

**TRANSFORMASI PEMBANGUNAN HARTA WAKAF
MENERUSI MEKANISME DANA AMANAH HARTANAH
ISLAM**

SYAHNAZ BINTI SULAIMAN

**AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR**

2016

**TRANSFORMASI PEMBANGUNAN HARTA WAKAF
MENERUSI MEKANISME DANA AMANAH HARTANAH
ISLAM**

SYAHNAZ BINTI SULAIMAN

**TESIS DISERAHKAN SEBAGAI
MEMENUHI KEPERLUAN BAGI
IJAZAH DOKTOR FALSAFAH**

**AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR**

2016

ABSTRAK

Pembangunan harta wakaf merupakan agenda yang semakin diberikan perhatian yang signifikan oleh komuniti Islam seantero dunia sebagai institusi yang menjadi nadi penggerak terhadap kemajuan sosioekonomi ummah. Kajian ini dilaksanakan dengan objektif untuk menganalisis prospek mekanisme dana amanah hartanah Islam bagi membiayai pembangunan harta wakaf, menilai kedudukan instrumen kewangan unit amanah hartanah Islam sama ada memenuhi ciri-ciri sebagai subjek wakaf menurut hukum syarak serta kerangka perundangan wakaf di Malaysia, membahaskan isu-isu berbangkit dan membentuk serta mencadangkan kaedah pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam. Secara dasarnya, kajian ini bersifat kualitatif dengan mengaplikasikan kaedah analisis kandungan, analisis dokumen dan temu bual separa berstruktur. Kajian ini mendapati struktur dana amanah hartanah Islam merangkumi instrumen Amanah Pelaburan Hartanah Islam (*Islamic real estate investment trust, I-REIT*) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) berpotensi untuk diimplementasikan bagi tujuan memajukan harta wakaf meskipun berdepan dengan beberapa isu berbangkit. Isu-isu berkaitan telah dibahaskan dengan teliti bagi menjawab persoalan-persoalan kajian. Kajian ini juga mendapati bahawa unit amanah hartanah Islam merupakan instrumen kewangan yang sah untuk dijadikan sebagai subjek wakaf dari perspektif hukum syarak serta undang-undang wakaf di negara ini selain berupaya menjadi kelas aset wakaf yang baharu. Kajian ini turut mencadangkan tiga model pembangunan harta wakaf berteraskan mekanisme dana amanah hartanah Islam iaitu Wakaf REIT, Amanah Saham Hartanah Wakaf dan Dana Hartanah Wakaf. Hasil dapatan kajian merumuskan bahawa struktur dana amanah hartanah Islam mempunyai prospek untuk dimajukan sebagai mekanisme alternatif bagi membiayai pembangunan harta wakaf dengan beberapa modifikasi selaras dengan keperluan para pentadbir dan pengurus aset wakaf di Malaysia.

ABSTRACT

Waqf development has become an increasingly important agenda that has spurred attention among the Muslims around the world as an institution which strives to be the driving force for socio-economic development. This study was conducted with the objectives to analyze the prospects of Islamic real estate trust fund structure for the purpose of financing the development of waqf assets, to assess the feasibility of Islamic real estate unit trust instrument whether it meets the characteristics as a valid waqf object under the purview of Islamic law and Malaysian legal framework, to discuss the rising issues and to suggest the mechanisms of developing waqf assets based on Islamic real estate trust fund structure. Essentially this study is a qualitative study which involves the methods of content analysis, document analysis and semi-structured interview. The study found that the structure of Islamic real estate trust encompasses Islamic real estate investment trust (I-REIT) and Bumiputera Property Fund (Amanah Hartanah Bumiputera, AHB) are viable mechanisms to finance the development of waqf assets despite facing some rising issues. Related issues had been discussed thoroughly in order to answer the research questions. The study also submitted that the Islamic real estate unit trust is a legitimate financial instrument as a waqf object from the perspective of Islamic law as well as the Malaysian legal framework, and carries a feasible characters as a new class of waqf asset. The study has proposed three models of waqf development based on Islamic real estate trust fund structure namely Waqf REIT, Waqf Real Estate Trust Fund and Waqf Property Fund. The findings concluded that the structure of Islamic real estate trust fund has the prospect as an alternative mechanism to develop waqf in Malaysia which has been exclusively tailored to fulfill the needs of the waqf administrators and managers in Malaysia.

PENGHARGAAN DAN DEDIKASI

Alhamdulillah, setinggi kesyukuran dirafakkan ke hadrat Allah SWT atas limpahan kurnia dan anugerah-Nya kepada penulis untuk menyiapkan tesis ini sehingga ke noktah terakhir. Sesungguhnya perjuangan ini tidak bermakna, tanpa sokongan insan-insan yang senantiasa menitipkan doa dan harapan tatkala diri ini berdepan dengan pelbagai mehnah dan cabaran dalam mendukung amanat yang tergalas di bahu.

Ucapan penghargaan yang terulung diabadikan kepada kedua-dua ibu bapa serta mertua atas iringan doa yang tidak pernah kunjung padam. Jua buat suami tercinta, Mohd. Faisol bin Mohd. Ghazali yang begitu setia menitipkan bimbingan, kata-kata perangsang dan sokongan di kala hati ini dirundung dugaan. Tidak dilupakan buat semua anakanda yang dikasihi dan begitu memahami Sarah Edna, Aufa Edni Sofea, Muhammad Abqary dan Muhammad Qayyim kerana kalian adalah sumber inspirasi dan kekuatan dalam menyelesaikan tugas ini.

Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada kedua-dua penyelia, YBhg. Prof. Madya Dr. Siti Mashitoh bin Mahamood dan YBhg. Dr. Ahmad Azam bin Sulaiman atas pandangan, dorongan dan komitmen yang diberikan sehingga tesis ini berjaya disiapkan. Jutaan terima kasih juga diucapkan kepada YBhg. Dato' Dr. Mohd. Daud bin Bakar, YBhg. Prof Madya Dr. Aznan bin Hasan dan YBhg. Profesor Dr. Engku Rabiah Adawiah binti Engku Ali atas sokongan serta lontaran idea yang signifikan dan bernas bagi menjayakan penyelidikan ini.

Ucapan apresiasi dan penghargaan juga digarapkan kepada barisan pengurusan tertinggi Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (Jakim) atas kepercayaan dan peluang yang diberikan kepada penulis untuk menyambung pengajian di bawah tajaan Hadiah Latihan Persekutuan (HLP) terutama sekali kepada mantan Ketua Pengarah, Jakim iaitu YBhg. Dato' Hj. Wan Mohamad bin Dato' Sheikh Abdul Aziz serta YBhg. Dato' Hj. Razali bin Hj. Shahabudin selaku Timbalan Ketua Pengarah, Pembangunan Insan, Jakim yang sentiasa memberikan semangat dan dorongan untuk penulis menyiapkan tesis ini.

Dedikasi dan penghargaan ini juga diabadikan kepada semua insan yang terlibat secara langsung dan tidak langsung sepanjang penulis melewati perjuangan menyempurnakan penyelidikan ini. Mudah-mudahan segala usaha dan pengorbanan yang dicurahkan dikira sebagai amal soleh, ilmu yang dimanfaatkan serta beroleh ganjaran yang berlipat ganda dan mulia di sisi Allah SWT.

Syahnaz Sulaiman
Jabatan Syariah dan Ekonomi
Akademi Pengajian Islam
Universiti Malaya

30 Jun 2016
25 Ramadan 1437H

SENARAI GAMBAR RAJAH

Rajah 2.1: Pembangunan Mampan

Rajah 2.3: Konsep Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Islam

Rajah 2.2: Komponen Konsep Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Perspektif Islam

Rajah 2.3: Konsep Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Islam

Rajah 2.4 : Struktur Wakaf Saham Johor Corporation

Rajah 2.5: Struktur Dana Wakaf Maybank Islamic Berhad

Rajah 2.6: Proses *Istibdāl* Aset Wakaf di Singapura-11 Beach Road

Rajah 3.1: Struktur I-REIT

Rajah 3.2: Struktur Amanah Hartanah Bumiputera

Rajah 5.1: Perlantikan Pihak-Pihak Berkaitan oleh Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) Bagi Melaksanakan Penubuhan Wakaf REIT

Rajah 5.2: Proses Pembelian dan Suntikan Aset Ke Dalam Wakaf REIT

Rajah 5.3: Strategi Penubuhan Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)

Rajah 5.4: Proses Penubuhan Dana Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) dan Pemindahan Aset Wakaf Kepada Dana

Rajah 5.5: Proses Pajakan Balik Aset kepada Antara Penaja dengan Dana ASHW

Rajah 5.6: Proses Pajakan Balik Aset kepada Penaja

Rajah 5.7: Model Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)

Rajah 5.8: Strategi Pendanaan Secara Dana Hartanah Swasta

Rajah 5.9: Model Dana Hartanah Wakaf

Rajah 5.10: Cadangan Sistem Kewangan Di Malaysia Yang Merangkumi Pasaran Wakaf

Rajah 5.11: Kategori Pelabur Wakaf REIT dan Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) dan Kategori Benefisiari Wakaf

SENARAI JADUAL

Jadual 1.1 : Nilai Harta Wakaf Mengikut Kategori Aset di MAIS, MUIS dan KAPF

Jadual 1.2 : Senarai Informan, Latar Belakang dan Kategori Maklumat Kajian

Jadual 2.7 : Perbandingan Portfolio Pelaburan

Jadual 3.3 : Perbezaan Amanah Pelaburan Hartanah Islam dan Amanah Hartanah Bumiputera

Jadual 4.1: Purata Pendapatan REIT di Malaysia Berdasarkan Jenis Aset

SENARAI SINGKATAN

AAIOFI	-	Accounting and Auditing Organization of Islamic Financial Institutions
AHB	-	Amanah Hartanah Bumiputera
ASHW	-	Amanah Saham Hartanah Wakaf
BOT	-	Build-operate-transfer
CIS	-	Collective investment scheme
DPIM	-	Dewan Perdagangan Islam Malaysia
DYMM	-	Duli Yang Maha Mulia
GLIC	-	Government-linked investment company
IIiBF	-	IIUM Institute of Islamic Banking and Finance
I-REIT	-	Islamic real estate investment trust
JAWHAR	-	Jabatan Wakaf Zakat dan Haji
JCorp	-	Johor Corporation
Jil.	-	Jilid
JV	-	Joint venture
MAIJ	-	Majlis Agama Islam Johor
MAIN	-	Majlis Agama Islam Negeri
MAINPP	-	Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang
MAIS	-	Majlis Agama Islam Selangor
MAIWPKL	-	Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur.
MIB	-	Maybank Islamic Berhad
MIFC	-	Malaysia International Islamic Financial Centre
MUIS	-	Majlis Ugama Islam Singapura
NAV	-	Net asset value
NGO	-	Non-governmental organisation

NPO	-	Non-profit organisation
OTC	-	Over the counter
PERKAYA	-	Pertubuhan Kebajikan Anak Yatim
PHW	-	Perbadanan Hartanah Wakaf
PWNB	-	Perbadanan Wakaf Nasional Berhad
PWS	-	Perbadanan Wakaf Selangor
t.p	-	Tiada penerbit
t.t.	-	Tiada tarikh
t.tp.	-	Tiada tempat terbit
terj.	-	Terjemahan
UDA	-	Urban Development Authority
VOF	-	Value of fund
WanCorp	-	Wakaf An-Nur Corporation
YWM	-	Yayasan Wakaf Malaysia

SENARAI TRANSLITERASI

<u>Huruf Arab</u>	<u>Huruf Latin</u>	<u>Contoh Asal</u>	<u>Contoh Transliterasi</u>
ء	'	سأل	sa`ala
ب	b	بدل	badala
ت	t	تمر	tamr
ث	th	ثورة	thawrah
ج	j	جمال	jamāl
ح	ḥ	حديث	ḥadīth
خ	kh	خالد	khālid
د	d	ديوان	dīwān
ذ	dh	مذهب	madhhab
ر	r	رحمن / رحمان	Raḥmān
ز	z	زمزم	zamzam
س	s	سراب	sarāb
ش	sh	شمس	shams
ص	ṣ	صبر	ṣabr
ض	ḍ	ضمير	ḍamīr
ط	ṭ	طاهر	ṭāhir
ظ	ẓ	ظهر	ẓuhr
ع	‘	عبد	‘abd
غ	gh	غيب	ghayb
ف	f	فقه	fiqh
ق	q	قاضى	qāḍī
ك	k	كنس	ka`s
ل	l	لين	laban
م	m	مزمار	mizmār
ن	n	نوم	nawm
هـ	h	هيط	habaṭa
و	w	وصل	waṣl
ي	y	يسار	yasār

VOKAL PENDEK

<u>Huruf Arab</u>	<u>Huruf Latin</u>	<u>Contoh Asal</u>	<u>Contoh Transliterasi</u>
اَ	a	فَعَلَ	fa'ala
اِ	i	حَسِبَ	ḥasiba
اُ	u	كُتِبَ	kutiba

VOKAL PANJANG

<u>Huruf Arab</u>	<u>Huruf Latin</u>	<u>Contoh Asal</u>	<u>Contoh Transliterasi</u>
آ ، اِ	ā	كاتب ، قاضي	kātib, qaḍā
يِ	ī	كريم	karīm
وِ	ū	حروف	ḥurūf

DIFTONG

<u>Huruf Arab</u>	<u>Huruf Latin</u>	<u>Contoh Asal</u>	<u>Contoh Transliterasi</u>
أَ	aw	قَوْل	qawl
أَيِ	ay	سَيْف	sayf
رَاجِي	īyy / ī	رَجِي	raj'īyy / raj'ī
أَدْوِ	uww / ū	عَدْو	'aduww / 'adū

JADUAL KANDUNGAN

ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
PENGHARGAAN DAN DEDIKASI	v
SENARAI GAMBAR RAJAH	vi
SENARAI JADUAL	vii
SENARAI SINGKATAN	viii
SENARAI TRANSLITERASI	x
JADUAL KANDUNGAN	xii
BAB 1: PENGENALAN	1
1.1 Pendahuluan	1
1.2 Latar Belakang Masalah	5
1.3 Pernyataan Masalah	15
1.4 Objektif Kajian	21
1.5 Definisi Operasional	21
1.6 Skop dan Batasan Penyelidikan	23
1.7 Kepentingan Penyelidikan	25
1.8 Ulasan Penyelidikan Lepas	25
1.8.1 Kedudukan Harta Alih dalam Bentuk Instrumen Kewangan Sebagai Subjek Wakaf	26
1.8.2 Mekanisme Pembiayaan Pembangunan Harta Wakaf	32
1.8.3 Konsep Pembangunan Menurut Islam	43
1.9 Metodologi Penyelidikan	46
1.9.1 Reka Bentuk Penyelidikan	46
1.9.2 Metode Pengumpulan Data	49
1.9.3 Metode Analisis	60
1.9.3.1 Metode Induktif	60
	xii

1.9.3.2	Metode Deduktif	61
1.9.3.3	Metode Komparatif	61
1.10	Susunan Penulisan	62
BAB 2: KONSEP WAKAF DAN TEORI PEMBANGUNAN HARTA WAKAF SECARA LESTARI MENURUT PERSPEKTIF ISLAM		65
2.1	Pengenalan	65
2.2	Definisi dan Konsep Wakaf Menurut Hukum Syarak	66
2.3	Takrif Wakaf Menurut Perundangan Malaysia	69
2.4	Latar Belakang dan Dalil Pensyariatan Wakaf	71
2.5	Tujuan dan Hikmah Pensyariatan Wakaf	76
2.6	Kategori Wakaf: <i>Waqf Khairi</i> dan <i>Waqf Ahli</i>	78
2.7	Definisi Wakaf Am dan Wakaf Khas Dalam Konteks Perundangan di Malaysia	79
2.8	Wakaf <i>Mushtarak</i>	80
2.9	Syarat Sah Wakaf	81
2.10	Prinsip-Prinsip Asas Yang Mendasari Konsep Wakaf	81
2.11	Konsep Harta dan Pemilikan Menurut Perspektif Syarak dan Undang-Undang Sivil	85
2.11.1	Definisi Harta	86
2.11.2	Definisi Pemilikan	89
2.12	Wakaf Harta Tak Alih dan Harta Alih	91
2.12.1	Wakaf Wang Tunai	94
2.12.2	Tatacara Pelaburan dan Pengendalian Wakaf Wang Tunai	99
2.12.3	Wakaf Saham	102
2.12.4	Tatacara Pengendalian Wakaf Saham	107
2.12.5	<i>Waqf Mushā'</i>	109
2.12.6	Wakaf Manfaat	110
2.13	Teori Pembangunan dan Pelaburan Harta Menurut Perspektif Islam	111
2.14	Teori Pembangunan Ekonomi Ibn Khaldūn	118

2.14.1	Aplikasi Teori Pembangunan Ibn Khaldun Dalam Pembangunan Harta Wakaf	123
2.15	Konsep Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Perspektif Islam	124
2.16	Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Sosial dan Ekonomi	133
2.17	Kepentingan Pendanaan dan Pelaburan bagi Institusi Wakaf	138
2.18	Mekanisme Pembangunan Harta Wakaf	142
2.19	Mekanisme Pembangunan Wakaf Secara Tradisional	143
2.19.1	Istibdāl	143
2.19.2	<i>Ijārah</i> (Sewaan)	148
2.19.3	<i>Al-Ḥukr</i> (Pajakan)	152
2.19.4	<i>Al-Ijāratāyn</i> (Sewaan atau Pajakan dengan Dua Jenis Pembayaran Sewa)	154
2.19.5	<i>Al-Khuluw</i> (Kos penambahbaikan ditanggung oleh penyewa)	155
2.19.6	<i>Al-Kadik</i> (Penyewa membuat pengubahsuaian yang kekal)	157
2.20	Mekanisme Pembangunan Harta Wakaf Secara Kontemporari	157
2.20.1	Wakaf Tunai dan Saham Wakaf	158
2.20.2	Inisiatif Sektor Korporat Untuk Berwakaf	159
2.20.3	Sukuk <i>Mushārah</i>	169
2.20.4	Kaedah “Internal REIT” di Singapura	171
2.20.5	Dompet Dhuafa-Batasa Syariah Mutual Fund	175
2.21	Perundangan dan Pengurusan Pembangunan Harta Wakaf di Malaysia	176
2.22	Senario Pelaburan Wakaf dan Endowmen di Malaysia	184
2.23	Strategi Pelaburan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Perspektif Islam	190
	Kesimpulan	196
 BAB 3: KONSEP DANA AMANAH HARTANAH ISLAM: AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM (I-REIT) DAN AMANAH HARTANAH BUMIPUTERA (AHB)		 197
3.1	Pengenalan	197
3.2	Konsep Dana Pelaburan	197

3.3	Kelebihan Pelaburan Dalam Unit Amanah	200
3.4	Dana amanah hartanah Islam	201
3.5	Amanah Pelaburan Hartanah (Real Estate Investment Trust)	203
3.6	Jenis-Jenis REIT	206
3.7	Amanah Pelaburan Hartanah Islam (<i>Islamic Real Estate Investment Trust, I-REIT</i>)	208
3.8	Ciri-ciri Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT)	212
3.9	Kelebihan dan Potensi REIT/I-REIT	213
3.10	Amanah Hartanah Bumiputera	216
3.11	Perbezaan Struktur Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera	218
	Kesimpulan	222
 BAB 4: ISU-ISU PEMBANGUNAN WAKAF MENERUSI MEKANISME AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM (I-REIT) DAN AMANAH HARTANAH BUMIPUTERA (AHB)		 223
4.1	Pengenalan	223
4.2	Isu-Isu Pembangunan Harta Wakaf Menerusi Mekanisme Dana Amanah Hartanah Islam	224
4.2.1	Isu Perundangan: Pemindahan Hak Milik Harta Wakaf	224
4.2.2	Saiz dan Kualiti Hartanah Wakaf	232
4.2.3	Tujuan Wakaf yang Berbeza	237
4.2.4	Kedudukan Proses <i>Istibdāl</i> Harta Wakaf	240
4.2.5	Kedudukan Unit Pelaburan Hartanah Sebagai Harta Menurut Hukum Syarak	249
4.2.6	Kedudukan Unit Amanah Hartanah Sebagai Subjek Wakaf Menurut Perspektif Syarak dan Perundangan Wakaf di Malaysia	253
4.2.7	Latar Belakang dan Modus Operandi Syarikat REIT dan I-REIT	261
4.2.8	Kedudukan Pelabur Bukan Beragama Islam (<i>non-Muslim</i>) Dalam Dana Amanah Hartanah Wakaf	264
4.2.9	Status Bayaran Sewa Tidak Patuh Syariah dalam Portfolio Dana Amanah Hartanah Wakaf	266

4.2.10	Cabaran Pengurusan Risiko Pembangunan Wakaf Menerusi Struktur dan Mekanisme I-REIT dan AHB	273
4.3	Penilaian Potensi Pembangunan Harta Wakaf Menerusi Mekanisme Dana Amanah Hartanah Islam: I-REIT dan AHB	277
	Kesimpulan	280
 BAB 5: TRANSFORMASI PEMBANGUNAN HARTA WAKAF SECARA KONTEMPORARI MENERUSI MEKANISME DANA AMANAH HARTANAH ISLAM		 282
5.1	Pengenalan	282
5.2	Gabungan Konsep Usaha Sama Kederewanan (Venture Philanthropy), Wakaf Unit Amanah Hartanah dan Mekanisme Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) serta Amanah Hartanah Bumiputera (AHB)	282
5.3	Perlantikan Pihak-Pihak Dalam Struktur Dana Amanah Hartanah Wakaf	286
5.4	Strategi Penubuhan Wakaf REIT	290
5.4.1	Mekanisme Wakaf REIT	292
5.4.2	Ciri-Ciri Wakaf REIT	296
5.5	Strategi Penubuhan Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)	298
5.5.1	Mekanisme Amanah Saham Hartanah Wakaf	302
5.5.2	Tempoh Dana Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)	304
5.5.3	Aku Janji Jualan dan Aku Janji Belian	304
5.5.4	Ciri-Ciri Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)	305
5.6	Strategi Pendanaan Menerusi Dana Hartanah Swasta (<i>Private Property Fund</i>)	306
5.6.1	Mekanisme Dana Hartanah Wakaf	309
5.7	Hukum Mewakafkan Unit-Unit Dana Amanah Hartanah	312
5.8	Akad yang Mendasari Hubungan antara Pihak-Pihak dalam Struktur Dana Amanah Hartanah Wakaf	315
5.9	Strategi Penawaran Unit-Unit Dana Amanah Hartanah Wakaf	317
5.10	Kategori Pelabur dalam Struktur Dana Amanah Hartanah Wakaf	318
5.11	Agihan Manfaat Wakaf	321

5.12	Insentif Cukai Kepada Pewakaf	322
5.13	Strategi Pengurusan Risiko Kehilangan Modal Wakaf	322
	Kesimpulan	327
	BAB 6: PENUTUP	329
6.1	Rumusan	329
6.2	Implikasi Kajian	336
6.3	Cadangan dan Saranan	338
	BIBLIOGRAFI	342
	LAMPIRAN	366

BAB 1: PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Wakaf merupakan suatu bentuk pemberian yang melibatkan pengorbanan harta benda oleh seorang individu Muslim ke arah kebaikan¹ atas dasar *qurbah* yakni mendekatkan diri kepada Allah SWT bagi mendapat keredaan dan ganjaran pahala (*thawāb*) yang berkekalan daripada-Nya.² Hakikatnya konsep wakaf adalah menjangkau pengertian ibadah yang mengatur hubungan ketaatan manusia kepada Allah SWT (*hablu mina Allah*) kerana turut merangkumi aspek muamalah bagi memelihara hubungan sesama insan (*hablu min al-nās*) yang berpaksikan nilai-nilai persaudaraan (*ukhuwwah*), kasih sayang (*maḥabbah*), kerjasama dan saling bantu-membantu (*ta'āwun*)³ ke arah kebaikan (*jihat al-bir*).⁴

Apabila sesuatu harta diwakafkan, pemilikan harta tersebut secara tersiratnya telah berpindah kepada Allah SWT dan hanya manfaatnya disalurkan untuk kemaslahatan manusia.⁵ Oleh itu, sesuatu harta wakaf itu dianggap sebagai harta amanah yang perlu dipelihara dan dijaga oleh *mutawallī* (pemegang amanah) bagi menjamin kekekalannya untuk dimanfaatkan oleh benefisiari selaras dengan hasrat pewakaf. Elemen kekal sesuatu harta wakaf turut menggambarkan bahawa objektif wakaf adalah bagi menjamin kelestarian (*sustainability*) daripada sudut pembangunan

¹ Menurut Syeikh Muhammad Abū Zahrah, ciri-ciri kebaikan yang menjadi inti pati wakaf tidak hanya terhad kepada aspek peribadatan seperti pembinaan masjid tetapi turut merangkumi wakaf kepada fakir miskin, golongan yang memerlukan, hamba sahaya dan wakaf menerusi pemberian pinjaman *qard al-ḥasan* daripada hasil pulangan wakaf, Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf* (t.tp: Maṭba'ah 'Alī Mukhaymar, 1959), 8.

² Mustafā Ahmad al-Zarqā', *Al-Aḥkām al-Awqāf* ('Amman: Dar 'Ammar, 1998), 19; Wahbah al-Zuhayli, *al-Waṣāyā wa al-Waqf fī al-Fiqh al-Islāmi*, 1987 (Damsyik: Dar al-Fikr), 134-135; Miriam Hoexter, *Endowments, Rulers and Community: Waqf al-Haramayn in Ottoman Algiers* (Leiden: Brill, 1998), 8.

³ Syahnaz Sulaiman, "Hukum Pembangunan Tanah Wakaf Khas Menurut Perspektif Syarak", *Jurnal Muamalat* 1 (2008), 51.

⁴ Al-Zarqā', *Al-Aḥkām al-Awqāf*, 14; 'Ikrimah Sa'īd Ṣabrī, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Nazariyyah wa al-Taḥqīq* (al-Urdun: Dār al-Nafā'is, 2008), 17; Monzer Kahf, "The Role of Waqf in Improving the Ummah Welfare" (makalah, Waqf as a Private Legal Body, University of North Sumatra, 6-7 Januari 2003), 3.

⁵ Anwar A. Qadri, *Islamic Jurisprudence in the Modern World* (Bombay : N.M Tripathi Private, 1963), 455.

sosial dan ekonomi dalam sesebuah negara melewati generasi dan peredaran zaman di samping turut berperanan sebagai instrumen pembasmian kemiskinan.⁶

Sungguhpun pensyariatian wakaf tidak dinyatakan secara spesifik di dalam al-Quran,⁷ sumbangan wakaf amat signifikan terhadap ketamadunan umat manusia dalam dunia Islam mengatasi konsep sedekah yang biasa kerana menggabungkan elemen-elemen yang melibatkan pertimbangan daripada sudut ekonomi dan amal kebajikan. Lantaran itu, wakaf diberikan kedudukan yang tinggi berbanding dengan pemberian biasa dikenali sebagai *sadaqah jāriyah* dengan dijanjikan ganjaran pahala yang berterusan dan berkekalan di dunia dan akhirat kepada mereka yang melaksanakannya.⁸ Lantaran itu, terdapat pandangan yang menolak wakaf dibuat secara bertempoh kerana tertakluk kepada jangka waktu tertentu atas dasar bahawa pengabdian diri kepada Allah SWT seharusnya tidak bersifat sementara sebaliknya hendaklah berterusan dan kekal.⁹

Hadīth yang diriwayatkan oleh Ibn Umar mengenai tindakan ayahandanya Sayyidina Umar al-Khaṭṭāb yang mewakafkan sebidang tanah pertanian kesayangannya di Khaybar berupa ladang kurma adalah suatu manifestasi yang jelas bahawa harta wakaf hendaklah terdiri daripada harta yang bersifat produktif dan menjana hasil untuk diagihkan kepada golongan yang memerlukan.¹⁰ Hadīth ini secara tidak langsung

⁶ Abul Hasan M. Sadeq, "Waqf, Perpetual Charity and Poverty Alleviation", *International Journal of Social Economics* 29, no. ½ (2002), 140-145; Habib Ahmed, *Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation, Occasional Paper No. 8* (Jeddah: Islamic Development Bank, Islamic Research and Training Institute, 2004), 15-18.

⁷ Timur Kuran, "The Provision of Public Goods under Islamic Law: Origins, Impact and Limitations of the Waqf System", *Law and Society Review* 35 (2001), 844.

⁸ Kenyataan ini adalah berlandaskan kepada hadith berhubung tiga amalan yang dijanjikan Allah dengan ganjaran yang berpanjangan meskipun selepas kematian seseorang iaitu doa anak yang soleh, ilmu yang bermanfaat dan sedekah jariah yakni sedekah yang berkekalan merujuk kepada wakaf. Hadith riwayat Muslim, no. hadis 1631, *kitāb wasiyyah, bāb mā yalḥaqu al-insān min al-thawāb ba'da wafā'ihī*, dan Tirmidhī, no. hadis 1376, *kitāb al-aḥkām Rasūlullāh SAW, bāb al-waqf*. Lihat Abu al-Husayn Muslim bin al-Hajjāj al-Qushayrī, "Sahīh Muslim", dalam *Mawsū'at al-Hadīth al-Sharīf: al-Kutub al-Sittah*, ed. Sāliḥ ibn 'Abd al-'Azīz ibn Muhammad ibn Ibrāhīm al-Shaykh: Dār al-Salam, 2008), 963 dan Muhammad ibn 'Īsā, "Jāmi' al-Tirmidhī", dalam *Mawsū'at al-Hadīth al-Sharīf*, 1791.

⁹ al-Zuhaylī, *al-Waṣāyā wa al-Waqf fī al-Fiqh al-Islāmi*, 205.

¹⁰ Hadith ini telah diriwayatkan oleh semua perawi dalam kitab Sunan al-Sittah. Hadith riwayat al-Bukhārī, *kitāb al-waṣāyā, bāb al-waqf li al-ghaniyyi wa al-faqīr wa al-da'if*; no. hadith 2764, Muslim, *kitāb al-wasiyyah, bāb al-waqf*, hadith no. 4224, Abi Dāwūd, *kitāb al-farā'id, bāb mā jā'a fī al-rajul yuqafu al-waqf*, hadith no. 2878, Tirmidhī, *bāb mā jā'a fī al-waqf*, no. hadith 1375, al-Nasā'ī, *kitāb al-Iḥbās*, hadith no. 3637 dan Ibn Majah, *kitāb-sadaqat, abwāb al-sadaqāt*, no. 2397. Lihat Abū 'Abd Allah Muhammad bin Ismā'īl al-Bukhārī, "Sahīh al-Bukhārī", dalam *Mawsū'at al-Hadīth al-Sharīf: al-*

menjadi gagasan dan landasan yang penting dalam membentuk teori pembangunan harta wakaf secara lestari yang menekankan aspek kelestarian sumbangan wakaf terhadap kemajuan sosioekonomi ummah sepanjang zaman. Amalan wakaf yang bercirikan kekal juga terus berkembang, menjadi tradisi dan teras kepada pembinaan kekayaan dan ketamadunan¹¹ Islam semenjak zaman Nabi Muhammad SAW sehingga ke hari ini. Baik di mana sahaja umat Islam berada di pelosok bumi ini, merentasi lautan Atlantik dan Pasifik, amalan kebajikan dan kedermawanan berasaskan konsep wakaf menjadi asas dalam menghidupkan fungsi sebuah peradaban. Aset-aset wakaf turut melahirkan sentuhan seni bina dan landskap bercirikan Islam yang unik seperti Taj Mahal di India, jambatan Mortar di Bosnia, Masjid al-Aqsa di Palestine serta ikon-ikon lain seperti Universiti al-Azhār di Mesir, Hospital Kanak-Kanak Sisli di Istanbul dan Terusan Air Zubaidah di Mekah.¹²

Catatan sejarah seterusnya melakarkan bukti bahawa institusi wakaf berperanan secara dominan sebagai sektor ketiga dalam membiayai pembangunan sosioekonomi ummah terutamanya dalam menyediakan infrastruktur asas bagi memenuhi tuntutan dan keperluan sosial umat Islam berkaitan keagamaan, pendidikan, kesihatan, pertanian, penyelidikan, pemeliharaan alam sekitar dan haiwan, pembiayaan mikro, penyediaan infrastruktur awam¹³ termasuk pembelaan golongan yang kurang bernasib baik dalam masyarakat. Timur Kuran menyifatkan bahawa wakaf sebagai institusi amanah turut

Kutub al-Sittah, 223; Abu al-Husayn Muslim bin al-Hajjāj al-Qushayri, “Sahih Muslim”, dalam *Mawsū‘āt al-Hadīth al-Sharīf*, 963; Abī Dāwud Sulaymān ibn al-Ash‘ath, “Sunan Abī Dāwud”, dalam *Mawsū‘āt al-Hadīth al-Sharīf*, 1438; Muhammad ibn ‘Īsa ibn Thawrah, “Jāmi‘ al-Tirmidhi”, dalam *Mawsū‘āt al-Hadīth al-Sharīf*, 1791; Abī ‘Abd al-Rahmān Ahmad ibn Shu‘ayb al-Nasā‘ī, dalam *Mawsū‘āt al-Hadīth al-Sharīf*, 2326; Muhammad ibn Yazid al-Qazwini, “Sunan Ibn Mājah”, dalam *Mawsū‘āt al-Hadīth al-Sharīf*, 2620.

¹¹ Yildirim, Riza, “Dervishes Waqfs, and Conquest: Notes on Early Ottoman Expansion in Thrace”, dalam *Held in Trust: Waqf in the Islamic World*, ed. Ghazaleh, Pascale (New York: The American University in Cairo Press, 2011), 23.

¹² Siraj Sait dan Hilary Lim, *Land Law and Islam: Property Human Rights in the Muslim World* (London: Zed Books Ltd, 2006), 147; Razali Othman, Razali Othman, *Wakaf Tunai: Sejarah, Amalan dan Cabaran Masa Kini* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2015), 1.

¹³ Monzer Kahf, “Waqf and Its Sociopolitical Aspects”, dalam *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*, ed. Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (Kuala Lumpur, CERT Publications, 2011), 46.

menyumbang terhadap kemajuan bandar-bandar di wilayah Islam yang secara perbandingannya lebih besar dan dinamik daripada kemajuan yang dikecapi oleh Barat pada zaman pertengahan (*middle age*). Institusi wakaf juga berperanan dalam membiayai pembinaan dan penyelenggaraan pelbagai perkhidmatan perbandaran tanpa melibatkan kos¹⁴ dan campur tangan oleh kerajaan.¹⁵ Sumbangan dan peranan wakaf yang begitu signifikan ini secara tidak langsung berjaya mengurangkan bebanan perbelanjaan yang ditanggung oleh kerajaan dalam memelihara aspek kebajikan sosial sehingga Hodgson mengungkapkan fungsi wakaf sebagai “a vehicle for financing Islam as a society” iaitu suatu instrumen yang membiayai kelangsungan hidup masyarakat Islam.¹⁶

Aset-aset wakaf bukan sahaja terdiri daripada aset berkualiti tinggi yang menjana pendapatan seperti kompleks komersial, hotel dan rumah kediaman bahkan turut menjana peluang pekerjaan kepada masyarakat.¹⁷ Konsep wakaf yang berteraskan institusi amanah juga diimplementasikan oleh dunia Barat sehingga melahirkan beberapa endowmen terkenal dalam dunia pendidikan di Eropah seperti Merton College, University of Oxford.¹⁸ Idea dan konsep wakaf turut menjadi aspirasi dalam menentukan hala tuju pembangunan institusi tidak bermotifkan keuntungan (*nonprofit organisation, NPO*) dan tidak berkaitan kerajaan (*nongovernmental organisation, NGO*) bagi meningkatkan kuantiti dan kualiti perkhidmatan kebajikan ummah.¹⁹

¹⁴ Magda Ismail Abdel Mohsin, “Revitalization of Waqf Administration & Family Waqf Law”, *US-China Law Review* 7, no. 6 (June 2010), 1.

¹⁵ Timur Kuran, “The Absence of the Corporation in Islamic Law: Origins and Persistence”, *American Journal of Comparative Law* 53, no. 4 (2005), 799.

¹⁶ Marshall Hodgson, *The Venture of Islam: Conscience and History in a World Civilization* (Chicago: The University of Chicago Press, 1974), 2:124.

¹⁷ Magda, “Revitalization of Waqf Administration & Family Waqf Law”, 1.

¹⁸ Arjomand, Said A., “Philanthropy, the Law and Public Policy in the Islamic World before the Modern Era”, dalam *Philanthropy in the World's Traditions*, ed. Ichman, F. Warren (Bloomington: Indiana University Press, 1998), 115.

¹⁹ Monzer Kahf, Monzer Kahf, “Financing the Development of Awqaf Property”, dalam *Readings in Contemporary Waqf Issues*, ed. Monzer Kahf dan Siti Mashitoh Mahamood (Kuala Lumpur: CERT Publications Sdn. Bhd., 2011), 165 ; Kahf, “The Role of Waqf in Improving the Ummah Welfare”, 13.

1.2 Latar Belakang Masalah

Gelombang kegemilangan institusi wakaf di seluruh dunia walau bagaimanapun telah dilanda gelora arus yang ada pasang surutnya apabila perkembangan dan kemajuan institusi wakaf turut melewati era kejumudan dan kejatuhan.²⁰ Sungguhpun wakaf berperanan secara signifikan dalam sejarah peradaban Islam, fungsi wakaf kemudiannya melalui zaman kemerosotan.²¹ Kajian oleh Ali mendapati meskipun terdapat banyak harta wakaf di negara-negara Islam di seluruh dunia, harta-harta tersebut tidak dimajukan dan digembleng secara sewajarnya bagi menyediakan perkhidmatan kebajikan kepada umat Islam.²²

Mohd. Zain menerusi kajiannya mendapati terdapat ramai sarjana Barat sekitar kurun ke 19 dan 20 yang berpendapat sejumlah besar daripada tanah-tanah wakaf diabaikan dan hasilnya juga kurang berbanding dengan kategori tanah yang lain.²³ Sementara Kuran menyifatkan konsep wakaf merupakan faktor yang mengakibatkan berlakunya insiden kemiskinan dan kemunduran ekonomi di negara-negara dan wilayah-wilayah Islam berikutan sebahagian besar sumber kekayaan telah dikeluarkan daripada sektor industri.²⁴ Konsep wakaf yang menekankan ciri-ciri kekal, tidak boleh dijual beli dan dipindah milik turut didakwa menjadi penghalang kepada perkembangan institusi wakaf sebagai organisasi bersifat komersil disebabkan sumber-sumbernya tidak diurus secara fleksibel.²⁵ Institusi wakaf yang berorientasikan kebajikan juga dikatakan

²⁰ Murat Cizakca, *A History of Philanthropic Foundations: The Islamic World From the Seventh Century to the Present*, Istanbul: Bogazici University Press, 2000), 3-4; Timur Kuran, "Why the Middle East is Economically Underdeveloped: Historical Mechanisms of Institutional Stagnation", *The Journal of Islamic Economic Perspectives* 18, no. 3 (2012), 71-90; Timur Kuran, "The Economic Roots of Political Underdevelopment in the Middle East : A Historical Perspective", *Southern Economic Journal*, 78, no. 4 (2012), 1093.

²¹ Hidayatul Ihsan dan Shahul Hameed Mohamed Ibrahim, "Waqf Accounting And Possible Use of SORP 2005 to Develop Waqf Accounting Standards", dalam *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*, ed. Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (Kuala Lumpur: CERT Publications, 2011), 252.

²² Ashfaque Ali, "Socio-Economic Role of Awqaf in the Advancement of Muslims", *AWQAF* 3 (2002), 21-30.

²³ Mohd Zain Haji Othman, *Islamic Law With Special Reference to the Institution of Waqf* (Kuala Lumpur: Jabatan Perdana Menteri, 1982), 116.

²⁴ Timur Kuran, "Why the Middle East Is Economically Underdeveloped: Historical Mechanisms of Institutional Stagnation", 71-72.

²⁵ Timur Kuran, "The Absence of the Corporation in Islamic Law: Origins and Persistence", 785-834;

menjadi penghalang terhadap usaha pengumpulan dan pengembangan harta umat Islam secara agresif melalui sistem pelaburan dan ekonomi moden yang lebih produktif selain tidak mempunyai ciri-ciri institusi korporat yang berpengaruh dalam kerajaan.²⁶

Shatzmiller dan Kuran turut berpandangan bahawa faktor penyelewengan dan salah guna kuasa dalam pengurusan wakaf, ketiadaan kepakaran pengurusan organisasi berskala besar, iklim politik yang tidak menentu serta status wakaf yang tidak diiktiraf sebagai sebuah entiti syarikat dalam perbicaraan di mahkamah merupakan antara halangan-halangan lain yang menyekat usaha pembangunan wakaf secara dinamik.²⁷ Cizakca serta Siraj dan Lim antara lain berpendapat bahawa dasar imperialisme dan kolonialisme oleh Barat adalah dalang yang mengakibatkan kemunduran institusi wakaf di seluruh dunia Islam sekitar kurun ke-19 dan ke-20²⁸ namun fenomena ini tidak memberi kesan terhadap kerajaan Turki memandangkan empayar tersebut tidak pernah dijajah oleh Barat.²⁹

Kebimbangan ini turut disuarakan oleh Syed Othman al-Habsyi dengan berpendapat bahawa institusi wakaf sebagaimana institusi zakat dan baitulmal kerana tidak berperanan sepenuhnya dalam membawa umat Islam ke ambang pembangunan yang sepatutnya.³⁰ Masyarakat Islam terdahulu juga dilihat memanfaatkan harta-harta

Timur Kuran , “Why the Middle East is Economically Underdeveloped : Historical Mechanisms of Institutional Stagnation”, 71-90; dan Lane, Jan-Erik, Redissi, Hamadi dan Saydawi , Riyad, *Religion and Politics: Islam and Muslim Civilization* (England: Ashgate Publishing Limited, 2009), 100;

²⁶ Timur Kuran, “The Economic Roots of Political Underdevelopment in the Middle East: A Historical Perspective”, 1086-1095.

²⁷ Shatzmiller Maya, “Islamic Institutions and Property Rights: The Case of the ‘Public Good’ Waqf, *Journal of Economic and Social History of the Orient* 44, no. 1 (2001), 44-74; Shatzmiller Maya, “Economic Performance and Economic Growth in the Early Islamic World, *Journal of the Economic and Social History of the Orient* 54, no. 2 (2011) , 132-184; Timur Kuran, “The Economic Roots of Political Underdevelopment in the Middle East: A Historical Perspective”, 1091; Timur Kuran, *Islam and Mammon: The Economic Predicaments of Islamism* (Princeton and Oxford:Princeton University Press, 2004), 78.

²⁸ Beberapa pengkaji turut melaporkan berlakunya penyelewengan dalam pengurusan harta wakaf khususnya semasa era kerajaan Turki Uthmaniyyah sehingga membawa kepada kemerosotan sistem wakaf dan seterusnya kejatuhan empayar itu sendiri seperti penggelapan wang hasil wakaf, harta-harta wakaf terbiar dan tidak diselenggarakan dengan baik. Lihat Sait dan Lim , Land *Law and Islam: Property Human Rights in the Muslim World*, 159.

²⁹ Cizakca, A History of Philantropic Foundations, 1.

³⁰ Syed Othman al-Habsyi, “Konsep Wakaf dan Pelaksanaannya di Malaysia” (makalah, *Seminar Pentadbiran Harta-Harta Wakaf Kebangsaan*, Ipoh, 24-25 November 1986).

wakaf secara optimum sehingga menyumbang kepada pembangunan ekonomi negara.³¹ Sedangkan umat Islam pada hari ini dilihat mengabaikan aspek tersebut lantaran gagal untuk mengeksploitasi aset-aset wakaf yang ada, bahkan, mereka juga tidak begitu cenderung untuk berwakaf.³² Di samping itu, tanggapan sempit masyarakat Islam terhadap tujuan wakaf hanya terbatas untuk masjid dan surau semata-mata juga perlu di kikis disebabkan amal jariah tidak hanya menjurus kepada aspek ibadah semata-mata tetapi turut merangkumi usaha membangunkan kehidupan umat Islam secara syumul meliputi kesejahteraan sosial dan ekonomi.³³ Ini termasuklah usaha membina harta-harta wakaf seperti bangunan sekolah, hospital, perpustakaan, pusat dakwah, rumah anak yatim, pusat perlindungan ibu tunggal, warga tua, saudara baru³⁴ dan gelandangan serta pusat riadah. Aset wakaf dalam jumlah yang besar dengan tahap pengurusan yang baik juga mampu untuk bersaing serta menandingi kuasa ekonomi bangsa asing yang memonopoli kegiatan ekonomi serta aset dalam sesebuah negara.³⁵

Di Malaysia, antara isu-isu utama yang dihadapi oleh pengurus wakaf ialah masalah ketidakcukupan dana untuk membiayai projek pembangunan, tunggakan bayaran sewa harta wakaf,³⁶ ketidakcekapan serta ketidaktelusan pengurusan dan pentadbiran³⁷, lokasi dan saiz tanah wakaf yang tidak strategik dan ekonomik, kekurangan kakitangan serta kepakaran ikhtisas dan profesional,³⁸ kekurangan desakan politik (*political will*),³⁹ halangan daripada sudut perundangan seperti masalah

³¹ Sanep Ahmad dan Nur Diyana Muhamed, *Institusi Wakaf dan Pembangunan Ekonomi Negara: Kes Pembangunan Tanah Wakaf di Malaysia*, dalam *Prosiding Malaysian National Economic Forum PERKEM VI*, (Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia, 2011), 1:140.

³² Syed Othman al-Habsyi, "Islam dan Pembangunan Masyarakat di Malaysia" (makalah, *Seminar Islam dan Kebudayaan Melayu*, Bangi, 1986).

³³ Osman Sabran, *Pengurusan Harta Wakaf* (Skudai: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia), 72-73.

³⁴ *Ibid*, 72.

³⁵ *Ibid*, 73.

³⁶ Mohd Afendi Mat Rani et al., "Penyewaan Tanah Wakaf dari Perspektif Hukum Syarak dan Amalannya di Malaysia" (makalah, *Seminar Syariah dan Undang-Undang Peringkat Kebangsaan*, 2- 3 November 2010, Fakulti Syariah dan Undang-Undang, Universiti Sains Islam Malaysia), 72-73.

³⁷ Abu Bakar Manan, "Isu-Isu Semasa Berhubung Pembangunan Tanah Wakaf", *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 1, no.1 (2007), 56-63.

³⁸ *Ibid*; Daza, Jose Rigoberto Parada, "Economy of Non-Profit Organizations: Charities and Donations, International", *Research Journal of Finance and Economics* 52 (2010), 92.

³⁹ Abul Hassan dan Abdus Shahid Mohammad, "Management and Development of the Awqaf Assets"

pencerobohan⁴⁰ termasuk harta wakaf yang tidak jelas kedudukannya kerana terlibat dengan kes tuntutan mahkamah oleh waris-waris.⁴¹

Kegagalan untuk menghayati konsep dan fungsi wakaf yang sebenar juga merupakan antara faktor institusi wakaf tidak menyumbang bagi menjana manfaat secara total kepada umat Islam di negara ini. Stigma bahawa hanya golongan yang berada dan memiliki banyak aset hartanah sahaja yang mampu untuk berwakaf mungkin masih menebal dalam masyarakat selain mereka kurang berkeyakinan terhadap aspek pengurusan wakaf kerana bimbang berlakunya ketirisan.⁴² Amalan wakaf di negara ini bukan sahaja kurang diberikan perhatian oleh masyarakat awam malah kurang mendapat sokongan dan penyertaan proksi profesional serta sektor korporat kerana tidak menampakkan ciri-ciri menjana keuntungan komersial kepada mereka.⁴³

Masalah kekurangan dana⁴⁴ merupakan antara faktor utama yang menghimpit agenda pembangunan harta wakaf di negara ini. Zarqa menyifatkan kebanyakan pentadbir harta wakaf tidak mempunyai sumber pendapatan yang mencukupi untuk membiayai aktiviti pembangunan lantas mengakibatkan wakaf tidak dapat berfungsi secara total dalam merealisasikan objektif memelihara kebajikan ummah.⁴⁵ Di Malaysia misalnya, insiden “Kaya Aset, Kurang Dana” berlaku disebabkan sebahagian besar aset wakaf di negara ini adalah dalam bentuk harta tetap (harta tak alih) seperti tanah yang tidak mempunyai kecairan untuk dibangunkan dan hanya sebahagian kecil daripada aset

(makalah, *Seventh International Conference-The Tawhid Epistemology: Zakat and Waqf*, Bangi, 6-7 Januari 2010).

⁴⁰ Mohd Afandi Mat Rani et al., *Transformasi Wakaf di Malaysia: Isu dan Cabaran* (Shah Alam: Institut Kajian Zakat Malaysia, Universiti Teknologi MARA, t.t), 69-78.

⁴¹ Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia: Legal and Administrative Perspective* (Kuala Lumpur: University Malaya Press, 2006), 94.

⁴² Noraini Md Top, “Mobilisation of Waqf Resources in Malaysia: Problems and Prospects” (tesis kedoktoran, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, Kuala Lumpur, 1991), 2.

⁴³ Naziree Md. Yusof, “Saham Wakaf Selangor: Halatuju dan Potensi dalam Pembangunan Masyarakat”, *Kanun* 22, no.4 (Disember 2010), 37.

⁴⁴ Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia, Legal and Administrative Perspective*, , 91; Sohaimi Mohd Salleh dan Syarqawi Muhammad, “Waqaf Development in Malaysia: Issues and Challenges”, *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 2, no.1 (2008), 21; Anan C. Mohd, Senario Pembangunan Waqf di Malaysia: Waqaf Melestarikan Pembangunan Ummah (makalah, *Seminar Waqaf Antarabangsa 2014*, 7-10 Disember 2014).

⁴⁵ Muhammad Anas Zarqa, “Financing and Investment in Awqaf Projects: A Non-Technical Introduction”, *Islamic Economic Studies* 1, no.2 (June 1994), 59.

wakaf terdiri daripada harta alih seperti wang tunai.⁴⁶ Setakat bulan Disember 2014, nilai aset hartanah wakaf di seluruh Malaysia dianggarkan bernilai RM1 bilion dengan jumlah keluasan tanah wakaf berjumlah 11,000 hektar.⁴⁷ Daripada jumlah tersebut, dianggarkan hanya 7.2% daripada tanah wakaf di seluruh negara dibangunkan manakala selebihnya terbiar sepi disebabkan masalah kekurangan dana.⁴⁸ Senario ini jelas menggambarkan bahawa ketiadaan sumber dana pembangunan yang mencukupi telah membantutkan usaha pembangunan harta wakaf di negara ini. Sementara itu, tiada data komprehensif yang diperolehi bagi menyokong nilai aset wakaf tunai di Malaysia berikutan pengurusan dan pentadbiran wakaf terletak pada 13 negeri yang berbeza.

Jadual 1.1 menunjukkan nilai aset wakaf di salah sebuah negeri di Malaysia iaitu negeri Selangor bagi tahun 2014 yang mana 97% daripada aset wakaf di negeri berkenaan adalah dalam bentuk aset hartanah sementara 3% dalam bentuk wang tunai dengan anggaran aset hartanah bernilai RM134 juta manakala aset tunai hanya berjumlah RM5 juta.⁴⁹ Data tersebut jelas menunjukkan bahawa kebanyakan aset yang diwakafkan di negara ini terdiri daripada aset hartanah kekal dan masyarakat Malaysia secara amnya masih kurang membudayakan amalan berwakaf dalam bentuk harta alih seperti wang tunai, saham dan sebagainya.

⁴⁶ Aminah Mohsin dan Mohammad Tahir Mohammad Sabit, “Weaknesses of Current Capital Raising, Financing, and Investment Methods of Awqaf (Islamic Trusts)”, dalam *Proceedings of International Conference on Social Science and Humanity, International Proceedings of Economics Development Research (IPEDR)* (Singapore: IACSIT Press), 5:401-405.

⁴⁷ Anan C. Mohd, “Senario Pembangunan Waqf di Malaysia: Waqaf Melestarikan Pembangunan Ummah”.

⁴⁸ Maznah Zakaria *et.al*, “Pelaporan Waqaf di Malaysia: Mengenalpasti Keperluan Maklumat Pemegang Kepentingan” (makalah, Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke-9, 17-19 Oktober 2014, Kuala Terengganu), 233.

⁴⁹ Setakat bulan Oktober 2014. Lihat Abu Bakar Yang, “Pembangunan Wakaf (Perbadanan Wakaf Negeri Selangor)” (makalah, *Seminar Waqaf Antarabangsa 2014*, Hotel Istana Kuala Lumpur, 8- 10 Disember 2014).

Jadual 1.1: Nilai Harta Wakaf Mengikut Kategori Aset di Majlis Agama Islam Selangor (MAIS), Majlis Agama Islam Singapura dan Kuwait Awqaf Public Foundation (KAPF)

Institusi	Hartanah (%)	Tunai/Kewangan (%)	Perkhidmatan (%)
MAIS	97	3	-
MUIS	87	13	-
KAPF	53	41	6

Sumber: Abu Bakar Yang⁵⁰, Majlis Agama Islam Singapura *Annual Report 2013*⁵¹ dan Busharah⁵²

Dapatan statistik nilai aset wakaf di Singapura turut menggambarkan senario yang sama (Jadual 1.1) iaitu sebanyak 87% daripada aset wakaf adalah dalam bentuk hartanah manakala selebihnya iaitu 13% adalah bentuk wang tunai yang dilaburkan dalam pelbagai instrumen kewangan moden seperti deposit jangka pendek dan bon.⁵³ Keadaan adalah sedikit berbeza dengan Kuwait yang mana ratio harta wakaf dalam bentuk aset kewangan adalah hampir menyamai dengan jumlah aset hartanah iaitu 41% dalam bentuk aset kewangan, 53% merupakan aset hartanah manakala selebihnya 6% adalah aset berkaitan perkhidmatan. Meskipun secara amnya fuqaha telah bersepakat berhubung keharusan mewakafkan harta alih seperti wang tunai, kecenderungan umat Islam untuk mewakafkan harta alih seperti saham syarikat, serta manfaat meliputi harta intelek seperti paten dan cap dagangan masih belum dipraktikkan secara meluas. Hal ini mungkin disebabkan oleh kurangnya kefahaman dan penghayatan masyarakat Islam berhubung dengan kepelbagaian kategori aset yang boleh diwakafkan yang hakikatnya tidak hanya tertakluk kepada aset-aset tradisional seperti tanah dan bangunan.

⁵⁰ Abu Bakar Yang, "Pembangunan Wakaf (Perbadanan Wakaf Negeri Selangor)".

⁵¹ Perutusan tersebut adalah berasaskan kepada aset hartanah yang menjana pendapatan daripada hasil sewaan (*investment properties*) adalah berjumlah S\$541,048,088 juta dan aset kewangan merangkumi tunai dan yang sewaktu dengannya serta aset kewangan yang lain (*cash and equivalent and available for-sale financial assets*) berjumlah S\$80,416,116. Lihat Majlis Agama Islam Singapura, *Annual Report 2013*, 118.

⁵² Khaled M. Al-Busharah, "Kuwait Awqaf Public Foundation, (KAPF), Developmental Social Experience and Prospects" (makalah, The Arab Forum Towards A New Welfare Mix: Rethinking the Role of the State, Market and Civil Society in the Provision of Basic Social Services, Beirut, 19- 20 Disember 2012).

⁵³ Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Shari'ah Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore", (tesis kedoktoran, Durham University, United Kingdom), 40.

Menyaksikan realiti bahawa sebahagian besar aset-aset wakaf adalah dalam bentuk kekal, Siti Mashitoh merumuskan bahawa isu pembangunan harta wakaf sememangnya adalah sangat kompleks berbanding zakat kerana melibatkan aset-aset seperti tanah yang memerlukan dana untuk dimajukan di samping isu-isu perundangan berbangkit yang lain.⁵⁴ Sebagaimana maklum, aset-aset wakaf seperti tanah dan bangunan tidak mempunyai kecairan tunai lebih-lebih lagi apabila aset-aset tersebut dalam keadaan terbiar dan tidak menjana pendapatan. Sekiranya aset hartanah wakaf mempunyai pendapatan sekalipun, jumlah hasil kutipan sewa premis wakaf adalah kecil dan tidak mencukupi untuk dijadikan modal bagi membiayai projek pembangunan berskala besar.⁵⁵ Lebih menyukarkan keadaan apabila tanah-tanah wakaf ini bersaiz kecil dan tidak ekonomik untuk dimajukan selain berada di kawasan pendalaman yang jauh daripada arus pembangunan.⁵⁶ Dapatan kajian oleh Cik Zuina menunjukkan terdapat banyak tanah wakaf yang terpendam, terbiar serta tidak dibangunkan secara efektif meskipun tanah-tanah tersebut berada dalam kawasan bandar atau pinggir bandar dan senario ini dikatakan berlaku hampir di seluruh Malaysia.⁵⁷

Lebih mendukacitakan apabila sebahagian besar daripada tanah-tanah wakaf ini masih belum dimajukan meskipun sudah diwakafkan semenjak puluhan tahun yang lalu, malah, ada yang sudah menjangkau lebih seabad lamanya yang mana hal ini secara jelas telah menafikan hak benefisiari dan hasrat pewakaf. Misalnya wakaf oleh Ahmad Dawjee Dadabhoy di kawasan segi tiga emas Kuala Lumpur telah diwakafkan semenjak tahun 1934 lagi. Hanya menjelang tahun 2007 pembangunan projek berskala besar berupa Menara Imarah Wakaf (Menara Bank Islam) dilaksanakan di atas tanah tersebut

⁵⁴ Siti Mashitoh Mahamood, "Perundangan Wakaf dan Isu-Isu Berbangkit" (makalah, *Konvensyen Wakaf Kebangsaan*, Hotel Legend, Kuala Lumpur, 12-14 September 2006).

⁵⁵ Siti Rokyah Md. Zain, "Determinants of Financial Reporting Practices on Waqf by Malaysian's State Islamic Religious Councils" (disertasi, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, 2005).

⁵⁶ Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia, Legal and Administrative Perspective*, 94.

⁵⁷ Cik Zuina Ismail, "Pembangunan Tanah Wakaf: Analisis Menurut Perundangan dan Pelaksanaan di Malaysia (tesis kedoktoran, Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya), 2.

yang pada asalnya hanyalah merupakan sebuah lot parkir.⁵⁸ Manakala di Pulau Pinang, wakaf oleh Seetee Aisah telah dibuat pada tahun 1901 dan hanya selepas 111 tahun iaitu pada tahun 2012 projek taman perumahan dan lot komersial berjaya dibangunkan di atas tanah berlokasi strategik di Seberang Jaya, Pulau Pinang.⁵⁹ Antara isu utama yang telah dikenal pasti yang membantutkan usaha pembangunan tanah-tanah wakaf ini ialah masalah kekurangan dana meskipun kedua-duanya berada di lokasi yang sangat strategik. Tidak mustahil bahawa terdapat banyak lagi aset wakaf yang mungkin mengalami nasib yang sama.

Kajian oleh Siti Salwa⁶⁰ terhadap pembangunan harta wakaf di Terengganu serta kajian oleh Baharuddin Sayyin, Asmak Ali dan Salahudin Suyurno⁶¹ bagi beberapa buah negeri lain di Malaysia mendapati terdapat harta wakaf yang disewakan pada kadar yang rendah dan tidak kompetitif sehingga turut menjejaskan hasil pendapatan sewa yang diterima oleh Majlis Agama Islam Negeri (MAIN).⁶² Beberapa faktor yang menyebabkan MAIN tidak menaikkan kadar sewa harta wakaf adalah kerana keprihatinan institusi tersebut yang mengambil kira latar belakang penyewa yang rata-ratanya terdiri daripada golongan berpendapatan rendah dan merupakan asnaf zakat. Usaha untuk menaikkan kadar sewa juga sering mendapat tentangan daripada penyewa dengan alasan bahawa harta wakaf adalah untuk tujuan kebajikan dan bukan komersial. Kajian oleh Meor Hezbullah di Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP)

⁵⁸ Faridil Atras Abdul Rahman (Leftenan Kolonel merangkap Penolong Pengarah, Ketua Unit Kanan (Zakat Fitrah, Wakaf dan Sumber Am), Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis, 18 Oktober 2013.

⁵⁹ Hydzulkifli Hashim dan Asmak Ab. Rahman, "Pengurusan Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) terhadap Wakaf Seetee Aishah, *IJMS* 19, no. 2, (2012), 103-123.

⁶⁰ Siti Salwa Mustapa, "Pengurusan dan Pembangunan Harta Wakaf Kajian di Terengganu", (disertasi, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2007), 111.

⁶¹ Baharuddin Sayyin, Asmak Ali dan Salahudin Suyurno, "Kajian Perbandingan Pengurusan Wakaf di Malaysia: Kajian Kes di Johor, Melaka, Perak, Pula Pinang, Sabah, Sarawak, Selangor, Terengganu dan Perbadanan Wakaf Malaysia", (tesis, Pusat Pemikiran dan Kefahaman Islam, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam, 2006), 2.

⁶² Kajian oleh Siti Salwa pada tahun 2007 mendapati masih terdapat tanah wakaf yang di atasnya dibina rumah kediaman yang disewa pada kadar RM36.00 dan RM74.00 setahun berasaskan nilai tanah RM0.03 sen satu kaki persegi. Lihat Siti Salwa Mustapa, "Pengurusan dan Pembangunan Harta Wakaf Kajian di Terengganu".

menunjukkan tunggakan bayaran sewa yang tidak dilunaskan oleh penyewa-penyewa premis wakaf adalah melebihi RM2 juta. Antara alasan yang sering diberikan oleh penyewa-penyewa yang enggan menjelaskan tunggakan adalah berpunca daripada tanggapan bahawa tanah wakaf adalah milik Allah SWT justeru bebas digunakan oleh manusia secara percuma.⁶³

Antara punca lain yang menyebabkan pembangunan wakaf kurang diberikan perhatian oleh MAIN adalah kerana kos pengubahsuaian atau penambahbaikan bangunan wakaf yang tinggi selain kedudukan wakaf yang tidak dianggap sebagai sumber pendapatan ekonomi bagi MAIN berbanding dengan zakat.⁶⁴ Lantaran itu, tidak hairanlah masih terdapat banyak harta wakaf di Malaysia berada dalam keadaan terpendam dan terbiar kerana hanya bergantung kepada tiga sumber dana utama iaitu bayaran sewa daripada penyewa tanah atau premis wakaf⁶⁵, sumbangan wakaf tunai daripada orang awam⁶⁶ dan Baitulmal.⁶⁷ Akhirnya senario yang berlaku ialah harta-harta wakaf ini terpaksa “diselamatkan” oleh Kerajaan Persekutuan dengan menggunakan cukai yang dibayar oleh rakyat⁶⁸ menerusi peruntukan dana pembangunan yang khusus.⁶⁹

Pada 7 Oktober 2012, dalam pembentangan bajet 2013, YAB Dato’ Seri Mohd Najib Tun Razak, Perdana Menteri Malaysia telah menyatakan bahawa pelan induk

⁶³ Meor Hezbullah Meor Abd Malik, “Memperkasa Pembangunan Harta Wakaf Khas Melalui *Istibdal*: Kajian Kes di Majlis Agama Islam Pulau Pinang” (disertasi, Universiti Teknologi Mara, 2012), 149.

⁶⁴ Tunku Alina Raja Muhd Alias, “Unleashing the Potential of the Waqf As an Economic Institution in Malaysia: Policy, Legal and Economic Reforms” (tesis kedoktoran, International Centre for Education in Islamic Finance, Kuala Lumpur, 2011).

⁶⁵ Meor Hezbullah, “Memperkasa Pembangunan Harta Wakaf Khas Melalui *Istibdal*: Kajian Kes di Majlis Agama Islam Pulau Pinang”, 153.

⁶⁶ Norhaliza Mohd Nor dan Mustafa Omar Mohammed, “Categorization of Waqf Lands and Their Management Using Islamic Investment Models: the Case of the State of Selangor, Malaysia” (makalah, Waqf Laws and Management Conference, International Islamic University Malaysia di Kuala Lumpur, 20-22 Oktober 2009).

⁶⁷ Faridil Atras Abdul Rahman (Leftenan Kolonel merangkap Penolong Pengarah, Ketua Unit Kanan (Zakat Fitrah, Wakaf dan Sumber Am), Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis, 18 Oktober 2013.

⁶⁸ Tunku Alina Raja Muda Alias, “Unleashing the Potential of the Waqf As an Economic Institution in Malaysia: Policy, Legal and Economic Reforms”, 171; Ting Kien Hwa, (Profesor Madya, Pusat Kajian Hartanah, Fakulti Seni bina dan Ukur, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam), dalam temu bual dengan penulis, 27 Februari 2014.

⁶⁹ Norhaliza Mohd Nor dan Mustafa Omar Mohammed, “Categorization of Waqf Lands and their Management Using Islamic Investment Models: the Case of the State of Selangor, Malaysia”.

akan dirangka bagi tujuan pembangunan harta wakaf di Malaysia. Keprihatinan kerajaan Malaysia dalam usaha memajukan harta wakaf sebenarnya telah direalisasikan menerusi peruntukan kewangan sebanyak RM256.4 juta dalam Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9) dan RM109.4 juta dalam Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMK-10) bagi tujuan melaksanakan 17 projek pembangunan wakaf di seluruh negara.⁷⁰ Peruntukan yang disalurkan walau bagaimanapun masih tidak mencukupi memandangkan unjuran sebenar kos pembangunan hartanah wakaf dianggarkan melebihi RM1 bilion berdasarkan kepada permohonan yang dibuat oleh semua MAIN.⁷¹ Projek pembangunan wakaf ini melibatkan kerjasama beberapa buah MAIN⁷² dan dikawal selia oleh Jabatan Wakaf Zakat dan Haji (JAWHAR) serta Yayasan Wakaf Malaysia (YWM). Kebanyakan projek wakaf yang dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan bukan sahaja bermatlamatkan pembangunan untuk jangka pendek untuk kebajikan rakyat bahkan juga bersifat jangka panjang dengan memastikan aset-aset yang dibangunkan berupaya menjana pendapatan secara mampan kepada MAIN sebagai pemegang amanah wakaf.⁷³

Tidak dinafikan bahawa peruntukan dana daripada pihak Kerajaan Persekutuan merupakan antara sumber dana utama bagi MAIN untuk membangunkan hartanah wakaf.⁷⁴ Walau bagaimanapun, suntikan dana ini dilihat begitu terhad dan bukanlah suatu langkah penyelesaian terbaik memandangkan keutamaan juga harus diberikan kepada perbelanjaan dalam sektor-sektor lain demi kemaslahatan rakyat dan negara.

⁷⁰ Projek-projek tersebut melibatkan pembinaan asrama anak yatim, premis niaga, pusat kegiatan saudara baru, pusat hemodialisis, pusat perlindungan wanita, hotel dan kompleks pendidikan. Lihat Anan C. Mohd., "Pembangunan Wakaf-Pengalaman Malaysia" (makalah, *Seminar Wakaf Serantau di Hotel Sunway Putra, Kuala Lumpur*, 4-5 September 2012).

⁷¹ Zainal Mohd Yusoh, (Penolong Akauntan Wakaf, Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri), dalam temu bual dengan penulis, 14 Mei 2012.

⁷² Antara negeri-negeri yang terlibat ialah Perlis, Kedah, Perak, Kelantan dan Johor. Lihat "Projek Pembangunan Harta Wakaf yang telah siap", laman sesawang Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri, dicapai 24 Februari 2012, <http://119.110.108.126/ebayanat/projeksiap.asp>.

⁷³ Fauziah Mohd Noor, "Wakaf Delivering System in Malaysia with Special Reference to Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) and Yayasan Wakaf Malaysia" (makalah, *Proceedings Langkawi Islamic Finance and Economics International Conference (LIFE 3)*, Langkawi, 29-31 Oktober 2011), 171.

⁷⁴ Zulkifli Hasan, "The Investment of *Waqf* Land as an Instrument of Muslims' Economic Development in Malaysia" (makalah, *Seminar Dubai International Conference for Endowments Investments*, Dubai, 4-6 Februari 2008), 5.

Kesan daripada peningkatan kos sara hidup, kebergantungan kepada sumbangan dan derma daripada orang ramai serta peruntukan Kerajaan Persekutuan berkemungkinan tidak lagi praktikal untuk jangka masa panjang.⁷⁵ Justeru, pihak Kerajaan kini semakin memberikan penekanan terhadap usaha memperkasakan institusi wakaf bukan sahaja dalam aspek pembangunan fizikal tetapi juga terhadap usaha penjana pelaburan bagi menjamin kelestarian aset wakaf. Dato' Seri Jamil Khir bin Haji Baharom, Menteri di Jabatan Perdana Menteri ketika membentangkan Rumusan dan Resolusi Seminar Waqaf Antarabangsa pada 10 Disember 2014 antaranya turut memberikan penekanan terhadap kepentingan institusi wakaf meningkatkan keupayaan dan kemampuan untuk menjana pendanaan sendiri (*self-sustained financing*) bagi memastikan kelestarian institusi wakaf yang mampu berdikari tanpa bergantung kepada mana-mana sumber dana yang lain.⁷⁶

Sehubungan itu, kajian khusus bagi mengenal pasti mekanisme pembiayaan pembangunan wakaf secara dinamik dan efektif melibatkan penerokaan terhadap potensi aplikasi instrumen pasaran modal Islam seperti dana amanah hartanah amat relevan bagi mengembalikan kekuatan dan fungsi wakaf sebagai jentera penggerak sosioekonomi ummah selaras dengan tuntutan semasa.

1.3 Pernyataan Masalah

Revolusi amalan wakaf menurut keperluan dan tuntutan semasa telah menghasilkan variasi aset-aset wakaf dalam bentuk harta alih seperti wakaf tunai, saham wakaf dan wakaf saham. Kepelbagaian produk wakaf bukan sahaja memberi peluang kepada lebih ramai anggota masyarakat berwakaf mengikut kemampuan masing-masing, bahkan yang lebih utama, dapat menyumbang modal untuk melaksanakan projek-projek

⁷⁵ Zainal Mohd Yusoh, (Penolong Akauntan Wakaf, Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri), dalam temu bual dengan penulis, 29 Ogos 2013.

⁷⁶ Jamil Khir Haji Baharom (rumusan dan resolusi, Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, Hotel Istana Kuala Lumpur, 8-10 Disember 2014).

pembangunan. Justeru, terdapat keperluan agar prospek kelas aset wakaf yang baharu diterokai khususnya instrumen pasaran modal Islam seperti dana unit amanah hartanah. Hal ini bagi memberi peluang kepada lebih ramai orang untuk berwakaf secara mudah dengan disokong oleh sistem tadbir urus yang cekap. Dewasa ini, wakaf dalam bentuk harta alih wajar diberikan perhatian lebih-lebih lagi dalam situasi di mana harta tak alih seperti tanah dan bangunan semakin berkurangan⁷⁷ ditambah lagi dengan nilai pasaran hartanah yang semakin meningkat.

Perbincangan mengenai keharusan instrumen kewangan seperti saham syarikat, bon dan sekuriti kerajaan sebagai subjek wakaf bukanlah sesuatu yang baharu kerana pernah dibincangkan oleh pengkaji seperti Suhrawardy,⁷⁸ Syed Ameer Ali⁷⁹ dan Murat Cizakca⁸⁰ dan Monzer Kahf.⁸¹ Walau bagaimanapun timbul persoalan berhubung dengan kedudukan wakaf unit amanah menurut hukum syarak dan undang-undang di Malaysia serta apakah mekanisme yang sesuai untuk melaksanakan wakaf unit amanah hartanah Islam memandangkan ciri-ciri unit amanah yang tidak kekal kerana boleh dijual beli di pasaran?

Di samping itu, tinjauan penyelidik mendapati bahawa pentadbiran dan pengurusan harta wakaf secara telus dan cekap merupakan faktor yang penting ke arah meningkatkan keyakinan masyarakat untuk berwakaf. Sebagai contoh pelaksanaan Saham Wakaf Selangor Muamalat oleh Bank Muamalat Malaysia secara amnya telah berjaya menarik perhatian masyarakat untuk berwakaf atas faktor keyakinan mereka terhadap kecekapan dan ketelusan institusi perbankan tersebut dalam menguruskan wakaf. Hal ini terbukti apabila jumlah kutipan yang berjaya dipungut oleh skim

⁷⁷ Siti Mashitoh Mahamood, *Bagaimana Membuat Wakaf?* (Kuala Lumpur: Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Universiti Malaya, 2002), 10.

⁷⁸ al-Ma'mun Suhrawardy, "The Waqf of Movables", *Journal of Asiatic Society of Bengal* 7 (1911), 324-430.

⁷⁹ Syed Ameer Ali, *Mahommedan Law: Compiled from Authorities in the Original Arabic* (Calcutta: Thacker, Spink and Co., 1965), 246.

⁸⁰ Murat Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance: Origins, Evolution and Future* (Edward Elgar: USA, 2011) 99.

⁸¹ Kahf, "The Role of Waqf in Improving the Ummah Welfare", 3.

berkenaan hampir mencecah RM10 juta setakat bulan Januari 2015⁸² berbanding dengan kutipan yang dibuat oleh agensi wakaf di bawah MAIS iaitu Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) dengan kutipan sumbangan wakaf tunai berjumlah RM134,000.00 bagi tahun kewangan berakhir Disember 2014.⁸³

Perkembangan sistem kewangan Islam yang begitu dinamik di Malaysia telah melahirkan sektor pasaran modal Islam yang amat berperanan secara signifikan sebagai platform untuk menjana modal dalam ekonomi daripada sektor lebih (*surplus*) kepada sektor kurangan (*deficit*).⁸⁴ Malaysia khususnya mempunyai kepakaran untuk menstrukturkan alat-alat kewangan dalam sektor ini selaras dengan reputasinya yang kukuh sebagai pusat inovasi dalam bidang kewangan Islam. Malaysia juga terus unggul sebagai perintis dalam arena kewangan Islam global dengan landskap sistem kewangan dan pengawalseliaan yang komprehensif.⁸⁵ Nama Malaysia juga begitu gagah di persada antarabangsa dalam sektor pasaran modal Islam menerusi produk dan struktur termasuk menjadi penerbit sukuk pertama dalam menerbitkan sukuk Shell MBS serta amanah pelaburan hartanah Islam (*Islamic Real Estate Investment Trust, I-REIT*).

Ironinya, pembangunan wakaf di negara ini tidak berkembang seiring dengan kepesatan pertumbuhan sistem kewangan Islam.⁸⁶ Dalam aspek penyelidikan misalnya, fokus dan tumpuan lebih diberikan untuk menganalisis dan menilai pelaksanaan sistem kewangan Islam sedia ada⁸⁷ namun kajian untuk mengintegrasikan aplikasi instrumen kewangan Islam kontemporari dengan pembangunan harta wakaf kurang diberikan perhatian.

⁸² Mohd Hafiz Hj Fauzi, "Peranan Institusi Perbankan Islam dalam Pelestarian Wakaf" (makalah, Industry Talk, Jabatan Syariah Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya), 17 Mac 2015).

⁸³ Abu Bakar Yang, "Pembangunan Wakaf (Perbadanan Wakaf Negeri Selangor)".

⁸⁴ S. Mishkin, Frederic, *The Economics of Money Banking and Financial Markets*, Business School Edition (United Kingdom: Pearson, 2010), 27.

⁸⁵ Muhammad Ibrahim, "Ucapan Timbalan Gabenor Bank Negara Malaysia, Asia Islamic Banking Conference, Convergence and Sustainable Growth of Islamic Finance in a Dynamic Environment, Kuala Lumpur, 5 July 2010", laman sesawang *Bank Negara Malaysia*, dicapai 14 Februari 2012, <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=9&pg=15&ac=367>.

⁸⁶ Hidayatul Ihsan dan Muhammad Akhyar Adnan, "Waqf Accounting and the Construction of Accountability" (makalah, Seminar Waqf Laws and Management Conference, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur, 20-22 Oktober 2009).

⁸⁷ *Ibid.*

Realitinya kedudukan Malaysia sebagai pengeluar sukuk terbesar dunia belum dimanfaatkan sepenuhnya oleh pengurus wakaf memandangkan sehingga ke hari ini, pembangunan wakaf dengan mengaplikasikan instrumen sukuk belum pernah dilaksanakan di negara ini.⁸⁸ Dengan saiz industri kewangan Islam global yang kini mencecah USD2 trillion, sudah pasti industri ini mempunyai kapasiti untuk menyokong segmen ekonomi Islam yang lain termasuk wakaf.⁸⁹ Dalam perkembangan yang lain, MIFC (*Malaysia International Islamic Financial Centre*) juga telah mengorak langkah ke arah mempromosikan inisiatif wakaf dalam agenda kewangan Islam bagi mengimbangi peranan sektor perbankan dan kewangan agar turut memberi perhatian terhadap fungsi wakaf bagi memenuhi keperluan kebajikan ummah.⁹⁰ Selaku badan pengawal selia pasaran modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia (SC) secara amnya bersedia dan komited untuk berkongsi kepakaran dan bekerjasama secara serius dengan pihak pengurus wakaf di negeri-negeri dalam memajukan harta wakaf menerusi kaedah pembiayaan menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti dana pelaburan hartanah.⁹¹ Justeru, sudah tiba masanya agar sistem pengurusan aset wakaf turut dibangunkan secara dinamik agar berkembang seiring dan setanding dengan sistem kewangan Islam kontemporari.⁹²

Tidak dinafikan bahawa kebanyakan kakitangan MAIN di peringkat negeri kurang mempunyai pendedahan terhadap aspek pengurusan pelaburan dana wakaf secara efisien apabila dana yang terkumpul menerusi wakaf tunai atau saham wakaf rata-ratanya masih disimpan di dalam akaun simpanan Islam atau akaun simpanan Islam

⁸⁸ Pada tahun 2013, 69% daripada jumlah penerbitan sukuk dunia adalah daripada Malaysia, manakala jumlah sukuk belum tebus di Malaysia adalah berjumlah RM512 bilion mewakili 58.8% daripada keseluruhan jumlah sukuk belum tebus dunia. Lihat Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Laporan Tahunan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia 2013* (Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 2013), 18.

⁸⁹ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Waqf Assets: Development, Governance and the Role of Islamic Capital Market* (Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 2014), 18.

⁹⁰ Malaysia Islamic Financial Centre (MIFC), *Waqf: Realising the Social Role of Islamic Finance, 10 Jun 2015*, laman sesawang MIFC, dicapai pada 20 Julai 2015, <http://www.mifc.com/index.php?ch=28&pg=72&ac=130&bb=uploadpdf>

⁹¹ Md. Nurdin Ngadimon, "Pendanaan Pembangunan Wakaf Melalui Sukuk: Cabaran dan Prospek" (makalah, Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, Hotel Istana, Kuala Lumpur, 8-10 Disember 2014).

⁹² Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, "Developing Waqf Asset," *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 2(3), September 2007, 2.

bertempoh (*Islamic fixed-deposit*).⁹³ Sedangkan menurut Aznan Hasan, masih terdapat banyak lagi instrumen pelaburan seperti amanah pelaburan hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) yang mampu menjana pulangan yang konsisten kepada pelabur sekitar 6% setahun.⁹⁴ Amat rugi sekali sekiranya dana wakaf yang terkumpul tidak dieksploitasi secara cekap kerana wakaf tunai yang disimpan di dalam akaun simpanan semata-mata adalah terdedah kepada risiko inflasi yang akan memberi kesan terhadap nilai yang disimpan untuk jangka masa panjang.⁹⁵

Meskipun terdapat peningkatan daripada sudut nilai dan pulangan bagi harta wakaf hasil daripada pembangunan yang telah dilaksanakan menerusi suntikan dana daripada Kerajaan Persekutuan serta usaha sama dengan pihak swasta seperti menerusi kaedah *joint-venture* (JV) atau BOT (*build, operate and transfer*), masih terdapat banyak hartanah wakaf yang terbiar di seluruh Malaysia yang belum diteroka dan dimajukan secara agresif.⁹⁶ Bukan itu sahaja, senario aset-aset wakaf yang tidak produktif juga boleh menimbulkan kegusaran masyarakat terhadap kredibiliti MAIN selaku pemegang amanah tunggal. Kegagalan MAIN untuk menguruskan aset wakaf secara cekap bukan sahaja mencalarkan imej institusi agama bahkan dikhuatiri menimbulkan isu berhubung amanah yang tidak ditunaikan yang secara tidak langsung menafikan hak benefisiari untuk menikmati manfaat serta berkemungkinan menghentikan ganjaran pahala yang diharapkan oleh pewakaf selepas kematiannya.

⁹³ Mustapa Hayuddin Abdul Halim (Penolong Pengarah Wakaf, Pejabat Wakaf, Majlis Agama Islam Johor), dalam temu bual dengan penulis, 26 September 2013; Fakhruddin Abd Rahman (Ketua Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Pulau Pinang), dalam temu bual dengan penulis, 17 Julai 2014; Abdul Wahab Othman (Penolong Pengurus Hartanah, Bahagian Pembangunan dan Pelaburan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis, 5 September 2014 dan Hamizah Jais (Penolong Eksekutif Kewangan, Perbadanan Wakaf Selangor), dalam temu bual dengan penulis, 16 Oktober 2014.

⁹⁴ Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam temu bual dengan penulis, 5 Disember 2011.

⁹⁵ Daniel Wildermuth, *How the Smart Money Invests. Wise Money. Using Endowment Investment Approach to Minimize Volatility and Increase Output* (New York: Mc Graw Hill, 2012), 57.

⁹⁶ Cik Zuina Ismail, "Pembangunan Tanah Wakaf: Analisis Menurut Perundangan dan Pelaksanaan di Malaysia", 2.

Berdasarkan tinjauan penyelidikan, kebanyakan pengurus wakaf juga nampaknya masih belum bersedia untuk meneroka aspek pembangunan wakaf melibatkan instrumen kewangan pasaran modal Islam seperti sukuk dan I-REIT.⁹⁷ Justeru tidak hairanlah sekiranya usaha pembangunan wakaf menggunakan instrumen kewangan kontemporari yang ditawarkan oleh pasaran modal Islam masih lagi dipandang sepi di negara ini.

Senario ini seterusnya telah memberi motivasi kepada penulis untuk meneroka prospek dan potensi instrumen dana amanah hartanah Islam sebagai salah satu mekanisme pembangunan alternatif untuk memajukan harta wakaf secara dinamik dan efisien di Malaysia. Kajian ini antara lain akan menganalisis potensi penubuhan dana amanah hartanah wakaf yang pertama di Malaysia sama ada ia mempunyai prospek untuk direalisasikan atau sebaliknya. Kajian merupakan suatu sumbangan ke arah mengimplementasikan aplikasi yang bersifat kontemporari dalam pembangunan harta wakaf melalui mekanisme dana amanah hartanah Islam. Sehubungan itu, kajian ini dilaksanakan bagi menjawab beberapa persoalan kajian seperti yang berikut:

1. Sejauh manakah instrumen kewangan unit amanah hartanah Islam menepati ciri-ciri sebagai subjek wakaf menurut hukum syarak dan undang-undang wakaf di Malaysia?
2. Adakah mekanisme dana amanah hartanah Islam mempunyai prospek untuk membiayai pembangunan harta wakaf di Malaysia?
3. Apakah isu-isu berbangkit dalam mengaplikasikan mekanisme dana amanah hartanah Islam untuk membangunkan harta wakaf di Malaysia?

⁹⁷ Mustapa Hayuddin Abdul Halim (Penolong Pengarah Wakaf, Pejabat Wakaf, Majlis Agama Islam Johor), dalam temu bual dengan penulis, 26 September 2013; Fakhrudin Abd Rahman (Ketua Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Pulau Pinang), dalam temu bual dengan penulis, 17 Julai 2014; Abdul Wahab Othman (Penolong Pengurus Hartanah, Bahagian Pembangunan dan Pelaburan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis, 5 September 2014 dan Hamizah Jais (Penolong Eksekutif Kewangan, Perbadanan Wakaf Selangor), dalam temu bual dengan penulis, 16 Oktober 2014.

4. Bagaimanakah mekanisme dana amanah hartanah Islam dapat distruktur bagi tujuan membangunkan harta wakaf di Malaysia?

Kesemua persoalan kajian ini amat penting bagi menjelaskan potensi pembangunan harta wakaf menggunakan mekanisme dana amanah hartanah Islam.

1.4 Objektif Kajian

1. Mengkaji kedudukan instrumen kewangan dalam bentuk unit amanah hartanah Islam sama ada memenuhi ciri-ciri sebagai subjek wakaf menurut hukum syarak serta kerangka perundangan wakaf di Malaysia.
2. Mengenal pasti prospek mekanisme dana amanah hartanah Islam bagi membiayai usaha pembangunan harta wakaf di Malaysia.
3. Menganalisis isu-isu berbangkit berhubung aplikasi mekanisme dana amanah hartanah Islam untuk memajukan harta wakaf di Malaysia.
4. Membentuk dan mengutarakan kaedah pembangunan harta wakaf menerusi struktur dan mekanisme dana amanah hartanah Islam.

1.5 Definisi Operasional

Transformasi - menurut Kamus Dewan, “transformasi” bermaksud perubahan bentuk (sifat, rupa, keadaan, dll).⁹⁸ Transformasi secara umumnya merujuk kepada suatu perubahan yang berlaku secara menyeluruh terhadap seseorang atau sesuatu.⁹⁹ Transformasi dalam pembangunan harta wakaf boleh disimpulkan sebagai suatu usaha untuk melakukan perubahan secara komprehensif dalam aspek pengurusan dan pembangunan harta wakaf bagi tujuan mengoptimumkan penjanaaan manfaat wakaf untuk dinikmati oleh umat Islam.

⁹⁸ *Kamus Dewan*, ed. ke-4 (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2010), 1712.

⁹⁹ *Advanced Oxford Learner's Dictionary*, ed. ke-8 (Oxford: Oxford University Press, 2010) 1587.

Pembangunan – atau “development” ialah “the process of producing or creating something new or more advanced...” yang bermaksud suatu proses mencipta sesuatu yang baharu atau yang lebih maju. Pembangunan turut dikaitkan dengan pertumbuhan sesuatu benda secara berterusan yang menjadikannya lebih maju dan bertenaga.¹⁰⁰ Pembangunan atau *tanmiyyah* dalam bahasa Arab ialah penambahan atau perkembangan.¹⁰¹ Ia merujuk kepada usaha penggemblengan modal insan berdasarkan kepada potensi dan keupayaan ekonomi dan sosial sedia ada untuk mencapai taraf hidup yang lebih baik, berkualiti dan bertamadun daripada segi material dan spiritual untuk dinikmati oleh masyarakat.¹⁰²

Harta – atau *māl* ialah sesuatu yang bernilai, diingini oleh tabiat semula jadi manusia dan boleh dimiliki. Harta diiktiraf di sisi hukum Islam hanyalah terdiri daripada harta yang halal. Jumhur fuqaha pada dasarnya bersepakat bahawa harta ialah sesuatu yang mempunyai nilai dan orang yang merosakkannya diwajibkan membayar ganti rugi.¹⁰³

Wakaf – ialah apa-apa harta yang ditahan hak pewakaf ke atas harta tersebut daripada urusan jual beli, perwarisan, hibah dan wasiat di samping mengekalkan sumber fizikalnya (ain). Manfaat harta yang diwakafkan adalah untuk kebajikan umum atau khusus (yang ditetapkan) dengan niat untuk mendekatkan diri pewakaf kepada Allah S.W.T. Pendapatan, perolehan atau manfaat daripada harta wakaf itu perlu dibelanjakan untuk kebaikan dan kebajikan sebagai pendampingan diri pewakaf kepada Allah S.W.T.

¹⁰⁰ “The gradual growth of something so that it becomes more advanced, stronger, etc.”, lihat *Oxford Advanced Learners Dictionary*, 400.

¹⁰¹ Ni‘mat ‘Abd al-Laṭīf Masyhur, *Āthār al-Waqf fī Tanmiyyah al-Mujtama‘* (Kaheerah: Markaz Sālih ‘Abdullah Kamil li al-Iqtisād al-Islāmī, Jāmi‘ah al-Azhār, 1997), 44.

¹⁰² *Ibid*, 44.

¹⁰³ Wahbah al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, (Damsyik: Dar al-Fikr, 1985), 4: 42.

Oleh itu, harta yang diwakafkan tidak lagi menjadi milik pewakaf, tidak boleh diambil kembali dan tidak boleh dimiliki oleh sesiapa.¹⁰⁴

Menerusi – bermaksud dengan perantaraan atau melalui.¹⁰⁵

Mekanisme – merujuk kepada cara sesuatu bekerja atau cara sesuatu dibuat untuk memungkinkan atau membuka jalan kepada pelaksanaan.

Dana Amanah Hartanah Islam – dana ialah suatu kumpulan wang untuk sesuatu tujuan atau kegunaan.¹⁰⁶ Manakala “dana amanah hartanah Islam” merujuk kepada skim pelaburan secara kolektif yang berasaskan kepada konsep unit amanah yang mana sebahagian besar modal yang diperolehi daripada pelabur dilaburkan dalam sektor hartanah atau aset-aset kewangan lain yang berkaitan dengan hartanah seperti saham syarikat hartanah dan sukuk yang diterbitkan oleh syarikat hartanah. Skim dana amanah hartanah Islam membolehkan para pelabur terlibat secara aktif dalam aktiviti pelaburan sekuriti berkaitan hartanah dalam persekitaran pasaran modal yang dinamik disebabkan pengurusan hartanah di dalam portfolio diuruskan oleh pengurus dana profesional. Dalam konteks kajian ini, dana amanah hartanah Islam merujuk kepada skim Amanah Pelaburan Hartanah Islam atau I-REIT dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB).

1.6 Skop dan Batasan Penyelidikan

Skop kajian ini terbatas terhadap aplikasi kaedah pembangunan wakaf menggunakan mekanisme dana amanah hartanah Islam iaitu amanah pelaburan hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) menurut kerangka perundangan

¹⁰⁴ Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Tanah Wakaf* (Putrajaya: Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri, 2006), 3.

¹⁰⁵ “Menerusi”, laman sesawang Dewan Bahasa dan Pustaka, dicapai 15 Jun 2015, <http://prpm.dbp.gov.my/Search.aspx?k=menerusi>.

¹⁰⁶ *Kamus Dewan*, 310.

Malaysia sahaja. Tumpuan kajian adalah terhadap mekanisme pembangunan yang telah dilaksanakan oleh JCorp menerusi instrumen wakaf saham serta Majlis Agama Islam Singapura (MUIS) melalui struktur “internal REIT” yang memperkukuhkan lagi landasan kajian ini berhubung dengan potensi pembangunan wakaf menggunakan mekanisme berteraskan konsep pelaburan secara kolektif. Kajian ini turut meneroka kedudukan unit amanah pelaburan hartanah sebagai subjek wakaf dengan mengenal pasti ciri-ciri unit amanah pelaburan hartanah yang sah sebagai subjek wakaf.

Tidak termasuk dalam skop kajian ialah aspek perkembangan terkini pembangunan harta wakaf di negeri-negeri seluruh Malaysia memandangkan kajian sedemikian telah pun dilaksanakan oleh beberapa pengkaji sebelum ini.¹⁰⁷ Kajian lapangan secara komprehensif berhubung pemahaman dan kesediaan pentadbir wakaf untuk melaksanakan pembangunan menggunakan instrumen dana amanah hartanah juga tidak termasuk dalam skop kajian ini. Tinjauan awal penyelidik menerusi kaedah temu bual dengan pegawai-pegawai wakaf di empat buah negeri iaitu Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Johor serta pihak JAWHAR selaku penyelaras pembangunan wakaf di peringkat Persekutuan menunjukkan bahawa rata-ratanya mereka sebenarnya agak kurang berminat untuk meneroka bidang pasaran modal Islam untuk membangunkan aset wakaf. Malah mereka juga masih dibelenggu dengan keraguan berhubung kesahan aset wakaf dibangunkan menerusi mekanisme yang lebih sofistikated dan kontemporari dari sudut hukum syarak disebabkan kurang kefahaman tentang instrumen-instrumen pasaran modal Islam.

Setakat tempoh kajian ini dilaksanakan, keempat-empat MAIN khususnya di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Johor pada dasarnya lebih berminat untuk mendapatkan sumber pembiayaan pembangunan wakaf menerusi

¹⁰⁷ Lihat misalnya Cik Zuina Ismail, “Pembangunan Tanah Wakaf: Analisis Menurut Perundangan dan Pelaksanaan di Malaysia”.

sumbangan dana daripada kerajaan Persekutuan, sumbangan dana daripada orang awam menerusi wakaf tunai dan saham wakaf serta usaha sama (JV) dengan sektor korporat.

1.7 Kepentingan Penyelidikan

Kajian mengenai pembangunan harta wakaf berlandaskan struktur dan mekanisme dana amanah hartanah adalah penting kerana akan menjadi mekanisme alternatif untuk membangunkan aset hartanah wakaf. Terdapat empat sumbangan utama kajian ini seperti yang berikut:

- a. Menjadi instrumen alternatif kepada kaedah pembangunan wakaf pada masa hadapan di samping mewujudkan satu kelas aset wakaf baharu yang mampu dilaksanakan oleh segenap lapisan masyarakat.
- b. Memberi pandangan dan idea kepada pengurus wakaf untuk mempelbagaikan mekanisme pembangunan bersifat kontemporari yang turut mengintegrasikan elemen pelaburan bagi menjana pendapatan secara mampan kepada aset wakaf.
- c. Mencadangkan pendekatan yang boleh direalisasikan oleh pengurus wakaf dan kerajaan dalam mengaplikasikan pembangunan harta wakaf berlandaskan struktur dana unit amanah berasaskan hartanah Islam.
- d. Menyumbang kepada percambahan ilmu pengetahuan berkaitan dengan wakaf dan sistem kewangan Islam dan menjadi rujukan kepada kajian-kajian akan datang dalam bidang yang berkaitan.

1.8 Ulasan Penyelidikan Lepas

Ulasan penyelidikan lepas akan membincangkan tentang hasil-hasil kajian lepas yang mempunyai kaitan dengan permasalahan kajian dan dibahagikan kepada tiga bahagian. Bahagian 1.8.1 akan membincangkan kajian lepas yang menyentuh tentang kedudukan harta alih dalam bentuk instrumen kewangan seperti saham sebagai subjek wakaf. Bahagian 1.8.2 menyentuh tentang mekanisme pembangunan harta wakaf yang pernah

dibincangkan oleh pengkaji-pengkaji lepas melibatkan penggunaan akad klasik seperti *ijārah*, *ḥukr khulluw* dan *istibdāl* bagi kategori mekanisme pembangunan klasik dan beberapa mekanisme kontemporari antaranya akad *build, operate and transfer (BOT)*, kaedah usaha sama (*JV*), sukuk, struktur dana amanah wakaf oleh Dompot Dhuafa-Batasa Syariah Mutual Fund, struktur internal REIT yang dilaksanakan di Singapura serta inisiatif wakaf korporat oleh Johor Corporation (JCorp). Bahagian 1.8.3 pula membincangkan kajian lepas mengenai konsep pembangunan dalam Islam yang menjadi landasan teori bagi penyelidikan ini.

1.8.1 Kedudukan Harta Alih dalam Bentuk Instrumen Kewangan Sebagai Subjek Wakaf

Kajian terawal berhubung dengan kedudukan harta alih sebagai subjek wakaf dilakukan oleh Suhrawardy¹⁰⁸ yang membuat himpunan secara komprehensif berhubung pandangan dan perbincangan yang menyentuh tentang kedudukan harta alih sebagai subjek wakaf daripada beberapa buah kitab muktabar daripada mazhab Ḥanafī, Mālikī, Shāfi‘ī dan Ḥanbalī. Menurut Suhrawardy, perbincangan mengenai wakaf harta alih seperti al-Quran, buku, kawah, senjata dan kenderaan dianggap sebagai satu topik yang penuh kontroversi disebabkan ciri-cirinya yang terdiri daripada harta benda yang tidak kekal. Fokus kajian beliau adalah terhadap kedudukan wang dan saham syarikat sebagai subjek wakaf kerana kedua-duanya tidak mempunyai karakter kekal kerana akan habis setelah digunakan sebagaimana makanan, minyak wangi dan lilin. Suhrawardy turut menukilkan fatwa daripada Mufti Besar Mesir yang telah mengeluarkan fatwa seawal tahun 1908 termasuk fatwa Muhammad Bakhit al-Muti‘i, Mufti Masjid al-Azhar berhubung keharusan mewakafkan instrumen kewangan seperti sekuriti kerajaan, saham, bon dan saham syarikat perdagangan yang diperkenalkan oleh masyarakat

¹⁰⁸ Suhrawardy, “The Waqf of Movables”, 324-430.

Eropah. Praktis tersebut disandarkan kepada *ta'āmul* atau amalan masyarakat setempat di beberapa wilayah Islam termasuk di Turki dan India.¹⁰⁹

Syed Ameer Ali¹¹⁰ mendokumentasikan pandangan tentang keharusan mewakafkan harta alih dalam bentuk instrumen kewangan moden seperti sekuriti kerajaan, saham syarikat, debentur dan sebarang aset dalam transaksi perniagaan. Walau bagaimanapun, menurut Wilson,¹¹¹ terdapat beberapa keputusan Mahkamah Tinggi di bawah naungan British di India sekitar tahun 1881 yang memberikan pandangan yang berbeza berhubung kesahan wakaf wang, saham syarikat dan instrumen-instrumen pelaburan moden kerana berpendapat wakaf dalam bentuk harta alih tidak sah kerana tidak mempunyai ciri-ciri kekal. Pandangan ini secara jelas bercanggah dengan pandangan fuqaha pada ketika itu yang sudah pun mengharuskan wakaf dalam bentuk harta alih seperti wang dan saham.

Kajian mengenai amalan wakaf tunai secara komprehensif seterusnya didokumentasikan oleh Jon Mandaville. Beliau merekodkan perbahasan kontroversi berhubung amalan wakaf tunai di Empayar Turki Uthmāniyyah berikutan terdapat pandangan konservatif daripada golongan minoriti yang menentang amalan wakaf tunai kerana tidak menepati syarat kekal.¹¹² Menurut Cizacka¹¹³ dan Magda,¹¹⁴ tidak dapat dipastikan berhubung tarikh sebenar titik permulaan amalan wakaf tunai dalam dunia Islam memandangkan tiada rekod mengenainya dalam sejarah peradaban Islam sepanjang tempoh antara kurun ke-8 hingga ke-15. Begitu juga tiada bukti yang jelas sama ada amalan wakaf tunai di Turki dipengaruhi oleh praktis masyarakat Eropah atau merupakan suatu amalan yang diwarisi semenjak zaman Rasulullah SAW. Walau

¹⁰⁹ *Ibid*, 372-373.

¹¹⁰ Syed Ameer Ali, *Mahommedan Law: Compiled from Authorities in the Original Arabic*, 246.

¹¹¹ Roland Knyvet Wilson, *Anglo-Muhammadan Law: A Digest Preceded by a Historical and Descriptive Introduction of the Special Rules Now Applicable to Muhammadans as Such by the Civil Courts of British India, with Full References to Modern and Ancient Authorities* (London : W. Thacker, 1912), 347.

¹¹² Mandaville, "Usurious Piety: The cash Awqaf Controversy in the Ottoman Empire", 289-308.

¹¹³ Cizacka, *Islamic Capitalism and Finance*, 82-85.

¹¹⁴ Magda Ismail Abdel Mohsin, *Cash Waqf: A New Financial Product* (Petaling Jaya: Prentice Hall, 2009), 39.

bagaimanapun, keharusan amalan wakaf tunai disandarkan kepada pandangan Imam Zufar yang merupakan salah seorang pengikut Imam Abū Hanīfah. Beliau telah mengeluarkan pendapat yang membenarkan wakaf harta tidak alih termasuk wakaf dinar dan dirham melalui pelaburan dalam kontrak *muḍārabah* dan hasilnya digunakan bagi tujuan kebajikan.¹¹⁵

Kajian oleh Cizakca menunjukkan amalan wakaf tunai telah dilaksanakan secara meluas di Turki malah turut di sahkan oleh keputusan mahkamah di bawah Empayar Turki Uthmāniyyah seawal kurun ke-15. Kajian oleh beliau juga mendapati pada peringkat awal, amalan wakaf tunai hanya dilaksanakan di beberapa wilayah di bawah naungan Kerajaan Turki Uthmāniyyah selain daripada negara Arab kerana dianggap sebagai suatu amalan kebiasaan (*ta'āmul*) oleh masyarakat setempat di Turki tetapi bukan di wilayah yang didiami orang Arab. Hasil dapatan kajian oleh Cizakca juga menunjukkan lebih daripada 20% wakaf tunai yang wujud semasa era Empayar Turki Uthmāniyyah terus kekal selama lebih 100 tahun.¹¹⁶ Hal ini membuktikan wakaf dalam bentuk harta alih berupaya dipertahan daripada sudut kecekalannya meskipun tidak mempunyai jasad sekiranya diuruskan secara cekap.

Walau bagaimanapun Cizakca berpandangan amalan wakaf tunai atau *istiglal* yang mendominasi bentuk perwakafan di Turki hakikatnya tidak menyumbang kepada kemajuan ekonomi di empayar tersebut meskipun skim tersebut berperanan sebagai institusi pengumpulan modal dengan memberi pinjaman modal kepada orang awam.¹¹⁷ Ini disebabkan pihak-pihak yang mendapat pembiayaan daripada institusi wakaf

¹¹⁵ Magda, *ibid*, 22-23.

¹¹⁶ Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 52.

