarak (mengikut perundangan yang sah) yang ditetapkan terhadap fizikal harta ataupun manfaat yang diberikan kepada seseorang supaya beliau dapat mengambil faedah dan menerima pampasan daripadanya.

Mazhab Hanbali Keupayaan yang sah untuk mengendalikan sesuatu harta.

### Unsur dalam Pemilikan

Hubungan eksklusif dan absah di sisi perundangan.

Hubungan eksklusif ini terbina antara manusia dan harta yang dimiliki.

Keupayaan seseorang (pemilik) untuk mengeksploitasi dan mengambil faedah daripada harta yang dimiliki.

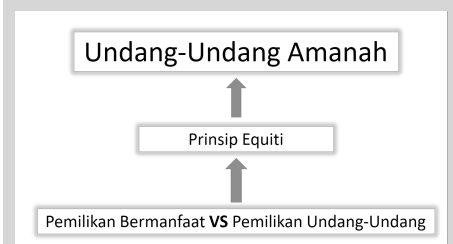
Menjadi penghalang kepada orang lain (selain daripada pemilik) untuk mendapat hak yang sama.

Boleh dilakukan samada melalui pemilik sendiri atau diwakilkan kepada orang lain.

### Pembahagian Pemilikan



### PEMILIKAN BERMANFAAT



#### MENURUT UNDANG-UNDANG INGERIS

**Pemilik bermanfaat** ialah seseorang yang diiktiraf dalam ekuiti sebagai pemilik sesuatu kerana manfaat harta itu kembali kepadanya biarpun hakmilik undang-undang (legal title) orang lain.

**Pemilik Undang-Undang** ialah seseorang yang diiktiraf di sisi undang-undang sebagai pemilik sesuatu, iaitu seseorang yang memegang hakmilik undang-undang (legal title) ke atas aset bagi manfaat orang lain.

### Penerimaan Prinsip Ekuiti

Undang-undang tanah di Malaysia pada hari ini adalah berteraskan Sistem Torrens dalam urusan berkaitan dengan pentadbiran dan pemegangan tanah

Sistem Torrens memperuntukan bahawa pendaftaran adalah segala-galanya dan keterangan konklusif boleh diperolehi daripada pendaftaran

Keizinan pemakaian prinsip ekuiti telah diperakukan oleh seksyen 3 Akta Sivik 1956 di dalam kes jika terdapat kekosongan di dalam undang-undang tempatan dan kesesuaian kepada situasi tempatan dalam pengaplikasian ekuiti Inggeris

Penerimaan Prinsip Ekuiti dalam Undang-Undang Tanah di Malaysia

### PEMILIKAN BERMANFAAT DALAM KEWANGAN ISLAM

Konsep pemilikan bermanfaat telah diguna pakai hampir dalam setiap produk yang ditawarkan kewangan islam. Sebagai contoh, produk dalam pembiayaan perumahan dan kenderaan turut tidak terkecuali mengguna pakai konsep pemilikan bermanfaat.

### istilah Produk Kewangan Islam

BBA Bay' Bithaman Ajil

IMBT Al-Ijarah Al-Muntahiyat Bi Al-Tamlik

MM Musharakah Mutanaqisah

istilah Produk Kewangan Islam dalam Pembiayaan Perumahan

### Kedudukan Pemilikan Bermanfaat Menurut Syariah

**Jawata-nkuasa Syariah Bank AlRajhi, Arab Saudi** Menyatakan, aset yang dibeli daripada seseorang (penjual pertama) kemudian dijual kepada pihak ketiga, tetapi dalam masa yang sama nama aset masih lagi diletakkan pada penjual pertama atas dasar kelebihan cukai yang wujud.

