

### PEMILIKAN MENURUT PERSPEKTIF SYARIAH

#### DARI SEGI BAHASA

Pemilikan dalam bahasa Arab disebut sebagai milk (ملك) atau milkiyyah (ملكية).

#### DARI SEGI SITILAH

**Definisi menurut Mazhab Hanafi** قدرة بثبتها الشارع ابتداء على التصرف (إلا لماع) Maksudnya: Kemampuan asal yang ditetapkan oleh syarak bagi mengendalikan sesuatu harta melainkan jika terdapat halangan.

**Definisi menurut Mazhab Maliki** حكم شرعي مقدر في العين أو المنفعة يقتضي تمكن من يضاف إليه من انتفاعه بالمملوك والعوض Maksudnya: 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 menurut Mazhab Syafie** حكم شرعي يقدر في عين أو منفعة يقتضي تمكن من ينسب إليه من انتفاعه والعوض عنه من حيث هو كذلك Maksudnya: 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.

**Definisi menurut Mazhab Hanbali** القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة Maksudnya: Keupayaan yang sah untuk mengendalikan sesuatu harta.

### PEMILIKAN MENURUT UNDANG-UNDANG INGGERIS

Istilah pemilik undang-undang (legal owner) dan pemilik bermanfaat (beneficial owner) timbul daripada konsep amanah.

Oleh itu, pemilik bermanfaat berhak menggunakan dan menikmati tanah yang dimilikinya meskipun masih belum didaftarkan atas namanya.

### PEMBAHAGIAN PEMILIKAN

#### PEMILIKAN PENUH(MILK TAM)

Ibn Rajab menyatakan bahawa pemilikan ini terjadi disebabkan beberapa kaedah transaksi tertentu seperti jual beli, hibah, wasiat dan lain-lain.

#### PEMILIKAN SEPARA PENUH(MILK NAQIS)

Menurut Ibnu Rajab ada tiga pecahan iaitu pemilikan terhadap fizikal tanpa memiliki manfaat, pemilikan terhadap manfaat harta tanpa fizikal dan memiliki hak untuk mengambil manfaat daripada harta tetapi individu tidak memiliki harta tersebut.

### PEMILIKAN BERMANFAAT DALAM KEWANGAN ISLAM

### PEMILIKAN BERMANFAAT DALAM KEWANGAN ISLAM (cont)

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

### JENIS PEMILIKAN SEPARA PENUH(MILK NAQIS)

#### Pemilikan Fizikal Harta Tanpa Memiliki Manfaatnya(Milk 'Ayn Bi La Manfaah)

Apabila penerima wasiat mati atau tamat tempoh yang ditetapkan dalam wasiat, maka manfaat tersebut kembali kepada ahli waris (pemilik fizikal) dan pemilikan ahli waris terhadap harta tersebut berubah menjadi pemilikan penuh (milk tam).

#### Pemilikan Manfaat Harta Tanpa Memiliki Fizikalnya(Milk Manfaah Bi La 'Ayn)

Beliau mempunyai autoriti dan keupayaan untuk menguruskan manfaat harta tersebut, dalam masa yang sama orang lain tiada hak.

#### Hak Menerima Manfaat(Milk Intifa')

Pemilik bermanfaat berhak menggunakan dan menikmati tanah yang dimilikinya meskipun masih belum didaftarkan atas namanya.

### KONSEP PEMILIKAN BERMANFAAT MENURUT SYARIAH

Bagi pembiayaan perumahan Musharakah Mutanaqisah, pemilikan bermanfaat terhasil setelah pelanggan dan bank memasuki kontrak jual beli bersama pemaaju. Pelanggan dan bank mengeluarkan sumbangan masing-masing (yang disepakati) bagi mendapatkan aset. Hasilnya pihak bank dan pelanggan telah menjadi pemilik bermanfaat secara bersama.

**Aplikasi Pemilikan Bermanfaat dalam Kontrak Jual Beli Pembiayaan Perumahan Bay' Bithaman Aji(BBA)**

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.

**Aplikasi Pemilikan Bermanfaat dalam Kontrak Sewaan Pembiayaan Perumahan Al-Ijarah Al-Muntahiyat Bi Al-Tamlik(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. 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.

**Aplikasi Pemilikan Bermanfaat dalam Kontrak Perkongsian Pembiayaan Perumahan Musharakah Mutanaqisah-(MM)**