¹¹⁷ Kesan ketara daripada perlaksanaan wakaf tunai berasaskan konsep *istiglal* yang berkembang semasa pemerintahan kerajaan Turki Uthmaniyyah ialah lahirnya skim pasaran modal dengan dua peringkat pasaran (*two-tier*). Berdasarkan sistem ini, pihak yang membuat pinjaman daripada wakaf tunai dengan kadar yang rendah kemudiannya akan meminjamkan wang yang diperolehi kepada *sarraḥ* di Istanbul yang menawarkan pulangan atau keuntungan yang lebih tinggi. Menerusi kaedah ini, peminjam memperoleh keuntungan menerusi perbezaan kadar yang ditawarkan oleh wakaf tunai dan *sarraḥ*. Proses tersebut menyerupai sistem perbankan deposit secara konvensional yang dilaksanakan oleh Barat dan *sarraḥ* secara tidak langsung boleh diandaikan berperanan sebagai bank deposit di Empayar Turki. Lihat *ibid*, 53-54.

bukanlah terdiri daripada kalangan peniaga sebaliknya sebahagian besar daripada mereka adalah pemegang amanah wakaf itu sendiri.¹¹⁸

Berbeza dengan Tunku Alina yang berpendapat institusi wakaf pada era Empayar Turki Uthmāniyyah telah berperanan dalam menyediakan khidmat pinjaman kepada ramai golongan isi rumah termasuk peniaga dalam menjana pendapatan mereka.¹¹⁹ Begitu juga Magda merumuskan bahawa amalan wakaf tunai telah memberi impak yang besar terhadap pembangunan sosioekonomi bagi masyarakat Empayar Turki Uthmāniyyah menerusi pembinaan infrastruktur asas seperti sekolah, perpustakaan, hospital, terusan air, jambatan, jalan raya, pelabuhan, rumah api dan benteng. Ini termasuk penyediaan bantuan sokongan hidup serta perkhidmatan seperti bekalan makanan, pendidikan, kesihatan, khairat kematian kepada golongan yang tidak bernasib baik meliputi anak yatim, ibu tunggal dan orang yang berhutang.¹²⁰

Perlaksanaan wakaf tunai sebagai salah satu bentuk harta alih telah menghasilkan variasi instrumen wakaf dalam bentuk kontemporari seperti saham wakaf dan wakaf saham. Meskipun fatwa pengharusan subjek wakaf dalam bentuk instrumen kewangan moden seperti saham dan bon telah dikesan seawal kurun ke-20,¹²¹ namun perlaksanaannya di Turki hanya dikenal pasti pada tahun 1967 menerusi perwakafan saham syarikat oleh Vehbi Koc.¹²²

Evolusi subjek wakaf dalam bentuk harta alih seperti wakaf tunai juga melahirkan konsep saham wakaf yang telah dilaksanakan secara meluas di kebanyakan negeri di Malaysia serta seluruh dunia sebagaimana yang didokumentasikan oleh

¹¹⁸ Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 53-54

¹¹⁹ Tunku Alina Raja Muhd Alias, "Venture Capital Strategies in Waqf Fund Investment and Spending", *ISRA International Journal of Islamic Finance* 4, no. 1 (2012), 100.

¹²⁰ Magda, *Cash Waqf: A New Financial Product*, 26-29.

¹²¹ Syed Ameer Ali, *Mahommedan Law: Compiled from Authorities in the Original Arabic*, 246; Wilson, *Anglo-Muhammadian Law: A Digest Preceded by a Historical and Descriptive Introduction of The Special Rules Now Applicable to Muhammadans as Such by the Civil Courts of British India, with Full References to Modern and Ancient Authorities*, 347.

¹²² Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 105.

Cizacka, Magda dan Naziree.¹²³ Siti Mashitoh berpendapat, pelaksanaan saham wakaf dan wakaf tunai sememangnya berperanan penting dalam menyediakan sumber dana untuk memajukan aset-aset wakaf di samping memupuk budaya berwakaf dalam masyarakat.¹²⁴ Menurut Hasnol Zam, produk wakaf tunai atau variasi seumpamanya merupakan satu bentuk perwakafan yang paling mudah dan mampu dilaksanakan oleh masyarakat Islam lebih-lebih lagi dalam persekitaran ekonomi sekarang ini yang mana sudah tentu tidak ramai yang mampu untuk mewakafkan tanah.¹²⁵ Sementara Naziree turut menyarankan agar sektor korporat di Malaysia mengetepikan aspek keuntungan material semata-mata sebaliknya turut memberi tumpuan terhadap aspek kebajikan sosial melalui wakaf.¹²⁶

Razali Othman dan Cizacka¹²⁷ mendokumentasikan berhubung dengan pengalaman JCorp yang mewakafkan sahamnya bernilai RM200 juta yang terdiri daripada saham yang tersenarai dan tidak tersenarai. Termasuk dalam senarai saham yang diwakafkan itu adalah unit-unit I-REIT berupa saham-saham yang tersenarai di bursa. Justeru timbul persoalan, adakah saham-saham yang didagangkan di bursa sah untuk diwakafkan memandangkan saham-saham tersebut terlibat dalam proses jual dan beli yang melibatkan pindah milik?

Seterusnya, kajian oleh Tunku Alina¹²⁸ mendapati bahawa terdapat kebarangkalian usaha pemodenan negeri Johor yang dilakukan oleh Sultan Abu Bakar pada penghujung abad ke-19 telah diinspirasi oleh gerakan reformasi di Turki berikutan baginda telah menggubal Majallah Ahkam Johor pada tahun 1893

¹²³ Razali Othman, *Wakaf Tunai: Sejarah, Amalan dan Cabaran Masa Kini*, 69-89; Magda, *Cash Waqf: A New Financial Product*, 47-82; Cizacka, *A History of Philanthropic Foundations*, 43-70; Naziree Md. Yusof, "Saham Wakaf Selangor: Hala Tuju dan Potensi dalam Pembangunan Masyarakat", 29-46.

¹²⁴ Siti Mashitoh Mahamood, "Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah dan Undang-Undang Serta Aplikasinya di Malaysia", *Jurnal Syariah* 15, no. 2 (2007), 61-83.

¹²⁵ Hasnol Zam Zam, "Cabaran Dalam Mempertingkatkan Potensi Pembangunan Tanah Wakaf", *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 1, no. 1 (2007), 10.

¹²⁶ Naziree Md. Yusof, "Saham Wakaf Selangor: Hala Tuju dan Potensi dalam Pembangunan Masyarakat", 36.

¹²⁷ Razali Othman, *Wakaf Tunai: Sejarah, Amalan dan Cabaran Masa Kini*, 77; Murat Cizacka, *Islamic Capitalism and Finance*, 99.

¹²⁸ Tunku Alina, "Unleashing the Potential of the Waqf as an Economic Institution in Malaysia: Policy, Legal and Economic Reforms", 146-147.

berdasarkan kepada Turkish Mejelle. Sehubungan itu, berkemungkinan urusan pentadbiran, perundangan dan hal ehwal agama Islam termasuk wakaf di Turki turut mempengaruhi pemerintah di negeri Johor sehingga memberi laluan kepada anak syarikat negeri berkenaan iaitu JCorp untuk merealisasikan wakaf saham. Senario ini berkemungkinan turut memberi impak terhadap aspek pengurusan wakaf di negeri Johor yang juga dilihat sebagai antara MAIN yang proaktif dalam mempromosi dan memajukan aset wakaf di Malaysia.

Dalam perkembangan lain, Cizakca merupakan antara penyelidik yang menyokong pandangan Monica Gaudiosi yang berpendapat bahawa penubuhan dana unit amanah (*unit trust* atau *mutual fund*) telah dipinjam oleh Barat daripada konsep wakaf¹²⁹ iaitu wang yang terkumpul daripada para pelabur disatukan untuk membentuk suatu kumpulan dana amanah yang kemudiannya diurus dan dilaburkan oleh pengurus dana. Menurut Cizakca, struktur unit amanah yang memisahkan peranan pelabur dan pengurus dana hampir menyamai dengan konsep pengurusan wakaf secara tradisional yang memisahkan peranan pewakaf dan *mutawalli*.¹³⁰ Lantaran itu, beliau berpendapat bahawa unit amanah merupakan satu instrumen kewangan yang berpotensi untuk diaplikasi dan dipopularkan sebagai aset wakaf yang baharu memandangkan saiz dananya yang semakin besar dan berkembang pesat di negara-negara Islam.¹³¹

Secara teorinya, mewakafkan instrumen kewangan adalah sah namun dari sudut implementasi, wakaf dalam bentuk sedemikian rupa masih belum dipraktikkan secara meluas. Hal ini mungkin disebabkan terdapatnya beberapa isu yang perlu diperhalusi khususnya yang menyentuh aspek pemindahan hak milik saham yang diwakafkan serta isu pengurusan risiko. Fuqaha secara amnya bersepakat mengenai keharusan mewakafkan saham syarikat yang tidak didagangkan di bursa saham namun tidak mengharuskan wakaf bagi saham yang didagangkan di bursa. Ini berikutan ciri-ciri

¹²⁹ Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 90.

¹³⁰ *Ibid.*

¹³¹ Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 117-121.

saham yang tersenarai di bursa secara fitrahnya terlibat dengan transaksi jual dan beli bagi tujuan mendapatkan keuntungan daripada perbezaan harga belian dan jualan. Karakter ini secara jelas bercanggah dengan konsep harta wakaf yang kekal dan tidak boleh dijual beli. Dalam konteks unit amanah hartanah, isu yang sama timbul iaitu sama ada unit yang telah dibeli oleh seseorang boleh dijual atau ditebus kembali setelah unit-unit tersebut diwakafkan.

Persoalan seterusnya adalah tentang kedudukan dana amanah hartanah yang diwakafkan yang terdedah kepada risiko kerugian akibat daripada ketidakpastian prestasi pasaran. Apakah yang harus dilakukan oleh pengurus dana apabila sesebuah dana unit amanah hartanah yang diwakafkan mengalami kerugian? Instrumen kewangan kontemporari dengan karakter dan sifat semula jadi selaras dengan fungsi instrumen itu sendiri telah menimbulkan polemik dari sudut kesahannya sebagai subjek wakaf. Sehubungan itu, kajian ini akan menganalisis sejauh mana instrumen kewangan seperti unit amanah hartanah Islam dapat dijadikan sebagai subjek wakaf di samping mencadangkan mekanisme yang sesuai bagi merealisasikan wakaf dalam bentuk sedemikian sebagai satu kelas aset wakaf yang baharu.

1.8.2 Mekanisme Pembiayaan Pembangunan Harta Wakaf

Idea dan cadangan untuk membiayai pembangunan harta wakaf bagi meningkatkan hasil dan pendapatan daripada sudut ekonomi bukanlah sesuatu yang baharu. Mekanisme atau kaedah pembangunan aset wakaf telah pun dibincangkan oleh fuqaha dalam kitab-kitab fiqh muktabar klasik ketika membicarakan tentang pembangunan dan pelaburan harta wakaf. Antara kajian terawal oleh ulama aliran moden yang membincangkan secara lebih spesifik tentang mekanisme pembangunan harta wakaf melibatkan kaedah tradisional seperti *istibdāl*, *ibdāl*, *ḥukr*, *ijāratāyn* dan *mirṣād* telah

dilaksanakan oleh al-Zarqa.¹³² Selepas itu, banyak kajian lain telah berkembang terutamanya dalam membincangkan gabungan aplikasi kaedah pembangunan tradisional dan moden seperti kajian oleh Nazih Hammad¹³³, Zarqa¹³⁴, Kahf¹³⁵, Muhammad Tahir Sabit *et al.*,¹³⁶ Muhammad Tahir Sabit dan Hamid¹³⁷ serta Cik Zuina Ismail.¹³⁸

Kebangkitan dan kesedaran untuk memberi nafas baharu terhadap aktiviti pembangunan wakaf dapat dilihat berlaku sekitar era 1980-an lagi. Hammad,¹³⁹ Zarqa¹⁴⁰ dan Kahf,¹⁴¹ merupakan antara sarjana Islam dan penyelidik terawal yang begitu komited mencadangkan aplikasi moden dalam pembangunan wakaf menerusi pensekurtian aset secara ekuiti berlandaskan prinsip *mushārah* dan *muḍārah* serta pensekurtian aset secara hutang menerusi aplikasi bon *muqārah*.

Kajian oleh Hammad misalnya telah membuka ruang terhadap cadangan pembangunan wakaf menggunakan instrumen kewangan moden di samping kaedah tradisional seperti *istibdāl*, *istisnā'* (akad pembinaan), *mirṣād*. Menurut Hammad, akad *mushārah* sesuai untuk diaplikasikan dalam konteks usaha sama (JV) antara nazir (*mutawalli*) dengan pemaju yang mana bangunan yang dibina di atas tanah wakaf akan menjadi milik pemaju yang membiayai projek manakala pemilikan tanah wakaf kekal bersama nazir. Hammad turut mencadangkan model pensekurtian aset wakaf melalui sukuk *muqārah* yang berteraskan konsep *muḍārah* iaitu nazir sebagai pemilik harta

¹³² al-Zarqa', *Aḥkām al-Awqāf*, 75.

¹³³ Nazih Hammad, "Asālib Istithmār al-Awqāf wa Usas Idārahah", dalam *Abhāth Nadwa Naḥw Dawr Tanmīwī* (Kuwait: Wizārah al-Awqāf wa Shu'ūn al-Islāmiyyah, 1993) 186-187.

¹³⁴ Muhammad Anas Zarqa', "Al-Wasail Hadithah li al-Tamwil wa al-Istithmar", dalam *Idarah wa Tathmir Mumtalahat al-Awqaf* (Jeddah: Institute of Development Bank, 1989).

¹³⁵ Monzer Kahf, Monzer Kahf, "Financing the Development of Awqaf Property", 165-202.

¹³⁶ Mohammad Tahir Mohammad Sabit *et al.*, "An Ideal Financial Mechanism for the Development of the Waqf Properties In Malaysia", (tesis, Pusat Pengurusan Penyelidikan Universiti Teknologi Malaysia, 2005), 46-89.

¹³⁷ Mohammad Tahir Mohammad Sabit dan Abdul Hamid Mar Iman, "Obstacles of the Current Concept of Waqf to the Development of Waqf Properties and the Recommended Alternative", *Malaysian Journal of Real Estate* 1, no. 1 (2006), 27-38; Mohammad Tahir Mohammad Sabit, "Alternative Development Financing Instruments for Waqf Properties", *Malaysian Journal of Real Estate* 4, no. 2 (2009), 25-59.

¹³⁸ Cik Zuina Ismail, "Pembangunan Tanah Wakaf: Analisis Menurut Perundangan dan Pelaksanaan di Malaysia".

¹³⁹ Nazih Hammād, "Asālib Istithmār al-Awqāf wa Usas Idārahah", 186-187.

¹⁴⁰ Muhammad Anas Zarqa, "Financing and Investment in Awqaf Projects: A Non-Technical Introduction", 55-62.

¹⁴¹ Monzer Kahf, "Financing the Development of Awqaf Property", 165-202.

wakaf bertindak sebagai *mudārib* (pengurus dana) manakala pemegang saham yang melanggan sukuk bertindak sebagai pemilik modal (*rab al-māl*) yang membiayai projek pembangunan di atas tanah wakaf.¹⁴²

Kajian oleh Zarqa juga tertumpu kepada usaha pembangunan untuk meningkatkan pendapatan wakaf berikutan beliau berpendapat kekurangan sumber dana atau pendapatan yang dijana daripada harta wakaf telah menyebabkan wakaf tidak berupaya mengoptimumkan peranannya yang sebenar dalam memelihara kebajikan ummah.¹⁴³ Berdasarkan pengamatan beliau tentang aplikasi *hukr* dan *ijāratāyn*, Zarqa berpandangan bahawa aplikasi *hukr* yang merujuk kepada pajakan tanah untuk suatu tempoh yang lama adalah lebih baik berbanding dengan *ijāratāyn* yang melibatkan sewa bangunan. Ini disebabkan melalui akad *hukr*, pihak nazir akan mendapat wang sewa pajakan dalam jumlah yang besar secara sekaligus yang hampir menyamai dengan nilai tanah wakaf. Wang tersebut dapat digunakan untuk mengembangkan aset wakaf dengan membeli aset yang baharu yang kemudiannya diwakafkan atau digunakan untuk membiayai kos penyelenggaraan harta wakaf yang lain. Berbanding dengan konsep *ijāratāyn*, wang pendahuluan yang diterima oleh nazir meskipun melibatkan jumlah yang agak besar hanya digunakan untuk membiayai kos membaiki bangunan manakala hasil sewaan setiap bulan yang kecil dilihat sekadar mampu untuk membiayai kos penyelenggaraan bangunan wakaf. Zarqa juga lebih cenderung untuk mempromosi aplikasi akad *mushārah* melibatkan konsep JV yang mana nazir dan pemaju bersama-sama mendapat manfaat hasil daripada pembangunan yang dibuat.¹⁴⁴

Manakala Kahf mendokumentasikan tentang mekanisme pembiayaan pembangunan harta wakaf secara tradisional antaranya menerusi kaedah penjualan sebahagian aset wakaf untuk membiayai pembangunan wakaf selain kaedah pinjaman,

¹⁴² Nazih Hammad, “Asālīb Istithmār al-Awqāf wa Usas Idāratihā, 186.

¹⁴³ Muhammad Anas Zarqa, “Financing and Investment in *Awqaf* Projects: A Non-Technical Introduction”, 59.

¹⁴⁴ *Ibid*, 61.

istibdāl, *ḥukr* dan *ijāratāyn*. Manakala pembiayaan secara moden dapat dibahagikan kepada tiga kategori seperti berikut: (a) pembiayaan yang melibatkan aplikasi akad *murābahah*, *istiṣnā'*, *ijārah* dan *muḍārabah* yang mana pengurusan harta wakaf masih kekal bersama *mutawallī* manakala institusi kewangan (bank) yang membiayai projek wakaf tidak akan campur tangan dalam hal ehwal pengurusan; (b) kaedah yang melibatkan aplikasi perkongsian keuntungan (*output sharing*) dan *al-ḥukr* iaitu pajakan bagi tempoh yang lama yang mana aspek pengurusan wakaf dipindahkan kepada institusi kewangan atau pemaju; dan (c) pembiayaan yang melibatkan penyertaan orang awam sebagai pelabur melalui pensekuritian dan pengurusan projek di atas tanah wakaf diserahkan kepada institusi yang membiayai projek pembangunan tersebut. Cadangan yang agak signifikan oleh Kahf ialah pembiayaan berteraskan konsep *ijārah* yang hampir sama dengan konsep BOT.

Mohammad Tahir *et al.* melaksanakan kajian yang komprehensif bagi mengenal pasti mekanisme pembiayaan pembangunan harta wakaf yang paling ideal dalam konteks Malaysia. Pendekatan pembiayaan pembangunan wakaf yang dicadangkan melibatkan mekanisme tradisional dan kontemporari dengan mengembangkan model yang dicadangkan oleh Hammad, Zarqa, dan Kahf. Antara mekanisme pembangunan yang dibincangkan adalah berasaskan hutang/kredit (*credit-based*), JV, pensekuritian dan pembiayaan sendiri (*self-financing*). Mohammad Tahir *et al.* berpendapat, amalan serta kerangka perundangan di Malaysia nampaknya dilihat masih berpegang kepada pandangan ulama klasik yang menolak pinjaman dan pajakan sebagai mekanisme untuk membangunkan harta wakaf. Sehubungan itu, *istibdāl*, saham wakaf dan pinjaman secara *qarḍ al-ḥasan* merupakan kaedah pembangunan harta wakaf yang popular di negara ini. Kajian tersebut merumuskan tiada mekanisme yang benar-benar ideal untuk membiayai pembangunan harta wakaf melainkan menerusi konsep wakaf tunai. Kajian berkenaan seterusnya mencadangkan penubuhan bank wakaf dan dana amanah hartanah

wakaf (*waqf real estate trust*) yang dapat dibangunkan hasil daripada pembentukan wakaf tunai dalam jumlah yang besar.¹⁴⁵

Dari sudut praktis, pembiayaan projek wakaf oleh bank atau institusi kewangan biasanya melibatkan kos yang tinggi. Sehubungan itu, Mohammad Tahir¹⁴⁶ mencadangkan kaedah alternatif untuk membangunkan harta wakaf berasaskan pensekuritian aset melalui saham atau ekuiti dan sukuk yang menganjurkan penglibatan orang ramai untuk menyumbang dalam projek pembangunan wakaf menerusi langganan unit-unit yang diterbitkan. Menurut Mohammad Tahir, aplikasi saham wakaf juga merupakan salah satu bentuk pensekuritian yang memberi peluang kepada orang awam untuk berwakaf menerusi pembelian unit-unit saham wakaf pada kadar yang berpatutan. Walau bagaimanapun, pandangan Mohammad Tahir bahawa dana yang terkumpul hasil daripada penjualan skim saham wakaf adalah terhad kepada pembelian aset tetap sahaja adalah kurang tepat memandangkan daripada sudut praktisnya, dana yang terkumpul turut diagihkan bagi tujuan membiayai projek bantuan sosial kepada anak yatim, fakir miskin, pendidikan, pembangunan insan, rawatan kesihatan dan pemulihan akhlak.

Aminah dan Mohammad Tahir¹⁴⁷ seterusnya merumuskan bahawa kebanyakan mekanisme pembiayaan pembangunan aset wakaf sama ada di peringkat cadangan mahupun yang telah dilaksanakan berdepan dengan dua masalah utama iaitu ketidakcukupan dana serta masalah aset yang tiada kecairan (*illiquidity of asset*). Sehubungan itu, ramai penyelidik seperti Cizakca¹⁴⁸, Magda¹⁴⁹, Siti Mashitoh

¹⁴⁵ Mohammad Tahir Sabit Mohammad *et al.*, "An Ideal Financial Mechanism for the Development of the Waqf Properties In Malaysia".

¹⁴⁶ Mohammad Tahir Mohammad Sabit, "Alternative Development Financing Instruments for Waqf Properties", *Malaysian Journal of Real Estate*, 25-59.

¹⁴⁷ Aminah Mohsin dan Sabit dan Mohammad Tahir Mohammad, "Weaknesses of Current Capital Raising, Financing, and Investment Methods of Awqaf (Islamic Trusts)".

¹⁴⁸ Murat Cizakca, "Awqaf in History and Its Implications For Modern Islamic Economies", *Islamic Economic Studies* 6, no. 1 (November 1998), 53-68.

¹⁴⁹ Magda, *Cash Waqf: A New Fincancial Product*, 39-83.

Mahamood¹⁵⁰ dan Chowdhury *et al.*¹⁵¹ memberi tumpuan dan mencadangkan amalan wakaf tunai merangkumi beberapa model wakaf tunai.

Beberapa kajian lain turut memberi fokus terhadap usaha pengumpulan dana wakaf dalam jumlah yang besar bagi membolehkan dana digembleng secara efisien. Muhammad Tahir dan Abdul Hamid¹⁵² berpendapat, pembentukan suatu kumpulan dana wakaf yang besar dapat diagihkan kepada beberapa akaun yang mempunyai agenda atau tujuan pembangunan yang spesifik. Pendapatan yang diperoleh daripada pelaburan dana tersebut seterusnya berupaya disalurkan untuk membiayai projek-projek wakaf demi kemaslahatan ummah. Pendekatan ini juga berupaya berperanan sebagai sumber pembiayaan mikro sebagaimana yang dicadangkan oleh Habib Ahmed.¹⁵³

Menurut Chowdhury *et al.*, wakaf dalam bentuk wang tunai adalah lebih baik berbanding wakaf dalam bentuk harta alih seperti tanah kerana dapat memberi peluang kepada lebih ramai orang untuk berwakaf berbanding dengan hartanah yang terdedah dengan risiko perobohan dan kemusnahan disebabkan oleh bencana alam.¹⁵⁴ Chowdhury *et al.* juga berpendapat, menerusi pengurusan wakaf tunai yang cekap, nilai wakaf tunai dapat dipertahankan, dipelihara dan pada masa yang sama dipertingkatkan.¹⁵⁵ Selain itu, turut dicadangkan satu model penggemblengan dana wakaf secara profesional melibatkan peranan bank Islam sebagai pemegang amanah dan menjadi pusat pengumpulan wakaf tunai secara bersepadu. Sumber bagi dana tersebut adalah daripada wakaf saham dan dividen oleh institusi korporat, pelan takaful wakaf

¹⁵⁰ Siti Mashitoh Mahamood, "Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah dan Undang-Undang Serta Aplikasinya di Malaysia", 61-83.

¹⁵¹ Md. Shahedur Rahaman Chowdhury, Mohd Fahmi Ghazali dan Mohd Faisal Ibrahim, "Economics of Cash Waqf Management In Malaysia: A Proposed *Cash Waqf* Model for Practitioners and Future Researchers", *African Journal of Business Management* 5, no. 30 (November 2011), 12155-12163.

¹⁵² Mohammad Tahir Mohammad Sabit dan , Abdul Hamid Mar Iman , "Obstacles of the Current Concept of Waqf to the Development of Waqf Properties and the Recommended Alternative", 27-38.

¹⁵³ Habib Ahmed, "Waqf based Microfinance: Realizing the Social Role of Islamic Finance" (makalah, International Seminar on Integrating Awqaf in the Islamic Financial Sector, 6-7 March 2007, Singapore).

¹⁵⁴ Md. Shahedur Rahman Chowdhury, Mohd Fahmi Ghazali dan Mohd Faisal Ibrahim, "Economics of *Cash Waqf* Management in Malaysia: A Proposed *Cash Waqf* Model for Practitioners and Future Researchers".

¹⁵⁵ Md. Shahedur Rahman Chowdhury, Mohd Fahmi Ghazali dan Mohd Faisal Ibrahim, "Economics of *Cash Waqf* Management in Malaysia: A Proposed *Cash Waqf* Model for Practitioners and Future Researchers", 12155-12163.

dan keuntungan daripada akaun simpanan. Dana wakaf yang terkumpul akan disalurkan bagi tujuan membiayai projek pembangunan wakaf, tabung kecemasan dan bencana alam serta pembiayaan industri kecil dan sederhana.¹⁵⁶ Strategi ini nampaknya telah dilaksanakan oleh beberapa institusi kewangan seperti Bank Muamalat Malaysia dengan kerjasama PWS¹⁵⁷ dan Maybank Islamic Berhad (MIB) dengan kerjasama dengan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (MAIWP).¹⁵⁸

Dalam pada itu, Cizakca berpendapat bahawa strategi modal teroka atau *venture capital* boleh dipertimbangkan untuk diaplikasikan dalam pelaburan dan perbelanjaan wakaf tunai.¹⁵⁹ Pandangan ini kemudiannya disokong oleh Tunku Alina menerusi model Dana Perusahaan Wakaf (*Waqf Enterprise Fund*) yang bertindak menyalurkan modal secara hibah atau pinjaman *qard al-hasan* kepada institusi tidak bermotifkan keuntungan (NPO). Menurut beliau, pendekatan ini dapat menjamin kelestarian institusi berkenaan yang mana kebiasaannya sebahagian besar dana NPO dibelanjakan untuk aktiviti tahunan tanpa memberi fokus terhadap aspek kelestarian institusi itu sendiri.¹⁶⁰

Selain itu, antara variasi produk wakaf tunai yang pernah diperkenalkan di pasaran Malaysia ialah Pelan Takaful Wakaf yang diperkenalkan oleh Syarikat Takaful Malaysia Berhad pada tahun 2006 sebagaimana yang didokumentasikan oleh Mohd Fauzi.¹⁶¹ Kajian oleh Ashraf Md. Hashim menyifatkan aplikasi Pelan Takaful Wakaf membuka peluang kepada lebih ramai anggota masyarakat khususnya golongan muda daripada pelbagai latar belakang ekonomi dan tidak lagi terbatas kepada golongan kaya atau warga emas.¹⁶² Pelan tersebut walau bagaimanapun tidak bertahan lama dan telah

¹⁵⁶ *Ibid.*

¹⁵⁷ Bank Muamalat Malaysia, *Al-Muamalat* 7, 13.

¹⁵⁸ "Maybank Islamic Announces RM20m Waqf Fund", *New Straits Times Online*, 28 Oktober 2014, dicapai 14 Disember 2014, <http://www.nst.com.my/node/47113?d=1>.

¹⁵⁹ Tunku Alina Raja Muhd. Alias, "Venture Capital Strategies in Waqf Fund Investment and Spending", 106.

¹⁶⁰ Alina Raja Muhd. Alias, "Venture Capital Strategies in Waqf Fund Investment and Spending", 106.

¹⁶¹ Mohd . Fauzi Mustaffa , "Peranan Takaful Dalam Penjanaaan Wakaf Tunai Sebagai Produk Baru Wakaf" (makalah, Konvensyen Wakaf Kebangsaan 2006, Hotel Legend, Kuala Lumpur, 12-14 September 2006).

¹⁶² Ashraf Md. Hashim, "The Collection of *Waqf* through Insurance Companies: A Critical Analysis of

ditarik balik daripada pasaran berikutan kekurangan sambutan daripada orang ramai berdasarkan hasil dapatan kajian oleh Asmak dan Wan Marhaini.¹⁶³

Pembangunan harta wakaf di Malaysia turut mendapat sambutan sektor korporat terutama sekali dalam membiayai projek berskala besar antaranya seperti akad BOT yang melibatkan kerjasama antara MAIWPKL dengan Tabung Haji (TH) bagi membiayai pembangunan Bangunan Imarah Wakaf (Menara Bank Islam) di Kuala Lumpur. Menerusi kaedah JV antara MAIN dan sektor korporat juga telah memberi impak positif ke arah memajukan beberapa projek wakaf lain di Malaysia misalnya Wakaf Seetee Aisah di Pulau Pinang untuk membina bangunan komersial dan taman perumahan di atas tanah wakaf yang seterusnya menjana pendapatan yang lumayan kepada MAINPP. Begitu juga dengan usaha memajukan tanah wakaf di Jalan Kebun, Klang yang melibatkan JV antara MAIS dengan pihak Urban Development Authority (UDA) bagi membangunkan projek perumahan mampu milik di atas tanah wakaf.

Pembangunan harta wakaf menggunakan instrumen kewangan kontemporari seperti sukuk dipelopori oleh negara Singapura hasil daripada kreativiti dan inovasi oleh Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) melalui anak syarikatnya WAREES Corporation. Bangunan-bangunan wakaf yang dahulunya terdiri daripada aset yang kurang berkualiti telah melalui proses migrasi atau *istibdāl* dan seterusnya dibangunkan semula menerusi pembiayaan daripada sukuk *mushārahah*. Hasilnya aset-aset hartanah wakaf di Singapura kini terdiri daripada rangkaian aset yang menjana pendapatan yang tinggi bagi menampung perbelanjaan pengurusan masjid sebagai benefisiari wakaf yang utama.¹⁶⁴ Begitu juga dengan kejayaan Kerajaan Arab Saudi membangunkan Zam Zam Tower Complex di kawasan tanah wakaf berdekatan Masjid al-Ḥarām juga wajar

the Malaysian Experience”, *Review of Islamic Economics* 11 (2007), 63-74.

¹⁶³ Asmak Ab Rahman dan Wan Marhaini Wan Ahmad, *The Concept of Waqf and its Application in an Islamic Insurance Product: The Malaysian Experience*, *Arab Law Quarterly* 25 (2011), 203-219.

¹⁶⁴ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects”, dalam *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*, ed. Monzer Kahf dan Siti Mashitoh Mahamood (Kuala Lumpur: CERT Publications Sdn. Bhd., 2011), 111.

dijadikan model pembangunan secara kontemporari yang direalisasikan melalui penerbitan sukuk *al-intifā'* (*timesharing-bond*) yang turut melibatkan aplikasi konsep BOT.¹⁶⁵

Kajian potensi penggunaan sukuk *ijārah* bagi membiayai pembangunan harta wakaf diutarakan oleh Hydzulkifli sebagai instrumen pembiayaan alternatif yang ditawarkan oleh sektor pasaran modal Islam untuk memajukan aset wakaf.¹⁶⁶ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia juga mencadangkan beberapa model pembiayaan pembangunan wakaf menggunakan sukuk seperti sukuk *ijārah*, sukuk *mushārahah*, sukuk *murābahah*, sukuk *wakālah bi al-istithmār* dan sebagainya.¹⁶⁷

Magda juga mendokumentasikan beberapa model skim wakaf tunai yang dilaksanakan di seluruh dunia termasuk pelaksanaan wakaf unit amanah yang dipelopori oleh Dompot Dhuafa-Batasa Syariah Mutual Fund pada bulan Julai 2004 yang mana pelabur boleh memilih untuk mewakafkan 10% hingga 90% daripada hasil pelaburan untuk disalurkan kepada tabung wakaf.¹⁶⁸

Kajian berkaitan aplikasi instrumen amanah pelaburan hartanah (I-REIT) dalam pembangunan harta wakaf adalah begitu terhad. Siti Mashitoh *et al.*¹⁶⁹ mencadangkan aplikasi sukuk wakaf dan wakaf REIT bagi tujuan membiayai pembangunan Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI). Shamsiah Abdul Karim¹⁷⁰ pula menjelaskan secara ringkas berhubung dengan pengalaman MUIS melaksanakan mekanisme “internal REIT” yang lebih bersifat sebagai dana hartanah (*property fund*) bagi memajukan aset wakaf di Singapura. Beliau juga mengutarakan potensi pelaksanaan wakaf REIT bagi

¹⁶⁵ Habib Ahmed, *Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation*, 128.

¹⁶⁶ Hydzulkifli Hashim, *Sumber Pembiayaan Pembangunan Harta Wakaf Menggunakan Sukuk dan Potensinya di Malaysia* (tesis kedoktoran, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 2013).

¹⁶⁷ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Waqf Assets: Development, Governance and the Role of Islamic Capital Market*, 26-32.

¹⁶⁸ Magda, *Cash Waqf: A New Financial Product*, 81-82.

¹⁶⁹ Siti Mashitoh Mahamood *et al.*, “Konsep Wakaf Sebagai Instrumen Pembangunan Harta Tanah di Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI)”, *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 1, no. 2 (2007), 21- 22.

¹⁷⁰ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Shari‘a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore”, *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies* 3, no. 2 (March 2010), 143-164.

tujuan mewujudkan satu kelas aset wakaf yang baharu.¹⁷¹ Shamsiah antara lain turut menggariskan kelebihan dan kekurangan REIT sebagai instrumen untuk memajukan harta wakaf di samping beberapa isu yang menyentuh tentang aspek pemilikan aset Wakaf REIT. Walau bagaimanapun, kajian beliau lebih tertumpu terhadap potensi pembangunan wakaf REIT dalam konteks Singapura. Sehubungan itu, terdapat keperluan agar kajian lanjutan dilakukan untuk melihat potensi pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana unit amanah seperti I-REIT dan AHB dalam konteks Malaysia.

JCorp merupakan satu-satunya syarikat korporat di Malaysia yang mengintegrasikan konsep wakaf dalam pengurusan aset syarikat berkenaan melibatkan instrumen pasaran modal Islam menerusi perwakafan saham syarikat yang tersenarai dan tidak tersenarai di bursa termasuk unit-unit saham I-REIT.

Pembiayaan pembangunan aset wakaf melalui struktur I-REIT terus mendapat perhatian beberapa penyelidik lain. Tinjauan awal berhubung isu pembangunan harta wakaf menggunakan instrumen I-REIT dalam konteks Malaysia dibincangkan oleh Syahnaz dengan mengemukakan beberapa isu-isu syariah, perundangan dan pengurusan risiko dalam membangunkan aset wakaf di Malaysia di samping turut menyatakan kerelevanan struktur dan mekanisme I-REIT untuk memajukan harta wakaf secara dinamik sekiranya isu dan masalah yang berbangkit dapat ditangani.¹⁷² Manakala Shamsiah Abdul Karim dalam kajian yang lebih awal berpendapat bahawa tidak timbul isu berlakunya pemindahan hak milik sekiranya unit REIT diwakafkan.¹⁷³

Dalam pada itu, terdapat beberapa penyelidik yang berpendapat bahawa tafsiran wakaf dalam konteks yang sempit merupakan antara faktor yang membantutkan usaha

¹⁷¹ Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Shari'ah Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore".

¹⁷² Syahnaz Sulaiman, "Isu Pembangunan Wakaf Menggunakan Struktur Amanah Pelaburan Hartanah Islam (*Islamic Real Estate Trust/I-REIT*) Di Malaysia: Satu Tinjauan, *Kanun* 24, no. 2, (2012), 149-177.

¹⁷³ Shamsiah Abdul Karim, Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Shari'ah Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore", 115.

pembangunan harta wakaf. Muhammad Tahir Sabit *et al.* berpendapat, ciri-ciri eksklusif yang mendasari konsep wakaf yang tidak boleh ditarik balik, kekal dan tidak boleh dipindah milik sedikit sebanyak memberi kesan terhadap usaha pembangunan wakaf. Ia dikatakan menjadi punca pengurus wakaf tidak mempunyai dana untuk menyelenggara dan mengurus wakaf dengan sempurna meskipun aset wakaf terdiri daripada tanah yang menjadi sumber kepada kegiatan ekonomi.¹⁷⁴ Umat Islam juga dilihat tidak begitu cenderung untuk berwakaf kerana berpendapat hanya golongan yang mempunyai aset tidak alih seperti tanah sahaja mampu untuk berbuat demikian.¹⁷⁵ Sifat harta wakaf yang begitu sinonim dengan elemen keagamaan juga seolah-olah mewujudkan stigma bahawa harta wakaf dianggap sebagai aset kelas kedua dan kurang diiktiraf dalam pasaran.¹⁷⁶

Rentetan daripada kajian lepas, dapat dirumuskan bahawa pembangunan harta wakaf dewasa ini bukan sahaja menekankan kepada sumber pembiayaan pembangunan malah turut menekankan kepada elemen pelaburan serta kelestarian wakaf agar dapat menyumbang kepada survival ummah dalam bidang ekonomi dan sosial secara berpanjangan. Justeru, timbul persoalan bagaimana struktur dana amanah pelaburan hartanah Islam seperti I-REIT dan AHB dapat diketengahkan sebagai instrumen untuk membiayai pembangunan harta wakaf secara lestari di Malaysia.

Sehubungan itu, kajian ini akan menganalisis tentang prospek instrumen berasaskan ekuiti seperti dana amanah pelaburan hartanah Islam untuk membiayai pembangunan harta wakaf di negara ini bagi memenuhi matlamat dan objektif wakaf ke arah memartabatkan taraf sosioekonomi ekonomi umat Islam secara mampan.

¹⁷⁴ Mohammad Tahir Mohammad Sabit *et al.*, “An Ideal Financial Mechanism for the Development of the Waqf Properties in Malaysia”.

¹⁷⁵ *Ibid.*

¹⁷⁶ *Ibid.*

1.8.3 Konsep Pembangunan Menurut Islam

Berdasarkan sorotan kajian lepas, dapat dirumuskan bahawa konsep pembangunan dalam Islam adalah bersifat multidimensi dengan memfokuskan kepada aspek pembangunan daripada sudut fizikal, moral dan spiritual. Perkara ini telah dirumuskan oleh ramai penyelidik seperti Kurshid¹⁷⁷ yang menggariskan pembangunan dalam Islam merangkumi empat dimensi utama iaitu tauhid (keesaan Allah SWT), *rubūbiyyah* (konsep Allah SWT sebagai Tuhan yang melimpahkan rahmat), khalifah dan *tazkiyyah*¹⁷⁸ (penyucian). Walau bagaimanapun, Sardar dalam suatu komen bersifat kritis beranggapan bahawa konsep *tazkiyyah* berdasarkan pandangan Kurshid adalah terlalu sempit dan bersifat individualistik kerana hanya tertumpu kepada aspek penyelamatan individu (*individual salvation*) tanpa melibatkan tranformasi masyarakat secara menyeluruh. Manakala Nor Sahida dan Sanep Ahmad pula menggariskan tiga komponen utama yang membentuk falsafah pembangunan dalam Islam iaitu tauhid, khalifah dan keadilan.¹⁷⁹

Sardar seterusnya membuat kupasan terhadap konsep *tazkiyyah* menurut kerangka pembangunan Islam yang bersifat dinamik dan unik berbeza dengan pendekatan Barat. Ini disebabkan Islam menganjurkan perkembangan individu dan masyarakat secara seiring dengan meningkatkan kekayaan individu menerusi pengambilan sebahagian daripada kekayaan tersebut untuk disalurkan kepada golongan yang kurang bernasib baik dalam masyarakat¹⁸⁰ menerusi institusi seperti wakaf dan zakat. Ujar Sardar lagi, nilai-nilai luhur dalam dasar pembangunan Islam berupaya mengimbangi antara tuntutan dunia dan akhirat dengan menekankan aspek

¹⁷⁷ Kurshid Ahmad, "Economic Development in an Islamic Framework", dalam *Studies in Islamic Economics*, ed., Kurshid Ahmad (Leicester: Islamic Foundation, 1980).

¹⁷⁸ Kurshid telah merumuskan bahawa konsep *tazkiyyah* didasari oleh enam elemen iaitu zikir, ibadah, taubat, sabar, muhasabah dan doa.

¹⁷⁹ Nor Sahida Mohamad dan Sanep Ahmad, "Pembangunan Menurut Perspektif Islam: Satu Analisis Awal", dalam *Prosiding Malaysian National Economic Forum (PERKEM) VIII* (Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia, 2013), 1:355 – 370.

¹⁸⁰ Ziauddin Sardar, "Beyond Development: An Islamic Perspective", *The European Journal of Development Research* 8, no. 2 (Special Issue: Cultural Perspectives on Development, 1996), 50-51.

pembangunan dualisme daripada sudut rohani dan jasmani. Sehubungan itu, Sardar berpendapat bahawa pembangunan yang mengabaikan aspek kerohanian adalah tidak bermakna¹⁸¹ serta tidak mempunyai jiwa sebagaimana diungkapkan oleh Nik Mohd Zain dan Azimuddin lantaran pembangunan mengikut acuan Barat begitu menekankan aspek keuntungan material semata-mata.¹⁸² Senario ini disimpulkan oleh Khurshid dengan menyebutkan bahawa pertumbuhan ekonomi menurut Islam tidak terlepas daripada prinsip keadilan menerusi agihan pendapatan dan kekayaan bagi setiap individu, menghapuskan riba serta mewajibkan zakat.

Pemusatan kuasa untuk melaksanakan segala agenda pembangunan Islam diletakkan kepada umat manusia sebagai khalifah untuk mentadbir alam ini. Sehubungan itu, Sardar meletakkan usaha pembangunan sebagai suatu “khidmat kepada Allah SWT” (*service to God*)¹⁸³ yang harus direalisasikan oleh khalifah¹⁸⁴ yang diamanahkan oleh Allah SWT bagi mengoptimumkan usaha memanfaatkan sumber-sumber alam dengan sebaiknya. Abdul Ghani Samsudin juga¹⁸⁵ menegaskan bahawa konsep pembangunan ekonomi Islam adalah hasil daripada pengembangan sumber daya manusia atau modal insan selain menguasai ilmu teknologi sebagai penggerak utama pembangunan ekonomi. Pengembangan ini turut merangkumi keseluruhan potensi dan kualiti kemanusiaan daripada sudut rohani dan moral.

Pembangunan dalam Islam bersifat syumul kerana merangkumi keseimbangan aspek pembangunan fizikal, moral dan spiritual menerusi pembersihan harta dan jiwa sejajar dengan matlamat bagi mencapai *al-falāh* yakni kejayaan di dunia dan akhirat. Menurut Muhammad Akram Khan, konsep *al-falāh* yang begitu holistik menuntut keseimbangan keperluan material dan spiritual manusia meliputi kesejahteraan

¹⁸¹ *Ibid*, 47.

¹⁸² Nik Mohd Zain Haji Yusof dan Azimuddin Bahari, “Kedudukan dan Potensi Pembangunan Hartanah Wakaf di Malaysia: Satu Penilaian”, dalam *Konsep dan Pelaksanaan Wakaf di Malaysia*, ed. Nik Mustapha Nik Hassan (Kuala Lumpur: Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), 1999), 110.

¹⁸³ Sardar, “Beyond Development: An Islamic Perspective”, 47.

¹⁸⁴ Surah al-Baqarah 1:30.

¹⁸⁵ Abdul Ghani Samsudin, *Pembangunan Ekonomi Islam: Perspektif Malaysia* (Kelang, Selangor, 2004).

kerohanian, kebudayaan, politik serta keadilan sosial dan ekonomi di samping memperoleh keredaan Allah SWT di akhirat kelak.¹⁸⁶ Joni Tamkin pula berpendapat, pembangunan ekonomi Islam tidak akan lengkap sekiranya pembangunan nilai moral tidak diambil kira sebagai salah satu pemboleh ubah yang mempengaruhinya disebabkan objektif pembangunan ekonomi Islam adalah berlandaskan kepada matlamat untuk mencapai *al-falāh* di dunia dan di akhirat.¹⁸⁷ Beliau seterusnya menambah bahawa konsep tersebut akan menyumbang kepada peningkatan taraf hidup masyarakat yang turut disertai dengan niat dan tujuan untuk mendapat keredaan Allah SWT. Sementara itu menurut Surtahman,¹⁸⁸ konsep *al-falāh* yang sebenar adalah meliputi kesejahteraan kehidupan manusia melewati kehidupan sementara di dunia dan kesejahteraan hidup yang kekal abadi di akhirat kelak.

Selaras dengan konsep pembangunan dalam Islam yang bersifat multi dimensi daripada sudut material, moral dan spiritual, kajian ini akan memberi tumpuan terhadap usaha pembangunan harta wakaf sebagai salah satu instrumen filantropi dalam sistem ekonomi Islam dengan mendalami potensi pembangunan wakaf menerusi instrumen dana amanah hartanah Islam. Kajian ini amat penting dan relevan untuk dilaksanakan ke arah menghasilkan kaedah pembangunan alternatif bagi membuka kunci nilai aset wakaf yang bersifat beku dan terpendam menerusi kaedah pembangunan bersifat kontemporari. Matlamat pembangunan harta wakaf bertujuan memberi nilai tambah dan mengembangkan aset kekayaan milik umat Islam secara progresif bagi mencapai matlamat yang hakiki yakni keredaan Allah di dunia dan akhirat.

¹⁸⁶ Muhammad Akram Khan, "The Future of Islamic Economics", *Futures*, 23, no. 3, (1991), 248-261.

¹⁸⁷ Joni Tamkin Borhan, "Pemikiran Pembangunan Ekonomi Berteraskan Islam", *Jurnal Usuluddin* 27, (2008), 93-107.

¹⁸⁸ Surtahman Kastin Hasan, *Ekonomi Islam: Pengenalan* (Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka, 2011).

1.9 Metodologi Penyelidikan

Metodologi merupakan pendekatan umum untuk mempelajari sesuatu topik penyelidikan dan merupakan asas untuk menjalankan sesuatu kajian. Menurut Gray, metodologi merupakan proses penyelidikan itu sendiri yang merangkumi prinsip, teknik, prosedur, dan strategi untuk mengumpul, mengukur, membuat perbandingan, menganalisis dan mentafsir maklumat bagi menghasilkan bukti kajian.¹⁸⁹ Menerusi metodologi penyelidikan, sesuatu perkara akan dikaji secara sistematik dan telus bertujuan untuk melihat hasil dan kebenarannya.¹⁹⁰ Metodologi yang tidak sesuai boleh membawa kepada hasil kajian yang tiada kewajarannya. Kaedah penyelidikan menjadi panduan kepada penyelidik untuk menjawab soalan kajian dengan cara yang sesuai. Walau bagaimanapun, setiap penyelidik mempunyai pendekatan dan kaedah tersendiri dalam menjalankan penyelidikan. Justeru, tidak terdapat suatu metodologi yang spesifik dalam merungkaikan kerumitan permasalahan dunia yang kompleks. Oleh itu, sudah menjadi resam kepada para penyelidik untuk berdepan dengan pelbagai cabaran ketika mengkaji, mengendali dan menguruskan sesuatu isu atau permasalahan dalam dunia ini.

1.9.1 Reka Bentuk Penyelidikan

Reka bentuk penyelidikan adalah teknik untuk memperoleh maklumat yang diperlukan untuk menyelesaikan sesuatu masalah serta kaedah untuk mencapai sesuatu objektif penyelidikan.¹⁹¹ Reka bentuk penyelidikan berperanan dalam menjelaskan keseluruhan rangka projek penyelidikan yang menyatakan bentuk dan jenis kajian yang hendak dilaksanakan, kategori maklumat yang perlu dikumpul, punca sumber maklumat boleh

¹⁸⁹ David E. Gray, *Doing Research in the Real World*, edisi Ketiga (Los Angeles: Sage Publications, 2014), 4.

¹⁹⁰ Ahmad Mahdzan Ayob, *Kaedah Penyelidikan Sosioekonomi* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2005), 48.

¹⁹¹ Mohd Majid Konting, *Kaedah Penyelidikan Pendidikan* (Ampang: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1998), 19.

diperoleh dan kaedah atau teknik untuk mendapatkan maklumat.¹⁹² Menurut Paul, Dianne and Haeffele, reka bentuk penyelidikan merangkumi suatu pelan komprehensif untuk melaksanakan kajian merangkumi kaedah pengumpulan data, analisis data, interpretasi data dan pelaporan.¹⁹³ Fungsi reka bentuk kajian adalah untuk memastikan bahawa bukti yang diperoleh membolehkan penyelidik menjawab persoalan awal kajian sejelas yang mungkin.¹⁹⁴

Kajian ini merupakan kajian kualitatif bagi mengkaji potensi aplikasi struktur dana amanah hartanah Islam untuk membangunkan harta wakaf. Penyelidik menggunakan kaedah kajian kualitatif memandangkan bidang yang ingin dikaji tidak dapat difahami dan diukur dengan menggunakan data kuantitatif yang melibatkan ukuran frekuensi, peratusan dan kadar melainkan dengan menggunakan kaedah pengumpulan data secara triangulasi menerusi dokumen dan temu bual untuk meninjau perkara yang dikaji dari pelbagai perspektif.¹⁹⁵ Kajian kualitatif ini melibatkan pendekatan analisis kandungan, analisis dokumen dan temu bual.

Kaedah analisis kandungan, analisis dokumen dan temu bual separa berstruktur digunakan untuk mengenal pasti kedudukan unit amanah hartanah Islam sebagai subjek wakaf bagi mencapai objektif kajian yang pertama. Dalam hal ini, analisis kandungan dilaksanakan dengan membuat penelitian terhadap konsep dan teori wakaf menurut perspektif hukum syarak dalam menilai kedudukan unit amanah hartanah Islam sama ada selaras dan menepati dengan hukum syarak untuk dijadikan sebagai aset wakaf. Analisis dokumen pula dilaksanakan dengan meneliti dokumen perundangan seperti akta dan enakmen bagi menilai kedudukan unit amanah hartanah Islam sebagai subjek wakaf yang sah di sisi perundangan di Malaysia. Pendekatan temu bual separa

¹⁹² *Ibid.*

¹⁹³ Vogt, W. Paul, Gardner, Dianne C., & Haeffele, Lynne M., *When to Use What Research Design* (New York: The Guilford Press, 2012), v.

¹⁹⁴ "What is Research Design", laman sesawang *New York University*, dicapai 25 Mac 2015, <https://www.nyu.edu/classes/bkg/methods/005847ch1.pdf>.

¹⁹⁵ Chua Yan Piaw, *Buku 2 Asas Statistik Penyelidikan* (Kuala Lumpur: Mc Graw Hill Education, 2006), 47.

berstruktur dengan pakar-pakar syariah dan kewangan Islam juga digunakan bagi mengesah dan memperkukuh dapatan kajian berhubung dengan keharusan mewakafkan unit amanah hartanah Islam.

Kaedah analisis kandungan, analisis dokumen dan temu bual separa berstruktur juga digunakan untuk menjelaskan tentang potensi dan prospek pembangunan harta wakaf menerusi instrumen dana amanah hartanah bagi menyempurnakan objektif kajian kedua. Dalam hal ini, analisis kandungan dibuat terhadap konsep wakaf serta beberapa teori pembangunan meliputi teori pembangunan dalam Islam, teori pembangunan oleh Ibn Khaldun dan konsep pembangunan mampan. Kesemua teori ini dikaji dan diteliti untuk menentukan kerelevannya dalam merangka model pembangunan menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam. Kajian ini juga mencadangkan konsep pembangunan harta wakaf secara lestari yang mencakupi kesemua konsep dan teori yang telah dibincangkan bagi memperkukuhkan model-model yang dicadangkan.

Analisis dokumen juga dilakukan terhadap beberapa garis panduan seperti Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008, Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah Islam 2005 dan Garis Panduan Dana Unit Amanah 2008 bagi menilai dan memastikan bahawa pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam bertepatan dengan kerangka perundangan semasa yang ada di Malaysia. Pendapat dan pandangan pakar syariah dan kewangan Islam juga diperoleh menerusi kaedah temu bual separa berstruktur bagi menyokong hasil dapatan kajian berhubung dengan potensi pembangunan wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam.

Analisis kandungan, analisis dokumen dan temu bual separa berstruktur juga digunakan bagi menjawab persoalan yang menyentuh isu-isu berbangkit berhubung dengan cadangan untuk membangunkan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah dan seterusnya mereka bentuk model-model pembangunan harta wakaf

menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam bertujuan untuk mencapai objektif kajian yang ketiga dan keempat.

Secara amnya, kajian ini berbentuk deskriptif yang bermatlamat untuk meneroka sesuatu bidang yang kurang dikaji.¹⁹⁶ Memandangkan bidang yang dikaji adalah berkaitan dengan potensi pembangunan harta wakaf menerusi instrumen dana amanah hartanah Islam di Malaysia yang kurang diberikan perhatian serta agak terhad perbahasannya dalam kajian yang lepas, maka ia termasuk dalam kategori kajian deskriptif berbentuk penerokaan.¹⁹⁷ Kajian ini juga termasuk dalam kategori kajian kes bersifat pendedahan (*revelatory case study*) sebagaimana yang dijelaskan oleh Yin¹⁹⁸ terhadap isu yang begitu terhad perbahasannya dalam kajian yang lepas terutama sekali dalam menilai potensi dana amanah hartanah khususnya I-REIT dan AHB bagi membangunkan harta wakaf dalam konteks Malaysia.

1.9.2 Metode Pengumpulan Data

Terdapat pelbagai jenis instrumen pengumpulan data iaitu melalui temu bual, soal selidik dan diari harian, ujian dan skala, pemerhatian dan penggunaan dokumen dan sumber sekunder.¹⁹⁹ Merriam menggariskan tiga teknik pengumpulan data yang biasa digunakan dalam kajian secara kualitatif iaitu penggunaan dokumen, temu bual dan pemerhatian yang dikenali sebagai pendekatan triangulasi (*triangulation approach*).²⁰⁰ Triangulasi merupakan pendekatan menggunakan satu atau lebih metode dalam proses penyelidikan untuk mengumpul maklumat yang diperlukan.²⁰¹ Bagi kajian ini,

¹⁹⁶ Mohd Majid Konting, *Kaedah Penyelidikan Pendidikan*, 96.

¹⁹⁷ *Ibid.*

¹⁹⁸ “*Revelatory case study*” bermaksud “when an investigator has an opportunity to observe and analyse a phenomenon previously inaccessible to scientific investigation”. Lihat Robert K. Yin, *Case Study Research: Design and Methods* (California: Sage, 1984), 44.

¹⁹⁹ Collin Robson, *How to Do A Research Project; A Guide for Undergraduate Students* (Malden, Massachusetts: Blackwell Publishing Ltd., 2007).

²⁰⁰ Sharan B. Merriam, *Case Study Research in Education: A Qualitative Approach*, 3rd. ed. (San Francisco: Jossey-Bass Publishers, 1990), 73.

²⁰¹ Norman K. Denzin dan Yonna S. Lincoln, *Handbook of Qualitative Research* (Thousands Oak, California: Sage, 1994).

pendekatan triangulasi yang digunakan adalah menerusi penggunaan dokumen dan temu bual. Pendekatan triangulasi penting untuk meningkatkan kepercayaan terhadap dapatan kajian dan dalam menentukan kesahihan (*validity*) terhadap teori yang mendasari sesuatu kajian.²⁰²

Kaedah temu bual separa berstruktur secara terbuka (*open ended*) digunakan oleh penyelidik bagi mengumpul data daripada sumber-sumber yang terdiri daripada pakar dan individu yang berautoriti untuk memberikan maklumat berkaitan kajian. Terlebih dahulu penyelidik akan menyiapkan senarai soalan yang ingin diajukan kepada informan berlandaskan kepada objektif kajian bagi memastikan sesi perbincangan menjadi lebih terarah dan efisien dalam tempoh masa yang ditetapkan. Bagi melancarkan proses temu bual dengan informan pakar dan individu berautoriti, soalan-soalan temu bual akan diserahkan lebih awal kepada informan bagi membolehkan informan mendapatkan gambaran awal berhubung dengan soalan-soalan yang bakal diajukan semasa sesi temu bual. Alat perakam suara digunakan oleh penyelidik sebagai alat bantuan kajian untuk merekodkan temu bual bagi memastikan data dan maklumat yang diberikan oleh informan dapat direkodkan secara menyeluruh di samping catatan yang dibuat semasa proses temu bual.

Bagi kajian ini, penyelidik memilih pendekatan temu bual separa berstruktur bagi memberi kebebasan kepada informan untuk menjelaskan pandangan dan pengalaman mereka di samping memberi fleksibiliti kepada penyelidik untuk mengawal masa, kandungan dan susunan temu bual. Pendekatan ini juga membolehkan penyelidik bersoal jawab dengan informan, menjelaskan maksud sebenar soalan yang kurang difahami dan menyelidiki jawapan yang diberikan di samping memberi ruang kepada penyelidik untuk menyelami pengetahuan dan pengalaman informan dengan lebih mendalam.²⁰³

²⁰² Alan Bryman dan Emma Bell, *Business Research Methods* (Oxford: Oxford University Press, 2007).

²⁰³ William G. Zikmund, *Business Research Method* (Orlando, USA: Dryden Press, 2000).

Soalan yang dikemukakan oleh penyelidik kepada informan adalah bersifat terbuka (*open ended*) yang mana informan tidak tertakluk kepada skop soalan yang rigid dengan kategori jawapan bersifat spesifik sebagaimana dalam kaedah temu bual berstruktur kerana boleh menghalang kebebasan informan untuk memberikan maklumat tambahan.²⁰⁴ Pendekatan temu bual tidak berstruktur juga didapati tidak sesuai bagi tujuan kajian ini kerana mengambil masa yang panjang dan didapati tidak praktikal melihatkan kepada faktor kekangan masa yang dihadapi memandangkan kebanyakan informan khususnya yang bertaraf pakar begitu sibuk dengan komitmen dan tugas masing-masing.

Menerusi kaedah temu bual separa berstruktur, informan juga boleh bersetuju atau tidak bersetuju dengan soalan yang dikemukakan atau membangkitkan isu yang baharu. Di samping itu, penyelidik juga bebas untuk mengemukakan soalan tanpa perlu mengikut turutan soalan yang disediakan malahan terdapat beberapa soalan yang dirasakan tidak perlu diajukan kepada informan pakar kerana didapati tidak sesuai dan relevan dalam konteks perbincangan. Penyelidik turut mengajukan beberapa soalan baharu secara spontan bersesuaian dan selaras dengan sesuatu pandangan baharu yang dikemukakan oleh informan.²⁰⁵

Penulis melaksanakan temu bual dengan 27 orang informan bagi kajian ini termasuk seorang informan menerusi telefon dan seorang menerusi email disebabkan oleh faktor jarak yang jauh serta bagi menjimatkan masa terutama sekali bagi informan yang berada di luar negara. Pendekatan temu bual separa berstruktur dengan informan pakar telah dilaksanakan bagi mendapatkan maklumat terperinci berhubung persoalan yang dikaji terutama sekali yang menyentuh aspek hukum syarak, perundangan serta struktur dan mekanisme instrumen I-REIT dan AHB ke arah menghasilkan model pembangunan wakaf yang bersifat dinamik. Pemilihan sampel informan pakar adalah

²⁰⁴ Herbert J. Rubin dan Irene S. Rubin, *Qualitative Interviewing: The Art of Hearing Data* (Thousand Oaks, California: Sage, 2012), 29.

²⁰⁵ *Ibid.*

berdasarkan kepada kepakaran mereka dalam bidang *uṣūl fiqh*, *fiqh* mualamat, kewangan Islam, wakaf dan undang-undang. Mereka terdiri daripada penasihat syariah, pensyarah, ahli Jawatankuasa Fatwa Negeri Kelantan, eksekutif pelaburan yang mempunyai pengalaman industri dalam mengendalikan I-REIT dan AHB dan penasihat undang-undang yang terlibat dalam menstruktur KPJ Healthcare REIT. Temu bual dengan informan pakar adalah bagi menjawab keempat-empat objektif kajian berhubung dengan kedudukan unit amanah hartanah sebagai subjek wakaf, isu-isu aplikasi mekanisme dana amanah hartanah untuk membangunkan harta wakaf serta pandangan pakar berhubung model-model yang dicadangkan oleh penyelidik.

Penulis juga menjalankan temu bual dengan kumpulan pengurusan dan pembangunan wakaf melibatkan pegawai-pegawai di Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR), Majlis Agama Islam Selangor (MAIS), Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (MAIWPKL), Majlis Agama Islam Johor (MAIJ), Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP), Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) dan Majlis Agama Islam Singapura (MUIS) bagi mendapatkan pandangan mereka berhubung cadangan pembangunan harta wakaf menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti sukuk dan I-REIT. Temu bual juga dijalankan dengan Pengurus Besar WANCorp bagi menimba pengalaman agensi berkenaan dalam menguruskan wakaf saham termasuk unit saham I-REIT.

Jadual 1.2 menunjukkan ringkasan latar belakang informan dan kategori maklumat yang ingin diperolehi oleh penyelidik bagi menjawab persoalan kajian. Bagi memudahkan penyelidik melakukan analisis terhadap hasil dapatan kajian menerusi temu bual, proses transkripsi dilakukan sebaik sahaja sesi pengumpulan data selesai. Petikan transkripsi sesi temu bual dengan informan pakar yang penting dan relevan bagi menjawab persoalan kajian dinyatakan dalam Lampiran A.

Kajian dokumen digunakan oleh penyelidik bagi mendapatkan maklumat tentang latar belakang kajian merangkumi prinsip-prinsip asas wakaf, isu-isu pembangunan harta wakaf, kaedah pembangunan harta wakaf serta konsep I-REIT dan AHB. Data-data diperoleh dengan merujuk sumber-sumber bahan bercetak seperti buku, jurnal, artikel, tesis, disertasi, laporan, prospektus, majalah, risalah, akhbar, akta, enakmen dan garis panduan serta bahan penerbitan elektronik seperti e-book, e-jurnal, e-fatwa dan laman sesawang atau portal rasmi agensi berautoriti seperti JAWHAR, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (Jakim), MUIS, MAIWPKL, MAINPP, MAIJ, MAIS, PWS, Jabatan Mufti Negeri, Bursa Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.

Jadual 1.2: Senarai Informan, Latar Belakang dan Kategori Maklumat Kajian

Bil.	Informan	Jawatan	Tarikh Temu Bual	Bidang Kepakaran /Pengalaman	Kategori Maklumat Kajian
1.	Datuk Dr. Mohd Daud Bakar	Pengasas dan Pengerusi Amanie Advisors, Pengerusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.	5 Disember 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Syariah dan <i>uṣūl fiqh</i> • Perbankan dan kewangan Islam 	<ul style="list-style-type: none"> • Hukum mewakafkan unit amanah. • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
2.	Prof. Madya Dr. Aznan Hasan	Profesor Madya, IIUM Institute of Islamic Banking and Finance (IiBF), Universiti Islam Antarabangsa Malaysia (UIA), Ahli Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan Pengerusi Jawatankuasa Syariah, Amanah Hartanah Bumiputera (AHB)	5 Disember 2011 dan 12 Ogos 2015.	<ul style="list-style-type: none"> • Syariah dan <i>uṣūl fiqh</i> • Perbankan dan kewangan Islam 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
3.	Prof. Dr. Engku Rabiah Adawiah Engku Ali,	Profesor, IiBF, UIA, Ahli Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia	13 Oktober 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Syariah dan <i>uṣūl fiqh</i> • Perbankan dan kewangan Islam 	<ul style="list-style-type: none"> • Hukum mewakafkan unit amanah. • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
4.	Prof. Dr. Murat Cizakca	Profesor, INCEIF	4 Disember 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Sejarah ekonomi • Sejarah dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.

5.	Prof. Dr. Monzer Kahf	Profesor, Qatar Faculties of Islamic Studies	Jawapan menerusi e-mel bertarikh 25 Disember 2014.	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomi Islam • Perbankan dan kewangan Islam • Wakaf dan zakat 	<ul style="list-style-type: none"> • Hukum mewakafkan unit amanah. • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
6.	Dr. Luqman Abdullah	Pensyarah Kanan, Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malay, Ahli Jemaah Ulama'Majlis Agama Islam Kelantan.	22 Oktober 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Syariah dan <i>uṣūl fiqh</i> • Perbankan dan kewangan Islam • Wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Hukum mewakafkan unit amanah. • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
7.	Prof. Madya Dr. Ting Kien Hwa	Profesor Madya, Fakulti Seni Bina, Perancangan dan Ukur, Universiti Teknologi Mara, Shah Alam	27 Februari 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Hartanah dan REIT 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
8.	Prof. Dr. Abdul Hamid Mar Iman,	Dekan, Fakulti Industri Asas Tani di Universiti Malaysia Kelantan	Jawapan menerusi e-mel bertarikh 24 Januari 2014 dan temu bual menerusi telefon pada 27 Januari 2014.	<ul style="list-style-type: none"> • Hartanah dan REIT 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
9.	Dr. Md. Nurdin Ngadimon	Timbalan Pengurus dan Ketua Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti	21 November 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Syariah dan <i>uṣūl fiqh</i>. • Pasaran modal Islam 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.

10.	Encik Ismail Kamat	Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan kepada Al-‘Aqar Healthcare REIT.	27 Ogos 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Undang-undang penubuhan I-REIT 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT dan AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf. • Isu-isu perundangan.
11.	Encik Dasrol Jaapar	Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa	23 Mac 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur REIT dan pengurusan pelaburan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT bagi tujuan pembangunan harta wakaf. • Isu-isu berkaitan.
12.	Encik Rosdi Mohd Idris	Penolong Naib Presiden Strategi Produk, Maybank Islamic Asset Management selaku institusi pelaburan yang bertindak sebagai Pengurus Dana bagi AHB.	12 November 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur AHB dan pengurusan pelaburan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur AHB bagi tujuan pembangunan harta wakaf.
13.	Encik Sahrin Munir	Eksekutif Kanan, Damansara REIT Managers Sdn Bhd, selaku pengurus dana Al-’Aqar Healthcare REIT	14 Ogos 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur REIT dan pengurusan pelaburan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT bagi tujuan pembangunan harta wakaf. • Isu-isu.
14.	Encik Mohamad Hisham Hashim	Eksekutif Kanan Unit Perancangan Korporat, Boustead Holdings	10 Julai 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur REIT dan pengurusan pelaburan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT bagi tujuan pembangunan harta wakaf. • Isu-isu berkaitan.
15.	Dr. Shamsiah Abdul Karim	Penolong Pengarah, Unit Wakaf, Majlis Agama Islam Singapura	30 April 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT bagi tujuan pembangunan harta wakaf. • Isu-isu yang berkaitan

16.	Encik Zaini Osman	Ketua Pegawai Eksekutif, Warees Investment Pte. Ltd, anak syarikat Majlis Agama Islam Singapura	10 Disember 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan pelaburan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian aplikasi struktur I-REIT bagi tujuan pembangunan harta wakaf. • Isu-isu berkaitan.
17.	Ustaz Nazarudin Ali	Pengurus Besar, Waqf An-Nur Corporation (WANCorp)	25 Mei 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Isu-isu pengurusan wakaf saham.
18.	Puan Dahniar Abdul Rahman	Timbalan Pengurus, Waqf An-Nur Corporation (WANCorp)	25 Mei 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Isu-isu pengurusan wakaf saham.
19.	Haji Zainal bin Mohd Yusoh	Penolong Akauntan, Bahagian Wakaf, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri	29 Ogos 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan pembangunan wakaf. • Isu-isu pembangunan harta wakaf. • Tahap kesediaan untuk menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti I-REIT untuk pembangunan wakaf.
20.	Ustaz Faridil Atras Abdul Rahman	Leftenan Kolonel merangkap Penolong Pengarah, Ketua Unit Kanan (Zakat Fitrah, Wakaf dan Sumber Am)	18 Oktober 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan pembangunan wakaf. • Isu-isu pembangunan harta wakaf. • Tahap kesediaan untuk menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti I-REIT untuk pembangunan wakaf.

21.	Ustaz Mustapa Hayuddin Abdul Halim	Penolong Pengarah Wakaf, Pejabat Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Johor	26 September 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan pembangunan wakaf. • Isu-isu pembangunan harta wakaf. • Tahap kesediaan untuk menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti I-REIT untuk pembangunan wakaf.
22.	Encik Abdul Wahab Othman	Penolong Pengurus Hartanah, Bahagian Pembangunan dan Pelaburan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	5 September 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan pelaburan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan pembangunan wakaf. • Isu-isu pembangunan harta wakaf. • Tahap kesediaan untuk menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti I-REIT untuk pembangunan wakaf.
23.	Ustaz Fakhruddin Abd Rahman	Ketua Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang	17 Julai 2014 dan 10 Disember 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan pembangunan wakaf. • Isu-isu pembangunan harta wakaf. • Tahap kesediaan untuk menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti I-REIT untuk pembangunan wakaf.

24.	Ustaz Nasrun Ahmad	Penolong Eksekutif Pemasaran, Perbadanan Wakaf Selangor	10 Disember 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan pembangunan wakaf. • Isu-isu pembangunan harta wakaf. • Tahap kesediaan untuk menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti I-REIT untuk pembangunan wakaf.
25.	Puan Hamizah Jais	Penolong Eksekutif Kewangan, Perbadanan Wakaf Selangor	16 Oktober 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan pembangunan wakaf. • Isu-isu pembangunan harta wakaf. • Tahap kesediaan untuk menggunakan instrumen pasaran modal Islam seperti I-REIT untuk pembangunan wakaf.
26.	Muhammad Nasir Abd Razak	Penolong Pegawai Tadbir, Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang	4 September 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah pulangan sewa projek Wakaf Seetee Aisah, Seberang Jaya, Pulau Pinang.
27.	Abdul Halim Mat Yusop	Pengurus, Bahagian Projek dan Pembangunan Perniagaan, Yayasan Wakaf Malaysia.	24 Julai 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan dan pembangunan wakaf 	<ul style="list-style-type: none"> • Fungsi Yayasan Wakaf Malaysia dan Perbadanan Wakaf Nasional Berhad.

Dalam menjalankan kajian dokumen, penyelidik mengunjungi beberapa buah perpustakaan untuk mendapatkan dokumen-dokumen berkaitan kajian. Antara perpustakaan yang menjadi tempat rujukan penyelidik adalah seperti yang berikut:

1. Perpustakaan Umum, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
2. Perpustakaan Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
3. Perpustakaan Za'aba, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
4. Perpustakaan Alam Bina, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
5. Knowledge Management Centre, INCEIF, Petaling Jaya, Selangor.
6. Perpustakaan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, Petaling Jaya, Selangor.
7. Perpustakaan Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, Gombak, Kuala Lumpur.
8. Knowledge Management Centre, IBFIM, Menara Takaful, Kuala Lumpur.
9. Perpustakaan Tun Sri Lanang, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi, Selangor.

1.9.3 Metode Analisis

Data-data yang dikumpul menerusi kajian dokumen serta kajian lapangan dianalisis secara manual. Hasil temu bual dengan setiap informan akan ditranskripsikan secara verbatim dengan segera bagi membolehkan penyelidik membuat analisis bagi menjawab persoalan kajian. Selaras dengan bentuk kajian yang bersifat kualitatif, data-data yang dikumpul dianalisis menerusi metode induktif, deduktif dan komparatif.

1.9.3.1 Metode Induktif

Pendekatan induktif dalam analisis sesuatu kajian digunakan untuk membuat suatu rumusan atau kesimpulan umum hasil daripada hal-hal yang bersifat khusus atau spesifik.²⁰⁶ Menerusi metode ini, suatu kesimpulan secara umum akan dapat dihasilkan

²⁰⁶ Sabitha Merican, *Kaedah Penyelidikan Sains Sosial* (Selangor: Prentice Hall Pearson, Malaysia, 2005), 18

daripada kesimpulan data yang khusus yang dikumpulkan. Kesimpulan yang terhasil akan dapat memberikan idea serta dapatan yang baharu secara komprehensif.²⁰⁷

Sebagai contoh, data-data khusus berkaitan dengan hukum syarak yang menyentuh prinsip-prinsip asas wakaf, garis panduan dan peruntukan undang-undang, struktur dan mekanisme I-REIT dan AHB serta isu-isu berbangkit akan dinilai dan dirungkaikan bagi menghasilkan kesimpulan berbentuk umum iaitu suatu model yang relevan dan bersesuaian untuk membangunkan aset wakaf secara dinamik berasaskan kepada konsep dana unit amanah hartanah.

1.9.3.2 Metode Deduktif

Kajian ini turut mengaplikasikan kaedah analisis secara deduktif yang dimulai dengan membuat pernyataan umum terhadap sesuatu fenomena dan diikuti oleh pernyataan sesuatu yang khusus atau spesifik bagi kajian tersebut.²⁰⁸ Dalam kajian ini, pembentukan kesimpulan dilaksanakan berdasarkan teori pembangunan Ibn Khaldūn dan teori pembangunan harta wakaf secara mampan sebagai landasan teori bagi memandu setiap aspek kajian. Kaedah taakulan deduksi dapat menghubungkan teori pembangunan harta wakaf dengan dapatan kajian dalam bentuk penghasilan model bagi memastikan strategi pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah adalah menepati dengan landasan teori yang menjadi asas dalam kajian ini.

1.9.3.3 Metode Komparatif

Metode ini melibatkan proses membuat kesimpulan menerusi pendekatan membuat perbandingan terhadap pandangan-pandangan sarjana Islam klasik dan kontemporari berkaitan dengan kedudukan instrumen kewangan khususnya unit amanah hartanah sebagai subjek wakaf berlandaskan kepada prinsip asas yang mendasari konsep wakaf

²⁰⁷ Roy Prece, *Starting Research: An Introduction to Academic Research and Dissertation Writing* (UK: Pinta Publisher, 1994), 55.

²⁰⁸ Mohd Konting, *Kaedah Penyelidikan Pendidikan*, 12.

dengan merujuk kepada pandangan daripada empat mazhab yang utama iaitu mazhab Hanāfi, Mālikī, Shāfi‘ī dan Hanbalī bagi merumuskan hukum mewakafkan instrumen dana unit amanah hartanah.

Pendekatan komparatif turut digunakan bagi membandingkan struktur instrumen I-REIT dan AHB ke arah mencadangkan mekanisme yang relevan dan sesuai untuk membangunkan harta wakaf. Pendekatan ini turut membantu penyelidik untuk menghasilkan model yang berpotensi untuk membangunkan harta wakaf menerusi modifikasi terhadap struktur I-REIT dan AHB.

1.10 Susunan Penulisan

Kajian mengenai pembangunan harta wakaf menerusi struktur dan mekanisme dana unit amanah berkaitan hartanah dihuraikan dalam enam (6) bab.

Bab 1: Pendahuluan - merupakan bab yang memuatkan latar belakang masalah, pernyataan masalah, objektif kajian, kepentingan kajian, skop kajian, definisi operasional, kajian literatur dan metodologi kajian.

Bab 2: Konsep Wakaf dan Teori Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Perspektif Islam – menerangkan tentang konsep wakaf serta prinsip-prinsip asas yang mendasari konsep wakaf yang bersifat kekal, tidak boleh berpindah milik (dihibah, dijual dan dijadikan pusaka) serta tidak boleh ditarik balik. Bab ini turut membuat kupasan terhadap landasan yang menjadi asas teori pembangunan dan pelaburan wakaf yang didasari oleh konsep wakaf itu sendiri. Teori ini menjelaskan hakikat bahawa harta wakaf adalah terdiri daripada harta-harta yang membangun dan berkembang serta menjana manfaat secara mampan sebagaimana yang dibuktikan oleh sejarah peradaban Islam. Institusi wakaf juga mempunyai peranan yang begitu

signifikan dan holistik ke arah memajukan sosioekonomi ummah merentasi segenap aspek kehidupan manusia. Turut dibincangkan dalam bab ini ialah teori pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldūn serta teori pembangunan mampan yang menjadi asas terhadap konsep pembangunan harta wakaf secara lestari menurut perspektif Islam. Bab ini turut mendokumentasikan pelbagai struktur pembiayaan pembangunan bersifat kontemporari yang dilaksanakan secara dinamik dan progresif di Malaysia, Singapura, Indonesia dan Arab Saudi.

Bab 3: Konsep Dana Amanah Hartanah Islam: Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) - menjelaskan tentang dua bentuk instrumen pembiayaan dan pelaburan berasaskan konsep dana amanah hartanah Islam di Malaysia iaitu Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB). Struktur dan mekanisme kedua-dua instrumen pasaran modal Islam ini turut diterangkan dalam bab ini.

Bab 4: Isu-Isu Pembangunan Harta Wakaf Menerusi Mekanisme Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) - mengutarakan perbincangan tentang isu-isu berbangkit berhubung dengan pembangunan harta wakaf menerusi struktur dana amanah hartanah merangkumi I-REIT dan AHB. Bab ini turut mengemukakan cadangan penyelesaian terhadap masalah-masalah dalam usaha untuk membangunkan harta wakaf menggunakan mekanisme dana amanah hartanah.

Bab 5: Transformasi Pembangunan Harta Wakaf Secara Kontemporari Menerusi Mekanisme Dana Amanah Hartanah Islam— mencadangkan tiga model pembangunan harta wakaf berteraskan struktur I-REIT, AHB berserta satu model yang

berasaskan konsep dana pelaburan yang diaplikasikan secara dalaman khusus bagi MAIN yang tidak mempunyai aset hartanah berkualiti tinggi untuk melaksanakan pembangunan hartanah wakaf secara langsung menerusi mekanisme I-REIT dan AHB.

Bab 6: Penutup – bab ini mengemukakan rumusan kajian, implikasi kajian serta saranan kepada penyelidik untuk melaksanakan kajian lebih lanjut dalam bidang yang berkaitan pada masa hadapan.

BAB 2: KONSEP WAKAF DAN TEORI PEMBANGUNAN HARTA WAKAF SECARA LESTARI MENURUT PERSPEKTIF ISLAM

2.1 Pengenalan

Bab ini akan membincangkan tentang konsep wakaf serta teori pembangunan harta wakaf yang menjadi asas dan landasan dalam menentukan mekanisme yang sesuai dan relevan untuk membangunkan harta wakaf. Bab ini secara amnya terbahagi kepada dua bahagian. Bahagian pertama memberi tumpuan dalam membincangkan konsep dan prinsip-prinsip asas wakaf termasuk jenis-jenis wakaf yang selaras dengan hukum syarak. Bahagian kedua pula menjelaskan tentang teori pembangunan harta wakaf menurut perspektif Islam termasuk teori pembangunan ekonomi yang dipelopori oleh Ibn Khaldun. Penyelidik turut menyarankan pembentukan teori pembangunan harta wakaf secara lestari menurut perspektif Islam yang dirumuskan daripada konsep wakaf, konsep pembangunan mampan serta teori pembangunan Islam. Bab ini juga menjelaskan tentang latar belakang serta sorotan sejarah pembangunan harta wakaf dalam dunia Islam serta kepentingan pendanaan dan pelaburan harta wakaf. Turut dijelaskan dalam bab ini ialah mekanisme pembangunan harta wakaf secara klasik dan kontemporari yang relevan dengan kajian, aspek perundangan pengurusan wakaf di Malaysia serta senario pelaburan harta wakaf di negara ini. Manakala di akhir bab, kajian ini telah menggariskan strategi pelaburan harta wakaf secara lestari menurut perspektif Islam.

2.2 Definisi dan Konsep Wakaf Menurut Hukum Syarak

Perkataan wakaf berasal daripada perkataan bahasa Arab *waqf* yang merupakan kata terbitan (*maṣḍar*) daripada kata kerja *waqafa*. Dari sudut bahasa, *al-waqf* bermaksud *al-qaṭʿ* iaitu berhenti.²⁰⁹ Dalam konteks muamalat Islam, *al-waqf* adalah sinonim dengan *al-ḥabs* yang bermaksud penahanan, *al-manʿ* bererti larangan²¹⁰ serta *al-tasbīl* iaitu menyalurkan pada jalan Allah.²¹¹ Menurut *Muʿjam al-Wasīf*, *al-waqf* ialah menahan pemilikan dengan pewakaf atau Allah SWT.²¹² Ini disebabkan terdapat perbezaan pandangan dalam kalangan fuqaha berhubung pemilikan harta wakaf. Imam Abū Hanīfah berpendapat pemilikan wakaf kekal dengan pewakaf, manakala jumah fuqaha berpendapat, apabila sesuatu harta diwakafkan, ia bererti melupuskan hak pewakaf dan menjadikan harta tersebut kepunyaan Allah SWT dan segala manfaat harta tersebut akan disalurkan kepada makhluk-Nya.²¹³ Pembentukan wakaf juga bersifat mutlak. Oleh itu, harta berkenaan tidak boleh dilupuskan sebagai hadiah atau dijual dan tidak boleh dijadikan harta pusaka.

Dalam konteks kewangan semasa, Majlis Penasihat Syariah, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) mendefinisikan wakaf sebagai “menjadikan sesuatu harta bebas daripada apa-apa pelupusan yang boleh membawa kepada pemindahan pemilikan dan memberikan manfaat harta wakaf tersebut kepada penerima manfaat wakaf.”²¹⁴

²⁰⁹ Majmaʿ al-Lughah al-ʿArabiyyah, *al-Muʿjam al-Wasīf* (Maktabah al-Shurūq al-Dawliyyah, 2004), 2: 1051.

²¹⁰ Shams al-Dīn al-Sarakhsī, *al-Mabsūṭ* (Beirut: Dar al-Maʿrifah), 12:27.

²¹¹ Abī Muḥammad Abdullah bin Ahmad bin Muḥammad bin Qudāmah, , *al-Mughnī* (Riyād: Dār ʿAlam al-Kutub, 1997), 8:184; Mansūr bin Yusuf al-Buhūṭī, *Kaṣṣḥ al-Qināʿ an al-Iqnāʿ* (Riyad:Wizarah al-ʿAdl, 1999) 10:5; Muhy al-dīn al-Nawāwī, *Al-Majmūʿ Sharḥ al-Muhaddhab li Al-Shīrāzi* (Jeddah: Maktabah al-Irsyād, t.t.), 16:243; Sham al-Dīn Muḥammad Abī al-ʿAbbās Ahmad bin Ḥamzah Ibn Shihāb al-Dīn al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj ila Sharḥ al-Minhāj* (Beirut: Dār al-Kutub al-ʿAlamiyyah, 2003), 5: 358; Shams al-Dīn Muḥammad bin al-Khatīb al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj ilā Maʿrifati al-fāz al-Minhāj* (Beirut: Dār al-Maʿrifah, 1997), 2:485.

²¹² Majmaʿ al-Lughah al-ʿArabiyyah, *al-Muʿjam al-Wasīf*, 2:1052.

²¹³ Afzalur Rahman, *Muhammad: Ensiklopedia Sirah*, terj. Nor Hayati Mohd. Nor *et al.* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1988), 2:978.

²¹⁴ *Accounting and Auditing Organization of Islamic Financial Institutions (AAIOFI), Shariaʿ Standards for Islamic Financial Institutions*, Standard 33, 2/1, 571.

Terdapat interpretasi yang berbeza berhubung dengan pengertian wakaf dari sudut istilah menurut pandangan empat mazhab yang utama. Imam Abū Hanīfah mendefinisikan wakaf sebagai menahan sesuatu yang spesifik dalam pemilikan pewakaf dan mendedikasikan manfaatnya bagi tujuan kebajikan dan fakir miskin berasaskan kepada konsep *‘āriyah* atau pinjaman. Justeru, sesuatu wakaf itu bersifat *ghayr lāzim* (tidak mengikat) yakni boleh ditarik balik, dijual beli dan dijadikan pusaka.²¹⁵ Pandangan Imam Abū Yūsuf dan Imam Muḥammad al-Shaybānī pula berbeza dengan pandangan guru mereka Imam Abū Hanīfah dengan mentakrifkan wakaf sebagai menahan pemilikan sesuatu harta dalam pemilikan Allah SWT dan menyalurkan manfaat harta tersebut bagi tujuan kebajikan.²¹⁶ Dapat difahami bahawa perbezaan pandangan mengenai definisi wakaf dalam mazhab Hanafi menyentuh tentang sama ada sesuatu wakaf itu bersifat *lāzim* (mengikat) serta sama ada pemilikan harta wakaf kekal menjadi milik pewakaf atau menjadi milik Allah SWT.

Sementara Ibn ‘Urfah dalam mazhab Mālikī mentakrifkan wakaf sebagai pemberian manfaat sesuatu benda secara *lāzim* (mengikat) selama mana barang tersebut wujud dan pemilikan barang tersebut secara tersiratnya (*taqdīran*) kekal bersama pewakaf meskipun hakikatnya pewakaf tidak lagi berhak untuk melakukan transaksi (*taṣarruf*) terhadap barang tersebut.²¹⁷ Ini bermakna sesuatu wakaf yang dibuat tidak boleh ditarik balik. Elemen tidak boleh ditarik balik jelas menunjukkan bahawa terdapat

²¹⁵ Būrḥān al-Ḍīn Ibrāhīm bin Mūsā bin Abī Bakr ibn al-Shaykh ‘Alī al-Ṭarābulṣī, *al-Is‘āfi al-Aḥkām al-Awqāf* (Mesir: Maṭba‘ah Hindiyah, 1902), 3; Muhammad Amin Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār ‘alā Dūr al-Mukhtār Sharḥ Tanwīr al-Abṣār*, (Riyad: Dār al-‘Ālim al-Kutub, 2003), 6: 519-520; al-Shaykh Nizām, *al-Fatāwā al-Hindiyyah al-Ma‘rūfah bi al-Fatāwā al-‘Alamiriyyah* (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Alamiyyah, t.t.), 2:357; Ibn al-Humām, *Sharḥ Fatḥ al-Qadīr*, (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 2003), 6:190; Walau bagaimanapun, menurut Imam Abū Hanīfah, terdapat dua keadaan sesuatu wakaf itu bersifat dengan lazim atau mengikat iaitu apabila terdapat arahan daripada *qādī* dan apabila wakaf yang dibuat sebagai wasiat. Lihat misalnya Shaykh Nizām, *al-Fatāwā Hindiyyah*, 2:357; Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6: 519.

²¹⁶ Shaykh Nizām, *al-Fatāwā al-Hindiyyah*, 2:357; Ibn al-Humām, *Sharḥ Fatḥ al-Qadīr*, 6:192; ‘Alaw al-dīn Abī Bakr bin Mas‘ūd al-Kasānī, *Badā‘ al-Ṣanā‘i fī Tartīb al-Sharā‘i* (Beirut: Dār al-Kitāb al-‘Ilmiyyah), 8:385.

²¹⁷ Shaykh Ṣālih ‘Abd al-Sāmi‘ al-Abī, *Jawāhir al-Iklīl* (Beirut: Maktabah Thaḳāfiyyah, 1970), 2: 205; Abū ‘Abd Allah Muḥammad al-Khurashī, *al-Khurashī ‘alā al-Mukhtaṣār al-Jalīl Sayyidi Khalīl* (Mesir: al-Tab‘ah al-Kubrā al-Amiriyyah, 1980), 8:78.

perbezaan antara takrif wakaf oleh Imam Abū Hanīfah dan mazhab Mālikī meskipun kedua-duanya berpegang dengan pandangan bahawa pemilikan harta wakaf kekal dengan pewakaf.

Terdapat satu lagi definisi wakaf dalam mazhab Maliki yang mengiktiraf manfaat sebagai subjek wakaf selain aset fizikal²¹⁸ yang mana manfaat yang dimiliki boleh diwakafkan meskipun pemilikan menerusi akad sewaan atau mewakafkan hasilnya seperti menyewa rumah yang boleh diwakafkan kepada benefisiari untuk suatu tempoh tertentu yang dipersetujui oleh pewakaf.²¹⁹ Definisi ini menunjukkan bahawa prinsip kekal (*al-ta'bid*) bukanlah syarat bagi wakaf memandangkan wakaf sementara atau bertempoh dibenarkan dalam mazhab Mālikī.²²⁰ Sesuatu wakaf itu juga bersifat *lāzim* (mengikat) semasa tempoh perwakafan meskipun dibuat secara sementara. Justeru, ia tidak boleh ditarik balik dan apabila tempoh tersebut tamat, harta tersebut akan kembali kepada statusnya yang asal.

Manakala menurut mazhab Shāfi'ī, wakaf ialah menahan harta yang boleh dimanfaatkan dengan mengekalkan zatnya di samping menahan hak pewakaf dan pihak lain daripada bertransaksi dengannya untuk tujuan kebajikan bagi mendekati diri kepada Allah SWT.²²¹ Mazhab Ḥanbalī pula mentakrifkan wakaf sebagai menahan harta yang asal dan menyalurkan hasil pada jalan Allah SWT.²²²

Sungguhpun terdapat perbezaan pendapat dalam kalangan fuqaha tentang pengertian wakaf dari sudut istilah, definisi wakaf dapat dirumuskan sebagai suatu dedikasi harta kepada golongan tertentu sama ada secara lisan atau kiasan untuk tujuan kebajikan dan keagamaan bagi menjamin kemaslahatan umat manusia. Lantaran itu, majoriti fuqaha seperti Imam Abū Yūsuf, Imam Muḥammad al-Shaybānī, Imam Mālik,

²¹⁸ Ahmad al-Ṣāwī, *Bulghāt al-Sālik li Aqrabi al-Masālik* (Dār al-Kutub al-‘Alamiyyah, 1995) 4:12; al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8:155.

²¹⁹ al-Ṣāwī, *ibid*, 4:9-10.

²²⁰ al-Ṣāwī, *ibid*, 4:10; al-Khurashī ‘*ālā al-Mukhtaṣar al-Jalīl*, 8:78.

²²¹ al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5: 358; al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:485; al-Nawāwī, *Al-Majmū’*, 16:243.

²²² Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:184.

Imam al-Shāfi‘ī serta ulama dalam mazhab Shāfi‘ī dan Ḥanbalī bersepakat bahawa apabila sesuatu perisytiharan wakaf dibuat, pemilikan harta tersebut akan berpindah daripada manusia kepada Allah SWT secara kekal²²³ dan hanya manfaatnya disalurkan bagi tujuan kebajikan.²²⁴ Ini bermakna sebarang harta yang diwakafkan sama ada untuk kebajikan umum atau khusus akan ditahan hak pewakaf ke atasnya daripada sebarang urusan jual beli, perwarisan, hibah dan wasiat di samping mengekalkan sumber fizikal atau ainnya.²²⁵ Sehubungan itu, jumhur fuqaha bersepakat mengenai dua elemen penting berkenaan wakaf iaitu pengekalan aset wakaf serta pengekalan penjanaan manfaat wakaf secara berterusan kepada benefisiari wakaf.

2.3 Takrif Wakaf Menurut Perundangan Malaysia

Dalam konteks perundangan di Malaysia, Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999 dan Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005 mendefinisikan wakaf sebagai “menyerahkan apa-apa harta yang boleh dinikmati manfaat atau faedahnya untuk apa-apa tujuan kebajikan sama ada sebagai wakaf am atau wakaf khas menurut Hukum Syarak tetapi tidak termasuk amanah sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Pemegang Amanah 1949 (Akta 208).” Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005 pula mentakrifkan wakaf ertinya (a) menyerahkan hak milik apa-apa harta yang boleh dinikmati manfaat, faedah atau keuntungannya; (b) menyerahkan manfaat, faedah atau keuntungan yang boleh dinikmati daripada apa-apa harta; atau (c) memberikan kepakaran dan perkhidmatan yang boleh dinikmati manfaat, faedah atau keuntungannya, sama ada sebagai wakaf am atau wakaf khas, menurut prinsip Syariah, tetapi tidak termasuk amanah yang ditakrifkan di bawah Akta Pemegang Amanah 1949 (Akta 208).

²²³ al-Sharḥīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:502; Shihāb al-Din Ahmad bin Ahmad bin Salamah al-Qalyubī wa Umayrah al-Burullusi, *Hāshiyatān ‘ala Minhāj al-Tālibīn* (Mesir: Maktabah Mustafā al-Bābi al-Halabi wa Awlādihī, 1956), 3: 105

²²⁴ al-Zarqā’, *Aḥkām al-Awqāf*, 10; al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8:169-170; Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia; Legal and Administrative Perspective*, 13.

²²⁵ Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Tanah Wakaf*, 15.

Menurut Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Johor) 2003, wakaf ialah “pemberian yang berkekalan di atas harta atau sebahagian daripadanya oleh tuan punya harta itu bagi maksud agama mengikut Hukum Syarak tetapi tidak termasuk amanah sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Pemegang Amanah 1949 (Akta 208)”. Sementara Seksyen 2, Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 (Akta 505) pula yang mentakrifkan wakaf am sebagai “wakaf yang berkekalan atas modal dan pendapatan daripada harta bagi maksud-maksud agama dan khairat yang diiktiraf oleh Hukum Syarak, dan harta yang diwakafkan sedemikian”. Manakala wakaf khas ertinya “wakaf yang berkekalan atau bagi suatu tempoh terhadap atas modal harta bagi maksud-maksud agama atau khairat yang diiktiraf oleh Hukum Syarak, dan harta yang diwakafkan sedemikian, yang berpendapatan daripadanya diberikan kepada orang-orang atau bagi maksud-maksud yang ditetapkan dalam wakaf itu”.

Berdasarkan huraian takrif di atas, Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Johor) 2003 dan Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 (Akta 505) memperuntukkan secara jelas berhubung dengan ciri-ciri wakaf yakni hendaklah bersifat kekal. Apa yang lebih menarik, pelaksanaan wakaf sementara atau bertempoh juga dibenarkan di Wilayah Persekutuan. Peruntukan ini secara amnya memperluaskan amalan wakaf khas dalam masyarakat yang dapat dilaksanakan untuk tempoh tertentu.

Sementara Enakmen Wakaf bagi tiga buah negeri iaitu negeri Selangor, Melaka dan Negeri Sembilan langsung tidak menyebutkan tentang keperluan sesuatu wakaf bersifat kekal. Manakala di negeri Kelantan, hanya wakaf am dan wakaf khas yang bersifat kekal diiktiraf dalam Enakmen Majlis Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan 1994 (No. 4/1994).

Berdasarkan tafsiran wakaf dalam enakmen beberapa buah negeri dapat dirumuskan pengertian wakaf sebagai pemberian harta secara berkekalan bagi tujuan kebajikan yang selaras dengan hukum syarak. Pentafsiran wakaf dalam Enakmen Wakaf Negeri Sembilan dilihat begitu komprehensif berbanding dengan negeri-negeri yang lain kerana turut mengiktiraf wakaf dalam bentuk harta tak ketara (*intangible asset*) seperti manfaat, faedah, atau keuntungan yang dijana daripada apa-apa harta termasuk juga pemberian perkhidmatan dan kepakaran yang selaras dengan prinsip-prinsip syariah dan tidak hanya terbatas kepada harta kekal dan ketara (*tangible asset*). Di samping itu, Enakmen Wakaf Negeri Sembilan turut memberikan tafsiran yang jelas mengenai definisi harta yang boleh diwakafkan. Hal ini secara tidak langsung memperluaskan lagi kategori harta yang boleh diwakafkan termasuklah (a) apa-apa harta alih atau harta tidak alih dan hak dalam harta intelek; (b) apa-apa manfaat, faedah atau keuntungan dalam apa-apa harta alih atau harta tidak alih dan harta intelek; (c) apa-apa hak, kepentingan, hak milik, tuntutan dan hak dalam tindakan, sama ada pada masa sekarang atau pada masa hadapan atau sama ada terletak hak atau kontinjen atau selainnya; (d) kepakaran; dan (e) perkhidmatan, yang mempunyai nilai menurut prinsip Syariah. Tafsiran ini sewajarnya turut diperluaskan pemakaiannya kepada negeri-negeri yang lain bagi memperkasa amalan wakaf di negara ini di samping menjadi sandaran terhadap keharusan mewakafkan aset dalam bentuk kontemporari yakni unit amanah dan manfaat sebagaimana yang dicadangkan dalam kajian ini.

2.4 Latar Belakang dan Dalil Pensyariatan Wakaf

Terdapat pertikaian berhubung dengan asal usul wakaf dari sudut sejarah. Kajian lepas menunjukkan wakaf telah wujud semenjak zaman awal tamadun manusia meliputi Mesopotamia, Greek dan Macedonia. Struktur dan konsep yang sama turut dipraktikkan semasa era tamadun klasik seperti Parsi, Mesir, Turki dan Empayar Byzantine serta

Rom.²²⁶ Menurut Abū Zahrah, kewujudan tempat beribadat seperti gereja serta dua masjid yang terkenal iaitu Masjid al-Aqsa di Jerusalem dan Masjid al-Haram di Mekah merupakan antara bukti bahawa amalan wakaf wujud sebelum kedatangan Islam.²²⁷ Agama Islam kemudiannya telah menerima amalan tersebut dengan beberapa pengubahsuaian agar selaras dengan prinsip-prinsip hukum syarak.

Para fuqaha bersepakat bahawa wakaf merupakan amalan sunat yang disyariatkan menerusi dalil umum al-Quran, hadīth dan *ijmā'*.²²⁸ Meskipun tiada dalil al-Quran yang menyebut secara khusus tentang kewajipan berwakaf, pensyarian wakaf secara umum dapat difahami menerusi ayat firman Allah SWT:

لَنْ نَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنْفِقُوا مِمَّا يُحِبُّونَ ۚ وَمَا يُنْفِقُونَ مِن شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ
بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾

Terjemahan:

“Kamu tidak sekali-kali akan dapat mencapai kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu dermakan sebahagian daripada apa yang kamu sayangi. Dan sesuatu apa jua yang kamu dermakan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya”.²²⁹ (Surah Ali-Imran 3:92)

Begitu juga dengan firman Allah SWT dalam surah Ali-Imran ayat 10:

وَمَا يَفْعَلُوا مِن خَيْرٍ فَلَنْ يُكْفَرُوهُ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ بِالْمُتَّقِينَ ﴿١١٥﴾

Terjemahan:

“Dan apa sahaja kebajikan yang mereka kerjakan, maka mereka tidak sekali-kali akan diingkari (atau disekat dari mendapat pahalanya). Dan (ingatlah), Allah sentiasa mengetahui akan keadaan orang-orang bertaqwa.”²³⁰ (Surah Ali Imran 3: 115)

²²⁶ Murat Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 5.

²²⁷ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 7.

²²⁸ Masyhūr, *Āthār al-Waqf fī Tanmiyyah al-Mujtama'*, 17.

²²⁹ *Tafsir Pimpinan Ar-Rahman Kepada Pengertian al-Quran* (30 juz), terj. Sheikh Abdullah Basmeih (Kuala Lumpur: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, 2011), 143.

²³⁰ *Ibid*, 149.

Menurut Mustafā al-Khin, Mustafā al-Bughā dan ‘Ali al-Syarbajī, frasa “apa sahaja kebajikan” membawa maksud segala bentuk kebaikan yang merujuk kepada wakaf.²³¹ Di samping itu, terdapat banyak ayat al-Quran lain yang secara umum menganjurkan umat Islam untuk menginfakkan harta ke jalan kebajikan dengan bersedekah²³² serta mengagihkan harta kekayaan²³³ bagi membantu golongan yang memerlukan dan kurang bernasib baik.²³⁴ Golongan yang menginfakkan harta mereka ke jalan Allah turut dijanjikan ganjaran keampunan²³⁵ serta pahala yang berlipat ganda daripada Allah SWT.²³⁶

Terdapat juga dalil-dalil umum al-Quran yang menerangkan bahawa di dalam harta-harta golongan yang berkemampuan dan bernasib baik terdapat padanya hak golongan yang miskin dan tidak berkemampuan.²³⁷ Hal ini jelas menggambarkan bahawa harta kekayaan wajar dikongsi dan diagihkan kepada golongan yang memerlukan menerusi amalan kebajikan seperti wakaf sebagai suatu manifestasi keprihatinan seorang Muslim terhadap keperluan Muslim yang lain. Sepanjang hayat Rasulullah SAW baginda sering memberi galakan kepada para sahabat untuk berwakaf khususnya bagi tujuan untuk menjaga dan memelihara kebajikan awam. Bahkan Baginda sendiri mewakafkan masjid Qubā’ sebagai antara wakaf pertama dalam sejarah Islam.²³⁸

Dalil pensyariatkan wakaf secara khusus dapat difahami menerusi hadīth Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Ibn ‘Umar perihal ayahandanya Sayyidina Umar al-Khaṭṭāb yang mewakafkan tanahnya yang terbaik di daerah Khaybar. Hasil

²³¹ Mustafā al-Khin, Mustafā al-Bughā dan ‘Ali al-Syarbajī, *al-Fiqh al-Manhajī ‘alā Mazhabi al-Imān al-Shāfi’i, Kitāb al-waqf* (Damsyik: Dār al-Qalam), 5:10

²³² Āli Imrān 3:92

²³³ Lihat sebagai contoh surah al-Baqarah 1:177, 195, 219, 264,265 dan 274; Āli Imrān 2:92; al-Māidah:2; Ibrāhīm 14:31; al-Ḥashr 59:7 dan al-Muzammil 73:20.

²³⁴ Lihat sebagai contoh surah al-Baqarah 1: 245, 261, 276; al-Infītār 82: 13; Yūsuf 12: 88 dan al-Aḥzab 33:35.

²³⁵ Surah al-Taghābūn 64:17.

²³⁶ Surah al-Baqarah 1:245.

²³⁷ Surah al-Dhāriyat 51:19; al-Ma‘ārij:24-25.

²³⁸ al-Zarqā’, *Ahkām al-Awqāf*, 11.

daripada tanah yang “ditahan” itu diagihkan kepada fakir miskin, kaum keluarga, hamba abdi, orang yang berada di jalan Allah (*fi sabīlillah*), *ibn sabīl* dan para tetamu. Hadīth tersebut turut menggariskan prinsip-prinsip utama yang mendasari konsep wakaf yakni tidak boleh dijual, dihibah dan diwarisi. Wakaf oleh Sayyidina Umar berupa sebuah ladang bernama *thamgh* (الشمغ) di Khaybar dan menjana hasil pertanian juga disepakati oleh jumah fuqaha sebagai antara wakaf yang pertama dalam sejarah Islam selain masjid Qubā'.²³⁹ Ulama bersepakat bahawa frasa “*sadaqah jāriyah*” dalam hadīth berkenaan adalah merujuk kepada wakaf²⁴⁰ kerana pahala sedekah jariah akan mengalir berpanjangan kepada orang yang melakukannya sedangkan sedekah yang lain, pahalanya tidak terus mengalir seperti wakaf²⁴¹.

