

Kandungan

Senarai Jadual	xiii
Prakata	xv
Mukadimah	xvii
Langkah 1 – Memahami Hartanah di Malaysia	1
1.1 Kenapa memilih harta tanah?	1
1.1.1 Menjana keuntungan dengan pelbagai teknik	2
1.1.2 Modal rendah, malah dapat duit	3
1.1.3 Menghasilkan pendapatan pasif dan berterusan	4
1.1.4 Harga harta tanah sentiasa naik	5
1.1.5 Aset berharga dan dijadikan cagaran	5
1.2 Taraf hak milik harta tanah	6
1.2.1 <i>Master title</i> (Hak milik induk)	6
1.2.2 <i>Individual title</i> (Hak milik individu)	8
1.2.3 <i>Strata title</i> (Hak milik strata)	8
1.3 Jenis pegangan harta tanah	9
1.3.1 <i>Freehold</i> (Pegangan selama-lamanya)	9
1.3.2 <i>Leasehold</i> (Pegangan pajakan)	10
1.3.3 <i>Malay reserve</i> (Rizab Melayu)	11
1.4 Kategori penggunaan harta tanah	12
1.4.1 Bangunan	13
1.4.2 Perindustrian	14
1.4.3 Pertanian	15
1.5 Prosedur pindah milik harta tanah	15
1.5.1 Proses penyaksian	16
1.5.2 Proses taksiran duti setem LHDN	18
1.5.3 Proses pendaftaran/geran dan pejabat tanah	20

Langkah 2 – Memahami Muamalat Islam Tentang Hartanah	25
2.1 Islam dan hartanah	25
2.1.1 Konsep dan jenis hartanah (al-Amwal) dalam Islam	26
2.1.2 Hartanah dalam al-Quran dan hadith	30
2.1.3 Hartawan dalam sejarah awal Islam	38
2.1.4 <i>Maqasid syariah</i> dalam perumahan	40
2.2 Muamalat Islam berkaitan hartanah	42
2.2.1 Pemilikan hartanah menurut Islam	42
2.2.2 Pengagihan harta menurut Islam	45
2.2.3 Asas kesahan dalam muamalat Islam	47
2.2.4 Riba dan asas pengharamannya	48
2.2.5 Riba dalam kewangan kontemporari	55
2.3 Kontrak Islam asas melibatkan hartanah	57
2.3.1 Kontrak <i>al-Bay'</i> (Jual-beli)	57
2.3.2 Kontrak <i>al-Salam</i> (Tempahan barang)	62
2.3.3 Kontrak <i>al-Ijarah</i> (Sewaan)	64
2.3.4 Kontrak <i>al-Syirkah</i> (Perkongsian)	67
2.4 Kontrak berkaitan jual beli hartanah	72
2.4.1 <i>Al-Bay' al-Istishna'</i> (Tempahan pembinaan)	72
2.4.2 <i>Al-Bay' al-Urbun</i> (Wang deposit)	74
2.4.3 <i>Al-Bay' al-Muzayadah</i> (Lelongan)	76
Langkah 3 – Memahami Pembiayaan Hartanah Secara Islam	78
3.1 Pembiayaan secara Islam suatu tuntutan	78
3.1.1 Konsep asas pinjaman perumahan konvensional	79
3.1.2 Konsep asas pembiayaan perumahan Islam	80
3.1.3 Elemen dalam FA perumahan secara Islam	81
3.1.4 Perbezaan pembiayaan Islam dan pinjaman konvensional	84

3.2 Jual beli sebagai kontrak utama pembiayaan	86
3.2.1 <i>Al-Bay' al-Inah</i>	86
3.2.2 <i>Al-Bay' al-Tawarruq</i>	87
3.2.3 <i>Al-Bay' al-Murabahah</i>	88
3.2.4 <i>Al-Bay' Bithaman Ajil</i> (BBA)	88
3.3 Produk Islam dalam pembiayaan kontemporari	90
3.3.1 <i>Al-Ijarah Muntahiyak bi Tamlik / Al-Ijarah Thumma al-Bay'</i> (AITAB)	90
3.3.2 <i>Musyarakah al-Mutanaqisah</i>	91
3.3.3 Komoditi <i>al-Murabahah</i>	91
3.3.4 <i>Al-Ijarah Mawsufah fi al-Zimmah</i>	92
3.4 Takaful sebagai perlindungan risiko pembiayaan	94
3.4.1 Konsep dan kontrak takaful	94
3.4.2 Perbezaan takaful dengan insurans konvensional	98
3.4.3 Perlindungan takaful rumah dan MRTT	100
3.4.4 Persoalan tentang takaful rumah	102
Langkah 4 – Mencari Hartanah Sasaran	105
4.1 Kategori pembelian harta tanah	106
4.1.1 Membeli rumah dalam pembinaan (<i>under-contraction</i>)	106
4.1.2 Membeli harta tanah lelong (<i>auction</i>)	112
4.1.3 Membeli secara pukal (<i>bulk purchase</i>)	121
4.1.4 Membeli unit amanah REIT	122
4.1.5 Membeli tanah	123
4.1.6 Membeli rumah terpakai (<i>subsale</i>)	126
4.2 Cara mendapatkan maklumat harta tanah	127
4.2.1 Laman web	127
4.2.2 Ejen harta tanah dan agensi pelelong	127
4.2.3 Media massa	128
4.2.4 Sumber maklumat lain	128
4.3 Ciri-ciri harta tanah sasaran	129
4.3.1 Lokasi berpotensi	129
4.3.2 Di bawah harga pasaran (<i>market value</i>)	133