### Kedudukan Pemilikan Bermanfaat Menurut Syariah (cont)

**(AA OIFI)** Bank dibenarkan untuk menunda pendaftaran atas nama pelanggan sebagai cagaran bagi pembayaran yang dibuat secara tangguh. Walau bagaimanapun, pihak bank haruslah mengemukakan dokumen yang menunjukkan bahawa aset tersebut merupakan milik pelanggan. Tatacara ini tidak menghalang perpindahan pemilikan kepada pihak pelanggan.

By **izzu** (izzudeen97)



[cheatography.com/izzudeen97/](http://cheatography.com/izzudeen97/)

Published 26th June, 2020.

Last updated 27th June, 2020.

Page 2 of 4.

Sponsored by **CrosswordCheats.com**

Learn to solve cryptic crosswords!

<http://crosswordcheats.com>

### Kedudukan Pemilikan Bermanfaat Menurut Syariah (cont)

**Majlis Penasihat Syariah, Bank Negara Malaysia** Telah memutuskan bahawa pemberi sewa merupakan pemilik sebenar walaupun namanya tidak didaftarkan. Keputusan ini dibuat berdasarkan pengiktirafan syariah terhadap pembahagian pemilikan bermanfaat (beneficial ownership) dan pemilikan undang-undang (legal ownership). Dalam konteks ijarah, pemberi sewa merupakan pemilik bermanfaat kerana namanya tidak didaftarkan. Pemilikan bermanfaat ini boleh dibuktikan sebagai pemilik sebenar melalui dokumen-dokumen yang dibuat di bawah perjanjian ijarah antara pemberi sewa dan penyewa

### Pemilikan Bermanfaat dalam Bay' Bithaman Ajil

1. Pelanggan membayar deposit 10% kepada pemaju dan menerima pemilikan bermanfaat.
2. Pelanggan dan bank menandatangani Property Purchase Agreement dan Property Sale Agreement. Melalui pemilikan bermanfaat yang dimiliki, pelanggan menjual aset secara tunai kepada bank bagi mendapatkan pembiayaan BBA iaitu baki 90% harga aset.

3. Bank selaku pemilik aset, menjual semula aset tersebut kepada pelanggan dengan bayaran secara tangguh.

Pemilikan Bermanfaat terhasil apabila pelanggan menandatangani Perjanjian Jual Beli bersama pemaju dan dalam masa yang sama membayar deposit harga rumah

### Aplikasi Pemilikan Bermanfaat dalam (IMBT)

1. Pelanggan mengenal pasti aset.
2. Pelanggan memohon pembiayaan IMBT dan membayar deposit terus kepada bank. Kaedah lain, pelanggan menjadi wakil bank membayar deposit kepada pemaju.
3. Bank membeli aset dengan membayar harga penuh (10% deposit + 90% baki) kepada pemaju.

### Aplikasi Pemilikan Bermanfaat dalam (IMBT) (cont)

4. Bank selaku pemilik bermanfaat menyewakan aset kepada pelanggan dengan bayaran dan tempoh yang dipersetujui dan berjanji akan menyerahkan pemilikan kepada pelanggan pada akhir tempoh sewaan.

5. Pada akhir tempoh sewaan bank menyerahkan pemilikan kepada pelanggan.

Pemberi sewa merupakan pemilik aset sementara penyewa hanya berhak mendapat manfaat daripada aset sahaja. Tetapi praktik amalan semasa tidak mendaftarkan nama pemberi sewa sebagai penama berdaftar sebaliknya nama penyewa yang didaftarkan. Bank Negara Malaysia Majlis Penasihat Syariah memutuskan bahawa pemberi sewa merupakan pemilik aset walaupun namanya tidak didaftarkan. Ini berdasarkan **pemilikan bermanfaat** yang dimiliki oleh bank sementara pelanggan hanyalah pemilik berdaftar.

### Aplikasi Pemilikan Bermanfaat dalam MM

1. Pelanggan mengenal pasti aset, tandatangani Perjanjian Jual Beli (S&P), bayar deposit 10% dan memohon pembiayaan bank.
2. Bank dan pelanggan memasuki aturan Musharakah Mutanaqisah.
3. Pelanggan menyewa aset daripada bank.