Rasulullah SAW amat memberi galakan kepada para sahabat untuk berwakaf. Imam Ahmad meriwayatkan Anas bin Malik berkata: “ Abū Ṭalhah merupakan orang yang mempunyai harta yang paling banyak dalam kalangan orang Ansar di Madinah dan salah satu harta yang paling disayanginya ialah kebun Bayraḥā'. Kadangkala Rasulullah SAW akan singgah ke kebun tersebut dan minum air yang segar di situ. Anas berkata apabila turun ayat “لن تنال البر”,²⁴² Abu Talhah berkata: “Ya Rasulullah , tidak ragu-ragu lagi bahawa Bayraḥā' adalah kebun kesayanganku berbanding dengan hartaku yang lain, jadi aku mahu menyedekahkannya ke jalan Allah SWT dan aku mengharapkan pahala daripada Allah SWT. Rasulullah bersabda: Syabas! Ia adalah harta yang menguntungkan; ia harta yang menguntungkan. Aku telah mendengar apa yang engkau hajatkan maka sedekahkanlah kepada saudara kamu”.²⁴³ Fuqaha

²³⁹ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fi al-Waqf*, 9-10.

²⁴⁰ al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:485; al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5:359.

²⁴¹ Muhammad bin Ali Muhammad al-Shawkani, *Nayl al-Awtar* (t.tp: Dar al-Hadith, 1993), 6: 2730.

²⁴² Surah Āli Imrān 3: 92.

²⁴³ Hadīth ini telah diriwayatkan di dalam *Fath al-Bāri* dan Muslim sebagaimana yang dinukilkan oleh Ibn Kathīr. Lihat Ibn Kathīr, *Tafsīr al-Qurān al-'Azīm* (t.tp.: Muasasat al-Rayyān, t.t.), 1:496-497. Lihat misalnya hadis riwayat al-Bukhāri, *Kitāb al-Waṣāyā, bāb Idha Waqafa Arḍān wa lam Yubayyinu al-Hudūd Fahuwa Jā'izun wa ka Dhālika al-Ṣadaqah*, no. hadis 2769. Lihat Abu 'Abd Allah Muhammad bin Ismā'īl al-Bukhāri, “Sahīh al-Bukhāri”, dalam *Mawsū'at al-Hadīth al-Sharīf: al-Kutub al-Sittah*, 223.

kemudiannya mengkategorikan wakaf tersebut sebagai wakaf untuk ahli keluarga atau *waqf al-dhurri*.

Amalan wakaf juga terus dilaksanakan oleh para sahabat meskipun selepas kewafatan Baginda sebagaimana yang didokumentasikan oleh Al-Khassaf secara terperinci bahawa terdapat 18 orang sahabat a Rasulullah SAW yang telah berwakaf termasuk empat daripada isteri Baginda iaitu A'ishah, Ummu Habibah, Ummu Salamah dan Safiyyah yang telah mewakafkan harta untuk dimanfaatkan oleh saudara terdekat. Menurut Al-Humaidi, terdapat banyak wakaf dibuat oleh para sahabat yang semuanya masih kekal sehingga ke hari ini seperti wakaf oleh Sayyidina Abu Bakar dan Sayyidina Umar kepada anak-anak mereka, wakaf telaga *al-ruma (bi'r al-rumā)* oleh Sayyidina Uthman, Sayyidina Ali mewakafkan tanahnya di Yanbu', Sa'ad ibn Abi Waqas mewakafkan rumah-rumahnya di Mekah dan Mesir kepada anak-anaknya, Zubayr ibn al-'Awwam mewakafkan kepada anak-anaknya rumah-rumah miliknya di Mekah dan Mesir dan wang tunai di Madinah, wakaf 'Amr ibn al-'As yang berupa ladang bernama *Waḥṭ* dan rumahnya di Mekah kepada anaknya serta wakaf oleh Hakim ibn Hizam berupa beberapa buah rumah miliknya di Mekah dan Madinah kepada anak-anaknya.²⁴⁴ Di samping itu, Jabir bin Abdullah mengesahkan berhubung amalan wakaf yang dilaksanakan secara meluas dalam kalangan sahabat Rasulullah SAW. menerusi ungkapan beliau: "Tidak terdapat seorang pun dalam kalangan sahabat Nabi Muhammad SAW yang berkemampuan yang tidak bersedekah."²⁴⁵ Sehubungan itu, para fuqaha secara sebulat suara merumuskan bahawa amalan wakaf merupakan suatu *ijmā'* kerana telah dipraktikkan oleh sahabat-sahabat baginda.²⁴⁶

Abu Zahrah dan Mustafa Al-Zarqa' berpendapat memandangkan tiada dalil khusus yang mewajibkan amalan wakaf, justeru, sebahagian besar hukum-hukum

²⁴⁴ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:185-186; al-Nawāwī, *al-Majmū'*, 16:346.

²⁴⁵ al-Nawāwī, *al-Majmū'*, 16:346.

²⁴⁶ *Ibid.*

²⁴⁶ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:186; al-Nawāwī, *ibid*, 16:246.

berkaitan wakaf termasuk dalam perkara *ijtihādī*.²⁴⁷ Oleh itu, hukum berkaitan wakaf bersifat fleksibel dan terbuka kepada pentafsiran-pentafsiran baharu yang dinamik yang boleh dikembangkan potensinya selaras dengan keperluan zaman bagi meningkatkan taraf sosioekonomi umat Islam. Terdapat kaedah *fiqh* yang masyhur berkenaan wakaf iaitu “syarat pewakaf adalah seperti nas syarak” yang bermaksud segala hasrat pewakaf hendaklah dipatuhi dan ibaratkan seperti nas-nas syarak.²⁴⁸ Namun dari segi praktis, pemakaian kaedah tersebut tidak begitu ketat melihatkan kepada keperluan dan kepentingan sesuatu kes. Fuqaha secara amnya telah menggariskan beberapa situasi yang mana kaedah ini tidak terpakai apabila terdapat keperluan yang boleh mengakibatkan kemudaratkan kepada aset wakaf lebih-lebih lagi apabila harta wakaf tidak lagi berfungsi secara total dalam menjana manfaat yang berterusan kepada benefisiari wakaf. Dalam hal ini, diharuskan untuk menyalahi syarat yang ditetapkan oleh pewakaf dan hendaklah terlebih dahulu mendapat pandangan dan persetujuan daripada *qādi*.²⁴⁹

2.5 Tujuan dan Hikmah Pensyariatan Wakaf

Ulama sebulat suara bersepakat bahawa perkara utama yang menjadi tunjang sesuatu wakaf ialah tujuannya hendaklah membawa kepada kebaikan (*birr*).²⁵⁰ Di dalam tafsir Wāqī‘, ‘Amr bin Maymun berkata “kamu tidak akan mencapai kebaikan “birr” yang bermaksud syurga.²⁵¹ Justeru Abu Zahrah berpendapat bahawa amalan wakaf dalam Islam tidak hanya terhad kepada aktiviti berkaitan keagamaan seperti pembinaan masjid bahkan turut merangkumi segala amalan kebajikan seperti meringankan beban fakir

²⁴⁷ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 29; al-Zarqā‘, *Ahkām al-Awqāf*, 9-10.

²⁴⁸ al-Zarqā‘, *Ahkām al-Awqāf*, 155.

²⁴⁹ al-Zarqā‘, *Ahkām al-Awqāf*, 147.

²⁵⁰ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 44.

²⁵¹ Abī Ja‘far Muhammad ibn Jarīr al-Ṭabarī, *Tafsīr al-Ṭabarī al-Musammā Jāmi‘ al-Bayān fī Ta‘wīl al-Qurān* (Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1998), 3:345-347.

miskin dan golongan yang memerlukan²⁵² ke arah mendekati diri (*taqarrub*) kepada Allah SWT. Amalan wakaf seterusnya dapat menjamin kesejahteraan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan membebaskan mereka daripada belenggu kedaifan hidup, lebih-lebih lagi dalam realiti dunia pada hari ini yang mana insiden kemiskinan yang berlaku di dunia ini majoritinya adalah terdiri daripada kalangan umat Islam²⁵³.

Magda menggariskan empat objektif penubuhan wakaf iaitu sebagai suatu wadah kepada pewakaf untuk mendapatkan ganjaran yang berterusan; memenuhi keperluan benefisiari; menyediakan peluang pekerjaan kepada orang awam dan memastikan harta wakaf kekal.²⁵⁴ Justeru hikmah pensyariatkan wakaf secara umumnya adalah bagi memelihara kemaslahatan manusia untuk menjalani kehidupan di dunia dan akhirat dengan cemerlang selaras dengan hasrat untuk mencapai *maqāsid shari'ah* (objektif-objektif syariah).²⁵⁵ Objektif pemeliharaan harta (*ḥifz al-māl*) yang terkandung dalam *maqāsid shari'ah* menjelaskan bahawa harta merupakan suatu perkara penting dalam kehidupan manusia bagi memenuhi masalah *al-ḍarūriyyah (asasi)*, *al-ḥājīyyah* (hajat dan keperluan) dan *al-taḥsīniyyah (kesempurnaan)*.²⁵⁶

Objektif *ḥifz al-māl* juga menekankan kepada penghayatan dan pencapaian dalam keadilan sosial, kesaksamaan, kesatuan dan persaudaraan bagi menghapuskan kezaliman, sifat bakhil serta pembaziran²⁵⁷. Hukum-hukum syarak atau undang-undang muamalat berkaitan dengan harta pula menggariskan peraturan-peraturan berkenaan

²⁵² Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fi al-Waqf*, 7-8.

²⁵³ Mohammed Obaidullah dan Khan Tariqullah, *Islamic Microfinance Development: Challenges and Initiatives* (Jeddah: Islamic Research and Training Institute (IRTI), Islamic Development Bank (IDB), 2008), 9.

²⁵⁴ Magda Ismail Abdel Mohsin, "What We Can Do With Waqf Properties" (makalah, Roundtable Discussion on Development Waqf Properties in Malaysia, 21 Januari 2014, Sasana Kijang, Bank Negara Malaysia, Kuala Lumpur).

²⁵⁵ Abū Ishāq al-Shaḥībī, *al-Muwāfaqāt fī Usūl al-Sharī'ah* (Beirut: Dār al-Ma'rifah, t.t.), 1:351.

²⁵⁶ Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, terj. Franz Rosenthal (New York: Pantheon Books, 1958), 2: 340-341; Yūsuf Hamīd al-'Ālim, *al-Maqāsid al-'Āmmah li al-Sharī'ah al-Islāmiyyah* (Virginia, USA: The International Institute of Islamic Thought (al-Ma'had al-'Ālamī li al-Fikri al-Islamī, 1991), 467.

²⁵⁷ al-'Ālim, *al-Maqāsid al-'Āmmah li al-Sharī'ah al-Islāmiyyah*, 525-527.

pemilikan, penggunaan, pelaburan dan perkongsian harta yang berperanan ke arah mewujudkan keseimbangan antara hak individu dan masyarakat.

Lantaran itu, *maqṣad* pensyariatan wakaf yang terangkum di bawah objektif pemeliharaan harta dapat dirumuskan sebagai usaha memelihara dan mengurus harta termasuk harta wakaf ke arah kemajuan agama serta pembangunan ekonomi menurut landasan dan kehendak syariah. Konsep *ḥifz al-māl* perlu dibina di atas premis pandangan semesta Islam yang menegaskan bahawa sumber, fungsi dan faedah ekonomi secara hakikatnya adalah untuk dimiliki, dimajukan dan dinikmati oleh umat Islam yang soleh bagi tujuan pembangunan dan pengimarahannya alam ini.²⁵⁸ *Maqṣad* pensyariatan wakaf juga adalah demi menyebarkan apa jua bentuk kebaikan untuk seluruh makhluk di dunia ini iaitu terhadap sesama manusia sama Muslim atau bukan muslim, haiwan dan alam sekitar.²⁵⁹ Sehubungan itu, agenda pembangunan wakaf yang bersifat dinamis dan holistik wajar diberikan penekanan ke arah memenuhi objektif syariah yang turut menyumbang kepada keutuhan konsep *ḍarūriyyah* yang menjamin keperluan dan hak asasi manusia.

2.6 Kategori Wakaf: *Waqf Khairī* dan *Waqf Ahlī*

Pada dasarnya wakaf boleh dibahagikan kepada dua kategori iaitu *waqf khayrī* dan *waqf ahlī* (*waqf al-dhurri*). *Waqf khayrī* ialah wakaf yang dibuat bagi tujuan kebaikan (*birr*) dan kebajikan umum merangkumi aspek keagamaan, sosial dan ekonomi²⁶⁰ seperti pembinaan hospital, masjid, jambatan, perpustakaan dan rumah tumpangan untuk manfaat dan kegunaan umum. *Waqf khayrī* boleh terbahagi kepada wakaf am dan wakaf khas. Sekiranya sesuatu wakaf dibuat untuk kebajikan masyarakat umum tanpa dihadkan bagi golongan atau tujuan tertentu maka ia termasuk dalam wakaf am,

²⁵⁸ Akram Laldin *et al.*, "Maqasid syariah dalam pelaksanaan wakaf" (makalah, Konvensyen Wakaf Kebangsaan, Hotel Legend, Kuala Lumpur, 12-14 September 2006, 5.

²⁵⁹ *Ibid.*, 7.

²⁶⁰ Magda, *Cash Waqf a New Financial Product*, 15.

manakala sekiranya wakaf tersebut dihadkan kepada tujuan atau golongan tertentu maka ia dikenali sebagai wakaf khas seperti tanah wakaf yang dikhususkan hanya untuk pembinaan masjid, tanah perkuburan atau sekolah agama (madrasah) atau bangunan yang dikhaskan untuk kegunaan golongan tertentu seperti fakir miskin, anak yatim, warga tua dan sebagainya. Sementara itu *waqf ahli* atau *waqf al-dhurri* merujuk kepada wakaf yang dibuat secara eksklusif untuk ahli keluarga pewakaf termasuk pewakaf sendiri dan manfaatnya akan disalurkan kepada pewakaf serta ahli keluarga sebagaimana yang diniatkan oleh pewakaf.²⁶¹ Ia juga termasuk dalam salah satu kategori wakaf khas.²⁶²

2.7 Definisi Wakaf Am dan Wakaf Khas Dalam Konteks Perundangan di Malaysia

Pembahagian wakaf am dan wakaf khas turut diguna pakai dalam enakmen pentadbiran agama Islam negeri-negeri di Malaysia.²⁶³ Berdasarkan peruntukan enakmen pentadbiran negeri-negeri, wakaf am ditakrifkan sebagai “wakaf harta modal dan pendapatan yang kekal daripada mana-mana harta bagi maksud agama dan khairat yang diakui sah oleh hukum Syarak dan termasuk juga harta-harta yang di wakafkan itu sendiri”. Manakala wakaf khas ialah “wakaf harta modal yang kekal daripada mana-mana harta bagi maksud agama dan khairat yang diakui oleh hukum Syarak termasuk harta-harta yang diwakafkan itu sendiri dan pendapatan daripada harta itu diberi kepada orang-orang atau tujuan yang ditetapkan dalam wakaf itu”.²⁶⁴

²⁶¹ *Ibid*, 15.

²⁶² Şabri, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Nazariyyah wa al-Taḥqīq*, 105.

²⁶³ Lihat Enakmen Hal Ehwal Agama Islam Terengganu (Bil.2/2001), Enakmen Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan (Bil.4/1994), Enakmen Pentadbiran Ugama Perak (Bil.3/1992), Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang (Bil.3/1993), Enakmen Pentadbiran Ugama Islam dan Adat Resam Melayu Pahang (Bil.3/1991) dan Enakmen Pentadbiran Agama Islam Johor (bil.4/1996).

²⁶⁴ Lihat misalnya Enakmen Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan (Bil.4/1994), Seksyen 2(1).

Menurut Enakmen Pentadbiran Agama Islam Johor,²⁶⁵ wakaf am ialah wakaf yang memberi manfaat pada orang ramai atau pihak-pihak yang lain manakala wakaf khas ialah wakaf yang memberi manfaat kepada seseorang atau pihak-pihak yang tertentu.²⁶⁶ Sementara Kaedah-Kaedah Johor 1983 (J.P.U. 51/58) juga memperincikan takrif wakaf ahli sebagai wakaf yang memberi manfaat kepada keturunan *wāqif* (pewakaf) atau kepada keturunan *mawqūf ‘alayh* (penerima manfaat wakaf).²⁶⁷

Bagi negeri-negeri yang mempunyai undang-undang pentadbiran wakaf secara spesifik seperti Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999, wakaf am ditakrifkan sebagai “sesuatu yang diwujudkan bagi tujuan kebajikan umum menurut hukum syarak”. Sementara wakaf khas ialah “sesuatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan kebajikan yang khusus menurut Hukum Syarak”. Sekiranya *wāqif* tidak menamakan *mawqūf ‘alayh* atau *mawqūf ‘alayh* telah mati atau tidak dapat dikesan dalam tempoh empat tahun selepas berkuat kuasanya wakaf, maka undang-undang wakaf menetapkan sesuatu wakaf itu akan menjadi wakaf am.²⁶⁸

2.8 Wakaf *Mushtarak*

Terdapat satu lagi kategori wakaf iaitu wakaf *mushtarak* yang merupakan gabungan antara wakaf am dan wakaf khas²⁶⁹ atau *quasi-public waqf*. Ia juga merupakan kombinasi antara *waqf khayrī* dan *waqf ahli*.²⁷⁰ Wakaf hibrid ini lahir bagi memenuhi tuntutan pewakaf agar sebahagian daripada hartanya dapat dimanfaatkan oleh keluarga dan sebahagian lagi dapat disalurkan untuk kebajikan masyarakat umum.²⁷¹ *Waqf mushtarak* dilaksanakan secara meluas di Mesir yang mana terdapat sebahagian

²⁶⁵ Enakmen Pentadbiran Agama Islam Johor (Bil.4/1996), Seksyen 41.

²⁶⁶ Seksyen 2, Kaedah-kaedah Wakaf (Johor) 1983. Syarat-syarat wakaf ahli telah diperincikan di dalam Seksyen 16 (1-24).

²⁶⁷ Seksyen 2, Kaedah-kaedah Wakaf Johor 1983; Seksyen 9(2)(d), Enakmen Wakaf Selangor (Bil.7/1999).

²⁶⁸ Seksyen 11(1)(a)(b)(c) dan (d), Enakmen Wakaf Negeri Selangor (Bil.7/1999).

²⁶⁹ Siti Mashitoh Mahamod, *Bagaimana Membuat Wakaf?*, 7.

²⁷⁰ Syed Ameer Ali, *Mohammedan Law: Compiled from Authorities in the Original Arabic*, 193-194.

²⁷¹ Magda, *Cash Waqf a New Financial Product*, 15.

daripada hasil wakaf disalurkan kepada masjid yang digemari oleh pewakaf atau madrasah atau bagi tujuan keagamaan lain seperti khidmat membaca al-Quran untuk pewakaf selepas kematiannya dan sebahagian lagi adalah untuk kebajikan am.

2.9 Syarat Sah Wakaf

Jumhur fuqaha bersepakat bahawa terdapat empat rukun wakaf yang harus dipenuhi bagi memenuhi syarat sah sesuatu wakaf iaitu pewakaf (*wāqif*), subjek wakaf (*mawqūf*), penerima wakaf atau benefisiari (*mawqūf ‘alaiyh*) dan *ṣīghah* (perisytiharan wakaf). Pada dasarnya pewakaf mestilah seorang yang berakal, baligh, merdeka, memiliki aset tersebut secara mutlak dan mempunyai kapasiti untuk memindahkan pemilikan harta kepada Allah SWT. Pewakaf boleh melantik *mutawallī* sebagai pemegang amanah sama ada melantik dirinya sendiri atau pihak yang lain untuk menguruskan harta wakaf. Subjek atau harta yang hendak diwakafkan pula boleh terdiri daripada harta alih dan harta tak alih yang halal di sisi hukum syarak yang akan dibincangkan secara lebih lanjut dalam sub topik seterusnya. Sementara itu, benefisiari wakaf hendaklah dinyatakan di dalam surat cara wakaf sama ada dirinya sendiri, saudara mara, orang perseorangan atau orang awam serta fakir miskin atau anak yatim. Perisytiharan atau *ṣīghah* wakaf pula boleh dibuat secara lisan, perbuatan atau dokumen bertulis yang dikenali sebagai surat cara wakaf.²⁷²

2.10 Prinsip-Prinsip Asas Yang Mendasari Konsep Wakaf

Wakaf merupakan suatu bentuk pemberian yang bersifat eksklusif kerana tertakluk kepada beberapa prinsip asas sebagaimana yang digariskan di dalam hadīth yang diriwayatkan oleh Ibn Umar yakni tidak boleh dijual beli, dihibah dan diwariskan kepada orang lain. Konsep wakaf adalah unik dan kompleks berbanding dengan

²⁷² *Ibid*, 16-17.

pemberian-pemberian lain dalam Islam²⁷³ memandangkan ia tertakluk kepada tiga sekatan utama sebaik sahaja sesuatu harta diiktiraf sebagai wakaf.²⁷⁴ Sekatan tersebut merujuk kepada tiga prinsip utama yang mendasari konsep wakaf yang disepakati oleh fuqaha iaitu tidak boleh ditarik balik (*irrevocability*), kekal (*perpetuity*) dan tidak boleh dipindah milik (*inalienability*).²⁷⁵

Apabila sesuatu perisytiharan wakaf dibuat oleh pewakaf, pemilikan harta wakaf telah berpindah kepada Allah SWT secara mutlak dan tidak boleh ditarik balik. Pandangan ini dipelopori oleh fuqaha dalam mazhab Ḥanafī dan Shafī‘ī²⁷⁶ Sementara fuqaha dalam mazhab Mālīkī berpendapat pemilikan harta wakaf kekal menjadi milik pewakaf.²⁷⁷ Sungguhpun demikian, Imam Mālīk menyatakan bahawa pewakaf tidak mempunyai hak untuk bertransaksi dengan harta tersebut sepanjang tempoh perwakafan.²⁷⁸ Manakala mazhab Ḥanbalī berpegang bahawa pemilikan harta wakaf bergantung pada jenis wakaf yang dibuat yang mana sekiranya sesuatu wakaf didedikasikan untuk masjid atau kegunaan awam, maka pemilikan harta tersebut berpindah kepada Allah SWT. Tetapi sekiranya sesuatu wakaf bersifat khas maka pemilikannya berpindah kepada benefisiari wakaf.²⁷⁹ Dapat disimpulkan, majoriti fuqaha seperti Imam Abū Yūsuf, Imam Muḥammad al-Shaybāni, Imam al-Shāfi‘ī dan Mazhab Ḥanbalī berpegang bahawa wakaf adalah bersifat kekal dan tidak boleh ditarik balik bagi membezakan kedudukannya dengan kategori *infāq* yang lain sebagai sedekah jariah yang menjanjikan ganjaran pahala yang berterusan meskipun selepas kematian pewakaf.²⁸⁰

²⁷³ Muhammad Akram Laldin *et al.*, “Maqasid Syariah Dalam Pelaksanaan Waqaf”, *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 2, no. 2, 1-24; Siti Mashitoh Mahamood, “Perundangan Wakaf dan Isu-Isu Berbangkit”, 1.

²⁷⁴ Magda, *Cash Waqf a New Financial Product*, 17-18.

²⁷⁵ *Ibid.*

²⁷⁶ al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8:104-105; Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 110.

²⁷⁷ al-Zuhayli, *ibid.*, 8:156.

²⁷⁸ *Ibid.*

²⁷⁹ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 106.

²⁸⁰ Surah al-Baqarah 2: 274

Prinsip kedua ialah sesuatu wakaf yang dibuat hendaklah bersifat kekal. Menurut Henry Cattan, konsep kekekalan wakaf adalah konsep pertama yang disumbangkan oleh perundangan Islam yang berbeza dengan konsep endowmen yang wujud sebelum kedatangan Islam.²⁸¹ Pada dasarnya, elemen kekal dalam wakaf perlu dipenuhi dalam tiga keadaan, pertama, daripada sudut tempoh masa iaitu wakaf tidak boleh dihadkan untuk tempoh tertentu, kedua, benefisiari atau tujuan wakaf hendaklah bersifat berterusan (selama-lamanya) dan ketiga, jenis harta yang diwakafkan hendaklah bersifat kekal.²⁸² Ini disebabkan sesuatu wakaf itu dibuat berlandaskan konsep *qurbah* yakni mendekatkan diri kepada Allah SWT, justeru, sesuatu wakaf tidak boleh dihadkan untuk suatu tempoh masa tertentu.²⁸³

Memandangkan tujuan wakaf adalah untuk mendekatkan diri (*taqarrub*) kepada Allah SWT, ia dapat dilaksanakan sama ada melalui benefisiari atau tujuan wakaf yang kekal atau sebaliknya.²⁸⁴ Sehubungan itu, apabila terputus atau tamat sesuatu tujuan atau benefisiari wakaf, maka tujuan perwakafan akan beralih kepada golongan fakir miskin serta mereka yang memerlukan memandangkan mereka merupakan penerima asal sesuatu sedekah.²⁸⁵ Sekiranya sesuatu wakaf dibuat secara bertempoh, maka sifahannya dianggap rosak (*fasad*) memandangkan sesuatu wakaf itu sendiri disyariatkan sebagai suatu bentuk dedikasi yang bersifat kekal.

Ciri-ciri wakaf yang bersifat kekal (*ta'bid*) ini disepakati oleh semua mazhab kecuali mazhab Mālikī yang berpendapat bahawa wakaf boleh bersifat kekal dan sementara atau bertempoh.²⁸⁶ Menurut Imam Mālik wakaf bertempoh diharuskan di sisi

²⁸¹ Henry Cattan, "The Law of Waqf", dalam *Lion in The Middle East*, ed. M. Khadduri dan H. Liebesny (Washington, D.C.: The Middle East Institute, 1955), 205.

²⁸² Siti Mashitoh Mahamood, "Pelupusan Tanah di Bawah Pegangan Pajak (Leasehold) dalam Kanun Tanah Negara 1965: Implikasi Terhadap Status Tanah-Tanah Yang Diwakafkan, *Jurnal Penyelidikan Islam* 17, 91-108; Siti Mashitoh Mahamood, "Konsep dan Prinsip Wakaf Menurut Perspektif Undang-Undang Islam: Analisis Kerelevannya dalam Senario Ekonomi dan Perundangan Kontemporari", 4.

²⁸³ al-Zuhayli, *al-Waṣāyā wa al-Waqf fī al-Fiqh al-Islāmi*, 205.

²⁸⁴ *Ibid.*

²⁸⁵ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 75.

²⁸⁶ Ṣabri, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Naẓariyyah wa al-Taḥqīq*, 431-432.

hukum syarak bagi menggalakkan masyarakat untuk melaksanakan wakaf.²⁸⁷ Walau bagaimanapun, jumhur fuqaha termasuk Imam Mālik bersepakat bahawa wakaf masjid dan tanah perkuburan adalah kekal sebagai hak milik Allah SWT.²⁸⁸ Amalan wakaf sementara turut disarankan oleh sarjana Islam seperti Monzer Kahf bagi memberi peluang kepada lebih ramai orang untuk berwakaf dalam pelbagai bentuk misalnya mewakafkan buku atau parkir bagi tempoh masa yang tertentu untuk dimanfaatkan oleh orang ramai dalam masa yang ditetapkan.²⁸⁹

Prinsip ketiga yang mendasari konsep wakaf ialah harta yang diwakafkan tidak boleh dipindah milik dalam apa jua transaksi seperti dijual, dihibah, dicagarkan atau diwariskan kepada orang lain. Ini disebabkan apabila sesuatu harta diwakafkan maka pemilikannya berpindah kepada Allah SWT justeru pewakaf tidak lagi berhak untuk *bertasarruf* atau melakukan sebarang transaksi yang boleh melupuskan atau menghilangkan status kekal sesuatu wakaf.

Berdasarkan huraian sebelum ini, ketiga-tiga elemen tidak boleh ditarik balik, kekal dan tidak boleh dipindah milik perlu dipertahankan bagi menjamin dan memenuhi konsep wakaf yang sebenar selaras dengan pandangan jumhur fuqaha. Jelas sekali bahawa konsep wakaf itu sendiri adalah unik dan bersifat lestari dalam konteks duniawi dan ukhrawi kerana bercirikan pelaburan bagi meraih ganjaran yang kekal abadi kepada pewakaf. Ini disebabkan pemisahan antara aspek pemilikan aset serta penggunaan manfaat wakaf membolehkan faedah atau manfaat yang dijana daripada aset wakaf dimanfaatkan oleh benefisiari secara berkekalan kerana tidak bergantung kepada pemilik aset yang bersifat sementara dan fana.

Sekilas pandang, ciri-ciri kekal dan tidak boleh ditarik balik sesuatu wakaf berkemungkinan membawa pengertian yang sama. Namun elemen tidak boleh ditarik

²⁸⁷ al-Zuhayli, *al-Waṣāyā wa al-Waqf fī al-Fiqh al-Islāmi*, 205.

²⁸⁸ *Ibid.*

²⁸⁹ Kahf, "Financing the Development of Awqaf Property", dalam *Readings in Contemporary Waqf Issues*; Kahf, "The Role of Waqf in Improving the Ummah Welfare", 165-202.

balik sebenarnya bermaksud pewakaf tidak boleh membatalkan sesuatu wakaf yang telah dibuat sama ada wakaf bersifat kekal atau sementara (bertempoh). Imam Abū Yūsuf misalnya, mengiktiraf wakaf sementara namun menolak amalan membatalkan atau menarik balik wakaf yang dibuat dalam tempoh tersebut.²⁹⁰ Ketetapan ini adalah selaras dengan pandangan Imam al-Shāfi‘ī yang mengumpamakan wakaf dengan aspek pembebasan hamba yang tidak boleh ditarik balik atau dibatalkan.²⁹¹ Tegahan ini dibuat bagi menjamin pewakaf mendapat ganjaran pahala yang berterusan daripada Allah SWT.

Elemen tidak boleh dipindah milik juga berbeza dengan prinsip kekal kerana pindah milik bermaksud pemilikan yang bertukar tangan menerusi akad seperti jual beli. Oleh itu, bagi harta wakaf boleh alih (*manqūl*) yang bersifat sementara daripada sudut jangka hayat dan fitrahnya seperti makanan dan lilin yang akan habis setelah digunakan, elemen tidak boleh dipindah milik perlu dipelihara dengan tidak menjual atau memberikannya kepada orang lain sepanjang tempoh wakaf sungguhpun barangan tersebut tidak memenuhi syarat kekal harta wakaf secara fizikal. Ini disebabkan elemen kekal bagi harta wakaf dalam bentuk sedemikian rupa dilihat daripada sudut keupayaannya menyalurkan manfaat kepada benefisiari sepanjang jangka hayat harta tersebut.²⁹²

2.11 Konsep Harta dan Pemilikan Menurut Perspektif Syarak dan Undang-Undang Sivill

Perbincangan seterusnya adalah mengenai konsep harta dan pemilikan menurut perspektif undang-undang Islam dan sivil.

²⁹⁰ Monzer Kahf, "Towards the Revival of Awaqf: A Few Fiqhi Issues to Reconsider" (makalah, Paper Harvard Forum on Islamic Finance and Economics, 1999, Harvard University, 1); al-Sarakhsī, *al-Mabsūṭ*, 12:27.

²⁹¹ Al-Ṭarābulṣī, *al-Is‘āf*, 8.

²⁹² Monzer Kahf, "Towards the Revival of Awaqf: A Few Fiqhi Issues to Reconsider", 4.

2.11.1 Definisi Harta

Dalam bahasa Arab, harta atau *māl* didefinisikan sebagai apa-apa sahaja yang dimiliki daripada semua perkara.²⁹³ Definisi ini membawa konotasi bahawa apa jua benda yang mempunyai jasad atau sebaliknya seperti hak dan manfaat termasuk dalam kategori harta. Walau bagaimanapun, majoriti fuqaha mazhab Hanafi membataskan pengertian harta kepada perkara yang berbentuk fizikal sahaja yakni tidak meliputi manfaat. Menurut Ibn ‘Abidin, *māl* ialah apa sahaja yang diinginkan oleh manusia secara fitrah yang boleh disimpan dan digunakan pada masa yang dihajatkan²⁹⁴ dengan mengecualikan manfaat kerana manfaat bukanlah harta tetapi pemilikan.²⁹⁵ Artikel 126 Majallah al-Aḥkām al-‘Adliyyah turut memberikan definisi yang sama tentang harta dengan membuat penambahan bahawa harta boleh terdiri daripada harta alih dan harta tak alih.

Manfaat ialah faedah yang boleh diperolehi daripada benda-benda tertentu seperti mendiami rumah, menaiki kereta dan memakai pakaian.²⁹⁶ Manakala hak ialah sesuatu yang diiktiraf oleh hukum syarak kepada seseorang yang melayakkan dia melaksanakan kuasa tertentu atau mentaklifkannya²⁹⁷ dengan sesuatu seperti hak menggunakan laluan, hak meninggikan binaan.²⁹⁸ Dalam hal ini, mazhab Mālikī, Shāfi‘ī dan Hanafī mengiktiraf hak dan manfaat sebagai harta selagi mana ia mempunyai nilai darisudut kewangan²⁹⁹ seperti hak *shuf‘ah* (*al-ḥaq al-māliyah*) dan manfaat untuk tinggal dalam

²⁹³ Muhammad ibn Ya‘qūb al-Firuzabadi, *al-Qamūs al-Muhīṭ* (Beirut: Muassasah al-Risālah), 1368.

²⁹⁴ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 4: 501.

²⁹⁵ *Ibid.*

²⁹⁶ Badran, Abū al-‘Aynāyn, *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nazariyyāt al-Milkiyyah wa al-‘Uqūd* (Dar al-Nahḍah al-‘Arabiyyah, t.t), 302; al-Zuḥayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4:40.

²⁹⁷ Badrān, *ibid*, 295.

²⁹⁸ al-Zuḥayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4:42.

²⁹⁹ Abd al-Karīm Zaydān, *al-Madkhal li al-Dirāsah al-Sharī‘ah al-Islamiyyah* (Beirut: Maktabah al-Quds, 1986), 216.

rumah yang disewa (*al-manfa'ah al-māliyah*).³⁰⁰ Oleh itu, hak dan manfaat yang tidak mempunyai nilai kewangan seperti hak hadanah³⁰¹ tidak diiktiraf sebagai harta³⁰².

Berdasarkan pandangan jumah fuqaha, sesuatu yang mempunyai nilai dan perlu dibayar ganti rugi atas kerosakannya adalah termasuk dalam definisi harta.³⁰³ Ia juga tidak terbatas kepada sesuatu yang sudah dimiliki tetapi turut merangkumi sesuatu yang boleh dimiliki pada masa hadapan yang berfaedah kepada manusia.³⁰⁴ Sesuatu benda itu juga dianggap sebagai harta selagi mana ia berguna dan bernilai menurut 'urf atau pandangan masyarakat setempat.³⁰⁵ Dapat disimpulkan, istilah harta menurut undang-undang muamalat Islam ialah sesuatu yang berbentuk fizikal atau berupa manfaat yang boleh disimpan, dimiliki dan dimanfaatkan.

Harta yang boleh dimanfaatkan daripada sudut syarak dan dimiliki dikenali sebagai harta yang bernilai (*al-māl al-mutaqawwim*) meliputi harta tidak alih seperti rumah dan harta alih seperti wang.³⁰⁶ Manakala sesuatu benda yang tidak dapat dimanfaatkan di sisi syarak dan dimiliki dianggap sebagai tidak bernilai (*al-māl ghayr al-mutaqawwim*) seperti burung yang sedang terbang di udara atau ikan yang berenang di air atau galian dalam perut bumi atau barangan yang kotor dan najis seperti arak dan babi. Barangan tersebut tidak termasuk dalam kategori harta menurut kaca mata Islam³⁰⁷ kecuali dalam keadaan darurat di mana seseorang itu boleh mengambilnya sekadar untuk membebaskannya daripada kemudaratan seperti tersangat lapar atau dahaga sehingga boleh membawa maut³⁰⁸.

³⁰⁰ Badrān, *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nazariyyāt al-Milkiyyah wa al-'Uqūd*, 299 dan 303.

³⁰¹ *Ibid*, 302.

³⁰² Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, "Re-Defining Property and Property Rights in Islamic Law of Contract", *Jurnal Syariah* 11, no. 2(2003), 50.

³⁰³ Badrān, *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nazariyyāt al-Milkiyyah wa al-'Uqūd*, 283.

³⁰⁴ al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4:40

³⁰⁵ Mustafa Ahmad al-Zarqā', *al-Madkhal al-Fiqh al-'Ām*, 2:634

³⁰⁶ Badrān, *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nazariyyāt al-Milkiyyah wa al-'Uqūd*, 284.

³⁰⁷ Mazhab Hanafi berpendapat arak dan babi termasuk dalam kategori harta yang bernilai (*al-māl al-mutaqawwim*), al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4: 44.

³⁰⁸ al-Zuhayli, *ibid*.

Daripada sudut undang-undang sivil, harta (*property*) ialah semua benda yang boleh dimiliki atau yang boleh dijadikan hak milik dan mempunyai nilai kewangan, sama dalam bentuk harta tak alih (*real property*) seperti tanah atau apa-apa yang melekat pada tanah seperti bangunan atau harta alih *personal property*³⁰⁹ iaitu semua benda berbentuk fizikal meliputi kereta, perabot dan barang kemas serta yang bukan berbentuk fizikal seperti saham dan bon yang terdiri daripada kertas-kertas yang mewakili hak pemilikan tertentu, hak untuk memiliki, mengguna, menjual, atau membuang sesuatu yang diiktiraf oleh undang-undang.³¹⁰ Pengertian harta menurut perspektif Common Law adalah lebih luas memandangkan harta tidak hanya terhad dalam bentuk zahir atau aset ketara (*corporeal*) bahkan merangkumi harta tidak ketara (*incorporeal*) seperti harta intelek³¹¹ mencakupi tanda perdagangan, hak cipta, paten dan hak yang boleh ditukar seperti hutang.³¹²

Di sisi undang-undang Islam, tanah (*al-arḍ*) termasuk dalam kategori harta tak alih (*al-‘aqār* atau *al-māl ghayr al-manqūl*). Manakala harta alih (*al-manqūl*) ialah harta yang boleh dipindah dari satu tempat ke tempat yang lain seperti kereta dan pokok.³¹³ Berdasarkan pandangan jumhur, tanah merupakan satu-satunya harta tak alih yang diiktiraf oleh hukum syarak. Pandangan yang agak rigid ini berbeza daripada mazhab Mālikī yang memberikan interpretasi yang agak luas terhadap pengertian tanah (harta tak alih) meliputi tumbuhan, bangunan, perigi dan apa sahaja yang melekat pada tanah dan tidak boleh dipindahkan secara abadi.³¹⁴ Manakala harta alih menurut mazhab Maliki ialah harta yang boleh dipindahkan daripada satu tempat ke satu tempat yang

³⁰⁹ Juga disebut sebagai *chattel*.

³¹⁰ Harold J. Grilliot, *Introduction to Law and The Legal System* (Boston: Houghton Mifflin, 1983), 39-40.

³¹¹ Perbincangan lanjut mengenai kedudukan harta intelek (*ḥaq al-ibtikār/ḥaq al-muallif*) sebagai harta yang diiktiraf menurut perspektif hukum syarak lihat Ida Madieha Abdul Ghani Azmi, *Harta Intelek dan Kedudukannya di bawah Hukum Syar‘i*, (Kuala Lumpur: International Islamic University Malaysia, 2003), 8; Ida Madieha Abdul Ghani Azmi, “Intellectual Property Rights, Globalisation and Islam : The Malaysian Perspective”, *IJUM Law Journal* 12, no.1(2004), 53-72.

³¹² Burke, John, *Jowitt’s Dictionary of English Law* 2, no. 2(London: Sweet & Maxwell, 1977), 447.

³¹³ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 4:408.

³¹⁴ Abū al-Hasan ‘Alī bin ‘Abd al-Salam al-Tasuli, *al-Bahjah fī Sharḥ al-Tuḥfah*. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1998), 2:16; Ibn Rushd, *Bidāyah al-Mujtahid* (Beirut: Dār Ibn Ḥazm, 1999), 1:606.

lain tanpa menyebabkan kerosakan terhadap bentuk dan sifat asal benda tersebut. Tetapi sekiranya perpindahan harta itu menyebabkan kerosakan atau mengubah bentuk dan sifat asalnya, harta tersebut termasuk dalam kategori harta tak alih.³¹⁵

Definisi tanah menurut undang-undang sivil dinyatakan dalam seksyen 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 172) mentakrifkan tanah sebagai “benda-benda yang tercantum di muka bumi atau yang terpasang dengan kekalnya kepada sesuatu yang bercantum kepada bumi”. Jika diteliti, konsep hartanah dalam undang-undang sivil pada hari ini adalah menepati dengan definisi tanah (*al-ard*) dalam Mazhab Mālikī kerana tanah tidak hanya dihadkan kepada tanah semata-mata tetapi termasuk juga segala benda yang melekap atau berada di permukaan dan di dalam bumi.

2.11.2 Definisi Pemilikan

Pemilikan atau (*al-milk/al-tamlīkiyyah*) didefinisikan sebagai hak pemilikan menurut undang-undang terhadap sesuatu aset yang mana pemilik bebas untuk bertransaksi dengannya selain boleh menghalang pihak lain daripada berurusan dengan aset tersebut.³¹⁶ Secara amnya terdapat dua jenis pemilikan dalam Islam iaitu pemilikan sempurna (*al-milk al-tām*) dan pemilikan tidak sempurna (*al-milk al-nāqīṣ*). Pemilikan sempurna ialah pemilikan dengan memiliki kedua-dua fizikal dan manfaat sesuatu aset. Pemilikan ini memberi hak mutlak kepada pemilik dari segala aspek perundangan terhadap sesuatu aset tanpa sebarang syarat dan sekatan masa selagi mana aset tersebut wujud. Manakala pemilikan tidak sempurna ialah pemilikan yang hanya memiliki salah satu aspek sahaja sama ada fizikal atau manfaat sesuatu aset. Pemilikan kategori ini

³¹⁵ Ibn Rushd, *ibid.*

³¹⁶ Marjan Muhammad, Bebe Salma Sairally dan Farrukh Habib (ed.) *Islamic Capital Markets: Principles & Practices*, (International Shari’ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA) dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 2015), 163.

berupa hak persendirian yang terikat dan mengikut individu tertentu untuk mengambil manfaat daripada aset tersebut dan bukan memiliki aset itu sendiri.³¹⁷

Pemilikan menurut perundangan sivil terbahagi kepada dua kategori iaitu hak milik dari segi undang-undang (*legal ownership*) dan hak milik bermanfaat (*beneficial ownership*) atau hak milik berkepentingan (*beneficial interest*). “*Legal ownership*” merujuk kepada pemilikan yang dimiliki oleh seseorang terhadap sesuatu harta yang diiktiraf di sisi undang-undang yang biasanya merujuk kepada nama yang didaftarkan atau tertera di atas geran hartanah (*title*).³¹⁸

Black’s Law Dictionary mendefinisikan “*beneficial interest*” sebagai sebarang keuntungan, manfaat dan kelebihan yang lahir daripada sesuatu kontrak atau pemilikan terhadap aset yang berbeza dari pemilikan dari sudut perundangan.³¹⁹ Manakala “*beneficial ownership*” didefinisikan sebagai “*a trust arrangement whereby the beneficial owner of a security has the power to vote on and influence decisions regarding that security, and receives the benefit afforded by the security, even though in street name the security may be held by someone other than the true owner, such as a broker, for safety or convenience reasons*”.³²⁰ Oleh itu, seseorang yang memiliki pemilikan bermanfaat secara amnya mempunyai hak terhadap hasil menerusi pegangan terhadap sesuatu perkara seperti sekuriti atau saham meskipun pemilik sebenar bagi aset tersebut adalah orang lain. Justeru, pemilikan bermanfaat memberi hak kepada pemegangnya untuk mengguna dan menikmati aset tersebut.

³¹⁷ al-Zuhaylī, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4: 2894-2895.

³¹⁸ Marjan Muhammad, Bebe Salma Sairally dan Farrukh Habib (ed.) *Islamic Capital Markets: Principles & Practices*, 164.

³¹⁹ “Beneficial interest”- “profit, benefit, or advantage resulting from a contract, or the ownership of and estate as distinct from the legal ownership or control”. Lihat Henry Campbell Black, *Black’s Law Dictionary: Definitions of the terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern*, edisi ke-7 (St. Paul, Minn: West Publishing Co., 1999).

³²⁰ “Beneficial ownership”, laman sesawang *Cornell University Law School*, dicapai 14 September 2015, https://www.law.cornell.edu/wex/beneficial_ownership.

2.12 Wakaf Harta Tak Alih dan Harta Alih

Pada dasarnya hanya harta yang halal dan bernilai di sisi hukum syarak sahaja yang sah untuk dijadikan *mawqūf* (harta yang diwakafkan). Harta-harta yang diharamkan oleh syarak seperti arak dan babi tidak sah untuk diwakafkan. Sesuatu *mawqūf* hendaklah terdiri daripada harta yang kekal yang tidak luput setelah digunakan. Harta tak alih merupakan kategori harta yang menjadi pilihan para pewakaf semasa zaman Rasulullah SAW dan para sahabat. Hal ini diungkapkan oleh ramai sarjana Islam seperti Ibn ‘Ābidīn, Ibn Qudāmah dan al-Ramlī yang mengatakan tidak ada wakaf yang dilaksanakan melainkan dalam bentuk tanah dan rumah.³²¹ Sehubungan itu, jumur fuqaha bersepakat bahawa harta tak alih (*al-‘iqār*) seperti tanah, bangunan, rumah, kedai dan kebun menepati ciri-ciri sebagai harta yang boleh diwakafkan kerana ia kekal daripada sudut fizikal dan hanya manfaat yang dijana daripada harta tersebut diagihkan kepada *mawqūf* ‘alayh.³²²

Manakala bagi kategori harta alih, jumur fuqaha daripada mazhab Mālikī, Shāfi‘ī, dan Ḥanbalī mengiktiraf wakaf dalam bentuk harta alih seperti pakaian, senjata, kuda, buku dan peralatan pertanian.³²³ Para fuqaha bersepakat bahawa sesuatu benda adalah sah sebagai *mawqūf* sekiranya ia tidak binasa, luput atau habis apabila digunakan. Justeru, barangan seperti makanan, minyak wangi dan lilin tidak sah dijadikan *mawqūf* kerana akan habis disebabkan oleh penggunaannya.³²⁴ Walau bagaimanapun, mazhab Shāfi‘ī dan Ḥanbalī berpendapat emas dan perak adalah sah sebagai *mawqūf* sekiranya ia adalah barang perhiasan. Ini disandarkan kepada satu riwayat yang menyebut bahawa Hafṣah, salah seorang isteri Rasulullah SAW membeli barang perhiasan pada harga 20 dirham dan mewakafkannya kepada saudara-saudara

³²¹ Siti Mashitoh Mahamood, *Bagaimana Membuat Wakaf?*, 8.

³²² al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5: 358.

³²³ al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:486.

³²⁴ Ibn al-Humām, *Sharḥ Faḥ al-Qadīr*, 6:203; al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2: 418; Abū Ḥasan Al-Māwardī, *al-Ḥawī al-Kabīr* (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1999) 7: 519; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8: 235.

perempuan dalam keluarga ‘Umar al-Khaṭṭāb dan zakat tidak dikenakan ke atas barang perhiasan tersebut.³²⁵

Mazhab Shāfi‘ī turut mengharuskan harta alih yang boleh dimanfaatkan berdasarkan hadīth Khālid al-Walīd yang mewakafkan senjata dan baju besinya. Perkara ini turut disepakati oleh mazhab Mālikī dan Ḥanbalī. Meskipun hadīth berkenaan hanya menyebut tentang senjata perang dan baju besi, penggunaan *qiyās* dalam mazhab Shāfi‘ī meluaskan aplikasi perwakafan kepada lebih banyak harta tak alih seperti buku, pakaian dan barang-barang yang lain. Aplikasi *qiyās* walau bagaimanapun dibatasi oleh beberapa keadaan tertentu iaitu harta alih tersebut mestilah bersifat kekal iaitu tidak rosak disebabkan oleh penggunaannya.³²⁶

Sementara itu, mazhab Mālikī mengharuskan wakaf harta alih kerana mereka mengiktiraf manfaat sebagai subjek wakaf selain aset yang mempunyai fizikal (ain) rumah atau tanah yang disewa juga boleh diwakafkan sepanjang tempoh sewaan.³²⁷ Ini bermakna kekekalan bukanlah syarat untuk melaksanakan wakaf kerana sesuatu wakaf boleh dilaksanakan secara sementara atau tertakluk kepada jangka masa tertentu sebagaimana yang ditetapkan oleh pewakaf.³²⁸ Mazhab Mālikī turut mengharuskan sesuatu yang tidak jelas ainnya seperti bahan makanan sebagai *mawqūf* sebagaimana wang yang dijadikan pinjaman tanpa faedah (*salaf*) kepada mereka yang memerlukan.³²⁹

Manakala Imam Abū Hanīfah tidak mengharuskan wakaf harta alih atas faktor kebimbangan berlakunya kerosakan bagi harta tersebut.³³⁰ Walau bagaimanapun, terdapat pengecualian terhadap hukum asal wakaf dalam mazhab Hanāfi yang

³²⁵ al-Sharbīnī, *ibid.*; al-Buhūṭī, *Kasshāf al-Qinā’*, 10:13.

³²⁶ al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:418; al-Māwardī, *al-Ḥāwī al-Kabīr*, 7:519.

³²⁷ al-Abi, Jawahir al-Iklil, 2: 205; al-Khurashi, *‘ala al-Mukhtaṣar al-Jalīl*, 7:78; al-Zuḥayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8:156.

³²⁸ Muhammad ‘Urfah al-Dusuqī, *Hāshiyah al-Dusūqī ‘ala al-Sharḥ al-Kabīr*, (t.tpt: al-Bābī al-Halabi, 1998), 4:77; al-Khurashi, *ibid.*; al-Zuḥayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8:155.

³²⁹ al-Dusuqī, *ibid.*

³³⁰ Ibn al-Humām, *Sharḥ Fatḥ al-Qadīr*, 6: 213.

mengharuskan wakaf harta alih dalam tiga keadaan iaitu pertama, apabila harta tersebut mengikut atau kekal bersama-sama dengan harta tak alih seperti pokok atau pagar yang berada di atas tanah yang diwakafkan, kedua, harta alih yang dinyatakan secara spesifik dalam mana-mana *āthar* seperti kuda, senjata dan baju besi yang diwakafkan oleh Khālid al-Walīd dan sahabat-sahabat yang lain³³¹ dan ketiga, harta alih yang diwakafkan berdasarkan kepada *ta‘āmul* (amalan) masyarakat setempat menurut pandangan Imam Muḥammad al-Shaybāni.³³²

Menurut Imam Abū Yūsuf, pendekatan ini adalah berdasarkan kepada prinsip *istiḥsān* (kebajikan masyarakat) berdasarkan tindakan Khālid al-Walīd yang mewakafkan kuda dan baju besinya.³³³ Manakala menurut Imam Muḥammad al-Shaybāni, keharusan mewakafkan harta alih adalah berdasarkan kepada *ta‘āmul* atau amalan kebiasaan yang diberikan keutamaan berbanding dengan *qiyās*³³⁴ sebagaimana pengharusan akad *istiṣnā‘*³³⁵ yang menjadi amalan dalam mazhab tersebut.³³⁶ Pendekatan ini boleh dianggap agak luar biasa dengan kelaziman dalam mazhab Ḥanafī yang selalunya lebih mengutamakan *qiyās* berbanding dengan *istiḥsān*.³³⁷ Pendirian Imam Muḥammad al-Shaybāni yang lebih mengutamakan *ta‘āmul* berbanding *qiyās* disandarkan kepada hadīth Rasulullah SAW yang menyebut: “Apa-apa sahaja yang baik pada pandangan kaum Muslimin maka adalah baik pada pandangan Allah SWT”.³³⁸

Perbincangan seterusnya adalah mengenai hukum mewakafkan harta-harta dalam bentuk harta tak alih merangkumi wang tunai, saham dan manfaat menurut perspektif syariah yang mempunyai perkaitan rapat dengan kajian ini.

³³¹ Ibn al-Humām, *Sharḥ Fath al-Qadīr*, 6: 199-200.

³³² Ibn al-Humām, *ibid.*, 6: 199-202; Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6: 555.

³³³ Hadith tersebut diriwayatkan oleh al-Bukhari dan Muslim yang menyebut Khālid Ibn al-Walīd telah mewakafkan kuda dan peralatan perang ke jalan Allah. Lihat Ahmad b. ‘Alī b. Ḥajr al-‘Asqalani, *Bulūgh al-Marām min Adillah al-Aḥkām* (Riyāḍ: Maktabah Dār al-Salam, 1993) 274.

³³⁴ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6: 555-556.

³³⁵ Akad membekalkan barang-barang berasaskan tempahan dan pembuatan oleh pembekal.

³³⁶ Ibn al-Humām, *Sharḥ Fath al-Qadīr*, 6: 199-200.

³³⁷ Ibn al-Humām, *ibid.*, 6: 202-203; Luqman Abdullah, “Istibdal Harta Wakaf Dari Perspektif Mazhab Syafi‘e”, *Jurnal Fiqh* 7, (2010), 76.

³³⁸ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6: 555-556.

2.12.1 Wakaf Wang Tunai

Perbincangan harta alih sebagai subjek wakaf tidak dapat lari daripada membincangkan tentang kedudukan wang sebagai subjek wakaf. Wang merupakan harta yang unik kerana berperanan sebagai medium pertukaran dalam urus niaga jual beli serta merupakan instrumen penyimpan nilai. Nilai wang sebenarnya akan turut dipengaruhi oleh inflasi dan deflasi harga barang yang akan mempengaruhi kuasa beli.³³⁹ Sehubungan itu, tiada jaminan bahawa wang bernilai RM10 yang diwakafkan lima tahun yang lalu misalnya, mempunyai nilai atau kuasa beli yang sama dengan RM10 yang diwakafkan pada hari ini³⁴⁰ disebabkan oleh faktor inflasi yang akan menurunkan nilai wang.

Di samping itu, wang tunai juga hanya boleh dimanfaatkan dengan menggunakannya. Ciri-ciri ini secara jelas menunjukkan bahawa wang tunai (dinar dan dirham) tidak bersifat kekal kerana akan habis setelah digunakan seperti makanan, minuman dan minyak wangi. Oleh itu, barang-barang ini tidak sah dijadikan sebagai subjek wakaf berdasarkan hukum asal wakaf yang disepakati oleh jumhur fuqaha.³⁴¹

Perbincangan fuqaha berhubung isu wakaf wang tunai disebut dalam perbincangan mengenai wakaf dinar dan dirham. Pada dasarnya mazhab Shāfi'ī dan Hanbalī sama sekali tidak mengharuskan wang tunai sebagai subjek wakaf disebabkan ia tidak mempunyai kualiti kekal.³⁴² Walau bagaimanapun, terdapat sebahagian fuqaha mazhab Shāfi'ī yang mengharuskan aktiviti menyewakan dinar dan dirham justeru turut mengharuskan wakaf dinar dan dirham.³⁴³ Hukum yang sama adalah terpakai bagi

³³⁹ Mandaville, "Usurious Piety: The Cash Awqaf Controversy in the Ottoman Empire", 293.

³⁴⁰ Mandaville menimbulkan persoalan bagaimana elemen kekal dapat dijamin terhadap wakaf wang tunai dalam sebuah pasaran ekonomi bebas apabila 10 dinar yang diberi pinjam atau 10,000 dinar yang diwakafkan, adakah mempunyai nilai yang sama dengan 10 dinar yang dibayar selepas tempoh 5 tahun? Lihat Mandaville, "Usurious Piety: The Cash Awqaf Controversy in the Ottoman Empire", 293-295.

³⁴¹ Ibn al-Humām, *Sharḥ Fatḥ al-Qadīr*, 6: 218; al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:418; al-Māwardī, *al-Hāwi al-Kabīr*, 7:519; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 6:235.

³⁴² al-Māwardī, *al-Hāwi al-Kabīr*, 7:519; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:235; al-Buhūṭī, *Kassḥf al-Qinā'*, 10:244.

³⁴³ Ābū Ishāq al-Shīrāzī, *al-Muhaddhab* (Damshik: Dār al-Qalam, 1996) 3:673.

barang kemas dan perhiasan yang terdiri daripada emas dan perak. Menurut mazhab Shāfi‘ī dan Hanbalī, harus untuk mewakafkan barang perhiasan berdasarkan kepada satu riwayat bahawa Ḥafṣah membeli barang kemas berharga 20 ribu dirham dan kemudian mewakafkannya untuk kaum wanita dalam keluarga al-Khaṭṭāb.³⁴⁴

Makala bagi mazhab Hanāfi, terdapat kelonggaran bagi mewakafkan wang tunai dalam mazhab tersebut seperti menjadikannya modal dalam perniagaan *muḍārabah*. Pandangan ini disandarkan kepada riwayat oleh Imam Muḥammad bin ‘Abdullah al-Anṣārī yang merupakan sahabat dan pengikut Imam Zufar apabila ditanya tentang hukum mewakafkan dirham, dinar, makanan atau barangan yang boleh disukat dan ditimbang. Imam Zufar memberikan pandangan harus mewakafkan wang tunai dengan melaburkannya dalam perniagaan berasaskan kontrak *muḍārabah* dan hasilnya hendaklah disalurkan bagi tujuan wakaf. Pandangan tersebut turut menyatakan barang yang boleh ditimbang dan disukat juga boleh diwakafkan dengan menjual barangan tersebut. Hasil jualan yang diperoleh boleh dilaburkan manakala hasil daripada pelaburan bolehlah diwakafkan.³⁴⁵

Keharusan menggunakan wakaf tunai bagi tujuan pelaburan juga disebutkan oleh Imam al-Zuhri apabila ditanya tentang persoalan berhubung seseorang yang menyedekahkan 1000 dinar (wakaf) ke jalan Allah (*fī sabīlillah*), dan kemudian dia menyerahkan wang tersebut kepada pemuda untuk diniagakan (dilaburkan) dan keuntungannya dijadikan sedekah kepada golongan miskin dan kaum kerabatnya, adakah lelaki tersebut boleh mengambil sedikit daripada keuntungan wang 1000 dinar itu? Imam Zuhri menjawab, beliau tidak boleh mengambil keuntungan tersebut.³⁴⁶

³⁴⁴ al-Nawāwī, *al-Majmū‘*, 16:247; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8: 233-234.

³⁴⁵ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6: 556; Ibn al-Humām, *Sharḥ Fatḥ al-Qadīr*, 6:203, al-Ṭarabulsī, *al-Is‘āf*, 25.

³⁴⁶ Hadis riwayat al-Bukhārī, *kitāb waṣāyā, bāb wuqīfa al-dawwāb wa al-kurā‘ wa al-‘urūd wa al-ṣāmi‘*, hadis no. 2775. Lihat Abū ‘Abd Allah Muḥammad bin Ismā‘il al-Bukhārī, “Sahih al-Bukhari”, dalam *Mawsū‘āt al-Hadīth al-Sharīf: al-Kutub al-Sittah*, 223.

Sementara Imam Mālik di dalam kitab *al-Mudawwanah* memberikan pandangan yang mengharuskan wakaf wang tunai melalui mekanisme pembiayaan secara *qard ḥasan* (pinjaman tanpa faedah) dengan memberi pinjaman 100 dinar kepada orang yang ingin menjalankan perniagaan untuk tempoh masa tertentu yang mana sekiranya berlaku kerugian, peminjam dikehendaki menanggung kerugian tersebut.³⁴⁷ Catatan dalam *al-Mudawwanah* memberi penyelesaian terhadap aplikasi wakaf wang tunai melalui pembentukan dana bagi tujuan memberi pinjaman. Wang yang diwakafkan dimasukkan ke dalam satu tabung untuk tujuan memberi pinjaman kepada pihak tertentu yang mana peminjam terikat untuk membayar balik pinjaman tersebut. Dengan cara ini modal asal wakaf tidak berkurangan selain mempunyai kualiti kekal kerana jumlah pinjaman yang dibayar balik akan dimasukkan kembali ke dalam tabung. Wakaf tunai berasaskan pemberian pinjaman tanpa faedah (salaf) kepada golongan yang memerlukan turut diterima oleh ulama-ulama dalam mazhab Mālikī.³⁴⁸ Dalam mazhab Shāfi'ī tidak ada perbincangan sebegini dan penggunaan helah sebagaimana yang ada dalam mazhab Hanāfi dan Mālikī adalah menyalahi dengan prinsip dalam mazhab Shāfi'ī.

Sungguhpun fatwa berhubung dengan keharusan wakaf dalam bentuk tunai diputuskan oleh Imam Zufar pada kurun kelapan, tiada sebarang rekod atau catatan mengenai perlaksanaannya pada era tersebut mahupun zaman selepasnya. Hanya menjelang kurun ke-14 amalan wakaf tunai dikesan perlaksanaannya semasa era pemerintahan Kerajaan Turki Uthmāniyyah.³⁴⁹ Amalan wakaf tunai dilaksanakan secara meluas di Turki pada kurun ke-15 dan ke-16 menerusi fatwa oleh Abū Su'ūd yang mengharuskan amalan wakaf tunai berdasarkan kepada amalan masyarakat (*ta'āmul*) selaras dengan pandangan Imam Muḥammad al-Shaybāni dalam mazhab Hanāfi. Keharusan wakaf tunai diperkukuhkan lagi dengan keputusan mahkamah yang

³⁴⁷ al-Imam Mālik bin Anas, *al-Mudawwanah al-Kubrā* (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, t.t.), 4: 452.

³⁴⁸ al-Abī, *Jawāhīr al-Iklīl*, 2:205.

³⁴⁹ Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 83.

diputuskan seawal kurun ke 15 dan akhir kurun ke-16 yang membuktikan amalan wakaf di seluruh wilayah Anatolia dan Balkan didominasi oleh pelaksanaan wakaf tunai.³⁵⁰ Sementara itu, terdapat hujah yang mengatakan bahawa amalan wakaf tunai hanya dipraktikkan dalam Kerajaan Turki Uthmāniyyah yang bahasa pertuturannya adalah bahasa Turki sahaja seperti Anatolia dan Balkan memandangkan ia menjadi amalan kebiasaan (*ta'āmul*) di wilayah tersebut tetapi tidak di wilayah-wilayah yang didiami oleh bangsa Arab yang lebih warak.³⁵¹

Catatan sejarah turut merekodkan bahawa hampir 32% daripada pendapatan wakaf pada kurun ke-18 semasa era Uthmāniyyah dijana daripada wakaf tunai.³⁵² Walau bagaimanapun, berdasarkan kajian oleh Cizakca di wilayah Bursa pada kurun ke-15, hanya terdapat empat daripada 1563 rekod wakaf tunai yang dilaburkan dalam perniagaan *muḍārabah* atau *mushārah* manakala selebihnya dilaburkan dalam skim *istiglal*.³⁵³ Senario ini memberikan gambaran bahawa rata-ratanya pemegang amanah wakaf pada zaman tersebut menyedari bahawa pelaburan wakaf tunai dalam perniagaan *muḍārabah* berdasarkan fatwa oleh Imam Zufar adalah terdedah kepada risiko kerugian yang akan menyebabkan kehilangan modal wakaf tunai berbanding dengan *istiglal*³⁵⁴ yang menjanjikan pulangan tetap.³⁵⁵ Terdapat beberapa kajian yang menganggap skim wakaf tunai *istiglal* yang dilaksanakan di Turki adalah berasaskan kepada konsep pinjaman bercagar dengan pulangan yang tetap antara 9% hingga 15% daripada jumlah

³⁵⁰ *Ibid.*

³⁵¹ Mandaville, "Usurious Piety: The Cash Awqaf Controversy in the Ottoman Empire", 308.

³⁵² Magda, *Cash Waqf: A New Financial Product*, 29.

³⁵³ Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 46.

³⁵⁴ Modus operandi skim wakaf tunai berasaskan *istiglal* adalah seperti berikut: Peminjam yang mempunyai rumah, akan menjual rumahnya kepada kepada institusi wakaf (memajak) dan memperoleh sejumlah wang tunai. Pada masa yang sama, peminjam akan menyewa rumah berkenaan bagi tempoh dengan kadar sewa lazimnya berjumlah 10% daripada jumlah pinjaman. Sekiranya peminjam memulangkan balik pinjamannya selepas genap tempoh setahun, peminjam akan mendapat kembali rumah tersebut. Lihat Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 46-47.

³⁵⁵ Cizakca, "Awqaf in History and Its Implications For Modern Islamic Economies", 60.

pinjaman yang mana jelas sekali ia adalah riba justeru ditentang oleh sebahagian ulama di empayar tersebut.³⁵⁶

Realitinya amalan wakaf tunai berkembang pesat ke seluruh wilayah dan negara Islam yang lain bahkan telah dikodifikasikan dalam undang-undang Mesir semenjak tahun 1946. Penerimaannya turut direkodkan di negara-negara lain seperti Syria, Ural-Volga (Asia Tengah), India, Pakistan, Iran, Singapura, Indonesia dan Malaysia.³⁵⁷ Amalan wakaf tunai kemudiannya melahirkan variasi produk wakaf dalam bentuk harta alih termasuk instrumen kewangan seperti saham syarikat.

Dalam konteks semasa, beberapa fatwa kontemporari yang telah mengharuskan amalan wakaf tunai. Majlis Akademi Fiqh Islam Antarabangsa (Majma' Fiqh) dalam mesyuarat kali ke-15 pada tahun 2004 di Oman memutuskan bahawa wakaf wang tunai diharuskan oleh hukum syarak kerana tujuan utama wakaf adalah untuk mengekalkan harta wakaf dan menyalurkan manfaatnya. Majma' Fiqh dalam keputusan pada tahun 2004 turut mengharuskan wakaf tunai tersebut dijadikan sebagai sumber pembiayaan secara *qard al-ḥasan* serta untuk tujuan pelaburan.³⁵⁸

Sementara itu, AAOIFI turut mengharuskan wakaf dalam bentuk wang tunai dan usaha untuk memanfaatkannya hendaklah dilakukan dengan cara yang tidak akan menyebabkan wang itu habis dan berkurangan. Antara cara pengendalian yang dibenarkan adalah menerusi pemberian pinjaman (*qard*) yang patuh syariah atau menyalurkan wang tersebut dalam pelaburan yang selamat dan patuh syariah seperti akad *muḍārabah* dan keuntungannya akan diagihkan kepada benefisiari wakaf.³⁵⁹

Di Malaysia, Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia kali Ke-77 yang bersidang pada 10 hingga 12 April 2007

³⁵⁶ *Ibid.*

³⁵⁷ *Ibid.*, 54; Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 56-69.

³⁵⁸ "Resolusi No. 140 (6/15)", laman sesawang *Majma' Fiqh al-Islāmī al-Duwalī*, dicapai 20 Mei 2015, <http://www.iifa-aifi.org/2157.html>.

³⁵⁹ Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), *Sharia' Standards for Islamic Financial Institutions*, Standard 33, 2/1 (Manama: Bahrain, 2010), 571.

ketika membincangkan Hukum Berkaitan Pembangunan Tanah Wakaf di Bawah Rancangan Malaysia Ke Sembilan (RMK-9) antaranya memutuskan bahawa konsep wakaf tunai adalah dibenarkan dalam Islam.³⁶⁰ Di samping itu, beberapa negeri di Malaysia turut mengeluarkan fatwa mengenai keharusan wakaf tunai seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri Selangor,³⁶¹ Jawatankuasa Fatwa Negeri Terengganu,³⁶² Jawatankuasa Fatwa Negeri Kedah.³⁶³

2.12.2 Tatacara Pelaburan dan Pengendalian Wakaf Wang Tunai

Perkara utama yang harus diberikan perhatian berhubung dengan wakaf wang tunai adalah mengekalkan jumlah yang asal sebagaimana yang diwakafkan. Berdasarkan perbincangan fuqaha, terdapat dua tatacara pengendalian dan pelaburan wakaf wang tunai iaitu menerusi pemberian pinjaman *qard ḥasan* yang mana peminjam hendaklah memulangkan kembali wang tunai wakaf yang dipinjam bersamaan dengan jumlah yang asal; dan pendekatan kedua, dengan melaburkannya dalam perniagaan seperti akad *muḍārabah*. Pandangan ini telah disepakati oleh fuqaha dalam keputusan Majma‘ Fiqh serta AAI OFI yang mana kedua-dua badan ini tidak mensyaratkan wang tunai yang diwakafkan ditukarkan kepada bentuk harta kekal sebaliknya menekankan usaha mengekalkan jumlah modal asal yang diwakafkan kerana ia merupakan harta wakaf.

Keputusan Majma‘ Fiqh pada tahun 2004 di Oman menetapkan bahawa harus melaburkan wakaf wang tunai dalam harta kekal dengan membeli hartanah atau wakaf tunai itu dijadikan modal bagi industri pembinaan, maka aset yang dibeli atau dibina itu

³⁶⁰ “Hukum Berkaitan Tanah Wakaf di Bawah Rancangan Malaysia Ke-9 (RMK-9)”, laman sesawang e-Fatwa, *Jabatan Kemajuan Islam Malaysia*, dicapai 5 April 2015, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/hukum-berkaitan-pembangunan-tanah-wakaf-di-bawah-rancangan-malaysia-ke-sembilan-rmk>.

³⁶¹ “Keputusan Fatwa”, laman sesawang Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor, dicapai 5 April 2015, <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/2012-04-27-03-02-07/keputusan-fatwa>.

³⁶² “Pelaksanaan Wakaf Skim Tunai Terengganu”, laman sesawang e-Fatwa, *Jabatan Kemajuan Islam Malaysia*, dicapai 5 April 2015, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/pelaksanaan-wakaf-skim-tunai-terengganu>.

³⁶³ “Wakaf Tunai”, laman sesawang *Majlis Agama Islam Negeri Kedah Darul Aman*, dicapai 5 April 2015, <http://www.maik.gov.my/index.php?q=en/content/wakaf-tunai>.

tidak dianggap sebagai harta wakaf sebaliknya hanya wang tunai yang asal kekal sebagai harta wakaf.³⁶⁴ Bahkan diharuskan aset kekal tersebut dijual kerana ia merupakan suatu kaedah pelaburan bagi meningkatkan modal wakaf tunai yang asal. Begitu juga dalam fatwa Majma' Fiqh pada tahun 2009 di United Arab Emirates (UAE) ketika membincangkan tentang kedudukan wakaf saham, sukuk, hak-hak dan manfaat sebagai subjek wakaf, turut menyebutkan bahawa wakaf wang tunai yang dilaburkan bagi tujuan pembelian saham atau sukuk dan sebagainya, saham atau sukuk tersebut bukanlah harta wakaf dari segi ainnya sebaliknya harta wakaf kekal dalam bentuk wang.³⁶⁵ Resolusi di atas adalah bertepatan dengan pandangan dalam mazhab Mālikī dan Hanāfī yang membenarkan wakaf tunai disalurkan bagi tujuan pinjaman secara *qard ḥasan* atau pelaburan menerusi akad muḍārabah.

Pendapat ini secara amnya adalah agak berbeza dengan pandangan fuqaha di Malaysia merujuk kepada pandangan yang diputuskan oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri-Negeri di Malaysia yang rata-ratanya masih berpegang kuat dengan mazhab Shāfi'ī. Dalam hal ehwal subjek atau harta wakaf, keutamaan masih diberikan kepada aset wakaf dalam bentuk harta tak alih seperti tanah dan bangunan kerana aset-aset tersebut mempunyai kualiti kekal iaitu tidak susut nilai fizikal setelah digunakan. Misalnya keputusan Jawatankuasa Fatwa Negeri Selangor secara jelas menetapkan bahawa hasil daripada wang Skim Saham Wakaf Selangor hendaklah dibelanjakan bagi tujuan pembelian aset kekal.³⁶⁶ Manakala Jawatankuasa Fatwa Negeri Terengganu dalam satu keputusan yang tidak diwartakan mengesyorkan agar sighth lafaz wakaf wang tunai turut menyebutkan agar wang yang diwakafkan digunakan untuk membeli

³⁶⁴ "Resolusi No. 140 (6/15)", laman sesawang *Majma' Fiqh al-Islāmī al-Duwalī*, dicapai 20 Mei 2015, <http://www.iifa-aifi.org/2157.html>.

³⁶⁵ Resolusi No. 181 (7/19), laman sesawang *Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwalī*, dicapai 15 Mei 2015, <http://www.iifa-aifi.org/2307.html>.

³⁶⁶ "Keputusan Fatwa", laman sesawang *Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor*, dicapai 5 April 2015, <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/2012-04-27-03-02-07/keputusan-fatwa>.

harta kekal.³⁶⁷ Begitu juga dengan Majlis Jemaah Ulama Negeri Kelantan pada tahun 2013 memutuskan bahawa wang yang diwakafkan hendaklah dibelanjakan untuk pembelian aset kekal sahaja disebabkan wang tunai secara fizikal tidak boleh dikekalkan dalam bentuk yang asal tetapi pengekalannya ini masih boleh dilaksanakan dengan menukarkannya kepada harta lain yang bersifat kekal. Tindakan sedemikian dengan itu menepati konsep wakaf bagi menahan sesuatu harta yang boleh digunakan tanpa susut fizikalnya.³⁶⁸

Amat jelas sekali bahawa keputusan fatwa yang diputuskan oleh beberapa negeri di Malaysia secara amnya masih mempertahankan bahawa wang tunai yang diwakafkan hendaklah ditukarkan kepada aset dalam bentuk kekal sahaja. Keputusan sedemikian menggambarkan bahawa pendirian fuqaha di Malaysia secara amnya masih belum mengiktiraf kedudukan wang tunai sebagai aset wakaf yang bersifat kekal dengan berasaskan kepada modal atau nilai asal sahaja termasuklah tidak menggalakkan pembelian aset dalam bentuk yang lain seperti saham bagi tujuan pelaburan. Hal ini telah diputuskan oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri Selangor dalam satu keputusan yang diwartakan pada tahun 2014 bahawa tidak harus menjual semula harta wakaf untuk tujuan pelaburan, kerana tujuan wakaf adalah memberi manfaat yang berterusan kepada pewakaf. Penggunaan kumpulan wang wakaf Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) juga hanya dibelanjakan untuk pembelian atau pembiayaan aset kekal sahaja dan bukan untuk pelaburan.³⁶⁹

³⁶⁷ “Pelaksanaan Wakaf Skim Tunai Terengganu”, laman sesawang *e-Fatwa*, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, dicapai 5 April 2015, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/pelaksanaan-wakaf-skim-tunai-terengganu>.

³⁶⁸ Sumber: Pejabat Mufti Negeri Kelantan.

³⁶⁹ “Hukum Pelaksanaan Jualan Semula Hartanah Wakaf Untuk Tujuan Pelaburan Hartanah”, laman sesawang *Jabatan Mufti Selangor*, dicapai 5 April 2015, <http://www.muftiselangor.gov.my/ms/fatwa-tahunan/pewartaan/2010-terkini/369-hukum-pelaksanaan-jualan-semula-hartanah-wakaf-untuk-tujuan-pelaburan-hartanah>.

2.12.3 Wakaf Saham

Pemodenan sistem perdagangan di dunia Barat selepas berakhirnya zaman gelap menerusi Revolusi Inggeris dan Renaissance telah melahirkan instrumen kewangan kontemporari seperti sekuriti, saham dan bon untuk menyokong kerancakan sistem perdagangan di Eropah. Kepesatan perkembangan perdagangan di Eropah turut mewujudkan pelbagai model dan modus operandi perniagaan dalam bentuk yang lebih moden seperti syarikat yang dimiliki oleh gabungan pemegang saham atau *joint-stock company*. Menerusi model ini, modal diperoleh dengan cara menjual saham-saham kepada pelabur yang kemudiannya akan bertindak menjadi rakan kongsi dalam usaha niaga tersebut. Menurut Braudel, syarikat perdagangan Itali yang dikenali sebagai *carati* yang mana saham-sahamnya boleh dijual merupakan contoh model *joint-stock company*.³⁷⁰ Berdasarkan pemerhatian Mitchell, *joint-stock company* lahir kesan daripada dasar kolonial ketika hampir memasuki era Zaman Pertengahan (*Middle Ages*) dan berkembang sehingga ke Belanda, Perancis dan England pada kurun ke-17.³⁷¹

Modus operandi *joint-stock company* di Itali melibatkan penubuhan satu institusi perdagangan berasaskan modal oleh pihak berkuasa awam yang dipecahkan kepada saham-saham berserta dengan keuntungannya dan saham-saham tersebut kemudiannya boleh dijual di pasaran kedua.³⁷² *Joint-stock company* boleh disertai oleh individu perseorangan atau entiti yang memiliki bahagian tertentu dalam sesebuah syarikat menerusi sumbangan modal.³⁷³ Model ini juga dianggap sebagai evolusi terhadap konsep perkongsian perniagaan secara klasik dalam bentuk yang lebih moden dan kekal sehingga ke hari ini. Cizakca berpendapat konsep *joint-stock company* dipinjam oleh

³⁷⁰ Dipetik dari Murat Cizakca, *A Comparative Evolution of Business Partnerships: The Islamic World and Europe, with Specific Reference of Ottoman Archives* (Leiden: E.J. Brill, 1996), 44.

³⁷¹ Mitchell Schmittoff, "The Origin of the Joint-Stock Company", *The University of Toronto Law Journal* 3, no. 1 (1939), 74.

³⁷² Genoan Bank disebut sebagai model *joint-stock company* yang sebenar dan yang terawal di Itali.

³⁷³ Marjan Muhammad, Bebe Salma Sairally dan Farrukh Habib (ed.) *Islamic Capital Markets: Principles & Practices* (International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA) dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 2015), 477.

dunia Islam daripada Barat pada kurun ke 19 sehingga melahirkan instrumen wakaf saham yang merupakan sinergi antara wakaf tunai dan syarikat gabungan saham (*joint-stock company*) ciptaan Barat.³⁷⁴

Sintesis antara dunia Barat-Timur dalam dunia perniagaan seterusnya mempengaruhi para pedagang Islam di bawah naungan empayar Turki Uthmāniyyah yang berada di zon Eropah termasuklah Mesir yang berada di zon Tanah Arab. Perkembangan ini menyaksikan perbincangan mengenai kedudukan harta alih sebagai subjek wakaf di wilayah-wilayah jajahan Turki tidak lagi terhad kepada harta alih seperti buku, al-Quran dan peralatan pertanian bahkan mencakupi kategori harta yang lebih moden dalam bentuk instrumen kewangan seperti wang tunai, saham dan bon. Ironinya, kemunculan konsep wakaf saham tidak berlaku semasa zaman pemerintahan Islam Turki Uthmāniyyah sebaliknya ia lahir semasa era pentadbiran republik Turki yang sekular.³⁷⁵

Wakaf saham pada dasarnya melibatkan proses mewakafkan saham yang dimiliki oleh seseorang dalam sesebuah syarikat bagi tujuan kebajikan. Biasanya ia melibatkan perwakafan saham bagi beberapa buah syarikat yang disatukan dalam satu portfolio pelaburan bagi mewujudkan diversifikasi dalam pelaburan bertujuan untuk menangani risiko. Sekiranya satu syarikat mengalami kerugian, maka kerugian tersebut akan ditampung oleh syarikat lain yang mempunyai prestasi yang lebih baik. Apabila saham sesuatu syarikat diwakafkan, manfaat yang diterima oleh benefisiari wakaf adalah dalam bentuk keuntungan yang dijana oleh syarikat tersebut secara berterusan. Sebahagian daripada keuntungan yang diperolehi diperuntukkan untuk kos pengurusan dan pelaburan semula, manakala sebahagian lagi akan disalurkan bagi tujuan kebajikan selaras dengan matlamat wakaf.

³⁷⁴ Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 99.

³⁷⁵ Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 100.

Perbincangan awal berhubung hukum mewakafkan saham syarikat dalam dunia Islam dikesan menerusi catatan Suhrawardy pada awal kurun ke-20. Catatan beliau memberi pencerahan mengenai hukum mewakafkan sekuriti, bon dan saham syarikat yang merupakan alat-alat kewangan moden yang popular di Eropah pada ketika itu. Dalam hal ini, Suhrawardy mendapatkan pandangan daripada Mufti Mesir, Hasan Fehmi Bay menerusi bekas gabenor Mesir pada ketika itu iaitu Ghazi Muhtar Pasha. Jawapan yang diberikan direkodkan sebagai fatwa bernombor 167, bertarikh 9 Muharram 1326 Hijrah (1908) seperti berikut:

Now, as to shares in trading companies, their *waqf* is of the nature of *waqf mushā'*. Now that you know that the *waqf* of movables is valid according to Muhammad you should have regard for the conditions laid down by him, e.g., that they should be divided (not *mushā'*), when they are capable of division, and that they should be delivered to a *mutawallī* even though they not satisfy the condition of perpetuity, *ta'bid*. Finally, you should know that the language of the jurists here show some leaning towards taking special recognized practice, '*urf khās*, into consideration. This is one of the views of the school and it is a proper view, since the language of the dedicators is based on their special practice, '*urf*...

Fatwa oleh Mufti Mesir ini jelas membayangkan bahawa beliau mempunyai maklumat tentang instrumen kewangan Barat seperti saham syarikat yang tidak mempunyai unsur riba serta berpendapat bahawa ia termasuk dalam kategori *waqf mushā'*. *Mushā'* ialah istilah yang digunakan terhadap harta-harta yang tidak dibahagi-bahagikan dan dimiliki oleh beberapa orang pemilik. Dalam hal ini, saham-saham syarikat dianggap sebagai *mushā'* disebabkan walaupun modal bagi syarikat tersebut tidak boleh dibahagi-bahagikan, tetapi pemilikan terhadap syarikat tersebut ditentukan berdasarkan jumlah atau bahagian saham yang dipegang oleh para pemegang saham.³⁷⁶ Rata-ratanya ulama bersetuju bahawa harta yang dimiliki secara bersama (*mushā'*)

³⁷⁶ Schmittoff, "The Origin of the Joint-Stock Company", 75.

hendaklah dibuat agihan dengan ditentukan bahagian masing-masing terlebih dahulu sebelum diwakafkan. Ini termasuklah saham-saham syarikat yang dimiliki oleh pemegang-pemegang saham yang turut sah untuk diwakafkan .

Suhrawardy juga bertanyakan soalan yang sama kepada Muhammad al-Bakhit al-Muti‘i, Mufti di Alexandria yang turut mengharuskan perwakafan saham syarikat dengan mengambil pandangan Imam Muḥammad al-Shaybāni. Menurut beliau, amalan wakaf saham syarikat termasuk dalam kategori *ta‘āmul* atau pengamalan yang biasa bagi sesebuah masyarakat seperti wakaf dirham dan dinar di Turki serta negara-negara yang lain selaras dengan hadīth Rasulullah SAW: “Apa yang baik pada pandangan manusia, adalah baik pada pandangan Allah SWT”. Menurut Siti Mashitoh Mahamood, hadīth ini merupakan suatu justifikasi yang menyokong ciri-ciri hukum Islam yang bersifat *murūmah* (fleksibel) yang sesuai untuk diaplikasikan mengikut keperluan tempat dan peredaran zaman.³⁷⁷ Muhammad Bakhit turut menukilkan pendapat al-Sarakhsī di dalam kitab *al-Mabsūf* bahawa sesuatu yang dibina berasaskan kepada kebiasaan adat dan amalan (*‘urf*), kedudukannya adalah sama seperti hukum yang dinyatakan di dalam al-Quran dan al-Sunnah.³⁷⁸

Amalan wakaf saham di Turki boleh dianggap sebagai model wakaf saham yang pertama di dunia. Menurut Cizakca, model ini sebenarnya wujud semenjak kurun ke-18 lagi di salah sebuah wilayah Turki Uthmāniyyah iaitu Algeria apabila wakaf-wakaf tradisional yang dilaksanakan oleh beberapa orang individu disatukan dalam satu kumpulan entiti baharu berupa sebuah yayasan. Setiap wakaf akan memperoleh keuntungan berdasarkan kepada jumlah sumbangan modal serta pegangan saham dalam syarikat yang diwujudkan.³⁷⁹ Kelahiran genre wakaf baharu ini memberi impak terhadap pembangunan wakaf di Turki dari beberapa sudut. Antaranya, model wakaf

³⁷⁷ Siti Mashitoh Mahamood, *Bagaimana Membuat Wakaf?*, 10.

³⁷⁸ Suhrawardy, “The Waqf of Movables”, 373-374; Murat Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 87.

³⁷⁹ Murat Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 89.

saham secara tidak langsung menghapuskan elemen riba dalam transaksi wakaf tunai apabila wang yang diwakafkan dilaburkan dalam perniagaan yang sebenar menerusi pegangan saham dan bukan lagi menerusi pinjaman wang secara hutang berdasarkan *istiglal*.³⁸⁰

Apabila seseorang mewakafkan saham syarikat, tanggungjawab pengurusan wakaf telah berpindah daripada *mutawalli* kepada pihak syarikat pengurusan pelaburan profesional yang mana secara tidak langsung mengurangkan beban *mutawalli* sebagai pemegang amanah. Pendekatan ini seterusnya memberi peluang kepada wakaf untuk mendapat manfaat pulangan pelaburan secara lebih berdaya maju menerusi pengurusan pelaburan dan risiko yang cekap. Sementara *mutawalli* masih berperanan penting dalam memastikan bahawa manfaat atau hasil pendapatan diagihkan kepada benefisiari wakaf selaras dengan kehendak pewakaf.

Penyertaan sektor korporat dalam wakaf terus mendapat perhatian pemerintah di Turki apabila kebenaran bagi membolehkan wakaf menubuhkan syarikat sendiri telah diumumkan pada tahun 1963. Pewartaan undang-undang wakaf pada tahun 1967 telah mengukuhkan lagi perlaksanaannya. Terdapat dua model struktur wakaf saham yang dilaksanakan di Turki iaitu pertama, penubuhan sebuah syarikat oleh beberapa entiti wakaf seperti Diyanet Vakfi yang berupa sebuah yayasan yang menjalankan pengurusan ibadah haji di Turki seperti Tabung Haji di Malaysia.³⁸¹ Model kedua merujuk kepada usaha sesebuah syarikat mewakafkan aset-aset atau saham-saham di mana terdapat sebahagian daripada keuntungan yang diperolehi oleh syarikat tersebut akan disalurkan bagi tujuan wakaf seperti perwakafan saham syarikat KOC Holdings oleh pengasasnya Vehbi Koc pada tahun 1969.³⁸² Vehbi Koc secara peribadi berpendapat bahawa mewakafkan saham syarikat adalah lebih baik berbanding dengan mewakafkan hartanah

³⁸⁰ *Ibid.*

³⁸¹ Murat Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 105.

³⁸² *Ibid.*

kerana nilai hartanah amat bergantung kepada prestasi ekonomi serta terdedah kepada kemusnahan akibat daripada bencana alam. Menurut Koc, institusi wakaf boleh mengurangkan risiko dengan mempelbagaikan kategori syarikat di dalam portfolio pelaburan yang mana dengan cara ini kerugian yang dialami dapat dijangka dan dilindungi menerusi keuntungan daripada syarikat yang lain. Secara amnya, kedua-dua model wakaf saham ini diwujudkan dengan matlamat untuk membiayai hal ehwal kebajikan sosial di Turki merangkumi beberapa buah universiti terkemuka termasuk hospital.

Perkembangan di Malaysia pula menyaksikan penglibatan Johor Corporation (JCorp) sebagai satu-satunya syarikat korporat di Malaysia yang telah mengimplementasikan konsep wakaf dalam pengurusan asetnya menerusi aplikasi wakaf saham pada tahun 2006. Perbincangan lanjut berhubung mekanisme wakaf saham oleh JCorp akan dibincangkan dalam bab yang seterusnya berkaitan mekanisme pembangunan harta wakaf di Malaysia.

2.12.4 Tatacara Pengendalian Wakaf Saham

Majma' Fiqh dalam resolusi pada tahun 2009 di UAE telah menggariskan mekanisme pelaksanaan wakaf saham. Antara lain resolusi Majma' Fiqh menyebutkan bahawa harus mewakafkan saham syarikat yang halal dimiliki oleh hukum syarak yang mana saham tersebut hendaklah dikekalkan dan hanya hasil atau pendapatannya digunakan bagi tujuan wakaf. Keputusan tersebut turut menggariskan sesuatu wakaf saham tidak harus diperdagangkan di pasaran saham kecuali terdapat masalah *rājīhah* atau telah disyaratkan oleh pewakaf. Sekiranya syarikat yang sahamnya diwakafkan dibubarkan maka harus menggantikan saham tersebut dengan harta kekal atau saham lain sebagaimana yang disyaratkan oleh pewakaf atau dengan melihat kepada kemaslahatan

dan keperluan sesuatu harta wakaf.³⁸³ Majma' Fiqh dalam keputusan yang sama turut memutuskan bahawa wang wakaf yang digunakan untuk membeli saham bagi tujuan pelaburan maka saham yang dibeli itu tidak dianggap sebagai aset wakaf. Keputusan tersebut secara tidak langsung mengiktiraf wang tunai sebagai aset wakaf dalam bentuk dan nilainya yang asal.

Dalam konteks pelaksanaan wakaf saham oleh JCorp, terdapat fatwa yang telah dikeluarkan oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri Johor berhubung wakaf saham khususnya dalam menangani masalah harga saham yang diwakafkan yang merosot akibat daripada prestasi pasaran yang kurang memberangsangkan sehingga mengakibatkan kerugian pada nilai saham yang diwakafkan. Dalam hal ini, fatwa yang dikeluarkan mencadangkan agar kaedah *istibdāl* digunakan bagi memelihara keselamatan dan keuntungan saham tersenarai WANCorp yang boleh dicairkan dan digantikan dengan hartanah komersil, perumahan, perladangan dan sebagainya atau instrumen kewangan lain yang lebih baik prestasinya.³⁸⁴

Jawatankuasa Fatwa Negeri Selangor turut mewartakan fatwa berhubung kaedah pelaksanaan wakaf saham dan agihan keuntungan saham syarikat dengan menetapkan bahawa hanya saham bagi syarikat yang menjalankan aktiviti yang halal harus untuk diwakafkan. Sesebuah syarikat yang memperolehi keuntungan daripada operasi yang dijalankan, boleh mewakafkan keuntungan sebahagian atau keseluruhannya dengan persetujuan semua pemegang saham syarikat. Manakala kadar agihan penggunaan saham dan keuntungan saham yang ditetapkan adalah sebanyak 30% untuk *fī sabīlillah* dan 70% untuk pelaburan dan pembangunan.³⁸⁵

³⁸³ Resolusi No. 181 (7/19), laman sesawang *Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwali*, dicapai 15 Mei 2015, <http://www.iifa-aifi.org/2307.html>.

³⁸⁴ "Fatwa cadangan Istibdāl Waqaf Saham Tersenarai WANCorp", laman sesawang, *e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia*, dicapai 21 Mei 2015, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/fatwa-cadangan-istibdāl-waqaf-saham-tersenarai-WANCorp>.

³⁸⁵ "Fatwa Pelaksanaan Wakaf Saham dan Keuntungan Saham di Kalangan Syarikat Korporat", laman sesawang *Jabatan Mufti Selangor*, dicapai 21 Mei 2015, <http://www.muftiselangor.gov.my/ms/fatwa->

Perkembangan sistem komersial dan kewangan moden telah melahirkan pelbagai kelas aset yang baharu yang wajar dipertimbangkan sebagai harta wakaf. Justeru, kajian bagi mengenalpasti kesesuaian aset-aset kontemporari seperti unit amanah hartanah adalah amat relevan ke arah mewujudkan kelas aset wakaf yang baharu sebagai suatu harta alternatif dalam kelasnya yang tersendiri. Pendekatan ini adalah seiring dengan tuntutan dan keperluan semasa bagi mempelbagaikan dan memperluaskan wadah untuk berwakaf bagi memberi peluang kepada lebih ramai anggota masyarakat untuk melaksanakan wakaf mengikut kemampuan masing-masing di samping menyediakan mekanisme alternatif untuk membangunkan harta wakaf secara berdaya maju.

2.12.5 Waqf *Mushā'*

Wakaf *mushā'* ialah wakaf yang dibuat terhadap harta yang bersambung iaitu dikongsi dan dimiliki secara bersama. Wakaf *mushā'* sama ada bagi harta tak alih atau harta alih adalah sah berdasarkan tindakan Sayyidina Umar yang mewakafkan tanah di Khaybar yang merupakan harta *mushā'*.³⁸⁶ Fuqaha berselisih pendapat berhubung hukum wakaf *mushā'* disebabkan sebahagian mereka meletakkan syarat apabila sesuatu wakaf dibuat, sesuatu harta itu hendaklah diambil alih pemilikannya (*qabḍ*).

Dalam mazhab Hanāfī, Imam Muḥammad al-Shaybāni tidak mengharuskan wakaf *mushā'* kerana baginya *qabḍ* merupakan syarat bagi menyempurnakan sesuatu wakaf. Wakaf *mushā'* hanya sah selepas pembahagian telah dilakukan namun sekiranya semua pihak yang memiliki harta tersebut mewakafkannya, maka wakaf tersebut sah.³⁸⁷ Sementara itu dalam mazhab Mālikī, hanya harta yang boleh dibahagikan sah untuk

tahunan/pewartaan/2010-terkini/372-fatwa-pelaksanaan-wakaf-saham-dan-keuntungan-saham-dikalangan-syarikat-korporat.

³⁸⁶ Muhammad Kamal al-Din, *al-Waṣāyā wa al-Waqf fī al-Fiqh al-Islamī* (t.tp.): Muassasah Jāmi'iyah al-Dirasat, 1998), 67.

³⁸⁷ Al-Sarakhsī, *al-Mabsūṭ*, 11: 38.

dijadikan sebagai harta wakaf kerana boleh diambil alih (*qabḍ*) selepas pembahagian dibuat dan tidak sah bagi harta yang tidak boleh dibahagikan.³⁸⁸

Bagi mazhab Shāfi'ī, Hanbalī dan Imam Abū Yūsuf, wakaf *mushā'* diharuskan bagi semua jenis harta sama ada harta tak alih atau harta alih kerana *qabḍ* bukanlah syarat sempurnanya sesuatu wakaf. Mereka juga berhujah dengan dalil bahawa Sayyida 'Umar telah mewakafkan 1000 saham bagi tanah di Khaybar.³⁸⁹ Dalam konteks hari ini, harta-harta yang berkongsi pemilikan seperti bangunan atau saham syarikat yang sebahagiannya merupakan harta wakaf adalah termasuk dalam kategori wakaf *mushā'*.

2.12.6 Wakaf Manfaat

Manfaat ialah sesuatu yang boleh dimanfaatkan daripada sesuatu harta ain seperti mendiami rumah atau menaiki kereta. Manfaat dianggap sebagai harta kerana ia termasuk dalam kategori sesuatu yang dikehendaki oleh manusia selain *'urf* dan realiti pasaran juga mengiktirafnya sebagai harta. Wakaf manfaat merujuk kepada menahan atau mewakafkan manfaat bagi harta kekal sama ada dimiliki oleh pewakaf atau pihak yang lain bertujuan untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT.

Pada dasarnya ulama berselisih pendapat berhubung kaedah mewakafkan manfaat yang tidak mempunyai fizikal atau ain. Namun, fuqaha dalam mazhab Mālikī mengharuskan wakaf bagi kategori ini seperti seseorang yang menyewa bagi tempoh tertentu, maka dibenarkan manfaat atau faedah rumah tersebut diwakafkan sepanjang tempoh sewaan.³⁹⁰ Wakaf tersebut tamat apabila tempoh sewaan tersebut tamat.

Ulama membahagikan wakaf manfaat kepada dua kategori iaitu pertama manfaat daripada harta fizikal yang dimiliki oleh pewakaf; dan kedua manfaat daripada harta yang tidak dimiliki oleh pewakaf. Contoh bagi kategori yang pertama ialah

³⁸⁸ al-Sharbinī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:394; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:238; al-Zuḥayli, *Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, 8: 165.

³⁸⁹ al-Zuḥaylī, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8: 165.

³⁹⁰ al-Ṣāwī, *Bulghāt al-Sālik*, 4:297.

manfaat yang lahir daripada harta yang dimiliki oleh pewakaf. Dalam hal ini, harus pemilik harta seperti rumah untuk mewakafkan manfaat rumah tersebut kepada fakir miskin dan orang yang memerlukan dengan membenarkan mereka tinggal di dalam rumah tersebut. Begitu juga harus mewakafkan hasil pertanian kepada orang lain bagi tujuan kebajikan untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT. Antara contoh kontemporari yang lain ialah seperti seseorang yang mewakafkan dividen saham yang dimiliki olehnya yang turut diharuskan oleh hukum syarak.³⁹¹

Manakala satu lagi kategori wakaf manfaat ialah manfaat yang dijana daripada harta yang tidak dimiliki oleh pewakaf seperti manfaat dalam akad *ijārah* atau menghibahkan manfaat yang mana pewakaf hanya mewakafkan manfaat dalam tempoh yang ditetapkan iaitu sepanjang tempoh dia menyewa atau selagi dia masih hidup. Wakaf kategori ini juga termasuk dalam wakaf bersifat sementara yang diharuskan dalam mazhab Mālikī.

Perbincangan seterusnya akan menjurus kepada teori pembangunan dan pelaburan harta wakaf serta mekanisme-mekanisme pembangunan secara klasik dan kontemporari bertujuan untuk mengembangkan aset-aset wakaf serta memperkasa fungsi wakaf dalam aspek sosioekonomi demi kemaslahatan ummah.

2.13 Teori Pembangunan dan Pelaburan Harta Menurut Perspektif Islam

Menurut Miswan *et al.*, pembangunan melibatkan proses transformasi daripada suatu keadaan yang tidak berhasil atau kurang berhasil kepada suatu keadaan yang lebih berhasil secara lebih produktif bagi menghasilkan sesuatu yang berfaedah³⁹². Oleh itu, pembangunan dapat dirumuskan sebagai suatu proses meningkatkan tahap sesuatu

³⁹¹ Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Muhammad, "Waqf al-Asham wa al-Sukuk wa a-Huquq al-Ma'nawiyah wa al-Manafi'" (makalah, Munazzamah al-Mu'tamar al-Islami, Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwali, al-Daurah al-Tasi'ah, United Arab Emirates, 2009), 7.

³⁹² Abdul Hakim bin Mohamed *et al.*, "Pembangunan Harta Tanah dan Pelestarian Alam" (makalah, Seminar Pembangunan Harta Tanah Kebangsaan Menurut Perspektif Islam, Dewan Besar Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), Kuala Lumpur, 11-12 Ogos, 2009), 2.

perkara yang kurang atau tidak baik kepada sesuatu yang lebih baik untuk kesejahteraan dan kesejahteraan kehidupan manusia. Encyclopedia Britannica mendefinisikan pembangunan ekonomi sebagai proses yang mana sebuah negara dengan taraf ekonomi yang sederhana dan berpendapatan rendah telah berganjak menjadi negara yang berorientasikan ekonomi perindustrian moden.³⁹³

Walau bagaimanapun, terdapat kecenderungan sesetengah sarjana yang menilai pembangunan ekonomi menerusi pendekatan kepelbagaian disiplin (*multi-disciplinary*) dengan melihat pembangunan ekonomi dari sudut pembangunan manusia secara keseluruhan. Ini bermakna perubahan positif terhadap satu pemboleh ubah atau petunjuk ekonomi tidak semestinya menggambarkan perubahan yang signifikan terhadap pembangunan yang sebenar melainkan turut merangkumi kemajuan dalam sektor-sektor lain dalam masyarakat.

Chapra berpendapat pembangunan sesebuah negara yang diukur menerusi Human Development Index (HDI) atau Indeks Pembangunan Manusia yang ditetapkan oleh Program Pembangunan Bangsa-bangsa Bersatu (United Nation Development Programme, UNDP) yang melibatkan tiga pemboleh ubah iaitu jangka hayat, tahap literasi dan tingkat pendapatan yang mencukupi untuk memenuhi keperluan di atas paras kemiskinan³⁹⁴ bukanlah penentu sebenar bagi mengukur pembangunan.³⁹⁵ Beliau berpendapat pembangunan yang hakiki sebenarnya merujuk kepada peningkatan atau pertambahan terhadap kemajuan dan kemakmuran dalam sesebuah negara merangkumi aspek sosial, ekonomi dan politik ke suatu tahap yang lebih baik daripada apa yang dikecapi sebelum ini. Perkara ini turut dibahaskan oleh beberapa orang sarjana seperti

³⁹³ “The process whereby simple, low-income national economies are transformed into modern industrial economies”, laman sesawang *Encyclopaedia Britannica*, dicapai 6 November 2012, <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/178361/economic-development>, entri “economic development”.

³⁹⁴ United Nations Development Programme (UNDP), *Human Development Report 1990*. (Oxford: Oxford University Press, 1990), 12.

³⁹⁵ M. Umer Chapra, *Ibn Khaldun's Theory of Development: Does It Help Explain the Low Performance of the Present-Day Muslim World* (Jeddah: Islamic Research and Training Institute, 2006), 1.