4.3.3 Kadar permintaan sewaan tinggi	134
4.3.4 Kependudukan padat	136
4.3.5 Penjual terdesak	136
4.4 Peringatan tentang pemilihan harta tanah	137
4.4.1 Kemampuan pembeli	137
4.4.2 Kos dan caj pembelian harta tanah	138
4.4.3 Pemilikan sebenar	140
4.4.4 Rumah kos rendah	141
4.4.5 Sekatan kepentingan (<i>kaveat</i>)	142
4.5 Dokumen penting berkaitan proses tukar hak milik	144
4.5.1 Perjanjian Jual Beli (SPA)	144
4.5.2 Perjanjian Pembiayaan Perumahan (FA)	145
4.5.3 Borang 14A	148
4.5.4 Geran Hak milik (HT/HS)	148
Langkah 5 – Menapis Hartanah Sebelum Beli	156
5.1 Tapisan sebelum melihat rumah	156
5.1.1 Dapatkan nilai (<i>value</i>) setinggi mungkin	157
5.1.2 Dapatkan harta tanah bawah harga pasaran	158
5.2 Tapisan semasa melihat rumah	161
5.2.1 Tinjauan awal ke lokasi harta tanah	161
5.2.2 Lawatan ke lokasi harta tanah	162
5.2.3 Pemeriksaan harta tanah	163
5.3 Tapisan selepas melihat rumah	164
5.3.1 Rundingan (<i>dealing</i>) tawar-menawar	164
5.3.2 Penutupan (<i>closing</i>) tawar-menawar	165
5.3.2 Membayar tempahan (<i>deposit booking</i>)	165
Langkah 6 – Mendapatkan Pembiayaan	168
6.1 Sumber modal awal	168
6.1.1 Simpanan sendiri	169
6.1.2 Pengeluaran KWSP	170

6.1.3 Pembiayaan semula harta tanah	172
6.1.4 Overdraft bank syariah	172
6.1.5 Pembiayaan peribadi dan sumber lain	173
6.2 Pembiayaan perumahan kerajaan	174
6.2.1 Syarat dan had kelayakan pemohon	175
6.2.2 Syarat dan jenis pembiayaan	177
6.2.3 Dokumen permohonan pembiayaan	178
6.2.4 Beberapa persoalan tentang pembiayaan kerajaan	182
6.3 Pembiayaan perumahan oleh bank	198
6.3.1 Penghantaran borang permohonan	198
6.3.2 Dokumen profil permohonan	199
6.3.3 Pemilihan bank pembiayaan	200
6.3.4 Pemilihan perlindungan takaful	202
6.4 Kriteria pemohon pembiayaan bank	203
6.4.1 Kredibiliti	203
6.4.2 Realibiliti (Kebolehpercayaan)	204
6.4.3 Rekod kredit kewangan yang baik	205
6.4.4 Kiraan DSR yang baik	210
6.5 Aspek pertimbangan penerimaan pembiayaan	213
6.5.1 Kadar keuntungan (<i>Profit rate</i>)	213
6.5.2 Margin pembiayaan (<i>Margin of financing</i>)	216
6.5.3 Tempoh pembiayaan (<i>Financing tenure</i>)	217
6.5.3 Bayaran bulanan (<i>Monthly installment</i>)	218
6.5.4 Pengecualian dan denda penalti	219
Langkah 7 – Mendapatkan Penilai (<i>Valuer</i>) dan Peguam	221
7.1 Proses penilaian (<i>valuation</i>)	221
7.1.1 Laporan penilaian	222
7.1.2 Caj penilaian	223
7.2 Pemilihan firma guaman	224
7.2.1 Kriteria pemilihan peguam	224
7.2.2 Peringatan tentang khidmat guaman	225