By **izzu** (izzudeen97)

[cheatography.com/izzudeen97/](http://cheatography.com/izzudeen97/)

Published 26th June, 2020.

Last updated 27th June, 2020.

Page 3 of 4.

Sponsored by **CrosswordCheats.com**

Learn to solve cryptic crosswords!

<http://crosswordcheats.com>

### Aplikasi Pemilikan Bermanfaat dalam MM (cont)

- Pelanggan membeli bahagian bank dengan membayar amaun tambahan.
- Perkongsian berakhir dan pelanggan memiliki 100% pemilikan aset (nama pemilik akan diserahkan kepada pelanggan).

**Pemilikan bermanfaat** terhasil setelah pelanggan dan bank memasuki kontrak jual beli bersama pemaju. Pihak bank dan pelanggan telah menjadi **pemilik bersama** ke atas aset. Walau bagaimanapun, bank bersetuju untuk mendaftarkan aset ke atas nama pelanggan dan hanya menjadi pemilik bermanfaat sahaja.

### Pemilikan Bermanfaat Pembiayaan Perumahan Syariah

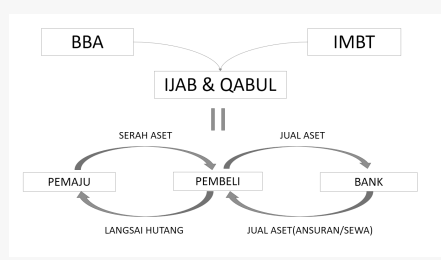
kontrak jual beli

setiap pihak yang berkontrak perlu saling bertukar pemilikan

pembeli menjadi pemilik baru kepada barang yang dibeli

penjual menjadi pemilik kepada harga yang dibayar oleh pembeli

### Pemilikan Bermanfaat Pembiayaan Perumahan Syariah



Ijab & Qabul telah berlaku dlm BBA & IMBT. Pemaju perlu menyerahkan aset kepada pembeli dan pembeli perlu melangsaikan hutangnya kepada pemaju. Selaku pemilik bermanfaat, pelanggan berhak menjual aset tersebut kepada bank bagi mendapatkan baki pembiayaan. Bank Negara Malaysia dalam Piawaian Murabahah 23.17 menetapkan hak pemilikan aset perlu dibuktikan melalui dokumen tambahan bagi mengesahkan pemilikan.

### Pemilikan Bermanfaat Pembiayaan Perumahan Syariah

Musharakah Mutanaqisah (MM).

Pemilikan bermanfaat terhasil setelah pelanggan dan bank memasuki kontrak jual beli bersama pemaju.

Pelanggan dan bank mengeluarkan sumbangan masing-masing (yang disepakati) bagi mendapatkan aset.

Pihak bank dan pelanggan telah menjadi pemilik bermanfaat secara bersama.

### Pemilikan Bermanfaat Pembiayaan Perumahan Syariah (cont)

Bank bersetuju untuk mendaftarkan aset ke atas nama pelanggan menjadikan pelanggan sebagai pemilik berdaftar seterusnya pemegang amanah ke atas aset.

Pelanggan akan mendaftarkan gadaian undang-undang (legal charge) ke atas aset kepada pihak bank sebagai cagaran.

Walaupun hakmilik undang-undang (legal title) diletakkan di bawah nama pelanggan, bank juga merupakan pemilik kepada aset tersebut bersama dengan pelanggan berdasarkan prinsip shirkah (perkongsian). Piawaian Syariah Musyarakah oleh Bank Negara Malaysia menetapkan kontrak **Musharakah Mutanaqisah** perlu dikawal selia mengikut prinsip perkongsian pemilikan (shirkah al-milk) dan mempunyai kesan perkongsian pemilikan.