Ibn Khaldun dan Toynbee. Mereka berpendapat kebangkitan serta kejatuhan sesebuah peradaban adalah bergantung kepada beberapa faktor relevan yang bersifat multidisiplin bagi menentukan tahap kemajuan sosioekonomi dan politik yang mempengaruhi kehidupan manusia.³⁹⁶

Berdasarkan ajaran Islam, tujuan utama penciptaan manusia sebagai khalifah di atas muka bumi ini adalah untuk menunaikan ketaatan kepada Allah SWT dengan beribadat kepada-Nya selaras dengan firman Allah SWT yang bermaksud: “Tidak aku jadikan jin dan manusia melainkan mereka itu beribadat kepadaku”.³⁹⁷ Ayat al-Quran tersebut secara amnya menjelaskan tentang konsep tauhid yakni mengesakan Allah SWT sebagai satu-satunya Tuhan yang layak disembah. Bagi merealisasikan kehidupan yang berteraskan konsep ketauhidan kepada Allah, manusia sebagai khalifah bertanggungjawab untuk mengimarahkan bumi ini dengan usaha yang optimum dengan memanfaatkan sumber-sumber alam dengan sebaiknya.

Peranan manusia sebagai khalifah bertanggungjawab mentadbir dan memakmurkan bumi dengan memajukan harta bagi membolehkan mereka mendiami dunia ini dengan penuh kesenangan dapat dirumuskan menerusi firman Allah SWT yang bermaksud: “...Dialah yang menjadikan kamu daripada bahan-bahan bumi, serta menghendaki kamu memakmurkannya...”.³⁹⁸ Bertitik tolak daripada ketetapan tersebut, umat Islam hendaklah berlumba-lumba melakukan transformasi untuk meningkatkan taraf kehidupan kepada suatu tahap yang lebih baik bagi menyaingi kaum yang lain di samping berkongsi kekayaan dengan golongan yang kurang bernasib baik atas dasar *ukhuwwah* (persaudaraan) dan *maḥabbah* (kasih sayang) semasa insan.

Islam melarang manusia membiarkan sumber-sumber alam tidak terokai dan dibazirkan tanpa sebarang usaha. Kesyumulan Islam sebagai agama dan suatu cara

³⁹⁶ *Ibid*, 2.

³⁹⁷ Surah al-Dhariyāt 51:56.

³⁹⁸ Surah Hud 11:61.

hidup yang menitik beratkan usaha memajukan sumber-sumber alam jelas dilihat menerusi hukum berkaitan pemilikan tanah. Konsep *iḥyā' al-mawāt* atau menghidupkan tanah yang belum diteroka³⁹⁹ merupakan satu contoh pendekatan pembangunan dalam Islam yang mengiktiraf hak pemilikan individu pertama yang membuka tanah menerusi kegiatan seperti pertanian dan sebarang aktiviti yang dapat memanfaatkan tanah tersebut.⁴⁰⁰ Jelas sekali bahawa sebarang bentuk pembekuan harta tanpa sebarang usaha amat dilarang dalam Islam.

Islam menganjurkan segala hasil bumi hendaklah dieksploitasi dan dimajukan secara cekap bagi memenuhi keperluan umat manusia dalam mencapai objektif kesamarataan dalam agihan pendapatan dan kekayaan. Secara spesifik, syariat Islam menegaskan bahawa kekayaan tidak seharusnya berlegar dalam kalangan satu pihak khususnya dalam kalangan mereka yang berada sahaja.⁴⁰¹ Keengganan untuk berkongsi kekayaan dengan golongan yang memerlukan dianggap sebagai tindakan yang melampaui batas (*tughyan*)⁴⁰² di sisi syariat.⁴⁰³ Dalam hal ini, Nik Mohd Zain dan Azimuddin berpendapat inti pati sesuatu pembangunan adalah untuk menjadikan kehidupan manusia lebih bermanfaat dan bernilai kepada manusia sejagat dengan bermatlamatkan prinsip keadilan.⁴⁰⁴ Jika diteliti, pandangan tersebut telah dijadikan teras petunjuk dalam indeks penanda aras HDI oleh UNDP bagi menentukan tahap pembangunan sesebuah negara dengan melihat manusia dan keupayaan mereka sebagai

³⁹⁹ Mustafa Ahmad al-Zarqa', *al-Fiqh al-Islāmi fi Taubīḥ al-Jadīd* (Damsyik: Maktabah Alif Ba', 1967), 244.

⁴⁰⁰ Pandangan ini adalah berdasarkan kepada pandangan Imam Abū Yūsuf, Imam Muḥammad al-Shaybānī, Mazhab Ḥanbalī dan Shāfi'ī yang disandarkan kepada hadīth yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad dan Imam al-Tirmidhī yang bermaksud: "Sesiapa yang menghidupkan tanah yang mati, maka tanah itu menjadi miliknya; Ibn al-Humām, *Sharḥ Faṭḥ al-Qadīr*, 6: 136; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 5: 538; Abī al-Ḥasan 'Alī bin Muhammad bin Ḥabīb al-Māwardī, *al-Aḥkām al-Sulṭāniyyah wa al-Wilāyāt al-Dīniyyah* (Kuwait: Maktabah Dār Ibn Qutaybah, 1989), 232.

⁴⁰¹ Surah al-Ḥashr, 59: 7.

⁴⁰² Surah al-Qalam, 68:16-31.

⁴⁰³ Muhammad Anas Zarqa, "Leveraging Philanthropy Monetary Waqf for Micro Finance", dalam *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*, ed. Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (Kuala Lumpur: CERT Publications, 2011), 390.

⁴⁰⁴ Nik Mohd Zain Haji Yusof dan Azimuddin Bahari, "Kedudukan dan Potensi Pembangunan Hartanah Wakaf di Malaysia: Satu Penilaian", 108.

kriteria yang penting dalam mengukur pembangunan dan bukannya pembangunan ekonomi semata-mata.⁴⁰⁵

Asmak Ab. Rahman menegaskan bahawa asas pembangunan ekonomi Islam adalah bertitik tolak daripada sudut pemeraksanaan modal insan. Ia dilihat daripada sudut kuantiti dalam menyediakan sumber tenaga buruh serta kualiti menerusi sumber manusia yang berkemahiran dan terlatih di samping mempunyai kekuatan rohani yang dibangunkan menerusi rasa keimanan kepada Allah SWT yang memberikan rezeki dan balasan serta tempat memohon pertolongan. Tujuan pembangunan ekonomi dalam Islam adalah bagi mengeluarkan umat manusia bukan sahaja daripada belenggu kemiskinan harta tetapi yang lebih digeruni ialah miskin jiwa dan rohani sehingga boleh membawa kepada kekufuran terhadap Allah SWT.⁴⁰⁶

Manakala Siddiqi menyifatkan pembangunan dalam Islam hendaklah menerapkan konsep-konsep pembangunan yang seimbang meliputi *tazkiyyah* (penyucian jiwa); *tarbiyyah* (pembangunan akhlak); *tanmiyyah* (pembangunan sosial dan ekonomi); *tatawwur* (pembangunan pendidikan dan budaya); dan *taqaddum* (pembangunan ketamadunan).⁴⁰⁷

Bagi merealisasikan prinsip keadilan dalam kehidupan manusia, pembangunan dalam kerangka Islam juga menekankan aspek *al-tazkiyyah* yang melibatkan unsur pertumbuhan dan pengembangan menerusi penyucian sikap dan hubungan sesama insan.⁴⁰⁸ Sehubungan itu, Islam telah menginstitusikan beberapa konsep berasaskan infak dan filantropi (kedermawanan) seperti wakaf dan zakat ke arah merealisasikan *al-tazkiyyah* iaitu pembangunan sosioekonomi menerusi pembersihan harta dan jiwa dan

⁴⁰⁵ "Human Development Index". laman sesawang *United Nations Development Programme, Human Development Reports*, dicapai 1 April 2015, <http://hdr.undp.org/en/content/human-development-index-hdi>.

⁴⁰⁶ Asmak Ab Rahman, "Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Umat Islam dan Aplikasinya di Malaysia", *Jurnal Syariah* 17, no. 1 (2009), 132.

⁴⁰⁷ Muzammil H. Siddiqi, *Principles and Goals of Development: An Islamic Perspective*, diadaptasi daripada Miswan@Abdul Hakim bin Mohamed et al., *Pembangunan Harta Tanah dan Pelestarian Alam*, 5.

⁴⁰⁸ Nik Mohd Zain Haji Yusof dan Azimuddin Bahari, "Kedudukan dan Potensi Pembangunan Hartanah Wakaf di Malaysia: Satu Penilaian", 111.

hasilnya berupa *al-falāh* (kejayaan) yakni kemajuan dunia dan akhirat. *Al-falāh* secara amnya memberi tumpuan terhadap persaudaraan dan keadilan sosioekonomi dalam masyarakat di samping menganjurkan keseimbangan kehendak material dan spiritual manusia.⁴⁰⁹

Sementara itu, Monzer Kahf ketika membahaskan kajian beliau tentang kepentingan aspek pembiayaan dalam pembangunan telah menyebut bahawa matlamat utama kerangka pembangunan dalam Islam adalah untuk mencapai *maqāsid shari'ah* (objektif syariah) iaitu untuk memelihara agama (*al-dīn*), jiwa (*al-nafs*), akal (*al-'aql*), keturunan (*al-nasl*), dan harta (*al-māl*) bagi menjamin kerukunan kehidupan manusia di muka bumi ini.⁴¹⁰

Pada dasarnya, agenda pembangunan juga tidak dapat dipisahkan dengan elemen pelaburan bertujuan mengembangkan dan meningkatkan nilai harta secara produktif. Pelaburan dalam konteks ekonomi melibatkan penanaman modal oleh unit yang mempunyai lebih kepada unit yang mengalami kekurangan dengan jangkaan mendapat keuntungan pada masa hadapan setelah mengambil kira segala bentuk risiko yang mungkin berlaku.⁴¹¹ Manakala konsep pelaburan dalam sistem muamalat berlandaskan syariah merujuk kepada aktiviti ekonomi bagi meningkatkan kekayaan untuk mendapatkan keuntungan menerusi beberapa akad seperti *muḍārabah*, *mushārah* dan *muzārah* yang diharuskan dalam Islam.⁴¹² Firman Allah SWT dalam surah al-Baqarah⁴¹³ yang menyebutkan bahawa orang yang membelanjakan harta pada jalan Allah akan diberikan ganjaran pahala yang berlipat ganda secara tersiratnya jelas membayangkan bahawa usaha membelanjakan harta menerusi kegiatan ekonomi yang

⁴⁰⁹ Chapra, *Ibn Khaldun's Theory of Development: Does It Help Explain the Low Performance of the Present-Day Muslim World*, 6.

⁴¹⁰ Monzer Kahf, *Asāsiyyāt al-Tamwīl al-Islāmī*, ISRA: Kuala Lumpur, 2011, 17-18.

⁴¹¹ Syed Mohd Ghazali Wafa (2010), dipetik daripada Mohd Afandi Mat Rani *et al.* (t.t), *Transformasi Wakaf di Malaysia: Isu dan Cabaran*, Shah Alam: Institut Kajian Zakat Malaysia, Universiti Teknologi Mara, h. 151.

⁴¹² *Compendium for Islamic Financial Terms: Arabic-English* (Kuala Lumpur: International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), 2010), 213.

⁴¹³ Surah al-Baqarah 2: 261.

diredai Allah merupakan suatu bentuk pelaburan yang bakal membuahkan hasil yang produktif serta memberi keuntungan kepada sesiapa sahaja yang mengusahakannya.

Terdapat hadis sebagaimana telah diriwayatkan oleh Umar al-Khaṭṭāb dan ‘Aisyah bahawa Rasulullah SAW telah bersabda bahawa penjaga yang menguruskan harta anak yatim hendaklah memperdagangkan harta tersebut dan tidak membiarkannya habis dimakan oleh zakat.⁴¹⁴ Hadīth berkenaan merupakan sandaran yang jelas berhubung keharusan mengembangkan harta menerusi aktiviti pelaburan yang halal bagi menjana keuntungan kepada pemilik dan penerima manfaat.

Islam menuntut umatnya supaya berusaha untuk mendapatkan harta dan bekerja dengan merantau ke seluruh pelosok bumi ini⁴¹⁵ dengan cara yang halal.⁴¹⁶ Firman Allah SWT yang bermaksud bahawa Allah SWT telah menjadikan segala yang ada di bumi ini untuk sekalian manusia⁴¹⁷ jelas menunjukkan bahawa Islam mengiktiraf hak pemilikan harta oleh individu dan tidak menghalang manusia untuk melabur dan mengembangkan harta mereka meskipun dengan demikian akan mewujudkan jurang perbezaan antara yang kaya dan yang miskin.⁴¹⁸ Justeru, Allah SWT telah memerintahkan agar mereka yang telah dikurniakan dengan rezeki yang melimpah ruah agar tidak bersifat bakhil⁴¹⁹ sebaliknya hendaklah menginfakkan harta bagi membantu golongan yang memerlukan menerusi amalan wakaf, zakat dan sedekah.

⁴¹⁴ “اتجروا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة”، hadith yang diriwayatkan oleh Imam Malik sebagaimana yang disebutkan oleh Umar al-Khaṭṭāb. Lihat Mālik bin Anas, *al-Muwaṭṭa’*, (Dubai: Maktabah al-Furqān, 1992), 582. Lihat juga hadith “من ولي يتيما له مال فليتجر له ولا يتركه حتى تأكله الصدقة”، diriwayatkan oleh al-Dār al-Quṭni dan Ibn ‘Arabī. Lihat ‘Alī bin Umar al-Dār al-Quṭni, *Sunan al-Dar al-Qutni* (Beirut: Dār al-Ma’rifah, t.t), 2: 280; Ibn al-‘Arabi al-Mālikī, *‘Āridah al-Ahwazī bi Sharḥ al-Tirmidhī* (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, t.t), 3:136.

⁴¹⁵ Surah al-Mulk 67: 15.

⁴¹⁶ Surah al-Baqarah 2: 168.

⁴¹⁷ Surah al-Baqarah 2: 29.

⁴¹⁸ Surah al-Zukhruf 43: 32; Surah al-Naḥl 16: 71).

⁴¹⁹ Surah al-Isrā’ 17: 29.

2.14 Teori Pembangunan Ekonomi Ibn Khaldūn

Dalam kajian yang lebih awal mengenai teori pembangunan, Ibn Khaldun seorang sarjana Islam serta tokoh sejarawan yang hidup lebih 600 tahun yang lalu telah membahaskan tentang aspek hubungan antara punca dan natijah (*cause and effect*) terhadap pelbagai peristiwa yang berlaku dalam sejarah sehingga beliau berjaya mengemukakan analisis beliau sendiri tentang faktor-faktor yang mempengaruhi dan menentukan kebangkitan serta kejatuhan sesebuah peradaban (*the rise and fall of civilizations*). Kitab *Muqaddimah* merupakan hasil garapan beliau yang sarat dengan analisis daripada sudut sejarah sehingga menghasilkan teori pemikiran dalam pelbagai disiplin keilmuan termasuk teori pembangunan ekonomi. Prinsip pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldun adalah berpaksikan kepada kepelbagaian disiplin yang dinamik merangkumi “lapan prinsip berhikmah” yang saling berkait seperti yang berikut:

- Kekuatan dan kedaulatan sesebuah kerajaan (*al-mulk*) tidak akan menjadi kenyataan kecuali melalui pelaksanaan syariah.
- Syariah tidak dapat dilaksanakan melainkan oleh kerajaan yang berdaulat.
- Kerajaan tidak mampu mendapatkan kekuatan kecuali melalui rakyat (*al-rijāl*).
- Rakyat tidak dapat meneruskan kehidupan melainkan dengan kekayaan (*al-māl*).
- Kekayaan tidak dapat diperoleh melainkan melalui pembangunan (*al-imārah*).
- Pembangunan tidak dapat dicapai melainkan menerusi keadilan.
- Keadilan merupakan perkara yang akan dihisab dan ditimbang oleh Allah SWT dalam menilai manusia.

- Negara bertanggungjawab untuk menegakkan keadilan⁴²⁰.

Berdasarkan kepelbagaian dan kedinamikan karakter yang menghubungkan elemen sosioekonomi dengan politik, kekuatan analisis Ibn Khaldun merumuskan bahawa wujudnya interaksi yang kuat antara kerajaan, keyakinan dan pegangan terhadap prinsip-prinsip syariah, masyarakat, kekayaan, pembangunan dan keadilan ibarat satu putaran yang saling berkait. Faktor-faktor ini amat mempengaruhi antara satu sama lain dalam menentukan kemajuan dan kejatuhan ekonomi sesebuah negara atau tamadun. Dengan kata lain, pembangunan hakiki tidak akan dapat dicapai sekiranya keenam-enam komponen ini tidak berperanan secara seiring.

Ibn Khaldun meletakkan peranan modal insan sebagai komponen terpenting bagi menentukan jatuh bangunnya sesebuah peradaban manusia dalam kehidupan selaras dengan firman Allah SWT yang bermaksud “Allah tidak akan mengubah nasib sesuatu kaum sehingga mereka mengubah nasib mereka sendiri”.⁴²¹ Menurut Ibn Khaldun, pembangunan amat penting bagi memberi keselesaan kepada kehidupan manusia dan pembangunan yang dimaksudkan bukan sahaja dari sudut ekonomi bahkan mencakupi setiap aspek kehidupan manusia untuk menjamin kesejahteraan dan survival selain menyumbang kepada kebangkitan sebuah tamadun yang berwibawa. Ibn Khaldun menyifatkan pembangunan ekonomi perlu diintegrasikan dengan elemen moral, sosial politik dan sokongan demografi. Tanpa sokongan ini, pembangunan ekonomi tidak dapat direalisasikan, dan jika ia berlaku sekalipun berkemungkinan tidak akan berkekalan.⁴²²

Keadilan juga merupakan komponen utama yang ditekankan oleh Ibn Khaldūn. Tindakan merampas harta atau menafikan hak pihak yang lain secara paksaan termasuk mengenakan cukai secara melampau ke atas rakyat disifatkan oleh Ibn Khaldun sebagai

⁴²⁰ Lapan prinsip ini sebenarnya merupakan ungkapan Mobedhan kepada Bahram bin Bahram sebagaimana yang dilaporkan oleh al-Mas‘ūdī. Lihat Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, terj. Franz Rosenthal (New York: Bolingen Series XLII Pantheon Books, 2005), 2:80.

⁴²¹ al-Ra‘d 13:11.

⁴²² Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 1:80 dan 2:105.

suatu ketidakadilan oleh pemerintah terhadap rakyat.⁴²³ Pelanggaran hak berkaitan kehartan disifatkan akan menghilangkan insentif untuk memotivasikan rakyat untuk bekerja kuat disebabkan hasil pendapatan yang dijana oleh keringat mereka diambil sewenang-wenangnya oleh pemerintah. Situasi ini dikhuatiri boleh menjejaskan kecekapan, inovasi dan budaya keusahawanan yang seterusnya membawa kepada perpecahan dan kemerosotan dalam masyarakat.⁴²⁴

Konsep “‘aşabiyyah” atau keserumpunan juga dianggap sebagai elemen yang signifikan untuk menjamin kekuasaan atau kedaulatan (*al-mulk*) sesebuah kerajaan sehingga Ibn Khaldūn sering mengungkapkan bahawa matlamat akhir bagi semangat kekitaan ialah kedaulatan.⁴²⁵ Dengan kata lain, pemimpin yang menerajui pemerintahan sesebuah negara hanya dapat berkuasa dengan bantuan dan sokongan padu daripada rakyatnya yang lahir daripada rumpun yang sama.⁴²⁶ Justeru, aspek kesatuan sosial atau semangat kekitaan amat penting bagi memberi perlindungan, mempertahankan diri serta bagi menyelesaikan sebarang tuntutan berasaskan prinsip kesepakatan dan kerjasama. Pembahagian peranan dan tugas dalam tampuk pemerintahan juga penting ke arah merintis dan mempercepatkan kemajuan dalam ekonomi.⁴²⁷

Menurut Ibn Khaldun, khalifah pada hakikatnya bertindak sebagai pengganti Nabi Muhammad SAW yakni pembawa syariat (*khalīfah shari‘yyah*) dalam menyebarkan syiar Islam serta menerajui kepimpinan siasah di dunia.⁴²⁸ Khalifah bertanggungjawab membela kebajikan rakyat, melindungi mereka daripada ancaman musuh dan melaksanakan hukum agama.⁴²⁹ Sebuah kerajaan yang dibina atas teras agama secara amnya akan terhindar daripada kemahuan dan kehendak dunia yang

⁴²³ Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 2:106-107.

⁴²⁴ *Ibid.*, 2:103; Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun, terj.*, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Putaka, 1993), 335.

⁴²⁵ Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 111-118 dan 191.

⁴²⁶ *Ibid.*, 263.

⁴²⁷ Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 1: 89-92 dan 284, Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 111-118.

⁴²⁸ Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 233-234 dan 196-198.

⁴²⁹ *Ibid.*, 263-2645.

melulu dan melampau⁴³⁰ selain mendapat jaminan kekuasaan politik dan kedaulatan sebagai kurniaan daripada Allah SWT.⁴³¹ Hukum-hukum Allah SWT pada dasarnya bukan sahaja bertujuan mengatur perlakuan manusia dalam segala urusan dengan pencipta-Nya bahkan juga dalam urusan muamalah sesama insan berteraskan prinsip keadilan bagi menganjurkan kesejahteraan dan kemakmuran.⁴³² Sehubungan itu, pematuhan terhadap perundangan dan prinsip syariah amat penting bagi memandu segenap tindak-tanduk manusia mengikut landasan agama dalam melakukan kebaikan serta menjauhi kemungkaran dan kemusnahan dalam masyarakat menerusi gagasan “amar ma‘rūf nahī munkar”⁴³³.

Berdasarkan teori Ibn Khaldun, kekayaan memainkan peranan penting bagi memperteguh kekuatan sesebuah negara ke arah menjamin kemakmuran dan keadilan demi kesejahteraan rakyat. Menurut beliau, kekayaan bukanlah melihat kepada kekayaan sumber-sumber alam seperti kewujudan lombong emas dan perak sebaliknya bergantung kepada aktiviti dan kegiatan ekonomi,⁴³⁴ keluasan pasaran⁴³⁵ serta insentif, prasarana dan instrumen yang disediakan oleh kerajaan kepada rakyat⁴³⁶ termasuk jumlah simpanan dan lebihan aset yang ada dalam sesebuah negara selepas memenuhi segala keperluan rakyat. Semakin besar aktiviti ekonomi, maka semakin besar pendapatan yang bakal diperoleh. Pendapatan yang lebih tinggi akan menyumbang kepada jumlah simpanan dan pelaburan yang lebih besar yang seterusnya menyumbang kepada pembangunan yang lebih hebat dalam melipat gandakan kekayaan.⁴³⁷

⁴³⁰ Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 1:262-263; Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 355.

⁴³¹ Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 119.

⁴³² Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 1:80 dan 91-92; Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 197.

⁴³³ Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 2:142; Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 197.

⁴³⁴ Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 2:271 dan 281.

⁴³⁵ *Ibid*, 2:351

⁴³⁶ *Ibid*, 2:143-144 dan 270-272.

⁴³⁷ *Ibid*, 2:271-272.

Ibn Khaldun seterusnya memberi penekanan terhadap aspek pelaburan dengan berkata: “Dan ketahuilah bahawa harta tidak berkembang apabila disimpan dan dikumpulkan dalam peti besi. Harta hanya akan tumbuh dan berkembang apabila dibelanjakan untuk kesejahteraan rakyat, memberikan mereka hak-hak mereka, dan bagi menghapuskan kesusahan mereka”. Situasi ini seterusnya dapat mensejahterakan kehidupan rakyat, mengukuhkan (kestabilan) negara, mewujudkan (suasana yang) makmur dan meningkatkan martabat sesebuah (negara).⁴³⁸ Ibn Khaldun turut menggariskan faktor-faktor yang bertindak sebagai pemangkin kepada kemajuan ialah kadar cukai yang rendah yang tidak membebankan rakyat,⁴³⁹ keselamatan nyawa dan harta benda,⁴⁴⁰ persekitaran fizikal yang sihat dengan tanaman yang menghijau serta bekalan sumber air bersih serta kemudahan asas lain yang penting dalam kehidupan.⁴⁴¹

Dapat dirumuskan bahawa teori pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldun adalah bersifat komprehensif dan menjadi rujukan serta perbincangan ahli ekonomi moden sehingga ke hari ini. Kajian oleh Chapra merumuskan bahawa Ibn Khaldun telah menghasilkan suatu model pembangunan yang cemerlang dan dinamik dengan menggabungkan ciri-ciri multidisiplin yang saling berkaitan dalam menentukan kebangkitan dan kejatuhan sesuatu tamadun yang tertumpu pada peranan kerajaan atau kuasa politik.⁴⁴² Dalam hal ini, Toynbee secara peribadi mengakui bahawa model tersebut adalah begitu luas dan mendalam dari segi visi dan kekuatan intelektual yang sebenar (*both breadth and profundity of vision as well sheer intellectual power*). Ibn Khaldun di dalam bukunya *Muqaddimah* dan *Universal History* juga telah mencipta dan

⁴³⁸ *Ibid*, 2:146.

⁴³⁹ *Ibid*, 2: 89-91; Ibn. Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 333-334.

⁴⁴⁰ *Ibid*, 2:103; Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 351.

⁴⁴¹ Ibn Khaldun, *The Muqaddimah: An Introduction to History*, 243-248; Ibn Khaldun, *Mukadimah Ibn Khaldun*, 394-395.

⁴⁴² Chapra, *Ibn Khaldun's Theory of Development: Does It Help Explain the Low Performance of the Present-Day Muslim World*, 12.

merumuskan satu falsafah sejarah yang sudah pasti merupakan sebuah hasil karya yang agung yang pernah dicipta oleh akal fikiran merentasi batasan masa dan tempat”.⁴⁴³

2.14.1 Aplikasi Teori Pembangunan Ibn Khaldun Dalam Pembangunan Harta Wakaf

Berdasarkan enam komponen atau pemboleh ubah dalam teori pembangunan Ibn Khaldun, jelas sekali bahawa kekuatan modal insan merupakan kunci utama bagi menentukan hala tuju sesebuah negara terutama sekali dalam mengawal komponen-komponen yang lain iaitu syariah, masyarakat, kekayaan, pembangunan dan keadilan.

Kekuatan modal insan yang dijelmakan menerusi desakan politik daripada pihak pemerintah, memainkan peranan penting dalam mentransformasikan tadbir urus sesebuah negara termasuk institusi kebajikan sosial seperti wakaf bagi memastikan institusi berkenaan dapat berfungsi secara dominan dan proaktif dalam menyediakan perkhidmatan sosial secara holistik kepada masyarakat. Menerusi tadbir urus wakaf yang efisien membolehkan aset milik umat Islam digembleng bagi menjana pendapatan sendiri secara mampan dan seterusnya diagihkan kepada golongan yang memerlukan dan kurang bernasib baik bagi merapatkan jurang pendapatan dan seterusnya membasmi insiden kemiskinan. Pendekatan ini juga dapat menyumbang kepada keadilan dan kesaksamaan dalam perkongsian hasil dan kekayaan yang dapat dinikmati oleh seluruh anggota masyarakat tanpa mengira pangkat dan darjat.

Pematuhan terhadap prinsip-prinsip syariah berkaitan wakaf yang telah digariskan oleh hukum syarak bertujuan untuk memelihara aset wakaf daripada sebarang pencerobohan dan penyelewengan yang boleh menafikan kedudukannya sebagai aset milik umat Islam yang berkekalan sepanjang zaman. Pengukuhan terhadap aspek perundangan berkaitan wakaf juga wajar diberikan perhatian serius oleh kerajaan

⁴⁴³ Arnold J. Toynbee, *A Study of History: Abridgement by D.C. Somervell* (London: Oxford University Press, 1987), 3:321-322

terutama sekali dalam menangani *lacuna* atau kelompangan yang wujud dalam undang-undang berkaitan wakaf ke arah memperkasa peranan wakaf ke tahap yang lebih baik.

Ketika membahaskan teori pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldun, Chapra turut menyebutkan tentang peranan wakaf dalam memberi sumbangan yang signifikan terhadap kemajuan umat Islam.⁴⁴⁴ Sehubungan itu, teori pembangunan yang di sarankan oleh Ibn Khaldun adalah amat relevan dan signifikan untuk diaplikasikan terutama sekali dalam konteks penggemblengan aset-aset wakaf menerusi mekanisme pembangunan dan pelaburan yang dinamik seperti dana amanah hartanah bagi membuka kunci nilai aset-aset yang terpendam.

Anjakan paradigma ini perlu bagi mempercepatkan proses transformasi pembangunan wakaf ke arah melahirkan rangkaian aset hartanah wakaf milik umat Islam yang berkualiti setanding dengan aset komersial lain selain menjadi ikon keunggulan dan kehebatan Islam. Secara tuntas, penghayatan terhadap warisan teori pembangunan yang digariskan oleh Ibn Khaldun diharapkan berupaya menjadi landasan kepada pentadbir dan pengurus wakaf di negara ini dalam menanggapi kemelut dan isu-isu yang menghimpit institusi wakaf di samping berupaya menjadi gagasan dalam merencana agenda pembangunan dan pelaburan yang lestari demi kesejahteraan dan kemakmuran umat Islam sepanjang zaman.

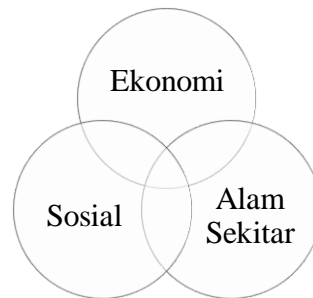
2.15 Konsep Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Perspektif Islam

Konsep pembangunan mampan telah dipelopori oleh Brundlant Commission Report 1987⁴⁴⁵ di bawah naungan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) yang menjelaskan definisi pembangunan mampan sebagai pembangunan bagi memenuhi keperluan semasa

⁴⁴⁴ Chapra, *Ibn Khaldun's Theory of Development: Does It Help Explain the Low Performance of the Present-Day Muslim World*, 26.

⁴⁴⁵ Laporan Bruntland Commission 1987 juga dikenali sebagai Report of The World Commission on Environment and Development .

tanpa mengabaikan keperluan generasi pada masa hadapan⁴⁴⁶ yang melibatkan tiga komponen utama iaitu pembangunan ekonomi, pembangunan sosial dan pemeliharaan alam sekitar⁴⁴⁷ (Lihat Rajah 2.1). Istilah tersebut telah digunakan dalam pelbagai konteks sehingga menghasilkan idea yang berbeza-beza tentang konsep tersebut.⁴⁴⁸



Rajah 2.1: Pembangunan Mampan⁴⁴⁹

Inti pati pembangunan mampan secara amnya menekankan perubahan sikap dalam mengeksploitasi hasil bumi menerusi penggunaan teknologi dan pengurusan organisasi secara lebih harmoni ke arah meningkatkan potensi semasa dan akan datang bagi memenuhi keperluan dan aspirasi hidup manusia secara lestari.

Abdul Haseeb Ansari *et al.* berpendapat, konsep pembangunan mampan telah lama wujud dalam ajaran Islam memandangkan Allah SWT memerintahkan umat manusia untuk memelihara alam sekitar tanpa melakukan kerosakan (*fasad*) di atas muka bumi.⁴⁵⁰ Idea pembangunan mampan adalah berteraskan konsep khalifah, ukhuwwah, amanah, *maṣlahah mursalah* (kepentingan awam) dan *sadd al-dharā’i’*

⁴⁴⁶ “Humanity has the ability to make development sustainable to ensure that it meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs”. Lihat *The World Commission on Environment and Development (the Brundtland Commission) Report Our Common Future* (Oxford: Oxford University Press, 1987).

⁴⁴⁷ Deklarasi Rio berkenaan alam sekitar dan pembangunan di Brazil pada 3-14 Jun 1992, seterusnya turut mengesahkan berhubung dengan komitmen untuk mengekalkan kelestarian bumi untuk mencapai kehidupan yang sihat dan produktif menerusi interaksi yang harmoni dengan alam sekitar menerusi prinsip pertama deklarasi tersebut: “Human beings are at the centre of concerns for sustainable development. They are entitled to healthy and productive life in harmony with the nature...”. Lihat “Rio Declaration on Environment and Development”, laman sesawang, *United Nations Environment Programme (UNEP)*, dicapai 4 November 2011, <http://www.unep.org/Documents.Multilingual/Default.asp?documentid=78&articleid=1163>.

⁴⁴⁸ A. H. T. Fergus dan J. I. A. Rowney, “Sustainable Development: Lost Meaning and Opportunity?” *Journal of Business Ethics* 60, no. 1 (Aug., 2005), 17.

⁴⁴⁹ Sumber: *Laporan Brundtland Commission 1987*.

⁴⁵⁰ Abdul Haseeb Ansari, Parveen Jamal dan Umar A. Oseni, “Sustainable Development: Islamic Dimension with Special Reference to Conservation of the Environment”, *Advances in Natural and Applied Sciences* 6, no. 5, (2012), 607.

(menghalang kemungkaran).⁴⁵¹ Interaksi yang dinamik antara proses pembinaan sosiekonomi dengan pemeliharaan alam sekitar juga sebenarnya adalah bagi menyahut tuntutan *maqāsid shari'ah*.⁴⁵²

Kesyumulan konsep pembangunan harta secara lestari dalam Islam turut disebutkan oleh Mohd Daud sebagai suatu dasar yang murni bagi menghalang kerosakan alam, menggalakkan kecekapan dan kelangsungan alam serta mengagihkan kekayaan dan harta secara adil dan saksama dalam masyarakat.⁴⁵³ Konsep pembangunan lestari juga dilihat mempunyai kaitan rapat dengan konsep wakaf kerana memfokuskan kepada aspek amanah dalam mengekalkan aset dan menganjurkan penjanaan manfaat secara berterusan menerusi kaedah pembangunan dan pelaburan bagi mencapai matlamat wakaf.⁴⁵⁴

Hadīth yang diriwayatkan oleh Ibn 'Umar mengenai tindakan Sayyidina 'Umar al-Khaṭṭāb yang telah mewakafkan tanah yang terbaik dan disayanginya bernama *thamgh* di daerah Khaybar merupakan antara hadīth sahih selain membayangkan bahawa aset wakaf bukanlah harta yang terpendam, kosong dan terbiar. Sebaliknya harta yang diwakafkan terdiri daripada harta yang telah dimajukan dan mempunyai hasil tanaman berupa buah kurma untuk diagihkan kepada fakir miskin, kaum keluarga, hamba abdi, orang yang berada di jalan Allah (*fi sabīlillah*), *ibn sabīl* dan para tetamu. Hadīth tersebut mengandungi prinsip-prinsip hukum syarak berkaitan wakaf iaitu tidak boleh dijual, dihibah atau dijadikan pusaka bagi memastikan harta tersebut kekal dan berkeupayaan menjana manfaat secara mampan untuk memelihara kebajikan umat sepanjang zaman daripada satu generasi kepada generasi yang seterusnya.

⁴⁵¹ Abdul Haseeb Ansari, Parveen Jamal dan Umar A. Oseni, "Sustainable Development: Islamic Dimension with Special Reference to Conservation of the Environment", *Advances in Natural and Applied Sciences* 6, no. 5, (2012), 607-619.

⁴⁵² Ainul Jaria Maidin dan Omar Oseni, "Islamic Principles on Sustainable Land Use Planning and Development", *Journal of Islamic Law Review* 7, no. 1 (Jun 2011), 60-63.

⁴⁵³ Mohd Daud Bakar, "Konsep dan Matlamat Harta dalam Pembangunan Ummah", dalam *Pentadbiran Harta Menurut Islam*. ed. Abdul Monir b. Yaacob dan Mohd. Fauzi b. Mustaffa (Kuala Lumpur: Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), 1999), 1-24.

⁴⁵⁴ Magda, *Cash Waqf, A New Financial Product*, 23.

Pengertian wakaf dari sudut istilah sebagaimana yang diungkapkan oleh Ibn Qudamah, “*taḥbīs al-asl wa tasbīl al-thamarah*”⁴⁵⁵ yang bermaksud “menahan (harta) yang asal dan menyalurkan hasil” secara dasarnya juga menggambarkan tentang konsep wakaf itu sendiri sebagai suatu harta yang bersifat dinamik dan lestari dan bukannya dengan membiarkan harta tersebut terpendam dimakan lalang tanpa sebarang usaha. Penahanan harta wakaf sebenarnya merujuk kepada menahan harta daripada sebarang bentuk pemilikan individu kepada hak milik Allah SWT secara kekal,⁴⁵⁶ manakala, manfaatnya disalurkan bagi tujuan kebajikan.⁴⁵⁷ Justeru, pengertian kekal bagi harta wakaf bukan sekadar merujuk mengekalkan fizikal aset semata-mata bahkan turut mengekalkan penajaan manfaat secara berterusan.⁴⁵⁸

Sehubungan itu, konsep pembangunan lestari sebenarnya telah pun dijelmakan menerusi konsep wakaf itu sendiri. Entiti wakaf pada dasarnya adalah bersifat “sustainable” (lestari/mampan) kerana ditadbir oleh prinsip-prinsip fundamental iaitu kekal, tidak boleh dipindah milik dan ditarik balik.⁴⁵⁹ Karakter kekal yang begitu sinonim dengan wakaf sebenarnya adalah meliputi setiap aspek berkaitan dengan wakaf, baik dari sudut definisi, konsep, objektif, mekanisme pembangunan, penajaan pendapatan dan keuntungan, agihan manfaat serta ganjaran pahala yang berterusan daripada Allah SWT. Ciri-ciri ini menjadikan wakaf sebagai agen terbaik bagi membina aset dan kekayaan umat Islam. Sementara pembangunan yang dilaksanakan juga hendaklah memelihara dan menjamin kekekalan wakaf dari sudut tempoh masa, benefisiari dan tujuan serta jenis harta yang bersifat kekal.⁴⁶⁰

⁴⁵⁵ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:174.

⁴⁵⁶ al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:502.

⁴⁵⁷ al-Zarqā’, *Aḥkām al-Awqāf*, 10.

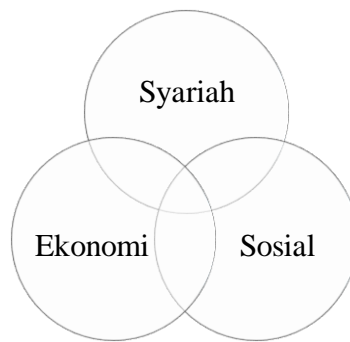
⁴⁵⁸ Monzer Kahf, “Towards the Revival of Awqaf: A New Fiqhi Issues to Reconsider” (makalah, Harvard Forum on Islamic Finance and Economics, 1 Oktober 1999), 4.

⁴⁵⁹ Mohammad Obaidullah, “Waqf Development: Islamic Development Bank Experience” (makalah, Seminar Waqaf Kebangsaan 2014, Hotel Istana Kuala Lumpur, 8-10 Disember 2014), 1.

⁴⁶⁰ Siti Mashitoh Mahamood, “Konsep dan Prinsip Wakaf Menurut Perspektif Undang-Undang Islam: Analisis Kerelevannya dalam Senario Ekonomi dan Perundangan Kontemporari” (makalah, Seminar Hukum Islam Semasa IV 2005, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 28-29 September 2005, 4.

Berdasarkan keterangan di atas, konsep pembangunan harta wakaf secara lestari merangkumi tiga dimensi utama iaitu syariah (hukum syarak), ekonomi dan sosial yang saling melengkapi antara satu sama lain sebagaimana yang dijelaskan dalam Rajah 2.2.

Komponen syariah secara jelas menggariskan bahawa usaha pembangunan wakaf hendaklah berpaksikan kepada konsep ketauhidan kepada Allah SWT bagi memenuhi tuntutan *maqāṣid sharī'ah* serta mencapai *al-falāh* yakni kejayaan di dunia dan akhirat. Sebarang usaha pembangunan harta wakaf juga hendaklah mematuhi ketetapan hukum syarak yang mentadbir konsep wakaf iaitu kekal, tidak boleh berpindah milik dan tidak boleh diwarisi.



Rajah 2.2: Komponen Konsep Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Perspektif Islam

Prinsip-prinsip ini menjadikan wakaf sebagai suatu bentuk pemberian atau *ṣadaqah jāriyah* yang eksklusif berbeza daripada sedekah yang biasa kerana termasuk dalam kategori amalan yang dijanjikan ganjaran pahala yang berterusan meskipun selepas kematian pewakaf sebagaimana hadīth Rasulullah SAW.⁴⁶¹

Secara tersiratnya, sebagai satu bentuk *ṣadaqah jāriyah*, intipati serta hikmah penyariatannya wakaf jelas menggambarkan peranannya sebagai institusi untuk merealisasikan matlamat memelihara kebajikan ummah sepanjang zaman iaitu bukan sahaja untuk dinikmati oleh umat pada hari ini bahkan untuk generasi yang akan datang. Hal ini telah terbukti berdasarkan kewujudan harta-harta wakaf semenjak zaman

⁴⁶¹ *ISRA Compendium*, 96; Muhammad M. al-Arnawut, *Dawr al-Waqf fī al-Mujtami'at al-Islāmi* (Lubnan: Dar al-Fikr al-Mu'asir, 2000), 79.

Rasulullah SAW, para sahabat dan umat terdahulu yang terus kekal untuk dinikmati sehingga ke hari ini. Konsep pembangunan harta wakaf secara lestari juga menekankan aspek mekanisme pembangunan menerusi pendekatan yang halal termasuk menggunakan instrumen kewangan patuh syariah bebas daripada unsur riba, *gharar* dan *maysir*

Komponen ekonomi pula menggariskan bahawa sebarang mekanisme pembangunan harta wakaf hendaklah menekankan kepada aspek penjanaan hasil bagi memastikan manfaat dapat disalurkan kepada benefisiari wakaf secara lestari. Mohamad Tahir berpandangan bahawa wakaf merupakan salah satu sektor yang berperanan untuk menjamin kelestarian dan kestabilan hidup manusia bagi mencapai matlamat keadilan dan kesamarataan dalam sosioekonomi.⁴⁶² Oleh itu, hartanah wakaf wajar mendapat pengiktirafan setanding dengan aset-aset lain dalam pasaran hartanah serta tidak dianggap sebagai aset kelas kedua dari sudut perundangan dan kuasa pasaran bagi membolehkan harta tersebut menjana pendapatan secara berterusan dan berdikari (*self-reliant*).⁴⁶³

Peranan wakaf juga tidak sekadar dilihat sebagai sebuah institusi filantropi yang mengharapkan sumbangan dan derma daripada orang ramai. Wakaf seharusnya mempunyai keupayaan menjana pendanaan sendiri (*self sustained financing*) yang amat diperlukan bagi memastikan kelestarian institusi wakaf yang mampu berdikari tanpa bergantung kepada mana-mana sumber dana yang lain.⁴⁶⁴

Wakaf sebagai suatu sumbangan yang berbentuk kekal abadi juga seharusnya bersifat produktif kerana menggabungkan elemen simpanan tetap serta pelaburan jangka

⁴⁶² Mohammad Tahir Sabit Mohammad, "Sustaining The Means of Sustainability: The Need For Accepting Wakaf (Waqf) Assets In Malaysian Property Market" (makalah, Seminar The 14th Annual Conference of the Pacific Rim Real Estate Society, Kuala Lumpur, 20-23 Januari 2008), 1.

⁴⁶³ Mohammad Tahir Sabit Mohammad, "Sustaining The Means of Sustainability: The Need For Accepting Wakaf (Waqf) Assets In Malaysian Property Market", 1.

⁴⁶⁴ Jamil Khir bin Baharom (Rumusan dan Resolusi, Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, 8- 10 Disember 2015, Hotel Istana Kuala Lumpur).

panjang.⁴⁶⁵ Menurut Kahf, konsep wakaf menggabungkan elemen simpanan dan pelaburan melalui pengumpulan aset dan pertumbuhan modal dalam ekonomi bagi meningkatkan pengeluaran perkhidmatan dan pendapatan selaras dengan konsep pengekalan wakaf. Sebarang bentuk pengurangan aset wakaf adalah ditegah sama sekali malah tindakan menghabiskan harta wakaf atau meninggalkannya dalam keadaan terbiar akibat daripada kecuaiian atau pencerobohan adalah dilarang dalam Islam.⁴⁶⁶

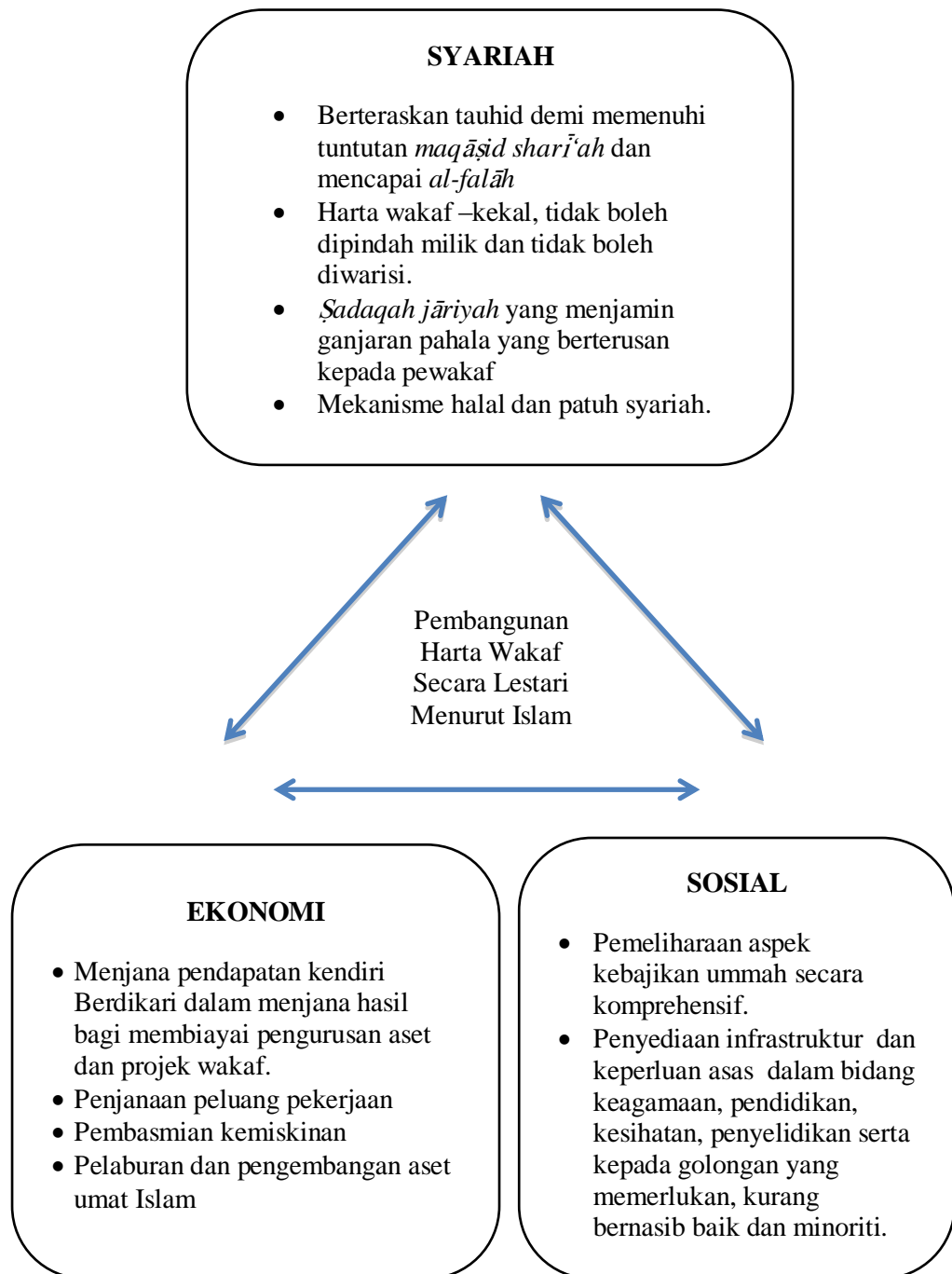
Kekuatan ekonomi yang dijana oleh harta wakaf seterusnya membolehkan wakaf bertindak sebagai alat jaringan keselamatan sosial bagi mengeluarkan umat Islam dari belenggu kemiskinan menerusi agihan manfaat wakaf secara adil, mewujudkan peluang pekerjaan dan merapatkan jurang perbezaan pendapatan dalam masyarakat. Pengurusan aset wakaf secara cekap juga dapat mentransformasikan aset-aset wakaf ke tahap yang lebih sofistikated agar aset-aset milik umat Islam terdiri daripada rangkaian aset yang bernilai dan berkualiti tinggi yang secara tidak langsung dapat meningkatkan pegangan ekuiti bumiputera dalam sektor ekonomi di Malaysia.

Manakala komponen sosial menggariskan bahawa pembangunan wakaf secara lestari hendaklah berupaya menyediakan manfaat dalam bentuk infrastruktur dan perkhidmatan kebajikan kepada umat merentasi sektor keagamaan, pendidikan, kesihatan, kajian saintifik, pembelaan nasib golongan yang kurang bernasib baik dan minoriti termasuk pemeliharaan alam sekitar serta haiwan. Pendekatan ini juga berupaya menyerlahkan lagi peranan wakaf setanding dengan fungsi yang ditonjolkan semasa era kegemilangan wakaf sebagai sektor ketiga yang menyediakan perkhidmatan kebajikan tanpa bergantung kepada kerajaan.⁴⁶⁷

⁴⁶⁵ Mohd. Daud Bakar, "Amalan Institusi Wakaf di Beberapa Negara Islam", 161.

⁴⁶⁶ Monzer Kahf, "Financing the Development of Awqaf Property", 165-202.

⁴⁶⁷ Siraj Sait dan Hilary Lim, *Land, Law and Islam*, 156.



Rajah 2.3: Konsep Pembangunan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Islam

Rajah 2.3 menunjukkan ringkasan kepada ciri-ciri yang membentuk konsep pembangunan harta wakaf secara lestari. Penelitian terhadap ketiga-tiga komponen syariah, ekonomi dan sosial menunjukkan bahawa usaha pembangunan dan pelaburan harta wakaf amat memerlukan kepada sentuhan bersifat holistik yang menggabungkan

ciri-ciri duniawi dan ukhrawi dengan menekankan aspek pembangunan yang seimbang dari sudut fizikal, moral dan spiritual. Setiap mekanisme pembangunan dan pelaburan harta wakaf secara amnya hendaklah mematuhi ketiga-tiga kriteria ini bagi memastikan usaha yang dilaksanakan tidak tergelincir daripada konsep wakaf yang sebenar dalam mencari ganjaran pahala dan keredaan Allah SWT. Penetapan konsep ini juga merupakan suatu cabaran kepada *mutawalli* selaku pentadbir wakaf untuk menongkah kreativiti dan inovasi bagi mengenal pasti mekanisme yang relevan untuk memajukan harta wakaf secara lebih progresif.

2.16 Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Sosial dan Ekonomi

Sejarah ketamadunan Islam telah menyaksikan institusi wakaf memainkan peranan yang signifikan sebagai sektor ketiga yang meringankan beban kerajaan dalam membiayai kebajikan ummah semenjak zaman Nabi Muhammad SAW, para sahabat, *tābi‘* dan *tabi‘īn* serta terus berkembang pada era kegemilangan empayar Islam melewati kerajaan Bani ‘Umayyah, ‘Abbasiyyah serta Uthmāniyyah. Kesemua aset yang diwakafkan oleh umat Islam terdahulu terdiri daripada pelbagai kelas aset yang menjana manfaat di samping menyediakan kemudahan sosial bagi memenuhi keperluan masyarakat pada masa tersebut dan sebahagiannya terus kekal sehingga ke hari ini.

Pensyariaan wakaf menerusi ajaran Rasulullah SAW menganjurkan umat Islam untuk menginfakkan harta ke jalan kebajikan dengan memberikan keyakinan kepada mereka bahawa harta benda bukanlah untuk disorok atau disimpan sebaliknya hendaklah disalurkan kepada jalan Allah SWT.⁴⁶⁸ Bagi umat Islam, wakaf merupakan jalan penyelesaian kepada pelbagai isu dan masalah berkaitan pembangunan sosioekonomi, politik, budaya dan akidah berasaskan kepada semangat persaudaraan, kasih sayang, bantu membantu yang direalisasikan menerusi usaha secara kolektif dan pengurusan yang cekap ke arah mencapai kebaikan.⁴⁶⁹ Bukan itu sahaja, Abu Zahrah turut menukilkan bahawa wakaf turut menjadi suatu wasilah kepada *umarā‘* (pemimpin) pada masa lampau untuk melindungi tanah dalam wilayah pemerintahan mereka.⁴⁷⁰

Wakaf berkaitan agama yang pertama berdasarkan catatan sejarah Islam ialah wakaf Masjid Qubā’ yang telah dilaksanakan oleh Rasulullah SAW sebaik sahaja baginda tiba di Madinah semasa peristiwa Hijrah. Pembinaan Masjid Nabawi pula dilaksanakan pada tahun pertama Hijrah setelah baginda mendapati terdapat keperluan untuk membina masjid yang lebih besar berikutan penganut ajaran Islam kian

⁴⁶⁸ Ashfaque Ali, “Socio-Economic Role of Awqaf in the Advancement of Muslims”, 24.

⁴⁶⁹ Hasanuddin Ahmad, *Strategies to Develop Waqf Administration in India, Research Paper No. 5* (Jeddah: Islamic Research and Training Institute (IRTI), 1998), 28.

⁴⁷⁰ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 25; Magda, *Cash Waqf, A New Financial Product*, 25.

bertambah.⁴⁷¹ Masjid ternyata memainkan peranan yang penting pada era awal kedatangan Islam bagi menyebarkan syiar Islam menerusi kegiatan dakwah, pengajaran ilmu-ilmu agama oleh Rasulullah SAW sendiri serta mengeratkan ukhuwah dalam kalangan umat Islam melalui pelaksanaan ibadah secara berjemaah. Sehingga ke hari ini, sumbangan wakaf dalam bidang agama tidak hanya terhad kepada pembangunan dalam bentuk fizikal seperti surau dan masjid malahan pembayaran gaji imam dan guru-guru agama turut dibiayai oleh wakaf⁴⁷² termasuk penyelenggaraan Masjid al-Ḥarām.⁴⁷³

Selain wakaf masjid, Rasulullah SAW juga mewakafkan harta yang menjana hasil untuk dimanfaatkan oleh umat Islam. Baginda SAW telah mewakafkan tanah yang telah diberikan oleh seorang lelaki Yahudi bernama Mukhayriq bin al-Nadir selepas kematiannya yang terdiri daripada tujuh buah ladang tamar iaitu *al-'Araf*, *al-Ṣafiyyah*, *al-Dalal*, *al-Mithab*, *Burqah*, *Ḥasna* dan *Mashrabah Ummi Kalthum*. Wakaf oleh 'Umar al-Khaṭṭāb di Khaybar juga merupakan antara wakaf terawal dalam Islam berupa kebun tamar yang menjana hasil pertanian.⁴⁷⁴ Begitu juga Abu Ṭalhah yang mewakafkan sebidang tanah bernama *bayraḥā'* yang amat disayanginya berupa sebuah ladang dan terdapat sumber air di dalamnya. Ini termasuk wakaf perigi *al-rumā* oleh Sayyidina Uthmān dengan membekalkan minuman secara percuma kepada orang Islam.

Pada era pemerintahan Kerajaan Bani 'Abbasiyyah, isteri kepada khalifah Harun al-Rasyīd juga telah mewujudkan beberapa wakaf bagi menyediakan infrastruktur kemudahan awam seperti terusan yang digali di Mekah yang dinamakan Zubaydah bagi membekalkan air di samping membina jalan-jalan dan jambatan-jambatan. Terdapat juga perpustakaan, pusat penyelidikan sains dan hospital serta tempat perlindungan haiwan yang dibina di Andalus. Sementara itu, Salahuddin al-Ayyūbi juga telah mewakafkan sekolah agama (madrasah) yang dikenali sebagai *Waqfiyyah al-Madrasah*

⁴⁷¹ al-Zarqā', *Aḥkām al-Awqāf*, 11;

⁴⁷² Lane, Jan-Erik, Redissi, Hamadi dan Saydawi, Riyadh, *Religion and Politics: Islam and Muslim Civilization*, 99.

⁴⁷³ Ṣabri, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Nazariyyah wa al-Taṭbīq*, 431-432.

⁴⁷⁴ al-Zarqā', *Aḥkām al-Awqāf*, 11; Magda, *Cash Waqf, A New Financial Product*, 25.

al-Salahiyyah di Quds bertujuan menyebarkan ilmu pengajian Islam meliputi syariah, bahasa, sejarah, matematik, kejuruteraan, undang-undang, ekonomi dan falak dengan memberi tumpuan kepada fiqh Mazhab Shāfi‘ī.⁴⁷⁵

Institusi wakaf seterusnya berkembang dengan lebih pesat dan mencapai kemuncaknya pada era pemerintahan kerajaan Turki Uthmāniyyah pada kurun ke-15 hingga kurun ke-19 apabila amalan wakaf telah dilaksanakan secara meluas oleh pemerintah tertinggi meliputi Sultan dan para pembesar kerajaan serta rakyat jelata. Pada ketika itu, wakaf berperanan sebagai instrumen utama dalam membiayai kehidupan umat Islam meliputi sektor awam, sosial dan ekonomi⁴⁷⁶ sehingga Empayar Uthmāniyyah mendapat jolokan sebagai negara berkebakjian.⁴⁷⁷ Peranan wakaf yang begitu signifikan pada era kegemilangan empayar Turki Uthmāniyyah telah diungkapkan oleh Yediyildiz⁴⁷⁸ dan Baskan⁴⁷⁹ sebagai institusi yang membiayai kehidupan seseorang individu semenjak daripada kelahiran sehingga kematiannya seperti yang berikut:

“...a person would have been born into a *waqf* house, slept in a *waqf* cradle, eaten and drunk from *waqf* properties, read *waqf* books, been taught in a *waqf* school, received his salary from a *waqf* administration, and when he died, placed in a *waqf* coffin and buried in a *waqf* cemetery.”

Turut direkodkan bahawa tiga perempat daripada empayar Turki Uthmāniyyah terdiri daripada tanah wakaf yang menjana aktiviti ekonomi selain menyediakan peluang

⁴⁷⁵ al-Zarqā’, *Ahkām al-Awqāf*, 441-498.

⁴⁷⁶ Amy Singer, *Charity in Islamic Societies* (United Kingdom: Cambridge University Press, 2008), 186.

⁴⁷⁷ Halil Inalcik, “The Ottoman State: Economy and Society, 1300-1600”, dalam Halil Inalcik dan Quataert, Donald, *An Economic and Social History of the Ottoman Empire: 1300-1914* (United Kingdom: Cambridge University Press, 1994), 45-47.

⁴⁷⁸ B. Yediyildiz, “Place of the Waqf in Turkish Cultural System”, (makalah, Habitat II, 12 April 1996, Istanbul). Dipetik daripada Mohd Salleh bin Abdullah, “Pengkorporatan Institusi Wakaf di Malaysia: Satu Cadangan Awal” (makalah, Seminar Ekonomi Islam Peringkat Kebangsaan, 10-11 Februari 2009, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya Kuala Lumpur), 6.

⁴⁷⁹ Birol Baskan, “Waqaf System As A Redistribution Mechanism In Ottoman Empire” (makalah, 17th Middle East History and Theory Conference, 10-11 Mei 2002, Center for Middle Eastern Studies, University of Chicago, 2002), 18.

pekerjaan kepada rakyat Turki. Aset-aset wakaf di Turki juga merangkumi harta alih seperti senjata, pedang, lilin, makanan, peralatan pertanian dan mesin pengisar tepung dan yang paling utama ialah wang tunai. Dikatakan bahawa pada kurun ke-18, wakaf tunai telah menjana pendapatan sebanyak 32% di Turki.⁴⁸⁰

Di samping itu, aset-aset wakaf juga terdiri daripada aset hartanah berupa bangunan komersial seperti bangunan pejabat kedai, kedai roti dan kek, farmasi, kedai tukang emas, kandang kuda, hotel dan rumah mandian (*hamam*) serta pelbagai institusi kebajikan awam seperti masjid, sekolah, *tekyes* (rumah sufi), *caravanserai* (rumah musafir), *imaret* (dapur sup),⁴⁸¹ rumah api, terusan dan jambatan. Wakaf juga menyediakan tabung pinjaman atau pembiayaan kepada peniaga dan menyumbang kepada pembangunan bandar-bandar sedia ada serta bandar-bandar baharu.⁴⁸² Kesemua ini merupakan antara contoh yang membuktikan bahawa harta wakaf terdiri daripada aset-aset yang telah dibangunkan dan menjana manfaat untuk dinikmati oleh masyarakat umum sepanjang sejarah peradaban Islam. Kuran mendokumentasikan mengenai fungsi wakaf yang komprehensif dalam menyediakan perkhidmatan sosial merentasi segenap aspek kehidupan Muslim. Walau bagaimanapun beliau berpendapat penyediaan prasarana asas ini hanya berupaya direalisasikan apabila wakaf ditadbir dan dikawal selia oleh pengurus dan pentadbir yang cekap.⁴⁸³

Amalan wakaf pada era kegemilangan Islam juga tidak terhad kepada wilayah tempatan yang didiami oleh pewakaf bahkan merentasi sempadan geografi. Hal ini terbukti melalui wakaf yang dibuat oleh penduduk di wilayah Algeria yang berada di bawah pengaruh Empayar Turki khusus kepada penjaga dan golongan miskin di kota

⁴⁸⁰ Magda, *Cash Waqf, A New Financial Product*, 27-30

⁴⁸¹ Singer, *Charity in Islamic Societies*, 184-185.

⁴⁸² al-Arnawut, *Dawr al-Waqf fī Mujtama' al-Islāmiyyah*, 35-36; Cizakca, "Awqaf in History and Its Implications For Modern Islamic Economies", 58.

⁴⁸³ Timur Kuran, "Islam and Underdevelopment: An Old Puzzle Revisited", *Journal of Institutional and Theoretical Economics* (March 1997), 41-71; Timur Kuran, "Why the Middle East is Economically Underdeveloped: Historical Mechanisms of Institutional Stagnation", 71-90; Habib Ahmed, *Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation*, 42-44.

suci Mekah dan Madinah yang sinonim dengan jolokan *al-Haramāyn*.⁴⁸⁴ Wakaf-wakaf tersebut telah dilaksanakan oleh setiap lapisan masyarakat di Algier daripada kalangan pemerintah, pegawai kerajaan, pegawai tentera dan pegawai keselamatan, alim ulama dan artisan, sehinggalah kepada hamba sahaya yang dibebaskan sama ada lelaki mahupun wanita. Senario ini seterusnya mewujudkan suatu ikatan yang kuat dan luhur berlandaskan ruh *Islami* antara masyarakat Algeria dengan bumi *al-Haramāyn*.⁴⁸⁵ Hasil dan manfaat wakaf⁴⁸⁶ seterusnya disalurkan bagi tujuan meringankan beban golongan fakir miskin, pembangunan dan penambahbaikan infrastruktur awam, pemberian pinjaman secara *salaf ihsān* tanpa dikenakan faedah serta *al-rahn* termasuk fungsi *al-Haramāyn* sebagai pusat penyimpanan barangan berharga oleh penduduk Algier.⁴⁸⁷

Pada era pemerintahan Kerajaan Fatimid (909-1171 M), Universiti al-Azhār di Mesir telah dibina berasaskan konsep wakaf yang kemudiannya telah berkembang sebagai institusi pengajian tinggi Islam yang ulung dan unggul di dunia. Sumbangan wakaf dalam bidang keilmuan turut direkodkan oleh Ibn Khaldun pada zamannya di mana Cordoba, Basrah dan Qairawan yang berkembang sebagai pusat peradaban dan ilmu yang ulung dalam bidang seperti falsafah, perubatan, seni bina dan sains.⁴⁸⁸

Hospital wakaf yang pertama ialah Hospital Ibn Tulun yang dibina oleh Sultan Ahmad Tulun di Mesir pada tahun 872M.⁴⁸⁹ Pembangunan harta wakaf dalam bidang perubatan turut berkembang di Damsyik, Syria menerusi pembinaan Hospital al-Nūri (*al-Bimaristan al-Nūri*) pada tahun 1154M yang kemudiannya telah dinaik taraf menjadi hospital universiti dalam bidang perubatan.⁴⁹⁰ Manakala di Mesir, Hospital al-

⁴⁸⁴ Hoexter, *Endowments, Rulers And Community: Waqf al-Haramayn in Ottoman Algiers*, 9-11.

⁴⁸⁵ *Ibid*, 10 dan 165.

⁴⁸⁶ Sumber wakaf tersebut adalah dalam bentuk hasil sewaan daripada kedai-kedai di Algier, wang tunai, barangan rampasan daripada laut seperti benang bulu kambing dan kopi termasuk pemberian aset hartanah. Lihat Hoexter, *Endowments, Rulers And Community: Waqf al-Haramayn in Ottoman Algiers*, 11-16.

⁴⁸⁷ *Ibid*, 160-166.

⁴⁸⁸ Masyhūr, *Āthār al-Waqf fī Tanmiyyah al-Mujtama'*, 83.

⁴⁸⁹ Şabri, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Nazariyyah wa al-Taḥqīq*, 484.

⁴⁹⁰ *Ibid*, 485.

Manṣūri (*al-Bimaristan al-Manṣūri*) telah dibina pada zaman pemerintahan Kerajaan Mamluk (1250-1517M) bagi merawat sultan, golongan bangsawan dan rakyat jelata⁴⁹¹.

Tuntasnya, semenjak peringkat awal kedatangan Islam iaitu pada kurun ketujuh sehingga zaman pertengahan, kebanyakan harta-harta wakaf terdiri daripada harta-harta yang menjana manfaat secara berkekalan kepada benefisiari dan umat Islam. Peranan institusi wakaf pada ketika itu sangat dominan kepada peradaban manusia sejagat sehingga institusi wakaf menjadi model ikutan dan diaplikasikan oleh golongan bukan Islam dalam strategi pengumpulan dan pengemblengan dana awam.⁴⁹²

Dewasa ini, pembangunan institusi wakaf mula diberikan perhatian oleh umat Islam seantero dunia menerusi pelbagai inisiatif dengan sokongan daripada pihak kerajaan dari segi peraturan dan pengawal seliaan.⁴⁹³ Perkembangan ini diharapkan dapat mengembalikan semula kegemilangan fungsi wakaf dalam pembangunan infrastruktur sosial dan fizikal untuk kesejahteraan ummah berasaskan aktiviti kedermawanan sebagaimana masa silam.

2.17 Kepentingan Pendanaan dan Pelaburan bagi Institusi Wakaf

Wakaf secara amnya merupakan sebuah organisasi tidak bermotifkan keuntungan yang berperanan dalam menyalurkan kemudahan berkaitan keagamaan dan kebajikan kepada masyarakat. Idea dan konsep wakaf itu sendiri merupakan suatu prinsip yang menjadi aspirasi dalam menentukan hala tuju pembangunan institusi tidak bermotifkan keuntungan (NPO) dan tidak berkaitan kerajaan (NGO) dalam meningkatkan kuantiti dan kualiti perkhidmatan kebajikan ummah. Organisasi tidak bermotifkan keuntungan seperti wakaf mempunyai matlamat penubuhan yang khusus dan mempunyai kaitan dengan kemaslahatan awam misalnya dalam bidang keagamaan, sains dan teknologi,

⁴⁹¹ Masyhur, *Āthar al-Waqf fi Tanmiyyah al-Mujtama'*, 88.

⁴⁹² Mohamad Salleh Abdullah, "Pengkorporatan Institusi Wakaf Di Malaysia: Satu Cadangan Awal", 10-11 Februari 2009), 2.

⁴⁹³ Habib Ahmed, *Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation*, 44.

pendidikan, kebudayaan, kesihatan, pekerjaan, perhubungan awam, sukan, dan perlindungan alam sekitar.⁴⁹⁴ Bryce telah menggariskan empat konsep asas bagi menjayakan sesebuah NPO iaitu misi, wang, pemasaran dan pengurusan. Bryce berpendapat bahawa tanpa sumber kewangan, apa jua misi dan matlamat NPO tidak akan dapat dicapai dan diketengahkan dalam ekonomi pasaran, walau sebaik mana atau sebanyak mana usaha kebajikan dilaksanakan oleh organisasi tersebut.⁴⁹⁵

Kebanyakan NPO amat bergantung kepada sumbangan daripada orang ramai sebagai sumber pendanaan untuk menghidupkan organisasi mereka dalam menyalurkan perkhidmatan sosial kepada masyarakat. Sumber kewangan utama organisasi-organisasi ini umumnya berupa geran daripada kerajaan dan sumbangan individu persendirian khusus untuk menampung kos operasi.⁴⁹⁶ Dalam konteks wakaf, sumbangan orang ramai menerusi wakaf tunai dan saham wakaf merupakan antara sumber utama bagi MAIN untuk membiayai pembangunan wakaf. Walau bagaimanapun, jumlah hasil kutipan wakaf tunai dan saham wakaf di kebanyakan negeri di Malaysia masih belum mencukupi untuk membangunkan projek wakaf berskala besar, justeru kebanyakan MAIN masih mengharapkan bantuan dana daripada kerajaan Persekutuan untuk membangunkan harta wakaf.

Pada dasarnya, peranan NPO yang bermatlamatkan kebajikan sosial tetapi pada masa yang sama perlu menghasilkan output sebagaimana sebuah institusi bersifat komersial sering dipersoalkan khususnya bagaimana kedua-dua elemen sosial dan

⁴⁹⁴ Nor Sharina Mohd Rafien et al., "Not-For-Profit Religious Organization in Malaysia: A Case on Zakat Institution" dalam *Islamic Philanthropy For Ummah Excellence*, ed. Noraini Mohamad et al. (Kuala Lumpur: Institut Kajian Zakat Malaysia, Universiti Teknologi MARA), 239.

⁴⁹⁵ Empat konsep asas tersebut dirumuskan sebagai *4Ms* iaitu "*mission* (misi), *money* (wang), *marketing* (pemasaran) dan *management* (pengurusan)". Manakala bagi persatuan atau koperasi elemen kelima yang penting ialah "*membership* (keahlian)". Lihat Bryce, Herrington J, "Financial and Strategic Management for Nonprofit Organizations, A Comprehensive Reference to Legal, Financial, Management and Operations Rules and Guidelines for Nonprofits, 3rd ed., San Francisco: Jossey-Bass, 2000), 3-4.

⁴⁹⁶ Brown L. D., dan Mark H. M., *Accountability, Strategy and International Non-Governmental Organization. The Hauser Center for Nonprofit Organizations* (Harvard: The Kennedy School, Harvard University, 2001), 13.

keuntungan komersial ini dapat diharmonikan? Perkara ini pernah diungkapkan oleh Muhammad Nejatullah Siddiqi seperti yang berikut:

“...Some argue that moral considerations can never guide business enterprise, that the two can never be reconciled. Can we envisage institutions that accommodate profit motive and serving social goals within the same framework? Does history offer any clue? Do we have contemporary examples?”⁴⁹⁷

Bagi menjawab keraguan dan persoalan ini, Cizakca berpendapat sejarah telah membuktikan bahawa wakaf telah berperanan sebagai sebuah institusi pengumpulan dan pengagihan kekayaan umat Islam semenjak beratus tahun yang lampau.⁴⁹⁸ Walau bagaimanapun, institusi wakaf yang berorientasikan kebajikan dan filantropi ini pernah mengalami era kemerosotan sehingga dilabel sebagai faktor penyumbang kepada insiden kemunduran ekonomi umat Islam. Sehubungan itu, umat Islam sewajarnya menyahut cabaran tersebut bagi mengarusperdanakan peranan wakaf agar dapat berdiri sama tinggi dengan sektor komersil serta setanding dengan institusi korporat yang mempunyai jangka hayat yang panjang.⁴⁹⁹ Hasilnya, institusi wakaf akan berupaya meluaskan lagi aspek penyampaian perkhidmatan kebajikan secara lebih efektif kepada ummah.

Sejajar dengan perkembangan sistem kewangan Islam yang semakin pesat, peluang ini sewajarnya dimanfaatkan oleh institusi wakaf untuk mengaplikasikan strategi pembangunan dan pelaburan secara kreatif dan inovatif seiring dengan keperluan dan tuntutan semasa. Realitinya, Malaysia boleh dianggap sebagai sebuah negara yang makmur dan pemurah kerana pihak kerajaan begitu komited

⁴⁹⁷ Dipetik dari Murat Cizakca, “The Waqf, Its Contribution And Basic Operational Structure” (makalah, Waqf Redefining Prosperity and Growth, International Centre for Education in Islamic Finance (INCEIF), Kuala Lumpur, 15 Disember 2011).

⁴⁹⁸ *Ibid.*

⁴⁹⁹ Monzer Kahf, “Financing the Development of Awqaf Property”, 170.

memperuntukkan sebahagian daripada perbelanjaan negara khusus untuk membiayai pembangunan institusi berkaitan keagamaan seperti wakaf.

Keadaan ini jauh berbeza sekali dengan negara yang mempunyai penduduk Islam minoriti seperti Singapura yang mana MUIS selaku *mutawallī*, perlu melaksanakan pelbagai pendekatan strategik untuk membangunkan hartanah wakaf agar tidak tercicir daripada arus pembangunan pesat di kota Singapura.⁵⁰⁰ Senario ini secara tidak langsung telah mendorong MUIS untuk mengaplikasikan pelbagai mekanisme pembangunan menggabungkan kaedah klasik seperti *istibdāl* dengan instrumen kewangan kontemporari seperti sukuk *mushārah* bagi memajukan hartanah wakaf. Menerusi mekanisme pembangunan dan pelaburan hartanah yang bersepadu, MUIS telah berjaya melakukan inisiatif menaik taraf dan menyerlahkan nilai sebenar aset-aset wakaf di Singapura yang dahulunya terdiri daripada aset-aset yang kurang berkualiti. Aset hartanah wakaf di Singapura kini terdiri daripada rangkaian aset berkualiti dan berpendapatan tinggi di samping memberi pulangan pelaburan dalam bentuk penjanaan pendapatan yang lebih lumayan dan konsisten kepada benefisiari wakaf.⁵⁰¹

Realitinya, kebanyakan aset wakaf di Malaysia terdiri daripada hartanah yang tidak mempunyai potensi komersil,⁵⁰² berada di kawasan yang jauh terpencil dengan saiz yang kecil dan tidak ekonomik sehingga sukar untuk dibangunkan. Senario ini seterusnya memberi cabaran yang besar kepada pengurus dan pentadbir wakaf di negara ini dalam mencari pendekatan dan mekanisme strategik untuk membangunkan sebahagian besar hartanah wakaf yang masih terbiar serta menjana pendapatan yang rendah.

⁵⁰⁰ Shamsiah Abdul Karim (Penolong Pengarah, Unit Wakaf, Majlis Ugama Islam Singapura), dalam temu bual dengan penulis, 30 April 2012.

⁵⁰¹ Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Shari'a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore", 143-164.

⁵⁰² Menurut Tunku Alina, terdapat kecenderungan dalam masyarakat Melayu yang mana tanah yang mempunyai nilai komersil akan dibangunkan oleh pemilik tanah manakala tanah yang kurang mempunyai potensi komersial akan diwakafkan. Lihat Tunku Alina Raja Muhd. Alias, "Unleashing the Potential of the Waqf As an Economic Institution in Malaysia: Policy, Legal and Economic Reforms".

Walau seindah mana sekalipun pandangan yang diutarakan oleh golongan cendekiawan bagi menerangkan konsep pembangunan yang holistik, usaha-usaha pembangunan tidak akan dapat direalisasikan tanpa sumber dana yang mencukupi. Jumlah harta wakaf yang banyak yang masih belum dimajukan boleh menimbulkan tanda tanya dalam kalangan masyarakat sama ada harta tersebut sudah menepati konsep wakaf yang sebenar kerana dikhuatiri harta-harta tersebut sekadar kekal dari sudut fizikal sahaja tetapi masih belum menjana hasil untuk dimanfaatkan oleh benefisiari wakaf. Situasi ini bukan sahaja menafikan hasrat pewakaf untuk mendapat ganjaran pahala yang berterusan bahkan meletakkan harta wakaf dalam keadaan tidak produktif sehingga boleh membawa kepada pembaziran dan kemudaran dari sudut ekonomi yang merugikan umat Islam. Justeru, umat Islam di Malaysia khususnya harus bertindak secara kreatif lagi inovatif bagi mentransformasikan fungsi wakaf menerusi mekanisme atau kaedah pembangunan yang efisien untuk membolehkan aset wakaf menjana pendapatan yang kompetitif dan mampan.

2.18 Mekanisme Pembangunan Harta Wakaf

Secara amnya, mekanisme pembangunan wakaf terbahagi kepada kaedah tradisional dan moden. Perbincangan seterusnya akan menyentuh tentang beberapa kaedah pembangunan harta wakaf bersifat klasik dan kontemporari yang mempunyai perkaitan dengan kajian ini.

2.19 Mekanisme Pembangunan Wakaf Secara Tradisional

2.19.1 Istibdāl

Istibdāl telah dikenal pasti sebagai salah satu jalan penyelesaian terhadap masalah yang menjadi kekangan dalam usaha membangunkan harta wakaf⁵⁰³ misalnya dalam isu melibatkan pengambilan tanah secara paksaan oleh kerajaan atas dasar *maṣlahah ‘āmmah*⁵⁰⁴ serta isu tanah wakaf yang terbiar dan terpendam disebabkan oleh kedudukan tanah wakaf yang tidak strategik dan berselerak dengan saiz yang tidak ekonomik untuk dimajukan.⁵⁰⁵ Dua istilah yang berkait rapat dengan proses penggantian harta wakaf dengan harta yang lain yang disebut di dalam kitab klasik menerusi konsep *ibdāl* dan *istibdāl*. *Ibdāl* merujuk kepada penjualan harta wakaf untuk menggantikannya dengan wang atau aset yang lain.⁵⁰⁶ Manakala *istibdāl* bermaksud membeli sesuatu aset sebagai ganti kepada aset yang asal menerusi hasil jualan aset asal untuk diwakafkan semula dengan harta yang sama nilai atau lebih baik dari sudut nilai dan manfaatnya dan harta tersebut dikenali sebagai harta *badal* (gantian).⁵⁰⁷ Sebelum kaedah *istibdāl* dapat dilakukan, *ibdāl* iaitu menjual harta wakaf hendaklah dilakukan terlebih dahulu.⁵⁰⁸

Para fuqaha secara amnya bersepakat berhubung keharusan membangunkan harta wakaf menerusi kaedah *istibdāl* bagi tujuan mengekalkan harta wakaf agar berupaya menjana manfaat yang berterusan kepada benefisiari wakaf di samping mengekalkan tujuan asal pewakaf. Sungguhpun demikian, mereka berselisih pendapat tentang kaedah pelaksanaannya daripada segi prinsip bagi mengharuskannya serta

⁵⁰³ Siti Mashitoh Mahamood, *Pelaksanaan Istibdal dalam Pembangunan Harta Wakaf di Malaysia* (Kuala Lumpur: Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, 2002), 1.

⁵⁰⁴ Mohd Afandi Mat Rani et al., *Transformasi Wakaf di Malaysia: Isu dan Cabaran*, 168.

⁵⁰⁵ Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Istibdal Harta Wakaf* (Putrajaya: Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri, 2010), 18.

⁵⁰⁶ Badrān Abū al-‘Aynayn, *Ahkām al-wasāyā wa al-awqāf fī al-sharī‘ah al-Islāmiyyah*. (Kaherah: Dar al-Jami‘ah, 1986), 30; Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Istibdal Wakaf*, 11.

⁵⁰⁷ Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Istibdal Wakaf*, 11-12. Harta gantian tersebut dikenali sebagai harta badal atau *amwal al-badal*. Lihat Siti Mashitoh Mahamood, *Pelaksanaan Istibdal Dalam Pembangunan Harta Wakaf di Malaysia*, 6.

⁵⁰⁸ Muhammad Mustafā Shalabi, *Ahkām al-Wasāyā wa al-Awqāf* (Beirut: Dār Jami‘ah, 1982), 152.

melihat kepada jenis harta wakaf sama ada berupa masjid atau harta tak alih atau harta alih serta wakaf am atau wakaf khas. Pada dasarnya, sebahagian fuqaha mengharuskan *istibdāl* manakala sebahagian lagi mengharamkannya kecuali apabila terdapatnya darurat berasaskan kaedah *al-darūrāt tubīḥ al-maḥzūrāt* atau melihat kepada *maṣlahah al-‘āmmah* (kepentingan umum).⁵⁰⁹

Pendirian mazhab Hanāfī berkaitan dengan konsep *istibdāl* adalah agak terbuka berbanding dengan mazhab-mazhab yang lain kerana mengharuskan *istibdāl* dalam semua keadaan dan kategori harta kecuali wakaf masjid selagi mana proses penggantian tersebut adalah demi menjaga kemaslahatan dan kepentingan orang ramai.⁵¹⁰ Mazhab Hanāfī mengemukakan tiga keadaan yang mengharuskan kaedah *istibdāl* dilakukan pertama, apabila pewakaf telah mensyaratkan bahawa *mutawallī*⁷ boleh melakukan *istibdāl* pada bila-bila masa yang dikehendaki olehnya berasaskan prinsip *istiḥsān* bagi memastikan hasrat pewakaf dapat dikekalkan dan direalisasikan menerusi penghasilan manfaat yang berterusan daripada harta *ibdāl* yang baharu;⁵¹¹ kedua, dalam situasi di mana pewakaf tidak mensyaratkan *istibdāl*, *istibdāl* ini boleh dilakukan ketika harta wakaf tersebut sudah tidak berfungsi seperti mengalami kerosakan atau nilai harta tersebut telah berkurangan justeru hanya sedikit keuntungan yang diperoleh dengan syarat mendapat kebenaran *qāḍī*⁷ yang alim (*qāḍī al-jannah*); dan ketiga, pewakaf tidak mensyaratkan *istibdāl* tetapi terdapat potensi yang jelas bahawa *istibdāl* akan mendatangkan lebih banyak manfaat.⁵¹²

Walau bagaimanapun, pelaksanaan *istibdāl* terhadap wakaf masjid yang mengalami kerosakan atau tidak lagi digunakan adalah tidak diharuskan dalam apa jua

⁵⁰⁹ *Ibid*, 13.

⁵¹⁰ Ini berikutan Mazhab Hanafi berpendapat bahawa pemilikan harta wakaf adalah kekal bersama pewakaf, justeru, pewakaf sebagai pengurus mempunyai hak untuk menjual atau menghibah harta wakaf selagi mana bertepatan dengan syarat perwakafa yang ditetapkan oleh pewakaf. Lihat Hasan Abdullah al-Amin, *Idārah wa Tathmīr Mumtalaḳāt al-Awqāf* (t.tp.: al-Bank al-Islāmī li al-Tanmiyyah al-Ma‘had al-Islāmī, 1994), 124; Ibn al-Humām, *Sharḥ Faṭḥ al-Qadīr*, 6: 203.

⁵¹¹ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fi al-Waqf*, 179-180.

⁵¹² Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6:583-584.

keadaan sama ada dijual atau diganti dengan harta yang lain. Menurut Abū Yūsuf, masjid tidak boleh dilibatkan dengan *istibdāl* meskipun berlaku kerosakan. Pandangan ini juga merupakan pendapat Imam Abū Ḥanīfah⁵¹³ serta turut disepakati oleh jumur fuqaha. Bagi masjid yang rosak, semua peralatan masjid tidak boleh dijual melainkan setelah mendapat arahan daripada *qāḍī* dan hasilnya hendaklah digunakan untuk masjid yang lain.⁵¹⁴

Mazhab Ḥanbalī juga bersikap agak terbuka dalam mengharuskan *istibdāl* bagi kategori harta alih dan harta tak alih yang tidak lagi memberikan manfaat seperti rumah yang rosak dan tanah yang musnah atau kembali terbiar (setelah dibangunkan). Dalam situasi ini, harta tersebut boleh dijual sebahagiannya dan hasilnya digunakan untuk membaiki bahagian yang tinggal. Namun jika terlalu uzur sehingga tidak dapat dibaiki maka harus menjual kesemuanya dan hasilnya digunakan untuk harta sepertinya sebagai ganti.⁵¹⁵ Perbincangan dalam mazhab Ḥanbalī turut menyebut tentang masjid yang tidak lagi menepati tujuannya yang asal seperti masjid yang telah ditinggalkan kerana penduduk di kariah tersebut telah berpindah, atau masjid tersebut terlalu sempit disebabkan kepadatan penduduk yang tinggi dan tidak dapat diperbesarkan atau telah musnah kesemuanya, dan masih tidak dapat dibangunkan meskipun setelah dijual sebahagiannya untuk membaiki bahagian yang tinggal atau memperbesarkan masjid.⁵¹⁶ Dalam situasi masjid yang rosak teruk sehingga tidak dapat dimanfaatkan, maka harus untuk menjualnya dan hasilnya digunakan untuk membina masjid yang baharu. Manakala bagi peralatan masjid, adalah lebih baik sekiranya peralatan tersebut digunakan untuk masjid yang lain berbanding menjualnya bagi memenuhi kehendak wakaf.⁵¹⁷

⁵¹³ Ibn al-Humām, *Sharḥ Faḥ al-Qadīr*, 2:212.

⁵¹⁴ al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8:220.

⁵¹⁵ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:220-221; al-Buhūṭī, *Kasshaf al-Qinā'*, 10: 105.

⁵¹⁶ Ibn Taymiyyah, *Majmū' Fatāwa* (Arab Sa'udi: Wizarah al-Shu'un al-Islamiyyah wa al-Awqāf wa al-Da'wah wa al-Irshād, 2004),16:117.

⁵¹⁷ al-Buhūṭī, *Kasshaf al-Qinā'*, 10: 106-107.

Begitu juga jika terdapat batang pokok yang patah harus untuk menjualnya dan hasilnya dibelanjakan bagi memenuhi kehendak wakaf yang asal.⁵¹⁸ Amalan ini di*qiyā*skan dengan tindakan ‘Umar al-Khaṭṭāb yang mengarahkan Sa‘ad bin Abī Waqaṣ r.a. untuk memindahkan masjid Kūfah ke tempat yang lain. Tapak asal masjid tersebut dijadikan pasar kepada penduduk setempat Tammārin dan sebuah masjid baharu telah dibina di Madinah bagi menggantikan masjid Kūfah yang lama.⁵¹⁹ Menurut Ibn Taimiyyah, pengharusan *istibdāl* dalam mazhab Ḥanbalī boleh dibahagikan kepada dua keadaan iaitu apabila terdapat keperluan (hajāt) dan disebabkan oleh tuntutan masalah yang jelas (*maṣlahah rājiḥah*).⁵²⁰ Mazhab Ḥanbalī juga tidak mensyaratkan harta *ibdāl* terdiri daripada jenis harta yang sama kerana apa yang lebih penting ialah hasil atau manfaat yang diperoleh disalurkan kepada tujuan yang asal sebagaimana yang dikehendaki oleh pewakaf.⁵²¹

Sementara itu dalam Mazhab Shāfi‘ī pelaksanaan *istibdāl* adalah tidak dibenarkan memandangkan ia melibatkan penjualan harta wakaf dan penggantian dengan aset yang bercanggah dengan prinsip-prinsip asas wakaf iaitu pertama, harta wakaf tidak boleh dijual, dihibah dan diwariskan; kedua, harta wakaf tidak boleh ditarik balik; dan ketiga, hasil atau manfaat harta wakaf adalah untuk kebajikan. Disebabkan harta wakaf adalah demikian sifatnya maka ia disifatkan oleh para fuqaha sebagai “milik Allah” merujuk kepada sifat eksklusif yang ada pada harta wakaf yang tidak lagi menjadi milik manusia.⁵²² Kedudukan ini jelas berdasarkan pandangan yang kuat (*rājiḥ*) dalam mazhab Shāfi‘ī yang tidak mengharuskan penjualan masjid dan ditukar dengan tapak lain sekalipun masjid tersebut telah runtuh⁵²³.

⁵¹⁸ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:221; al-Buhūṭī, *Kasshaf al-Qinā’*, 10: 107.

⁵¹⁹ Ahmad bin Taimiyyah, *Majmu‘ al-Fatāwā*, 31:92-93.

⁵²⁰ *Ibid.*

⁵²¹ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:222.

⁵²² al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:502.

⁵²³ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 173.

Manakala bagi kategori harta alih, sebahagian ulama mazhab Shāfi'ī melarang *istibdāl* dilakukan ke atas harta sedemikian seperti pokok kayu yang telah kering atau hamparan masjid yang telah rosak. *Mawqūf* yang tidak boleh digunakan lagi tidak boleh dijual sama sekali untuk diganti dengan pembelian lain tetapi boleh digunakan oleh benefisiari bagi tujuan-tujuan tertentu misalnya sebagai bahan bakar.⁵²⁴ Terdapat juga pandangan yang mengatakan ia mestilah dibiarkan begitu sahaja.⁵²⁵ Walau bagaimanapun, terdapat pendapat yang mengharuskan penjualan harta wakaf alih seperti hamparan masjid yang telah rosak atau tiang-tiang masjid yang telah pecah dan tidak boleh digunakan lagi yang mana ia boleh dijual dan hasilnya digunakan untuk kemaslahatan masjid bagi mengelakkan pembaziran.

Fuqaha dalam mazhab Mālikī secara *ittifāq* mengharuskan *istibdāl* terhadap harta alih yang rosak atau musnah dengan menjualnya dan digantikan dengan kategori harta yang sama. Manakala Imam Mālik berpendapat pelaksanaan *istibdāl* ke atas harta wakaf tak alih tidak diharuskan sama sekali melainkan sekiranya terdapat masalah yang memerlukan *istibdāl* dilakukan terutama sekali apabila melibatkan kepentingan awam seperti meluaskan masjid, kawasan perkuburan dan jalan raya atau apabila harta wakaf tersebut diambil secara paksa oleh pihak berkuasa awam ataupun nazir.⁵²⁶

Bagi kategori wakaf masjid, mazhab Mālikī dan mazhab Shāfi'ī merupakan mazhab yang mengambil pendekatan yang paling rigid dan tegas kerana tidak mengharuskan *istibdāl* wakaf masjid.⁵²⁷ Malah pandangan dalam mazhab Shāfi'ī turut menegaskan sekalipun dalam situasi di mana masjid tersebut mengalami kerosakan, masjid tersebut tidak boleh di jual, dihibah, dipusakai dan tidak boleh ditarik balik⁵²⁸ selaras dengan kedudukan harta wakaf yang telah berpindah milik kepada Allah

⁵²⁴ al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5:395.

⁵²⁵ al-Nawāwī, *Al-Majmū'*, 16:418.

⁵²⁶ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 183.

⁵²⁷ *Ibid*, 186.

⁵²⁸ al-Shirāzī, *al-Muhaddhab*, 3:689

SWT.⁵²⁹ Walau bagaimanapun terdapat pandangan dalam mazhab Shāfi'ī yang membenarkan *istibdāl* dilakukan terhadap wakaf masjid jika dikhuatiri akan roboh tetapi hendaklah mendapat kebenaran daripada *qāḍī*. Pembinaan masjid sebagai ganti sebaik-baiknya hendaklah dibuat berhampiran dengan masjid yang telah dirobohkan.⁵³⁰ Manakala sebahagian ulama mazhab Shāfi'ī tidak mengharuskan *istibdāl* dilakukan terhadap harta alih manakala sebahagian yang lain mengharuskan *istibdāl* sama ada menjual atau menggantikan harta berkenaan.⁵³¹

Berdasarkan kepada perbincangan oleh keempat-empat mazhab tentang konsep *istibdāl*, secara umumnya dapat dirumuskan bahawa *istibdāl* boleh dilaksanakan melalui salah satu cara berikut iaitu penjualan atau pembelian; penukaran satu lokasi wakaf dengan lokasi lain; penukaran aset wakaf dengan aset yang lain dan pengubahsuaian mana-mana premis atau bangunan wakaf.⁵³² Majoriti mazhab juga menerima konsep *istibdāl* sebagai satu pendekatan ke arah mengekalkan harta wakaf dan manfaatnya⁵³³ demi memelihara masalah pihak-pihak yang berkaitan. Secara prinsipnya, proses *istibdāl* tidak boleh dilaksanakan secara sewenang-wenangnya sebaliknya pihak berkuasa hendaklah menimbang dari sudut keperluan dan masalah sesuatu aset wakaf sebelum proses *istibdāl* dilaksanakan. Proses tersebut hendaklah melibatkan kajian dan siasatan yang terperinci dan memerlukan fatwa yang khusus bagi setiap kes bagi menjamin kekekalan dan kelestarian aset wakaf selaras dengan kehendak hukum syarak.

2.19.2 *Ijārah* (Sewaan)

Menurut jumhur fuqaha, *ijārah* ialah kontrak pembelian manfaat atau pemberian pemilikan manfaat bagi suatu tempoh yang tertentu dengan bayaran.⁵³⁴ Manakala

⁵²⁹ al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5:388.

⁵³⁰ al-Ramlī, *ibid*, 5:395; al-Zuhayli, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 8:224.

⁵³¹ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 186.

⁵³² Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Istibdal Wakaf*, 34.

⁵³³ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 184.

⁵³⁴ Badran, *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nazariyyāt al-Milkiyyah wa al-'Uqūd*, 308; al-Zuhayli, *Fiqh al-*

manfaat ialah faedah yang diperolehi dan dimanfaatkan daripada penggunaan sesuatu benda di samping memelihara ain (fizikal) benda tersebut seperti mendiami rumah dan menaiki kereta⁵³⁵.

Aplikasi akad *ijārah* sebagai salah satu mekanisme pembangunan harta wakaf secara dasarnya telah diiktiraf oleh para ulama.⁵³⁶ Penyewaan harta wakaf boleh dibuat dalam dua keadaan iaitu pertama apabila pewakaf telah menetapkannya dalam surat perjanjian wakaf dan kedua apabila terdapat keperluan untuk berbuat demikian.⁵³⁷ Bagi situasi yang pertama, nazir sebagai pemegang amanah hendaklah mengenal pasti dan melaksanakan sewaan harta wakaf berdasarkan kepada syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pewakaf dari sudut tempoh dan kadar sewaan demi memelihara kepentingan hak benefisiari.⁵³⁸ Dalam kes di mana tiada terma dan syarat dinyatakan oleh pewakaf, nazir mempunyai hak untuk membuat pertimbangan sama ada sesuatu harta wakaf itu wajar disewakan bergantung kepada keperluan dan masalah harta tersebut.⁵³⁹ Sekiranya tanpa usaha pembangunan dan pengembangan akan membantutkan keupayaan harta wakaf untuk menjana manfaat, maka usaha perlu dilakukan oleh nazir untuk memajukannya atau membaik pulih kerosakan. Dalam hal ini, nazir hendaklah menggunakan budi bicara untuk merealisasikan usaha membangunkan harta wakaf misalnya menerusi kaedah sewaan dan aktiviti pemulihan selaras dengan kehendak pewakaf dan kepentingan benefisiari.⁵⁴⁰

Penyewa harta wakaf juga tertakluk kepada undang-undang penyewaan harta dalam Islam yang umum berdasarkan pandangan keempat-empat mazhab. Misalnya bagi sewaan menduduki rumah, penyewa berhak untuk mendiami rumah tersebut dan

Islāmī wa Adillatuhu, 4:731-734.

⁵³⁵ al-Zuhaylī, *ibid.*, 4:42; Faizah Hj Ismail, *Asas Muamalat dalam Islam* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1995), 4.

⁵³⁶ al-Nawāwī, *al-Majmū‘*, 16: 333.

⁵³⁷ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6:569.

⁵³⁸ Al-Ṭarabulsī, *al-Is‘āf*, 67.

⁵³⁹ al-Buhūṭī, *Kasshāf al-Qinā‘*, 4:259; al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:505; Al-Qalyubi wa ‘Umayrah, *Hashiyatan*, 3:106

⁵⁴⁰ al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5:389; al-Sharbīnī, *ibid.*, 2:503.

mendapat manfaatnya tetapi dilarang melakukan sebarang kerosakan.⁵⁴¹ Menurut, pandangan majoriti ulama,⁵⁴² nazir mempunyai budi bicara untuk menentukan tempoh sewaan yang sesuai selaras dengan kedudukannya yang lebih mengetahui apa yang terbaik untuk harta wakaf termasuk hak untuk memanjangkan tempoh sewaan sekiranya terdapat keperluan.⁵⁴³ Walau bagaimanapun, pandangan ini telah ditolak oleh fuqaha Mazhab Ḥanāfī dan Mālīkī kerana menurut mereka, tempoh sewaan harta wakaf hendaklah ditetapkan lebih awal. Mazhab Ḥanāfī berpendapat bahawa tempoh sewaan tanah wakaf hendaklah tidak melebihi tiga tahun manakala rumah tidak boleh melebihi setahun. Manakala menurut Abu Layth, tempoh penyewaan harta wakaf sama ada tanah atau rumah dihadkan kepada tiga tahun sahaja.⁵⁴⁴ Ini berasaskan justifikasi bahawa harta wakaf merupakan harta eksklusif di bawah pemilikan Allah SWT yang wajar dilindungi kerana tempoh sewaan yang lama dikhuatiri akan menyebabkan berlakunya tuntutan pemilikan yang tidak berasas oleh penyewa⁵⁴⁵.

Manakala mazhab Mālīkī menghadkan tempoh sewaan kepada individu selama dua atau tiga tahun manakala sewaan bagi kelompok atau individu yang ramai ialah empat tahun. Perkara ini telah menjadi amalan para *qāḍī* di Cordoba bagi memelihara masalah dan keperluan semasa ketika itu selaras dengan kaedah fiqh yang bermaksud “polisi pemerintah terhadap rakyatnya adalah berdasarkan kepada masalah” (*taṣarruf al-imām ‘āla ra‘īyyatīhi manūṭun bi al-maṣlaḥah*).⁵⁴⁶

Bagi Mazhab Ḥanbalī dan Shāfi‘ī, tempoh sewaan harta wakaf bergantung kepada manfaat yang diperoleh di mana sewaan tanah boleh menjangkau sehingga ratusan tahun sementara pakaian pula setahun atau dua tahun.⁵⁴⁷ Peraturan mengenai

⁵⁴¹ al-Zuhaylī, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4:763.

⁵⁴² al-Ṭarabulsi, *al-Is‘āf*, 68 dan 301

⁵⁴³ al-Buhūṭī, *Kaṣṣhāf al-Qinā‘*, 4: 260.

⁵⁴⁴ al-Ṭarabulsi, *al-Is‘āf*, 67.

⁵⁴⁵ *Ibid*, 67-68.

⁵⁴⁶ Jalal al-Dīn Abd al-Rahmān bin Abu Bakr al-Suyūṭī, *al-Ashbah wa al-Nazāir* (Beirut: Dār al-Raid al-‘Arabi, 1998), 1:121.

⁵⁴⁷ Ahmad Ibn Hajar al-Haytamī, *Tuḥfah al-Muhtāj bi Sharḥ al-Minhāj* (al-Qahirah: t.p.,1938) 2: 458; al-

kontrak sewaan secara umum juga adalah terpakai kepada harta wakaf tanpa dibincangkan secara panjang lebar oleh kedua-dua mazhab ini. Dalam kitab *Fatāwā al-Kubrā*, Ibn Hajar menyatakan bahawa *qāḍī* dalam Mazhab Shāfi‘ī nampaknya cenderung untuk mengikut pandangan mazhab Ḥanāfi sebagai langkah berhati-hati dalam mentadbir urusan penyewaan harta wakaf⁵⁴⁸ bagi mengelakkan sebarang bentuk penyelewengan.

Daripada segi penentuan kadar sewa, para fuqaha bersepakat bahawa jumlah kadar tersebut hendaklah tidak kurang daripada kadar sewa semasa (*ujr al-mithil*) dan diharuskan untuk mengenakan kadar sewa yang lebih tinggi daripada kadar sewa semasa.⁵⁴⁹ Juhur fuqaha juga sebulat suara bersepakat bahawa tidak harus menetapkan kadar sewa harta wakaf di bawah nilai semasa kecuali apabila terdapatnya darurat atau dalam keadaan tertentu. Mazhab Shāfi‘ī mengharuskan sewa di bawah nilai semasa bagi tujuan membantu dan meringankan beban penyewa yang terdiri daripada fakir miskin, guru serta pelajar yang terdiri daripada kanak-kanak.⁵⁵⁰ Manakala mazhab Ḥanāfi mengharuskan sedemikian sekiranya harta wakaf menanggung kerugian atau hutang terkumpul dan apabila bangunan wakaf tiada penyewa disebabkan bangunan yang sudah lama atau uzur atau tidak terjaga.⁵⁵¹ Bagi mazhab Mālikī dan Ḥanbalī, sekiranya nazir menyewakan harta wakaf dengan kadar yang lebih rendah daripada nilai semasa maka nazir hendaklah menggantikan nilai perbezaan tersebut.⁵⁵²

Apabila kadar sewa telah ditetapkan, kontrak tidak boleh dibatalkan meskipun nazir mendapat tawaran sewaan yang lebih tinggi atau tawaran yang lebih menarik.⁵⁵³ Namun mereka berbeza pendapat sekiranya kadar sewa adalah di bawah kadar semasa.

Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:349.

⁵⁴⁸ Wizārat al-Awqāf wa al-Shu‘ūn al-Islāmiyyah, *al-Mawsū‘āt al-Fiqhiyyah* (Kuwait: Dar al-Salasil, 1990), 18:56.

⁵⁴⁹ Ṣabri, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Nazariyyah wa al-Taḥbīq*, 582.

⁵⁵⁰ Al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:389.

⁵⁵¹ Ibn al-Ḥumām, *Sharḥ Fatḥ al-Qadīr*, 6:240.

⁵⁵² Ṣabri, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Nazariyyah wa al-Taḥbīq*, 587-589.

⁵⁵³ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 6:608; al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5:389.

Bagi mazhab Ḥanāfī dan Ḥanbalī, kontrak tersebut sah dan ulama mazhab Ḥanāfī meletakkan tanggungjawab kepada penyewa untuk membayar sewa pada kadar semasa tersebut⁵⁵⁴ sedangkan mazhab Ḥanbalī berpendapat nazir perlu memikul tanggungjawab membayar perbezaan kadar upah di bawah kadar semasa.⁵⁵⁵

Kontrak sewaan harta wakaf tidak terbatal selepas kematian penyewa atau pemberi sewa sebaliknya kontrak tersebut sah sehingga tamatnya kontrak sewaan berdasarkan pandangan Mazhab Mālikī, Ḥanbalī dan Shāfi‘ī⁵⁵⁶ sebagaimana peraturan kontrak sewaan biasa. Bagi ketiga-tiga mazhab ini, penamatan kontrak hanya berlaku apabila penyewa tidak mematuhi syarat dan terma kontrak seperti enggan membayar sewa.⁵⁵⁷ Berbeza dengan mazhab Hanāfī yang berpendapat kontrak sewaan harta wakaf terbatal selepas kematian penyewa. Ini disebabkan liabilitinya untuk membayar sewa tidak boleh dipindahkan kepada orang lain selepas kematian penyewa⁵⁵⁸.