7.3 Jenis dan kos guaman	226
7.3.1 Yuran profesional guaman	226
7.3.2 <i>Disbursements</i> (cukai pelbagai)	228
7.3.3 Contoh kiraan kos guaman	230
7.4 Cukai dalam pelaburan hartanah	232
7.4.1 Cukai Keuntungan Harta Tanah (RPGT)	232
7.4.2 Cukai setem pindah milik	234
7.4.3 Cukai setem sewaan	235
7.4.4 Cukai pendapatan atas sewaan	236
Langkah 8 – Menjana Pendapatan dalam Pelaburan Hartanah	237
8.1 Jenis keuntungan pelaburan hartanah	237
8.1.1 <i>Positive cash flow</i> (Aliran tunai positif)	237
8.1.2 <i>Capital gain</i> (Keuntungan modal)	238
8.2 Teknik pelaburan hartanah	239
8.2.1 Teknik ‘beli dan sewa’ sehingga tamat pembiayaan	239
8.2.2 Teknik ‘beli, sewakan dan jual’	240
8.2.3 Teknik ‘beli dan jual’	240
8.2.4 Teknik ‘beli, biaya semula dan sewa/ jual’	241
8.2.5 Teknik ‘sewa dan sewa semula’ (Sublet)	242
8.3 Menyewakan hartanah	245
8.3.1 Sewaan adalah <i>passive income</i> (pendapatan pasif)	245
8.3.2 Mencari dan pengekalan penyewa	246
8.3.3 Panduan pengurusan rumah sewa	246
8.3.4 Syarat dalam Perjanjian Sewaan (TA)	247
8.4 Menjualkan hartanah	249
8.4.1 Persediaan sebelum menjual	250
8.4.2 Penentuan harga jualan	252
8.4.3 Panduan menjual secara sendiri	253
8.4.4 Panduan menjual menggunakan ejen	254
8.4.5 Panduan pasca jualan	257

Langkah 9 – Mendapatkan Pembiayaan Semula	267
9.1 Jenis pembiayaan semula	267
9.1.1 Refinancing (Pembiayaan semula)	267
9.1.2 <i>Top-Up</i> atau <i>Additional Financing</i> (Pembiayaan tambahan)	268
9.1.3 <i>Remortgage</i> (Pembiayaan Semula Gadaijanji)	268
9.2 Tujuan pembiayaan semula	269
9.2.1 Beralih kepada pembiayaan Islam	269
9.2.2 Mendapatkan kadar keuntungan bank yang rendah	270
9.2.3 Mendapatkan bayaran bulanan balik yang rendah	270
9.2.4 Mendapatkan wang tunai	272
9.2.5 Mendapatkan peluang tawaran yang lebih baik	273
9.2.6 Menghapuskan rekod kewangan kurang baik	273
9.3 Pertimbangan untuk pembiayaan semula	274
9.3.1 Niat dan tujuan pembiayaan	274
9.3.2 Situasi harta tanah dan pembiayaan sedia ada	276
9.3.3 Kadar keuntungan bank hendaklah rendah	276
9.3.4 Keuntungan tunai yang berbaloi	277
9.3.5 Umur pelabur masih diterima bank	277
9.3.6 Kos dan penalti yang dikenakan	278
Langkah 10 – Menunaikan Hak Hartanah Muslim	280
10.1 Pengurusan harta wajib	280
10.1.1 Menunaikan zakat pendapatan	280
10.1.2 Membahagikan faraid	287
10.1.3 Menanggung nafkah wajib	288

10.1.4 Memberi infak sedekah wajib	289
10.1.5 Mengagihkan harta sepencarian	289
10.2 Pengurusan harta sunat	290
10.2.1 Mewakafkan harta	290
10.2.2 Meninggalkan wasiat	291
10.2.3 Memberi infak sedekah sunat	291
10.2.4 Memberi hibah dan hadiah	292
Penutup	295
Kenali Penulis	297
Rujukan	299
Indeks	303