2.19.3 *Al-Ḥukr* (Pajakan)

Al-ḥukr (*al-ḥikr*) ialah kontrak sewaan (pajakan) bagi harta tak alih yang diwakafkan bagi tempoh yang panjang yang diiktiraf oleh jumhur fuqaha⁵⁵⁹ bertujuan untuk membangunkan tanah wakaf menerusi pembinaan bangunan atau aktiviti pertanian atau tujuan lain dengan kadar sewaan yang tertentu.⁵⁶⁰ Para fuqaha telah mengharuskan akad ini meskipun dalam keadaan di mana pewakaf melarangnya di dalam terma wakaf sekiranya didapati harta wakaf tersebut rosak atau tidak dapat dimanfaatkan, ketiadaan nazir yang berupaya untuk membangunkannya, hasil pulangan yang tidak setaraf dengan keperluan benefisiari serta apabila harta tersebut tidak dapat di*istibdāl* dengan

⁵⁵⁴ al-Ṭarabulsi, *al-Is‘āf*, 68.

⁵⁵⁵ al-Buhūṭī, *Kashshāf al-Qinā’*, 4: 269.

⁵⁵⁶ Ibn Hajar, *Tulḥfah al-Muhtāj*, 2:294; Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 5:20.

⁵⁵⁷ Ibn Hajar, *ibid*, 2:465; Ibn Qudāmah, *ibid*.

⁵⁵⁸ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 9:114-115.

⁵⁵⁹ Ibn ‘Ābidīn, *Radd al-Mukhtār*, 4: 444; Ibn al-Humām, *Sharḥ Fatḥ al-Qadīr*, 6: 422.

⁵⁶⁰ Mustafa Ahmad Al-Zarqa’, *Al-Madkhal al-Fiqh al-‘Am* (Damsyik: Dar al-Qalam, 1998), 2:633; *Mawsua’ h al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*, 18: 53;

harta tak alih lain yang dapat memberikan pendapatan lumayan sebagaimana pandangan dalam mazhab Hanāfi.⁵⁶¹ Mekanisme ini menjadi pilihan kepada nazir yang tidak mahu menjual harta wakaf sebaliknya memilih untuk menjual hak penggunaan harta tersebut (menyewa) dengan harga yang tinggi yang hampir menyamai nilai tanah wakaf sebagai bayaran pendahuluan diikuti dengan bayaran sewaan tahunan pada kadar yang lebih rendah.⁵⁶²

Menerusi akad *al-ḥukr*, penyewa mempunyai hak eksklusif untuk melaksanakan sebarang aktiviti ke atas tanah wakaf dengan pembiayaan sendiri seperti membina bangunan, mengusahakan kegiatan pertanian, membangunkan kawasan industri atau menyediakan perkhidmatan atau sebarang bentuk pelaburan yang tidak menjejaskan kepentingan wakaf. Bangunan, ladang atau kilang yang dibina di atas tanah wakaf ini merupakan hak milik penyewa dan dia berhak untuk menjual, memajak, mewakaf atau menghibahkan harta-harta tersebut.⁵⁶³ Hak tersebut merupakan salah satu bentuk hak kewangan (*financial right*) yang diberikan kepada penyewa harta wakaf malah harta yang dibina di atas tanah wakaf juga adalah menjadi milik penyewa.⁵⁶⁴

Menerusi mekanisme ini, harta wakaf yang terbiar dapat dibangunkan dan berupaya menjana pendapatan kepada nazir selaku pemegang amanah dalam jumlah yang besar secara sekaligus (*lump sum*) untuk disalurkan misalnya bagi memelihara harta wakaf yang lain seperti membaiki masjid wakaf yang rosak atau membeli aset wakaf yang baharu lagi produktif bagi mengembangkan aset wakaf. Manakala, hasil sewa bulanan tanah akan diberikan kepada benefisiari selaras dengan niat pewakaf.⁵⁶⁵

⁵⁶¹ ‘Ali Muhyiddin al-Qaradaghi, *Istithmār al-Waqf wa Ṭuruquhu al-Qadīmah wa al-Hadīthah*, t.tp: Maktabah Mishkāt al-Islamiyyah, t.t.), 9.

⁵⁶² Nazīh Ḥammad, “Asālib Istithmār al-Awqāf wa Usas Idāratihā, 19.

⁵⁶³ ‘Abd Sattar Ibrahim al-Heety, *Waqf and It’s Role in Development* (Qatar: Ministry of Awqaf and Islamic Affairs, 1997), 75.

⁵⁶⁴ Muhammad Anas Zarqa, “al-Wasāil al-Hadīthah li al-Tamwīl wa al-Istithmār,” 195.

⁵⁶⁵ Monzer Kahf, “Towards the Revival of Awqaf: A Few Fiqhi Issues to Reconsider”, 20.

2.19.4 *Al-Ijāratāyn* (Sewaan atau Pajakan dengan Dua Jenis Pembayaran Sewa)

Kontrak *al-ijāratayn* telah diperkenalkan oleh ulama Islam di Istanbul Turki pada tahun 1020H selepas berlakunya peristiwa kebakaran yang besar sehingga memusnahkan sebahagian besar harta wakaf. Pada masa itu, pendapatan yang dijana daripada hasil sewaan bangunan yang telah musnah tidak mencukupi untuk membaiki kerosakan yang berlaku sehingga mencacatkan pemandangan kota Istanbul, sedangkan, pihak pengurusan harta wakaf atau nazir pula tidak mempunyai modal untuk membangunkan semula harta-harta wakaf tersebut.⁵⁶⁶

Sehubungan itu, ulama telah memperkenalkan kontrak sewaan yang panjang dengan dua bentuk bayaran sewaan atau *al-ijāratayn* bagi membaiki kerosakan harta wakaf di bawah seliaan *qāḍī*. Bayaran sewa terdiri daripada bayaran permulaan secara sekaligus (*lump sum*) dengan nilai yang tinggi untuk membangunkan semula harta wakaf serta bayaran sewa tahunan yang lebih rendah dan boleh diperbaharui setiap tahun. Kontrak ini telah distruktur sebagai kontrak yang panjang bagi membolehkan penyewa menjalankan kerja-kerja pemulihan dengan lebih lancar untuk membaiki harta-harta wakaf yang rosak. Perbezaan antara *al-ijāratayn* dengan *al-ḥukr* ialah menurut terma *al-ijāratayn*, aset yang dibina di atas tanah wakaf seperti rumah atau kedai adalah menjadi milik wakaf dan bukan milik penyewa berbeza dengan kontrak *al-ḥukr* kerana aset-aset dibangunkan dengan menggunakan wang pembayaran pendahuluan dalam jumlah yang besar secara *lump sum*. Kaedah bayaran sewa secara tahunan dalam akad *al-ijāratayn* juga dapat memelihara daripada berlakunya insiden di mana penyewa beranggapan bahawa dia telah membeli aset wakaf tersebut.⁵⁶⁷

Walau bagaimanapun, terdapat cendekiawan Muslim seperti Anas Zarqa yang berpendapat bahawa kontrak *al-ḥukr* adalah lebih baik berbanding dengan kontrak *al-*

⁵⁶⁶ Muhammad Anas Zarqa, "Financing and Investment in Awqaf Projects: A Non-Technical Introduction", 60.

⁵⁶⁷ al-Qarahdāghī, Ali Muhyiddīn, *Istithmār al-Waqf wa Turuquhu al-Qadīmah wa al-Hadīthah*, 7.

ijāratayn kerana bayaran sewa yang diperoleh dalam jumlah yang besar secara *lump sum* berdasarkan akad *al-ḥukr* dapat digunakan bagi tujuan membangunkan harta wakaf yang lain sedangkan dalam akad *al-ijāratayn*, hasil sewa hanya digunakan bagi membangunkan aset wakaf yang sedang disewa sahaja di samping bayaran sewa tahunan bagi kedua-dua kontrak yang dianggap rendah.⁵⁶⁸ Kahf berpendapat bayaran sewa yang rendah adalah bagi mengimbangi bayaran pendahuluan yang tinggi yang telah dibayar oleh penyewa. Sehubungan itu tidak timbul soal akad mana yang lebih baik selagi mana hasrat untuk membangunkan harta wakaf telah tercapai di samping turut praktikal untuk dilaksanakan menurut keperluan dan kehendak pasaran hartanah.⁵⁶⁹

2.19.5 *Al-Khuluw* (Kos penambahbaikan ditanggung oleh penyewa)

Kaedah *al-khuluw* atau *sakani* telah diperkenalkan pada era pemerintahan Sultan al-Ghūri di Mesir pada awal kurun ke -17 dengan tujuan untuk membaiki aset-aset wakaf seperti bangunan kedai. Perkataan *khuluw* secara amnya bermaksud kosong merujuk kepada kekosongan antara dinding-dinding dan bumbung yang kemudiannya dibaiki oleh penyewa. Dalam satu penjelasan yang lain, ia dikatakan merupakan terjemahan kepada perkataan *gedik* dalam bahasa Turki yang bermaksud ruang pemisah.⁵⁷⁰ Walau bagaimanapun, kaedah *khuluw* dianggap tidak mempunyai persamaan dengan kaedah *gedik* di Turki meskipun turut melibatkan usaha penambahbaikan harta wakaf oleh penyewa di Empayar Turki.⁵⁷¹

Berdasarkan kaedah *khuluw*, modal untuk membaiki dan menambah baik bangunan wakaf yang rosak ditanggung sepenuhnya oleh penyewa tanpa melibatkan

⁵⁶⁸ Muhammad Anas Zarqā, “al-Wasāil Hadīthah li al-Tamwīl wa al-Istithmār”, 195.

⁵⁶⁹ Monzer Kahf, “Towards the Revival of Awaqf: A Few Fiqhi Issues to Reconsider”, 21.

⁵⁷⁰ Gabriel Baer, “The Dismemberment of Awqaf in Early Nineteenth-Century Jerusalem”, dalam *Ottoman Palestine, 1800-1914: Studies in Economic and Social History*, ed., Gad G. Gilbar (Leiden: E.J. Brill, 1990) 302.

⁵⁷¹ *Ibid.*

sebarang kos kepada pentadbir wakaf. Kaedah ini diperkenalkan kerana pentadbir wakaf pada masa itu berhadapan dengan masalah kekurangan sumber kewangan untuk menambah baik bangunan wakaf.⁵⁷² Dengan mengeluarkan modal yang besar untuk membaiki aset wakaf yang rosak akan meningkatkan nilai dan jangka hayat aset wakaf serta penghuni dapat mendiami aset tersebut dengan selamat.

Menerusi kaedah ini, penyewa akan mengeluarkan wang mereka terlebih dahulu untuk membaiki bangunan. Kos yang dikeluarkan oleh penyewa untuk membaiki bangunan tersebut dianggap sebagai hutang kepada wakaf dan hanya selepas hutang tersebut selesai baharulah kontrak sewaan dapat ditamatkan.⁵⁷³ Kaedah *khuluw* memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan manfaat bangunan yang telah dibaiki sama ada menyewakannya kepada pihak ketiga atau mendiami sendiri bangunan tersebut. Penyewa juga dikatakan mempunyai kuasa yang mutlak terhadap harta wakaf yang telah dibaiki yang mana penyewa berhak untuk menyewakan kedai tersebut kepada pihak ketiga dengan harga yang lebih tinggi daripada jumlah sewa yang dibayar olehnya kepada *mutawalli* atau nazir. Kaedah *khuluw* juga dilihat lebih memihak kepada penyewa kerana *mutawalli* tidak mempunyai hak untuk meminta penyewa keluar daripada bangunan wakaf selagi penyewa masih membayar sewa meskipun nilai sewaan yang dibayar adalah lebih rendah daripada nilai semasa. Manakala penentuan kadar sewa aset wakaf dibuat berdasarkan nilai sewaan semasa atau kurang sedikit daripada nilai semasa dengan syarat tiada penyewa lain yang ingin menyewa kedai tersebut.⁵⁷⁴

Kaedah *khuluw* turut dilaksanakan di Palestine (Jerusalem) melibatkan 74 harta wakaf sekitar awal kurun ke-19 berdasarkan sijil atau rekod pendaftaran wakaf.

⁵⁷² Mujāhid al-Islāmi al-Qasimi, *al Waqf: Buhūth Mukhtārah Muqaddimah fī al-Nadwah al-Fiqhiyyah al-Ashirah li-Majma' al-Fiqh al-Islāmi fī al-Hind I'dad wa-Taqdīm* (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyah, 2001), 101.

⁵⁷³ Baer, “The Dismemberment of Awqaf in Early Nineteenth-Century Jerusalem”, 302.

⁵⁷⁴ Muhammad ‘Afifī, *al-Awqāf wa al-hay’ah al-Iqtisādiyyah fī Misr fī al-‘Asr al-‘Uthmāni* (al-Qahirah : al-Hay’ah al-Miṣriyyah al-‘Ammah li al-kitāb, 1991), 168.

Menerusi kaedah *khuluw*, harta wakaf akan disewakan kepada penyewa yang telah membaiki bangunan wakaf yang rosak untuk tempoh yang lama misalnya 90 tahun (melibatkan 30 akad yang dibuat 3 tahun sekali). Keseluruhan jumlah sewaan akan dikira dan dibahagikan kepada dua bahagian iaitu bayaran pertama dibuat secara sekaligus kepada *mutawallī* dan bakinya merupakan kos untuk membaiki bangunan.⁵⁷⁵

2.19.6 Al-Kadik (Penyewa membuat pengubahsuaian yang kekal)

Perkataan *al-kadik* atau dalam bahasa Turki disebut *gedik* merujuk kepada kontrak di mana penyewa membuat pengubahsuaian yang berkekalan ke atas harta wakaf tak alih seperti kedai (*hawānī*) seperti membina bangunan tambahan pada kedai sebagai keperluan perniagaan. Kebiasaannya pengubahsuaian yang dibiayai oleh penyewa sendiri setelah mendapat kebenaran daripada *mutawallī* atau nazir wakaf. Sehubungan itu, ia dinamakan sebagai “al-kadik” atau “kediaman” (*al-saknā*) yang bersambung dengan kedai⁵⁷⁶.

2.20 Mekanisme Pembangunan Harta Wakaf Secara Kontemporari

Terdapat pelbagai mekanisme pembangunan harta wakaf secara kontemporari yang telah dilaksanakan bagi tujuan membiayai projek pembangunan harta wakaf. Bagi skop penyelidikan ini, hanya kaedah yang mempunyai kaitan dan relevan dengan struktur dana amanah hartanah sahaja yang akan dibincangkan sebagai asas dan landasan dalam mengenal pasti prospek struktur dana amanah hartanah sebagai mekanisme untuk membangunkan harta wakaf.

⁵⁷⁵ Baer, “The Dismemberment of Awqaf in Early Nineteenth-Century Jerusalem”, 301.

⁵⁷⁶ Muhammad ‘Afifi, *al-Awqāf wa al-hay’ah al-Iqtisādiyyah fī Misr fī al-‘Asr al-‘Uthmāni*, 168.

2.20.1 Wakaf Tunai dan Saham Wakaf

Wakaf tunai merupakan salah satu kaedah membiayai pembangunan harta wakaf yang melibatkan pengembangan aset wakaf menerusi pengumpulan dana yang disumbangkan oleh orang ramai. Di Malaysia, kutipan wakaf wang tunai telah dilaksanakan bagi menerusi pelbagai medium misalnya menerusi sumbangan di kaunter bank, arahan potongan gaji dan secara atas talian (*on-line*) yang disediakan oleh institusi perbankan seperti Maybank dengan kerjasama Yayasan Wakaf Malaysia serta Bank Muamalat dengan kerjasama PWS melalui skim Saham Wakaf Selangor Muamalat.⁵⁷⁷ Dana yang terkumpul akan disalurkan kepada program kebajikan masyarakat dalam bidang pendidikan, kesihatan, termasuk strategi pelaburan dalam sektor hartanah dengan menjual aset yang dibeli dengan dana wakaf selepas tempoh lima tahun bagi mendapatkan keuntungan kesan daripada kenaikan harga hartanah.⁵⁷⁸

Selain wakaf tunai, saham wakaf juga merupakan antara variasi wakaf tunai dengan membeli saham-saham wakaf yang ditawarkan oleh MAIN di Malaysia yang kemudiannya akan diwakafkan bagi tujuan kebajikan. Dana yang terkumpul dimasukkan ke dalam tabung khas dan disalurkan bagi tujuan pembelian aset kekal seperti tanah atau bangunan.⁵⁷⁹ Saham wakaf juga dikenali sebagai wakaf jemba, wakaf kaki, wakaf hasta dan wakaf lantai di sesetengah negeri di Malaysia⁵⁸⁰ di mana nazir atau institusi tertentu yang memerlukan pembiayaan pembangunan wakaf, mencipta saham-saham wakaf ke atas tanah yang dimiliki yang kemudiannya akan ditawarkan kepada orang ramai. Pihak yang berminat akan membeli saham-saham tersebut yang mana dana yang dibayar akan disalurkan bagi tujuan pembangunan wakaf.

⁵⁷⁷ “Wakaf Selangor Muamalat”, laman sesawang *Perbadanan Wakaf Selangor*, dicapai 21 November 2012, <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/108-banner/174-wakaf-selangor-muamalat>.

⁵⁷⁸ Mohd Hafiz Hj Fauzi, “Peranan Institusi Perbankan Islam dalam Pelestarian Wakaf”.

⁵⁷⁹ Naziree Md. Yusof, “Saham Wakaf Selangor: Hala tuju dan Potensi dalam Pembangunan Masyarakat”, 32.

⁵⁸⁰ Siti Mashitoh Mahamood et al., “Konsep dan Aplikasi Produk Wakaf Kontemporari Di Malaysia: Saham Wakaf Dan Wakaf Saham” (makalah, Seminar Ekonomi Islam Peringkat Kebangsaan, 2009, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur), 8.

Selain penawaran saham yang mewakili tanah, Pertubuhan Kebajikan Anak Yatim (PERKAYA) Terengganu misalnya telah melaksanakan saham wakaf dalam bentuk wakaf pokok dan ladang kelapa sawit yang mempunyai hasil dan pendapatan. Melalui skim ini, saham-saham wakaf diwujudkan dan hasil daripada penjualan saham-saham wakaf pokok dan ladang kelapa sawit itu digunakan untuk membayar pinjaman kepada Agro Bank memandangkan PERKAYA telah membuat pinjaman daripada Agro Bank sebagai modal untuk menanam pokok kelapa sawit pada peringkat awal. Manakala lebihan dana, akan disalurkan bagi membiayai anak-anak yatim, kos pengurusan PERKAYA dan ladang kelapa sawit.⁵⁸¹

2.20.2 Inisiatif Sektor Korporat Untuk Berwakaf

Amalan wakaf korporat juga telah mula mendapat perhatian beberapa syarikat di Malaysia seperti Johor Corporation (JCorp), Maybank Islamic Berhad (MIB) dan yang terkini oleh Awqaf Holdings Berhad yang merupakan anak syarikat Dewan Perdagangan Islam Malaysia (DPIM).⁵⁸²

(a) Wakaf Saham Johor Corporation (JCorp)

Wakaf saham merujuk kepada perwakafan saham-saham syarikat perniagaan yang dijalankan selaras dengan kehendak hukum syarak.⁵⁸³ Wakaf saham termasuk dalam kategori wakaf korporat kerana melibatkan inisiatif sesebuah syarikat untuk mewakafkan sejumlah daripada hasil dividen saham-saham perniagaan miliknya.⁵⁸⁴

JCorp merupakan institusi korporat pertama di Malaysia yang telah

⁵⁸¹ Siti Mashitoh Mahamood et al., “Konsep dan Aplikasi Produk Wakaf Kontemporari Di Malaysia: Saham Wakaf dan Wakaf Saham”, 10.

⁵⁸² Ali Hashim, “Waqaf Korporat Benteng Ekonomi Melayu dan Umat Islam” (makalah, Kuliah Umum Pusat Kajian Kecemerlangan Melayu, Balai Ilmu, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 24 Mac 2015.).

⁵⁸³ Seksyen 2, Kaedah-Kaedah Wakaf Johor 1983 (J.P.U. 51/58).

⁵⁸⁴ Siti Mashitoh Mahamood et al., “Konsep dan Aplikasi Produk Wakaf Kontemporari Di Malaysia: Saham Wakaf dan Wakaf Saham”, 13-14; Abdul Shakor Borham, “Pelaksanaan Pembangunan Wakaf Korporat Johor Corporation Berhad (JCorp): Satu Tinjauan”, 7.

mengimplementasikan konsep wakaf dalam pengurusan asetnya menerusi aplikasi wakaf saham dengan mewakafkan saham-saham syarikatnya yang tersenarai dan tidak tersenarai⁵⁸⁵ bagi tujuan kebajikan meliputi aspek kesihatan, pendidikan dan pengurusan masjid.⁵⁸⁶

JCorp seterusnya telah menubuhkan Waqaf An-Nur Corporation (WANCorp) pada tahun 2000 untuk mengemudikan pengurusan aset-aset wakaf milik JCorp termasuk saham syarikat. Dalam hal ini, WANCorp telah dilantik sebagai Nazir Khas mengikut Kaedah-Kaedah Wakaf (Negeri Johor) 1983(J.P.U. 51/58) dalam mengurus dan mentadbir sendiri harta-harta wakaf.⁵⁸⁷ Inisiatif wakaf yang dilaksanakan oleh JCorp merupakan sebahagian daripada tanggungjawab sosial korporat (*corporate social responsibility*, CSR) dalam menguruskan hospital, klinik, masjid, program-program keusahawanan dan pendidikan yang semuanya berteraskan konsep wakaf. Sumbangan juga diperluaskan di peringkat antarabangsa melalui Bantuan Kemanusiaan Somalia dan Tabung Kemanusiaan Gaza.⁵⁸⁸ Program-program kebajikan seperti ini secara tidak langsung berperanan untuk merapatkan hubungan antara JCorp dengan masyarakat di seluruh Malaysia.

Sebelum wakaf saham diperkenalkan di negeri Johor, terlebih dahulu Dato Haji Nooh bin Gadot, Mufti Johor pada ketika itu telah mendapatkan pandangan fatwa daripada Ahli Majlis Mesyuarat Majma' al Buhūth Al-Islāmiyah (Badan Rujukan dan Penyelidikan dan Kajian Islam al-Azhār). Pada 24 November 2005, lajnah berkenaan telah mengeluarkan fatwa yang mengharuskan amalan wakaf saham oleh syarikat yang menjalankan bisnes yang halal.⁵⁸⁹ Pada 3 Ogos 2006, Ketua Eksekutif JCorp, Tan Sri

⁵⁸⁵ Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 110; Waqaf An-Nur Corporation, *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation 2010*, Johor: Waqaf An-Nur Corporation. 11-15.

⁵⁸⁶ Abdul Shakor Borham, "Pelaksanaan Pembangunan Wakaf Korporat Johor Corporation Berhad (JCorp): Satu Tinjauan", 8.

⁵⁸⁷ Waqaf An-Nur Corporation, *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation 2010*, 9.

⁵⁸⁸ *Ibid.*, 35.

⁵⁸⁹ Nooh Gadot, "Transformasi Pengurusan Wakaf Johor: Pemangkin Sosio Ekonomi Ummah", Seminar Waqaf Antarabangsa (Hotel Istana, 8- 10 Disember 2014, 10.

Dato' Mohammad Ali bin Hashim telah melafazkan hujah wakaf bagi saham-saham syarikat milik JCorp yang tersenarai⁵⁹⁰ dan tidak tersenarai.⁵⁹¹ Nilai aset bersih yang diwakafkan adalah berjumlah RM250, 267,500.00⁵⁹² bersamaan dengan 12.35 juta saham.⁵⁹³ Berdasarkan hujah wakaf tersebut, 5% daripada keseluruhan dividen saham akan disalurkan kepada Majlis Agama Islam Negeri Johor sebagai pemegang amanah tunggal aset wakaf, 25% bagi tujuan *fī sabīlillah* merangkumi program kesihatan, rumah anak yatim, bantuan pendidikan dan bantuan kewangan kepada golongan yang memerlukan termasuk program tanggungjawab sosial seperti dana bencana alam dan 70% untuk pelaburan semula dan pembangunan modal insan.⁵⁹⁴

Rajah 2.4 menunjukkan struktur dan pecahan terkini wakaf korporat JCorp melibatkan saham dalam anak syarikat yang tersenarai di Bursa Malaysia dan tidak tersenarai. Syarikat tersenarai adalah KPJ Healthcare Berhad sebanyak 18.6 juta saham (8.95%), KULIM (M) Berhad, 12.35 juta saham (4.16%) dan Al-'Aqar Healthcare REIT 12.62 juta saham (0.38%). Bagi syarikat tidak tersenarai yang diwakafkan sahamnya ialah Tiram Travel Sdn Bhd 225,000 saham (75%), Capaian Aspirasi Sdn Bhd sebanyak 75,000 saham (75%) dan Larkin Central Property Sdn Bhd iaitu sebanyak 50.33 ribu saham (61%).

Pelaksanaan wakaf saham oleh JCorp turut berdepan dengan cabaran kesan semasa berlakunya kegawatan ekonomi pada tahun 2008. Jumlah agihan dividen selepas cukai yang diwakafkan adalah sebanyak RM2.57 juta yang mencatatkan penurunan sebanyak 21% daripada keseluruhan agihan dividen pada tahun 2007 berjumlah RM3.23 juta akibat daripada krisis kewangan global.⁵⁹⁵

⁵⁹⁰ Tiga syarikat tersenarai ialah Kulim (M) Berhad, KPJ Healthcare dan Al-'Aqar Healthcare. Lihat Waqaf An-Nur Corporation, *Laporan Tahunan Waqf An-Nur Berhad 2010*.

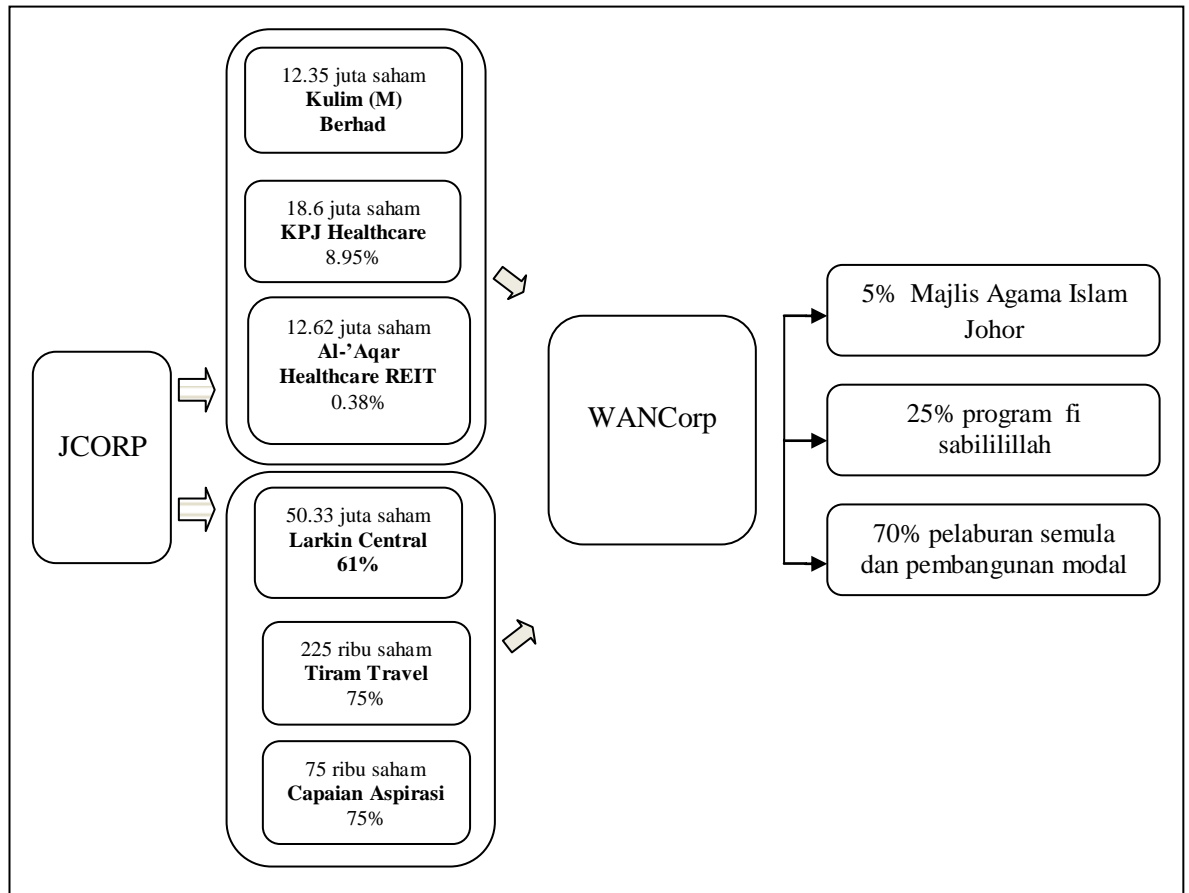
⁵⁹¹ Tiga syarikat yang tidak tersenarai ialah Tiram Travel Sdn Bhd, Capaian Aspirasi Sdn Bhd dan Larkin Central Sdn Bhd.

⁵⁹² Nooh Gadot, "Transformasi Pengurusan Wakaf Johor: Pemangkin Sosio Ekonomi Ummah", 10.

⁵⁹³ Johor Corporation, *Laporan Tahunan Johor Corporation 2006*, 40.

⁵⁹⁴ Waqaf An-Nur Corporation, *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation 2010*, 16.

⁵⁹⁵ Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 110.



Rajah 2.4: Struktur Wakaf Saham Johor Corporation⁵⁹⁶

Sehubungan itu, pada tahun 2009 WANCORP telah mengambil langkah drastik bagi menangani isu kemerosotan nilai wakaf saham dengan menggantikan saham tersenarai yang lemah dengan saham yang lebih berkualiti melalui proses *istibdāl* saham Johor Land yang dikeluarkan daripada papan bursa dan digantikan dengan unit-unit saham Al-'Aqar Healthcare REIT (dahulunya dikenali sebagai Al-'Aqar KPJ REIT).⁵⁹⁷ Al-'Aqar Healthcare REIT merupakan REIT Islam pertama di dunia dan REIT Islam berkaitan kesihatan pertama di Asia.

Proses *istibdāl* tersebut melibatkan 12.62 juta unit saham Al-'Aqar Healthcare REIT yang bernilai RM13 juta.⁵⁹⁸ yang turut disokong oleh satu keputusan fatwa oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri Johor bagi memelihara kekekalan aset wakaf dalam bentuk

⁵⁹⁶ Sumber: Waqaf An-Nur Corporation 2015.

⁵⁹⁷ Mohd. Nazarudin Ali (Pengurus Besar Waqaf An-Nur Corporation Berhad), dalam temu bual dengan penulis, 10 Disember 2014.

⁵⁹⁸ Abd. Shakor Borham, "Pelaksanaan Pembangunan Wakaf Korporat Johor Corporation Berhad (JCorp): Satu Tinjauan", 7.

saham.⁵⁹⁹ Meskipun saham Al-'Aqar Healthcare REIT telah melalui proses *istibdāl* bagi menggantikan saham Johor Land Berhad, saham-saham tersebut tidak dilabel sebagai “wakaf REIT” sebaliknya kekal sebagai wakaf saham.

Situasi ini menggambarkan bahawa pengurusan wakaf saham tidak terlepas daripada risiko ketidaktentuan pasaran yang boleh mengakibatkan kehilangan modal asal wakaf. Sehubungan itu, pengurus wakaf saham hendaklah sentiasa mengambil langkah berhati-hati dan berhemah dalam menguruskan wakaf saham dengan menitik beratkan aspek pengurusan risiko yang efisien bagi memelihara modal asal wakaf. Dari segi hukum syarak, jumlah modal wakaf saham yang hilang hendaklah diganti oleh pengurus dana bagi memastikan jumlah wakaf yang asal kekal dan terpelihara.⁶⁰⁰

Setakat 31 Disember 2012, nilai aset bersih saham anak-anak syarikat JCorp yang diwakafkan adalah sebanyak RM445 juta berbanding dengan nilai aset bersih di awal penubuhan yang bernilai RM250 juta. Sementara itu jumlah nilai pasaran syarikat-syarikat yang diwakafkan ialah sebanyak RM525 juta. Manakala perolehan dividen yang telah diwakafkan adalah berjumlah RM58 juta. Dividen bersih yang diterima bagi tahun 2012 telah diagihkan mengikut peruntukan sebagaimana hujah wakaf iaitu pelaburan semula dan pembangunan modal insan sebanyak RM40.31 juta (70%), peruntukan kebajikan umum atau manfaat *fī sabīlillah* berjumlah RM14.39 juta (25%) dan MAIJ sebanyak RM2.86 juta (5%).⁶⁰¹ Nilai hartanah-hartanah ini juga telah mencatat peningkatan kira-kira tiga kali ganda daripada RM486 juta pada tahun 2006

⁵⁹⁹ “Fatwa Berhubung Dengan Cadangan *Istibdāl* Bagi Wakaf Saham Terserai Milik WANCorp”, laman sesawang e-fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, dicapai pada 7 Mei 2015, e-<http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/fatwa-cadangan-istibdāl-waqaf-saham-tersenarai-WANCorp>.

⁶⁰⁰ Luqman Abdulah (Pensyarah Kanan Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya merangkap Ahli Jawatankuasa Fatwa/Meysuarat Jemaah Ulama Majlis Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan), dalam temubual dengan penulis, 22 Oktober 2013.

⁶⁰¹ Waqf An-Nur Corporation, *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation Berhad 2012*, 7.

kepada RM1.4 bilion pada tahun 2012⁶⁰². Setakat tahun 2014, nilai dana amanah hartanah yang dimiliki oleh JCorp adalah sebanyak 580 juta unit saham.⁶⁰³

Apa yang lebih signifikan, dapatan kajian oleh penulis mendapati bahawa sebahagian daripada unit-unit Al-'Aqar Healthcare REIT yang diletakkan di bawah inisiatif wakaf⁶⁰⁴ secara tidak langsung telah menyumbang ke arah kesejahteraan masyarakat dalam bidang agama, sosial dan ekonomi. Perkembangan ini jelas membuktikan bahawa instrumen yang berasaskan dana amanah pelaburan hartanah seperti I-REIT mempunyai prestasi yang meyakinkan dalam membiayai kos penambahbaikan infrastruktur milik KPJ ke arah menaik taraf perkhidmatan kesihatan di Malaysia. Malah sebahagian unit-unit saham I-REIT yang diwakafkan telah disalurkan bagi tujuan wakaf *khayrī* (kebajikan).⁶⁰⁵ MAIJ sebagai pemegang amanah tunggal terhadap harta-harta wakaf juga mendapat manfaat dan pendapatan menerusi pembayaran dividen oleh JCorp. Perkembangan ini membuktikan bahawa instrumen I-REIT turut menyumbang kepada kemajuan wakaf khususnya di negeri Johor menerusi aplikasi wakaf saham yang telah direalisasikan oleh JCorp.

Bagi pihak KPJ sebagai penaja (*sponsor*), I-REIT berperanan sebagai instrumen kewangan untuk meraih modal daripada pelabur bagi tujuan membiayai pembelian peralatan kesihatan bagi rangkaian hospital milik KPJ⁶⁰⁶ serta menambah baik infrastruktur bangunan sedia ada di samping berupaya untuk mengambil alih lebih banyak aset baharu untuk disuntik ke dalam portfolio I-REIT menerusi penyenaaran REIT di bursa (initial public offering, IPO).⁶⁰⁷ Bilangan hartanah di dalam portfolio juga telah meningkat daripada enam kepada 25 meliputi hospital, kolej kejururawatan serta

⁶⁰² Damansara REIT Managers Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan Al-'Aqar Healthcare*, 2012, 41.

⁶⁰³ Johor Corporation, *Laporan Tahunan Johor Corporation 2014*, Johor Bahru: Johor Corporation, 2.

⁶⁰⁴ Nazarudin Ali, (Pegawai Eksekutif Agama, Waqf An-Nur Corporation (WANCorp) dan Dahniar Abdul Rahman, Timbalan Pengurus, WANCorp), dalam tembual dengan penulis, 25 Mei 2012.

⁶⁰⁵ Nooh Gadot, "Transformasi Pengurusan Wakaf Johor: Pemangkin Sosio Ekonomi Ummah" (makalah, Seminar Waqaf Antarabangsa, Hotel Istana, 8-10 Disember 2014), 10-11.

⁶⁰⁶ Md. Nurdin Ngadimon, (Pengurus Besar, Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia), temubual dengan penulis pada 21 November 2011.

⁶⁰⁷ Ismail bin Kamat, (Penasihat Undang-Undang Al-'Aqar Healthcare Berhad, Abdul Raman Saad & Associates), tembual dengan penulis pada 28 Ogos 2013.

pusat penjagaan warga emas dan persaraan yang diuruskan oleh anak syarikatnya iaitu KPJ Healthcare Berhad.⁶⁰⁸ Nilai hartanah-hartanah ini juga telah mencatat peningkatan kira-kira tiga kali ganda daripada RM486 juta pada tahun 2006 kepada RM1.4 bilion pada tahun 2012.⁶⁰⁹

Inisiatif perkhidmatatan kesihatan berasaskan konsep wakaf juga dilaksanakan oleh JCorp melibatkan 18 klinik Waqaf An-Nur di beberapa buah negeri iaitu Negeri Sembilan, Perak, Pulau Pinang dan Sarawak termasuk sebuah Hospital Waqaf An-Nur di Pasir Gudang, Johor.⁶¹⁰ Bayaran minimum RM5.00 dikenakan bagi setiap rawatan termasuk ubat⁶¹¹ adalah bagi membolehkan golongan yang kurang berkemampuan mendapat perkhidmatan kesihatan. Di samping itu, terdapat lima buah masjid yang diuruskan oleh WANCorp meliputi 33 buah masjid, surau jumaat dan surau di dalam ladang-ladang di bawah pengurusan Kulim (Malaysia) Berhad.⁶¹² WANCorp turut melancarkan skim Waqaf Dana Niaga dengan menyediakan bantuan kewangan kepada 256 individu berjumlah RM402,200.00 sebagai modal permulaan perniagaan mereka.⁶¹³

Meskipun berdepan dengan pelbagai cabaran dalam pengurusan wakaf saham, WANCorp terus komited dalam melaksanakan pendekatan pelaburan secara strategik bagi memastikan modal asal saham-saham yang diwakafkan terus kekal dan pada masa yang sama menjana manfaat untuk diagihkan kepada benefisiari. Dalam pada itu, terdapat keperluan agar pakar-pakar kewangan Islam serta pengawal selia industri pasaran modal Islam iaitu Suruhanjaya Sekuriti Malaysia berkongsi khidmat nasihat kepakaran dengan institusi korporat yang melaksanakan wakaf saham seperti JCorp dalam mencari formula bagi memastikan saham-saham yang diwakafkan terjamin

⁶⁰⁸ Rangkaian hospital tersebut termasuklah dua di Indonesia, satu di Thailand dan sebuah pusat penjagaan orang tua dan persaraan di Jeta Gardens, Brisbane, Australia.

⁶⁰⁹ Al-'Aqar Healthcare REIT, *Laporan Tahunan Al-'Aqar Healthcare 2012*, 41.

⁶¹⁰ Johor Corporation, *Laporan Tahunan Johor Corporation 2013*, 70.

⁶¹¹ Rawatan dialisis juga disediakan di lima buah Klinik Waqaf An-Nur (KWAN). Bayaran yang dikenakan ialah RM9.00 bagi setiap rawatan. Lihat Abdul Shakor Borham, "Pelaksanaan Pembangunan Wakaf Korporat Johor Corporation Berhad (JCorp): Satu Tinjauan", 8.

⁶¹² Waqaf An-Nur Corporation, *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation 2012*, 27-28.

⁶¹³ *Ibid*, 30.

kekekalannya selaras dengan konsep wakaf. Sehubungan itu, terdapat keperluan agar satu garis panduan berkaitan strategi pengurusan risiko aset wakaf dalam bentuk saham wajar diwujudkan sebagai panduan kepada syarikat seperti JCorp.

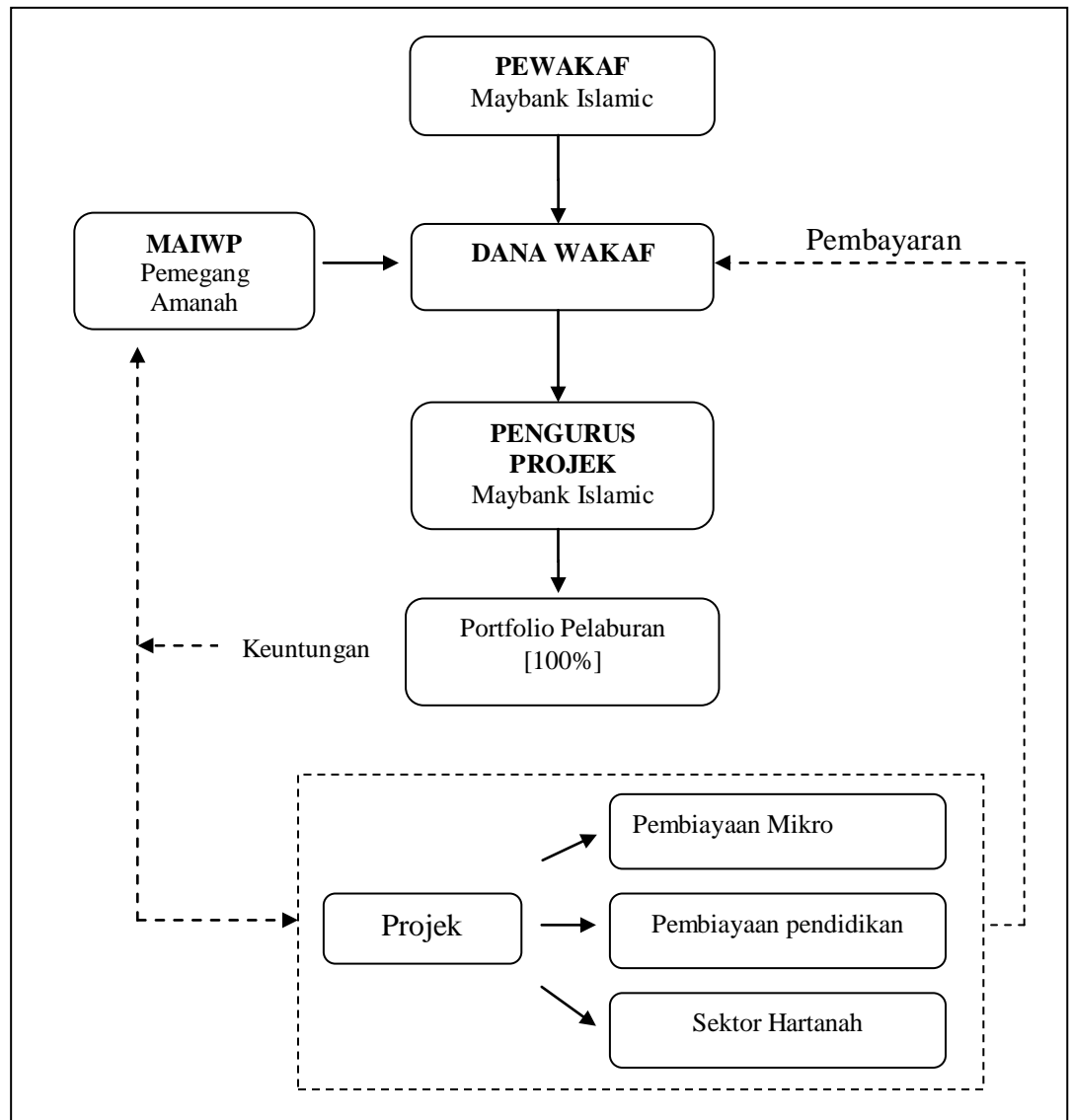
Aspek pemeliharaan modal merupakan perkara mandatori yang diberikan perhatian dalam pelaburan wakaf. Oleh itu, pelaburan wakaf hendaklah menetapkan objektif dan strategi pelaburan yang jelas bagi mengelakkan berlakunya kerugian. Dalam hal ini, Magda telah mencadangkan model wakaf tunai yang mana hasil pelaburan wakaf hendaklah diagihkan kepada pecahan tertentu iaitu 70% diagihkan kepada benefisiari, 20% bagi tujuan pengurusan dan 10% bagi tujuan rizab atau pelaburan semula.⁶¹⁴ Menerusi pelaburan, modal atau aset wakaf tidak akan terhad kepada jumlahnya yang asal sebaliknya dapat berkembang bagi menjana pendapatan untuk masa hadapan dan bagi memenuhi keperluan semasa. Oleh itu, terdapat keperluan agar polisi pelaburan harta wakaf turut menetapkan berkenaan jumlah peningkatan modal wakaf yang wajar dijadikan sandaran fokus dalam mana-mana pelaburan wakaf misalnya 5% hingga 10% setahun bagi memastikan aset wakaf terus berkembang dan bertambah daripada semasa ke semasa.

(b) Dana Wakaf Maybank Islamic Berhad (MIB)

Maybank Islamic Berhad (MIB) telah merealisasikan inisiatif berimpak tinggi dengan mewakafkan wang tunai berjumlah RM20 bilion sebagai langkah memobilisasi modal ke arah kesejahteraan ekonomi ummah yang mana secara tidak langsung telah memperluaskan penyertaan sektor korporat dalam arena wakaf. Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (MAIWPKL) selaku pemegang amanah tunggal

⁶¹⁴ Magda, *Cash Waqf, A New Financial Product*, 97.

harta wakaf secara rasmi telah melantik MIB sebagai pengurus projek bagi menguruskan dana wakaf tersebut secara cekap dan mampan.⁶¹⁵



Rajah 2.5: Struktur Dana Wakaf Maybank Islamic Berhad⁶¹⁶

Berdasarkan Rajah 2.5, MIB akan melantik pengurus dana untuk menguruskan pelaburan Dana Wakaf dalam usaha memastikan pertumbuhan dan kekekalan dana berkenaan melalui pelaburan dalam portfolio meliputi simpanan tetap, ekuiti, dana

⁶¹⁵ Zainal Abidin Jaafar, "Pengurusan dan Pelaksanaan Wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan (MAIWP)" (makalah, *Seminar Wakaf Kebangsaan 2014*, Hotel Istana, Kuala Lumpur, 8-10 Disember 2014).

⁶¹⁶ Sumber: Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

seimbang (*balanced fund*) dan hartanah.⁶¹⁷ Hasil keuntungan yang bakal diperoleh akan diagihkan kepada benefisiari wakaf meliputi usaha pembangunan dan pembiayaan pendidikan, kesihatan, infrastruktur dan pendanaan mikro kepada usahawan muda. Sebagai langkah permulaan, MIB akan bertindak sebagai pewakaf pertama bagi Dana Wakaf. Untuk fasa seterusnya, MIB bercadang untuk membuka penyertaan kepada orang awam dan syarikat-syarikat swasta yang berminat menyertai skim Dana Wakaf ini bagi meningkatkan saiz dana pada masa hadapan.

Pendekatan yang diambil oleh MIB adalah bertepatan dengan konsep wakaf yang mana modal wakaf tunai adalah dikekalkan menerusi pelaburan manakala hanya hasilnya sahaja diagihkan kepada benefisiari. Pendekatan ini diharapkan akan dapat memberi inspirasi kepada syarikat-syarikat lain di Malaysia untuk mengambil pendekatan yang sama dalam melaksanakan wakaf korporat dengan melantik pengurus pelaburan dana wakaf yang cekap bagi merancakkan lagi perkembangan wakaf di negara ini.

(c) Wakaf Korporat oleh Awqaf Holdings Berhad

Awqaf Holdings Berhad merupakan anak syarikat yang bernaung di bawah Dewan Perdagangan Muslim Malaysia (DPIM) merupakan antara syarikat korporat di Malaysia yang turut menginfakkan sebahagian daripada asetnya bagi tujuan wakaf. Pada 26 Mac 2015, Awqaf Holdings Berhad yang diwakili oleh Pengerusinya, Tan Sri Muhammad Ali Hashim dan Timbalan Pengerusi, Mohammad Sahar Mat Din, menandatangani Perjanjian Jual-beli bersama Putrajaya Holdings Sdn. Bhd. (PJH) yang diwakili oleh Ketua Pegawai Eksekutif, Datuk Azlan Abdul Karim. Perjanjian tersebut membabitkan pembelian tanah seluas 2.2 ekar di Putrajaya dengan harga RM35 juta oleh Awqaf

⁶¹⁷ “Maybank Islamic Announces RM20M Waqf Fund”, 28 Oktober 2014, laman sesawang *NST Online*, dicapai 14 Disember 2014, [Maybank Islamic announces RM20m Waqf Fund](http://www.nst.com.my/node/47113?d=1), 28 Oktober 2014, <http://www.nst.com.my/node/47113?d=1>.

bertujuan untuk memajukan sebuah projek Taman Korporat (Corporate Park) yang bakal mengandungi kompleks pejabat dan ruang komersil.

Bangunan tersebut terdiri daripada sebuah blok Menara Awqaf yang menempatkan sebuah Maktab Tahfiz dan Dewan Awam, bertujuan menjayakan matlamat wakaf yang menjadi agenda Awqaf Holdings Bhd.⁶¹⁸

2.20.3 Sukuk *Mushārah*

Kaedah pensekuritian bagi tujuan meraih modal untuk membangunkan harta wakaf telah direalisasikan buat julung kalinya oleh Majlis Agama Islam Singapura (MUIS) yang telah mencipta sejarah dengan menerbitkan bon Islam atau *sukuk mushārah* pada tahun 2000. Pada peringkat awal, terdapat pelbagai isu dan cabaran yang dihadapi oleh MUIS untuk menerbitkan sukuk *mushārah* lebih-lebih lagi dalam persekitaran pasaran modal di Singapura yang tidak mempunyai pasaran modal Islam pada ketika itu apatah lagi untuk menerbitkan sukuk wakaf.⁶¹⁹ Namun, MUIS telah berjaya meneruskan hasratnya dengan mendapat bantuan kepakaran kewangan daripada UOB Asset Management serta nasihat perundangan daripada Allen & Gledhill. Hasil daripada kreativiti dan inovasi MUIS dalam membangunkan harta wakaf menggunakan instrumen pasaran modal Islam ini, MUIS sebagai penerbit sukuk telah menerima anugerah berprestij Shaikh Mohammad al-Makhtoum di Dubai atas kejayaan mencipta dan memperkenalkan instrumen tersebut.⁶²⁰

Modal sebanyak S\$60 juta telah berjaya diraih oleh MUIS menerusi penerbitan sukuk *mushārah* iaitu sebanyak S\$25 juta bagi tujuan pembelian bangunan di 11 Beach Road dan S\$35 juta bagi tujuan pembangunan di Bencooleen Street melibatkan

⁶¹⁸ “Kenyataan Media Waqaf Korporat Peluang Umat Islam Berwakaf & Melabur Memperkukuh Ekonomi Umat”, laman sesawang *Dewan Perdagangan Islam Malaysia*, dicapai 25 Jun 2015, <http://dpim.com.my/wp-content/uploads/2015/03/Kenyataan-Media-Waqaf-Korporat.pdf>.

⁶¹⁹ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects”, 115.

⁶²⁰ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Shari‘ah Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore”, 5.

pembinaan masjid yang baharu bagi menampung keperluan jemaah yang kian meningkat, pembinaan 104 buah apartmen servis dan bangunan komersial 4 tingkat termasuk pembelian bangunan komersil 6 tingkat di 11 Beach Road Singapura. Menerusi struktur sukuk *mushārah* ini, Baitulmal yang menyumbang sebanyak S\$35 juta mewakili para pelabur telah menyediakan modal bagi tujuan pembinaan. Wakaf pula menyumbang daripada sudut tanah dan sejumlah modal, manakala Warees Investments Pte. Ltd. membayar jumlah nominal dan menyediakan kepakaran. Baitulmal sebagai penyumbang terbesar mendapat pulangan dalam bentuk hasil sewa atau pajakan apartmen berservis untuk tempoh 99 tahun yang disewa oleh Ascott Pte. Ltd. Baitulmal turut memeterai perjanjian perkongsian keuntungan perniagaan daripada apartment tersebut dengan Ascott selaku pengurus apartment. Manakala Warees menerima pulangan pelaburan secara nominal termasuk yuran pengurusan profesional dalam menguruskan pembangunan berteraskan sukuk *mushārah*. Wakaf pula mendapat pulangan dalam bentuk pembinaan masjid yang baharu dan lebih besar termasuk bangunan komersil 4 tingkat yang menjana pendapatan bagi menampung kos penyelenggaraan dan operasi masjid.

Dalam situasi di mana wakaf tidak mempunyai modal, menerusi mekanisme pembangunan yang dinamik, wakaf kini menikmati pulangan manfaat menerusi pajakan aset kepada Baitulmal untuk tempoh selama 99 tahun dengan pulangan yang tinggi sebanyak \$20,000 sebulan berbanding sebelum ini yang hanya berjumlah \$400 sebulan. Selepas tamat tempoh pajakan 99 tahun, aset berkenaan akan kembali kepada wakaf. Di sesetengah negara seperti Mesir dan Syria, “penjualan” harta wakaf menerusi akad pajakan untuk tempoh yang lama pernah popular pada kurun ke-12 semasa era pemerintahan Empayar Turki Uthmāniyyah. Namun amalan tersebut telah dimansuhkan pada kurun ke 20 bagi mengelakkan berlakunya insiden kehilangan kawalan dan kehilangan aset-aset wakaf disebabkan status aset-aset tersebut sukar untuk dijejaki dan

diuruskan kesan daripada tempoh pajakan yang terlalu lama.⁶²¹ Walau bagaimanapun, mengambil kira kemaslahatan harta wakaf yang perlu dibangunkan selaras dengan pembangunan di sekitarnya, maka kaedah pajakan untuk tempoh yang lama adalah diharuskan kerana hanya dengan berbuat demikian harta wakaf dapat dibangunkan menerusi aplikasi pembangunan secara inovatif.

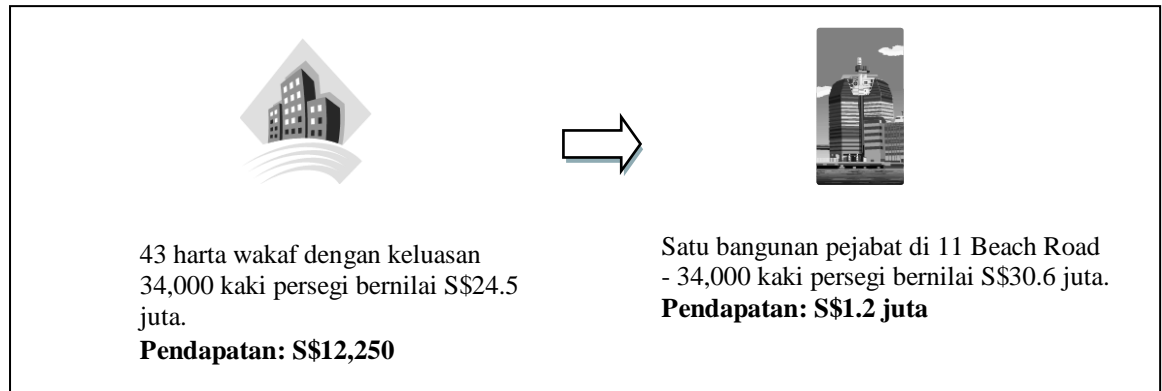
2.20.4 Kaedah “Internal REIT” di Singapura

Berdasarkan kepada pengalaman Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS), ketika dana tunai wakaf hanya berbaki \$S20,000 yang tidak mencukupi untuk membiayai sebarang projek pembangunan wakaf berskala besar,⁶²² MUIS telah melaksanakan langkah inovatif dengan memperkenalkan struktur pengurusan pembangunan aset wakaf berteraskan konsep “internal REIT” atau “property fund”. Realitinya, terdapat banyak masalah yang dihadapi oleh MUIS dalam menguruskan harta-harta wakaf yang berselerak di seluruh Singapura. Pertama, kerana ia melibatkan kos penyelenggaraan dan pengurusan yang tinggi; kedua, kesukaran untuk menguruskan banyak perjanjian sewa dengan pelbagai jenis permintaan dan perniagaan oleh penyewa; dan ketiga, kebanyakan rumah-rumah kedai ini berada di lokasi yang diisytiharkan sebagai kawasan warisan yang tertakluk kepada pelbagai sekatan, justeru, menyukarkan usaha MUIS untuk membuat penambahbaikan dan pengubahsuaian bangunan kerana perlu mendapat kebenaran daripada Urban Redevelopment Authority di Singapura. Memandangkan pembangunan semula terhadap bangunan-bangunan bersejarah ini adalah terbatas, secara tidak langsung ia turut menjadi suatu halangan bagi MUIS untuk menaikkan kadar sewa bangunan wakaf.⁶²³

⁶²¹ Gabriel Baer, G. (ed.), *Encyclopaedia of Islam*, 2008, Brill Online, dicapai pada 13 April 2015, <http://www.brillonline.nl.ezphost.dur.ac.uk>

⁶²² Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects”, 92-93.

⁶²³ *Ibid*, 61.



Rajah 2.6: Proses *Istibdāl* Aset Wakaf di 11 Beach Road, Singapura⁶²⁴

Lantaran itu, MUIS telah mengambil langkah proaktif melakukan *istibdāl* terhadap 43 aset wakaf setelah mengambil kira kemaslahatan dan kepentingan harta-harta tersebut. Rajah 2.6 menunjukkan proses *istibdāl* bagi 43 unit harta wakaf berkeluasan 34,000 kaki persegi yang dahulunya bernilai S\$24.5 juta dan menjana pendapatan sebanyak S\$12,250 kemudiannya telah diganti dengan aset berkualiti tinggi di 11 Beach Road berupa bangunan komersial enam tingkat bernilai S\$30.6 juta dengan pulangan sebanyak S\$1.2 juta.⁶²⁵

Sebanyak 43 unit harta wakaf termasuk sejumlah wakaf tunai telah melalui proses *istibdāl* di mana aset-aset tersebut telah digantikan dengan satu aset yang berkualiti di Singapura yang terletak di 11 Beach Road. Terdapat sesetengah aset wakaf kekal dalam bentuk wakaf tunai disebabkan aset yang asal telah diambil oleh Kerajaan bagi tujuan pembangunan. Pelaburan wakaf tunai di Singapura juga amat terhad berikutan kekurangan segmen pelaburan patuh syariah di negara berkenaan yang menyebabkan dana wakaf dilaburkan dalam akaun deposit tetap konvensional atas dasar

⁶²⁴ Shamsiah Abdul Karim, "Pengalaman Majlis Ugama Islam Singapura dalam Pengurusan Harta Wakaf".

⁶²⁵ Shamsiah Abdul Karim, "Pengalaman Majlis Ugama Islam Singapura dalam Pengurusan Harta Wakaf" (makalah, *Konvensyen Wakaf Kebangsaan, Hotel Legend, Kuala Lumpur*, 12-14 September 2006); Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects", 117.

darūrah. Menerusi struktur ini, wakaf tunai yang diletakkan di dalam akaun deposit tetap akhirnya dapat menyertai konsep pemilikan hartanah secara ekuiti ini.⁶²⁶

Pembelian bangunan 6 tingkat di 11 Beach Road juga merupakan sebahagian daripada projek penerbitan sukuk *mushārah* bagi tujuan pengambil alihan aset berkenaan menerusi suntikan modal oleh para pelabur. Penstrukturan “internal REIT” ini adalah berasaskan kepada akad *mushārah* mengambil kira perkongsian sumbangan modal oleh Dana Wakaf MUIS dan Baitulmal yang mewakili para pelabur. Berdasarkan fatwa, sebelum proses *istibdāl* dilakukan, pemilikan saham wakaf di dalam aset yang baharu telah dijamin dan dipastikan terlebih dahulu sebelum aset wakaf dijual bagi menjamin kekekalan wakaf. Dalam hal ini, Baitulmal telah memainkan peranan untuk membeli saham di dalam aset yang baharu sementara menunggu kekosongan tersebut digantikan dengan aset wakaf memandangkan terdapat aset-aset wakaf yang tidak dapat dijual mengikut masa seperti yang dijadualkan.⁶²⁷

Perjanjian berasaskan akad *ijārah* juga telah dimeterai antara Freshmill Pte. Ltd. yang merupakan anak syarikat Baitulmal sebagai Pemajak Utama (*head lease*) bagi menjamin pulangan kepada para pelabur yang terdiri daripada pemegang sukuk. Sementara Fusion Pte. Ltd. sebagai pemilik hartanah di 11 Beach Road bertindak sebagai syarikat pengurusan yang menguruskan kutipan sewa dan melakukan penyelenggaraan bangunan. Para pelabur secara amnya sentiasa mengharapkan pulangan yang stabil daripada hasil sewaan sebagai sumber pulangan tetap kepada mereka. Sehubungan itu, sekiranya terdapat kekurangan dari segi hasil kutipan sewa, maka Baitulmal yang diwakili oleh Freshmill Pte. Ltd. selaku “head lease” akan menanggung kerugian tersebut.⁶²⁸ Jelas sekali bahawa para pelabur sememangnya

⁶²⁶ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects”, 62.

⁶²⁷ *Ibid*, 62-63.

⁶²⁸ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects”, 64.

sentiasa mengharapkan keuntungan dan tidak bersedia untuk menanggung sebarang kerugian.

Skim “internal REIT” ini secara amnya telah membuka penyertaan pelaburan kepada mana-mana wakaf persendirian dan masjid di Singapura yang boleh membeli saham dalam “internal REIT” dengan dijanjikan pulangan keuntungan. Baitulmal secara amnya bertindak sebagai pemegang saham dalam skim ini bagi mewujudkan keseimbangan terhadap pemilikan saham sekiranya terdapat mana-mana wakaf persendirian seperti masjid yang ingin menarik diri daripada struktur ini, maka saham yang dijual tersebut akan dibeli oleh Baitulmal.⁶²⁹

Menurut Shamsiah Abdul Karim, berdasarkan kadar nilai hartanah semasa di Singapura, nilai aset wakaf yang melalui proses migrasi atau *istibdāl* telah meningkat daripada nilai hampir S\$25 juta pada tahun 2007 kepada S\$100 juta pada tahun 2012. Ini membuktikan bahawa hasil kreativiti dan inovasi MUIS, telah menyumbang kepada kelestarian pendapatan kepada benefisiari wakaf. Berdasarkan struktur ini juga, para benefisiari yang sebelum ini mendapat hasil daripada aset wakaf yang kurang berkualiti kini telah menjadi pemegang saham kepada sebuah aset berkualiti tinggi di samping menikmati pendapatan yang lebih lumayan dan konsisten dalam bentuk dividen berbanding sebelumnya.⁶³⁰

Sementara itu, Zaini Othman selaku Ketua Pegawai Eksekutif, Warees Investment Pte. Ltd berpendapat, pembangunan wakaf menerusi mekanisme “property fund” (dana hartanah) telah berkembang dan telah diaplikasikan dalam projek-projek wakaf di Singapura misalnya dalam projek Red House Development. Struktur dana hartanah ini juga memberi fleksibiliti kepada mana-mana wakaf persendirian untuk menyertainya dengan menjanjikan pulangan dalam bentuk dividen. Sehingga kini, dana

⁶²⁹ Shamsiah Abdul Karim (Penolong Pengarah, Unit Wakaf, Majlis Ugama Islam Singapura) dalam temubual dengan penulis, 30 April 2012.

⁶³⁰ *Ibid.*

ini telah berjaya menarik minat masjid-masjid di Singapura dan bukan lagi terhad kepada wakaf persendirian dengan pulangan yang dijanjikan dalam bentuk hibah pada kadar 2.1% yang dibayar dua kali setahun.⁶³¹ Warees Investment sebagai sebuah syarikat pelaburan yang sangat berpengalaman dalam pengurusan pelaburan harta wakaf di Singapura kemudiannya akan menyalurkan pelaburan yang diterima bagi tujuan projek-projek pembangunan harta wakaf yang baharu di Singapura menerusi pelaburan yang telah dibuat oleh wakaf-wakaf persendirian.

2.20.5 Dompot Dhuafa-Batasa Syariah Mutual Fund

Model ini adalah berasaskan kepada struktur dana amanah yang telah dilaksanakan di Dompot Dhuafa Batasa, Indonesia. Pewakaf yang juga merupakan pelabur akan melabur dalam skim ini dan pada masa yang sama akan turut mewakafkan hasil pulangan pada kadar yang boleh dipilih antara 10% hingga 90% manakala selebihnya akan dimasukkan ke dalam akaunnya sendiri (dana). Sehingga tahun 2006 iaitu selepas 3 tahun beroperasi, nilai aset dana ini telah mencecah nilai sehingga USD11.5 juta dan telah mempamerkan prestasi yang berdaya maju sebagai instrumen pelaburan yang kompetitif. Berdasarkan model ini, Batasa Capital Asset Management bertindak sebagai *mutawalli*⁷ yang menguruskan modal pelaburan. Dari segi agihan portfolio pelaburan, 80% hingga 90% dana ini dilaburkan dalam sukuk, termasuk Repurchase Agreement REPO dengan sebahagian besarnya dilaburkan dalam Obligasi Syariah Ijarah Apexindo and Obligasi Syariah Ricky Putera Globalindo. Manakala selebihnya dilaburkan dalam pasaran wang Islam.⁶³²

⁶³¹ Zaini Osman, "Innovative Financing Models for Enhancing Wakaf Assets in Singapore" (makalah, *Seminar Waqaf Antarabangsa*, Hotel Istana, Kuala Lumpur, 8-10 Disember 2014).

⁶³² Magda, *Cash Waqf: A New Financial Product*, 81-82.

2.21 Perundangan dan Pengurusan Pembangunan Harta Wakaf di Malaysia

Senarai II, Senarai Negeri, Jadual Kesembilan, Perlembagaan Persekutuan telah memperuntukkan secara jelas mengenai kedudukan wakaf sebagai harta keagamaan yang terletak di bawah bidang kuasa kerajaan Negeri:

“...hukum syarak dan undang-undang diri dan keluarga bagi orang yang menganut agama Islam, termasuk hukum Syarak yang berhubungan dengan...wakaf dan takrifkeanggotaan, penyusunan dan acara bagi Mahkamah-Mahkamah Syariah yang akan mempunyai bidang kuasa hanya ke atas orang-orang yang menganut agama Islam dan hanya mengenai mana-mana perkara yang termasuk dalam perenggan ini...”

Secara amnya, undang-undang berkaitan wakaf terkandung dalam Akta atau Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Islam negeri-negeri di Malaysia. Hanya terdapat beberapa buah negeri yang telah mengkanunkan urusan pentadbiran wakaf di dalam Enakmen Wakaf yang khusus seperti negeri Selangor⁶³³, Melaka,⁶³⁴ Negeri Sembilan⁶³⁵ serta negeri Johor di dalam Kaedah-Kaedah Wakaf (Johor) 1983 (J.P.U 51/58). Enakmen-enakmen wakaf ini secara umumnya mempunyai peruntukan substantif dan pentadbiran berkaitan wakaf meliputi definisi, pewujudan wakaf, *mawqūf ‘alayh* (penerima wakaf), wakaf tak sah, *mawqūf* (harta wakaf), *istibdāl* dan membangunkan wakaf, Jawatankuasa Pengurusan Wakaf, Kuasa-Kuasa Majlis dan peruntukan-peruntukan am.⁶³⁶ Bagi tujuan pengurusan dan pentadbiran wakaf, perundangan negeri telah memberi bidang kuasa kepada MAIN sebagai pemegang amanah tunggal harta wakaf bagi kedua-dua wakaf am dan wakaf khas.⁶³⁷

⁶³³ Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999 (Bil. 7/1999).

⁶³⁴ Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005 (Bil. 5/2005).

⁶³⁵ Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005 (Bil. 16/2005).

⁶³⁶ Siti Mashitoh Mahamood, “Law of Waqf in Malaysia: Recent Developments”, dalam *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*, ed. Monzer Kahf dan Siti Mashitoh Mahamood (Kuala Lumpur: CERT Publications, 2011), 84-85.

⁶³⁷ Lihat misalnya seksyen 32, Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999.

Selepas Malaysia mencapai kemerdekaan pada tahun 1957, pengurusan aset wakaf yang selama ini dilaksanakan oleh pemegang amanah (*mutawallī*) persendirian yang dilantik oleh pewakaf seperti penghulu, kadi, guru sekolah agama dan ahli jawatankuasa surau⁶³⁸ telah dibuat secara berpusat apabila MAIN telah dilantik sebagai pemegang amanah tunggal bagi aset wakaf di semua negeri. Perlantikan tersebut adalah seiring dengan penguatkuasaan enakmen pentadbiran Islam di negeri-negeri selepas kemerdekaan Tanah Melayu. Pemusatan kuasa pentadbiran harta wakaf yang diserahkan kepada negeri adalah setelah menimbang pelbagai masalah yang timbul akibat daripada perbuatan salah laku, penyelewengan dan penyalahgunaan kuasa dalam kalangan *mutawallī* persendirian yang dilantik oleh pewakaf sehingga menyebabkan harta-harta wakaf hilang, terabai dan tidak diurus dengan sempurna⁶³⁹.

Beberapa negeri telah pun menguatkuasakan lebih awal mengenai perlantikan MAIN sebagai pemegang amanah tunggal. Antara negeri yang terawal ialah Kelantan pada tahun 1938, Selangor pada tahun 1952, Terengganu pada tahun 1955 dan Pahang 1956.⁶⁴⁰ Jika diteliti, pendekatan ini adalah bertentangan dengan amalan umat Islam pada masa lampau yang memberi hak dan kuasa pengurusan harta wakaf dilaksanakan oleh badan bukan kerajaan iaitu oleh pewakaf sendiri atau pemegang amanah persendirian yang dilantik oleh pewakaf atau kadi⁶⁴¹. Malah hadīth Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Abdullah bin Umar juga menyebut bahawa Rasulullah SAW telah menasihatkan Umar al-Khaṭṭāb agar menguruskan sendiri harta wakaf miliknya dan tidak menyerahkannya kepada pengurusan Baitulmal.⁶⁴²

Secara amnya *mutawallī* memainkan peranan yang amat penting dalam memastikan urusan berkaitan dengan harta wakaf bermula seawal proses membuat wakaf, pendaftaran, pembangunan serta syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh

⁶³⁸ Siti Mashitoh Mamamood, *Waqf in Malaysia, Legal and Administrative Perspectives*, 29.

⁶³⁹ *Ibid*, 31 dan 44.

⁶⁴⁰ *Ibid*, 40.

⁶⁴¹ Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia: Legal and Administrative Perspectives*, 44.

⁶⁴² Magda, *Cash Waqf: A New Financial Product*, 25.

pewakaf dalam surat cara wakaf dipatuhi di samping menjalankan tugas pengurusan secara berhemah dan berhati-hati memandangkan *mutawallī* memikul tanggungjawab menjaga kepentingan dan hak masyarakat.⁶⁴³ Tugas utama *mutawallī* juga adalah menjaga dan memelihara harta wakaf daripada sebarang kehilangan kerosakan di samping berusaha membangunkan harta wakaf bagi menghasilkan pulangan dan keuntungan untuk diagihkan kepada benefisiari⁶⁴⁴ selaras dengan niat dan matlamat wakaf.

Isu ini turut menimbulkan polemik dalam kalangan cendekiawan Muslim kerana terdapat sebahagian daripada mereka yang berpendapat bahawa pemusatan kuasa pengurusan wakaf kepada sebuah institusi di bawah kerajaan telah menyebabkan aset-aset wakaf berada dalam keadaan terbiar dan tidak dimajukan secara sewajarnya berbanding dengan aset-aset wakaf yang diurus oleh pemegang amanah yang terdiri daripada organisasi yang bukan bermotifkan keuntungan (NPO). Misalnya pemusatan kuasa wakaf kepada sebuah biro khusus di Turki pada akhir kurun ke-19 dikatakan menjadi punca terhadap kemerosotan dan kemusnahan institusi wakaf di Turki disebabkan oleh penyelewengan dalam kalangan *mutawallī* yang dilantik kerana mereka ini bergantung kepada bayaran gaji untuk menguruskan wakaf. Penyelewengan juga berlaku terutama sekali dalam kalangan *mutawallī* yang tidak melindungi harta-harta wakaf sebaliknya mengambil dan menyalahgunakan pendapatan wakaf.⁶⁴⁵

Dalam satu seminar wakaf peringkat antarabangsa yang diadakan di Universiti Islam Antarabangsa Malaysia pada tahun 2009, yang disertai oleh para sarjana dan pakar dalam bidang wakaf seperti Monzer Kahf dan Magda Ismail, antara lain seminar tersebut telah membuat resolusi agar urus tadbir harta wakaf khususnya di Malaysia dipisahkan daripada pemusatan kuasa di bawah negeri sebaliknya diambil alih oleh

⁶⁴³ al-Sharbinī, *Mughnī al-Muhtāj* 2:394.

⁶⁴⁴ *Ibid*; al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5:399-400; al-Nawāwī, *al-Majmū'*, 16:354.

⁶⁴⁵ *Ibid*, 32.

badan bukan kerajaan yang tidak berorientasikan keuntungan bagi memaksimumkan pembangunan dan penjanaaan pendapatan wakaf di negara ini.⁶⁴⁶ Pandangan ini secara tidak langsung bercanggah dengan peruntukan di dalam enakmen berkaitan pengurusan wakaf yang memberi kuasa mutlak kepada MAIN sebagai pemegang amanah tunggal aset-aset wakaf di Malaysia sama ada wakaf am atau wakaf khas dan bertanggungjawab terhadap pengurusan dan pembangunan harta wakaf.⁶⁴⁷ Ini bermakna pelaksanaan wakaf oleh mana-mana pemegang amanah persendirian adalah bertentangan dengan peruntukan perundangan.

Meskipun pada dasarnya tadbir urus wakaf telah dibuat secara berpusat dengan kuasa tersebut diletakkan di bawah kerajaan di kebanyakan negara-negara Islam di dunia,⁶⁴⁸ badan-badan bukan kerajaan dilihat memainkan peranan yang penting dalam mengurus dan membangunkan aset-aset wakaf seperti di Kuwait menerusi penubuhan KAPF yang bertanggungjawab dalam melaksanakan aktiviti pelaburan, pengurusan aset, pentadbiran surat ikatan wakaf, serta melatih dan mendidik masyarakat tentang hal ehwal wakaf.⁶⁴⁹

Sementara itu di Singapura, Administration of Muslim Law Act (AMLA) yang telah diluluskan oleh Parlimen negara tersebut pada tahun 1966 telah memberi kuasa pengurusan dan pentadbiran wakaf kepada MUIS sebagai institusi yang bertanggungjawab menguruskan hal ehwal agama Islam di Singapura, manakala, urusan pembangunan aset wakaf kini telah diambil alih oleh anak syarikat MUIS iaitu Warees Investments Pte Ltd yang telah ditubuhkan pada bulan July tahun 2000.⁶⁵⁰ Seksyen 58 (4) dan (5) AMLA telah memberi kuasa kepada MUIS untuk melantik *mutawalli*

⁶⁴⁶ *Resolution of International Conference on Waqf Laws and Management: Reality and Prospect, International Islamic University Malaysia (IIUM)*, 20-22 Oktober 2009, Kuala Lumpur.

⁶⁴⁷ Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia: Legal and Administrative Perspectives*, 85.

⁶⁴⁸ Cizakca, *History of Philanthropic Foundations*, 71-232.

⁶⁴⁹ "About Kuwait Awqaf Public Foundation", laman sesawang *Kuwait Awqaf Public Foundation*, dicapai 26 Mei 2015,

<http://www.awqaf.org.kw/English/AboutMunicipality/GeneralSecretariatOfAwqaf/Pages/default.aspx>.

⁶⁵⁰ "About us", laman sesawang *Warees*, dicapai pada 31 December 2013, <http://www.warees.sg/>.

persendirian bagi menguruskan wakaf dan nazar am. Pada masa yang sama, AMLA turut memberi kuasa kepada MUIS untuk memecat mana-mana *mutawalli* persendirian yang dilantik yang didapati telah melakukan penyelewengan⁶⁵¹ dan melantik *mutawali* yang baharu⁶⁵².

Pengurusan aset wakaf oleh pemegang amanah persendirian di Singapura adalah tertakluk kepada garis panduan dalaman dan proses International Organization for Standardization (ISO) yang ketat.⁶⁵³ Keadaan ini walau bagaimanapun tidak berlaku di Malaysia yang mana tiada peruntukan dalam mana-mana enakmen negeri yang memberi kuasa perundangan untuk mempertikai atau menarik balik fungsi MAIN sebagai pemegang amanah sekiranya *mutawalli* gagal untuk melaksanakan fungsinya sebagai pemegang amanah tunggal. Situasi ini membayangkan tentang fungsi MAIN sebagai *mutawalli* aset wakaf di Malaysia yang bersifat mutlak, kekal dan tidak boleh dicabar.

Sungguhpun undang-undang di Malaysia menetapkan MAIN sebagai pemegang amanah tunggal, MAIN dibenarkan melantik mana-mana individu atau jawatankuasa untuk menguruskan wakaf bagi pihak MAIN.⁶⁵⁴ Peruntukan tersebut merupakan suatu kelegaan kerana memberi ruang kepada mana-mana pihak untuk menguruskan sendiri aset wakaf milik mereka. Walau bagaimanapun, pihak-pihak yang berkenaan hendaklah terlebih dahulu mendapat kebenaran daripada MAIN bagi menguruskan sendiri aset wakaf tersebut selaras dengan peruntukan undang-undang.

Enakmen negeri-negeri pada dasarnya telah memberikan kuasa kepada MAIN untuk melantik atau menubuhkan suatu entiti bagi melaksanakan tugas-tugas pembangunan dan pelaburan harta wakaf secara dinamik. Malah pihak-pihak luar yang berminat untuk membangunkan harta wakaf atau menubuhkan wakaf atau menawarkan produk wakaf yang diharuskan oleh hukum syarak juga boleh mendapatkan kebenaran

⁶⁵¹ Seksyen 58 (4) AMLA.

⁶⁵² Seksyen 58 (5) AMLA.

⁶⁵³ Seksyen 58 (4) dan (5), Administration of Muslims Law Act 2009.

⁶⁵⁴ Seksyen 6, Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam Wilayah-Wilayah Persekutuan (Akta 505).

daripada mana-mana MAIN yang berkaitan.⁶⁵⁵ Misalnya Seksyen 7, Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Selangor) 2003 dalam perkara yang menyentuh tentang “kewajipan MAIN tentang kemajuan ekonomi dan sosial orang Islam” telah memperuntukkan bahawa “menjadi kewajipan MAIN untuk menggalakkan, mendorong, membantu dan mengusahakan kemajuan dan kesejahteraan ekonomi dan sosial masyarakat Islam di dalam Negeri Selangor selaras dengan Hukum Syarak. MAIN juga mempunyai kuasa untuk “menggalakkan perjalanan apa-apa kegiatan sedemikian oleh badan-badan atau orang lain, dan bagi maksud itu untuk menubuhkan atau memperkembang, atau menggalakkan penubuhan atau perkembangan badan-badan lain untuk menjalankan apa-apa kegiatan sedemikian sama ada di bawah kawalan atau kawalan separa oleh MAIN atau secara bebas”.

Seksyen berkenaan turut memberi kebenaran kepada pihak MAIN untuk menjalankan apa-apa kegiatan pembangunan ekonomi dengan kerjasama agensi, badan atau pihak tertentu termasuklah jabatan-jabatan atau pihak-pihak berkuasa Kerajaan Persekutuan atau mana-mana negeri. MAIN juga diberikan kuasa untuk melaksanakan kaedah *istibdāl* sebagai salah satu jalan keluar untuk memajukan harta wakaf yang tidak produktif termasuk melaksanakan pelaburan seperti yang diperuntukkan dalam seksyen 25, Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999 dan Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005.

Bagi menggalas amanah memajukan aset wakaf, sebahagian besar MAIN di Malaysia menubuhkan Jawatankuasa Pembangunan Wakaf yang diberi tanggungjawab khusus mengurus dan merancang aktiviti pelaburan dan pembangunan harta wakaf.⁶⁵⁶ Malah negeri Selangor dan Negeri Sembilan mengorak langkah proaktif dengan

⁶⁵⁵ Siti Mashitoh Mahamood, “Law of Waqf in Malaysia: Recent Developments”, 94-95.

⁶⁵⁶ Misalnya Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan menubuhkan Jawatankuasa Pembangunan dan Pelaburan, manakala di negeri Johor dan Pulau Pinang, Jawatankuasa Wakaf telah diwujudkan.

menubuhkan Perbadanan Wakaf Selangor (PWS)⁶⁵⁷ dan Perbadanan Wakaf Negeri Sembilan (PWNS)⁶⁵⁸ yang mempunyai matlamat dan objektif yang spesifik bagi melaksanakan agenda pembangunan aset wakaf secara lebih berdaya maju. Sementara itu, ke arah memperkasa tadbir urus dan usaha pembangunan wakaf di Malaysia, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR)⁶⁵⁹ dan Yayasan Wakaf Malaysia (YWM)⁶⁶⁰ telah ditubuhkan di peringkat Persekutuan sebagai agensi penyelarasan dan peneraju usaha pembangunan dan penyelidikan wakaf secara bersepadu. JAWHAR dan YWM menjalinkan hubungan kerjasama yang erat dengan pihak MAIN ke arah merancang dan memajukan aset-aset wakaf. Dalam hal ini, JAWHAR sebagai agensi penyelarasan telah menyalurkan peruntukan kewangan menerusi Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9) dan Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMK-10) bagi melaksanakan 17 projek wakaf di seluruh negara melibatkan pembinaan kompleks dan premis perniagaan, asrama anak yatim, pusat kegiatan saudara baru, pusat hemodialisis, pusat perlindungan wanita, hotel dan kompleks pendidikan.⁶⁶¹

Selain itu, MAIN hendaklah melaksanakan dasar pelaporan kewangan dan perakaunan secara telus mengenai nilai aset wakaf, hasil kutipan dan agihan wakaf bagi meningkatkan keyakinan orang awam untuk berwakaf sebagaimana yang dipraktikkan oleh Majlis Ugama Singapura (MUIS) yang mempunyai data yang lengkap berhubung data jumlah hasil wakaf dan agihan yang dibuat kepada benefisiari wakaf bagi setiap

⁶⁵⁷ Ditubuhkan di bawah Seksyen 8(1), Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Selangor 2003 dan Perintah Penubuhan Perbadanan Wakaf Selangor (Perintah 7) dengan perkenan Duli Yang Maha Mulia (DYMM) Sultan Selangor berkuatkuasa pada 11 Januari 2011.

⁶⁵⁸ Ditubuhkan pada tahun 2005 dan merupakan salah satu subsidiari milik penuh MAINS Holdings Sdn. Bhd.

⁶⁵⁹ Walau bagaimanapun, JAWHAR tidak mempunyai bidang kuasa yang mutlak bagi mentadbir dan mengurus harta wakaf memandangkan urusan wakaf adalah tertakluk kepada bidangkuasa Majlis Agama Islam Negeri sebagai Pemegang Amanah tunggal. JAWHAR merupakan agensi yang hanya bertindak sebagai perancang dan penyelarasan bagi program pembangunan wakaf di peringkat Persekutuan. Lihat "Misi", laman sesawang Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri, 26 Januari 2012, http://www.Jawhar.gov.my/index.php?option=com_content&view=article&id=66&Itemid=60&lang=ms.

⁶⁶⁰ Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) telah ditubuhkan pada tahun 2008 dengan matlamat teras untuk melaksanakan program-program bagi mendapatkan dana untuk Kumpulan Wang Amanah Yayasan dan dijadikan modal ekonomi umat Islam. Lihat "Matlamat Teras", laman sesawang Yayasan Wakaf Malaysia, dicapai 14 Mac 2012, <http://ywm.org.my/profil-ywm/matlamat-teras/>.

⁶⁶¹ Anan C. Mohd., "Pembangunan Wakaf-Pengalaman Malaysia" (makalah, *Seminar Wakaf Serantau, Hotel Sunway Putra*, Kuala Lumpur, 4-5 September 2012, 5-7.

tahun. Pengurusan wakaf khususnya agihan wakaf secara telus secara amnya telah dipraktikkan oleh JCorp, PWS serta Bank Muamalat Malaysia sehingga menarik minat orang awam untuk membuat sumbangan wakaf dalam pelbagai bentuk seperti tanah, klinik dan wang tunai.

Di Malaysia, pengurusan aset wakaf secara persendirian oleh WANCorp dan Bank Muamalat Malaysia (setelah mendapat perkenan daripada pihak berkuasa agama negeri yang berkaitan), merupakan antara model wakaf berdaya maju yang boleh dibanggakan dan wajar dicontohi oleh syarikat korporat yang lain yang berhasrat untuk menguruskan aset wakaf. Perkembangan ini membuktikan bahawa harta wakaf di negara ini berupaya diurus menerusi sistem tadbir urus yang telus dan cekap tanpa berharap dan bergantung kepada institusi kerajaan malah ia secara tidak langsung menafikan pendapat bahawa pengurusan aset wakaf secara persendirian akan menyebabkan timbulnya pelbagai isu seperti penyelewengan dan kehilangan aset wakaf. Dalam pada itu, kuasa MAIN sebagai pemegang amanah tunggal terus kekal daripada sudut menguruskan pendaftaran harta-harta wakaf di samping memantau kemajuan aset-aset wakaf yang diurus tadbir secara persendirian atau oleh individu atau institusi tertentu.

Perkembangan yang sama dapat dilihat khususnya dalam bidang pendidikan apabila beberapa universiti awam di negara ini turut menubuhkan endowmen atau tabung wakaf pendidikan bagi menggalakkan orang ramai menyumbang secara langsung untuk pembangunan institusi pendidikan berteraskan konsep wakaf.⁶⁶² Dalam hal ini, adalah penting bagi setiap tabung endowmen atau tabung wakaf pendidikan mendapat persetujuan dan perlantikan daripada MAIN sebagai wakil untuk mentadbir aset dan dana wakaf selaras dengan peruntukan undang-undang. Perlantikan wakil

⁶⁶² Tabung endowmen atau tabung wakaf yang telah ditubuhkan di Malaysia adalah seperti IIUM Endowment Fund di Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, Dana Wakaf dan Endowmen UKM di Universiti Kebangsaan Malaysia dan Dana Wakaf Ilmu di Universiti Putra Malaysia.

MAIN sebagai salah seorang ahli lembaga endowmen juga membolehkan MAIN memantau aktiviti wakaf di tanpa mempunyai apa-apa kepentingan kewangan bagi merealisasikan objektif pendidikan berteraskan konsep wakaf secara lebih meluas.

2.22 Senario Pelaburan Wakaf dan Endowmen di Malaysia

Seperti yang dinyatakan sebelum ini, sebahagian besar aset wakaf di Malaysia terdiri daripada aset hartanah dalam bentuk harta tak alih manakala hanya sebahagian kecil dalam bentuk wang tunai. Manakala Johor Corporation (JCorp) merupakan satu-satunya syarikat korporat di Malaysia yang mempunyai aset wakaf dalam bentuk saham syarikat dengan nilai aset bersih semasa berjumlah RM250.27 juta dan nilai pasaran wakaf saham setakat tahun 2014 adalah RM500 juta.⁶⁶³

Hasil kajian oleh Cizakca mendapati bahawa lebih 20% wang tunai yang diwakafkan semasa era Empayar Turki Uthmāniyyah terus kekal selama lebih 100 tahun.⁶⁶⁴ Faktor kekekalan aset dalam bentuk wang tunai dilihat amat bergantung pada kecekapan pengurusan meskipun aset tersebut terdiri daripada harta alih yang tidak mempunyai jasad.

Tinjauan penulis mendapati kebanyakan pengurus wakaf di Malaysia kurang mempunyai pengetahuan dan pengalaman dalam aspek pelaburan wakaf kerana dana wakaf yang terkumpul biasanya akan hanya disimpan di dalam akaun simpanan atau simpanan tetap Islam bertempoh dengan pulangan sekitar 3%. Pendekatan yang agak berbeza diambil oleh beberapa institusi wakaf di negara-negara seperti Kuwait⁶⁶⁵ dan Singapura⁶⁶⁶ termasuk beberapa endowmen pendidikan luar negara seperti Harvard

⁶⁶³ Nooh Gadot, "Pembangunan Waqaf di Negeri Johor", kertas kerja Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, Hotel Istana Kuala Lumpur, 8-10 Disember 2014, h. 11.

⁶⁶⁴ Cizakca, *A History of Philanthropic Foundations*, 52.

⁶⁶⁵ Khaled M. Al-Busharah, "Kuwait Awqaf Public Foundation, (KAPF), Developmental Social Experience and Prospects", 1-19.

⁶⁶⁶ Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Investment and Development of Waqf Assets in Singapore".

Endowment⁶⁶⁷ dan Yale Endowment⁶⁶⁸ yang melaksanakan strategi pelaburan bersifat dinamik bagi menjana pendapatan yang konsisten kepada institusi terbabit.

Pada dasarnya wakaf dan endowmen merupakan dua entiti filantropi yang mempunyai ciri-ciri yang hampir sama iaitu suatu pemberian yang berkekalan dan hanya manfaatnya diagihkan kepada benefisiari yang tertentu. Walau bagaimanapun, para sarjana yang membahaskan kedua-dua konsep ini telah menggariskan perbezaan yang ketara antara kedua-duanya. Wakaf secara amnya merupakan suatu bentuk pemberian berkekalan atau sedekah jariah yang lahir daripada *rūh* dan *tasawwur* Islam yang bertunjangan kepada dalil al-Quran, *al-sunnah* serta *ijma'* fuqaha. Manakala sistem endowmen lahir daripada konsep *trust* dalam perundangan Inggeris yang tidak bersumberkan nilai atau *rūh* yang bersifat keagamaan meskipun mempunyai elemen yang berteraskan kebajikan. Dari sudut pemilikan, aset wakaf dimiliki oleh pemilik asal iaitu Allah SWT dan *mutawalli'* atau pemegang amanah dilantik untuk menguruskan aset wakaf, sebaliknya bagi sesuatu endowmen, pemegang amanah merupakan pemilik kepada sesuatu endowmen atau *trust*.⁶⁶⁹

Dari segi harta atau objek yang boleh diinfakkan, hanya harta yang halal sahaja yang sah untuk diwakafkan manakala perundangan endowmen atau *trust* tidak menetapkan sedemikian yang mana aset yang mempunyai elemen riba juga boleh disalurkan kepada endowmen. Ini bermakna aset wakaf hanya boleh dikembangkan atau dilaburkan dalam perniagaan yang halal tanpa unsur-unsur batil seperti riba manakala harta endowmen boleh dilaburkan dalam perniagaan yang bercirikan faedah atau riba bagi menjamin pulangan yang tinggi dan konsisten kepada endowmen tersebut.

Di Amerika Syarikat misalnya, kebanyakan yayasan atau endowmen di negara berkenaan meletakkan target keuntungan pelaburan sebanyak 9% setahun bagi

⁶⁶⁷ University of Harvard, *Harvard Management Company Endowment Report 2013*.

⁶⁶⁸ University of Yale, *Yale Endowment 2013*.

⁶⁶⁹ Perbahasan lanjut mengenai perbezaan konsep *trust* dan wakaf lihat Razali Othman, *Institusi Wakaf: Sejarah dan Amalan Masa Kini* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2013), 35-53.

memenuhi keperluan untuk membuat agihan bagi tujuan kebajikan serta menanggung kos pengurusan.⁶⁷⁰ Rata-ratanya kebanyakan institusi endowmen terkemuka ini mencatatkan keuntungan dalam segmen pelaburan yang agak tinggi setiap tahun hasil daripada kecekapan pengurusan pelaburan. Sebagai contoh, Harvard Endowment mencatatkan pulangan pelaburan sebanyak 15.4% bagi tahun fiskal setakat 30 Jun 2014 dengan nilai keseluruhan endowmen berkenaan berjumlah USD36.4 bilion,⁶⁷¹ manakala Yale Endowment mencatatkan pulangan pelaburan tertinggi dalam tempoh 10 tahun iaitu sebanyak 20.2% dengan saiz endowmen bernilai USD23.9 bilion.⁶⁷² Data ini membuktikan bahawa strategi pelaburan yang efisien dan dinamik memainkan peranan yang penting bagi menjana pendapatan yang stabil kepada endowmen ke arah meningkatkan agihan kepada benefisiari.

Jadual 2.7 menunjukkan perbandingan portfolio pelaburan bagi empat institusi amanah merangkumi wakaf dan endowmen. Berdasarkan perbandingan, 87% aset wakaf di Singapura dilaburkan dalam segmen hartanah, 7% dalam ekuiti atau sukuk dan selebihnya 6% dalam bentuk wang tunai.⁶⁷³

Jadual 2.7: Perbandingan Portfolio Pelaburan

Institusi	Aset Sebenar (Hartanah/ Komoditi) %	Ekuiti (Tempatan/ Luar/ Swasta) %	Pendapatan Tetap (Bon/Sukuk) %	Pulangan Pasti (Absolute Return) %	Tunai %	Bisnes/ Servis/ Lain-Lain
MUIS	87		7	-	6	-
KAPF	53	-		41		6
Harvard Endowment	25	49	9	15	2	-
Yale Endowment	27	48	5	18	0	-

Sumber: MUIS, KAPF, Harvard Endowment dan Yale Endowment

⁶⁷⁰ Tunku Alina Raja Muhd. Alias, ““Unleashing the Potential of the Waqf As an Economic Institution in Malaysia: Policy, Legal and Economic Reforms”, 265.

⁶⁷¹ Harvard Management Company Inc., September 2014, Annual Endowment Report, Message from CEO, 1.

⁶⁷² “The Yale University Investments Office”, laman sesawang *Yale University Investments Office*, dicapai 25 Mei 2015, <http://investments.yale.edu/>.

⁶⁷³ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Investment and Development of Waqf Assets in Singapore”.

Bagi KAPF, 53% meliputi pelaburan dalam sektor hartanah, 41% dalam sektor kewangan dan 6% dalam sektor perkhidmatan.⁶⁷⁴ Di samping itu, KAPF juga mempraktikkan strategi pelaburan merentasi sempadan geografi apabila 13% daripada aset wakaf yayasan berkenaan berada di Eropah, Amerika, Negara-Negara Teluk dan beberapa negara lain.⁶⁷⁵

KAPF merupakan sebuah agensi yang ditubuhkan di bawah Kementerian Wakaf dan Hal Ehwal Islam Kuwait pada tahun 1993 dengan matlamat utama untuk memberi galakan kepada masyarakat untuk berwakaf, meningkatkan pendapatan wakaf melalui pelaburan dan mengagihkan hasil pelaburan menurut kehendak pewakaf.⁶⁷⁶ Semenjak penubuhannya KAPF melaksanakan pelbagai projek yang memberi faedah kepada masyarakat seperti bantuan kewangan kepada pelajar miskin, penyediaan minuman percuma di tempat awam, memberikan bantuan pakaian pada keluarga yang susah dan menyediakan makanan pada bulan Ramadan di beberapa buah masjid, membiayai aktiviti keagamaan, kebajikan sosial dan NGO.⁶⁷⁷

Perbandingan data portfolio pelaburan antara Yale Endowment dan Harvard Endowment berasaskan kelas aset menunjukkan bahawa sebahagian besar pelaburan kedua-dua endowmen ini adalah dalam ekuiti iaitu sebanyak 49% bagi Harvard Endowment dan 48% bagi Yale Endowment. Manakala selebihnya dilaburkan dalam pelbagai aset kelas lain seperti pulangan pasti (*absolute return*) merangkumi misalnya kontrak masa hadapan, opsyen dan derivatif, simpanan tetap, aset sebenar (*real asset*) termasuk komoditi, sumber semula jadi seperti sumber logam dan hartanah serta wang tunai. Secara amnya, kebanyakan endowmen mengambil pendekatan membuat pelaburan dalam kelas aset yang lebih sofistikated dan berorientasikan ekuiti bagi

⁶⁷⁴ Busharah, "Kuwait Awqaf Public Foundation, (KAPF), Developmental Social Experience and Prospects", 7.

⁶⁷⁵ *Ibid.*

⁶⁷⁶ Busharah, "Kuwait Awqaf Public Foundation, (KAPF), Developmental Social Experience and Prospects", 2.

⁶⁷⁷ *Ibid.*, 16.

meningkatkan hasil pelaburan mereka. Polisi pelaburan ini telah dipraktikkan oleh Yale Endowment yang mana 95% daripada pelaburannya tertumpu pada aset yang mempunyai jangkaan menghasilkan pulangan seumpama ekuiti (*assets expected to produce equity-like returns*) yang memberikan pulangan yang stabil kepada endowmen berkenaan.⁶⁷⁸

Jelas sekali bahawa modus operandi institusi endowmen yang pada asalnya terdiri daripada harta tak alih seperti hartanah sebagai aset utama telah beralih dengan memberi tumpuan kepada penguasaan aset dalam bentuk ekuiti bagi menjana pulangan yang lebih kompetitif.⁶⁷⁹ Di samping itu, peralihan pendekatan pelaburan oleh kebanyakan endowmen luar negara dalam kelas aset “*non-traditional*” seperti ekuiti swasta (*private equity*) juga merupakan suatu kaedah pelaburan yang popular. Pelaburan dalam segmen ekuiti swasta merujuk kepada pelaburan dalam syarikat persendirian yang tidak disenaraikan di bursa saham yang lazimnya mempunyai saiz yang lebih kecil serta kurang birokrasi daripada segi pengurusan seperti Toys “R” Us, Burger King, Elizabeth Arden dan The Gap berbanding dengan syarikat yang tersenarai di bursa.⁶⁸⁰

Bagi Yale Endowment, 32% daripada aset kelasnya terdiri daripada pelaburan dalam ekuiti swasta dan selama 20 tahun penubuhannya semenjak tahun 1973 hingga 2013, segmen berkenaan menyumbang pendapatan tahunan pada kadar purata 29.9%.⁶⁸¹ Selain pelaburan dalam ekuiti swasta, kebanyakan endowmen, yayasan dan pelabur institusi di Amerika Syarikat juga telah beralih kepada kelas aset “alternatif” seperti aset sebenar (*real assets*) meliputi komoditi, logam, hartanah dan petroleum dan dana lindung nilai (*hedge funds*) sebagai segmen pelaburan utama.⁶⁸²

⁶⁷⁸ University of Yale, *Yale Endowment 2013*, 6.

⁶⁷⁹ Pada tahun 2013, jumlah aset hartanah dalam segmen pelaburan Harvard Endowment dan Yale Endowment masing-masing adalah sebanyak 10 % dan 20 %. Lihat University of Harvard, *Harvard Endowment 2013*, 12 dan University of Yale, *Yale Endowment 2013*, 2.

⁶⁸⁰ Wildermuth, *How the Smart Money Invests. Wise Money. Using Endowment Investment Approch to Minimize Volatility and Increase*, 150.

⁶⁸¹ University of Yale, *Yale Endowment 2013*, 12.

⁶⁸² *Ibid*, 10.

Pelaburan dalam ekuiti swasta adalah berbeza dengan pelaburan menerusi konsep modal teroka (*venture capital*) yang mana pelaburan ekuiti swasta tertumpu dalam syarikat yang sudah pun menjana keuntungan menerusi pengeluaran produk dan perkhidmatan yang kukuh dalam pasaran. Justeru pelaburan yang dibuat berupaya meningkatkan serta memberi nilai tambah ke arah meningkatkan prestasi sedia ada. Berbanding dengan konsep modal teroka yang lazimnya melibatkan pelaburan dalam syarikat yang kurang berpengalaman kerana mempunyai latar belakang sejarah pengurusan yang terhad serta belum terbukti mempunyai prestasi yang baik dalam pasaran meskipun mempunyai konsep bisnes yang menarik.⁶⁸³

Jim Garland berpendapat, faktor terpenting dalam strategi pelaburan yang menekankan aspek pengkalan modal seperti aset wakaf adalah penjanaan pendapatan bagi memenuhi keperluan benefisiari dan bukannya kenaikan modal.⁶⁸⁴ Amat rugi sekali sekiranya dana wakaf yang terkumpul tidak dilaburkan secara cekap kerana wang tunai yang diwakafkan yang disimpan dalam akaun simpanan semata-mata terdedah kepada risiko inflasi yang akan memberi kesan terhadap nilai simpanan untuk jangka masa panjang.⁶⁸⁵ Strategi utama pelaburan sebenarnya bukanlah sekadar mengekalkan jumlah modal yang asal sebaliknya perlu mengambil kira kuasa beli wang tunai pada masa hadapan.⁶⁸⁶ Aspek pengurusan risiko juga perlu diberikan perhatian dalam memastikan modal wakaf terus kekal dan hanya keuntungan yang diperoleh daripada pelaburan harta wakaf diagihkan kepada benefisiari.

Usaha untuk memaksimumkan pendapatan dan penjanaan pulangan yang berterusan daripada modal asal wakaf sewajarnya dijadikan fokus utama oleh semua pengurus wakaf. Walau bagaimanapun, kebanyakan aset wakaf adalah dalam bentuk

⁶⁸³ Wildermuth, *How the Smart Money Invests. Wise Money. Using Endowment Investment Approch to Minimize Volatility and Increase Output*, 151-152.

⁶⁸⁴ Elroy Dimson, "Endowments Volatility and Time" (makalah, *Nuffield Foundation Investment Seminars*, 5 Mar. 2007) 7.

⁶⁸⁵ Wildermuth, *How the Smart Money Invests. Wise Money. Using Endowment Investment Approch to Minimize Volatility and Increase Output*, 57.

⁶⁸⁶ *Ibid.*

harta tak alih yang tertakluk kepada ciri-ciri yang rigid mengakibatkan banyak pentadbir wakaf yang masih terikat dengan pentafsiran wakaf dalam konteks yang sempit sehingga mereka tidak bertindak proaktif dan inovatif dalam menguruskan pelaburan wakaf. Situasi ini menjadi punca utama aset wakaf tidak berupaya menjana pulangan yang tinggi serta banyak aset wakaf yang tercicir daripada arus pembangunan perdana.⁶⁸⁷

Pengalaman Waqaf An-Nur Corporation sebagai satu-satunya badan korporat di Malaysia yang menguruskan wakaf saham syarikat juga wajar dinilai dan didekati oleh pakar pelaburan dan pakar syariah bagi meninjau cabaran yang dihadapi oleh institusi tersebut. Oleh itu, terdapat keperluan garis panduan berkaitan pelaburan aset wakaf diwujudkan sebagai rujukan kepada semua pengurus aset wakaf di Malaysia dalam menguruskan pelaburan aset kewangan yang diwakafkan secara lebih efisien.

2.23 Strategi Pelaburan Harta Wakaf Secara Lestari Menurut Perspektif Islam

Wakaf merupakan suatu pemberian, pengorbanan dan pelaburan harta benda oleh manusia yang tinggi martabatnya di sisi Allah SWT kerana dijanjikan ganjaran pahala yang berterusan kepada pewakaf sepanjang hayatnya sehingga selepas kematiannya. Rentetan itu, usaha untuk memajukan harta wakaf agar mencapai konsep dan objektifnya semakin diberikan perhatian yang serius oleh pentadbir dan pengurus wakaf. Ini bagi memastikan harta wakaf berupaya dikembangkan menerusi mekanisme pembangunan yang dinamik tanpa mengakibatkan pembaziran yang merugikan umat Islam.

Hukum-hukum berkaitan wakaf termasuk dalam perkara *ijtihādīyyah* yang terbuka kepada pandangan-pandangan yang lebih segar dan baharu selaras dengan keperluan dan tuntunan semasa dalam kerangka memakmurkan institusi wakaf. Amalan

⁶⁸⁷ Cizacka, *History of Philanthropic Foundation*, 16.

pelaburan harta wakaf khususnya wakaf tunai diharuskan dalam Islam berdasarkan pandangan daripada Imam Zufar dalam mazhab Ḥanāfī yang membenarkan amalan wakaf tunai dilaburkan dalam perniagaan *muḍārabah* manakala hasilnya diagihkan untuk tujuan kebajikan. Di dalam kitab *al-Mudawwanah*, Imam Mālik memberikan pandangan yang mengharuskan wakaf wang tunai menerusi mekanisme pembiayaan secara *qard ḥasan* (pinjaman tanpa faedah) dengan memberi pinjaman 100 dinar kepada orang yang ingin menjalankan perniagaan untuk tempoh tertentu yang mana sekiranya berlaku kerugian, peminjam dikehendaki menanggung kerugian tersebut.⁶⁸⁸ Wakaf tunai berasaskan pemberian pinjaman tanpa faedah (*salaf*) kepada golongan yang memerlukan turut diterima oleh ulama-ulama dalam mazhab Mālikī.⁶⁸⁹ Perkara ini jelas membuktikan bahawa aset wakaf baik dalam bentuk wang tunai mahupun hartanah tidak wajar dibiarkan terpendam bahkan hendaklah dilaburkan dan hasilnya disalurkan bagi tujuan kebajikan.

Terdapat tiga kriteria penting yang perlu diberikan perhatian dalam menguruskan pelaburan aset wakaf, pertama, modal wakaf tidak berkurangan, justeru perlindungan terhadap modal hendaklah dijadikan prioriti; kedua, pelaburan yang dilaksanakan hendaklah berupaya menjana pendapatan yang konsisten dan stabil untuk diagihkan kepada benefisiari wakaf di samping pada masa yang sama membolehkan pewakaf mendapat ganjaran pahala seperti yang diharapkan daripada Allah SWT secara berterusan;⁶⁹⁰ dan ketiga, pelaburan yang dibuat hendaklah patuh syariah.⁶⁹¹

KAPF merupakan salah sebuah institusi pengurusan wakaf yang giat melaksanakan pembangunan dan pelaburan harta wakaf secara agresif di Kuwait. Dalam hal ini, KAPF menggariskan beberapa kriteria strategi pelaburan wakaf dengan

⁶⁸⁸ al-Imam Mālik, *al-Mudawwanah al-Kubrā*, 4:452.

⁶⁸⁹ al-Abī, *Jawāhīr al-Iklīl*, 2:205.

⁶⁹⁰ Abdelrahman B.M. Abbas, *The Economics of Benevolence: An Islamic Paradigm*, tesis kedoktoran, Doktor Falsafah, University of Wales, (1990), 123-128.

⁶⁹¹ Asyraf Wajdi Dusuki et al. ed., *Islamic Financial System: Principles and Operations* (Kuala Lumpur: International Shariah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), 2011) 452-453.

mengambil kira aspek pematuhan prinsip-prinsip syariah, kajian terhadap prestasi ekonomi, diversifikasi pelaburan berasaskan kepada kedudukan geografi, diversifikasi instrumen pelaburan dan sektor pelaburan (kewangan, hartanah dan perkhidmatan).⁶⁹²

Mempelbagaikan pilihan pelaburan merupakan antara pendekatan yang penting bagi menanggapi risiko dalam mana-mana pelaburan bertepatan dengan ungkapan: “Don’t put your eggs in one basket”.⁶⁹³ Pempelbagaian pelaburan bertujuan memastikan bahawa pelabur masih lagi berpeluang untuk mendapatkan pulangan melalui satu segmen pelaburan sekiranya terdapat pulangan pelaburan lain yang kurang memuaskan atau mengalami kerugian.⁶⁹⁴ Dengan cara ini risiko pelaburan dapat dikurangkan dan berupaya memaksimumkan keuntungan.

Ke arah mengukuhkan usaha pelaburan aset wakaf agar menepati kehendak hukum syarak, *Majma‘ Fiqh* dalam keputusan berkaitan pelaburan wakaf pada tahun 2004 menggariskan beberapa kriteria penting bagi mengembangkan aset wakaf secara produktif antaranya adalah seperti berikut: pelaburan hendaklah dilaksanakan dalam segmen pelaburan yang mematuhi prinsip-prinsip syariah; mengekalkan modal wakaf dan pada masa yang sama menjana manfaat yang berterusan; mempelbagaikan portfolio pelaburan bagi mengurangkan risiko kerugian dan mengambil pelbagai pendekatan jaminan modal wakaf bagi mengelakkan modal wakaf merosot atau hilang; melaksanakan kajian yang komprehensif sebelum melabur bagi memastikan projek yang bakal dibiayai mempunyai potensi yang kukuh dari segi keberhasilan dan impak dari sudut ekonomi; memilih kaedah pelaburan yang selamat dan mengelakkan pelaburan yang berisiko tinggi; kaedah pelaburan hendaklah bersesuaian dengan sifat

⁶⁹² Busharah, “Kuwait Awqaf Public Foundation (KAPF), Developmental Social Experience and Prospects”, 6.

⁶⁹³ Yang bermaksud jangan meletakkan telur-telur di dalam satu raga bagi mengelakkan kehilangan kesemua telur tersebut sekiranya berlaku sesuatu yang tidak diingini merujuk kepada aspek keperluan mempelbagaikan segmen pelaburan bagi mengurangkan risiko kerugian dengan hanya bergantung pada satu bentuk pelaburan.

⁶⁹⁴ Securities Industry Development Corporation (SIDC), *Soal Jawab Pelabur, Langkah Permulaan Pelaburan* (Kuala Lumpur: Securities Industry Development Corporation (SIDC), Securities Commission Malaysia, 2009), 10.

aset wakaf bagi memelihara modal aset wakaf dan menjamin kemaslahatan benefisiari yakni sekiranya harta merupakan harta alih hendaklah dipastikan pemilikannya tidak hilang dan sekiranya dalam bentuk wang hendaklah dilaburkan menerusi akad-akad seperti *muḍārabah*, *mushārahah*, *istiṣnā'* dan akad-akad yang lain; dan pengurus pelaburan hendaklah bersikap telus dalam pelaburan dari segi pelaporan operasi, pendapatan dan agihan manfaat wakaf.⁶⁹⁵

Berdasarkan kepada huraian kriteria pelaburan yang telah dibincangkan, pada dasarnya strategi pelaburan harta wakaf secara lestari perlu dilaksanakan secara berhemah dan berhati-hati dengan mengambil kira beberapa strategi pelaburan yang dapat dirumuskan seperti yang berikut:

1. Memastikan objektif wakaf tercapai selaras dengan niat pewakaf⁶⁹⁶ dan benefisiari berupaya mendapat manfaat hasil daripada pembangunan harta wakaf.
2. Mengekalkan modal wakaf dan pada masa yang sama menjana pendapatan yang lumayan dan konsisten.
3. Memastikan aset wakaf dilaburkan menggunakan mekanisme dan instrumen patuh syariah.
4. Melindungi status wakaf bagi menjamin pemilikan aset wakaf terus kekal berada di pihak *mutawallī*.
5. Melantik pengurus pelaburan yang cekap dengan kos pengurusan yang minimal bagi meningkatkan pulangan untuk diagihkan kepada benefisiari.
6. Menekankan aspek pengurusan risiko yang cekap terutama sekali darisegi jaminan modal bagi menjamin kekekalan modal wakaf.

⁶⁹⁵ Resolusi no. 140 (6/15), laman sesawang *Majma' Fiqh al-Islāmi al-Duwalī*, dicapai 20 Mei 2015, <http://www.fiqhacademy.org.sa/qrarat/15-6.htm>.

⁶⁹⁶ Zaini Osman, "Innovative Financing Models for Enhancing Wakaf Assets in Singapore".

7. Melaksanakan kajian yang komprehensif bagi menentukan tahap risiko yang boleh ditanggung berasaskan prinsip “*al-ghunmu bi al-ghurmi*”⁶⁹⁷ iaitu keuntungan adalah melalui penanggungan risiko.
8. Melakukan mempelbagaian (*diversification*) dari segi instrumen dan sektor pelaburan bagi menangani risiko dan menjamin pulangan yang stabil termasuk mempelbagaian pelaburan berasaskan kepada kedudukan geografi di samping peka terhadap peraturan berkaitan wakaf dan endowmen di negara-negara luar bagi memelihara kekekalan aset wakaf.
9. Melaksanakan *istibdāl* sebagai jalan keluar bagi pelaburan aset wakaf dalam saham yang tidak produktif dengan digantikan dengan saham yang lebih produktif atau aset tetap lain sebagai harta *badal* (harta gantian) bagi memelihara modal wakaf.
10. Pengurus pelaburan dan *mutawalli* hendaklah bersikap telus dalam pelaburan dari segi pelaporan kewangan dan perakaunan, operasi, pendapatan dan agihan manfaat wakaf bagi memberi lebih keyakinan kepada orang awam untuk berwakaf.

Sebagai salah satu pendekatan awal bagi institusi wakaf di Malaysia yang berkemungkinan kurang berpengalaman dalam aspek pengurusan pelaburan, model pelaburan yang dilaksanakan oleh beberapa endowmen terkemuka seperti Yale Endowment dan Harvard Endowment mungkin boleh dipertimbangkan untuk diaplikasikan. Strategi yang boleh dipertimbangkan ialah pengelasan aset (*asset allocation*) pelaburan dengan memberi tumpuan misalnya dalam ekuiti swasta (*private equity*) iaitu dalam syarikat-syarikat patuh syariah yang mempamerkan prestasi yang

⁶⁹⁷ Al-Nadwī Ahmad. A., *al-Qawā'id al-Fiqhiyyah* (Syria: Dār al-Qalam, 2000), 411.

cemerlang selain terbukti berupaya memberikan pulangan yang kompetitif dan konsisten kepada para pelabur.

Di samping itu, penekanan juga hendaklah diberikan dalam memastikan pelaburan harta wakaf dibuat dalam sektor patuh syariah sahaja dengan melantik pengurus pelaburan yang bertauliah, profesional dan berpengalaman luas. Industri pasaran modal Islam di Malaysia diperakui mempunyai landskap kewangan dan perundangan yang komprehensif dan dikawal ketat oleh Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia menerusi resolusi-resolusi kewangan Islam bersifat dinamik sejajar dengan keperluan dan tuntunan semasa yang sewajarnya dimanfaatkan oleh semua institusi wakaf di negara ini.

Aspek pelaporan kewangan dan perakaunan meliputi pendapatan dan agihan wakaf juga hendaklah dilaksanakan secara telus bagi meningkatkan keyakinan orang ramai untuk berwakaf. Pendekatan MUIS⁶⁹⁸ dan KAPF⁶⁹⁹ yang begitu telus dalam aspek pelaporan khususnya dalam agihan manfaat berjaya meningkatkan keyakinan orang ramai untuk berwakaf dan seterusnya melancarkan usaha kedua-dua institusi ini untuk mengumpul dana serta menggerakkan agenda pembangunan wakaf. Pendekatan yang sama dilihat diambil oleh beberapa agensi pengurusan wakaf di Malaysia seperti Bank Muamalat Malaysia, PWS⁷⁰⁰ dan JCorp yang mengimplementasikan pelaporan kewangan dan perakaunan yang telus dan dapat diakses oleh semua pihak. Hal ini terbukti meningkatkan kredibiliti dan akauntabiliti pihak-pihak berkenaan dalam menguruskan harta wakaf berasaskan kepada kapasiti bidang kuasa masing-masing sebagai nazir khas yang dilantik oleh MAIN.

⁶⁹⁸ MUIS, *Majlis Ugama Islam Singapura Annual Report 2013*, 94.

⁶⁹⁹ Busharah, "Kuwait Awqaf Public Foundation (KAPF), Developmental Social Experience and Prospects", 7.

⁷⁰⁰ "Agihan Manfaat Wakaf", laman sesawang Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor, di capai 16 Disember 2014. <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/2012-04-27-03-02-07/2013-08-16-07-29-42/agihan-manfaat-wakaf>; Agihan Sumbangan Wakaf, laman sesawang Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor, di capai 16 Disember 2014 <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/2012-04-27-03-02-07/2013-08-16-07-29-42/agihan-sumbangan-wakaf>, di capai pada 16 Disember 2014.

Kesimpulan

Sejarah merakamkan bukti bahawa wakaf merupakan suatu instrumen kebajikan sosial yang unik dan eksklusif bertujuan untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT menerusi kaedah menginfakkan harta untuk tujuan kemaslahatan ummah di samping memperoleh ganjaran pahala yang berpanjangan di dunia dan akhirat ibarat air yang terus mengalir. Islam sebagai suatu cara hidup amat menekankan pengharmonian dalam aspek pembangunan fizikal dan spiritual selaras dengan hukum syarak demi menjamin kesejahteraan umat manusia bukan sahaja di dunia ini bahkan di akhirat nanti bagi mencapai *al-falāh* serta memenuhi tuntutan *maqāṣid sharī'ah*.

Sehubungan itu, teori pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldūn dan konsep pembangunan harta wakaf secara lestari menurut perspektif Islam perlu diterapkan dalam pelan tindakan dan strategi pembangunan harta wakaf bagi menjamin pendekatan pembangunan yang syumul dan progresif. Kedua-dua teori ini juga dapat dijadikan landasan bagi menentukan mekanisme terbaik untuk memajukan aset wakaf secara progresif tanpa mengabaikan prinsip-prinsip syariah. Sebarang strategi pelaburan harta wakaf juga perlu mengikut garis panduan pelaburan harta wakaf yang digariskan oleh fuqaha sebagaimana yang disarankan dalam kajian ini.

Berdasarkan perbincangan di atas, jelas sekali bahawa menerusi inovasi dan kreativiti, rangka perundangan yang mantap, tadbir urus yang efisien oleh mereka yang berbakat dan bermotivasi tinggi, yang disokong oleh fatwa-fatwa bersifat dinamik serta akses mudah terhadap sumber pembiayaan merupakan kunci utama yang menyumbang kepada kejayaan pengurusan aset wakaf. Justeru, pengurusan dan pentadbiran harta wakaf secara efisien dan telus amat penting dalam menentukan hala tuju institusi wakaf agar terus kekal relevan dengan agenda pembangunan sosioekonomi negara demi kemaslahatan rakyat.

BAB 3: KONSEP DANA AMANAH HARTANAH ISLAM: AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM (I-REIT) DAN AMANAH HARTANAH BUMIPUTERA (AHB)

3.1 Pengenalan

Bab ini akan menjelaskan tentang struktur dan mekanisme dua instrumen dana pelaburan berasaskan hartanah iaitu amanah pelaburan hartanah Islam (*Islamic real estate investment trust*, I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) bagi meninjau potensi kedua-dua instrumen pasaran modal Islam ini bagi tujuan memajukan harta wakaf. Perbincangan dalam bab ini juga akan mengenal pasti perbezaan antara I-REIT dan AHB dalam menentukan prospek kedua-duanya bagi tujuan pembangunan aset hartanah wakaf.

3.2 Konsep Dana Pelaburan

Dana pelaburan atau skim pelaburan kolektif (*collective investment scheme*, CIS) ialah skim yang mengumpulkan dana daripada pelabur yang mempunyai matlamat pelaburan yang sama ke dalam satu tabung dan diuruskan oleh pengurus pelaburan profesional.⁷⁰¹ AAI OFI mendefinisikan dana pelaburan sebagai alat pelaburan yang berasingan dan berdikari daripada institusi yang menubuhkannya.⁷⁰² Sesebuah dana pelaburan terdiri daripada unit saham yang mewakili bahagian pemegang saham di dalam sesuatu aset selain turut mempunyai kelayakan terhadap keuntungan atau kerugian. Dana pelaburan

⁷⁰¹ Securities Industry Development Corporation (SIDC), *Soal Jawab Pelabur: Langkah Permulaan Pelaburan*, 13.

⁷⁰² "Funds are investment vehicles, which are financially independent of the institutions that establish them. Funds take the form of equal participating shares/units, which represent the shareholders'/unitholders' share of the assets, and entitlement to profits or losses. The funds are managed on the basis of either *mudaraba* or agency contract. "Investment funds are permissible by Shari'a. Because funds are a form of collective investment that continue throughout their term, the rights and duties of participants are defined and restricted by the common interest, since they relate to third parties' rights. Hence, in cases where the fund is managed on the basis of agency the shareholders'/unitholders waive their right to management, redemption or liquidation except in accordance with the limitations and conditions set out in the statutes and by-laws." Lihat AAI OFI, *Financial Accounting*, Standard No. 14, Appendix B.

secara umumnya adalah sah di sisi hukum syarak dan diuruskan berdasarkan kepada akad *muḍārabah* dan *wakālah* yang menjelaskan hubungan antara pengurus dana dan pelabur. Manakala akad *mushārahah* merupakan akad yang mendasari hubungan antara para pelabur yang melabur dalam dana tersebut.⁷⁰³ Disebabkan dana amanah merupakan satu bentuk pelaburan kolektif yang berterusan sepanjang tempoh penubuhannya, hak-hak dan kewajipan peserta ditetapkan dan dihadkan oleh kepentingan bersama kerana ia melibatkan hak-hak pihak ketiga. Oleh itu, dalam kes di mana dana diuruskan atas dasar *wakālah*, pemegang saham akan mengetepikan hak mereka dalam pengurusan, penebusan atau pembubaran kecuali dalam perkara tertentu yang ditetapkan dalam peraturan dan undang-undang mengikut had dan syarat-syaratnya.

Dari sudut sejarah, konsep dana amanah (*unit trust* atau *mutual fund*) dikatakan diambil daripada konsep wakaf yang disyariatkan dalam agama Islam dan diperkenalkan di Eropah pada abad ke-13. Meskipun idea ini pada asalnya menimbulkan polemik, konsep dana amanah hanya mula dilaksanakan buat pertama kalinya di England oleh golongan agamawan Kristian Fransiscan Friars selepas berlakunya perang salib iaitu selepas kurun ke-18. Konsep dana amanah kemudiannya dikembangkan bagi tujuan aktiviti sosial merangkumi bidang pendidikan sehingga tertubuhnya Merton College di Oxford pada tahun 1274.⁷⁰⁴ Sementara konsep dana amanah bersifat komersial untuk tujuan manfaat kewangan hanya diperkenalkan buat pertama kalinya pada tahun 1774 dengan nama *Endragt Maakt Magt* oleh Abraham Van Ketwich seorang pedagang dan broker berasal dari Belanda.⁷⁰⁵ Di negara-negara seperti Malaysia, Indonesia, Taiwan dan Afrika Selatan, dana pelaburan ini biasanya

⁷⁰³ Marjan Muhammad, Bebe Salma Sairally dan Farrukh Habib (ed.) *Islamic Capital Markets: Principles & Practices*, 534.

⁷⁰⁴ *Ibid.*

⁷⁰⁵ *Ibid.*, 534-535.

dikenali sebagai unit amanah. Secara amnya terdapat dua kategori pelaburan dalam skim ini iaitu “*open ended fund*” dan “*close ended fund*”.⁷⁰⁶

Skim pelaburan unit amanah yang bersifat “*open-ended fund*” diuruskan oleh syarikat pengurus dana menerusi penawaran unit-unit amanah kepada orang awam dengan melaburkan wang terkumpul ke dalam sekumpulan aset yang selaras dengan objektif penubuhan dana.⁷⁰⁷ Kelas-kelas aset yang dilaburkan terdiri daripada saham, bon, instrumen pasaran kewangan, hartanah dan komoditi.⁷⁰⁸ Para pelabur boleh membeli unit-unit amanah yang ditawarkan secara langsung daripada syarikat pengurus dana atau agen yang berautoriti yang dilantik oleh syarikat. Secara amnya kebanyakan dana-dana pelaburan di peringkat global adalah bersifat “*open ended*”.⁷⁰⁹

Pelabur yang melabur dalam unit amanah akan diberikan unit-unit saham dan dikenali sebagai pemegang unit. Pelabur yang memegang unit amanah boleh menjual semula unit ini kepada syarikat (*redemption*) pada harga yang ditetapkan oleh syarikat yang mana harganya berubah setiap hari bergantung kepada prestasi aset atau sekuriti yang dipegang oleh dana. Di samping itu, pembeli juga mempunyai pilihan untuk membeli lebih banyak unit untuk menambahkan jumlah pelaburan. Penentuan harga saham unit amanah adalah bergantung kepada nilai aset bersih (*net asset value*, NAV) bagi aset-aset yang berada dalam portfolio pelaburan. Pulangan kepada pelabur biasanya adalah dalam bentuk agihan pendapatan (*dividen*) dan/atau kenaikan modal bagi aset.⁷¹⁰

Satu lagi kategori dana unit amanah bersifat *close-ended fund*. Dana unit amanah kategori ini menerbitkan unit-unit tetapi dalam jumlah yang terhad selain terlibat dalam proses tawaran awal permulaan (IPO). Unit-unit tersebut seterusnya boleh dijual beli di

⁷⁰⁶ *Ibid.*, 525.

⁷⁰⁷ Securities Commission Malaysia, *Islamic Capital Market-Islamic Equity Market* (Petaling Jaya: Lexis Nexis Malaysia, 2009), 102.

⁷⁰⁸ *Ibid.*

⁷⁰⁹ Marjan Muhammad, Bebe Salma Sairally dan Farrukh Habib (ed.) *Islamic Capital Markets: Principles & Practices*, 531.

⁷¹⁰ Securities Commission Malaysia, *Islamic Capital Market-Islamic Equity Market*, 102.

bursa saham sebagaimana saham. Ini bermakna unit-unit tersebut tidak dijual kembali kepada syarikat dana sebagaimana *open-ended fund*. Memandangkan unit-unit amanah ini didagangkan di bursa, justeru harganya tertakluk kepada penawaran dan permintaan dalam pasaran. Harga seunit saham lazimnya akan lebih tinggi atau lebih rendah berbanding nilai aset bersih bagi setiap saham. Antara contoh dana unit amanah yang bersifat *close-ended* ialah *exchange-traded fund* (ETF) yang mempunyai objektif utama untuk mendapatkan pulangan yang dapat menyamai atau menghampiri pulangan indeks penanda aras (*benchmark market portfolio*).⁷¹¹

3.3 Kelebihan Pelaburan Dalam Unit Amanah

Pelaburan dalam unit amanah menyediakan beberapa kelebihan kepada pelabur antaranya menerusi kepelbagaian dalam produk pelaburan yang mana mereka berpeluang melabur dalam lebih banyak sekuriti berbanding dengan pelaburan yang dibuat secara individu. Pelabur boleh mempelbagaikan pelaburan mereka dengan hanya berbekalkan modal yang kecil dan kedua pelabur tidak perlu mempunyai pengetahuan yang luas berkaitan dengan pelaburan atau memantau portfolio pelaburan sepanjang masa kerana tanggungjawab tersebut diserahkan kepada pihak pengurus pelaburan yang profesional.⁷¹² Unit amanah merupakan satu instrumen pelaburan yang popular dalam kalangan pelabur kerana dianggap sebagai kaedah terbaik untuk memenuhi dan mencapai matlamat perancangan kewangan jangka sederhana dan jangka panjang.

Memandangkan wang yang terkumpul dalam tabung unit amanah akan dilaburkan dalam pelbagai produk pelaburan, justeru risikonya juga diagihkan mengikut prestasi produk-produk terbabit. Justeru, unit amanah menanggung risiko yang lebih rendah berbanding pelaburan yang dibuat secara langsung di pasaran saham.⁷¹³ Ini

⁷¹¹ Asyraf Wajdi Dusuki et.al. ed., *Islamic Financial System: Principles and Operations*, 470, 478-479.

⁷¹² *Ibid*, 469-470.

⁷¹³ Securities Industry Development Corporation (SIDC), *Soal Jawab Pelabur:Langkah Permulaan Pelaburan*, 14.

disebabkan pengurus pelaburan bertindak berlandaskan objektif tabung yang kebiasaannya berusaha mengekalkan jumlah pelaburan asal para pelabur di samping memberi pulangan dalam lingkungan 8% hingga 12% setahun.⁷¹⁴ Pelabur yang melabur di pasaran saham secara langsung pula berupaya mendapat pulangan yang tinggi mencecah sehingga 100% namun pulangan tersebut adalah berkadar dengan kebarangkalian mengalami risiko kerugian yang juga tinggi.

Instrumen ini turut menawarkan kemudahan kecairan tunai dari segi pembelian dan penjualan unit berbanding melabur terus dalam saham sesebuah syarikat yang harga dan peluang untuk membuat urus niaga adalah bergantung kepada penawaran dan permintaan semasa transaksi. Dana unit amanah juga mempunyai kelebihan kerana diuruskan oleh sekumpulan pelabur profesional berpengalaman luas yang senantiasa memantau prestasi pelaburan. Justeru, sebarang keputusan pelaburan yang dibuat adalah berpandukan kepada penyelidikan yang komprehensif bagi menjaga kepentingan para pemegang unit. Dana unit amanah juga memberi peluang kepada pelabur untuk mempunyai capaian terhadap rangkaian kelas aset pelaburan yang luas dan pelbagai memandangkan pengurus dana unit amanah akan melabur dalam produk pelaburan yang lazimnya tidak boleh dibeli oleh pelabur individu.⁷¹⁵

3.4 Dana amanah hartanah Islam

Dana amanah hartanah Islam merupakan skim pelaburan kolektif yang mana sebahagian besar peruntukan asetnya dilaburkan dalam pembelian aset berkaitan hartanah patuh syariah atau manfaat yang dijana oleh hartanah termasuk sekuriti-sekuriti berkaitan sektor hartanah yang patuh syariah. Bagi menangani risiko kehilangan modal pelaburan, dana berkenaan membuat pempelbagaian dalam agihan peruntukan aset dengan melabur

⁷¹⁴ Muhammad Yamin Ismail, "Amanah Saham Islam: Teori dan Aplikasi Pelaksanannya di Malaysia", (tesis kedoktoran, Universiti Malaya, 2006), 50.

⁷¹⁵ Securities Industry Development Corporation (SIDC), *Soal Jawab Pelabur: Langkah Permulaan Pelaburan*, 4.

dalam kelas-kelas aset yang lain selaras dengan ungkapan “Don't put all your eggs in one basket”. Pempelbagaian pelaburan dilakukan bertujuan untuk memastikan bahawa pelabur masih lagi berpeluang untuk mendapat pulangan melalui satu segmen pelaburan sekiranya terdapat pulangan dalam segmen pelaburan lain yang kurang memuaskan atau mengalami kerugian.⁷¹⁶

Akhir-akhir ini, pasaran hartanah di Asia semakin mempamerkan prestasi yang memberangsangkan dalam portfolio pelaburan kesan daripada kepesatan pertumbuhan ekonomi, kedudukan pasaran hartanah yang semakin matang serta aspek ketelusan pasaran di rantau ini.⁷¹⁷ Sehubungan itu, terdapat beberapa pengurus dana hartanah bertaraf global yang mula memberikan perhatian terhadap pelaburan dalam sektor hartanah di Asia melibatkan pelaburan secara langsung dalam segmen hartanah atau menerusi dana sekuriti hartanah.⁷¹⁸

Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) merupakan satu-satunya dana unit amanah hartanah di Malaysia yang objektif pelaburannya tertumpu dalam sektor hartanah patuh syariah hasil daripada inisiatif Permodalan Nasional Berhad (PNB). Terdapat satu lagi instrumen dana amanah hartanah yang mengaplikasikan konsep dana unit amanah iaitu Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT). Unit-unit yang ditawarkan oleh AHB dan I-REIT adalah seperti unit-unit saham yang mewakili pemilikan terhadap pemilikan bermanfaat (*beneficial ownership*) terhadap aset-aset di dalam dana yang sebahagian besarnya terdiri daripada aset hartanah termasuk sekuriti-sekuriti berkaitan hartanah.

Kedua-dua instrumen ini dikawal selia oleh garis panduan yang berbeza iaitu Garis Panduan Dana Unit Amanah bagi AHB dan Garis Panduan Amanah Pelaburan

⁷¹⁶ *Ibid*, 10.

⁷¹⁷ W., P. Dent Chin dan Roberts C., “An exploratory analysis of barriers to investment and market maturity in Southeast Asian cities”, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 12 (2006), 49-58.

⁷¹⁸ Graeme Newell dan Atasya Osmadi, “Assessing The Importance of Factors Influencing the Future Development of REITS in Malaysia”, *Pacific Rim Property Research Journal* 16, no.3 (2010), 358.

Hartanah serta Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah Islam bagi I-REIT yang dikawal selia oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. Kedua-dua instrumen pelaburan ini secara amnya berperanan sebagai alat kewangan untuk meraih modal daripada pelabur dengan memberikan pulangan dalam bentuk dividen tahunan serta kenaikan modal sepanjang tempoh pegangan kepada pelabur. Dana yang terkumpul daripada pelabur akan dilaburkan untuk membeli aset-aset berkaitan hartanah yang menjana pendapatan seperti bangunan pejabat, kompleks membeli belah, hotel dan hospital. Secara amnya, I-REIT dan AHB mempunyai struktur yang hampir sama. Walau bagaimanapun, terdapat beberapa perbezaan dari segi mekanisme serta aspek perundangan yang membezakan kedua-dua instrumen ini yang akan dibincangkan dalam sub topik seterusnya.

3.5 Amanah Pelaburan Hartanah (Real Estate Investment Trust)

Amanah Pelaburan Hartanah (*Real Estate Investment Trust*) atau REIT secara umumnya ialah sebuah syarikat atau kumpulan wang dari para pelabur yang beroperasi menguruskan dana bertujuan untuk menjana pendapatan dalam sektor hartanah dan mengagihkan pendapatan yang diperoleh sebagai dividen.⁷¹⁹ Umumnya, REIT distruktur dan beroperasi seperti dana unit amanah yang memfokuskan pelaburan dalam sektor hartanah semata-mata. REIT juga dianggap sebagai hibrid saham dan bon kerana mempunyai ciri-ciri kedua-dua alat kewangan tersebut⁷²⁰ dari sudut membuat pelaburan ekuiti menerusi pemilikan manfaat (*beneficial ownership*) dalam sektor hartanah sebagaimana saham dan membayar pulangan yang stabil dan tinggi kepada pelabur seperti bon.

Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008⁷²¹ (selepas ini disebut sebagai Garis Panduan REIT) yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

⁷¹⁹ Anuar Alias dan C. Y. Soi Tho, "Performance Analysis Of Reits: Comparison Between M-REITS and UK-Reits", *Journal of Surveying, Construction and Property* 2, Special Issue (2011), 38.

⁷²⁰ Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market 2, no. 3, (September 2007), 13.

⁷²¹ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008* (dikemaskini pada

mengklasifikasikan REIT sebagai satu skim dana unit amanah yang sebahagian besar pelaburannya adalah dalam sektor hartanah yang menjana pendapatan. Garis Panduan tersebut menetapkan bahawa sekurang-kurangnya 50% daripada keseluruhan jumlah aset REIT hendaklah dilaburkan dalam sektor hartanah melalui pemilikan secara langsung atau melalui *single-purpose companies* (syarikat dengan tujuan khas), yang merupakan syarikat hartanah tidak tersenarai dengan aset-aset utamanya terdiri daripada hartanah.⁷²² Sebagai sebuah syarikat yang melabur sebahagian besarnya dalam sektor hartanah, REIT hendaklah memiliki sekurang-kurangnya aset hartanah yang menjana pendapatan bernilai RM100 juta.⁷²³ Struktur ini menawarkan peluang kepada pelabur-pelabur kecil untuk mengambil bahagian dalam portfolio pelaburan hartanah merentasi pelbagai sektor merangkumi kediaman, bangunan komersial/perindustrian, hotel atau rumah peranginan, hospital, gudang penstoran dan ladang yang biasanya terdiri daripada aset-aset berkualiti tinggi di lokasi strategik.⁷²⁴

Garis Panduan REIT 2008 juga menetapkan bahawa REIT hanya boleh melabur dalam hartanah, syarikat dengan tujuan khas berkaitan hartanah, aset-bukan berkaitan hartanah, wang tunai, deposit dan instrumen pasaran kewangan.⁷²⁵ Garis Panduan REIT 2008 mentakrifkan hartanah sebagai tanah dan segala benda yang secara semula jadinya merupakan sebahagian daripada tanah dan juga perkara-perkara yang bersambung kepada tanah di bawah dan di atas tanah. Manakala aset berkaitan hartanah merangkumi unit-unit saham yang diterbitkan oleh syarikat amanah pelaburan hartanah yang lain, sekuriti tersenarai atau sekuriti hutang tidak tersenarai yang diterbitkan oleh syarikat hartanah dan sekuriti berkaitan hartanah yang bersandarkan aset (*real estate-related asset-backed securities*). Satu lagi kategori aset di dalam portfolio pelaburan REIT ialah aset bukan berkaitan hartanah merangkumi saham tersenarai yang diterbitkan oleh

28 Disember 2012).

⁷²² Perkara 8.07, *Garis Panduan REIT 2008*.

⁷²³ Perkara 15.01, *Garis Panduan REIT 2008*.

⁷²⁴ Securities Commission Malaysia, *Islamic Capital Market-Islamic Equity Market*, 36.

⁷²⁵ Perkara 8.06, *Garis Panduan REIT 2008*.

syarikat bukan hartanah, sekuriti hutang oleh atau dijamin sepenuhnya oleh kerajaan Malaysia dan kertas komersial atau sekuriti hutang yang diterbitkan oleh syarikat-syarikat atau institusi-institusi dengan penarafan kredit yang diluluskan.⁷²⁶

Ciri-ciri unik berasaskan konsep mempelbagaian ini tidak terdapat dalam pelaburan melalui pemilikan hartanah secara langsung disebabkan ketidakmampuan para pelabur berskala kecil untuk mempelbagaikan pembelian hartanah merentasi pelbagai kategori.⁷²⁷ Tertakluk kepada had pelaburan yang ditetapkan oleh sesebuah badan kawal selia, REIT dibenarkan untuk melabur dalam aset bukan hartanah yang disokong oleh aset sekuriti dan aset cair.⁷²⁸ Di Malaysia, pelaburan REIT dalam sektor bukan hartanah seperti wang tunai, deposit dan instrumen pasaran kewangan hendaklah tidak melebihi 25%⁷²⁹ merangkumi amanah pelaburan hartanah yang lain, saham syarikat-syarikat hartanah yang tersenarai di bursa dan sekuriti hutang syarikat-syarikat hartanah tersenarai atau tidak tersenarai.⁷³⁰

Pada dasarnya, REIT beroperasi sebagaimana sebuah dana unit amanah yang melibatkan tiga pihak utama iaitu pengurus syarikat, pemegang amanah dan pemegang unit (pelabur) yang mana hubungan dan peranan mereka dinyatakan secara jelas dalam surat ikatan amanah.⁷³¹ REIT juga berperanan meningkatkan pengemblengan sumber oleh pelabur dengan membuat pelaburan dalam portfolio berprofil tinggi meliputi sektor hartanah bernilai lumayan untuk mendapatkan pulangan lebih besar memandangkan terdapat ramai pelabur yang berkemungkinan tidak mampu untuk melabur dalam

⁷²⁶ Tafsiran, *Garis Panduan REIT 2008*.

⁷²⁷ Anuar Alias dan C. Y. Soi Tho, "Performance Analysis Of Reits: Comparison Between M-REITS and UK-Reits", 41.

⁷²⁸ Tze San Ong et al., "Malaysian Real Estate Investment Trusts: A Performance and Comparative Analysis", *International Journal of Economics and Finance* 4, no.5 (May, 2012), 73-84.

⁷²⁹ Perkara 8.08, *Garis Panduan REIT 2008*.

⁷³⁰ *Ibid.*

⁷³¹ Asyraf Wajdi Dusuki, "Practice and Prospect of Islamic Real Estate Investment Trusts (I-REITs) in Malaysian Islamic Capital Market", *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance* 6, no. 2 (2007), 27, 25-40.

portfolio hartanah secara langsung disebabkan oleh kosnya yang tinggi⁷³². Lantaran itu, REIT turut berfungsi sebagai instrumen pelaburan yang mewujudkan hubungan aliran dana para pelabur dengan sektor hartanah sesebuah negara.

3.6 Jenis-Jenis REIT

Secara umumnya REIT terbahagi kepada tiga jenis. Pertama ialah REIT yang berasaskan ekuiti (*equity REIT*) iaitu portfolio pelaburan yang memiliki dan menguruskan hartanah yang berpendapatan dengan memajak, memajukan dan menyewakan hartanah tersebut; kedua, REIT yang berasaskan gadai janji (*mortgage REIT*) yang mana strukturnya melibatkan pegangan gadaian jangka panjang termasuk penglibatan dalam menguruskan pembiayaan pembinaan jangka pendek dengan menawarkan pinjaman berfaedah kepada pemilik, pengurus dan pemaju hartanah; dan ketiga, REIT hibrid yang menggabungkan ciri-ciri REIT ekuiti dan REIT gadai janji.⁷³³ Sebahagian besar REIT yang diniagakan di bursa ialah REIT ekuiti berbanding dengan REIT gadai janji dan REIT hibrid memandangkan karakternya yang lebih stabil, kurang berisiko dan berdaya tahan ketika berdepan dengan ketidakpastian kadar faedah dalam pasaran.⁷³⁴

Terdapat dua kategori REIT iaitu REIT yang tersenarai dan REIT tidak tersenarai.⁷³⁵ REIT tersenarai ialah REIT yang didagangkan di bursa dan transaksi jual beli unit-unit tersebut hanya boleh dibuat melalui broker saham. REIT yang tersenarai, didagangkan secara umum di bursa di mana penawaran serta permintaan pasaran menentukan harga unit sama seperti harga saham syarikat. Manakala REIT tidak

⁷³² Tze San Ong et al., "Malaysian Real Estate Investment Trusts: A Performance and Comparative Analysis", 73.

⁷³³ Islamic Capital Market-Islamic Equity Market, 338.

⁷³⁴ Asyraf Wajdi Dusuki, "Practice and Prospect of Islamic Real Estate Investment Trusts (I-REITs) in Malaysian Islamic Capital Market", 29.

⁷³⁵ Ting Kien Hwa, "How Many REITs Are There in Malaysia?", *The Malaysian Surveyor* 44, no. 3, (2009), 33.

tersenarai mempunyai sifat yang hampir sama dengan unit saham amanah yang boleh dijual beli melalui syarikat pengurus atau melalui ejen yang berautoriti.⁷³⁶

Pendapatan utama REIT yang tersenarai atau tidak tersenarai adalah daripada hasil sewaan bangunan termasuk kenaikan modal sepanjang tempoh pegangan unit yang dibayar sebagai dividen.⁷³⁷ REIT membayar sebahagian besar keuntungannya sebagai dividen kepada pelabur justeru melayakkannya menikmati pengecualian cukai korporat⁷³⁸ lantas memberi kelebihan terbaik di pihak syarikat. Bagi pihak penerbit REIT, instrumen ini merupakan alat kewangan yang berupaya menarik modal daripada pelabur untuk membiayai perniagaan atau projek secara ekuiti berbanding dengan secara hutang⁷³⁹ seperti projek menaik taraf dan menyelenggarakan kemudahan infrastruktur lapangan terbang,⁷⁴⁰ hospital⁷⁴¹ dan hotel.⁷⁴²

Situasi ini menepati konsep serta peranan pasaran modal sebagai sebuah platform yang berperanan memobilisasi modal daripada sektor yang mempunyai lebih kepada sektor yang memerlukan.⁷⁴³ Kesan daripada pengurusan modal yang cekap seterusnya berupaya merangsang pertumbuhan ekonomi sesebuah negara. Pihak pengurusan REIT akan melabur dan menguruskan hartanah dalam portfolio secara

⁷³⁶ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market 1*, no. 1, (May 2006), 5.

⁷³⁷ Ahmad Husni Hamzah et al., "Empirical Investigation on the Performance of the Malaysian Real Estate Investment Trusts in Pre-Crisis, During Crisis and Post-Crisis Period", *International Journal of Economics and Finance 2*, no. 2 (May 2010), 62.

⁷³⁸ Anuar Alias dan C. Y. Soi Tho, "Performance Analysis of Reits: Comparison Between M-REITS and UK-Reits", 41.

⁷³⁹ Untuk perbincangan lanjut mengenai pembiayaan berasaskan ekuiti dan pembiayaan berasaskan hutang lihat misalnya Narayanan M. P., "Debt Versus Equity under Asymmetric Information", *Journal of Financial and Qualitative Analysis 23*, no. 1, March 1988), 39-51; Vladimir A. Gatchev, Paul A. Spindt dan Vefa Tarhan, "How Do Firms Finance Their Investments? The Relative Importance of Equity Issuance and Debt Contracting Costs", *Journal of Corporate Finance 15* (2009) 179-195 dan Asma Salman dan Nauman Munir, "Choice Between Debt and Equity and Its Impact on Business Performance", *The International Journal of Organizational Innovation 5* no. 1 (Summer 2012), 284-295; untuk perbincangan lanjut mengenai pembiayaan berasaskan ekuiti dan pembiayaan berasaskan hutang.

⁷⁴⁰ Ron Messer, "New Financing Opportunities for Airports: Exploring the Possibility of A Speciality REIT", *Journal of Airport Management 5*, no. 2 (Jan-Mar 2011), 123.

⁷⁴¹ Lihat misalnya Al-'Aqar Healthcare REIT, *Laporan Tahunan Al-'Aqar Healthcare REIT 2012* yang menumpukan pelaburan dalam sektor aset hartanah berkaitan perkhidmatan kesihatan.

⁷⁴² Lihat misalnya Sunway REIT Managers Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan Sunway REIT 2012* yang mempelbagaikan pelaburan dalam beberapa kategori sektor hartanah antaranya hotel, hospital dan bangunan pejabat.

⁷⁴³ Frederic S. Mishkin, *The Economics of Money Banking and Financial Markets*, Business School Edition, United Kingdom: Pearson, 2010), 27.

cekap dan dinamik bagi menjana pendapatan yang stabil untuk diagihkan kepada para pelabur. Pada masa yang sama, mereka akan mengkaji dan melihat prospek pada masa hadapan bagi menjangka pertumbuhan portfolio hartanah dan aliran tunai di samping merebut peluang-peluang baharu yang menguntungkan portfolio REIT.

3.7 Amanah Pelaburan Hartanah Islam (*Islamic Real Estate Investment Trust, I-REIT*)

Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) merupakan instrumen pelaburan secara kolektif dengan mengumpul dana daripada pelabur bagi tujuan pembelian, pengurusan dan penjualan aset hartanah yang patuh syariah seperti rumah kediaman, bangunan komersil, ladang, gudang tempat letak kereta atau aset-aset kewangan lain yang berkaitan dengan hartanah seperti saham syarikat hartanah dan sukuk yang diterbitkan oleh syarikat hartanah.⁷⁴⁴ Instrumen ini memberi peluang kepada pelabur untuk melabur dalam sektor hartanah komersil patuh syariah yang berkualiti tanpa terlibat secara langsung dalam sektor tersebut.⁷⁴⁵ Pada masa yang sama, penaja I-REIT (*sponsor*) berupaya memobilisasi dana pelaburan sebagai modal untuk mengembangkan lagi portfolio I-REIT menerusi pengambilalihan lebih banyak bangunan-bangunan strategik sebagai hartanah patuh syariah yang berkualiti tinggi.

Pemilik satu unit I-REIT sebenarnya membeli satu bahagian daripada kumpulan aset hartanah di dalam portfolio yang dicairkan kepada unit-unit I-REIT yang kecil. Dengan kata lain, pemegang unit I-REIT merupakan pemilik bermanfaat terhadap hartanah di dalam portfolio I-REIT. I-REIT memberikan pulangan secara berkala kepada pelabur dalam bentuk dividen iaitu keuntungan yang diisytiharkan oleh syarikat daripada keuntungan tahunan. Pendapatan utama bagi syarikat I-REIT dijana daripada hasil bayaran sewa bangunan di dalam portfolio I-REIT. Di samping itu, pemegang unit

⁷⁴⁴ Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market 2, no. 3 (September 2007), 13; Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Islamic Capital Market-Islamic Equity Market*, 36

⁷⁴⁵ Securities Commission Malaysia, *Islamic Capital Market-Islamic Equity Market*, 36

turut menerima pendapatan dalam bentuk keuntungan modal sepanjang tempoh pegangan.⁷⁴⁶ Keuntungan modal berlaku apabila seseorang pelabur menjual unit-unit I-REIT yang dipegangnya dengan harga yang lebih tinggi berbanding dengan harga belian.

Malaysia dinobatkan sebagai pelopor kepada pembangunan I-REIT kerana melancarkan instrumen yang pertama seumpamanya di dunia menerusi pelancaran Al-‘Aqar KPJ REIT (kini dikenali sebagai Al-‘Aqar Healthcare REIT) yang disenaraikan pada Ogos 2006. Ini diikuti oleh penyenaiaan Al-Hadharah Boustead REIT pada Februari 2007 dan AXIS REIT pada Ogos 2008.⁷⁴⁷ Walau bagaimanapun, kesemua saham Al-Hadharah Boustead REIT diambil alih Boustead Holdings ke arah penswastaaan syarikat tersebut sebagai syarikat persendirian (*privatisation*) dan telah dikeluarkan secara rasmi daripada Bursa Kuala Lumpur berkuatkuasa pada 19 Februari 2014.⁷⁴⁸ Pada bulan Mei 2013, KLCC REIT iaitu REIT yang berasaskan kepada struktur “stapled REIT”⁷⁴⁹ dilancarkan dengan nilai RM10.56 bilion. Ia merupakan REIT terbesar yang pernah dilancarkan di Malaysia setakat ini. “Stapled REIT” ialah instrumen pelaburan yang menggabungkan dua atau lebih entiti pelaburan yang dikepilkan secara bersama membentuk satu instrumen kewangan yang baharu dan kemudiannya diniagakan sebagaimana alat kewangan yang lain.⁷⁵⁰ Setiap sekuriti yang dikepilkan atau digabungkan bersama dengan I-REIT tersebut hendaklah juga

⁷⁴⁶ Securities Commission Malaysia, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 1, no. 1, (May 2006), 4-5

⁷⁴⁷ Muhammad Faishal Ibrahim et.al., “Shari’ah Compliant Real Estate Development Financing and Investment in the Gulf Cooperation Council”, *Journal of Property Investment & Finance* 30, no. 2, (2012), 177.

⁷⁴⁸ Sumber: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.

⁷⁴⁹ KLCC REIT telah digabung dengan saham-saham KLCC Property Holdings Bhd (KLCCP) dan unit-unit KLCC REIT yang menggabungkan tiga aset utama di kawasan pusat bandar Kuala Lumpur meliputi Menara Kembar Petronas, Menara 3 Petronas dan Menara Exxon Mobil. Lihat Malaysia International Islamic Financial Centre (MIFC), *Insights: Islamic Real Estate and Investment Trusts (Islamic REITS), A Promising Asset Class for Wealth Management* (t.tp.: Malaysia International Islamic Financial Centre), 2.

⁷⁵⁰ Malaysia International Islamic Financial Centre (MIFC), *Insights: Islamic Real Estate and Investment Trusts (Islamic REITS), A Promising Asset Class for Wealth*, 2.

dipastikan merupakan sekuriti patuh syariah.⁷⁵¹ Melalui pengenalan KLCC REIT, nilai permodalan pasaran REIT di Malaysia meningkat daripada RM24.6 bilion pada bulan Disember 2012 kepada RM33.54 bilion setakat 7 Mei 2014.⁷⁵²

Pengenalan I-REIT di Malaysia dikawal selia oleh beberapa garis panduan yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia iaitu Garis Panduan REIT 2008 dan Garis Panduan I-REIT 2005. Pelancaran I-REIT merupakan suatu perkembangan yang signifikan terhadap pengenalan satu lagi bentuk pelaburan beretika (*ethical investment*) yang memberi peluang kepada para pelabur Muslim di peringkat global untuk mempelbagaikan portfolio pelaburan mereka bagi menjamin dan meningkatkan keuntungan berlandaskan prinsip-prinsip syariah.⁷⁵³

Berdasarkan Rajah 3.1, kontrak antara pelabur, syarikat pengurusan dan pemegang amanah dalam struktur I-REIT dimeterai dalam satu surat ikatan perjanjian yang menggariskan objektif I-REIT, polisi, tugas dan tanggungjawab syarikat pengurusan dan pemegang amanah.⁷⁵⁴ Para pelabur yang membeli unit-unit I-REIT sebenarnya memiliki hak “beneficial ownership” atau pemilikan bermanfaat bagi aset yang terdapat di dalam portfolio I-REIT dengan memperoleh dividen atau keuntungan berasaskan kepada pegangan unit atau modal yang disumbangkan.⁷⁵⁵ Manakala pemegang amanah berperanan melindungi kepentingan para pelabur di samping menjaga pemilikan hartanah bagi pihak pelabur.

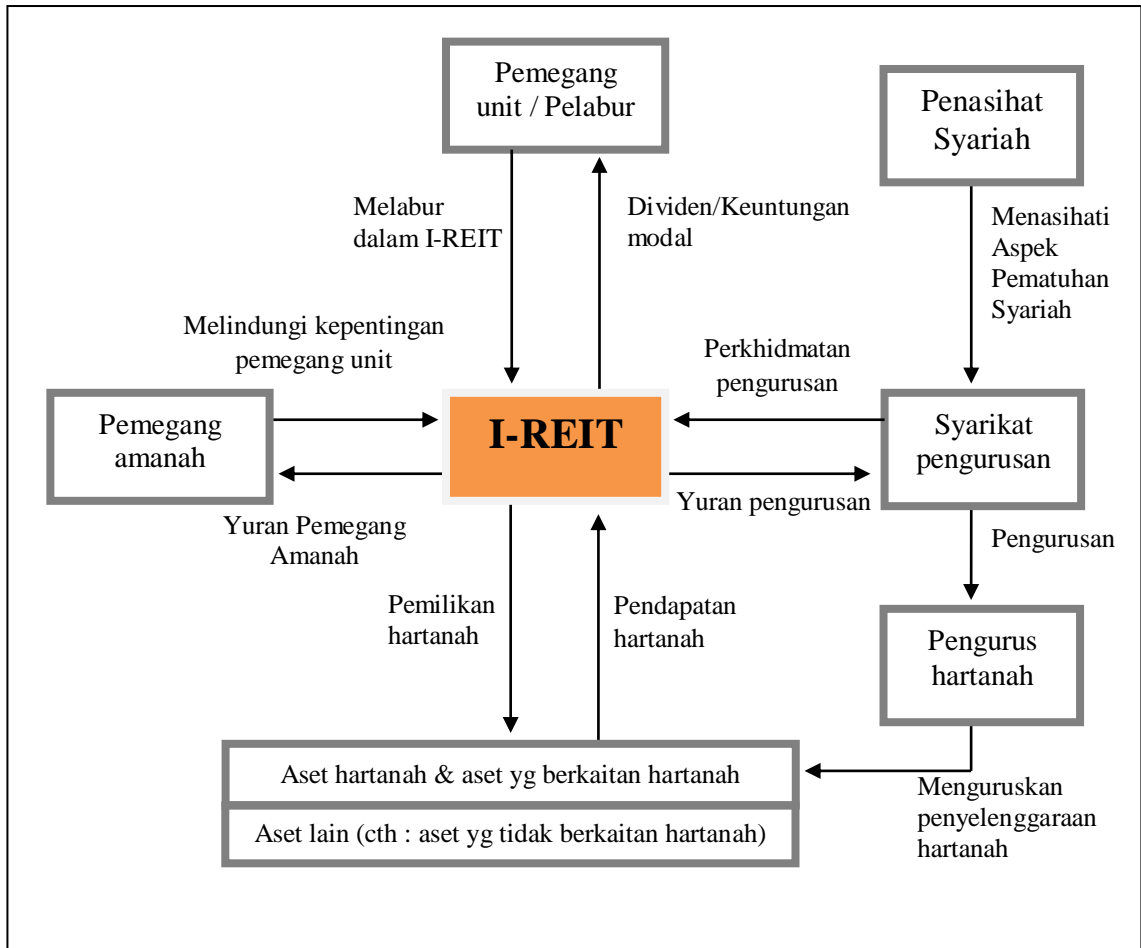
⁷⁵¹ Majlis Penasihat Syariah, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dalam mesyuarat ke-142, pada 30 Januari 2013 telah memutuskan bahawa secara umumnya bagi mana-mana *stapled securities* yang diklasifikasikan sebagai patuh Syariah, setiap sekuriti yang dikepilkan mestilah patuh Syariah. Lihat Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 31 Disember 2014* (Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 22).

⁷⁵² Sumber: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan Bloomberg.

⁷⁵³ Muhammad Faishal Ibrahim dan Ong Sew Eng, “Shari’ah compliance in real estate investment”, *Journal of Real Estate Portfolio Management* 14 (2008), 403; Atasya Osmadi, “The Malaysian REIT Development and Their Role in a Portfolio” (tesis kedoktoran, University of Western Sydney, 2010, 71).

⁷⁵⁴ *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008*.

⁷⁵⁵ Dasrol Jaapar (Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa), dalam temu bual dengan penulis, 23 Mac 2012.



Rajah 3.1: Struktur I-REIT

Sumber: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

Syarikat pengurusan pula bertanggungjawab menyediakan perkhidmatan pengurusan secara profesional dalam tadbir urus I-REIT di samping mempunyai kepakaran dalam bidang pengurusan dana terutama sekali dalam menangani risiko.⁷⁵⁶ Pihak pengurusan dana secara umumnya bertanggungjawab kepada ahli lembaga pengarah dan para pemegang saham I-REIT.⁷⁵⁷ Sementara itu, syarikat pengurusan I-REIT hendaklah melantik pengurus hartanah (setelah mendapat persetujuan pemegang amanah) yang bertanggungjawab menguruskan khidmat penyelenggaraan aset-aset yang terdapat di dalam portfolio I-REIT.⁷⁵⁸ Syarikat I-REIT juga akan membayar yuran perkhidmatan kepada pengurus dana REIT dan pengurus hartanah atas perkhidmatan mengurus dana

⁷⁵⁶ Perkara 3.15, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008*.

⁷⁵⁷ Anuar Alias dan C. Y. Soi Tho, "Performance Analysis of Reits: Comparison Between M-REITS and UK-Reits", 39.

⁷⁵⁸ Perkara 3.21 dan 3.22, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah Islam 2008*.

dan aset-aset REIT. Pengurus I-REIT juga hendaklah melantik penasihat syariah bagi memastikan aset-aset yang berada di dalam portfolio pelaburan adalah patuh syariah bagi menjamin pulangan pendapatan yang halal kepada pemegang saham dan pelabur.⁷⁵⁹

3.8 Ciri-ciri Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT)

Berdasarkan kepada Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah Islam 2005, instrumen I-REIT hendaklah mematuhi prinsip-prinsip syariah yang ditetapkan iaitu aktiviti sewaan di dalam premis I-REIT, hendaklah bebas daripada aktiviti kewangan yang berasaskan riba, perjudian, pengeluaran produk tidak halal atau yang berkaitan dengannya, insurans konvensional, aktiviti hiburan yang bertentangan dengan syariah, pengeluaran atau penjualan rokok atau yang berkaitan dengannya, perniagaan saham tidak patuh syariah dan perhotelan.

Sekiranya terdapat penyewa sedia ada terlibat dengan perniagaan yang bercampur antara halal dan haram, hasil sewaan yang diperoleh daripada aktiviti perniagaan yang tidak patuh syariah tersebut hendaklah tidak melebihi tanda aras 20% daripada keseluruhan pendapatan sewaan sebagaimana yang ditetapkan oleh Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. Sekiranya, melebihi tanda aras tersebut, penasihat syariah hendaklah menasihati pengurus dana agar tidak melabur dalam hartanah yang berkenaan. I-REIT juga tidak dibenarkan memiliki aset yang kesemua penyewanya menjalankan aktiviti tidak patuh syariah meskipun kesemua hasil pendapatan sewaan berada di bawah tanda aras 20% bagi memelihara imej I-REIT. Bagi penyewa baharu yang memohon untuk menyewa premis di dalam portfolio I-REIT dan didapati menjalankan perniagaan tidak patuh syariah, penasihat syariah hendaklah menasihati pengurus dana I-REIT agar menolak permohonan penyewa tersebut.

⁷⁵⁹ Perkara 1.1 (a), *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah Islam 2005*.

Di samping itu, segala bentuk pelaburan, simpanan dan pembiayaan instrumen I-REIT hendaklah mematuhi prinsip syariah. Ini termasuk perlindungan insurans yang mana portfolio I-REIT hendaklah mendapatkan perlindungan daripada skim takaful. Walau bagaimanapun, sekiranya syarikat takaful tidak dapat menyediakan perlindungan yang dimaksudkan, I-REIT dibenarkan untuk mendapatkan perlindungan daripada syarikat insurans konvensional. I-REIT juga dibenarkan untuk terlibat dalam urusan kontrak masa hadapan dan perniagaan mata wang serta digalakkan untuk berurusan dengan institusi kewangan Islam bagi tujuan tersebut. Perbezaan antara I-REIT dan REIT konvensional adalah terletak pada faktor punca pendapatan bagi setiap portfolio dan aspek pengurusannya sama ada mematuhi prinsip-prinsip pematuhan syariah atau sebaliknya.

3.9 Kelebihan dan Potensi REIT/I-REIT

Secara umumnya REIT/I-REIT dikenalpasti sebagai kumpulan aset kewangan yang mempunyai ketahanan (*defensive*) serta berisiko rendah⁷⁶⁰ terutama sekali ketika berhadapan dengan persekitaran pasaran yang tidak menentu.⁷⁶¹ Ini berikutan ciri-ciri REIT/I-REIT yang terdiri daripada portfolio pelaburan yang pelbagai (*diversified portfolio*) merentasi pelbagai jenis kumpulan aset seperti sektor hartanah dan saham syarikat hartanah.⁷⁶² REIT/I-REIT juga menawarkan lebih 90% daripada pendapatan bersih kepada pemegang unit. Dalam konteks Malaysia, pulangan REIT/I-REIT adalah

⁷⁶⁰ Graeme Newell dan Atasya Osmadi, "The Development and Preliminary Performance Analysis of Islamic REIT in Malaysia", *Journal of Property Research* 26, no.4 (Disember 2009), 239.

⁷⁶¹ Cindy Yeap, "Questions Over REIT as a Defensive Asset Class", *The Edge*, 5 December 2011, 28 dan 30-31.

⁷⁶² Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 1, no. 1, (Mei 2006), 4; Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 2, no.1 (Mac 2007), 9.

sekitar 6 hingga 7% lebih tinggi berbanding dengan pulangan daripada bon⁷⁶³ dan simpanan tetap konvensional yang hanya menawarkan pulangan sekitar 3%.⁷⁶⁴

Pasaran REIT/I-REIT Malaysia juga menawarkan persekitaran perniagaan yang kompetitif dan tidak terjejas teruk kesan daripada krisis kewangan global berbanding kebanyakan pasaran yang lain di Asia.⁷⁶⁵ Malaysia turut menjadi salah satu daripada pasaran hartanah yang paling telus di Asia selepas Hong Kong dan Singapura.⁷⁶⁶ Struktur REIT/I-REIT secara umumnya merupakan kelas aset yang lebih cair berbanding dengan pelaburan dalam hartanah kerana boleh dijual beli pada waktu semasa (*real time*) seperti saham yang merentasi pelbagai sektor dan kedudukan geografi.

Penilaian terhadap instrumen I-REIT di Malaysia merumuskan bahawa I-REIT menunjukkan prestasi yang memberangsangkan serta mampu bertahan semasa berlakunya krisis kewangan global berbanding REIT konvensional.⁷⁶⁷ Di samping itu, I-REIT berupaya untuk menarik pelabur asing khususnya daripada Timur Tengah untuk mempelbagaikan portfolio pelaburan mereka menerusi segmen pelaburan patuh syariah merentasi pelbagai segmen hartanah patuh syariah.⁷⁶⁸

Dari segi pembayaran cukai, REIT/I-REIT merupakan sebuah entiti pengurusan dana yang mempunyai keistimewaan pengecualian cukai sekiranya mengagihkan sebahagian besar keuntungannya kepada pemegang unit. Oleh itu, dana atau tabung

⁷⁶³ Afiq Sharifuddin dan Hazrul Izwan, "Liquid Returns From Property, Malaysian REIT Market Enjoys Stable Yields", *Property Quotient*, no.11, (April 2011), 3.

⁷⁶⁴ "Why Invest in REITs?", laman sesawang *Bursa Malaysia*, dicapai 28 Mei 2012, http://www.bursamalaysia.com/website/bm/media_centre/Events/download/Inv_Know_Sunway130811.pdf

⁷⁶⁵ Graeme Newell and Muhammad Najib Razali, "The Impact of the Global Financial Crisis on Commercial Property Investment in Asia", *Pacific Rim Property Research Journal* 15, no. 4 (2009), 329-347.

⁷⁶⁶ Tze San Ong et al., "Malaysian Real Estate Investment Trusts: A Performance and Comparative Analysis", 73.

⁷⁶⁷ Graeme Newell dan Atasya Osmadi, "The Development and Preliminary Performance Analysis of Islamic REIT in Malaysia", 342.

⁷⁶⁸ Joseph T.L. Ooi dan Neo Poh Har, 'Asian REIT: Playing The Yield Game', dalam *Global Trends in Real Estate Finance*, ed. Graeme Newell and Karen Sieracki (Melbourn: Blackwell Publishing Ltd, 2010), 66.

REIT/I-REIT tidak tertakluk kepada cukai pendapatan jika ia mengagihkan sekurang-kurangnya 90% daripada jumlah pendapatan kepada pemegang unit.⁷⁶⁹ Sehubungan itu, REIT/I-REIT layak sebagai entiti *pass through* iaitu syarikat yang boleh mengagihkan sebahagian besar pendapatan aliran tunai kepada pemegang unit tanpa dikenakan cukai di peringkat tabung. Sebagai entiti *pass through* yang mempunyai fungsi utama untuk memberi keuntungan kepada pemegang unit, kebanyakan aktiviti perniagaan REIT/I-REIT pada amnya adalah terhad kepada penjanaan pendapatan sewa daripada hartanah.⁷⁷⁰

Meninjau dari sudut potensi masa hadapan, pasaran I-REIT di Malaysia merupakan pasaran yang belum diteroka sepenuhnya lantas mempunyai potensi yang besar untuk terus berkembang pesat⁷⁷¹ berbanding dengan negara-negara lain di rantau Asia-Pasifik.⁷⁷² Perkembangan ini turut disokong oleh Pelan Induk Pasaran Modal 2 bertujuan untuk memperkasa pembangunan pasaran modal untuk tempoh 10 tahun akan datang (2011-2020) apabila I-REIT turut tersenarai sebagai sebahagian daripada pelan induk tersebut.⁷⁷³ Perkembangan pembangunan industri REIT/I-REIT di Malaysia pada masa hadapan juga amat dipengaruhi oleh beberapa faktor utama dari segi insentif percukaian, perkhidmatan pengurusan yang profesional, hartanah yang berkualiti dan lokasi hartanah yang strategik.⁷⁷⁴ Sehubungan itu, menerusi kawal selia perundangan yang mantap dan telus dijangka berupaya memberi kelebihan kepada Malaysia untuk menarik minat lebih ramai pelabur asing⁷⁷⁵ terutamanya daripada Asia dan Timur

⁷⁶⁹ European Public Real Estate Association, *Global REIT Survey 2013. Malaysia-Unit Trust* (Brussels: European Public Real Estate Association, 2013), 6.

⁷⁷⁰ Lembaga Hasil Dalam Negeri, *Notis Pekeliling Amanah Pelaburan Harta Tanah/Tabung Amanah Harta Tanah–Gambaran Keseluruhan Ketetapan Umum No. 8/2012*.

⁷⁷¹ “Potential in Islamic REIT”, 11 Jun 2011, laman sesawang *Propertynews.Net*, 13 Februari 2012. <http://www.malaysiapropertynews.net/2011/06/potential-in-islamic-reit.html>

⁷⁷² The Trust Company, *Asia-Pacific REIT Survey April 2011*, (t.tp: The Trust Company), 10.

⁷⁷³ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Capital Market Masterplan 2*, (Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 2011), 47-48.

⁷⁷⁴ Graeme Newell dan Atasya Osmadi, “Assessing The Importance of Factors Influencing the Future Development of REITS in Malaysia”, 370.

⁷⁷⁵ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Capital Market Masterplan 2*, 27.

Tengah untuk menubuhkan I-REIT di negara ini bagi meningkatkan saiz dana amanah hartanah patuh syariah.⁷⁷⁶

3.10 Amanah Hartanah Bumiputera

Selaras dengan perkembangan pesat sistem kewangan Islam serta terdapat keperluan dan permintaan yang semakin meningkat terhadap sektor pelaburan dan pengurusan aset umat Islam secara patuh syariah, Perbadanan Nasional Berhad (PNB) sebagai syarikat pelaburan berkaitan kerajaan (*government-linked investment company*, GLIC) mewujudkan tabung Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) pada 29 November 2010 (Rajah 3.2). AHB merupakan tabung unit amanah yang pertama di Malaysia yang mana sebahagian besar pelaburannya tertumpu dalam sektor hartanah patuh Syariah.⁷⁷⁷

Objektif penubuhan dana pelaburan ini adalah untuk menyediakan aliran pendapatan yang tetap dan konsisten kepada pelabur dan pada masa yang sama mempertahankan modal pelaburan para pemegang unit. Menerusi skim ini dana menawarkan kepada pelabur keterdedahan kepada kelas aset yang tidak cair iaitu hartanah. Menerusi skim ini, pelabur boleh memilih untuk keluar daripada pelaburan mereka dengan menjual unit-unit pada bila-bila masa pada harga yang sama sewaktu belian iaitu RM1.00 bagi setiap unit.⁷⁷⁸ Penjualan unit hanya boleh dibuat sekali bagi tempoh sebulan dan pihak pengurus akan membayar balik wang kepada pelabur dalam tempoh 10 hari selepas permohonan pembelian balik diterima.⁷⁷⁹

Meskipun pelaburan yang dibuat oleh dana dalam pemilikan bermanfaat ke atas hartanah bernilai ratusan juta Ringgit, pelaburan permulaan minimum yang ditetapkan oleh dana hanyalah RM500 kecuali pelaburan yang dibuat di bawah Skim Pelaburan Ahli KWSP yang pelaburan permulaan minimum adalah RM1,000. Pelaburan

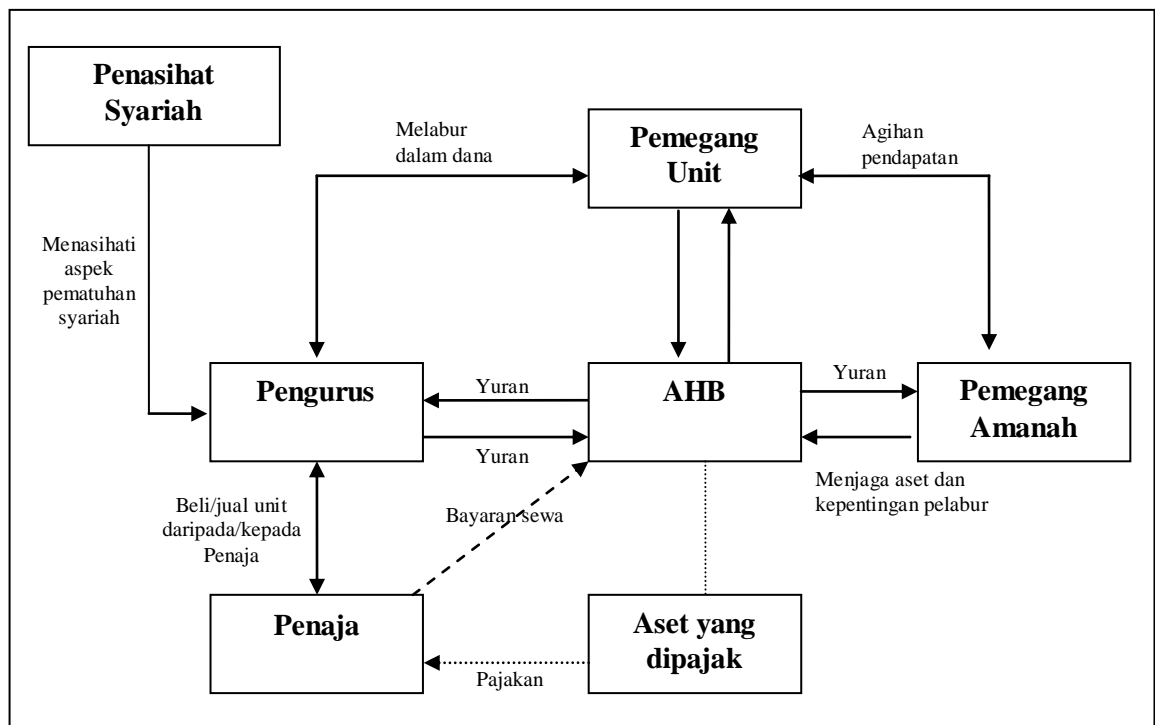
⁷⁷⁶ Graeme Newell dan Atasya Osmadi, "The Development and Preliminary Performance Analysis of Islamic REIT in Malaysia", 344-345.

⁷⁷⁷ Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera 2013*, 16.

⁷⁷⁸ Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera 2013*, 16.

⁷⁷⁹ *Ibid*, 26.

seterusnya ialah RM100 untuk pelabur individu manakala pelaburan minimum seterusnya oleh ahli KWSP kekal pada kadar RM1,000.⁷⁸⁰



Rajah 3.2: Struktur Amanah Hartanah Bumiputera (AHB)⁷⁸¹

Daripada segi strategi pelaburan, dana ini sebenarnya melabur dalam pemilikan bermanfaat terhadap aset-aset yang terdapat di dalam portfolio yang terdiri daripada aset pajakan. Sehubungan itu, pendapatan utama para pelabur dijana daripada hasil sewa aset di dalam portfolio. Menerusi struktur ini, para pelabur kurang terdedah kepada risiko pasaran yang tidak menentu yang mungkin mempengaruhi nilai hartanah di dalam portfolio pelaburan.⁷⁸² Dana tidak menikmati sebarang keuntungan atau kerugian modal akibat kenaikan atau penyusutan nilai aset hartanah disebabkan pulangan pelaburan kepada para pemegang unit adalah terhad kepada pendapatan daripada sewaan pajakan yang diterima oleh Dana dari Penaja mengikut Perjanjian Pajak.⁷⁸³ Setakat 31 Mac

⁷⁸⁰ *Ibid*, 16.

⁷⁸¹ Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera 2013*.

⁷⁸² Rosdi Mohd Idris, Penolong Naib Presiden Strategi Produk, Maybank Islamic Asset Management, syarikat pengurus dana Amanah Hartanah Bumiputera (AHB), dalam temu bual dengan penulis, 12 November 2013.

⁷⁸³ Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera 2013*, 19.

2013, sebanyak 79.8 % peruntukan aset AHB adalah berasakan hartanah manakala 20.52 % terdiri daripada set bersih yang lain.⁷⁸⁴

3.11 Perbezaan Struktur Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera

Secara amnya, struktur AHB adalah menyerupai struktur dan mekanisme I-REIT kerana pelaburan utama kedua-dua dana ini tertumpu dalam sektor hartanah. Namun terdapat perbezaan antara kedua-duanya. Jadual 3.3 menunjukkan perbezaan antara struktur I-REIT dan AHB. Dari segi jenis pelaburan, terdapat dua kategori I-REIT iaitu I-REIT tersenarai dan I-REIT tidak tersenarai, manakala AHB merupakan unit amanah yang tidak tersenarai yang boleh dibeli oleh para pelabur di kaunter (*over the counter*, OTC) daripada agen berautoriti yang dilantik iaitu Maybank. Selain dikawal selia oleh garis panduan yang berbeza, perbezaan ketara kedua-dua instrumen ini adalah dari segi pemilikan aset di dalam portfolio yang mana syarikat I-REIT memiliki aset yang berada di dalam portfolio pelaburan menerusi pembelian yang sebenar (*true sale*) manakala aset di dalam dana AHB hanya dipajak kepada dana. Pemegang amanah bertanggungjawab untuk menjaga dan mengawal aset di dalam portfolio di samping memegang aset berkenaan bagi pihak para pelabur selaras dengan perjanjian, garis panduan dan undang-undang sekuriti.⁷⁸⁵

Dari segi saiz dana, Garis Panduan REIT menetapkan saiz permulaan I-REIT hendaklah sekurang-kurangnya bernilai RM100 juta.⁷⁸⁶ Berbeza dengan AHB yang mana Garis Panduan Dana Unit Amanah tidak menetapkan saiz minimum dana, namun memberi kuasa kepada Suruhanjaya Sekuriti untuk menilai dan menimbang

⁷⁸⁴ *Ibid*, 37.

⁷⁸⁵ Seksyen 300(1), Akta Pasaran dan Perkhidmatan Modal 2007.

⁷⁸⁶ Perkara 15.01, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008*.

kemunasabahan saiz maksimum sesuatu dana bergantung kepada sumber-sumber, kepakaran, pengalaman dan keupayaan syarikat pengurus secara keseluruhan.⁷⁸⁷

Selain itu, harga setiap unit saham I-REIT ditentukan oleh nilai aset bersih (NAV) dibahagikan dengan jumlah unit yang diedarkan dan hendaklah bernilai sekurang-kurangnya RM 0.50 seunit.⁷⁸⁸ Harga bagi seunit I-REIT tersenarai secara amnya ditentukan oleh kuasa pasaran manakala harga bagi seunit saham AHB adalah kekal pada harga RM1.00. Ini bermakna pelabur dapat menebus kembali unit pada harga yang sama dengan harga belian tanpa mengalami kerugian atau kehilangan modal.

I-REIT tersenarai mempunyai ciri-ciri sebagaimana saham yang boleh dilanggan dan dijual kepada pihak ketiga semasa waktu pasaran beroperasi manakala pembelian dan penebusan AHB hanya boleh dibuat di kaunter Maybank selaku agen berautoriti yang dilantik oleh pengurus dana dan tidak boleh dijual kepada pihak ketiga. Dari segi peruntukan aset, sekurang-kurangnya 50% daripada keseluruhan nilai aset hendaklah dilaburkan dalam hartanah atau syarikat dengan tujuan khas. Manakala pelaburan dalam aset berkaitan hartanah seperti dalam unit I-REIT yang lain, sekuriti yang disenaraikan oleh syarikat hartanah dan sekuriti hutang syarikat hartanah hendaklah tidak melebihi 25%, manakala, pelaburan dalam aset bukan berkaitan hartanah atau wang tunai juga hendaklah tidak melebihi 25%.⁷⁸⁹ Sementara itu, peruntukan aset bagi AHB menetapkan bahawa 34% hingga 100% daripada nilai dana (*value of fund*, VOF) boleh dilaburkan dalam pemilikan bermanfaat hartanah di Malaysia, manakala, 66% daripada VOF dana boleh dilaburkan dalam wang tunai dan mana-mana instrumen pasaran wang yang lain.⁷⁹⁰

Sama ada I-REIT atau AHB, kedua-dua dana ini hanya membuat pelaburan dalam syarikat berkaitan hartanah yang menjana pendapatan daripada hasil sewaan

⁷⁸⁷ Perkara 11.02, *Garis Panduan Dana Unit Amanah 2008*.

⁷⁸⁸ Perkara 12.01, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008*.

⁷⁸⁹ Perkara 8.08, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008*.

⁷⁹⁰ Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera 2013*, 16.

daripada aktiviti perniagaan yang patuh syariah. Di pihak pengurus dana AHB, mana-mana aset hartanah yang telah dikenal pasti penyewanya menjalankan aktiviti tidak patuh syariah, proses pembersihan aset akan dilaksanakan menerusi penggantian aset hartanah tidak patuh syariah dengan aset hartanah patuh syariah. Pendekatan ini dilaksanakan bagi mematuhi kriteria saringan yang ditetapkan oleh panel penasihat syariah dalam memastikan hasil pendapatan daripada sewaan secara keseluruhannya adalah patuh syariah.⁷⁹¹ Sebagai contoh, terdapat bahagian tidak patuh syariah telah dikenal pasti dalam jumlah sewa pajakan yang diperoleh daripada Wisma Consplant yang berada dalam portfolio pelaburan. Dalam hal ini, Permodalan Hartanah Berhad (PHB) selaku penaja telah menguatkuasakan Aku Janji Penggantian dengan menarik balik pemilikan bermanfaat Wisma Consplant pada nilai RM175 juta. Sebagai ganti, PHB telah menyuntik bahagian tidak patuh syariah Wisma Consplant dengan memindahkan pemilikan bermanfaat Blok C, Peremba Square ke dalam kepada dana AHB sebagai ganti.⁷⁹²

⁷⁹¹ Rosdi Mohd Idris, Penolong Naib Presiden Strategi Produk, Maybank Islamic Asset Management, syarikat pengurus dana Amanah Hartanah Bumiputera (AHB), dalam temu bual dengan penulis, 12 November 2013.

⁷⁹² Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera 2013*, 30 -31.

Jadual 3.3: Perbezaan Amanah Pelaburan Hartanah Islam dan Amanah Hartanah Bumiputera

Perkara	Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT)	Amanah Hartanah Bumiputera (AHB)
Jenis Pelaburan	Unit amanah tersenarai dan tidak tersenarai di bursa	Unit amanah tidak tersenarai di bursa
Garis Panduan	Garis Panduan REIT dan Garis Panduan I-REIT	Garis Panduan Dana Unit Amanah
Pemilikan Aset	Memiliki aset menerusi penjualan aset (<i>true sale</i>) oleh penaja kepada syarikat/dana	Tidak memiliki aset-aset di dalam portfolio. Hanya memiliki pemilikan bermanfaat (<i>beneficial ownership</i>).
Saiz Dana	Saiz permulaan hendaklah sekurang-kurangnya RM100 juta.	Tidak menetapkan saiz minimum, namun, kadar saiz maksimum adalah tertakluk kepada penilaian dan kelulusan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.
Harga Unit	Harga setiap unit ditentukan oleh nilai aset bersih (NAV) dibahagikan dengan jumlah unit yang diedarkan dan hendaklah bernilai sekurang-kurangnya RM 0.50 seunit. ⁷⁹³ Harga bagi seunit I-REIT tersenarai seterusnya ditentukan oleh kuasa pasaran.	Harga RM1.00 seunit
Langganan Unit	Unit I-REIT tersenarai boleh dibeli dan dijual di pasaran saham semasa waktu pasaran beroperasi.	Unit AHB boleh dibeli dan dijual di kaunter Maybank selaku satu-satunya agen berautoriti yang dilantik oleh pengurus dana dan tidak boleh dijual kepada pihak ketiga.
Strategi Pelaburan	Pelaburan dalam pemilikan aset hartanah di Malaysia dan luar negara yang menjana pendapatan yang diperoleh menerusi proses jualan oleh penaja terutama sekali harta-harta komersil termasuk dan tidak terhad kepada bangunan-bangunan pejabat, kompleks membeli belah, hotel, hospital dan kompleks perindustrian. Dana ini juga melabur dalam mana-mana instrumen pasaran wang yang patuh syariah.	Pelaburan dalam pemilikan bermanfaat aset hartanah di Malaysia sahaja yang menjana pendapatan yang diperoleh menerusi proses pajakan oleh penaja terutama sekali harta-harta komersil termasuk dan tidak terhad kepada bangunan-bangunan pejabat, kompleks membeli belah, logistik dan kompleks perindustrian. Dana ini juga melabur dalam mana-mana instrumen pasaran wang yang patuh syariah dan memegang wang tunai untuk memenuhi keperluan kecairannya.
Had Peruntukan Aset	Sekurang-kurangnya 50% daripada keseluruhan nilai aset hendaklah dilaburkan dalam hartanah atau syarikat dengan tujuan khas. Manakala pelaburan dalam aset berkaitan hartanah seperti dalam unit I-REIT yang lain, sekuriti yang disenaraikan oleh syarikat hartanah dan sekuriti hutang syarikat hartanah hendaklah tidak melebihi 25%. Manakala pelaburan dalam aset bukan berkaitan hartanah atau wang tunai juga hendaklah tidak melebihi 25%.	34% hingga 100% daripada VOF bagi dana boleh dilaburkan dalam pemilikan bermanfaat hartanah di Malaysia. 0% hingga 66% daripada VOF bagi dana boleh dilaburkan dalam wang tunai dan mana-mana instrumen pasaran wang yang lain.

⁷⁹³ Perkara 12.01, *Garis Panduan REIT 2008*.

Bagi menjamin kesemua aset di dalam portfolio pelaburan I-REIT terdiri daripada aset-aset yang patuh syariah, sebelum sesuatu aset hartanah disuntik ke dalam portfolio pelaburan, penasihat syariah hendaklah memastikan kesemua penyewa di dalam aset hartanah menjalankan aktiviti patuh syariah. Sekiranya terdapat penyewa yang pendapatannya tidak patuh syariah dan masih terikat dengan kontrak, kontrak tersebut tidak akan disambung dan tapak atau lot yang berkenaan hendaklah disewakan kepada penyewa baharu yang menjalankan aktiviti perniagaan patuh syariah. Akhirnya pendapatan yang dijana daripada sewaan pajakan keseluruhannya hanya terdiri daripada hasil sewaan patuh syariah sahaja. Walau bagaimanapun, penggantian aset di dalam portfolio yang tidak menjana pendapatan yang tinggi merupakan lumrah dalam struktur I-REIT bagi menjamin pulangan yang stabil kepada para pelabur.⁷⁹⁴

Kesimpulan

Penjelasan kedua-dua struktur dana amanah hartanah di dalam bab ini menunjukkan bahawa kedua-dua instrumen ini mempunyai kekuatan dan kelebihan tersendiri yang menjadikan instrumen ini sangat relevan untuk dimajukan sebagai mekanisme alternatif bagi tujuan pendanaan pembangunan harta wakaf berasaskan ekuiti atau pemilikan yang melibatkan orang awam menerusi sumbangan modal melalui pelaburan. Mekanisme dana amanah hartanah Islam juga menganjurkan usaha pengurusan aset dan dana secara efisien oleh pihak pengurusan profesional di samping menjamin pulangan yang stabil kepada para pelabur. Sehubungan itu, bab seterusnya akan meneliti secara lebih lanjut isu-isu berbangkit ke arah merealisasikan pembangunan wakaf menerusi struktur dana amanah hartanah Islam.

⁷⁹⁴ Sahrin Munir (Eksekutif Kanan, Damansara REIT Managers Sdn Bhd, syarikat pengurus dana Al-'Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 14 Ogos 2014.

BAB 4: ISU-ISU PEMBANGUNAN WAKAF MENERUSI MEKANISME AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM (I-REIT) DAN AMANAH HARTANAH BUMIPUTERA (AHB)

4.1 Pengenalan

Amalan menginfakkan harta kepada golongan yang memerlukan menerusi wakaf jelas menggambarkan tentang hakikat bahawa segala harta di dunia ini adalah milik Allah SWT secara mutlak dan manusia hanya berperanan sebagai pemegang amanah bagi harta tersebut.⁷⁹⁵ Justeru, pengurusan dan pentadbiran harta wakaf secara efisien amat penting bagi menentukan hala tuju institusi wakaf agar terus kekal relevan dalam memacu agenda pembangunan sosioekonomi umat Islam lebih-lebih lagi dalam persekitaran ekonomi dewasa ini yang semakin mencabar. Sehubungan itu bab ini akan meneliti berhubung dengan potensi dan kesesuaian harta wakaf dimajukan menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam iaitu I-REIT dan AHB.

Fokus dalam bab ini menyentuh tentang persoalan sama ada harta wakaf memenuhi ciri-ciri untuk dibangunkan menerusi kedua-dua instrumen tersebut selaras dengan peruntukan dalam garis panduan-garis panduan yang mengawal selia instrumen I-REIT dan AHB. Bab ini juga akan meneliti isu-isu berbangkit dalam kerangka merealisasikan cadangan membangunkan harta wakaf menggunakan mekanisme dana amanah hartanah Islam. Perbincangan ini akan turut mengenal pasti kekuatan dan kelemahan I-REIT dan AHB sebagai instrumen untuk membangunkan harta wakaf dalam kerangka untuk menghasilkan model pembangunan dan pendanaan harta wakaf berasaskan ekuiti atau pemilikan yang mampan di samping mempunyai sistem tadbir

⁷⁹⁵ Fuqaha bersepakat bahawa keutamaan perbuatan kebaikan dan kebajikan adalah demi membantu golongan yang miskin dan memerlukan. Oleh itu, wakaf bagi tujuan maksiat adalah terbatal. Lihat Abū Zahrah, *Muhāḍarāt fī al-Waqf*, 5.

urus yang cekap serta menekankan aspek penjanaan manfaat secara lestari selaras dengan matlamat wakaf.

4.2 Isu-Isu Pembangunan Harta Wakaf Menerusi Mekanisme Dana Amanah Hartanah Islam

Beberapa isu dan masalah telah dikenal pasti dalam kerangka untuk memajukan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam. Perbincangan seterusnya akan mengemukakan isu-isu berbangkit di samping mencadangkan penyelesaian dan pendekatan alternatif bagi merungkaikan permasalahan-permasalahan yang dihadapi ke arah mencapai objektif kajian.

4.2.1 Isu Perundangan: Pemindahan Hak Milik Harta Wakaf

Hartanah wakaf berbeza dengan kategori aset yang lain disebabkan oleh ciri-cirinya yang eksklusif yakni bersifat kekal, tidak boleh dipindah milik atau ditarik balik. Ciri-ciri ini dilihat sebagai suatu halangan dan sekatan terhadap usaha-usaha untuk memajukan aset wakaf secara agresif terutama sekali dalam membangunkan potensinya dalam pasaran komersil. Penubuhan I-REIT sebenarnya amat bergantung kepada jenis aset hartanah yang bakal disuntik ke dalam dana I-REIT yang mana secara amnya hanya aset yang menjana hasil sewaan yang tinggi sahaja sesuai untuk disuntik ke dalam portfolio pelaburan. Unit-unit I-REIT kemudiannya akan dicipta untuk ditawarkan kepada pelabur bagi mendapatkan modal. Hal ini membawa kepada persoalan, adakah aset wakaf yang mempunyai ciri-ciri eksklusif boleh dipindah milik kepada syarikat pengurus I-REIT melalui akad jual beli?

Hukum syarak secara jelas menggariskan harta wakaf tidak boleh dipindah milik menerusi akad jual beli, hibah dan perwarisan. Sehubungan itu, isu pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme I-REIT pada dasarnya adalah bertentangan dengan

peruntukan undang-undang pasaran modal di Malaysia serta ketetapan hukum syarak. Ini disebabkan perpindahan aset hartanah daripada penaja kepada syarikat I-REIT adalah melibatkan proses penjualan aset yang sebenar yang mana secara jelas bertentangan dengan ciri-ciri wakaf yang tidak membenarkan aset wakaf dipindah milik menerusi akad jual beli kerana bersalahan dengan konsep kekekalan wakaf. Meskipun kaedah pajakan yang lama seperti 99 tahun boleh dicadangkan sebagai alternatif bagi menggantikan akad jual beli, perkara tidak dapat direalisasikan kerana bercanggah dengan Garis Panduan REIT 2008 yang hanya mengiktiraf pemindahan hak milik melalui proses penjualan aset kepada I-REIT dan bukan melalui pajakan atau sewa jangka panjang. Peruntukan ini nampaknya merupakan suatu kekangan utama yang menghalang usaha untuk membangunkan hartanah wakaf menerusi struktur I-REIT disebabkan aset wakaf tidak dapat memenuhi kehendak penjualan aset yang sebenar.

Perkara ini dinyatakan dalam Garis Panduan REIT 2008 menerusi penyediaan dokumen perjanjian jual dan beli aset (*sale and purchase agreement*).⁷⁹⁶ Proses ini melibatkan pengambilalihan aset hartanah oleh syarikat I-REIT termasuk pemindahan semua jenis hak, kepentingan dan manfaat berkaitan dengan pemilikan terhadap aset hartanah bagi membolehkan I-REIT mempunyai kawalan yang total terhadap aset hartanah.⁷⁹⁷ Melalui proses jual beli tersebut, pemilikan hartanah beralih kepada pemegang amanah (*trustee*) untuk melindungi hak dan kepentingan dana I-REIT serta para pelabur.

Menurut Dasrol Jaafar⁷⁹⁸ dan Aznan Hasan,⁷⁹⁹ I-REIT secara amnya adalah dana yang bercirikan kekal (*perpetual*) yang tidak boleh dibubarkan sewenang-wenangnya

⁷⁹⁶ Perkara 10.10 *Garis Panduan REIT 2008*; Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-'Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 27 Ogos 2013.

⁷⁹⁷ Perkara 8.11, *Garis Panduan REIT 2008*.

⁷⁹⁸ Dasrol Jaapar (Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa), dalam temu bual dengan penulis, 23 Mac 2012.

⁷⁹⁹ Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam temubual dengan penulis, 5 Disember 2011.

melainkan dalam keadaan I-REIT tidak lagi berkeupayaan menjana pulangan kepada pelabur. Dalam konteks I-REIT, pengambilalihan pemilikan aset oleh syarikat I-REIT amat penting bagi meningkatkan keyakinan pelabur terhadap jangka hayat sesebuah I-REIT memandangkan kebanyakan pelabur terdiri daripada pelabur institusi yang lazimnya akan memegang pelaburan mereka untuk jangka masa yang panjang bagi menunggu pulangan dalam bentuk dividen.⁸⁰⁰

Walaupun bagaimanapun, Mohd. Daud Bakar⁸⁰¹ secara peribadi berpendapat, mekanisme I-REIT mempunyai potensi untuk diaplikasikan bagi tujuan membiayai pembangunan harta wakaf dengan cara meraih modal daripada pelabur menerusi penawaran unit-unit I-REIT. Modal tersebut boleh digunakan untuk melakukan penambahbaikan terhadap bangunan wakaf sedia ada serta mengembangkan aset-aset wakaf. Menurut beliau, pendekatan ini dapat direalisasikan menerusi penetapan klausa dalam perjanjian antara MAIN sebagai pemegang amanah harta wakaf dengan syarikat I-REIT bahawa MAIN akan membeli semula aset wakaf yang telah “dijual” kepada syarikat I-REIT selepas suatu tempoh tertentu misalnya 5 tahun. Mohd. Daud menjelaskan dalam situasi ini, tidak timbul isu berlakunya kehilangan aset wakaf kerana keadaan tersebut dijamin dan diawasi oleh penetapan klausa bahawa aset wakaf akan dibeli kembali oleh MAIN selepas genap tempoh matang. Konsep “penjualan bersifat sementara” ini merupakan suatu jalan keluar bagi membolehkan aset-aset wakaf yang tidak mempunyai kecairan “dijual secara sementara” bertujuan mendapatkan modal khusus untuk membiayai pembangunan atau menaik taraf infrastruktur hartanah wakaf atas dasar memelihara masalah harta wakaf itu sendiri.⁸⁰²

⁸⁰⁰ Dasrol Jaapar (Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa), dalam temu bual dengan penulis, 23 Mac 2012.

⁸⁰¹ Mohd. Daud Bakar (Pengerusi Amanie Advisors dan Pengerusi, Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia), dalam temu bual dengan penulis, 5 Disember 2014. (Petikan transkripsi adalah seperti di Lampiran A).

⁸⁰² Mohd. Daud Bakar (Pengerusi Amanie Advisors dan Pengerusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia), dalam temu bual dengan penulis, 5 Disember 2014. (Petikan transkripsi adalah seperti di Lampiran A).

Mohd. Daud turut berpandangan, unit-unit yang dicipta hasil daripada struktur I-REIT boleh dijual atau ditawarkan kepada para pelabur dengan penetapan syarat bahawa unit-unit tersebut akan ditebus kembali (*redeem*) selepas suatu tempoh yang tertentu misalnya selepas 5 tahun yang mana pelabur hendaklah menjual kembali kesemua unit yang dimiliki kepada dana Wakaf REIT pada suatu harga yang dipersetujui. Pandangan Mohd. Daud ini secara tidak langsung turut menjawab persoalan sama ada unit-unit yang dicipta daripada harta wakaf dianggap sebagai wakaf atau sebaliknya. Dapat dirumuskan bahawa unit-unit tersebut dianggap sebagai entiti yang berbeza dan tidak mewakili hartanah wakaf dan bukanlah aset wakaf kerana unit-unit tersebut sebenarnya mewakili manfaat yang dijana daripada harta wakaf dalam bentuk hasil sewaan.

Isu pemindahan hak milik harta wakaf kepada pihak yang lain menerusi akad jual beli timbul disebabkan tindakan tersebut bercanggah dengan prinsip kekekalan wakaf. Perkara ini jelas termaktub dalam hukum syarak menerusi hadīth yang diriwayatkan oleh Ibn Umar bahawa harta wakaf tidak boleh dihibah, dijual dan dijadikan pusaka. Penjualan aset wakaf dikhuatiri boleh mengakibatkan kehilangan aset wakaf dan seterusnya menafikan matlamat dan objektif wakaf. Walau bagaimanapun, demi memelihara kemaslahatan aset wakaf daripada terus berada dalam keadaan terpendam sehingga mengakibatkan kemudaratan ekonomi kepada umat Islam, maka model Wakaf REIT merupakan suatu model yang relevan untuk diaplikasikan bagi tujuan mendapatkan modal untuk membiayai pembangunan wakaf secara moden. Sehubungan itu menurut Mohd. Daud Bakar, penjualan aset wakaf secara sementara adalah diharuskan atas dasar masalah yakni bagi menjaga kepentingan aset wakaf. Pandangan yang terlalu rigid dalam aspek penentuan hukum berkaitan wakaf dilihat

mengakibatkan banyak aset wakaf di seluruh negara tidak dapat dimajukan sehingga ke hari ini.⁸⁰³

Isu penjualan aset wakaf bukanlah sesuatu yang baharu kerana perkara ini pernah dibangkitkan oleh para fuqaha klasik ketika membincangkan tentang keharusan akad sewaan jangka panjang seperti *al-hukr*. Sebahagian fuqaha berpandangan, tempoh sewaan atau pajakan tanah wakaf yang sangat lama adalah menyamai dengan tindakan menjual aset wakaf yang dikhuatiri boleh menyebabkan berlakunya insiden penyelewengan dan kehilangan harta wakaf.

Walau bagaimanapun, pandangan Mohd. Daud Bakar yang membenarkan penjualan aset wakaf dibuat secara sementara kepada I-REIT tidak dipersetujui oleh Aznan Hasan. Beliau berhujah bahawa tindakan tersebut bercanggah dengan undang-undang berkaitan penubuhan I-REIT yang pada dasarnya hanya membenarkan penjualan aset yang sebenar selaras dengan ciri-ciri I-REIT sebagai sebuah dana yang bersifat "*perpetual*" atau kekal. Menurut Aznan Hasan, konsep Wakaf REIT hanya boleh direalisasikan sekiranya undang-undang sedia ada dipinda⁸⁰⁴ dengan membenarkan pengambilalihan aset oleh I-REIT sama ada menerusi penjualan pemilikan bermanfaat atau penjualan bertempoh atau pajakan untuk jangka masa tertentu. Menurut Shamsiah Abdul Karim, pemindahan aset wakaf untuk tempoh yang tertentu sewajarnya dibenarkan khususnya bagi aset wakaf di Singapura. Ini disebabkan nilai aset hartanah di Singapura adalah sangat tinggi justeru penubuhan REIT untuk tempoh 30 tahun misalnya adalah wajar selaras dengan nilai aset hartanah di negara tersebut.⁸⁰⁵ Beliau berpendapat penubuhan Wakaf REIT merupakan satu model yang

⁸⁰³ Mohd. Daud Bakar (Pengerusi Amanie Advisors dan Pengerusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia), dalam temu bual dengan penulis pada 5 Disember 2014.

⁸⁰⁴ Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam temubual dengan penulis, 5 Disember 2011.

⁸⁰⁵ Shamsiah Abdul Karim (Penolong Pengarah, Unit Wakaf, Majlis Ugama Islam Singapura), dalam temu bual dengan penulis, 30 April 2012.

berpotensi untuk dilaksanakan dengan melibatkan suntikan hartanah wakaf ke dalam REIT bagi menggembleng pembangunan wakaf secara fleksibel dan pengurusan kecairan tunai aset wakaf secara cekap. Menerusi pajakan aset wakaf ke dalam REIT, maka tidak timbul sebarang isu berlakunya perpindahan hak milik wakaf.⁸⁰⁶

Berdasarkan pengalaman beberapa I-REIT di Malaysia, penjualan aset yang dibuat oleh Penaja kepada syarikat dana I-REIT sebenarnya tidak menghilangkan kawalan dan pemilikan penaja terhadap aset di dalam portfolio I-REIT. Ini berikutan kebanyakan syarikat I-REIT sebenarnya ialah syarikat dengan tujuan khas (*special purpose vehicle*, SPV) yang ditubuhkan sendiri oleh penaja. Di samping itu, berdasarkan *trend* atau amalan sedia ada, pihak penaja lazimnya akan menjadi pemegang saham terbesar di dalam sesebuah I-REIT dengan memegang unit-unit I-REIT melebihi 50% bagi membolehkan penaja mempunyai kawalan terhadap aset-aset di dalam portfolio I-REIT menerusi pembelian unit-unit yang ditawarkan.⁸⁰⁷ Sebagai contoh, dalam struktur KLCC REIT, KLCC Holdings Sdn. Bhd. selaku penaja membeli kembali 64.6% daripada unit-unit KLLCC yang membolehkan KLCC Holdings menjadi pemegang saham terbesar dalam KLCC REIT dan seterusnya mempunyai kawalan terhadap aset-aset di dalam portfolio pelaburan.⁸⁰⁸

Di samping itu, terdapat satu klausa khas di dalam surat ikatan amanah atau perjanjian penubuhan sesebuah I-REIT yang disebut sebagai “right of first refusal” yang mana klausa ini memberi hak kepada Penaja sebagai pihak pertama yang akan diberikan tawaran untuk mengambil alih aset sebelum tawaran dibuat kepada pihak yang lain.⁸⁰⁹

⁸⁰⁶ Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Shari‘ah Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore”, 244, 246 dan 262.

⁸⁰⁷ Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-‘Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 27 Ogos 2013; Mohamad Hisham Hashim (Eksekutif Kanan Unit Perancangan Korporat, Boustead Holdings), dalam temu bual pada 17 September 2014.

⁸⁰⁸ KLCC REIT Management Sdn. Bhd., *KLCC REIT Annual Report 2013*, 102.

⁸⁰⁹ Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-‘Aqar Healthcare REIT, dalam temu bual dengan penulis, 27 Ogos 2013; Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam

Dalam hal ini, penaja mempunyai hak tetapi bukan obligasi untuk membeli kembali aset sebelum tawaran dibuka kepada pihak yang lain. Klausula ini merupakan suatu jaminan bagi memastikan aset hartanah di dalam portfolio I-REIT tidak dijual kepada mana-mana pihak sewenang-wenangnya kerana tawaran pertama akan diberikan kepada penaja terlebih dahulu untuk membeli aset tersebut bagi menjaga kepentingannya sebagai pemilik asal aset-aset berkenaan.

Pengalaman Al-Hadharah Boustead REIT yang merupakan satu-satunya I-REIT berasaskan hartanah perladangan boleh dijadikan iktibar dalam menangani isu berkaitan pengambilalihan semula aset-aset di dalam portfolio pelaburan I-REIT oleh pihak penaja sebagai pemilik asal. Pada tahun 2007, Boustead Holdings sebagai penaja menyuntik aset ladang-ladang kelapa sawit miliknya ke dalam struktur I-REIT bagi tujuan penubuhan Al-Hadharah Boustead REIT (Al-Hadharah) melalui penjualan aset-aset berkenaan kepada Al-Hadharah. Memandangkan pendapatan sektor perladangan amat bergantung sepenuhnya kepada hasil pengeluaran pertanian yang terdedah kepada risiko di luar kawalan seperti faktor iklim dan cuaca yang tidak menentu. Situasi ini akhirnya turut memberi kesan terhadap pendapatan yang diperoleh oleh I-REIT untuk dibayar kepada para pelabur. Setelah hampir 7 tahun beroperasi, pihak pengurusan Al-Hadharah akhirnya mengambil keputusan untuk menarik diri daripada Bursa Malaysia pada bulan Februari 2014 berikutan prestasi pulangan daripada sektor perladangan kelapa sawit yang kurang memberangsangkan.