Senarai Jadual

Jadual 1.1:	Bayaran duti setem	19
Jadual 1.2:	Bayaran pendaftaran pindah milik	22
Jadual 3.1:	Elemen perjanjian pembiayaan perumahan Islam	82
Jadual 3.2:	Perbezaan pembiayaan perumahan secara Islam dan Konvensional	85
Jadual 6.1:	Kelayakan pembiayaan perumahan kerajaan	176
Jadual 6.2:	Kadar <i>Base Financing Rate</i> (BFR) 2001-2014	214
Jadual 7.1:	Caj perkhidmatan penilaian hartanah	223
Jadual 7.2:	Yuran perkhidmatan guaman	227
Jadual 7.3:	Yuran guaman bagi hartanah di bawah Akta 118	228
Jadual 7.4:	Duti setem dokumen SPA	229
Jadual 7.5:	Kadar Cukai Keuntungan Harta Tanah (RPGT)	234
Jadual 7.6:	Kadar cukai setem pindah milik	234

Prakata

الحمد لله رب العالمين الرحمن الرحيم والصلوة والسلام على رسوله الأمين
وعلى آله وأصحابه أجمعين ومن تبعهم إلى يوم الدين

Segala puji-pujian hanya layak bagi Allah SWT, penguasa bumi dan pemilik segala hukum-hakam-Nya. Selawat dan salam ke atas junjungan besar Nabi Muhammad *Sollallahu 'Alayhi wa Sallam*, ahli keluarga, Sahabat dan seluruh pejuang Islam.

Buku ini dihasilkan untuk mengisi ruang keilmuan kehartaan dalam Islam. Proses pemilikan, pembelian, pembiayaan, penyewaan, penjualan dan pengagihan pendapatan daripada pelaburan hartanah dibincangkan dalam buku ini serta dijelaskan langkah demi langkah. Panduan yang ditunjukkan dalam buku ini lebih kepada pembelian rumah sekunder (*sub-sale*) atau belian atas tangan orang lain. Walaupun begitu, strategi lain seperti langkah pembelian rumah dalam pembinaan (*under construction*), rumah lelong (*auction*), belian pukal (*bulk purchase*), Amanah Pelaburan Hartanah (*Real Estate Investment Trust REIT*) dan belian tanah juga disentuh untuk pemahaman semua.

Mudah-mudahan Allah SWT menganugerahkan ganjaran kepada semua pihak yang membantu menerbitkan makalah ilmu ini. Mudah-mudahan ada manfaat dan dimanfaat kandungan buku ini oleh kita semua.

Daripada Abu Hurayrah *radiyallahu 'anhu*, Rasulullah *Sollallahu 'Alayhi wa Sallam* bersabda:

إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةِ إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ
يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٌ صَالِحٌ يَدْعُو لَهُ

“Apabila manusia itu telah meninggal dunia, maka terputuslah amalan-amalannya melainkan melalui tiga perkara, (iaitu) sedekah jariah, atau ilmu yang dimanfaatkan dengannya, atau anak yang soleh yang mendoakannya.” (Riwayat Muslim, 3084)

Sekian, terima kasih.

Salam hormat daripada saya,

Najahudin Lateh
www.najahudin.com

Mukadimah

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَمِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُونَهَا يَوْمَ طَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَانَا وَمَتَّعْنَا إِلَى حِينٍ ﴿٨٠﴾

Maksudnya:

Dan Allah menjadikan bagi kamu rumah-rumah (yang kamu dirikan itu) sebagai tempat tinggal; dan ia menjadikan bagi kamu daripada kulit binatang-binatang ternak sebagai khemah-khemah (tempat berteduh), yang kamu mendapatinya ringan (dibawa ke mana-mana) semasa kamu merantau dan semasa kamu berhenti; dan (ia juga menjadikan bagi kamu) daripada berjenis-jenis bulu binatang-binatang ternak itu berbagai barang perkakas rumah dan perhiasan, (untuk kamu menggunakan) hingga ke suatu masa. (Surah al-Nahl, 16: 80)

Islam adalah addin yang memahami keperluan hidup manusia. Segala keperluan hidup tersebut diberikan garis panduan berdasarkan keterangan wahyu. Ini termasuklah keperluan asas manusia untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Rumah adalah satu elemen hartanah yang penting untuk memberi perlindungan dan keselesaan kepada setiap insan. Hartanah juga boleh memberi pendapatan aktif atau pasif kepada mereka yang mempunyai ilmu dan kemahiran tentangnya. Malah, bidang hartanah kini sudah dikomersialkan dan menjadi profesion yang semakin diminati ramai.

Hartanah juga disebutkan sebagai ‘real estate’. ‘Real’ adalah kalimah bahasa Sepanyol yang bermaksud ‘royal’ ataupun kerajaan. Jadi, ‘real estate’ maksudnya tanah yang dikuasai oleh bangsawan atau kerajaan. Secara literal inilah yang difahami kerana sebanyak mana pun

hartanah yang dimiliki seseorang, pemilik sebenarnya adalah pihak kerajaan. Namun, dalam syariah Islam tidak begitu. Hartanah dan segala isi antara langit dan bumi adalah milik Allah SWT. Manusia hanyalah pengurusnya sahaja.