Penswastan Al-Hadharah melibatkan proses pembelian kembali kesemua unit-unit yang diedarkan dalam pasaran oleh Boustead Holdings pada suatu harga yang dipersetujui dan seterusnya membolehkan Boustead Holdings selaku penaja menguasai sepenuhnya pemilikan terhadap aset ladang kelapa sawit di dalam dana Al-Hadharah.⁸¹⁰

temubual dengan penulis, 5 Disember 2011.

⁸¹⁰ Mohamad Hisham Hashim (Eksekutif Kanan Unit Perancangan Korporat, Boustead Holdings), dalam temu bual pada 17 September 2014.

Langkah seterusnya ialah proses pemindahan kembali hak milik ladang kepada penaja sebagai pemilik ladang secara sah dari sudut perundangan. Senario ini jelas memberi gambaran bahawa pihak penaja sebagai pemilik aset hartanah, tidak kehilangan aset-aset yang telah disuntik atau dimasukkan ke dalam portfolio I-REIT menerusi klausa “first right of refusal”.

Dapat dirumuskan bahawa cadangan pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme I-REIT tidak dapat direalisasikan kerana bercanggah dengan peruntukan perundangan sedia ada serta hukum syarak. Penubuhan Wakaf REIT walau bagaimanapun masih boleh dilaksanakan menerusi modifikasi yang melibatkan suntikan aset bukan wakaf ke dalam dana dan hanya unit-unit yang diterbitkan sahaja boleh diwakafkan oleh para pelabur yang memegang unit-unit tersebut. Model Wakaf REIT akan dijelaskan secara lebih lanjut dalam Bab 5.

Sungguhpun demikian, mekanisme Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) dilihat berpotensi untuk diketengahkan sebagai model untuk mendapatkan modal untuk mengembangkan aset wakaf serta membiayai projek-projek pembangunan wakaf. Melalui struktur AHB, isu penjualan aset hartanah wakaf tidak timbul kerana penjualan aset daripada penaja kepada dana AHB tidak melibatkan penjualan aset yang sebenar sebaliknya hanya pemilikan bermanfaat atau *beneficial ownership* yang dijual kepada pihak AHB. Ini bermakna MAIN terus kekal sebagai “pemilik” yang memegang amanah bagi pihak pewakaf. Penjualan pemilikan bermanfaat daripada MAIN kepada dana AHB seterusnya membolehkan MAIN mendapat sejumlah besar bayaran tunai secara sekaligus yang akan dapat dimanfaatkan oleh MAIN bagi tujuan membiayai pembangunan projek-projek wakaf yang lain. Model pembangunan aset wakaf menerusi mekanisme AHB akan dibincangkan secara lebih lanjut dalam Bab 5.

4.2.2 Saiz dan Kualiti Hartanah Wakaf

Garis Panduan REIT 2008 menetapkan bahawa bagi tujuan penubuhan I-REIT, saiz permulaan bagi aset di dalam portfolio pelaburan hendaklah bernilai sekurang-kurangnya RM100 juta.⁸¹¹ Semua hartanah yang bakal disuntik ke dalam portfolio I-REIT juga hendaklah dipastikan terdiri daripada aset-aset hartanah patuh syariah yang telah disahkan oleh penasihat syariah yang dilantik oleh pengurus I-REIT.⁸¹² Persoalannya adakah terdapat aset hartanah wakaf di Malaysia yang menjana pendapatan bernilai RM100 juta untuk disuntik ke dalam portfolio pelaburan I-REIT?

Tidak dinafikan kebanyakan aset wakaf di Malaysia terdiri daripada harta tak alih seperti tanah dan bangunan.⁸¹³ Realiti ini walau bagaimanapun tidak menjamin aset-aset hartanah berkenaan sesuai untuk dibangunkan sebagai REIT. Faktor lokasi hartanah wakaf pada dasarnya akan mempengaruhi nilai dan kualiti aset yang bakal disuntik ke dalam portfolio pelaburan I-REIT kerana wakaf yang berselerak di kawasan yang terpencil berkemungkinan mempunyai nilai yang rendah berbanding dengan tanah wakaf di lokasi strategik. Situasi ini sedikit sebanyak akan mempengaruhi nilai keseluruhan aset wakaf yang bakal *diistibādā*kan sebelum disuntik ke dalam dana pelaburan hartanah.

Menurut Aznan Hasan, bagi tujuan penubuhan I-REIT, pihak penaja khususnya MAIN bukan sekadar perlu memiliki hartanah seperti bangunan, bahkan juga bangunan tersebut mestilah beroperasi dan menjana pendapatan.⁸¹⁴ Abdul Hamid Mar Iman turut melahirkan pandangan yang sama. Ujar beliau, REIT sebenarnya merupakan sebuah syarikat yang menguruskan pelaburan dalam aset hartanah yang menjana pendapatan dan membuat agihan sebahagian besar keuntungannya sebagai dividen kepada pelabur.

⁸¹¹ Perkara 15.01, *Garis Panduan REIT 2008*.

⁸¹² Perkara 1.1 (a), *Garis Panduan I-REIT 2005*.

⁸¹³ Siti Mashitoh Mahamood, *Waqf in Malaysia, Legal and Administrative Perspectives*, 3.

⁸¹⁴ Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam temubual dengan penulis, 5 Disember 2011.

Oleh itu, perkara utama yang harus dinilai berhubung cadangan pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah seperti REIT adalah sama ada aset hartanah wakaf yang terdapat di Malaysia pada ketika ini, memenuhi kriteria sebagai aset yang menjana pendapatan selaras dengan fungsi syarikat REIT.⁸¹⁵ Bertepatan dengan ciri-ciri wakaf sebagai sebuah institusi kebajikan Islam, elemen lain yang perlu diberikan perhatian adalah memastikan bahawa aset-aset yang bakal disuntik ke dalam portfolio dana amanah hartanah hendaklah terdiri daripada aset-aset patuh syariah.

Sementara itu, Ting berpendapat, saiz sesebuah portfolio REIT yang besar amat penting bagi meningkatkan keyakinan pelabur khususnya pelabur institusi dan pelabur asing untuk melabur dalam mana-mana REIT bagi menjamin pulangan yang stabil. Menurut Ting, sekiranya aset hartanah wakaf ingin dibangunkan menerusi mekanisme REIT, saiz yang bersesuaian yang dicadangkan hendaklah sekurang-kurangnya mencecah nilai RM300 juta bersamaan dengan USD1 juta.⁸¹⁶ Dari sudut realiti semasa, rata-ratanya syarikat I-REIT di Malaysia mencecah nilai melebihi RM1 bilion seperti KLCC REIT dengan nilai aset keseluruhan berjumlah RM9.2 bilion,⁸¹⁷ diikuti oleh Axis REITS RM1.6 bilion⁸¹⁸ dan Al-'Aqar Healthcare REIT-RM1.5 bilion.⁸¹⁹ Manakala nilai pasaran ketiga-tiga syarikat I-REIT ini masing-masing berjumlah RM10.5 (KLCC REIT), RM1.5 bilion (Axis REIT) dan RM967 juta (Al-'Aqar Healthcare REIT).⁸²⁰

Menurut Sing dan Ling,⁸²¹ pendapatan REIT amat bergantung kepada jenis aset komersial yang disuntik ke dalam portfolio REIT. Bangunan pejabat, gudang logistik

⁸¹⁵ Abdul Hamid Mar Iman (Profesor dan Dekan, Fakulti Industri Asas Tani di Universiti Malaysia Kelantan), dalam temu bual dengan penulis 27 Januari 2014.

⁸¹⁶ Ting Kien Hwa (Profesor Madya, Pusat Kajian Hartanah, Fakulti Senibina dan Ukur, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam), dalam temubual dengan penulis, 27 Februari 2014.

⁸¹⁷ KLCC REIT Management Sdn. Bhd, *KLCC REIT Annual Report 2013* (Kuala Lumpur: KLCC REIT Management Sdn. Bhd.), 96.

⁸¹⁸ Axis REIT Managers Sdn. Bhd, *Axis REIT Annual Report 2013* (Petaling Jaya: Axis REIT Managers Sdn. Bhd.), 4.

⁸¹⁹ Damansara REIT Managers Sdn. Bhd, *Laporan Tahunan Al-'Aqar Healthcare REIT 2013* (Petaling Jaya: Damansara REIT Managers Sdn. Bhd.), 27.

⁸²⁰ Sumber Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan Bloomberg, setakat 7 May 2014.

⁸²¹ T. Sing dan S. Ling "The Role of Singapore REITs in a Downside Risk Asset Allocation Framework". *Journal of Real Estate Portfolio Management* 9, no. 3 (2003), 219-235.

dan kompleks membeli belah merupakan antara jenis aset yang telah dikenal pasti memberikan pulangan sewa yang tinggi kepada REIT.⁸²² Jadual 4.1 menunjukkan kategori hartanah yang lazimnya berada dalam portfolio REIT di Malaysia. Bangunan pejabat merupakan antara kategori aset yang memberikan pulangan pendapatan yang tinggi kepada syarikat REIT di negara ini diikuti oleh industri, kompleks membeli belah dan perkhidmatan kesihatan (hospital).

Jadual 4.1: Purata Pendapatan REIT di Malaysia Berdasarkan Jenis Aset

Jenis Aset REIT	Purata Pendapatan Tahunan (%)
Bangunan Pejabat (<i>office</i>)	7.6%
Industri (gudang logistik dan kilang)	6.9%
Kompleks Membeli Belah (<i>retail</i>)	6.2%
Perkhidmatan Kesihatan (<i>healthcare</i>)	6.1%

Sumber: Affin Investment Bank⁸²³ dan Maybank Investment Bank⁸²⁴,

Dari segi aset wakaf yang menjana pendapatan, sehingga kini, kebanyakan premis atau bangunan wakaf yang diurus oleh MAIN di Malaysia mempunyai nilai yang sederhana dan tidak menjangkau sehingga nilai ratusan juta Ringgit. Senario ini jelas membayangkan bahawa aset-aset wakaf yang menjana pendapatan ini kurang sesuai untuk disuntik ke dalam portfolio dana amanah hartanah seperti I-REIT dan AHB. Umpamanya Wakaf Setee Aisah yang telah dibangunkan sebagai taman perumahan dan premis komersil yang hanya bernilai sekitar RM78 juta.⁸²⁵

⁸²² Investment Property Forum *Real Estate Investment Trusts: The US Experience and Lessons for the UK, Research Programme 2006-2009* (United Kingdom: Investment Property Forum), 27.

⁸²³ Affin Investment Bank, "M-REITs", *Sector Update*, 2 April 2014, 7.

⁸²⁴ Maybank Investment Bank Research, "M-REITs", *Sector Update*, 22 April 2013, 8.

⁸²⁵ Projek pembangunan Wakaf Seete Aisah merupakan ikon kejayaan pembangunan hartanah wakaf berdasarkan konsep *joint-venture* (JV) antara Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) dengan syarikat pemaju UDA Land (North) Sdn. Bhd. Sebelum tanah wakaf tersebut dibangunkan menerusi JV, jumlah kutipan sewa yang diperoleh oleh MAINPP daripada tanah wakaf tersebut yang merupakan tanah sawah adalah RM500.00 bagi satu musim menuai berbanding pendapatan yang

Di samping itu, pendapatan hasil sewaan daripada harta-harta wakaf juga adalah kecil berbanding dengan pendapatan yang dijana daripada aset-aset hartanah di dalam portfolio I-REIT. Sebagai contoh, jumlah pendapatan bersih daripada hasil sewaan aset di dalam portfolio Al-'Aqar Healthcare REIT sebelum agihan adalah RM100 juta⁸²⁶ manakala KLCC REIT memperoleh pulangan bersih daripada hasil sewa berjumlah sebanyak RM366 juta⁸²⁷ berbanding dengan pendapatan sewa yang dijana daripada projek Wakaf Seetee Aisah yang berjumlah RM56,000.00 sebulan bersamaan RM672,00.00 setahun.⁸²⁸

Premis wakaf yang boleh dianggap bernilai tinggi di Malaysia ialah Menara Imarah Wakaf yang merupakan mercu tanda usaha pembangunan aset wakaf secara berdaya maju di kawasan Segi Tiga Emas di Kuala Lumpur yang dianggarkan bernilai RM250 juta ringgit.⁸²⁹ Setakat ini, bangunan berkenaan masih lagi terikat dengan kontrak pajakan untuk tempoh 25 tahun antara Tabung Haji dan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan dan disewakan kepada Bank Islam sebagai penyewa utama serta kepada penyewa-penyewa lain yang berminat.

Terdapat juga beberapa buah hotel wakaf⁸³⁰ yang didirikan di negeri-negeri di Malaysia menerusi kerjasama MAIN dan JAWHAR menggunakan peruntukan dana daripada Kerajaan Persekutuan. Namun, hotel-hotel wakaf ini lebih sesuai dikekalkan dengan peranan sebagai rumah persinggahan musafir dengan kadar caj yang berpatutan dan tidak membebankan pelanggan justeru, kurang sesuai untuk disuntik ke dalam

diperoleh selepas tanah tersebut dibangunkan sebagai lot komersil yang menjana pendapatan sewa sebanyak RM56,000.00 sebulan bersamaan RM672,00.00 setahun. Muhammad Nasir Abd Razak (Penolong Pegawai Tadbir, Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang), dalam temubual dengan penulis, 4 September 2014.

⁸²⁶ Damansara REIT Managers Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan Al-'Aqar Healthcare REIT 2013*, 108.

⁸²⁷ KLCC REIT Management Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan KLCC REIT 2013*, 74.

⁸²⁸ Muhammad Nasir Abd Razak (Penolong Pegawai Tadbir, Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang), dalam temu bual dengan penulis 10 Disember 2014.

⁸²⁹ Abdul Wahab Othman (Penolong Pengurus Hartanah, Bahagian Pembangunan dan Pelaburan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis 5 September 2014.

⁸³⁰ Hotel-hotel tersebut ialah Hotel Pantai Puteri di Melaka, Hotel Klana Beach Resort, Port Dickson Negeri Sembilan, Hotel Seri Warisan, Taping, Perak dan Hotel Grand Puteri, Kuala Terengganu, Terengganu. Lihat Anan C. Mohd, "Senario Pembangunan Waqf di Malaysia: Waqaf Melestarikan Pembangunan Ummah" (makalah, *Seminar Waqaf Antarabangsa 2014*, 8-10 Disember 2014).

portfolio I-REIT. Ini disebabkan antara karakter utama sesebuah premis yang bakal dimasukkan ke dalam portfolio I-REIT hendaklah terdiri daripada aset yang berkualiti dengan kadar sewa yang tinggi yang ditentukan oleh faktor lokasi strategik memandangkan hasil sewa merupakan sumber utama yang akan dibayar sebagai dividen kepada para pelabur I-REIT.

Melihatkan kepada realiti bilangan dan nilai aset hartanah wakaf yang benar-benar berkualiti di negara ini yang kurang memberangsangkan, saranan untuk membangunkan aset-aset wakaf menerusi suntikan ke dalam struktur I-REIT dan AHB nampaknya agak sukar untuk direalisasikan atas faktor ketiadaan sumber-sumber aset hartanah wakaf yang berkualiti tinggi.⁸³¹ Selain itu, dengan hanya mempunyai satu atau dua aset hartanah di dalam sesebuah portfolio pelaburan yang bersaiz kecil berkemungkinan akan mengakibatkan sesuatu portfolio pelaburan kurang diminati oleh pelabur disebabkan oleh saiznya yang kecil⁸³² selain tidak mempunyai ciri-ciri kepelbagaian (*diversification*) bagi menanggapi risiko.⁸³³

Dalam konteks Malaysia, realitinya terdapat banyak tanah-tanah wakaf di negara ini yang terbiar dan belum dibangunkan meskipun wakaf yang dibuat sudah pun menjangkau melebihi satu abad lamanya. Senario ini boleh dianggap sebagai suatu fenomena yang agak serius dan wajar diberikan perhatian “bertanda merah” kerana setiap harta yang diwakafkan mempunyai pewakaf dan penerima manfaat wakaf yang wajib ditunaikan hak mereka. Tanpa pendekatan serta kaedah pembangunan yang bersepadu serta bersungguh-sungguh dikhuatiri boleh menafikan hak mereka ini dan mengakibatkan berlakunya kemudaratan ekonomi kepada ummah. Sehubungan itu,

⁸³¹ Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam temubual dengan penulis, 5 Disember 2011.

⁸³² Ting Kien Hwa (Profesor Madya, Pusat Kajian Hartanah, Fakulti Senibina dan Ukur, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam), dalam temubual dengan penulis, 27 Februari 2014.

⁸³³ Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam temubual dengan penulis, 5 Disember 2011.

sekiranya wujud persefahaman yang baik antara semua MAIN, tanah-tanah wakaf am atau wakaf khas yang masih terbiar wajar dikenal pasti dan disatukan dalam satu kumpulan aset untuk melalui proses *istibdāl*. Hasil daripada penjualan aset wakaf akan digunakan untuk membeli bangunan komersil yang mempunyai pendapatan tinggi dan berada di lokasi yang strategik yang mana seterusnya berupaya dipertimbangkan untuk disuntik ke dalam portfolio pelaburan dana amanah hartanah sebagai salah satu mekanisme pembangunan dan pelaburan yang berdaya maju dan mampan.

4.2.3 Tujuan Wakaf yang Berbeza

Sungguhpun terdapat banyak aset wakaf di seluruh Malaysia yang masih belum dibangunkan sepenuhnya oleh MAIN, bukan kesemua tanah wakaf tersebut dapat dibangunkan disebabkan aset-aset wakaf ini tertakluk kepada tujuan wakaf yang berbeza-beza sama ada wakaf am atau wakaf khas. Jumlah keseluruhan tanah wakaf di Malaysia dianggarkan berjumlah 11,000 hektar yang mana sebahagian besar daripadanya tanah wakaf iaitu sebanyak 6,200 hektar terdiri daripada tanah wakaf khas manakala 4,800 hektar lagi terdiri daripada tanah wakaf am. Kebanyakan wakaf khas ini didedikasikan bagi tujuan keagamaan seperti bagi membina masjid, surau, tanah perkuburan atau sekolah agama dan amat jarang sekali diwakafkan bagi tujuan komersil. Ini bermakna tanah wakaf yang dapat dibangunkan bagi tujuan komersil adalah terhad kepada tanah-tanah yang diwakafkan bagi tujuan am sahaja dan bukan bagi tujuan khas. Senario ini mengecilkan lagi potensi jumlah aset wakaf yang dapat dibangunkan menerusi mekanisme dana amanah hartanah.

Ke arah memperkasa dan menggiatkan usaha pelan pembangunan wakaf secara dinamis, terdapat sesetengah MAIN seperti Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) yang mengambil pendekatan proaktif untuk membangunkan hartanah wakaf khas meskipun bercanggah dengan hasrat sebenar pewakaf sekiranya terdapat faktor

darurat terhadap tanah wakaf khas tersebut. Pendekatan ini diambil berikutan tanah wakaf tersebut tidak produktif, terbiar dan tidak mendatangkan manfaat kepada penerima wakaf yang mana dikhuatiri akan menyebabkan terputusnya pahala kebaikan pewakaf secara berterusan.⁸³⁴ Proses tersebut walau bagaimanapun dilaksanakan secara berhemah dan berhati-hati menerusi penilaian yang rigid yang dibuat secara kes demi kes menerusi pertimbangan Jawatankuasa Majlis Fatwa Negeri yang dipengerusikan oleh Mufti. Di samping itu, elemen kepentingan ekonomi juga dijadikan sandaran sebagai faktor darurat⁸³⁵ yang membolehkan sesuatu harta wakaf khas dibangunkan mengikut keperluan semasa bagi menjamin survival ekonomi masyarakat Islam di sesuatu tempat selain memastikan aset-aset wakaf khas yang berada di lokasi strategik dibangunkan seiring dengan pembangunan di sekelilingnya.

Kaedah yang sama telah dilaksanakan oleh MAIWPKL dalam membangunkan tanah wakaf Ahmad Dawjee Dadabhoy yang pada asalnya merupakan tanah wakaf khas bagi tujuan kebajikan. Mengambil kira kawasan sekitar dan kedudukan tanah wakaf tersebut yang berada di kawasan Segitiga Emas di tengah-tengah Bandaraya Kuala Lumpur, pembangunan bersifat komersial yang berlainan daripada niat dan hasrat asal pewakaf telah dilaksanakan di atas tanah tersebut demi memelihara masalah aset wakaf dan manfaat ummah⁸³⁶ menerusi keputusan Jawatankuasa Fatwa.

Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia Kali Ke-80 yang bersidang pada 1 hingga 3 Februari 2008 ketika membincangkan “Hukum Membangunkan Tanah Wakaf Khas Dengan Pembangunan Selain daripada Niat Asal Pewakaf” memutuskan bahawa usaha pembangunan tanah

⁸³⁴ Meor Hezbullah Meor Abdul Malik, “Memperkasa Pembangunan Harta Wakaf Khas Melalui *Istibdal*: Kajian Kes di Majlis Agama Islam Pulau Pinang” (Disertasi Ijazah Sarjana, Universiti Teknologi MARA, 2012), 100.

⁸³⁵ Meor Hezbullah Meor Abdul Malik, “Memperkasa Pembangunan Harta Wakaf Khas Melalui *Istibdal*: Kajian Kes di Majlis Agama Islam Pulau Pinang”, 103.

⁸³⁶ Faridil Atras Abdul Rahman (Leftenan Kolonel merangkap Penolong Pengarah, Ketua Unit Kanan (Zakat Fitrah, Wakaf dan Sumber Am), Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis, 18 Oktober 2013.

wakaf khas khususnya wakaf masjid dengan tambahan projek pembangunan atau beberapa penambahbaikan bagi menjamin harta wakaf tersebut kekal adalah diharuskan oleh Islam dengan syarat pembangunan tersebut hendaklah berdasarkan keperluan yang boleh ditentukan oleh pemerintah dan tidak bercanggah dengan syariat Islam.

Jumhur fuqaha berpendapat bahawa adalah harus untuk memajukan harta wakaf khas kerana sekiranya tiada usaha dilakukan dikhuatiri akan mengakibatkan harta tersebut rosak dan terbiar lantas mengakibatkan harta wakaf tidak produktif untuk menyalurkan manfaat kepada benefisiari dan umat Islam. Manakala hasil yang dijana daripada pembangunan hendaklah disalurkan bagi memenuhi tujuan dan matlamat wakaf. Menurut Imam Subkī daripada mazhab Shāfi'ī, harus untuk mengubah sesuatu harta wakaf dengan tiga syarat iaitu tidak diubah namanya (tujuan wakaf), terdapat masalah seperti bertujuan meningkatkan hasilnya serta kekal ain harta wakaf tersebut.⁸³⁷

Bagi wakaf khas masjid, terdapat fatwa oleh Dar al-Ifta' Mesir yang turut memutuskan harus membina pangsapuri di atas tanah wakaf masjid bagi tujuan membangunkannya untuk kebaikan wakaf, masjid serta golongan miskin menerusi pendapatan yang diperoleh daripada hasil sewaan pangsapuri. Fatwa ini adalah berlandaskan kepada pandangan oleh Imam Abū Yūsuf dan Imam Muḥammad al-Shaybāni dalam mazhab Ḥanāfī bahawa demi kepentingan memelihara masjid, ruang halaman masjid boleh disewakan kepada para peniaga dan hasilnya hendaklah dibelanjakan untuk manfaat masjid dan fakir miskin. Pendekatan ini walau bagaimanapun hanya boleh dilaksanakan setelah mendapat kebenaran daripada *qādi*.⁸³⁸

Sehubungan itu, jelas sekali masih terdapat ruang bagi mana-mana harta wakaf khas yang didapati kurang atau tidak menjana manfaat dicadangkan untuk dibangunkan menerusi struktur dana amanah hartanah. Namun keputusan tersebut adalah tertakluk

⁸³⁷ al-Qalyubi wa Umayrah, *Hāshiyatān*, 3:108.

⁸³⁸ *al-Fatāwā al-Islāmiyyah Dar al-Iftā'*, 26: 3257.

kepada kelulusan dan pertimbangan daripada Jawatankuasa Mufti Negeri bagi menilai keperluan tersebut.

4.2.4 Kedudukan Proses *Istibdāl* Harta Wakaf

Pembangunan harta wakaf berasaskan mekanisme AHB melibatkan proses penjualan pemilikan bermanfaat hartanah ke dalam portfolio pelaburan melalui penjualan aset oleh Penaja kepada dana AHB. Terlebih dahulu pihak penaja hendaklah mempunyai rangkaian aset yang berkualiti dan menjana pendapatan sewaan bagi tujuan penubuhan dana. Namun realitinya, kebanyakan aset wakaf di Malaysia terdiri daripada tanah dan bangunan yang tidak mempunyai pendapatan atau mempunyai pendapatan yang rendah. Oleh itu, terdapat keperluan untuk memastikan rangkaian aset wakaf terdiri daripada aset-aset yang bernilai tinggi sebelum disuntik ke dalam dana amanah hartanah.

Kaedah *istibdāl* merupakan suatu pendekatan yang relevan bagi menggantikan aset-aset wakaf yang bernilai rendah dengan aset berkualiti tinggi. Proses penggantian aset wakaf yang tidak berkualiti kepada aset yang lebih berkualiti amat penting ke arah pembentukan dana amanah hartanah wakaf. Walau bagaimanapun, timbul persoalan berhubung sejauh mana proses *istibdāl* dapat dilakukan terhadap aset-aset hartanah wakaf lebih-lebih lagi sekiranya penggantian aset tersebut dibuat dalam bentuk ain yang berbeza. Misalnya jika sebelum ini pewakaf mewakafkan tanah, adakah boleh tanah tersebut digantikan dengan bangunan?

Istibdāl bermaksud membeli sesuatu harta dengan hasil jualan *mawqūf* bagi menggantikannya dengan harta lain yang sama atau lebih baik nilai dan manfaatnya yang dikenali sebagai *amwāl al-badal* (harta ganti).⁸³⁹ Kaedah *istibdāl* yang melibatkan proses menjual harta wakaf pada dasarnya bercanggah dengan prinsip fundamental wakaf yang mempertahankan elemen kekekalan berdasarkan kepada hadīth tidak boleh

⁸³⁹ Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Istibdal Wakaf*, 11.

dijual, dihibah atau diwariskan. Walau bagaimanapun, menurut Abū Zahrah, pelaksanaan *istibdāl* tidak bercanggah dengan prinsip kekal kerana kekekalan harta wakaf tidak sekadar melihat daripada sudut fizikal aset wakaf tetapi merujuk kepada aspek mengekalkan penjanaan manfaat kepada benefisiari yang turut menepati kualiti kekal.⁸⁴⁰

Sebelum fatwa pengharusan *istibdāl* diputuskan di Malaysia, pandangan umum yang diguna pakai adalah berasaskan mazhab Shāfi‘ī yang tidak mengharuskan amalan *istibdāl*.⁸⁴¹ Pandangan yang rigid ini telah mengakibatkan usaha-usaha pembangunan harta wakaf terutama bagi harta wakaf yang berada di lokasi yang tidak strategik berada dalam keadaan terbiar kerana sukar untuk dimajukan. Bagi merealisasikan agenda pengemblengan aset-aset wakaf secara lebih dinamik, beberapa fatwa terkini yang mengharuskan *istibdāl* telah diputuskan berdasarkan kepada pendapat dalam mazhab Ḥanafī dan Ḥanbalī atas dasar memelihara masalah ummah. Kedua-dua mazhab ini pada dasarnya mengiktiraf *istibdāl* sebagai suatu pendekatan yang berupaya memberi nafas baharu terhadap tanah wakaf yang telah binasa atau tidak berfungsi lagi disebabkan oleh faktor-faktor tertentu yang menghadkan fungsi dan sumbangan wakaf. Situasi sebegini mengharuskan sesuatu harta wakaf dijual dan harganya digunakan untuk membeli harta lain sebagai ganti kepada harta wakaf yang pertama.

Beberapa resolusi hukum syarak berkaitan *istibdāl* diputuskan di peringkat nasional antaranya ialah keputusan Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia Kali Ke-4 yang bersidang pada 13 April 1982 memutuskan bahawa: “Wakaf ganti (wakaf *ibdāl*) ialah bermaksud menukar *mawqūf* dengan harta yang lain melalui jualan atau belian atau sebagainya dengan tujuan

⁸⁴⁰ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 179-180.

⁸⁴¹ Siti Mashitoh Mahmood, *Pelaksanaan Istibdal Dalam Pembangunan Harta Wakaf di Malaysia*, 18.

mengekalkan *mawqūf* adalah diharuskan mengikut *taqlīd* pendapat Imam Abū Ḥanīfah.⁸⁴²

Seterusnya Muzakarah Khas Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia Kali Ke-41 yang bersidang pada 3 hingga 4 November 1996 telah membincangkan langkah-langkah membangunkan hartanah wakaf MAIN dari perspektif hukum. Keputusan Muzakarah ini merupakan titik tolak yang menganjurkan anjakan paradigma dalam kalangan pentadbir wakaf di Malaysia agar tidak terikat dengan pandangan mazhab Shāfi'ī sahaja dalam perkara berkaitan wakaf menerusi hujah seperti yang berikut: “Bahawa wakaf *istibdāl* dan saham wakaf merupakan perkara yang amat baik dan perlu diamalkan pada masa ini kerana pembangunan sedang berjalan dengan begitu pesat sedangkan tanah-tanah waqaf, tapak masjid lama terbiar dengan begitu sahaja dan menyulitkan pihak berkuasa. Maka sudah sampai masanya segala amalan dan urusan mengenai waqaf pada keseluruhannya diubahsuai dengan tidak terikat kepada mazhab Shāfi'ī sahaja manakala kaedah pengurusan didasarkan kepada mazhab Ḥanafī umpamanya atau mana-mana mazhab atau *qawl* yang sesuai dengan keadaan dan masa. Selain daripada itu untuk amalan adalah perlu berhati-hati dan lebih teliti.”⁸⁴³ Fatwa yang dikeluarkan di Wilayah Persekutuan pada tahun 1993 juga menyatakan dengan jelas bahawa *istibdāl* harta wakaf diharuskan bersandarkan pendapat dalam mazhab Ḥanbalī. Fatwa yang sama turut diputuskan di negeri Kelantan dan Melaka pada tahun 1995.⁸⁴⁴

Berdasarkan pendapat fuqaha dan fatwa yang telah diputuskan, jelas sekali bahawa *istibdāl* harus dilaksanakan berasaskan kepada prinsip masalah bagi memenuhi

⁸⁴² Saham Wakaf dan Wakaf Ganti/Ibdal), laman sesawang *e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia*, dicapai 12 November 2013, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/saham-wakaf-dan-wakaf-ganti-wakaf-ibdal>.

⁸⁴³ Langkah-Langkah Membangunkan Harta Waqaf MAIN dari Persepektif Hukum”, laman sesawang *e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia*, dicapai 12 Novembewr 2013, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/langkah-langkah-membangunkan-hartanah-waqaf-MAIN-dari-perspektif-hukum>.

⁸⁴⁴ Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Istibdal Wakaf*, 16.

keperluan dan tuntutan semasa dengan mengambil kira kedudukan harta wakaf yang tidak produktif dan tidak mendatangkan sebarang manfaat kepada benefisiari. Lantaran itu, prinsip “tidak boleh dijual” yang disebut di dalam hadīth berkaitan harta wakaf boleh ditafsir sebagai larangan penjualan yang melibatkan pemindahan hak milik kepada individu. Namun penjualan yang melibatkan penggantian harta lain yang boleh mendatangkan manfaat yang lebih baik kepada benefisiari tidak termasuk dalam larangan tersebut.⁸⁴⁵

Perlaksanaan *istibdāl* turut dikanunkan dalam beberapa enakmen di Malaysia misalnya dalam Enakmen Wakaf bagi Negeri Selangor, Melaka dan Negeri Sembilan yang mentakrifkan *istibdāl* sebagai: “...menggantikan suatu harta wakaf dengan harta lain atau wang yang sama atau lebih tinggi nilainya sama ada melalui gantian, belian, jualan atau apa-apa cara lain menurut hukum *syara*”.⁸⁴⁶ Selaras dengan keputusan fatwa serta peruntukan perundangan yang membenarkan *istibdāl*, beberapa negeri seperti Wilayah Persekutuan, Pulau Pinang, Johor, Terengganu, Melaka dan Kedah telah mengorak langkah melaksanakan *istibdāl* yang seterusnya telah memberikan impak yang positif terhadap usaha pembangunan wakaf serta membuahkan hasil untuk dimanfaatkan oleh benefisiari dan merealisasikan hasrat pewakaf. Di negeri Johor misalnya, *istibdāl* telah dilaksanakan terhadap beberapa lot tanah wakaf di Nusajaya yang melibatkan pengambilan tanah-tanah wakaf oleh pihak Kerajaan Negeri bagi tujuan pembangunan ekonomi berskala besar di negeri Johor.⁸⁴⁷

Di Malaysia, tugas berkaitan penetapan hukum syarak berkaitan wakaf yang dilaksanakan oleh seorang *qāḍī* telah diserahkan kepada Mufti. Sebelum *istibdāl* dilaksanakan, *mutawallī* hendaklah terlebih dahulu mendapat pandangan Mufti untuk

⁸⁴⁵ Luqman Abdullah, “Istibdal Harta Wakaf Dari Perspektif Mazhab Syafi’i”, 81.

⁸⁴⁶ Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999; Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005; Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005. Kaedah2, Kaedah-Kaedah Wakaf Johor 1983 mentakrifkan *istibdal* sebagai: “...menggantikan harta wakaf dengan harta yang lain yang lebih baik dengan tukaran atau belian atau jualan atau sebagainya menurut Hukum Syarak”.

⁸⁴⁷ Mustapa Hayuddin Abdul Halim (Penolong Pengarah Wakaf, Pejabat Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Johor), dalam temu bual dengan penulis, 26 September 2013.

menilai sama ada terdapat keperluan untuk melaksanakan *istibdāl* terhadap mana-mana harta wakaf. Kegagalan untuk mendapatkan *amwāl badal* bagi *mawqūf* yang asal merupakan suatu bentuk kecuiaan yang dianggap sebagai satu kesalahan di sisi hukum syarak yang mana *mutawallī* boleh dilucutkan hak sebagai *mutawallī* sekiranya disabitkan bersalah oleh *qāḍī* atau hakim.

Dalam konteks Malaysia, kedudukan MAIN sebagai *mutawallī* atau pemegang amanah tunggal tidak boleh diaudit, dicabar atau dipersoal daripada sudut perundangan kerana tiada peruntukan undang-undang yang menyebut tentang tindakan yang boleh diambil terhadap *mutawallī* yang terlibat dengan salah laku dalam pengurusan harta wakaf. Dari satu sudut “kekebalan” atau “imuniti” yang dimiliki oleh MAIN ini dibimbangi menghapuskan prinsip “*check and balance*” dalam tadbir urus wakaf secara telus yang seterusnya boleh memberi impak terhadap usaha pembangunan harta wakaf secara lebih efisien.

Perlaksanaan *istibdāl* sememangnya memerlukan persediaan serta perancangan strategik bagi memastikan hasil yang diperolehi daripada penjualan harta wakaf benar-benar disalurkan untuk tujuan penggantian tanah wakaf yang baharu bagi mengekalkan hak-hak berkaitan *mawqūf* yang asal. Walau bagaimanapun, timbul kekhawatiran *amwāl badal* atau harta bagi menggantikan *mawqūf* yang asal masih belum dijumpai apatah lagi untuk diganti sebaliknya lokasi *mawqūf* yang asal sudah pun melalui proses pembangunan. Menurut Luqman Abdullah perkara ini dikesan berlaku di negeri-negeri tertentu yang mana wang hasil penjualan *mawqūf* yang asal masih tersimpan di dalam bank dalam bentuk tunai tanpa diganti dengan aset kekal. Senario ini adalah bercanggah dengan konsep *istibdāl* dan prinsip-prinsip asas wakaf⁸⁴⁸ malah boleh dianggap sebagai suatu penyelewengan dalam pengurusan harta wakaf kerana menafikan hak-hak harta

⁸⁴⁸ Luqman Abdullah (Pensyarah Kanan Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya merangkap Ahli Jawatankuasa Fatwa/Meysuarat Jemaah Ulama Majlis Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan), dalam temu bual dengan penulis, 22 Oktober 2013.

wakaf yang asal. Oleh itu, tidak hairanlah mengapa Ibn ‘Abidin⁸⁴⁹ turut menetapkan satu syarat tambahan dalam proses *istibdāl* iaitu harta ganti hendaklah juga terdiri daripada harta tak alih dan bukannya digantikan dengan wang tunai bagi mengelakkan berlakunya insiden sebagaimana yang dinyatakan sebelum ini. Sehubungan itu, bagi mengelakkan berlakunya penyelewengan dalam pengurusan harta wakaf, saranan fuqaha agar proses *istibdāl* hendaklah dilaksanakan oleh *qāḍī* yang warak wajar dijadikan panduan.⁸⁵⁰

Antara pendekatan berhemah dan berhati-hati yang boleh diambil oleh mufti adalah dengan memastikan sebelum sesuatu proses *istibdāl* diteruskan, *amwāl badal* hendaklah terlebih dahulu dikenal pasti bagi menjamin kekekalan aset wakaf dengan harta ganti yang setaraf atau lebih baik. Bagi tujuan penubuhan dana amanah hartanah wakaf berdasarkan konsep AHB, cadangan untuk menggantikan harta-harta wakaf yang terbiar di seluruh Malaysia dengan harta yang lebih berkualiti merupakan suatu cadangan yang wajar dilaksanakan bagi memberi nafas baharu terhadap hartanah wakaf meliputi tanah dan bangunan yang berada di lokasi yang tidak strategik serta saiz yang tidak ekonomik. Mengenai isu sama ada aset wakaf dalam bentuk tanah boleh diganti dengan aset dalam bentuk yang lain seperti bangunan, pendekatan ini adalah harus di sisi hukum syarak berdasarkan pendapat dalam Mazhab Ḥanbalī yang membenarkan penggantian harta dengan melihat dari sudut hasil dan pendapatan dan bukannya dari segi jenis harta.⁸⁵¹ Perkara ini turut dinyatakan dalam Manual Pengurusan *Istibdāl* yang diterbitkan oleh JAWHAR. Penetapan hukum syarak serta peruntukan perundangan bahawa penggantian aset wakaf yang lama dengan aset wakaf yang baharu yang lebih bernilai tinggi⁸⁵² dalam proses *istibdāl* merupakan satu indikator bahawa pelaksanaan *istibdāl* sudah semestinya bertujuan untuk memberi nilai tambah ke arah merealisasikan

⁸⁴⁹ Ibn ‘Abidin, *Radd al-Mukhtār*, 6:586.

⁸⁵⁰ al-Ṭarābulṣī, *al-Is‘āf*, 36.

⁸⁵¹ Mashitoh Mahamood, *Pelaksanaan Istibdāl Dalam Pembangunan Harta Wakaf di Malaysia*, 15.

⁸⁵² Seksyen 19 (4) Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005 menyatakan bahawa: “Nilai *māwqūf* yang diperolehi melalui *istibdāl* hendaklah tidak kurang daripada nilai semasa *mawqūf* asal”.

sesuatu yang berupaya menghasilkan impak yang lebih baik daripada keadaan sedia ada bagi menjamin kemaslahatan dan kepentingan semua pihak.

Sebelum *istibdāl* dilaksanakan, perkara ini terlebih dahulu akan dirujuk kepada Jawatankuasa Fatwa Negeri masing-masing bergantung kepada lokasi asal tanah wakaf. Penilaian akan dibuat satu persatu berasaskan kes demi kes lebih-lebih lagi apabila *istibdāl* mungkin melibatkan penggantian aset di luar kawasan lokasi asal sesuatu aset wakaf. Dalam hal ini, keutamaan harus dilihat dari sudut masalah kepada harta wakaf itu sendiri serta benefisiari wakaf yang mana sekiranya harta tersebut terus dibiarkan tanpa sebarang pembangunan dan tidak mempunyai hasil, dikhuatiri hasrat pewakaf masih lagi belum dapat direalisasikan sedangkan wakaf telah pun dibuat berpuluh tahun dan mungkin sudah melebihi satu abad. Dalam situasi sebegini, sudah pasti kredibiliti dan akauntabiliti *mutawallī* dalam menguruskan aset-aset boleh dipersoalkan. Pembekuan harta-harta wakaf juga boleh dianggap sebagai suatu kemudaratatan ekonomi kerana mengakibatkan pembaziran berpunca daripada kegagalan untuk mengeksploitasi aset-aset wakaf yang terbiar.⁸⁵³

Keharusan perlaksanaan *istibdāl* juga mengambil kira kepentingan umum (*maslahah ‘āmmah*) bagi memberi lebih keuntungan terhadap hasil wakaf dan sekiranya tidak dilaksanakan boleh menyebabkan keburukan (*ḍarar*) kepada umat Islam yang secara jelas bercanggah dengan ajaran Islam.⁸⁵⁴ *Ḍarar* yang dimaksudkan di sini melibatkan dua dimensi iaitu pertama, harta wakaf berada dalam keadaan terbiar kerana tidak dibangunkan sehingga mengurangkan manfaatnya; dan kedua, menyekat matlamat atau tujuan wakaf sehingga menghalang benefisiari wakaf untuk menikmati manfaat dan kebajikan daripada ain wakaf sebagaimana yang dikehendaki oleh pewakaf. Tuntasnya, harta-harta wakaf sewajarnya dipastikan untuk turut sama berada dalam sistem ekonomi

⁸⁵³ Meor Hezbulah Meor Abd Malik, "Memperkasa Pembangunan Harta Wakaf Khas Melalui *Istibdāl*: Kajian Kes di Majlis Agama Islam Pulau Pinang", 103-104.

⁸⁵⁴ Abū Zahrah, *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*, 171.

melalui penggemblengan sumber secara optimum dan berterusan selaras dengan keperluan semasa serta bagi menjamin ganjaran pahala secara berterusan kepada pewakaf semasa hidup dan selepas kematiannya.

Manual Pengurusan *Istibdāl* Wakaf Jabatan Wakaf Zakat dan Haji (JAHWAR) dapat dijadikan panduan oleh semua *mutawallī* di Malaysia dalam menentukan beberapa keadaan di mana pelaksanaan *istibdāl* dianggap sebagai suatu keperluan bagi pihak MAIN iaitu setelah dikenalpasti bahawa keluasan *mawqūf* yang sempit dan sukar untuk dibangunkan; *mawqūf* yang terbiar dan tidak dapat dibangunkan untuk kepentingan umat Islam; kedudukan dan lokasi *mawqūf* yang berjauhan, bertaburan dan tidak bersesuaian untuk dibangunkan; hasil dan manfaat yang tidak boleh menepati matlamat dan tujuan pewakaf; kegunaan *mawqūf* tidak lagi mendatangkan manfaat; *mawqūf* yang terlibat dengan pengambilan balik tanah oleh mana-mana pihak berkuasa awam melalui Akta Pengambilan Tanah 1960; dan *mawqūf* yang terlibat dengan penyerahan kepada pihak berkuasa negeri bertujuan pertukaran hak/syarat nyata/status penggunaan tanah seperti jalan atau kawasan lapang⁸⁵⁵.

Manual tersebut turut menggariskan beberapa syarat *mawqūf* yang layak untuk dipertimbangkan untuk di*istibdāl* seperti yang berikut:

- i. *Mawqūf* tidak ada lagi manfaatnya;
- ii. *Mawqūf* mengalami kerosakan dan kemusnahan akibat bencana alam dan tidak boleh digunakan lagi;
- iii. *Mawqūf* tidak lagi menepati matlamat dan tujuan sesuatu wakaf itu dibuat;
- iv. Kewujudan *mawqūf* itu boleh membebankan penerima wakaf dan Pemegang Amanah wakaf;
- v. *Mawqūf* tidak dapat memenuhi tujuan asal pewakaf seperti luasannya terhad dan terbatas;

⁸⁵⁵ Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, *Manual Pengurusan Istibdāl Wakaf*, 18.

- vi. Terdapat masalah untuk di*istibdāl*kan atau dapat memenuhi kepentingan awam; dan
- vii. *Mawqūf* dikhuatiri akan mengalami kerosakan dan kemusnahan yang akan menyebabkan hilang manfaat *mawqūf* itu.

Manakala bagi harta yang akan dijadikan gantian sebagai *mawqūf* (*amwāl al-badal*), ia tertakluk kepada beberapa syarat berikut:

- i. Harta gantian sebagai *mawqūf* itu adalah lebih baik daripada *mawqūf* yang asal;
- ii. Harta gantian itu hendaklah terdiri daripada jenis harta yang sama atau lebih baik sama ada harta alih atau harta tak alih;
- iii. Harta gantian itu ditukarkan dengan aset kekal bukannya dalam bentuk wang tunai kerana dikhuatiri akan berlaku penyelewengan; dan
- iv. Harta gantian boleh mendatangkan manfaat bagi satu tempoh yang panjang.

Ke arah merealisasikan pembangunan harta wakaf yang menggabungkan elemen pelaburan bagi tujuan menjana manfaat wakaf secara stabil dan berterusan, kaedah *istibdāl* dapat dilaksanakan sebagai jalan keluar dalam menggantikan aset-aset wakaf yang kurang berkualiti dengan aset yang lebih baik untuk dimasukkan ke dalam dana amanah hartanah seperti AHB. Pendekatan ini merupakan suatu langkah inovatif bagi menjamin penjanaan pendapatan yang stabil dan konsisten kepada benefisiari wakaf menerusi sistem tadbir urus yang cekap oleh pihak pengurus dana. Penggantian aset-aset wakaf yang tidak menjana pendapatan atau berkualiti rendah dengan aset-aset yang bernilai lebih tinggi adalah menepati syarat-syarat yang mengharuskan kaedah *istibdāl* menurut hukum syarak yang turut dimuatkan dalam Manual Pengurusan *istibdāl* Wakaf yang dikeluarkan oleh JAWHAR. Menerusi proses migrasi aset yang

berlaku, MAIN akan menjadi pemegang amanah bagi pihak pewakaf terhadap aset-aset wakaf yang baharu yang lebih berkualiti. Menerusi mekanisme ini juga, aspek pengurusan dan penyelenggaraan wakaf akan diambil alih oleh pengurus aset hartanah yang profesional yang seterusnya meringankan beban MAIN.

4.2.5 Kedudukan Unit Pelaburan Hartanah Sebagai Harta Menurut Hukum Syarak

Unit-unit saham pelaburan hartanah Islam seperti I-REIT dan AHB adalah termasuk dalam kategori hak yang mewakili pemilikan bermanfaat terhadap aset-aset di dalam portfolio pelaburan dalam bentuk pendapatan yang dijana daripada aset-aset di dalam portfolio. Pada asalnya, hak sebagai suatu konsep yang abstrak tidak diiktiraf sebagai harta oleh ulama klasik kerana tidak mempunyai jasad atau fizikal. Namun, apabila sesuatu hak itu disandarkan kepada sesuatu yang mempunyai nilai kehartaan atau mempunyai nilai kewangan, maka hak tersebut dikenali sebagai hak kehartaan atau *ḥaq māliy*.⁸⁵⁶ *Ḥaq māliy* secara umumnya termasuk dalam definisi harta menurut pentakrifan oleh jumhur fuqaha (kecuali mazhab Ḥanafī)⁸⁵⁷ sebagai sesuatu yang mempunyai nilai sama ada dalam bentuk fizikal atau manfaat, boleh dimiliki dan berfaedah kepada manusia. Oleh itu, hak⁸⁵⁸ dan manfaat,⁸⁵⁹ termasuk dalam kategori harta menurut pandangan majoriti fuqaha selagi mana hak mempunyai nilai dari sudut kewangan (*al-ḥaq al-māliyyah*) serta manfaat seperti mendiami rumah yang disewa (*al-manfa'ah al-māliyyah*).⁸⁶⁰ Resolusi *Majma' Fiqh* pada tahun 1988 di Kuwait juga mengiktiraf harta tidak ketara (*incorporeal asset/intangible asset*) seperti harta intelek iaitu paten, hak

⁸⁵⁶ Abd al-Karīm Zaydān, *al-Madkhal li al-Dirāsah al-Sharī'ah al-Islāmiyyah* (Beirut: Maktabah al-Quds, 1986), 216.

⁸⁵⁷ al-Zuḥaylī, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4: 42-45.

⁸⁵⁸ Hak ialah sesuatu yang diiktiraf oleh hukum syarak kepada seseorang yang melayakkan dia melaksanakan kuasa tertentu. Lihat Badrān, *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nāẓariyyāt al-Milkiyyah wa al-'Uqūd*, 295.

⁸⁵⁹ Manfaat ditakrifkan sebagai faedah yang boleh diperoleh daripada benda-benda tertentu seperti mendiami rumah, menaiki kereta dan memakai pakaian. Lihat al-Zuḥaylī, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4:42.

⁸⁶⁰ Badrān, *Tārīkh al-Fiqh al-Islāmī wa Nāẓariyyāt al-Milkiyyah wa al-'Uqūd*, 299 dan 303.

cipta dan cap dagang sebagai hak berkaitan kehartaan (*haq māliyy*) yang termasuk dalam definisi harta.⁸⁶¹

Sebagai harta, *haq māliyy* mempunyai ciri-ciri boleh dimiliki dan dipindah milik. Justeru, hak tersebut boleh dilepaskan (*tanāzul*) dan dipindah milik (*intiqāl*) serta boleh dijadikan sebagai subjek bagi sesuatu akad. Contoh lain bagi *haq māliyy* ialah hak pegangan saham dalam sesebuah syarikat menerusi pemilikan saham. Hak kehartaan dalam saham sebenarnya menggambarkan pemilikan terhadap aset dalam syarikat meliputi hartanah, manfaat, hak, wang tunai dan hutang.⁸⁶² Penjualan atau pemindahan saham turut mewakili transaksi pemindahan hak milik terhadap aset syarikat tersebut. Oleh itu, syarat-syarat umum bagi sesuatu akad atau transaksi sebagaimana aset yang biasa hendaklah dipatuhi.

Majma' Fiqh menerusi resolusinya pada tahun 1992 berkaitan dengan saham dalam pasaran kewangan merumuskan bahawa harus bertransaksi dengan saham-saham yang diasaskan oleh perniagaan yang halal dan tidak terlibat dengan unsur riba⁸⁶³ dan selagi mana sebahagian aset yang diwakili oleh saham terdiri daripada harta kekal atau manfaat berbanding dengan aset cair dalam bentuk wang dan hutang⁸⁶⁴ bagi mengelakkan terlibat dengan elemen jual beli wang dengan wang yang tertakluk kepada penjualan pada harga par sebagaimana akad *al-ṣarf*. Oleh itu, kedudukan unit pelaburan hartanah seperti unit-unit I-REIT dan AHB dapat diqiyāskan dengan kedudukan saham sebagai suatu hak yang membuktikan pemilikan terhadap aset yang termasuk dalam kategori harta tak ketara (*intangible asset*) dan mempunyai nilai kewangan menurut hukum syarak.

⁸⁶¹ Resolusi No. 43, (5/5). Lihat *Resolutions and Recommendations of the Council of the Islamic Fiqh Academy 1985-2000* (Jeddah: Islamic Islamic Development Bank, 2000), 89.

⁸⁶² AAIOFI, *Shari'a Standards for Islamic Financial Institutions 2010*, Standard 21, 2/8, 380.

⁸⁶³ Resolusi No. 63 (1/7). Lihat Islamic Fiqh Academy, *Resolutions and Recommendations of the Council of the Islamic Fiqh Academy 1985-2000*, 127.

⁸⁶⁴ Resolusi No. 30 (5/4), *Ibid*, 63.

Sementara itu, dari perspektif perundangan, kedudukan harta sama ada dalam bentuk harta alih atau tidak alih atau harta ketara atau tidak ketara dalam konteks industri kewangan diiktiraf menerusi Seksyen 2, Akta Perkhidmatan-Perkhidmatan Kewangan 2013 yang mentakrifkan harta termasuk apa-apa sekuriti, termasuk saham dan dana. Definisi ini secara jelas mengambil definisi harta berdasarkan kepada prinsip undang-undang Inggeris. Umumnya instrumen kewangan adalah mewakili hak berkaitan kontrak atau obligasi untuk menerima atau membayar wang tunai atau aset kewangan yang lain. Manakala, IAS (International Accounting Standards) 32, Financial Instruments: Presentation, yang harus dibaca bersama dengan IFRS 9, Financial Instruments mendefinisikan instrumen kewangan sebagai “(a) cash; an equity instrument of another entity; (c) a contractual right that: 1) allows the entity to receive cash or any other financial asset from another entity, or 2) allows the entity to exchange financial assets or liabilities with another entity under unfavourable conditions...”⁸⁶⁵ Berdasarkan definisi ini, jelas sekali bahawa unit amanah hartanah seperti I-REIT dan AHB adalah termasuk dalam kategori instrumen kewangan kerana mewakili hak kontrak berkaitan kewangan yang membolehkan pemilik unit-unit berkenaan mendapatkan tunai menerusi pembayaran dividen sebagaimana yang dijanjikan dalam kontrak.

Berdasarkan penelitian terhadap instrumen unit pelaburan hartanah seperti I-REIT dan AHB, pelabur yang membeli unit AHB dan I-REIT bukanlah memiliki aset dalam portfolio pelaburan secara mutlak yang membolehkan mereka mengambil atau memindahkan hak milik aset sesuka hati. Ini disebabkan, para pemegang unit I-REIT dan AHB sebenarnya hanya memiliki kepentingan dalam bentuk pemilikan terhadap pulangan atau hasil pelaburan dalam bentuk dividen (*receivables*) yang dijana daripada pendapatan sewa bangunan-bangunan di dalam portfolio. Pemilikan tersebut berupa hak

⁸⁶⁵ International Financial Reporting Standards (IFRS), *IFRS Pocket Guide 2013*, (t.tp: International Financial Reporting Standards), 13.

kepentingan bermanfaat atau hak terhadap manfaat bagi aset hartanah (*beneficial ownership*) dan bukanlah pemilikan hakiki di sisi perundangan (*legal ownership*).

Sehubungan itu, timbul persoalan berhubung kedudukan pemilikan bermanfaat (*beneficial ownership*) yang dipraktikkan dalam mekanisme dana amanah hartanah termasuk juga dalam penerbitan sukuk dari sudut hukum syarak memandangkan konsep pemilikan bermanfaat pada asalnya diperkenalkan oleh undang-undang sivil. Dalam hal ini pada dasarnya Majma' Fiqh mengiktiraf kedudukan pemilikan bermanfaat sebagai suatu bentuk pemilikan yang setanding dengan pemilikan perundangan (*legal ownership*). Pendekatan yang sama diambil oleh Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.⁸⁶⁶ Kedudukan pemilikan bermanfaat yang diiktiraf setara dengan "legal ownership" turut diperakui oleh AAI OFI Shariah Standard No. 17.

Bagi struktur I-REIT, para pelabur yang membeli unit-unit I-REIT sebenarnya memiliki hak bermanfaat (*beneficial ownership*) terhadap aset yang terdapat di dalam portfolio I-REIT dengan memperoleh dividen atau keuntungan berasaskan kepada pegangan unit atau modal yang disumbangkan.⁸⁶⁷ Begitu juga dalam konteks AHB yang mana pemilikan aset hartanah di sisi undang-undang adalah kekal menjadi milik penaja atau anggota gabungannya (bagi portfolio yang melibatkan lebih daripada satu penaja) sebagai pemilik berdaftar terhadap hartanah di dalam portfolio pelaburan.⁸⁶⁸ Manakala bagi melindungi kepentingan pelabur dan menjaga pemilikan hartanah para pelabur, pemegang amanah akan dilantik bagi tujuan tersebut.⁸⁶⁹

⁸⁶⁶ Bank Negara Malaysia, *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam, Edisi Kedua*, (Kuala Lumpur:Bank Negara Malaysia, 2010),6.

⁸⁶⁷ Dasrol Jaapar (Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa) dalam temubual dengan penulis pada 23 Mac 2012.

⁸⁶⁸ Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera*, 18.

⁸⁶⁹ Seksyen 300(1), Akta Pasaran dan Perkhidmatan Modal 2007.

4.2.6 Kedudukan Unit Amanah Hartanah Sebagai Subjek Wakaf Menurut Perspektif Syarak dan Perundangan Wakaf di Malaysia

Unit amanah hartanah merupakan satu bentuk harta alih yang boleh dibeli dan dijual oleh pelabur secara bebas sebagaimana saham. Penawaran unit-unit saham amanah hartanah kepada pelabur merupakan satu kaedah yang membolehkan syarikat pengurus pelaburan mengumpulkan modal untuk membeli aset atau sekuriti di pasaran dan mengagihkan keuntungan hasil daripada pegangan aset-aset tersebut kepada para pemodal atau pelabur. Hal ini menimbulkan persoalan sama ada unit amanah hartanah sah dijadikan sebagai subjek wakaf memandangkan ia tidak mempunyai ciri-ciri kekal serta boleh dipindah milik dan ditarik balik. Lebih-lebih lagi dalam situasi terdapat pelabur yang hanya memegang unit amanah untuk jangka masa pendek.

Jumhur fuqaha menggariskan bahawa antara syarat sah *mawqūf* ialah terdiri daripada harta yang bernilai dan dimiliki.⁸⁷⁰ Unit amanah hartanah merupakan satu dokumen yang mempunyai nilai kewangan kerana mewakili pemilikan bermanfaat bagi aset di dalam portfolio pelaburan. Oleh itu, kedudukannya adalah sama dengan wang kertas yang boleh bertukar tangan menerusi transaksi jual beli, disedekahkan dan diwariskan. Memandangkan unit amanah hartanah termasuk dalam kategori harta bernilai maka secara tidak langsung ia menepati ciri-ciri sebagai harta yang sah untuk diwakafkan kerana termasuk dalam kategori harta yang harus dijual beli dan dimanfaatkan sebagaimana yang disepakati oleh jumhur fuqaha. Mazhab Shāfi‘ī dan Ḥanbalī mensyaratkan harta yang diwakafkan merupakan harta yang dimiliki dan boleh dipindah milik menerusi jual beli.⁸⁷¹ Manakala mazhab Mālikī memperluaskan definisi tersebut meliputi sesuatu yang boleh dimiliki tetapi tidak boleh dijual beli seperti kulit

⁸⁷⁰ Mazhab Ḥanafī hanya mengharuskan harta bernilai dalam bentuk harta tak alih sahaja (*‘iqār*), manakala harta tak alih seperti manfaat tidak diharuskan kerana tidak mempunyai fizikal atau ain. Lihat misalnya, al-Zuhaylī, *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, 4:183; Şabri, *al-Waqf al-Islāmī bayna al-Nazariyyah wa al-Taḥqīq*, 223.

⁸⁷¹ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, 8:237.

binatang korban, anjing perburuan dan hamba sahaya yang melarikan diri turut boleh diwakafkan.⁸⁷²

Majoriti fuqaha bersepakat bahawa semua wakaf hendaklah bersifat kekal dan wakaf yang mempunyai had masa yang tertentu adalah tidak sah. Berlainan dengan mazhab Mālikī yang mengharuskan wakaf bertempoh atau bersifat sementara.⁸⁷³ Menurut al-Dusūqī daripada mazhab Mālikī, konsep kekekalan wakaf didefinisikan sebagai “selagi mana dan selama mana harta itu wujud”. Kekekalan harta wakaf tidak wajar diukur dengan melihat jangka hayat seekor kuda atau tumbuhan atau perabot semata-mata sebaliknya, selagi mana manfaat tersebut dapat dinikmati oleh benefisiari maka wakaf tersebut adalah menepati syarat kekal. Lantaran itu, Kahf berpendapat wakaf bertempoh wajar dipertimbangkan pelaksanaannya dalam dunia moden pada hari ini bagi memenuhi objektif kebajikan sosial khususnya yang melibatkan penggunaan manfaat secara sementara seperti mewakafkan dana bagi membiayai pendidikan anak yatim sehingga tamat persekolahan; mewakafkan majalah untuk tempoh seminggu kepada perpustakaan; atau mewakafkan bayaran parkir untuk tempoh dua jam sepanjang tempoh solat Jumaat. Dalam hal ini, Kahf berpendapat wakaf bertempoh sebagaimana yang diharuskan dalam mazhab Mālikī wajar diperluaskan amalannya dalam masyarakat bagi memberi peluang kepada lebih ramai orang untuk berwakaf.⁸⁷⁴

Walau bagaimanapun, Jawatankuasa Fatwa Majlis Agama Islam Singapura (MUIS) memutuskan mengenai beberapa wakaf bertempoh yang dibuat di Singapura bahawa wakaf tersebut tidak sah kerana bersyarat had masa sedangkan tujuan wakaf adalah berkekalan (*muabbad*) tanpa had masa.⁸⁷⁵ Situasi ini agak berbeza dengan

⁸⁷² al-Dusūqī, *Hāshiyah al-Dusūqī*, 4:85.

⁸⁷³ Namun, majoriti fuqaha bersepakat termasuk mazhab Mālikī bahawa wakaf masjid adalah bersifat kekal. Lihat misalnya Şabri, *al-Waqf al-Islāmi bayna al-Nazariyyah wa al-Taṭbīq*, 177-179; Masyhur, *Athar al-Waqf fi Tanmiyyah al-Mujtama'*, 28-29.

⁸⁷⁴ Monzer Kahf, “The Role Of Waqf In Improving The Ummah Welfare”, 7-8.

⁸⁷⁵ Jawatankuasa Fatwa Majlis Agama Islam Singapura telah mengeluarkan dua fatwa bagi beberapa kes wakaf dengan tempoh masa yang telah diisytiharkan sebagai tidak sah bertarikh 13 Jun 1997 dan 6 September 2000. Lihat Shamsiah Abdul Karim, “Contemporary Shari‘ah Structuring for the Development

Malaysia yang nampaknya memberi kelonggaran dalam aspek kekekalan wakaf misalnya Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 (Akta 505) yang mengiktiraf wakaf bertempoh atau mempunyai had masa dalam tafsiran wakaf khas sebagai “wakaf yang berkekalan atau bagi tempoh terhad bagi maksud-maksud agama atau khairat yang diiktiraf oleh hukum syarak, dan harta yang diwakafkan sedemikian, yang berpendapatan (pendapatan) daripadanya diberikan kepada orang-orang atau bagi maksud-maksud yang ditetapkan dalam wakaf itu”.

Secara umumnya, kebanyakan harta yang diwakafkan di Malaysia terdiri daripada harta tidak alih seperti tanah dan bangunan dalam bentuk fizikal yang menjamin ciri-ciri kekekalan serta nilai manfaat yang berterusan kepada benefisiari. Di Malaysia, Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia kali ke-77 yang bersidang pada 10 hingga 12 April 2007 di Kuala Terengganu memutuskan bahawa berwakaf dalam bentuk wang tunai adalah diharuskan dalam Islam.⁸⁷⁶ Keputusan ini merupakan suatu manifestasi berhubung dengan pengiktirafan terhadap harta tidak alih seperti wang tunai sebagai aset yang sah untuk diwakafkan di samping boleh dikiaskan dengan aset-aset kewangan lain seperti saham, bon dan unit amanah.

Dalam konteks perundangan di Malaysia, enakmen pentadbiran wakaf Negeri Sembilan⁸⁷⁷, Melaka⁸⁷⁸, Selangor⁸⁷⁹, Johor⁸⁸⁰ dan Pahang⁸⁸¹ telah mengiktiraf skim saham wakaf yang merupakan suatu variasi kepada amalan wakaf tunai. Malah wakaf saham syarikat turut diiktiraf sebagai satu mekanisme untuk berwakaf menerusi kodifikasi undang-undang di Melaka dan Johor. Perkembangan yang menarik dapat

and Management of Waqf Assets in Singapore”, 178.

⁸⁷⁶ “Hukum Berkaitan Pembangunan Tanah Wakaf di Bawah Rancangan Malaysia Ke Sembilan (RMK-9), Wakaf Wang Tunai” laman sesawang e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, dicapai 22 Februari 2012, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/hukum-berkaitan-pembangunan-tanah-wakaf-di-bawah-rancangan-malaysia-ke-sembilan-rmk>.

⁸⁷⁷ Seksyen 11 (1) Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005.

⁸⁷⁸ Seksyen 17 (1) Enakmen Wakaf (Melaka) 2005.

⁸⁷⁹ Seksyen 17 (1) Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 1999.

⁸⁸⁰ Kaedah-Kaedah Wakaf Johor 1983 (J.P.U 51/58).

⁸⁸¹ Kaedah-Kaedah Saham Wakaf Pahang 1998.

dilihat di Negeri Sembilan menerusi Seksyen 11 (2), Enakmen Wakaf Negeri Sembilan 2005 yang telah memperuntukkan mengenai penubuhan skim wakaf daripada kategori harta alih seperti saham wakaf, bon wakaf dan surat cara lain bagi jaminan berharga. Dalam hal ini, saham unit amanah hartanah iaitu I-REIT dan AHB berkemungkinan boleh dikategorikan dalam definisi “surat cara lain bagi jaminan berharga” iaitu salah satu instrumen kewangan yang diiktiraf sebagai subjek wakaf. Sehubungan itu, amat jelas bahawa pelaksanaan wakaf unit amanah hartanah sama ada menerusi mekanisme I-REIT atau AHB mempunyai potensi untuk direalisasikan di negara ini melalui fatwa yang bersifat dinamik.

Keharusan mewakafkan instrumen kewangan seperti saham dan sukuk turut dirumuskan dalam beberapa kertas kajian yang dibentangkan dalam persidangan *Majma' Fiqh* pada tahun 2009 antaranya oleh Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Mohamad,⁸⁸² Khalifah Babkir al-Hasan⁸⁸³ dan Hamzah Hussein.⁸⁸⁴ Manakala Luqman Abdullah berpendapat, hanya saham yang tidak tersenarai di bursa sahaja yang sah diwakafkan manakala mewakafkan saham yang diapungkan di bursa dikhuatiri menafikan elemen kekal sesuatu harta wakaf.⁸⁸⁵

Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Mohamad turut berpendapat bahawa unit amanah adalah sah untuk diwakafkan sebagaimana saham syarikat di mana keuntungan yang diperoleh daripada pegangan saham dan unit amanah akan disalurkan bagi tujuan wakaf.⁸⁸⁶ Perkara ini turut diperakui oleh Mohd. Daud Bakar⁸⁸⁷ Monzer

⁸⁸² Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Mohamad, “Waqf al-Ashām wa al-Şukūk wa Ḥuqūq al-Ma‘nawiyah wa al-Manāfi’.

⁸⁸³ Khalifah Babkir Al-Hasan, “Hukm Waqf al-Ashām, wa al-Şukūk wa al-Manāfi’” (makalah, *Munazzamah al-Mu‘tamar al-Islami*”, *Majma‘ al-Fiqh al-Islāmī al-Duwalī, al-Dawrah al-Tasi‘ah*, United Arab Emirates, 2009), 5.

⁸⁸⁴ Hamzah Husayn, “Hukm Waqf al-Ashām, wa al-Şukūk wa Huqūq al-Ma‘nawiyah” (makalah, *Munazzamah al-Mu‘tamar al-Islami*, *Majma‘ al-Fiqh al-Islāmī al-Duwalī, al-Dawrah al-Tāsi‘ah*, United Arab Emirates, 2009), 8.

⁸⁸⁵ Luqman Abdullah (Pensyarah Kanan Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya merangkap Ahli Jawatankuasa Fatwa, Meysuarat Jemaah Ulama Majlis Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan) dalam temubual dengan penulis, 22 Oktober 2013.

⁸⁸⁶ Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Mohamad, “Waqf al-Ashām wa al-Şukūk wa Ḥuqūq al-Ma‘nawiyah wa al-Manāfi’”, 2-3.

Kahf⁸⁸⁸ dan Engku Rabiah⁸⁸⁹ yang berpendapat bahawa harus mewakafkan unit amanah termasuk I-REIT dengan mewakafkan keseluruhan atau sebahagian unit yang dipegang. Di samping itu, pelabur juga mempunyai pilihan untuk melaburkan sejumlah tertentu daripada dividen misalnya 10% atau 50% daripada jumlah dividen yang akan diagihkan untuk tujuan wakaf. Engku Rabiah berpandangan, hanya unit amanah hartanah Islam atau I-REIT sahaja yang harus untuk diwakafkan bagi memastikan hasil pendapatan daripada sewa bangunan yang dijana daripada aktiviti perniagaan yang patuh syariah sahaja yang sah untuk diwakafkan.⁸⁹⁰

Sementara itu, menurut Mohd. Daud Bakar, secara teorinya tiada halangan untuk mewakafkan unit amanah, saham dan sukuk dengan syarat pemilikan instrumen tersebut diserahkan kepada pemegang amanah dan sebarang proses jual dan beli instrumen tersebut akan dihentikan serta-merta. Sebagai contoh, sekiranya seorang pelabur membeli unit amanah daripada syarikat saham amanah ABC dan kemudian mewakafkan unit amanah yang dibeli, maka syarikat ABC akan menjadi pemilik kepada unit amanah tersebut dan mengambil manfaat daripada hasil dividen (bagi tujuan pengembangan aset serta kebajikan) dengan menetapkan syarat bahawa unit tersebut tidak boleh dijual lagi kepada pasaran. Dalam hal ini, pemegang amanah juga diberi kepercayaan untuk menguruskan wakaf unit amanah secara bijaksana bagi tujuan mengekalkan wakaf misalnya mencairkan unit-unit berkenaan dengan menjualnya kepada pasaran dan menggantikannya dengan aset lain secara *istibdāl* atas dasar masalah bagi mengekalkan wakaf.⁸⁹¹

⁸⁸⁷ Mohd. Daud Bakar (Pengerusi Amanie Advisors dan Pengerusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia), dalam temu bual dengan penulis, 5 Disember 2014.

⁸⁸⁸ Monzer Kahf (Profesor, Qatar Faculties of Islamic Studies), dalam temu bual menerusi e-mel pada 25 Disember 2014).

⁸⁸⁹ Engku Rabiah Adawiah Engku Ali (Prof Madya, International Islamic Banking and Finance Institution (IiBF), Universiti Malaysia Antarabangsa Malaysia), dalam temu bual dengan penulis pada 13 Oktober 2014.

⁸⁹⁰ *Ibid.*

⁸⁹¹ Mohd. Daud Bakar (Pengerusi Amanie Advisors dan Pengerusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia), dalam temu bual dengan penulis, 5 Disember 2014.

Mohd Daud Bakar juga berpendapat, harus menjual unit-unit amanah termasuk I-REIT yang aset dasarnya terdiri daripada harta wakaf untuk suatu tempoh masa tertentu misalnya lima tahun dengan menetapkan syarat di dalam kontrak antara syarikat dana dan pelabur bahawa unit-unit tersebut akan ditebus atau dijual kembali kepada syarikat selepas tempoh misalnya lima tahun. Dalam hal ini, unit-unit berkenaan dapat diedarkan secara terkawal kepada pelabur dan pada masa yang sama tidak akan mengakibatkan kehilangan atau susut nilai aset wakaf. Menurut beliau, mekanisme ini diharuskan atas dasar masalah bagi memelihara kepentingan aset wakaf bertujuan mendapatkan dana untuk membiayai pembangunan.⁸⁹²

Pandangan-pandangan di atas secara amnya adalah selaras dengan Resolusi Majma' Fiqh di UAE pada tahun 2009 yang memutuskan harus mewakafkan saham-saham syarikat yang halal di sisi syarak termasuk sukuk, hak *ma'nawī* (harta intelek seperti hak cipta, cap dagangan dan paten), manfaat dan unit amanah kerana semuanya diiktiraf sebagai harta di sisi hukum syarak.⁸⁹³ Oleh itu, unit amanah hartanah termasuk I-REIT sah dijadikan sebagai subjek wakaf. Resolusi tersebut turut menggariskan tentang ciri-ciri wakaf saham yang hendaklah bersifat kekal dan hanya manfaatnya sahaja disalurkan bagi tujuan wakaf. Apa yang menarik, keputusan Majma' Fiqh telah mengecualikan saham yang diniagakan di pasaran saham daripada kategori harta yang boleh diwakafkan namun membuat pengecualian bahawa ia diharuskan sekiranya terdapat masalah.⁸⁹⁴

Pengecualian yang dibuat oleh Majma' Fiqh ini boleh dijadikan sandaran bahawa terdapat kelonggaran diberikan oleh hukum syarak terhadap aset-aset kewangan yang mempunyai ciri-ciri spesifik selaras dengan sifat semula jadi instrumen tersebut

⁸⁹² Mohd. Daud Bakar (Pengerusi Amanie Advisors dan Pengerusi Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia), dalam temu bual dengan penulis, 5 Disember 2014. Lihat petikan transkripsi di Lampiran A.

⁸⁹³ Resolusi No. 181 (7/19), "*Al-Qararāt wa al-Tawsiyyat al-Daurah al-Tāsi'ah 'Ashar*", laman sesawang *Majma' al-Fiqh al-Islāmi al-Duwalī*, dicapai 15 Mei 2015, <http://www.fiqhacademy.org.sa/>.

⁸⁹⁴ Ibid.

yang sewajarnya tidak menjadi halangan untuk dijadikan sebagai subjek wakaf selagi mana instrumen berkenaan berupaya menjana hasil dan manfaat secara berterusan. Apa yang lebih menarik, resolusi Majma' Fiqh turut menyentuh berhubung dengan keharusan melaburkan wang tunai yang diwakafkan dengan menetapkan bahawa saham yang dibeli dengan wang wakaf bagi tujuan pelaburan tidak bertukar statusnya menjadi harta wakaf memandangkan tujuan pembelian saham tersebut adalah bagi mengembangkan modal wakaf.⁸⁹⁵

Resolusi Majma' Fiqh turut menggariskan ciri-ciri wakaf saham yakni hendaklah bersifat kekal dan hanya manfaatnya sahaja disalurkan bagi tujuan wakaf. Oleh itu, apabila saham tersebut diwakafkan, maka ia tidak lagi boleh diniagakan melainkan terdapat syarat jelas daripada pewakaf yang menyatakan sebaliknya. Jika sekiranya syarikat tersebut menghadapi penggulangan, aliran tunai (*proceed*) yang didapati boleh ditukarkan kepada aset-aset yang lain seperti bangunan atau saham yang lain.

Terdapat beberapa perbincangan penting berkenaan dengan wakaf unit amanah hartanah yang dapat diringkaskan seperti yang berikut:

- a. Dalam situasi berlakunya perubahan status syarikat, bagi unit amanah hartanah dalam pelaburan saham, disebabkan konstituen unit amanah tersebut adalah saham-saham, terdapat kemungkinan saham-saham tersebut boleh bertukar status daripada patuh syariah kepada tidak patuh syariah. dalam situasi ini, pegangan ke atas saham tersebut tidak lagi dibenarkan kerana ia tidak lagi menjadi harta yang mempunyai nilai di sisi syarak. oleh itu, saham-saham tidak patuh syariah itu hendaklah dijual. hasil daripada jualan tersebut boleh digunakan untuk membeli saham-saham patuh syariah yang mempunyai nilai yang bersesuaian. dalam praktis pengurusan unit

⁸⁹⁵ Resolusi No. 181 (7/19), “*al-Qararat wa al-Tawsiyyat al-Dawrah al-Tāsi'ah 'Ashar*”, laman sesawang *Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwali*, dicapai 15 Mei 2015, <http://www.fiqhacademy.org.sa/>.

amanah, hal ini tidaklah menjadi suatu isu yang besar kerana tatacara bagaimana saham-saham yang bertukar status ini akan dilupuskan serta apakah saham gantiannya akan dinyatakan dengan jelas dalam kriteria pelaburan (*investment criteria*).

- b. Wakaf unit amanah hartanah boleh dibuat dalam dua bentuk, sama ada wakaf unit saham secara langsung atau dengan wakaf tunai yang kemudiannya digunakan untuk membeli unit amanah. Jika sekiranya yang diwakafkan ialah unit amanah secara langsung, maka unit amanah tersebut menjadi wakaf. Oleh itu, unit amanah tersebut tidak lagi boleh dijual beli. Dividen yang diterima akan digunakan untuk benefisiari wakaf sepertimana yang disyaratkan oleh pewakaf. Hal ini dinyatakan dengan jelas dalam Resolusi Majma' al-Fiqh al-Islami seperti yang berikut:⁸⁹⁶

أ (الأصل في الأسهم الوقفية بقاؤها واستعمال عوائدها في أغراض الوقف، وليس المتاجرة بها في السوق المالية، فليس للناظر التصرف فيها إلا لمصلحة راجحة، أو بشرط الواقف، فهي تخضع للأحكام الشرعية المعروفة للاستبدال).

Terjemahan:

“Secara dasarnya, saham-saham yang telah diwakafkan hendaklah dikekalkan, dan hasilnya hendaklah digunakan untuk matlamat-matlamat wakaf, dan ia tidak seharusnya dijual beli di pasaran saham. Pihak nazir wakaf tidak seharusnya bertindak ke atas saham wakaf tersebut (seperti menjualnya) melainkan terdapat sesuatu masalah yang jelas atau terdapat syarat pewakaf. Lantaran itu, saham wakaf ini adalah tertakluk kepada hukum-hukum Syarak yang berkaitan dengan *istibdāl*”.

- c. Manakala sekiranya yang diwakafkan adalah wang tunai, dan wang tunai tersebut digunakan untuk membeli unit saham, maka pada masa tersebut,

⁸⁹⁶ Resolusi No. 181 (7/19), “*Al-Qararat wa al-Tawsiyyat al-Dawrah al-Tasi‘ah ‘Ashar*”, laman sesawang *Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwali*, dicapai 15 Mei 2015, <http://www.fiqhacademy.org.sa/>.

yang menjadi harta wakaf adalah nilai wang tunai dan bukannya unit saham. Ini bermakna pihak nazir boleh berjual beli unit saham tersebut dan menjadi tanggungjawabnya memastikan nilai wakaf tidak berkurangan. Pendekatan ini adalah bertepatan dengan Resolusi Majma' al-Fiqh al-Islami yang menyebut⁸⁹⁷:

(د) إذا استثمر المال النقدي الموقوف في شراء أسهم أو صكوك أو غيرها، فإن تلك الأسهم والصكوك لا تكون وقفاً بعينها مكان النقد، ما لم ينص الواقف على ذلك، ويجوز بيعها للاستثمار الأكثر فائدة لمصلحة الوقف، ويكون أصل المبلغ النقدي هو الموقوف المحبَس.

Terjemahan:

“Jika wang tunai (yang diwakafkan) digunakan untuk membeli saham, sukuk dan sebagainya, maka saham dan sukuk tersebut tidaklah menjadi harta wakaf, sebagai ganti kepada wang tunai yang telah diwakafkan, selagi mana pewakaf tidak mensyaratkan begitu. Oleh itu, saham-saham tersebut boleh dijual beli demi untuk pelaburan yang lebih mendatangkan masalah kepada wakaf tersebut. Maka yang tetap kekal sebagai harta wakaf dan mesti dikekalkan ialah jumlah wang tunai yang asal”.

4.2.7 Latar Belakang dan Modus Operandi Syarikat REIT dan I-REIT

Berdasarkan dapatan kajian, sebahagian besar syarikat REIT dan I-REIT ditubuhkan oleh penaja terdiri daripada syarikat-syarikat yang mempunyai saiz aset hartanah yang besar seperti Sunway Group, CapitaLand Limited, UOA Group, Pavilion dan IGB Corporation Berhad yang telah menubuhkan REIT manakala industri I-REIT dipelopori oleh syarikat-syarikat seperti Axis, KLCC Property Holdings Berhad serta Johor

⁸⁹⁷ Resolusi No. 181 (7/19), laman sesawang *Majma' al-Fiqh al-Islami al-Duwalī*, dicapai 15 Mei 2015, <http://www.fiqhacademy.org.sa/>.

Corporation.⁸⁹⁸ Sebagai syarikat-syarikat yang mempunyai aset berkaitan hartanah bernilai tinggi seperti bangunan pejabat, bangunan komersil, kompleks membeli belah, hotel dan rangkaian hospital, terdapat kecenderungan untuk syarikat-syarikat ini mencairkan aset-aset mereka bagi tujuan mendapatkan modal untuk melebarkan lagi empayar bisnes masing-masing. Sehubungan itu, instrumen I-REIT telah dikenalpasti sebagai instrumen pasaran modal yang relevan dan sesuai bagi syarikat-syarikat berkenaan untuk mendapatkan sumber dana atau kecairan (*liquidity*) daripada aset hartanah yang dimiliki bagi tujuan mengukuhkan operasi syarikat. Bagi membolehkan setiap syarikat ini terus mempunyai kawalan terhadap aset-aset yang telah disekuritikan menerusi instrumen I-REIT, kebanyakan pemilik-pemilik aset ini akan membeli kembali unit-unit I-REIT semasa proses tawaran awal permulaan atau IPO bagi membolehkan mereka mempunyai kawalan terhadap sesebuah I-REIT.⁸⁹⁹

Modus operandi syarikat-syarikat I-REIT secara amnya adalah untuk menguasai dan memiliki lebih banyak aset hartanah yang mempunyai prestasi penjanaaan pendapatan yang baik untuk dimasukkan ke dalam portfolio pelaburan. Pendekatan ini bertujuan untuk meningkatkan saiz portfolio pelaburan justeru berupaya untuk menarik lebih ramai pelabur. Memandangkan kos pembelian aset hartanah adalah tinggi, hampir kesemua syarikat I-REIT akan mendapatkan pinjaman atau sumber pembiayaan daripada institusi kewangan atau menerbitkan sukuk bagi membolehkan syarikat-syarikat tersebut membeli aset hartanah yang baharu atau bagi tujuan menampung hutang atau pembiayaan sedia ada.⁹⁰⁰ Perkara ini dapat dilihat daripada laporan kewangan tahunan tiga buah syarikat I-REIT di Malaysia iaitu Axis REIT⁹⁰¹, Al-'Aqar

⁸⁹⁸ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Senarai REIT dan I-REIT*, setakat September 2014.

⁸⁹⁹ Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-'Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 27 Ogos 2013; Mohamad Hisham Hashim (Eksekutif Kanan Unit Perancangan Korporat, Boustead Holdings), dalam temu bual pada 17 September 2014.

⁹⁰⁰ Sahrin Munir (Eksekutif Kanan, Damansara REIT Sdn Bhd, syarikat pengurus dana Al-'Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 14 Ogos 2014.

⁹⁰¹ Axis REIT Managers Sdn. Bhd, *Laporan Tahunan Axis REIT 2013*, 35.

Healthcare REIT⁹⁰² dan KLCC REIT⁹⁰³ yang telah membuat pembiayaan menerusi penerbitan sukuk. Laporan Tahunan Axis REIT misalnya secara jelas menyebut tujuan penerbitan sukuk adalah bagi membiayai semula hutang yakni pembiayaan sedia ada yang ditanggung oleh dana (*refinance the fund's financing facilities*).⁹⁰⁴ Bahkan penelitian terhadap laporan kewangan syarikat-syarikat I-REIT jelas membuktikan bahawa hampir setiap tahun syarikat-syarikat I-REIT yang terkemuka seperti Axis REIT dan Al-'Aqar Healthcare REIT akan menerbitkan sukuk untuk mengukuhkan dan menstabilkan kedudukan kewangan mereka bagi memenuhi ketetapan Garis Panduan REIT. Realiti ini menggambarkan tentang fenomena mendapatkan pembiayaan dalam industri I-REIT seolah-olah menjadi sebahagian daripada keperluan kepada syarikat-syarikat tersebut untuk mengekalkan operasi dan survival mereka.

Memandangkan sesebuah syarikat I-REIT secara amnya tidak dapat lari daripada aspek keberhutangan, dapat dirumuskan secara amnya modus operandi syarikat pengurus dana ini didapati tidak begitu sesuai dengan ciri-ciri fitrah wakaf yang mana sebaik-baiknya hendaklah bebas daripada sebarang unsur hutang. Ini disebabkan sekiranya aset wakaf mempunyai kadar keberhutangan yang tinggi, terdapat kemungkinan hasil yang diperoleh tidak dapat diagihkan kepada benefisiari secara optimum sebaliknya sebahagiannya terpaksa dihabiskan bagi tujuan membayar hutang.

Struktur I-REIT atau AHB dapat dipertimbangkan untuk diaplikasikan bagi tujuan membiayai pembangunan wakaf dengan syarat institusi berkenaan tidak terlibat dengan aktiviti pembiayaan atau keberhutangan secara melampau lebih-lebih lagi dalam situasi membuat hutang yang baharu bagi menampung atau menutup hutang yang lama yang berlaku hampir saban tahun sebagaimana yang diamalkan oleh semua syarikat I-REIT.

⁹⁰² Damansara REIT Managers Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan Al-'Aqar Healthcare REIT*, 146-150.

⁹⁰³ KLCC REIT Management Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan KLCC REIT 2013*, 82.

⁹⁰⁴ Axis REIT Managers Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan Axis REIT 2013*, 35.

Dalam konteks pembangunan aset wakaf berteraskan struktur I-REIT dan AHB, sebarang usaha pembiayaan pembangunan masa hadapan atau pembelian hartanah yang baharu yang ingin disuntik ke dalam portfolio pelaburan sebaik-baiknya hendaklah melibatkan pembelian tunai meskipun terdapat pandangan yang mengharuskan institusi wakaf berhutang bagi tujuan pembangunan. Hal ini bagi mengelakkan sesuatu dana amanah hartanah yang berkonsepkan wakaf terbeban dengan komitmen untuk membayar pinjaman sehingga menjejaskan pulangan yang akan disalurkan kepada pelabur dan benefisiari wakaf. Sehubungan itu, aspek pembiayaan harta wakaf menerusi apa-apa jua mekanisme memerlukan penelitian dan kajian yang rapi dan dibuat secara berhati-hati (*ih̄tiyāt*) bagi menjamin objektif wakaf tercapai selaras dengan hasrat pewakaf yang ibaratkan seperti ketetapan nas syarak” (*shart al-wāqif ka al-nāṣ al-shar‘iy*).⁹⁰⁵

4.2.8 Kedudukan Pelabur Bukan Beragama Islam (*non-Muslim*) Dalam Dana Amanah Hartanah Wakaf

Hukum syarak menetapkan bahawa amalan wakaf tidak hanya terhad kepada orang yang beragama Islam. Ini bermakna golongan bukan Islam juga boleh berwakaf. Walau bagaimanapun, fuqaha menetapkan bahawa wakaf orang bukan Islam adalah sah selagi mana tujuan wakaf adalah untuk kebaikan (*bir*) dan keagamaan (*qurbah*) dan bukan untuk tujuan kemaksiatan seperti pembinaan kelab malam, pembinaan kuil atau gereja. Pandangan ini dipelopori oleh mazhab Shāfi‘ī dan Ḥanbalī yang berpendapat bahawa wakaf orang bukan Islam adalah sah asalkan tujuan wakaf diharuskan menurut perspektif syarak tanpa mengambil kira kedudukannya di sisi agama bukan Islam⁹⁰⁶.

Manakala mazhab Ḥanāfi dan sebahagian besar mazhab Māliki tidak bersetuju dengan pandangan tersebut. Mereka berpendapat wakaf oleh orang bukan Islam hanya

⁹⁰⁵ al-Zarqā’, *Ahkām al-Awqāf*, 155.

⁹⁰⁶ ‘Abdul Wadūd Muḥammad al-Sariti, *al-Waṣāyā wa al-Awqāf wa al-Mawāriṭh fī al-Sharī‘ah al-Islāmiyyah* (Beirut: Dār al-Nahḍah al-‘Arabiyyah, 1997), 189-190.

sah sekiranya tujuan wakaf bukan berkaitan keagamaan seperti wakaf harta benda untuk golongan fakir miskin memandangkan tindakan tersebut dibenarkan di sisi agama bukan Islam dan ajaran Islam sendiri. Sekiranya kedua-dua syarat tersebut tidak dipenuhi seperti wakaf masjid yang dibuat oleh orang bukan Islam, maka wakaf tersebut tidak sah di sisi mazhab Ḥanāfī dan Mālikī kerana wakaf tersebut hanya selaras dengan kehendak agama Islam sahaja sedangkan tidak selaras dengan ajaran agama bukan Islam.

Di Malaysia, wakaf orang bukan Islam sah dan diterima selagi mana tujuan wakaf adalah untuk kebaikan yang selaras dengan kehendak Islam. Berdasarkan pengalaman Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) dalam mengendalikan saham wakaf, MAIJ secara dasarnya menerima banyak penyertaan golongan bukan Islam dalam program saham wakaf di negeri berkenaan. Sumbangan wang tunai menerusi skim saham wakaf Johor telah disalurkan bagi melaksanakan pelbagai agenda pembangunan wakaf di negeri Johor tanpa sebarang limitasi atau diskriminasi terhadap sumber pendapatan atau pekerjaan golongan bukan Islam selagi mana tujuannya untuk kebajikan umum termasuk dalam hal ehwal pembinaan sekolah, surau atau masjid.⁹⁰⁷

Manakala bagi MAIWPKL, wakaf daripada orang bukan Islam nampaknya belum pernah direkodkan memandangkan setakat ini, hampir kesemua harta wakaf yang diurus oleh Unit Wakaf, MAIWPKL terdiri daripada harta tak alih yang diwakafkan oleh orang Islam sahaja. Walau bagaimanapun, secara umumnya pendekatan yang diterima pakai oleh MAIWPKL juga adalah dengan mengiktiraf wakaf oleh golongan bukan Islam selaras dengan pandangan dalam mazhab Shāfi‘ī.⁹⁰⁸ Perkembangan terkini di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur menyaksikan pelancaran skim wakaf korporat yang meletakkan sasaran sumbangan wakaf tunai daripada individu dan badan korporat

⁹⁰⁷ Mustapa Hayuddin Abdul Halim (Penolong Pengarah, Pejabat Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Johor), dalam temu bual dengan penulis, 26 September 2013.

⁹⁰⁸ Faridil Atras bin Abdul Rahman (Leftenan Kolonel merangkap Penolong Pengarah, Ketua Unit Kanan (Zakat Fitrah, Wakaf dan Sumber Am), Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis, 18 Oktober 2013.

pada kadar serendah RM10,000.00 yang menyasarkan pewakaf daripada orang Islam dan bukan Islam.⁹⁰⁹ Pelaksanaan wakaf wang tunai yang dikenali sebagai wakaf korporat ini adalah yang julung kalinya dilaksanakan oleh MAIWPKL berbanding dengan beberapa negeri lain seperti Johor dan Selangor yang telah pun mempunyai pengalaman yang agak lama dalam pengendalian skim sedemikian.

Sungguhpun wakaf golongan bukan Islam diharuskan oleh hukum syarak, namun penawaran unit-unit pelaburan hartanah wakaf hanya akan dibuka kepada umat Islam sahaja sebagai salah satu strategi serampang dua mata khususnya dalam meningkatkan pemilikan dan penguasaan umat Islam terhadap sektor hartanah berkualiti tinggi di lokasi-lokasi perdana di negara ini sebagaimana pendekatan strategik pengambilalihan aset-aset berkualiti oleh Permodalan Nasional Berhad (PNB) menerusi anak syarikatnya Pelaburan Hartanah Berhad selaku Penaja skim Amanah Hartanah Bumiputera(AHB).

4.2.9 Status Bayaran Sewa Tidak Patuh Syariah dalam Portfolio Dana Amanah Hartanah Wakaf

Majlis Penasihat Syariah (MPS), Suruhanjaya Sekuriti Malaysia telah menetapkan bahawa aset-aset di dalam portfolio pelaburan dana amanah hartanah sama ada I-REIT atau Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) hendaklah bebas daripada sebarang aktiviti tidak patuh syariah bagi menjamin pendapatan sewa yang halal. Sehubungan itu, aktiviti tidak patuh syariah seperti pembiayaan berasaskan riba, perlindungan insurans konvensional, perjudian, bisnes berasaskan tembakau sebagai aktiviti utama, hiburan tidak patuh syariah, hotel dan pasaran saham dalam sekuriti tidak patuh syariah tidak dibenarkan beroperasi di dalam bangunan yang berada dalam portfolio pelaburan I-

⁹⁰⁹ Faridil Atras bin Abdul Rahman (Leftenan Kolonel merangkap Penolong Pengarah, Ketua Unit Kanan (Zakat Fitrah, Wakaf dan Sumber Am), Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur), dalam temu bual dengan penulis, 18 Oktober 2013.

REIT dan AHB. Bagi aktiviti yang tidak disenaraikan, penasihat syariah dana amanah hartanah wakaf dibenarkan untuk berijtihad bagi menentukan sama ada aktiviti tersebut halal atau sebaliknya. Bagi tujuan penubuhan dana amanah hartanah wakaf, pendekatan yang sama akan diaplikasikan.

Sebelum pengurus dana amanah hartanah wakaf membuat pembelian aset untuk dimasukkan ke dalam portfolio pelaburan, penasihat syariah hendaklah membuat penilaian dengan memastikan aset tersebut tidak terlibat dengan sebarang aktiviti tidak patuh syariah. Bagi tujuan memelihara imej Islam, dana amanah hartanah wakaf sama ada I-REIT atau AHB tidak dibenarkan memiliki bangunan atau menjana pendapatan hasil sewa yang penyewanya menjalankan aktiviti tidak patuh syariah. Bagi penyewa yang menjalankan aktiviti bercampur-campur antara halal dan haram iaitu aktiviti utamanya adalah halal namun pada masa yang sama turut terlibat dalam aktiviti tidak halal dalam peratusan yang kecil, MPS Suruhanjaya Sekuriti telah menetapkan bahawa peratusan sumbangan sewaan daripada aktiviti tidak halal hendaklah tidak melebihi kadar 20% daripada keseluruhan hasil sewaan.

Perlu ditegaskan di sini bahawa, proses saringan peratusan sumbangan sewaan tidak patuh syariah pada ukur rujuk 20% sebenarnya hanya terpakai semasa peringkat awal iaitu proses pembelian aset untuk dimasukkan dalam portfolio dana amanah hartanah wakaf. Kedudukan ukur rujuk 20% adalah penting bagi memastikan pendapatan dana pelaburan hartanah wakaf adalah halal dan bebas daripada unsur syubhah selaras dengan pensyariaan dan *rūḥ* wakaf yang berasaskan kepada kebaikan (*bir*) dan menolak segala bentuk kemaksiatan. Persoalannya, adakah syarak mengharuskan harta dan pendapatan wakaf dijana daripada sumber yang bercampur-campur antara halal dengan yang haram meskipun dapat dikenal pasti bahagian yang halal lebih mendominasi berbanding bahagian yang haram? Adakah pendapatan yang dijana daripada sumber sedemikian diiktiraf di sisi syarak untuk diwakafkan?

Ketetapan MPS yang menerima pakai ukur rujuk atau tanda aras 20% bagi elemen haram dalam syarikat yang bercampur-campur pendapatan halal dan haram adalah berdasarkan kepada prinsip ‘*ūmūm al-balwā* (عموم البلوى) iaitu situasi tidak baik yang meluas yang terkena kepada kebanyakan orang dan sukar untuk menghindarkan diri daripadanya. Dalam hal ini, MPS berhujah bahawa terdapat banyak kaedah fiqh yang memberi kemaafan kepada orang Islam disebabkan oleh situasi ‘*ūmūm al-balwā* untuk memberi kemudahan kepada mereka menjalankan aktiviti harian. Dikhuatiri sekiranya perkara sedemikian tidak diberikan toleransi akan mengundang pelbagai kesukaran yang boleh menjejaskan kemaslahatan umum terutama sekali dalam aspek pembangunan ekonomi umat Islam yang melibatkan penguasaan harta dan perdagangan⁹¹⁰.

Selaras dengan prinsip bahawa Islam merupakan agama yang bersifat *murūnah* atau fleksibel sejajar dengan keperluan semasa serta menolak sebarang bentuk kepayahan dalam urusan harian, terdapat beberapa kaedah *fiqh* yang menyentuh tentang situasi ‘*ūmūm al-balwā* seperti “المشقة تجلب التيسر” (kesukahan mengharuskan kemudaratan), “الامر اذا ضاق اتسع” (sesuatu perkara apabila ada kesukaran maka syarak mengizinkan kelapangan sebagai jalan keluar) dan “ما عمت بليته خفت قضيته” (sesuatu perkara yang dilarang berlaku secara meluas (dan sukar dielakkan) syarak mengizinkan keringanan kepada yang terkena). Imam al-Suyūṭī ketika membahaskan kaedah fiqh “المشقة تجلب التيسر” telah menyebut tentang ‘*ūmūm al-balwā* sebagai perkara yang membolehkan prinsip “التيسر” atau keringanan diaplikasikan.⁹¹¹ Lantaran itu, sekiranya berlaku sesuatu perkara yang dikategorikan sebagai ‘*ūmūm al-balwā* dalam masyarakat seperti percampuran harta halal dan haram dalam perdagangan saham yang sukar

⁹¹⁰ Resolusi Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti pada 21 Ogos 1996 ketika membincangkan isu ukur rujuk elemen haram dalam syarikat bercampur telah memutuskan bahawa situasi yang dikategorikan sebagai umum al-balwa perlu diambil kira dalam menentukan status syarikat bercampur. Lihat Suruhanajya Sekuriti Malaysia, *Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti, Edisi Kedua*, 109-110.

⁹¹¹ al-Suyūṭī, *al-Ashbah wa al-Nazāir*, 1:77-78.

dilakkan, maka syarak memberikan keringanan agar tidak menimbulkan kesusahan kepada umat Islam untuk bermuamalah.

Asas penentuan ukur rujuk 20% yang ditetapkan oleh MPS Suruhanjaya Sekuriti dibuat berdasarkan kepada situasi bahawa kewujudan perkara haram yang kecil tidak menjejaskan perkara haram yang besar. Sehubungan itu, dalam kes syarikat bercampur yang perkara haramnya adalah kecil berbanding dengan yang halal maka ia diluluskan sebagai syarikat atau sekuriti patuh syariah. Dalam hal ini MPS mempertahankan bahawa penentuan kadar 20% telah dibuat secara berhati-hati sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Subkī bahawa “menghukum perkara bercampur halal dan haram sebagai haram adalah satu *iẖtiyāṭ*, dan bukan semestinya perkara tersebut haram. MPS turut menimbang faktor-faktor tambahan yang lain dalam membuat keputusan seperti masalah, *‘umūm al-balwā*, *‘urf khās min asālib iqtisādiyyah*, *fasād al-zamān* dan *ḥuqūq ghayr muslimīn*.

MPS turut meneliti beberapa fatwa yang mengecualikan kaedah:

“إذا اجتمع الحلال والحرام غلب الحرام”

yang bermaksud sekiranya bercampur sesuatu yang halal dan haram, maka ia dihukum haram. Pengecualian ini adalah seperti fatwa kain sutera yang bercampur dengan benang biasa iaitu sekiranya benang sutera tidak melebihi 50% daripada benang biasa maka harus bagi lelaki memakai pakaian tersebut. Fatwa berkenaan merupakan suatu pengecualian daripada hukum asal yang melarang lelaki memakai kain sutera berdasarkan kepada hadīth Rasulullah SAW⁹¹² yang pada masa yang sama turut mengecualikan pemakaian kaedah fiqh “إذا اجتمع الحلال والحرام غلب الحرام”.

⁹¹² Hadith riwayat Muslim, no. hadis 2068, *Kitāb al-libās wa al-zīmah, bāb tahrīm labisa al-harīr wa ghayri dhālika li al-rijāl*, dan Ibn Mājah, *Kitāb al-Libas, Bab Karahiyyah Labisa al-Harir*, hadith no. 3590, 2692. Lihat Abū al-Huṣayn Muslim bin al-Hajjāj al-Qushayrī, “Sahīh Muslim”, dalam *Mawsū‘at al-Hadīth al-Sharīf: al-Kutub al-Sittah*, 1047 dan Muhammad ibn Yazid al-Qazwini, “Sunan Ibn Mājah”, dalam *Mawsū‘at al-Hadīth al-Sharīf: al-Kutub al-Sittah*, 2692. Lihat juga *Kitāb al-Libas, Bab Tahrīm Labisa al-Harir wa al-Dhahabi ‘alā al-Rijāl Dīna al-Nisā*, al-Shawkāni, *Nayl al-Auṭār*, 3:96.

Manakala penetapan ukur rujuk 20% bagi elemen haram yang dibenarkan dalam saham bercampur adalah berdasarkan kepada teori *ghabn fāhish* yang merujuk kepada pengambilan keuntungan yang melampaui harga pasaran dengan menggunakan penipuan. Mazhab Ḥanafī telah menggariskan had tertinggi *ghabn fāhish* yang diharuskan seperti berikut:

- a. 5% bagi barangan biasa.
- b. 10% bagi binatang termasuk tunggangan atau kenderaan
- c. 20% bagi aset tetap.

Oleh itu, sekiranya elemen tidak patuh syariah bagi syarikat bercampur tidak melebihi ukur rujuk 20%, maka syarikat/sekuriti tersebut termasuk dalam kategori syarikat/sekuriti patuh syariah. Menurut pandangan majoriti mazhab Mālikī, Shāfi'ī dan Ḥanbalī, elemen *tanājush* iaitu manipulasi sekiranya disertai dengan *ghabn fāhish* maka pembeli mempunyai hak untuk membatalkan akad jual beli tersebut. Situasi ini menjelaskan bahawa sekiranya *ghabn fāhish* disertai dengan *tanājush* maka ia tidak diharuskan. Namun sekiranya ia berlaku di bawah paras ukur rujuk, maka ia diharuskan.

Mengulas tentang isu sama ada harus atau tidak harus sesuatu harta wakaf memperoleh pendapatan daripada sumber tidak patuh syariah yang tidak melebihi ukur rujuk 20%, Nurdin Ngadimon, Timbalan Pengurus Besar Suruhanjaya Sekuriti Malaysia berpendapat bahawa keputusan MPS Suruhanjaya Sekuriti dalam mengharuskan ukur rujuk berkenaan bagi situasi syarikat atau sekuriti bercampur merupakan suatu ijtihad setelah mengambil kira suasana dan masalah umat Islam di Malaysia pada hari ini yang tidak terlepas atau tidak dapat lari daripada elemen tidak patuh syariah. Lebih-lebih lagi dalam persekitaran ekonomi yang dikuasai oleh sistem kapitalis serta orang bukan Islam.⁹¹³

⁹¹³ Nurdin Ngadimon (Dr.), Timbalan Pengurus dan Ketua Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, dalam temubual dengan penulis pada 21 November 2011.