Firman Allah SWT:

اللَّهُ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ

Maksudnya:

Segala yang ada di langit dan yang ada di bumi adalah kepunyaan Allah. (Surah al-Baqarah: 2:284)

Justeru, semua hal berkaitan pengurusan hartanah termasuk membuat pelaburan ke atasnya hendaklah menepati dengan kaedah dan syarat yang terkandung dalam muamalat Islam.

Hukum asal tentang operasi dan sistem muamalat adalah harus selagi tidak wujud dalil dan faktor yang mengharamkannya atau wujud percanggahannya dengan syarak. Ini terkandung dalam kaedah Islam seperti berikut:

الأصل في المعاملات الالتفات إلى المعايير

Maksudnya:

Hukum asas dalam urusan muamalat adalah kembali kepada tujuannya (mencapai kebaikan)

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم

Maksudnya:

Hukum asal dalam semua perkara adalah harus kecuali terdapat dalil yang menunjukkan kepada haram

Begitulah juga pelaburan hartanah secara asas adalah harus. Namun, keharusannya tertakluk kepada kepatuhan kepada inti pati muamalat Islam seperti memenuhi prasyarat kontrak dan menjauhi segala larangan syariah.

Selain itu, pelaburan hartanah semakin hari semakin mendapat tempat di khalayak ramai. Berisiko sederhana tetapi mempunyai margin keuntungan yang tinggi menyebabkan ramai di kalangan pelabur termasuk orang Islam tertumpu kepada hartanah. Hal ini menimbulkan suatu ruang yang besar untuk diisi memandangkan pelabur Islam seharusnya menjadikan pelaburan hartanahnya patuh kepada syariah. Ini dibuat bagi mengelakkan diri terjebak dengan transaksi hartanah secara haram seperti terlibat dengan najis riba, judi, *gharar*, rasuah, penipuan, kezaliman serta boleh menempah dosa kemurkaan-Nya.

Firman Allah SWT:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ وَتُدْلُوْا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ
أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ 

Maksudnya:

“Dan janganlah kamu makan (atau mengambil) harta (orang-orang lain) di antara kamu dengan jalan yang salah, dan jangan pula kamu menghulurkan harta kamu (memberi rasuah) kepada hakim-hakim kerana hendak memakan (atau mengambil) sebahagian daripada harta manusia dengan (berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui (salahnya).” (Surah al-Baqarah, 2: 188)

Terdapat 10 langkah dalam buku ini untuk menjadi pelabur hartanah yang memenuhi tuntutan syariah. Setiap langkah diuraikan secara terperinci berdasarkan kefahaman dan pengalaman penulis sendiri. Langkah-langkah tersebut adalah seperti berikut:

- Langkah 1 – Memahami hartanah di Malaysia
- Langkah 2 – Memahami muamalat Islam tentang hartanah

- Langkah 3 – Memahami pembiayaan hartanah secara Islam
- Langkah 4 – Mencari hartanah sasaran
- Langkah 5 – Menapis hartanah sebelum beli
- Langkah 6 – Mendapatkan pembiayaan
- Langkah 7 – Mendapatkan penilai dan peguam
- Langkah 8 – Menjana pendapatan dalam pelaburan hartanah
- Langkah 9 – Mendapatkan pembiayaan semula
- Langkah 10 – Menunaikan hak hartanah Muslim

Sebagai mukadimah, hayatilah dua dalil naqli berikut sebelum anda terlibat dengan pelaburan hartanah.

Firman Allah SWT:

يَتَائِفُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Maksudnya:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan (gunakan) harta-harta kamu sesama kamu dengan jalan yang salah (tipu, judi dan sebagainya), kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan secara suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu berbunuh-bunuhan sesama sendiri. Sesungguhnya Allah sentiasa mengasihani kamu. (Surah al-Nisa', 4: 29)

Hadith Rasulullah SAW:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةِ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

Maksudnya:

Daripada Abu Hurayrah RA bahawa Rasulullah SAW bersabda: “Apabila seorang manusia meninggal dunia terputuslah segala amalan daripadanya melainkan melalui tiga (cara): melalui sedekah jariah, ataupun ilmu yang dimanfaatkan, ataupun anak soleh yang mendoakan baginya.” (Hadis Sahih Muslim Jilid 3. Hadis nombor 1631)