Sehubungan itu, beliau berpendapat ukur rujuk 20% yang ditetapkan oleh MPS harus diaplikasikan dalam menentukan kedudukan penyewa-penyewa beragama Islam dan bukan Islam yang sedang menyewa di dalam hartanah yang bakal ambil alih oleh dana amanah hartanah wakaf. Situasi ini seterusnya dapat menjadikan kedudukan hartanah wakaf sebagai aset berkualiti tinggi dan kompetitif setanding dengan aset-aset komersil lain yang terletak di lokasi strategik. Tambahan pula, pengharusan sumbangan peratusan sewaan tidak patuh syariah pada kadar 20% bukanlah bersifat kekal selamanya iaitu ia hanya terpakai untuk jangka masa atau tempoh sehingga tamat kontrak penyewa yang menjalankan perniagaan tidak patuh syariah yang sukar untuk dipindahkan atas faktor keterikatan dengan kontrak sewaan.⁹¹⁴

Jika ditekuni, pandangan yang mengharuskan aset wakaf boleh terdiri daripada harta yang bercampur-campur antara elemen halal dan haram meskipun bahagian yang haram adalah kecil adalah bercanggah dengan keputusan Majma' Fiqh pada tahun 2009 yang menetapkan bahawa hanya saham syarikat yang sah untuk dimiliki menurut hukum syarak sahaja yang sah untuk diwakafkan iaitu syarikat yang menjalankan perniagaan yang halal tanpa unsur haram atau syubhah. Dalam situasi di mana seseorang memiliki harta (saham) yang syubhah atau haram yang tidak diketahui siapa pemiliknya, maka ia boleh diwakafkan bagi tujuan kebajikan (*bir*) am dan bukan untuk tujuan peribadatan seperti berkaitan dengan ibadat termasuk pembinaan masjid atau mencetak al-Quran.

Manakala bagi harta (saham perniagaan) yang modalnya adalah daripada sumber yang halal, ia boleh diwakafkan tetapi sekiranya terdapat hasilnya diperoleh daripada urusan yang mempunyai elemen riba maka ia boleh disalurkan bagi tujuan am (*khairiyyah*) misalnya untuk fakir miskin. Dalam hal ini, *mutawalli*⁷ hendaklah bertindak dengan kadar segera menggantikan saham tersebut dengan harta yang halal

⁹¹⁴ Nurdin Ngadimon (Dr.), Timbalan Pengurus dan Ketua Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, dalam temubual dengan penulis pada 21 November 2011.

meskipun bertentangan dengan syarat pewakaf kerana syarat pewakaf tidak diambil kira sekiranya bercanggah dengan nas syarak.⁹¹⁵ Di samping itu, Majma' Fiqh turut membuat resolusi dengan menyeru agar badan-badan penasihat syariah di negara-negara Islam membuat pindaan terhadap peraturan sedia ada yang terpakai di negara masing-masing supaya selaras dengan keputusan Majma' Fiqh.

Keputusan yang rigid oleh Majma' Fiqh ini jelas menggambarkan tentang ketinggian kedudukan wakaf dalam Islam dengan mengutamakan harta-harta yang halal yang sah untuk diwakafkan bagi tujuan am dan khas. Manakala harta-harta yang syubhah dan haram juga harus diwakafkan tetapi bukan bagi perkara yang berkaitan dengan ibadat. Ketetapan ini mungkin boleh dijadikan sebagai hujah dalam membuat ketetapan tentang kedudukan hasil dana amanah hartanah wakaf daripada sumber tidak patuh syariah di bawah ukur rujuk 20% yang mana hasil berkenaan hanya boleh diwakafkan bagi tujuan wakaf *khayrīyyah* atau wakaf am dan bukan dalam perkara bersangkutan dengan ibadat.

Ke arah mewujudkan dana amanah hartanah wakaf yang secara keseluruhannya adalah patuh syariah tanpa tertakluk kepada ukur rujuk 20%, dana-dana amanah hartanah wakaf sewajarnya mempunyai garis panduan yang tersendiri. Bagi mengelakkan keterlibatan aset-aset wakaf dalam unsur-unsur syubhah, jalan terbaik adalah dengan memastikan penyewa-penyewa bangunan dalam portfolio dana hendaklah menjalankan aktiviti yang halal dan patuh syariah secara total misalnya tidak menerima penyewa kedai yang terlibat dalam penjualan rokok walaupun dalam kuantiti yang kecil kerana rokok termasuk dalam kategori barang yang diharamkan oleh hukum syarak.

⁹¹⁵ Resolusi no. 140 (6/15), laman sesawang *Majma Fiqh al-Islami al-Duwali*, dicapai 20 Mei 2015, <http://www.fiqhacademy.org.sa/qrarat/15-6.htm>.

4.2.10 Cabaran Pengurusan Risiko Pembangunan Wakaf Menerusi Struktur dan Mekanisme I-REIT dan AHB

Perkara utama yang harus diberikan perhatian dalam apa jua bentuk pelaburan ialah aspek pengurusan risiko. Dalam konteks pelaburan, risiko didefinisikan sebagai ketidaktentuan tentang pulangan sebenar yang bakal diperoleh yang berkemungkinan berbeza daripada pulangan yang diharapkan. Ini disebabkan setiap pelaburan akan berhadapan dengan elemen ketidakpastian dan ketidaktentuan berhubung dengan hasil pada masa hadapan di mana berlaku kemungkinan kehilangan modal yang dilaburkan. Pada dasarnya risiko terbahagi kepada dua kategori iaitu risiko berkaitan kewangan meliputi risiko pasaran dan risiko kredit dan risiko bukan kewangan seperti risiko operasi, risiko kawal selia serta perundangan termasuk risiko ketidakpatuhan syariah.⁹¹⁶

Sebarang bentuk pelaburan termasuk pelaburan dalam sektor hartanah dan sekuriti berkaitan hartanah akan berhadapan dengan risiko. Ini kerana pasaran hartanah mempunyai perkaitan yang rapat dengan prestasi ekonomi negara. Sebagai contoh, pelabur yang melabur dalam sektor hartanah berkemungkinan tidak mendapat pulangan sebagaimana yang diharapkan sekiranya tiada penyewa di bangunan yang dimiliki menyebabkan pelabur mengalami kerugian sekiranya nilai hartanah jatuh berbanding dengan nilai prinsipal sewaktu pembelian. Faktor permintaan yang berkurangan mungkin dipengaruhi oleh faktor lokasi yang tidak strategik. Sehubungan itu, perkara fundamental yang perlu diberikan perhatian dan pertimbangan dalam sebarang pelaburan hartanah serta pelaburan dalam sekuriti berkaitan hartanah ialah ianya selamat dan kurang berisiko bagi menjamin pulangan yang kompetitif.

Ismail Omar⁹¹⁷ menggariskan lima proses yang harus diberi perhatian oleh pelabur dalam sektor hartanah termasuk sekuriti berkaitan hartanah sebelum membuat keputusan membuat pelaburan iaitu pertama mengenal pasti matlamat atau objektif

⁹¹⁶ Asyraf Wajdi Dusuki et al., ed., *Islamic Financial System: Principles and Operations*, 556.

⁹¹⁷ Ismail Omar, *Pelaburan Hartanah* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1999), 33.

pelaburan; kedua, menganalisis persekitaran pelaburan secara umum; ketiga, mengenal pasti ramalan kos dan pulangan daripada pelaburan yang dibuat; keempat, membuat analisis dan mendapatkan daripada golongan profesional; dan kelima membuat keputusan untuk membeli atau menolak. Pelaburan dalam sektor hartanah merupakan pilihan utama bagi kebanyakan endowmen atau yayasan kebajikan di luar negara khususnya di Amerika Syarikat yang mana institusi ini meletakkan sebahagian besar pelaburan dalam aset sebenar (*real asset*) seperti hartanah dan komoditi selain daripada pegangan ekuiti.⁹¹⁸ Ini disebabkan hartanah mempunyai prestasi jangka panjang yang baik daripada segi manfaat kepelbagaian pelaburan (*diversification benefits*) serta terlindung daripada kesan inflasi.⁹¹⁹

Secara amnya prestasi dana I-REIT dan AHB amat bergantung pada aset yang terkandung di dalam portfolio pelaburan bagi menjamin pulangan yang konsisten untuk menarik perhatian pelabur jangka panjang. Umumnya, dana I-REIT yang mempunyai tempoh sewaan yang panjang misalnya 25 tahun dengan profil penyewa yang stabil dengan sokongan padu daripada pihak penaja, berupaya meningkatkan keyakinan pelabur untuk melanggan unit-unit I-REIT yang ditawarkan.⁹²⁰ Oleh itu, sekiranya mana-mana portfolio I-REIT tidak disokong oleh rangkaian aset hartanah dengan penyewa berprofil tinggi contohnya mempunyai latar belakang kewangan yang tidak stabil akan mendedahkan portfolio berkenaan kepada risiko tidak mendapat pulangan sewaan yang sepatutnya yang seterusnya akan memberi impak terhadap pembayaran dividen kepada pelabur I-REIT dan AHB.

Kenaikan kadar cukai pintu yang dikenakan oleh majlis perbandaran di lokasi perdana dan strategik seperti di Bandaraya Kuala Lumpur juga boleh memberi kesan negatif kepada penyewa sedia ada untuk memperbaharui sewaan serta untuk

⁹¹⁸ Wildermuth, *How the Smart Money Invests. Wise Money. Using Endowment Investment Approach to Minimize Volatility and Increase Output*, 101.

⁹¹⁹ *Ibid*, 102.

⁹²⁰ Affin Investment Bank, "M-REITs", *Sector Update*, 22 April 2014, 10.

mendapatkan penyewa yang baharu lebih-lebih lagi apabila kadar jualan berkemungkinan menghadapi penurunan kesan daripada implementasi polisi yang baharu seperti GST yang akan mengurangkan perbelanjaan pengguna dan secara tidak langsung memberi kesan terhadap prestasi jualan peniaga. Dalam hal ini, terdapat kebarangkalian penyewa sedia ada akan keluar dari bangunan dan berpindah ke lokasi dengan sewa yang lebih murah di luar kawasan utama. Walau bagaimanapun, kebarangkalian berlakunya risiko ini adalah rendah disebabkan kebanyakan peniaga lebih gemar untuk berniaga di kawasan strategik kerana lebih hampir dengan lokasi utama yang menempatkan kebanyakan pejabat, pengangkutan awam serta kawasan yang menjadi tumpuan pelancong.⁹²¹ Sehubungan itu, aset-aset yang bakal dimasukkan ke dalam portfolio I-REIT dan AHB hendaklah dipastikan mempunyai penyewa utama (*anchor tenant*) dengan kedudukan kewangan yang stabil bagi mengelakkan berlakunya insiden kegagalan untuk membayar sewa.

Garis Panduan Unit Amanah 2008 pada dasarnya tidak menggalakkan dana membuat pinjaman dan sekiranya pinjaman terpaksa diambil, ia hanya dihadkan untuk tempoh sebulan. Ini disebabkan kenaikan kadar faedah dalam pasaran akan mempengaruhi jumlah pembayaran balik pembiayaan yang akan turut meningkat dan seterusnya akan memberi kesan terhadap jumlah pulangan atau dividen yang akan dibayar kepada pelabur. Sehubungan itu, suntikan dana daripada pihak Kerajaan memainkan peranan yang penting bagi tujuan pengambilalihan aset dalam struktur dana amanah hartanah wakaf .

Di samping itu, sekiranya pelaburan yang dibuat oleh dana amanah hartanah wakaf dalam mana-mana hartanah didapati boleh mengakibatkan berlakunya penyusutan nilai terhadap nilai sebenar aset wakaf atau berdepan dengan risiko tidak patuh syariah yang boleh menjejaskan pulangan kepada para pelabur, pengurus dana

⁹²¹ "M-REITs", *Sector Update*, Affin Investment Bank, 22 April 2014, 6.

boleh mengambil langkah untuk menggantikan aset hartanah yang kurang menguntungkan atau yang tidak patuh syariah dengan aset yang lebih menguntungkan serta patuh syariah melalui proses *istibdāl*.⁹²² Kaedah *istibdāl* ini walau bagaimanapun hendaklah dikawal selia oleh satu garis panduan atau proses yang ketat bagi memastikan nilai serta aset wakaf terus kekal daripada sebarang pengurangan dan penyusutan.

Bagi mengatasi isu penebusan beramai-ramai secara serentak oleh pemegang unit yang tidak mewakafkan unit mereka, pengurus dana boleh menggunakan peruntukan wang tunai dan kemudahan kredit yang diuruskan oleh penaja untuk memenuhi pembayaran dijangka kepada pemegang unit tersebut.⁹²³ Sehubungan itu, secara amnya dapat dirumuskan aspek pengurusan risiko pembangunan dan pelaburan aset wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah iaitu I-REIT dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) secara amnya adalah selaras dengan strategi pelaburan yang telah dibincangkan oleh penulis di dalam Bab 3 bagi memastikan aset wakaf terus kekal dan memenuhi objektif penubuhannya.

Jaminan modal oleh pihak ketiga juga wajar dipertimbangkan bagi mengelakkan dana mengalami kerugian luar jangkaan akibat daripada prestasi pasaran yang tidak menentu.

Selain itu, perhatian juga harus diberikan terhadap mekanisme pembangunan dan pelaburan jangka panjang yang lain bagi mengoptimumkan penggemblengan aset wakaf secara sendiri (*self sustained*) tanpa mengharapkan bantuan dana menerusi kaedah pelaburan yang strategik. Pendekatan ini bagi menjamin pengekalan modal wakaf (*principal amount*) di samping menjana pulangan dividen yang stabil dan berterusan kepada benefisiari wakaf.

⁹²² Cizakca, *Islamic Capitalism and Finance*, 121.

⁹²³ Maybank Asset Management, *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera* 2013, 11.

4.3 Penilaian Potensi Pembangunan Harta Wakaf Menerusi Mekanisme Dana Amanah Hartanah Islam: I-REIT dan AHB

Perkaitan yang rapat instrumen I-REIT dan AHB dengan sektor hartanah telah memberi inspirasi berhubung dengan potensi untuk memajukan harta wakaf di Malaysia melalui mekanisme dana pelaburan hartanah. Berdasarkan analisis berkaitan isu-isu yang telah dibincangkan serta mengambil kira pengalaman beberapa institusi yang telah melaksanakan pembangunan aset wakaf berteraskan struktur dana hartanah (secara dalaman) seperti yang telah dilaksanakan oleh MUIS serta JCorp menerusi pelaksanaan wakaf saham, pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam iaitu I-REIT dan AHB adalah berpotensi untuk direalisasikan di Malaysia. Meskipun pelaksanaannya berdepan dengan beberapa isu perundangan dan hukum syarak, pembangunan ini masih dapat direalisasikan menerusi beberapa pengubahsuaian yang relevan.

Dalam hal ini, Nurdin Ngadimon menyuarakan pandangan mengenai potensi struktur I-REIT diaplikasikan bagi tujuan pembangunan wakaf secara dinamik oleh MAIN dalam membiayai pembangunan aset wakaf. Menurutnya, aplikasi instrumen pasaran modal seperti sukuk dan I-REIT wajar direalisasikan dalam projek pembangunan aset-aset milik Baitulmal termasuk harta wakaf bagi mengoptimumkan pelaburan dan penjanaan modal untuk dimanfaatkan oleh umat Islam dan bukan Islam.⁹²⁴ Bahkan beliau menggesa agar MAIN melakukan transformasi terhadap aspek pengurusan dan pengemblengan harta umat Islam agar Baitulmal dan institusi wakaf dapat menjana modal dan pulangan yang lebih kompetitif selaras dengan Bidang Keberhasilan Utama Negara (*National Key Result Areas/NKRA*).⁹²⁵ Beliau

⁹²⁴ Md Nurdin Ngadimon, "Memperkasa Peranan Baitulmal Menerusi Instrumen Pasaran Modal Islam" dalam *Prosiding Konvensyen Baitulmal Kebangsaan 2009*, Baitulmal: Masihkah Relevan, 1-2 Rejab 1430H/24-25 Jun 2009, ed., Sohaimi Hj. Mohd Salleh, Rohkoun Nafsoah Hj. Rashid dan Hasan Hafizi Hanapi (Putrajaya: Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri), 87.

⁹²⁵ Md. Nurdin, "Transformasi Pengurusan Dana Baitulmal di Malaysia" (makalah, Seminar Program

membayangkan bahawa mekanisme I-REIT berupaya dimajukan dalam kerangka mewujudkan aset-aset wakaf berkualiti tinggi di lokasi-lokasi perdana di seluruh Malaysia yang bukan sahaja mempunyai tadbir urus yang cekap malah diurus secara profesional bagi menjana pendapatan secara lestari kepada umat Islam.⁹²⁶

Penilaian terhadap kaedah pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah berdasarkan teori pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldun dan konsep pembangunan harta wakaf secara lestari juga menunjukkan bahawa mekanisme ini berpotensi untuk diimplementasikan kerana memenuhi kriteria-kriteria asas kedua-dua teori pembangunan tersebut terutama sekali dalam aspek mematuhi prinsip dan ketetapan syariah serta mencapai objektif ekonomi dan sosial sebagaimana yang digariskan oleh kedua-dua teori pembangunan.

Penilaian terhadap pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme I-REIT dan AHB seterusnya menghasilkan natijah dalam bentuk kekuatan dan kelemahan mekanisme ini untuk diketengahkan sebagai model baharu bagi tujuan pembangunan harta wakaf yang dapat dirumuskan seperti yang berikut:

Kekuatan

- i. Keupayaan untuk mendapatkan kecairan daripada aset hartanah yang bersifat terpendam menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam yang melibatkan penjualan pemilikan bermanfaat sahaja dan bukan aset yang sebenar kepada dana bagi tujuan mendapatkan modal untuk membiayai usaha pembangunan dan pengembangan aset wakaf secara lebih progresif.

Promosi Baitulmal 1432H/2011M, Kuala Lumpur, 30 September - 2 Oktober 2011), 5.

⁹²⁶ Nurdin Ngadimon, Timbalan Pengurus dan Ketua Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, dalam temubual dengan penulis pada 21 November 2011.

- ii. Model ini memberi ruang dan peluang kepada pemegang saham mengekalkan nilai penuh dan pemilikan ke atas aset wakaf dan pada masa yang sama membuka kunci nilai aset untuk mendapatkan kecairan atau pendanaan.⁹²⁷
- ii. Penyatuan aset-aset hartanah wakaf dalam satu kumpulan yang lebih mudah diurus daripada segi perancangan penyelenggaraan dan pembangunan masa hadapan menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam.
- iii. Pengumpulan dana tunai secara besar-besaran daripada pelabur institusi dan perseorangan dapat dipergiatkan dan diperluaskan menerusi pengenalan unit amanah hartanah sebagai subjek wakaf yang merupakan kelas aset wakaf yang bersifat kontemporari bagi kedua-dua instrumen I-REIT dan AHB.
- iv. Pengurusan pembangunan dan pelaburan harta dapat diletakkan di bawah pengurusan profesional yang seterusnya dapat meringankan beban tugas MAIN sebagai *mutawallī*.
- iii. Agihan pendapatan yang kompetitif, stabil dan konsisten kepada benefisiari wakaf selaras dengan hasrat pewakaf.
- iv. Membolehkan wakaf menjana pendapatan sendiri dan berdikari (*self-sustained*) dalam aspek pengurusan tanpa berharap dan bergantung kepada sumber dana daripada pihak luar semata-mata.
- vi. Memperluaskan amalan berwakaf kepada segenap lapisan masyarakat memandangkan skim ini mengiktiraf wakaf bersifat sementara yakni para pelabur diharuskan untuk berwakaf sepanjang tempoh tertentu semasa memegang unit-unit amanah hartanah.
- vii. Meluaskan dan meningkatkan penguasaan ekuiti umat Islam dalam sektor hartanah bagi aset-aset berkualiti tinggi di lokasi perdana di seluruh negara menerusi konsep dana amanah hartanah wakaf.

⁹²⁷ KLCC REIT Management Sdn. Bhd, *KLCC Real Estate Investment Trust Annual Report*, 12.

Kelemahan

- i. Kekangan daripada sudut perundangan dan hukum syarak untuk membangunkan harta wakaf menerusi mekanisme I-REIT kerana melibatkan isu pemindahan hak milik tanah wakaf kepada syarikat I-REIT menerusi penjualan aset yang sebenar. Oleh itu, dapat dirumuskan bahawa pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme I-REIT tidak dapat dilaksanakan melainkan pindaan dibuat dalam Garis Panduan I-REIT 2008.
- ii. Kesukaran untuk mendapatkan aset-aset wakaf yang menjana pendapatan dengan saiz yang besar dan berkualiti tinggi untuk dimasukkan dalam dana amanah hartanah wakaf.
- iii. Kos dan kadar sewa bangunan berkemungkinan akan lebih tinggi yang hanya mampu disewa oleh syarikat yang mempunyai profil kewangan yang kukuh bagi menjamin pulangan yang stabil kepada semua pelabur/pemegang unit.

Kesimpulan

Berdasarkan analisis potensi pembangunan harta wakaf menerusi dana amanah hartanah Islam iaitu I-REIT dan AHB, beberapa isu berbangkit telah dikenal pasti dan dirungkaikan di dalam bab ini. Isu utama yang dikenal pasti adalah isu perundangan dan hukum syarak khususnya dalam konteks penubuhan harta wakaf berteraskan konsep I-REIT. Walau bagaimanapun, isu ini dapat diatasi menerusi beberapa pengubahsuaian dari segi modifikasi yang selaras dan selari dengan kerangka perundangan semasa dan hukum syarak. Dapat dirumuskan bahawa mekanisme dana amanah hartanah Islam amat berpotensi untuk dimajukan sebagai model alternatif bagi tujuan pembangunan harta wakaf di samping berupaya memperkenalkan kelas aset wakaf yang baharu dalam bentuk unit amanah hartanah. Pengenalan produk yang baharu ini dijangka berupaya

mempertingkatkan usaha pengumpulan dana wakaf dalam jumlah yang besar secara dinamik yang seterusnya dapat disalurkan bagi tujuan pembangunan projek-projek wakaf. Prospek pembangunan wakaf berteraskan mekanisme dana amanah hartanah juga telah diperakui oleh beberapa pakar kewangan Islam sebagaimana yang telah dibincangkan. Mekanisme ini juga adalah selaras dengan landasan teori pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldun serta konsep pembangunan harta wakaf secara lestari menurut Islam bagi mengukuhkan dapatan kajian berhubung dengan potensi kaedah pembangunan yang dicadangkan. Kedua-dua teori ini pada dasarnya menggariskan prinsip-prinsip pembangunan harta wakaf secara holistik dan mampan merangkumi aspek pembangunan fizikal dan spiritual. Sehubungan itu, model pembangunan wakaf berteraskan mekanisme dana amanah hartanah akan dijelaskan dalam bab seterusnya.

BAB 5: TRANSFORMASI PEMBANGUNAN HARTA WAKAF SECARA KONTEMPORARI MENERUSI MEKANISME DANA AMANAH HARTANAH ISLAM

5.1 Pengenalan

Peranan untuk membangunkan harta wakaf amat bergantung kepada kreativiti dan inovasi pihak pengurusan wakaf untuk meneroka instrumen yang bersesuaian dengan prinsip dan hukum syarak bagi memajukan aset wakaf secara progresif. Terdapat dua kategori sumber pembiayaan atau pendanaan yang ditawarkan di dalam pasaran modal Islam iaitu pendanaan berasaskan hutang menerusi sukuk dan pendanaan ekuiti (pemilikan) menerusi saham termasuk dana amanah hartanah Islam. Sehubungan itu, bab ini akan mengemukakan beberapa model dana amanah hartanah wakaf yang di struktur berdasarkan konsep dana amanah hartanah Islam di Malaysia iaitu Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB).

5.2 Gabungan Konsep Usaha Sama Kedermawanan (Venture Philanthropy), Wakaf Unit Amanah Hartanah dan Mekanisme Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) serta Amanah Hartanah Bumiputera (AHB)

Model pembangunan wakaf yang ingin dicadangkan menggabungkan tiga konsep utama iaitu usaha sama kedermawanan (*venture philanthropy*), wakaf unit amanah hartanah serta struktur Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB).

Pada dasarnya usaha sama kedermawanan (*venture philanthropy*) merupakan suatu konsep yang berasal dari Amerika Syarikat dan aplikasinya telah berkembang pesat hingga ke Eropah. Faktor utama yang menyumbang kepada perkembangan positif ini adalah melihatkan kepada keperluan yang semakin meningkat daripada usahawan

bermotifkan sosial atau *social entrepreneurs* terhadap pelaburan bagi mengatasi masalah kekurangan sumber pembiayaan pelaburan jangka pendek.⁹²⁸ Menurut Arthur Brooks, *social entrepreneurship* (keusahawanan sosial) ialah suatu organisasi atau usaha bagi tujuan mengatasi masalah atau keperluan sosial yang didorong terutamanya oleh hasrat untuk menyumbangkan manfaat sosial menerusi gandingan dan bukan melawan arus kuasa pasaran di samping berusaha untuk mengukuhkan kedudukan kewangan dengan menjana pendapatan menerusi perniagaan.⁹²⁹

Dengan kata lain, keusahawanan sosial merupakan suatu pendekatan untuk menyediakan khidmat kebajikan sosial kepada orang awam yang tidak dapat disediakan secara mencukupi oleh agensi awam atau pasaran dengan mengenakan caj yang minima berbanding dengan apa yang ditawarkan dalam pasaran. Dalam konteks Malaysia, peranan Klinik An-Nur yang ditubuhkan oleh JCorp di bawah inisiatif wakaf boleh dianggap sebagai suatu bentuk keusahawanan sosial kerana menawarkan perkhidmatan kesihatan kepada masyarakat pada kadar serendah RM5 untuk sebarang jenis rawatan pesakit luar berbanding dengan caj rawatan biasa yang dikenakan di mana-mana klinik swasta yang lain yang lebih mahal.

Ciri-ciri utama usaha sama kedermawanan adalah bagi mendapatkan pulangan yang dapat memberi manfaat kepada masyarakat. Scarlata dan Alemy menggunakan istilah *venture capital philanthropy* atau usaha sama modal kedermawanan bagi membawa maksud pelaburan yang memfokuskan kepada aspek etika berbanding dengan matlamat untuk memaksimumkan kekayaan para pemegang saham. Matlamat pelaburan yang dibuat adalah untuk kemaslahatan masyarakat dan bagi memenuhi keperluan sosial jangka panjang. Terdapat beberapa bentuk usaha sama kedermawanan yang melibatkan seorang individu atau satu konsortium yang terdiri daripada beberapa

⁹²⁸ Scarlata, M. R. & Alemany, L., "Deal structuring in philanthropic venture capital investments: Financing instrument, valuation and covenants", *Journal of Business Ethics* 95(2), (2011), 121-145.

⁹²⁹ C. Arthur Brooks, *Social Entrepreneurship: A Modern Approach to Social Value Creation* (New Jersey: Prentice Hall, 2009).

orang yang dibentuk sebagai suatu badan amanah yang bebas; atau sebahagian daripada badan amanah yang telah wujud atau yayasan korporat; atau sebahagian daripada badan kebajikan yang berkongsi dengan pelabur luar.⁹³⁰

Elemen penting yang ingin diketengahkan menerusi konsep usaha sama kedermawanan ini ialah wujudnya kerjasama daripada pihak pelabur sama ada individu korporat atau institusi korporat bagi menyumbang modal atau membuat pelaburan tanpa mengharapkan pulangan berbentuk material sebaliknya bermatlamatkan filantropi yakni memenuhi keperluan dan kebajikan masyarakat. Melalui konsep yang murni ini, institusi kebajikan seperti wakaf dapat mengambil manfaat menerusi struktur bercirikan komersil memandangkan keuntungan yang dijana menerusi pendekatan ini akan menyumbang kepada kelestarian institusi wakaf.

Skim pelaburan secara kolektif atau dana pelaburan amanah merupakan salah satu komponen pasaran modal Islam yang berkembang pesat berikutan terdapatnya permintaan yang amat memberangsangkan daripada pelabur Muslim dan bukan Muslim terhadap segmen pelaburan beretika. Kepesatan perkembangan sistem kewangan Islam terutamanya dalam aspek pengurusan aset dan kekayaan umat Islam dianggarkan bernilai USD56 bilion.⁹³¹ Peningkatan tahap kesedaran masyarakat Islam untuk melabur dalam segmen pelaburan patuh syariah telah menyumbang terhadap pertumbuhan dana patuh syariah di seluruh dunia. Sehubungan itu, penyertaan aset-aset wakaf dalam dana pelaburan seperti dana amanah hartanah sewajarnya dimanfaatkan secara total oleh institusi wakaf dengan meningkatkan penyertaan aset-aset wakaf dalam industri agar berupaya menjana pendapatan yang kompetitif bagi mencapai matlamat wakaf. Bahkan sekiranya diselusuri dari perspektif sejarah, konsep dana pelaburan amanah itu sendiri dikatakan berasal daripada konsep wakaf yang kemudiannya telah dikomersialkan oleh

⁹³⁰ J. Pepin, "Venture Capitalists and Entrepreneurs Become Venture Philanthropists", *International Journal of Nonprofit and Voluntary Sector Marketing* 10, no. 3, (2005), 165-173.

⁹³¹ *Global Islamic Asset Management Report 2014* (Thomson Reuters, 2014),

dunia Barat bagi tujuan menjana pulangan kepada para pelabur menerusi pelaburan secara kolektif.⁹³²

Keanjalan perundangan Islam telah mengiktiraf wakaf harta alih dalam bentuk instrumen kewangan seperti wakaf unit amanah hartanah Islam bagi memberi peluang kepada mereka yang berpendapatan rendah untuk terlibat sama dalam pembangunan dan pelaburan secara kolektif bagi memajukan harta wakaf demi kemaslahatan agama, bangsa dan negara. Instrumen ini merupakan evolusi terhadap amalan wakaf tunai di samping produk saham wakaf dan wakaf saham. Wakaf unit amanah hartanah Islam juga berupaya mewujudkan variasi terhadap harta wakaf sedia selain menjadi kelas aset alternatif untuk memberi peluang kepada lebih ramai umat Islam untuk melaksanakan wakaf tanpa mempunyai pegangan kepada aset hartanah secara langsung yang sudah tentunya melibatkan kos yang lebih tinggi. Pengenalan produk ini membuktikan bahawa wakaf dapat direalisasikan dalam pelbagai medium kontemporari tanpa memerlukan modal yang besar. Ia juga dapat mengubah persepsi masyarakat Islam yang rata-ratanya menganggap wakaf hanya terbatas dalam bentuk hartanah seperti tanah dan bangunan semata-mata.

Sementara itu, Siti Mashitoh berpendapat bahawa penggemblengan aset-aset wakaf menerusi pelaburan dapat menjamin pengekalan aset wakaf khususnya harta alih kerana bukan sahaja modal dapat dipertahankan malah ia dapat menjana pulangan dan keuntungan yang berlipat ganda dan seterusnya berupaya mewujudkan lebih banyak harta wakaf yang baharu dalam bentuk harta kekal. Implikasi daripada konsep ini secara tidak langsung turut mengesahkan satu lagi keperluan baharu dalam syarat harta alih yang boleh diwakafkan iaitu sesuatu aset yang hendak diwakafkan hendaklah terdiri

⁹³² Marjan Muhammad, Bebe Salma Sairally dan Farrukh Habib (ed.) *Islamic Capital Markets: Principles & Practices*, 538-539.

daripada harta yang dapat memberikan manfaat yang berpanjangan dan kekal⁹³³ dan tidak hanya mementingkan aspek kewujudan dan kekekalan fizikal sesuatu aset wakaf.

Model yang dicadangkan bagi tujuan pembangunan harta wakaf secara kontemporari ini adalah berteraskan kepada dua skim pelaburan secara kolektif iaitu Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB). Kedua-dua instrumen ini mempunyai kekuatan tersendiri bagi meningkatkan nilai aset-aset wakaf serta menjana hasil yang mampan. Pembangunan wakaf menerusi mekanisme AHB misalnya dapat memberi keyakinan kepada MAIN sebagai *mutawalli* bahawa pemilikan aset wakaf tidak akan berpindah kepada pihak ketiga di samping mewujudkan rangkaian aset wakaf yang berkualiti tinggi bagi mencapai objektif wakaf.

Terdapat tiga kategori model pembangunan harta wakaf berdasarkan struktur dana amanah hartanah Islam yang akan dicadangkan dalam kajian ini. Ketiga-tiga model yang dibentuk adalah mengambil kira kategori aset yang bakal disuntik ke dalam dana pelaburan hartanah. Tiga kategori model tersebut adalah seperti yang berikut:

- i. Wakaf REIT
- ii. Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)
- iii. Dana Hartanah Wakaf (Secara Dalaman)

5.3 Perlantikan Pihak-Pihak Dalam Struktur Dana Amanah Hartanah Wakaf

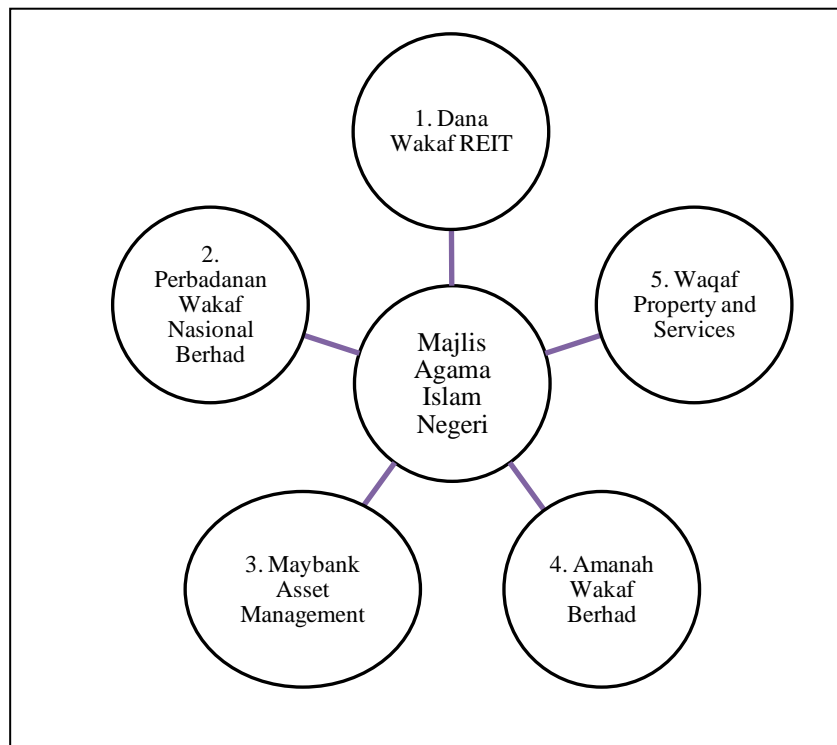
Penubuhan dana amanah hartanah wakaf sama ada Wakaf REIT atau Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) melibatkan beberapa pihak utama iaitu penaja, pengurus dana, pemegang amanah, penasihat syariah dan pengurus hartanah. Rajah 5.1 menunjukkan proses perlantikan pihak-pihak yang berkaitan dalam penubuhan Wakaf REIT dan ASHW.

⁹³³ Siti Mashitoh Mahamood, "Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah dan Undang-Undang Serta Aplikasinya di Malaysia", 67.

Bagi memastikan pengurusan dana berada dalam kawalan YWM, YWM boleh menubuhkan anak syarikat iaitu Amanah Wakaf Berhad atau melantik mana-mana pemegang amanah seperti Amanah Raya Berhad untuk mewakili YWM dan para pelabur bagi memelihara kepentingan mereka di samping menjaga aset hartanah wakaf. Perlantikan tersebut dibuat selaras dengan peruntukan seksyen 288(2) dan 289(1) Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007.⁹³⁴ Turut disyaratkan pemegang amanah hendaklah berdaftar dengan Akta Syarikat Amanah 1949 atau Akta Perbadanan Amanah Raya 1995, berdaftar dengan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia serta mempunyai modal berbayar sekurang-kurang RM500,00.00.

Manakala bagi tujuan pengurusan dana, YWM boleh melantik pengurus dana berpengalaman seperti Maybank Asset Management yang mempunyai pengalaman korporat yang luas dalam pengurusan pelaburan aset patuh syariah di Malaysia. Perkara ini selaras dengan Perkara 3.01 kedua-dua Garis Panduan REIT dan Garis Panduan Dana Unit Amanah yang mana syarikat pengurusan dana unit amanah hendaklah diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia di bawah seksyen 288(2) dan 289(1) Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007. Struktur Wakaf REIT dan ASHW juga melibatkan penyelenggaraan aset hartanah di dalam portfolio dan untuk tujuan itu, pengurus dana hendaklah melantik pengurus hartanah yang berpengalaman untuk menyelenggarakan aset-aset di dalam dana sama ada melantik mana-mana syarikat atau pihak MAIN boleh menubuhkan anak syarikat bagi tujuan tersebut yang boleh dinamakan sebagai Wakaf Property Services Sdn Bhd.

⁹³⁴ Perkara 4.01, *Garis Panduan REIT 2008 dan Garis Panduan Dana Unit Amanah 2008*.



Rajah 5.1: Perlantikan Pihak-Pihak Berkaitan oleh Yayasan Wakaf Malaysia (YWM)

Bagi Melaksanakan Penubuhan Dana Amanah Hartanah Wakaf

Nota:

1. Merupakan syarikat kegunaan khas (SPV) yang dilantik oleh YWM bagi membentuk dana amanah hartanah wakaf.
 2. Perbadanan Wakaf Nasional Berhad (PWNB) merupakan syarikat *wakālah* yang dipertanggungjawabkan oleh YWM sebagai penaja.
 3. Menguruskan pelaburan dana secara cekap bagi menjaga kepentingan pelabur/pemegang unit.
 4. Amanah Wakaf Berhad bertindak sebagai pemegang amanah mewakili YWM yang bertanggungjawab menjaga aset wakaf bagi memelihara kepentingan para pemegang unit/pelabur.
 5. Menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan hartanah di dalam portfolio pelaburan.
- * Hubungan YWM dengan pihak-pihak yang dilantik adalah berdasarkan kepada akad *wakālah*.

Pada dasarnya, akad yang mendasari hubungan antara YWM dan kesemua anak-anak syarikat atau pihak-pihak yang dilantik adalah berasaskan kepada akad *wakālah* yang mana MAIN sebagai *muwakkil* melantik pihak-pihak yang berkaitan sebagai wakil

untuk menjalankan tugas dan tanggungjawab menguruskan dana. Dalam hal ini, wakil-wakil yang dilantik akan menikmati yuran yang akan dibayar oleh dana berdasarkan perkhidmatan yang diberikan. Pembayaran yuran perkhidmatan kepada anak-anak syarikat YWM yang dilantik secara tidak langsung turut menyumbang kepada pendapatan yang dapat dimanfaatkan kembali oleh YWM sebagai penaung.⁹³⁵ Bagi menjamin kepentingan para pemegang unit khususnya para pewakaf, maka dicadangkan agar konsep jaminan pemeliharaan modal diaplikasikan dalam model Wakaf REIT, ASHW dan Dana Hartanah Wakaf sebagaimana yang diaplikasikan dalam beberapa dana amanah saham yang diuruskan oleh PNB seperti Amanah Saham Bumiputera dan Amanah Saham Nasional yang mana modalnya dijamin oleh pihak Kerajaan daripada sebarang penyusutan atau kerugian. Pendekatan yang sama akan turut diaplikasikan dalam model Wakaf REIT, ASHW dan Dana Hartanah Wakaf yang mana jaminan modal oleh pihak ketiga dicadangkan dilakukan oleh pihak Kerajaan Persekutuan bagi melindungi kepentingan pewakaf dan aset wakaf.

Pihak-pihak lain yang terlibat dalam struktur Wakaf REIT dan ASHW ialah pemegang amanah yang berperanan dalam menjamin dan menjaga kepentingan para pelabur dan aset-aset di dalam portfolio pelaburan. Manakala pihak pengurus dana memainkan peranan untuk menubuhkan dana, menerbitkan dan menawarkan unit-unit untuk dilanggan oleh para pelabur di samping mengurus dan mentadbir dana amanah pelaburan hartanah.⁹³⁶ Pengurus dana juga bertanggungjawab untuk melantik pengurus hartanah untuk menyelenggara aset-aset di dalam portfolio pelaburan. Memandangkan Wakaf REIT, ASHW dan Dana Hartanah Wakaf merupakan dana amanah hartanah yang patuh syariah, menjadi tanggungjawab pengurus dana untuk melantik penasihat syariah bagi tujuan menilai mana-mana hartanah yang akan diambil alih oleh dana

⁹³⁵ Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-‘Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 27 Ogos 2013.

⁹³⁶ Perkara 3.02, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah (REIT) 2008*.

dengan memastikan bahawa semua penyewa menjalankan aktiviti perniagaan yang diharuskan oleh hukum syarak.⁹³⁷

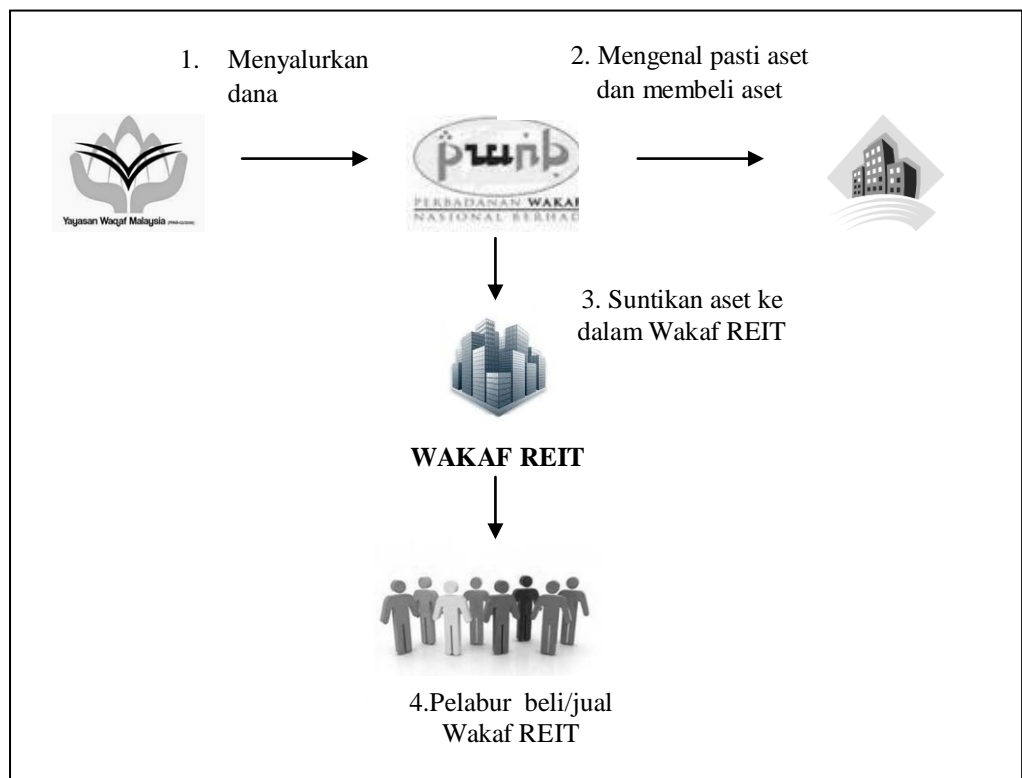
5.4 Strategi Penubuhan Wakaf REIT

Struktur I-REIT merupakan suatu struktur yang dikenal pasti sebagai instrumen yang berpotensi untuk membangunkan hartanah wakaf berdasarkan kepada hasil dapatan kajian lebih awal oleh beberapa pengkaji seperti Shamsiah Abdul Karim dan Syahnaz Sulaiman. Walau bagaimanapun, kajian ini mendapati bahawa terdapat beberapa isu dan cabaran untuk membangunkan harta wakaf menerusi mekanisme I-REIT. Faktor kekangan utama ialah dari sudut perundangan di Malaysia serta halangan dari segi hukum syarak. Undang-undang penubuhan I-REIT di Malaysia sebagaimana yang ditetapkan oleh Suruhanjaya Sekuriti pada dasarnya tidak membenarkan proses penjualan aset secara sementara atau pajakan aset untuk satu tempoh tertentu kepada syarikat I-REIT. Penubuhan I-REIT hanya dapat dilaksanakan menerusi penjualan aset yang sebenar kepada syarikat I-REIT. Ketetapan ini secara jelas bertentangan dengan hukum syarak yang tidak membenarkan aset wakaf dipindah milik menerusi proses jual beli kepada mana-mana pihak kerana menafikan ciri-ciri harta wakaf yang bersifat kekal.

Walaupun bagaimanapun, kajian ini berpendapat bahawa I-REIT masih berupaya untuk diaplikasikan sebagai salah satu mekanisme pengumpulan dana wakaf menerusi suntikan aset bukan wakaf ke dalam dana. Dalam hal ini, Wakaf REIT diwujudkan melalui para pelabur dengan mewakafkan unit-unit I-REIT yang dipegang. Bagi menjayakan projek rintis ke arah menubuhkan Wakaf REIT, Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) akan memulakan inisiatif ke arah penubuhan Wakaf REIT melalui peruntukan dana daripada Kerajaan Persekutuan. Dalam hal ini, YWM seterusnya boleh melantik

⁹³⁷ Perkara 1.1, *Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) 2005*.

Perbadanan Wakaf Nasional Berhad (PWNB) sebagai agensi yang bertanggungjawab untuk menyelaraskan projek penubuhan Wakaf REIT. Di samping itu, syarikat-syarikat pelaburan berkaitan kerajaan (GLIC) turut digalakkan untuk menyumbangkan modal dalam bentuk aset bagi tujuan penubuhan Wakaf REIT selaras dengan konsep usaha sama kedermawanan. Penglibatan dan jalinan kerjasama strategik antara sektor kerajaan dan sektor swasta bagi mencapai matlamat dan objektif wakaf juga adalah bertepatan dengan Strategi Lautan Biru Kebangsaan (*National Blue Ocean Strategy, NBOS*) yang mewujudkan “situasi menang-menang” (*win-win situation*) bagi pihak kerajaan dan swasta.



Rajah 5.2: Mekanisme Penubuhan Wakaf REIT

5.4.1 Mekanisme Wakaf REIT

Rajah 5.2 menunjukkan mekanisme penubuhan Wakaf REIT yang dapat diringkaskan seperti yang berikut:

1. Pihak Penaja iaitu Perbadanan Wakaf Nasional Berhad (PWNB) akan mengenal pasti aset hartanah bukan wakaf yang berkualiti tinggi dan berpotensi untuk dimasukkan ke dalam Wakaf REIT dan seterusnya membeli aset berkenaan menerusi pendanaan daripada Kerajaan Persekutuan.
2. Aset hartanah yang telah dikenal pasti akan disuntik ke dalam syarikat dana Wakaf REIT melalui proses jual dan beli yang dimeterai melalui perjanjian.
3. Menerusi proses penjualan aset kepada Wakaf REIT, PWNB selaku penaja akan menerima bayaran 50% dalam bentuk tunai dan 50% lagi dalam bentuk pegangan unit-unit dalam Wakaf REIT menjadikan PWNB sebagai pemegang saham terbesar dan membolehkan PWNB mempunyai kawalan yang lebih dalam Wakaf REIT.⁹³⁸ Wang tunai secara “lump sum” yang diperoleh oleh PWNB boleh digunakan bagi tujuan membiayai projek wakaf atau pembelian aset yang baharu yang kemudiannya akan turut disalurkan bagi tujuan pembangunan wakaf. Sekiranya PWNB membeli aset yang baharu, aset berkenaan juga boleh disuntik kembali ke dalam Wakaf REIT bagi meningkatkan saiz portfolio.
4. Syarikat pengurus dana kemudiannya akan menerbitkan unit-unit Wakaf REIT untuk ditawarkan kepada para pelabur institusi dan individu secara OTC yang boleh dibeli di mana-mana agen Wakaf REIT yang dilantik. Unit-unit tersebut boleh dijual pada harga nominal RM1.00 dengan nilai pembelian minimum misalnya sebanyak RM300.00.

⁹³⁸ Sahrin Munir (Eksekutif Kanan, Damansara REIT Sdn Bhd, syarikat pengurus dana Al-'Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 14 Ogos 2014; Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-'Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 27 Ogos 2013. Rosdi Mohd Idris, Penolong Naib Presiden Strategi Produk, Maybank Islamic Asset Management, syarikat pengurus dana Amanah Hartanah Bumiputera (AHB), dalam temu bual dengan penulis, 12 November 2013.

5. Para pelabur yang membeli unit Wakaf REIT diberikan pilihan untuk melepaskan pegangan unit-unit Wakaf REIT bagi tujuan wakaf. Ini bermakna para pelabur yang membeli unit Wakaf REIT akan mewakafkan keseluruhan dividen yang diperoleh bagi tujuan wakaf. Bagi menjadikan struktur Wakaf REIT lebih fleksibel dan menarik di mata pelabur, para pelabur diberi pilihan untuk melaksanakan wakaf unit-unit I-REIT secara bertempoh iaitu para pelabur boleh memilih untuk mewakafkan unit-unit yang dibeli untuk tempoh dua atau tiga tahun yang pertama dan kemudian tidak mewakafkannya atau memilih untuk mengambil dividen terlebih dahulu untuk beberapa tempoh dan mewakafkan unit-unit yang dibeli selepas tamat tempoh tersebut. Pelaksanaan wakaf bertempoh adalah selari dengan hukum syarak berdasarkan pandangan dalam mazhab Mālikī yang membenarkan wakaf dibuat secara sementara di samping selaras dengan peruntukan undang-undang khususnya di Wilayah Persekutuan melalui Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 (Akta 505) yang mengiktiraf pelaksanaan wakaf bertempoh.⁹³⁹ Selain itu, pelabur juga diberikan pilihan untuk mewakafkan sebahagian daripada dividen yang diperoleh dan menikmati sebahagian keuntungan dividen sepanjang tempoh pegangan selaras dengan konsep wakaf manfaat.
6. Hartanah patuh syariah seterusnya akan menjana pendapatan kepada Wakaf REIT. Wakaf REIT kemudiannya akan membuat agihan kepada pelabur dalam bentuk dividen yang akan dibayar secara tahunan atau 2 kali setahun. Dalam hal ini, Wakaf REIT akan membuat agihan sebanyak 90% daripada pendapatannya

⁹³⁹ Menurut Seksyen 2, Akta 505 wakaf khas ertinya “wakaf yang berkekalan atau bagi suatu tempoh terhad atas modal harta bagi maksud-maksud agama atau khairat yang diiktiraf oleh Hukum Syarak, dan harta yang diwakafkan sedemikian, yang berpendapatan daripadanya diberikan kepada orang-orang atau bagi maksud-maksud yang ditetapkan dalam wakaf itu”.

kepada para pelabur bagi membolehkannya mendapat pengecualian cukai di peringkat tabung.

Berdasarkan mekanisme I-REIT, aset yang berada di dalam portfolio pelaburan lazimnya akan disewakan kembali kepada penaja. Penaja boleh sama ada untuk menyewa bangunan tersebut atau menyewakan (*sub-lease*) bangunan tersebut kepada pihak lain seperti jabatan-jabatan kerajaan, syarikat berkaitan kerajaan (GLC) atau institusi kewangan yang mempunyai profil kewangan yang stabil sebagai *anchor tenant* atau penyewa tetap. Hal ini bagi menjamin hasil sewaan yang stabil dalam kepada Wakaf REIT menerusi penyewa yang menjalankan aktiviti perniagaan atau perkhidmatan yang patuh syariah selaras dengan ketetapan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.

Dalam konteks penubuhan Wakaf REIT, meskipun pihak PWNB telah menjual aset kepada dana Wakaf REIT, klausa “right of first refusal”⁹⁴⁰ memberi hak kepada PWNB untuk membeli kembali aset-aset di dalam portfolio sebelum orang lain boleh berbuat demikian sekiranya terdapat keperluan untuk menggulung atau membubarkan Wakaf REIT. Klausa ini juga merupakan suatu jaminan bahawa aset tidak akan dijual atau dilepaskan kepada pihak yang lain kerana memberi keutamaan kepada PWNB sebagai Penaja untuk mengambil alih kembali aset-aset di dalam portfolio pada masa hadapan. Dalam konteks urus niaga biasa, sekiranya pihak dengan hak penolakan pertama menolak hak tersebut, pemilik aset dengan itu bebas untuk membuka bidaan kepada pihak-pihak lain yang berminat.

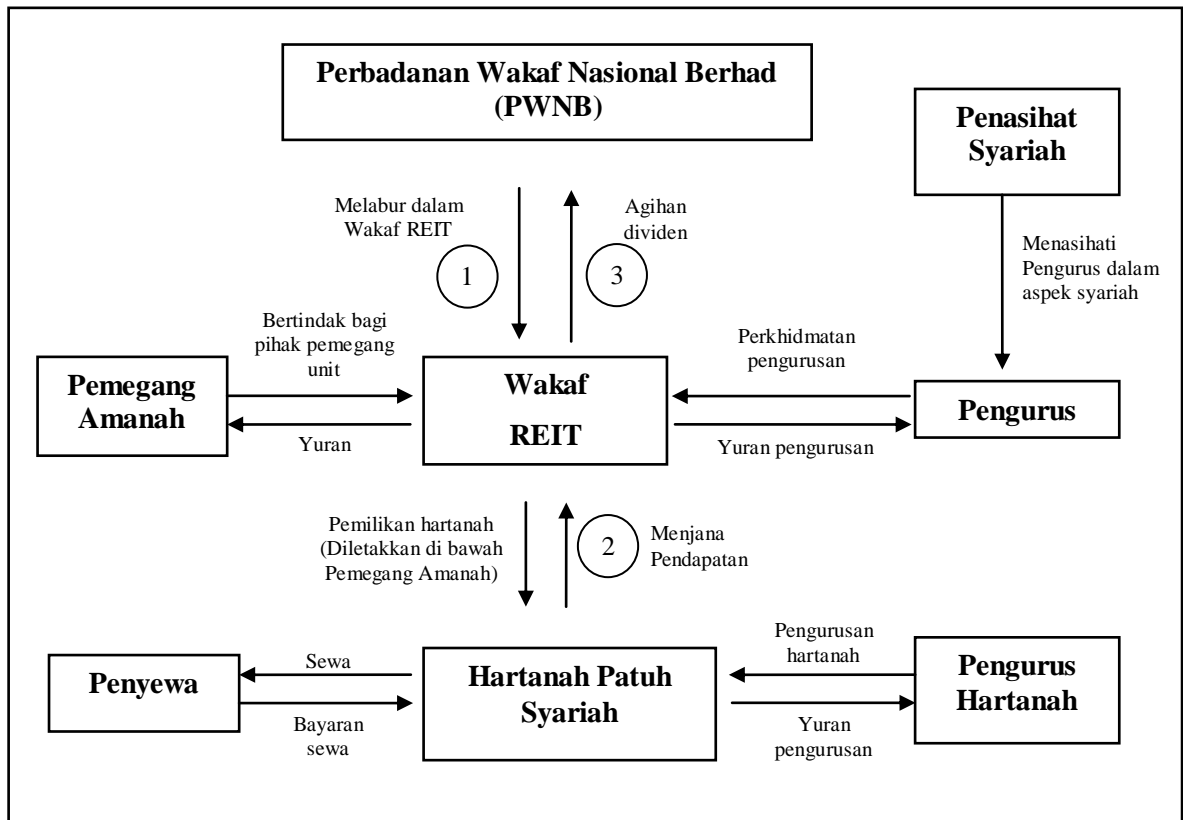
Kepentingan penetapan klausa “right of first refusal” terbukti berdasarkan pengalaman Al-Hadharah Boustead REIT yang telah diswastakan selepas beroperasi selama tujuh

⁹⁴⁰ Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-‘Aqar Healthcare REIT), dalam temu bual dengan penulis, 27 Ogos 2013.

tahun. Dalam hal ini, Boustead Group sebagai Penaja mendapat hak untuk membeli kembali aset daripada Al-Hadharah menerusi pembelian kembali semua unit yang beredar dalam pasaran menerusi tawaran harga yang telah dipersetujui.⁹⁴¹ Perkara yang sama dapat direalisasikan oleh PWNB bagi mendapatkan kembali unit-unit yang diedarkan kepada pelabur menerusi penebusan (*redemption*) unit-unit tersebut pada suatu harga yang dipersetujui oleh para pemegang unit. Sehubungan itu, PWNB akan memiliki kembali semua saham dan seterusnya boleh melaksanakan proses pemindahan hak milik aset daripada portfolio kembali kepada PWNB. Pendekatan ini jelas sekali menafikan berlakunya penjualan aset di dalam Wakaf REIT kepada pihak yang lain. Jangka hayat sesebuah I-REIT termasuk Wakaf REIT yang bersifat kekal amat penting bagi meningkatkan keyakinan pelabur untuk melabur di dalam Wakaf REIT terutama sekali bagi pelabur institusi yang akan memegang unit untuk tempoh yang lama.⁹⁴²

⁹⁴¹ Mohamad Hisham Hashim (Eksekutif Kanan Unit Perancangan Korporat, Boustead Holdings), dalam temu bual pada 17 September 2014.

⁹⁴² Dasrol Jaapar (Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa) dalam temubual dengan penulis, 23 Mac 2012.



Rajah 5.3: Model Wakaf REIT

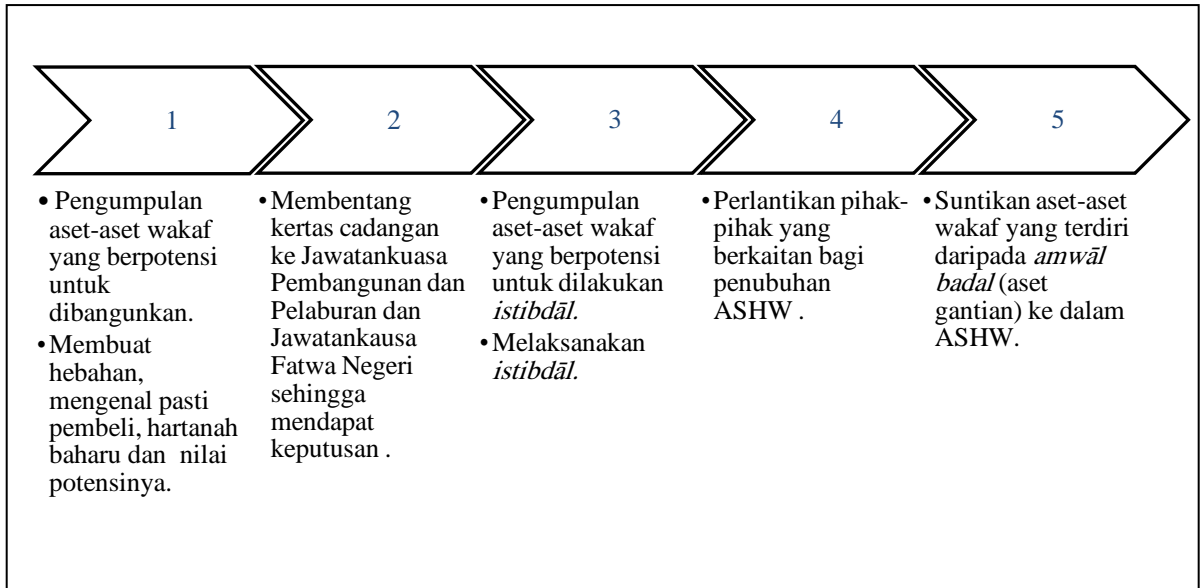
Rajah 5.3 menunjukkan struktur model Wakaf yang terdiri daripada penaja, pengurus dana, pemegang amanah, penasihat syariah dan pengurus hartanah. Ciri-Wakaf REIT akan dijelaskan seperti berikut.

5.4.2 Ciri-Ciri Wakaf REIT

1. Aset yang disuntik ke dalam dana bukanlah terdiri daripada aset wakaf kerana mekanisme REIT melibatkan proses perpindahan hak milik aset secara mutlak kepada dana yang mana secara jelas bercanggah dengan ciri-ciri kekal aset wakaf yang tidak boleh dijual kepada pihak yang lain. Aset wakaf boleh disuntik ke dalam I-REIT hanya sekiranya terdapat pindaan dalam kerangka perundangan yang mengawal selia industri I-REIT yang membenarkan aset-aset wakaf dijual secara sementara (bersyarat) atau dipajak kepada dana untuk tempoh tertentu.

2. Penjual aset hartanah daripada PWNB (mewakili MAIN) sebagai penaja membolehkan PWNB menerima bayaran tunai daripada Wakaf REIT dan seterusnya membolehkan penaja menggunakan wang tersebut bagi tujuan pembangunan wakaf.
3. Pendapatan bagi syarikat Wakaf REIT dijana daripada hasil sewaan yang dimeterai oleh para penyewa untuk suatu tempoh tertentu. Sehubungan itu, pendapatan yang diperoleh oleh dana untuk dibayar kepada para pelabur adalah terpelihara bagi menangani risiko sekiranya berlaku ekonomi.
4. Klausula “first right of refusal” di dalam perjanjian Wakaf REIT memberi hak kepada PWNB untuk membeli kembali aset yang dijual kepada Wakaf REIT sekiranya dana terpaksa digulung pada masa hadapan setelah tidak mempamerkan prestasi yang memberangsangkan. Klausula ini dapat memberi kelebihan kepada MAIN selain berupa suatu jaminan aset milik MAIN tidak akan dijual kepada pihak ketiga tanpa pengetahuan MAIN.
5. Penawaran unit-unit Wakaf REIT dibuat di kaunter dan tidak didagangkan di bursa bagi memelihara nilai Wakaf REIT daripada risiko ketidaktentuan pasaran.
6. Bagi meluaskan dan membudayakan amalan wakaf dalam masyarakat serta mencapai matlamat penubuhan Wakaf REIT, konsep wakaf dalam struktur I-REIT dilaksanakan secara fleksibel yang mana para pelabur yang membeli unit Wakaf REIT boleh mewakafkan keseluruhan unit-unit yang dibeli secara kekal atau boleh dibuat secara bertempoh. Tempoh berwakaf juga adalah fleksibel iaitu pelabur boleh mengambil keuntungan atau dividen terlebih dahulu pada peringkat awal dan mewakafkan unit selepas tamat tempoh atau berniat untuk mewakafkan hasil dividen terlebih dahulu untuk suatu tempoh dan akan mengambil dividen selepas tamat tempoh yang dipersetujui. Pelabur juga

dibenarkan untuk mewakafkan sebahagian hasil dividen dan mengambil sebahagian yang lain.



Rajah 5.4: Strategi Penubuhan Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)

5.5 Strategi Penubuhan Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)

Rajah 5.4 menjelaskan tentang strategi pengumpulan aset-aset wakaf ke dalam Kumpulan Hartanah Wakaf (KHW) yang dicadangkan diletakkan di bawah kawalan Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) selaku badan penyelaras pembangunan harta wakaf di peringkat Pusat serta bertindak sebagai rakan strategik kepada MAIN bagi menjayakan projek penubuhan dana amanah hartanah wakaf. Pihak MAIN terlebih dahulu hendaklah mengenal pasti aset-aset wakaf yang berpotensi untuk dibangunkan, membuat siasatan dokumen dan membuat penilaian hartanah. Keutamaan akan diberikan terhadap aset-aset wakaf yang berada di lokasi yang jauh dan terpencil yang sukar dan masih belum dibangunkan menerusi kaedah biasa termasuk aset-aset wakaf yang mempunyai pendapatan yang tidak kompetitif. MAIN kemudiannya akan membuat hebahan tanah wakaf yang akan dijual, mengenal pasti pembeli dan nilai serta potensi hartanah yang baharu.

Suatu kertas cadangan akan dikemukakan kepada Jawatankuasa Pembangunan dan Pelaburan serta Jawatankuasa Fatwa Negeri untuk membuat keputusan mengenai proses *istibdāl*. Kelulusan daripada Jawatankuasa Fatwa Negeri berhubung sebarang transaksi berkaitan harta wakaf telah termaktub di dalam enakmen-enakmen negeri. Sebagai contoh, seksyen 9(3) Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005 memperuntukkan: “apa-apa *mawqūf* yang telah diletakhakkan kepada Majlis tidak boleh dipindahhakkan, diserahkan, diserahhakkan, digadaikan, dicagarkan, dipinjamkan atau dipindahmilikkan kecuali bagi maksud subseksyen 12(1) atau menurut *fatwa* yang dibuat oleh Jawatankuasa Fatwa.”

MAIN secara dasarnya mempunyai bidang kuasa untuk melaksanakan *istibdāl* apabila terdapatnya keperluan untuk berbuat demikian. Sebagai contoh seksyen 12 Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005 menetapkan kriteria yang membolehkan *istibdāl* dilakukan oleh MAIN iaitu (a) jika mana-mana syarat wakaf tidak selaras dengan mana-mana undang-undang bertulis; (b) jika *mawqūf* diambil oleh mana-mana pihak berkuasa mengikut mana-mana undang-undang bertulis; (c) jika kegunaan *mawqūf* tidak mendatangkan manfaat, faedah atau keuntungan sebagaimana yang dikehendaki oleh *wāqif*; (d) jika kegunaan *mawqūf* tidak dapat menepati tujuan wakaf; atau (e) jika disebabkan berlalu masa atau berlaku perubahan keadaan, mana-mana syarat yang ditetapkan oleh *wāqif* tidak dapat dilaksanakan.⁹⁴³

Aset-aset yang dikumpulkan akan melalui proses migrasi melalui kaedah *istibdāl* yang mana aset tersebut akan dijual dan hasilnya akan digunakan untuk membeli aset-aset *badal* (ganti) yang berkualiti tinggi. Aset-aset *badal* tersebut terdiri daripada bangunan komersial atau bangunan pejabat yang mempunyai pendapatan daripada hasil sewaan yang stabil menerusi aktiviti perniagaan patuh syariah. Aset-aset hartanah di sekitar Lembah Klang terutama sekali di Kuala Lumpur dan Putrajaya wajar diberikan

⁹⁴³ Sek. 19, Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005 dan Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 2005.

pertimbangan memandangkan aset-aset berkenaan mencatatkan nilai hartanah yang tinggi berbanding dengan negeri-negeri lain berdasarkan kepada penilaian yang dibuat oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.⁹⁴⁴

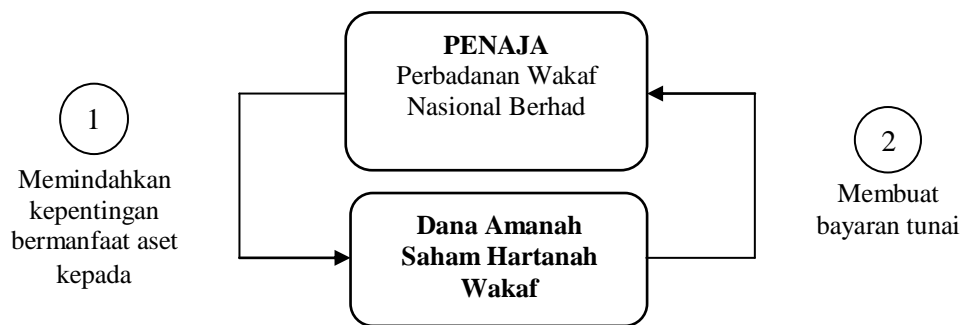
Berdasarkan model yang dicadangkan, harta *badal* tidak semestinya berada di negeri-negeri asal harta wakaf. Sehubungan itu, nilai aset-aset wakaf yang *diistibdālkan* akan direkodkan secara berhemah serta berhati-hati dan nilai tersebut akan diguna pakai dalam menentukan jumlah pegangan saham oleh setiap MAIN mewakili pewakaf. Justeru, tidak timbul persoalan berlakunya pertindihan pemilikan atau insiden kehilangan pemilikan harta *badal* sebagaimana yang dikhuatiri oleh pihak MAIN sebagai pemegang amanah harta wakaf.⁹⁴⁵ Manakala pembayaran dividen juga akan dibuat berdasarkan sumbangan modal yang diwakili oleh nilai asal aset-aset wakaf di dalam aset *badal*.

Struktur ini juga berupaya membuka ruang bagi penyertaan aset-aset wakaf merentasi sempadan geografi sekiranya dimiliki oleh MAIN untuk disuntik ke dalam portfolio pelaburan bagi meningkatkan saiz dan pulangan yang stabil kepada para benefisiari dan pelabur. Pendekatan ini telah dipraktikkan oleh Al-‘Aqar Healthcare REIT yang turut mempunyai aset berkaitan perkhidmatan kesihatan bukan sahaja di Malaysia bahkan juga di Australia dan Indonesia.⁹⁴⁶ Pendekatan ini walau bagaimana pun hendaklah mengambil kira segala keperluan perundangan bagi negara-negara yang terlibat sebelum sesuatu aset dapat disuntik ke dalam portfolio pelaburan dana pelaburan hartanah.

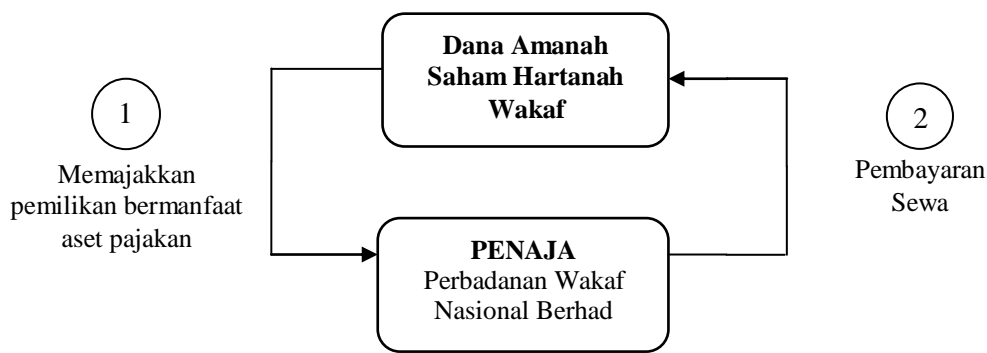
⁹⁴⁴ “Jadual XVII, Nilai Purata Tanah Mengikut Subsektor Negeri dan Tempoh Masa”, *Laporan Pasaran Harta 2013*, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.

⁹⁴⁵ Zainal Mohd Yusoh (Penolong Akauntan Wakaf, Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri), dalam temubual dengan penulis, 29 Ogos 2013.

⁹⁴⁶ Damansara REIT Managers Sdn. Bhd., *Laporan Tahunan Al-‘Aqar Healthcare REIT 2013*, 10.



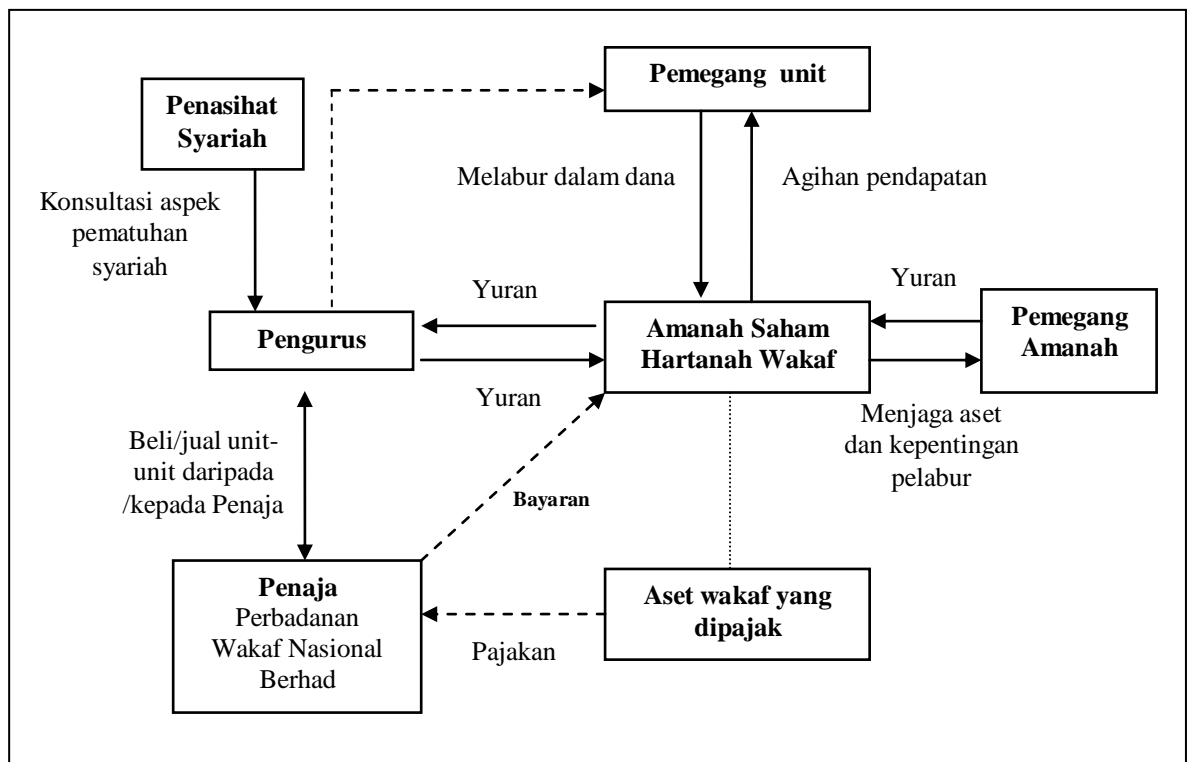
Rajah 5.5: Proses Penubuhan Dana Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) dan Pemindahan Aset Wakaf Kepada Dana



Rajah 5.6: Proses Pajakan Balik Aset kepada Penaja

Rajah 5.5 menunjukkan Penaja menjual kepentingan bermanfaat aset wakaf kepada dana Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) pada suatu harga yang telah dipersetujui. Pemegang amanah kemudiannya akan mengambil alih hak pemilikan bermanfaat daripada penaja dan membuat bayaran tunai kepada penaja. Dana kemudiannya akan menerbitkan unit-unit mewakili pemilikan bermanfaat yang menyamai dengan nilai aset wakaf untuk ditawarkan kepada pelabur dan unit-unit tersebut dipegang oleh penaja. Dana melalui pemegang amanah kemudiannya akan memajakkan kembali hak pemilikan bermanfaat kepada penaja. Pembayaran sewa akan dibuat untuk tempoh yang dipersetujui misalnya 10 tahun yang dibayar secara bulanan pada suatu kadar sewa yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak (Rajah 5.6).

Selaras dengan matlamat dan tujuan penubuhan dana amanah hartanah iaitu bagi tujuan mendapatkan kecairan, bayaran tunai yang diperoleh oleh penaja secara penuh atau “lump sum” boleh digunakan bagi tujuan pembelian aset hartanah yang baharu di mana-mana lokasi yang strategik, menaik taraf aset sedia ada atau bagi tujuan membiayai projek-projek pembangunan wakaf yang lain. Sekiranya wang tunai tersebut digunakan bagi tujuan pembelian aset-aset hartanah yang baharu, aset tersebut turut berpotensi untuk disuntik ke dalam struktur ASHW bagi meningkat saiz portfolio kedua-dua dana amanah hartanah pada masa hadapan.



Rajah 5.7: Model Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)

5.5.1 Mekanisme Amanah Saham Hartanah Wakaf

Rajah 5.7 menunjukkan model cadangan Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) yang dapat diringkaskan seperti yang berikut:

1. Perbadanan Wakaf Nasional Berhad (PWNB) merupakan syarikat *wakālah* yang dilantik oleh MAIN sebagai Penaja akan menjual kepentingan bermanfaat aset hartanah wakaf kepada dana Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW).
2. Dana ASHW melalui pemegang amanah akan mengambil alih kepentingan bermanfaat dan membuat bayaran tunai kepada penaja. wang yang diperoleh boleh digunakan oleh penaja untuk membeli aset wakaf yang baharu atau membiayai projek-projek wakaf.
3. Dana melalui pemegang amanah kemudiannya akan memajakkan kepentingan bermanfaat aset kepada penaja untuk tempoh tertentu dan akan menerima bayaran sewa pajakan tetap daripada penaja. Bayaran sewa tetap tersebut merupakan pendapatan bagi dana untuk diagihkan kepada pemegang unit.
4. Dana ASHW seterusnya akan menerbitkan unit-unit sebagai bukti transaksi penjualan kepentingan bermanfaat dan menyerahkannya kepada penaja.
5. Penaja yang memegang unit-unit ASHW kemudiannya akan menjual unit-unit tersebut kepada pelabur melalui pengurus. Dengan ini dana akan melabur dalam pemilikan bermanfaat hartanah yang dibangunkan dan diuruskan oleh penaja.
6. Pengurus kemudiannya akan mengagihkan pendapatan dalam bentuk dividen setiap setengah tahun kepada pemegang unit.
7. Apabila genap tempoh matang berasaskan kepada surat aku janji yang dimeterai oleh penaja dengan dana, penaja mempunyai hak untuk meminta pemegang amanah menjual pemilikan bermanfaat (*beneficial ownership*) aset hartanah wakaf kepada penaja apabila perjanjian pajak matang. Oleh itu, pemegang amanah berkewajipan untuk menjual pemilikan bermanfaat aset hartanah wakaf kepada penaja.

5.5.2 Tempoh Dana Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)

Tertakluk kepada prestasi dana, dana ASHW sebenarnya tidak mempunyai had masa tertentu. Walaupun perjanjian pajak ditetapkan untuk suatu tempoh, adalah menjadi hasrat pengurus agar dana terus melabur dalam pemilikan bermanfaat aset hartanah menjangkau tempoh pajak yang dipersetujui. Hal ini berlaku khususnya apabila penaja dan pemegang amanah memperbaharui perjanjian pajak sedia ada atau mengambil alih pemilikan aset hartanah tambahan yang baharu dengan persetujuan tempoh masa pajakan yang baharu atau menggantikan aset hartanah wakaf sedia ada dengan aset hartanah wakaf yang baharu dengan tempoh perjanjian pajakan yang baharu bagi tujuan meningkatkan saiz dana ASHW.

5.5.3 Aku Janji Jualan dan Aku Janji Belian

Bagi tujuan memelihara aset-aset hartanah wakaf, penaja dan pemegang amanah akan memeterai perjanjian yang dikenali sebagai Aku Janji Jualan dan Aku Janji Belian. Di bawah Aku Janji Jualan, penaja mempunyai hak untuk meminta pemegang amanah menjual pemilikan bermanfaat aset hartanah kepada penaja apabila perjanjian pajakan matang yang mana pihak pemegang amanah berkewajipan untuk menjual pemilikan bermanfaat aset hartanah kepada penaja.

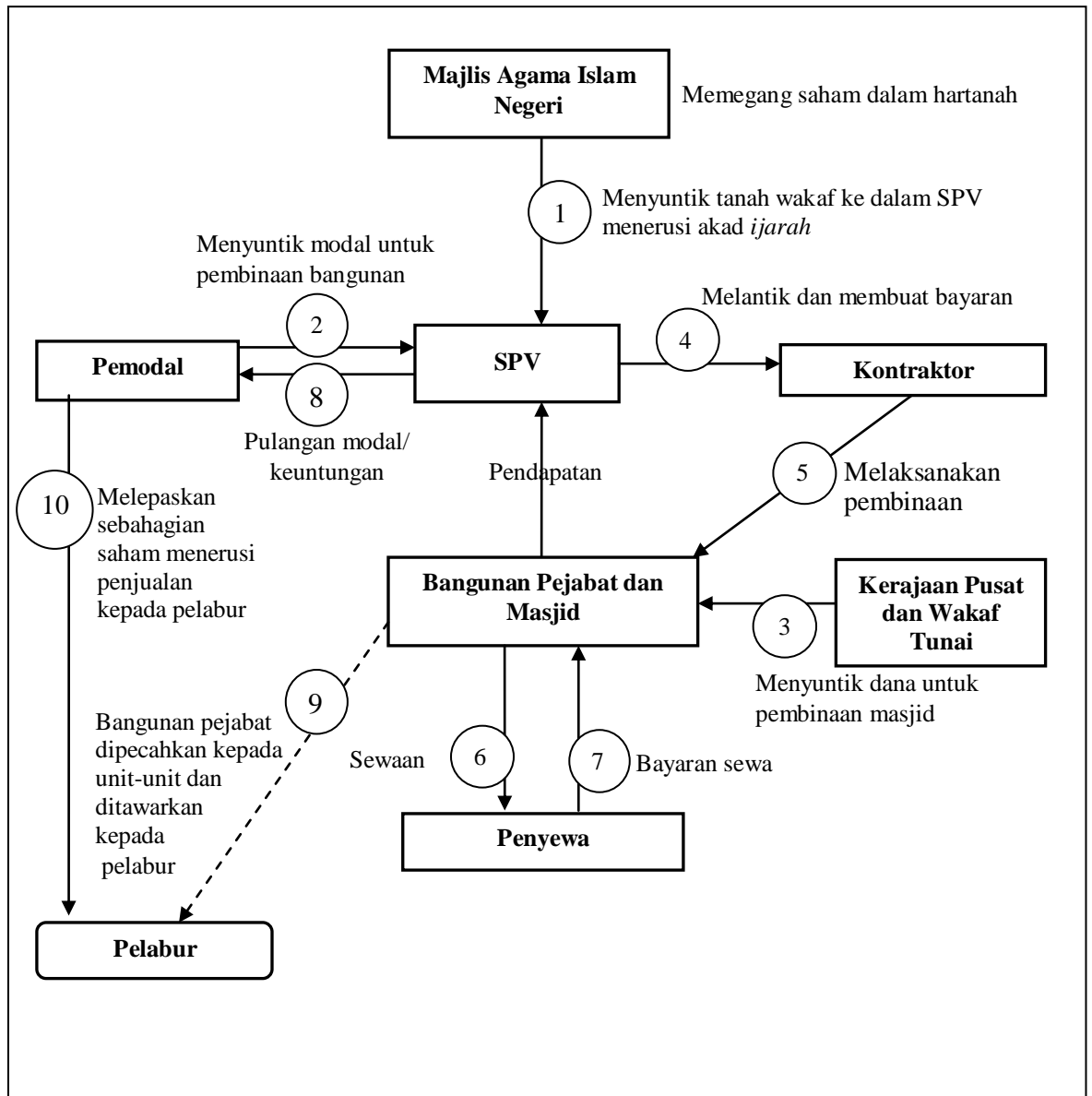
Manakala menerusi Aku Janji Belian, pemegang amanah mempunyai hak untuk meminta penaja membeli pemilikan bermanfaat semua hartanah apabila dana ditamatkan atau dibubarkan dan penaja mempunyai obligasi untuk membeli pemilikan bermanfaat daripada dana. Di samping itu, apabila dana ditamatkan atau dibubarkan, penaja juga akan diberikan hak penawaran terlebih dahulu (*right of first refusal*) untuk memperoleh pemilikan bermanfaat aset hartanah terlebih dahulu sekiranya pemegang amanah memilih untuk tidak menguatkuasakan Aku Janji Belian.

5.5.4 Ciri-Ciri Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW)

Ciri-ciri utama Amanah Saham Hartanah Wakaf dapat dirumuskan seperti yang berikut:

1. Melibatkan proses penjualan pemilikan bermanfaat aset wakaf daripada penaja iaitu MAIN yang diwakili oleh syarikat *wakālah* kepada dana ASHW. Struktur ini adalah lebih fleksibel berbanding struktur I-REIT disebabkan aset wakaf tidak perlu dijual kepada dana menerusi penjualan yang sebenar sebaliknya hanya kepentingan bermanfaat atau penggunaan manfaat yang dijual kepada dana. Dana kemudiannya akan memajakkan kembali aset kepada Penaja. Mekanisme ini selaras dengan ciri-ciri aset wakaf yang tidak boleh dipindah milik menerusi akad jual beli serta tidak bercanggah dengan undang-undang berkaitan pasaran modal Islam Suruhanjaya Sekuriti Malaysia yang mengawal instrumen dana unit amanah.
2. Menerusi penjualan kepentingan bermanfaat, penaja akan memperoleh sejumlah wang secara langsung yang boleh disalurkan bagi tujuan pembelian aset yang baharu atau disalurkan bagi tujuan pembangunan wakaf.
3. Pendapatan utama dana diperoleh daripada bayaran sewa pajakan yang dibayar oleh penaja kepada dana. Dalam hal ini, menerusi perjanjian yang dimeterai, pendapatan Dana adalah terjamin meskipun berlakunya kegawatan ekonomi kerana penyewa aset-aset hartanah di dalam portfolio terikat dengan kadar bayaran sewa yang dimeterai dengan Penaja yang perlu dikelaskan dalam apa juga keadaan.
4. Agihan dividen akan dibuat berdasarkan kepada jumlah pegangan saham yang diwakili oleh nilai aset-aset yang telah diwakafkan oleh pewakaf yang asal. Aset-aset wakaf yang asal kini diganti dengan aset dalam bentuk hak pemilikan unit-unit saham terhadap kepentingan bermanfaat dalam aset hartanah wakaf di dalam portfolio Wakaf REIT dan dana ASHW .

5.6 Strategi Pendanaan Menerusi Dana Hartanah Swasta (*Private Property Fund*)



Rajah 5.8: Strategi Pendanaan Secara Dana Hartanah Swasta

Antara isu utama yang dihadapi oleh kebanyakan MAIN adalah ketiadaan aset hartanah wakaf yang berkualiti untuk disuntik ke dalam tabung atau dana amanah hartanah. Walau bagaimanapun isu tersebut boleh diatasi dengan mendapatkan sumber pembiayaan atau modal bagi tujuan membina bangunan yang berkualiti menerusi

mekanisme dana hartanah swasta (*private property fund* atau *private real estate fund*), sebagaimana yang tertera di dalam Rajah 5.8.⁹⁴⁷

Menerusi kaedah ini, terlebih dahulu MAIN sebagai pemegang amanah tunggal tanah wakaf akan mengenal pasti aset hartanah wakaf am dan khas di seluruh ceruk rantau di Malaysia yang berpotensi untuk dibangunkan secara komersil untuk *diistibdālkan* dengan satu tanah baharu yang terletak di kawasan strategik. Mekanisme ini memberi peluang kepada MAIN yang tidak memiliki bangunan komersil yang menjana pendapatan untuk menyertai usaha memaju dan menggembler semua tanah-tanah wakaf yang terbiar.

Menerusi kaedah ini, MAIN sebagai pemegang amanah yang mewakili pewakaf akan membuat tawaran kepada mana-mana syarikat pelaburan berkaitan kerajaan (GLIC) seperti Tabung Haji (TH) atau Permodalan Nasional Berhad (PNB) yang berminat untuk membiayai pembangunan sebuah bangunan komersil dengan ruang pejabat yang turut diintegrasikan dengan pembinaan sebuah masjid di atas tanah wakaf. Model ini dapat bertindak sebagai serampang dua mata dalam merealisasikan matlamat wakaf am dan wakaf khas masjid. Menerusi model ini, kos pembinaan masjid akan ditanggung oleh Baitulmal atau YWM menerusi peruntukan dana khas daripada Kerajaan Persekutuan termasuk sumbangan wakaf tunai dan wakaf korporat daripada orang awam.

Manakala sumbangan modal bagi tujuan pembinaan bangunan diperoleh daripada suntikan modal daripada mana-mana GLIC atau YWM melalui peruntukan dana pembangunan daripada Kerajaan Persekutuan. Penggunaan dana peruntukan daripada Kerajaan Pusat sewajarnya lebih diutamakan bagi mengelakkan keterikatan kepada perjanjian dengan syarikat korporat yang lazimnya menekankan aspek

⁹⁴⁷ Cadangan ini adalah hasil daripada perbincangan penulis dengan Aznan Hasan (Profesor Madya, Institute of Islamic Banking and Finance, International Islamic University Malaysia dan Pengerusi, Jawatankuasa Syariah Maybank Asset Management), dalam temubual dengan penulis, 5 Disember 2011.

memaksimumkan keuntungan komersil. Seterusnya YWM akan melantik kontraktor untuk merealisasikan projek pembinaan bangunan komersil dan masjid di atas tanah wakaf berasaskan kepada konsep usahasama *mushārahah* (*mushārahah venture*) dengan pihak MAIN. Bangunan di dalam pembinaan akan disewakan kepada penyewa utama yang mempunyai profil kewangan yang stabil melalui kontrak *al-ijārah al-mawṣūfah fi al-dhimmah* (*forward lease*) untuk tempoh selama tiga tahun semasa proses pembinaan dan baki 22 tahun apabila bangunan tersebut telah siap dibina. Akad *al-ijārah al-mawṣūfah fi al-dhimmah* diaplikasikan dalam kontrak ini kerana melibatkan penyewaan aset yang belum lagi wujud semasa kontrak dimeterai tetapi telah ditentukan spesifikasinya lebih awal dan aset tersebut akan diserahkan sebaik sahaja ia siap pada masa hadapan.⁹⁴⁸

Sepanjang tempoh berkenaan, GLIC atau YWM sebagai penyumbang modal serta MAIN sebagai pemilik tanah akan memperoleh agihan pendapatan dalam bentuk bayaran sewa yang akan dibayar oleh penyewa bangunan termasuk sewa tanah wakaf. Setelah tamat tempoh 25 tahun, pihak GLIC atau YWM yang telah mendapat kembali modal serta keuntungannya akan memindahkan hak milik bangunan berkenaan kepada MAIN. Menurut Aznan Hasan, dana hartanah swasta (*private property fund*) merupakan suatu mekanisme yang realistik dan praktikal untuk dilaksanakan bagi tujuan membina dan membangunkan aset wakaf yang sememangnya memerlukan modal yang besar selain pada masa yang sama dapat memenuhi hasrat pemodal yang sememangnya sentiasa mengharapkan keuntungan. Manakala pihak MAIN berupaya menikmati hasil daripada pembangunan di atas tanah wakaf di samping meningkatkan nilai aset wakaf menerusi pertambahan rangkaian aset hartanah yang berkualiti tinggi di lokasi strategik.

⁹⁴⁸ International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), *Islamic Capital Markets: Principles and Practices* (Kuala Lumpur: Pearson, 2015), 133; Suruhanjaya Sekuriti, "Ijarah Mawṣūfah fi Dhimmah (*Forward Lease*)", *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 4, no. 4, (December 2009) 2.

Bagi mewujudkan lebih fleksibiliti terhadap pemilikan aset dalam struktur ini, GLIC atau YWM selaku pemodal mempunyai pilihan untuk melepaskan pegangan saham dalam bangunan pejabat dengan menjualnya kepada pihak-pihak yang berminat untuk melabur yang boleh terdiri daripada mana-mana badan korporat, institusi keagamaan atau individu awam. Apa yang menarik penawaran unit-unit tersebut juga akan mengintegrasikan konsep wakaf yang mana para pelabur yang membeli unit berkenaan juga boleh mewakafkan unit-unit saham tanpa mengambil sebarang keuntungan bagi tujuan kebajikan dan ianya dibuat secara dalaman sebagaimana penawaran saham wakaf.

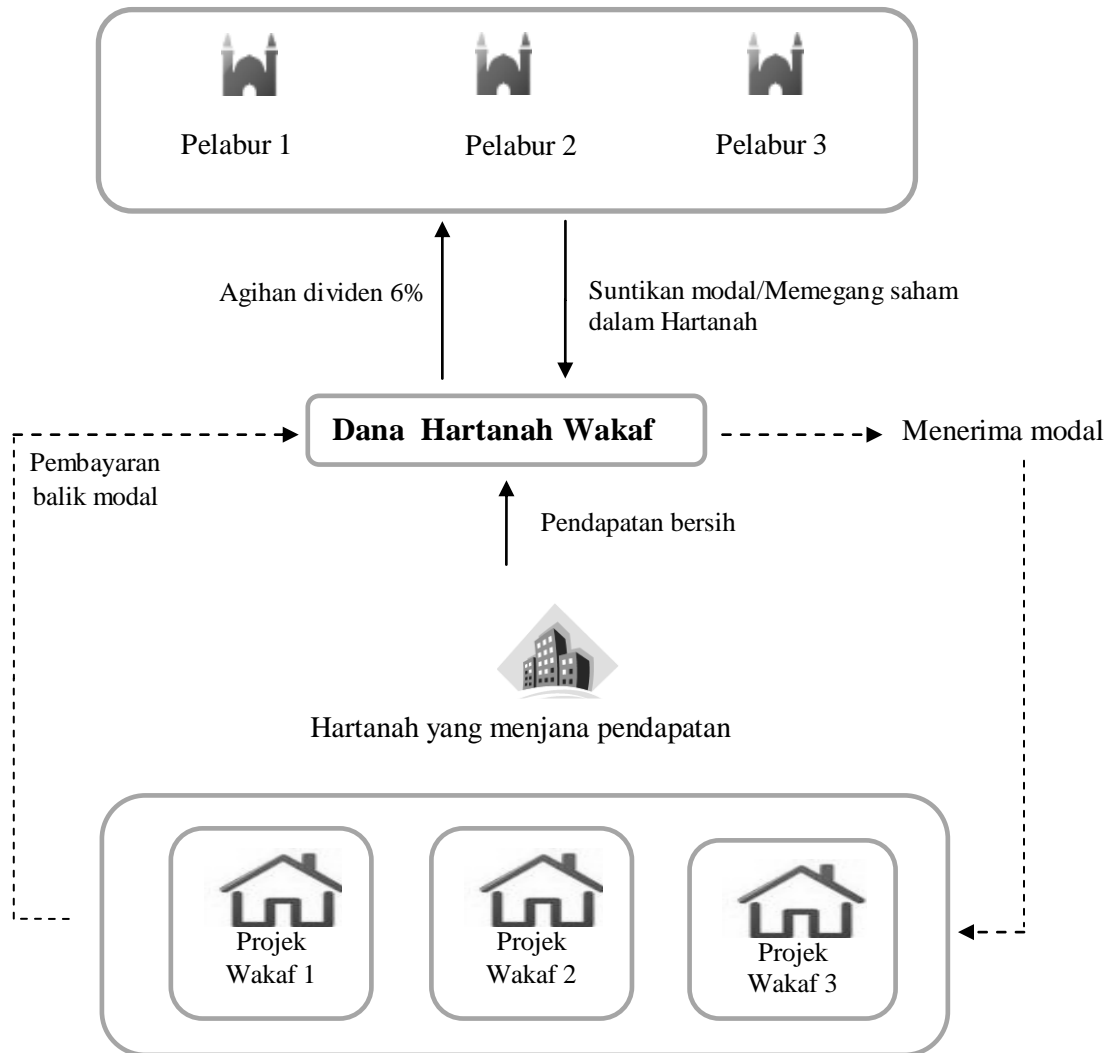
Strategi pendanaan menerusi mekanisme dana hartanah swasta seterusnya dapat dikembangkan dalam mewujudkan model Dana Hartanah Wakaf yang bersifat berdikari yang dibuat secara dalaman oleh pihak MAIN selaku *mutawalli* dengan sokongan agensi di peringkat pusat seperti YWM melalui anak syarikatnya PWNB. PWNB boleh bertindak sebagai institusi yang bertanggungjawab merealisasikan agenda pelaksanaan wakaf korporat secara lebih agresif di peringkat nasional termasuk program jual beli bangunan yang berkualiti yang akan dijadikan sebagai aset wakaf.⁹⁴⁹

5.6.1 Mekanisme Dana Hartanah Wakaf

Rajah 5.9 menunjukkan model Dana Hartanah Wakaf yang mana SPV akan menerbitkan unit-unit atau sijil-sijil yang mewakili pegangan saham terhadap pemilikan bermanfaat kepada pelabur-pelabur individu dan institusi seperti Baitulmal, institusi agama atau institusi masjid di seluruh Malaysia yang berminat dengan dijanjikan pulangan tertentu misalnya 6% setahun. Struktur Dana Hartanah Wakaf ini hanya melibatkan perjanjian di peringkat dalaman antara pengurus dana yang berpengalaman

⁹⁴⁹ Abdul Halim bin Mat Yusop (Pengurus, Bahagian Projek dan Pembangunan Perniagaan, Yayasan Wakaf Malaysia), dalam temu bual dengan penulis, 24 Julai 2015.

dalam bidang pelaburan serta pihak-pihak yang berminat untuk melabur serta melaksanakan wakaf.



Rajah 5.9: Model Dana Hartanah Wakaf

Menurut Cizakca, cadangan penubuhan Dana Hartanah Wakaf di Malaysia merupakan suatu mekanisme yang praktikal dan menarik kerana berupaya memberi peluang kepada MAIN menyertai skim pembangunan pelaburan wakaf tanpa terikat dengan konsep penyatuan semua aset wakaf di dalam satu kumpulan yang boleh menimbulkan isu pemindahan hak milik serta *istibdāl* yang rumit.⁹⁵⁰ Dalam hal ini, MAIN dapat

⁹⁵⁰ Murat Cizakca (Profesor International Centre for Education in Islamic Finance (INCEIF)), dalam

menyertai skim dana hartanah atau menarik diri pada bila-bila masa yang dipersetujui. Modal yang terkumpul daripada para pelabur yang memegang saham terhadap aset hartanah di dalam Dana Hartanah Wakaf akan digunakan bagi membiayai projek-projek pembangunan wakaf ke arah menjamin aliran manfaat yang berterusan kepada usaha pembangunan harta wakaf secara mampan. Strategi ini juga dijangka berupaya menjamin pulangan dan pendapatan yang berterusan kepada benefisiari wakaf yang diwakili oleh aset yang dipegang oleh MAIN bagi pihak pewakaf.

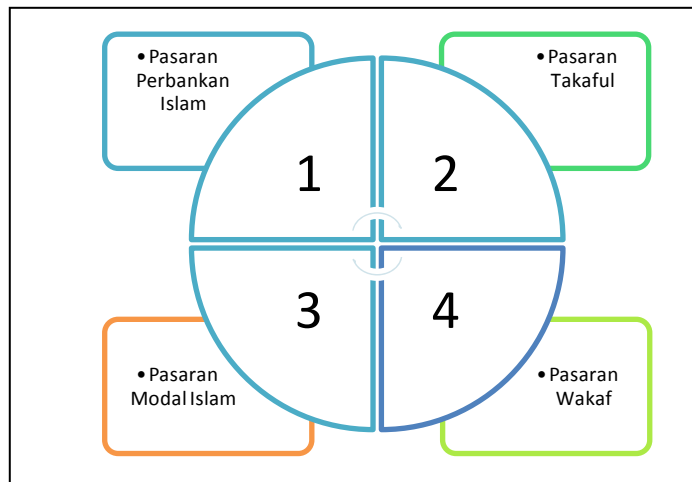
Model ini dapat direalisasikan terutama sekali dalam situasi di mana pihak MAIN tidak berhasrat untuk memasuki sektor pasaran modal Islam yang tertakluk kepada pelbagai peraturan yang kompleks. Meskipun tidak menyertai sektor pasaran modal Islam yang sebenar, mekanisme I-REIT dan AHB dapat diadaptasikan secara dalaman bagi memenuhi keperluan dalam merealisasikan mekanisme pembangunan bersifat dinamis yang melibatkan sumbangan modal secara kolektif bagi tujuan pembangunan wakaf.

Model ini juga bertujuan untuk menyahut saranan Ahcene Lahsasna yang mencadangkan penubuhan satu segmen baharu dalam pasaran kewangan di Malaysia iaitu “pasaran wakaf” yang berfungsi secara selari dan seiring dengan industri perbankan, Takaful dan pasaran modal Islam di Malaysia (Rajah 5.10).⁹⁵¹ Penubuhan Dana Hartanah Wakaf adalah eksklusif kerana hanya ditawarkan kepada mana-mana pelabur institusi dan melibatkan kawal selia oleh undang-undang dan garis panduan

temu bual dengan penulis, 4 Disember 2014.

⁹⁵¹ Cadangan penubuhan sektor pasaran wakaf ini melibatkan aspek kawal selia daripada Bank Negara Malaysia, Suruhanjaya Sekuriti serta MAIN dan di sokong oleh kerangka perundangan dan garis panduan yang mantap. Pasaran Wakaf ini bertindak sebagai sebuah pasaran kewangan dengan menyediakan produk dan perkhidmatan meliputi pembiayaan peribadi, pembiayaan hutang, pembiayaan ekuiti (*equity financing*), pembiayaan perdagangan (*trade financing*), takaful, pelaburan hartanah wakaf dan termasuk produk seperti saham wakaf dan pembiayaan mikro secara wakaf serta pelbagai perkhidmatan lain yang terbuka kepada kreativiti dan inovasi. Lihat Ahcene Lahsasna, “I Have A Dream: Waqf Market Besides Islamic Banking, Takaful And Islamic Capital Market; Malaysia Can Make The Difference And Have A Breakthrough In The History Of Waqf And Islamic Financial Market,” *Research and Publications Bulletin*, Vol. 4, 15 October 2014, INCEIF, <http://www.inceif.org/research-bulletin/dream-waqf-market-besides-islamic-banking-takaful-islamic-capital-market-malaysia-can-make-difference-breakthrough-history-waqf-islamic-financial-market/>, akses pada 27 Disember 2014.

yang lebih fleksibel dan baharu di bawah kawal selia Suruhanjaya Sekuriti Malaysia serta MAIN.



Rajah 5.10: Cadangan Sistem Kewangan Di Malaysia Yang Merangkumi Pasaran Wakaf⁹⁵²

5.7 Hukum Mewakafkan Unit-Unit Dana Amanah Hartanah

Ketiga-tiga model Wakaf REIT, Amanah Saham Hartanah Wakaf dan Dana Hartanah Wakaf akan menerbitkan unit-unit yang sebenarnya mewakili pemilikan bermanfaat terhadap hasil sewaan yang dijana oleh aset-aset di dalam portfolio. Oleh itu, pembelian unit-unit dana amanah hartanah oleh para pelabur bukanlah bermakna mereka membeli dan memiliki aset-aset di dalam portfolio pelaburan, namun mereka sebenarnya membeli hak terhadap pendapatan yang dijana daripada hasil sewaan harta wakaf dan harta-harta lain di dalam portfolio. Ini bermakna harta wakaf terus kekal dan tidak berpindah milik kepada pelabur atau pemegang unit. Hasil sewa aset hartanah sebenarnya termasuk dalam kategori hak pemilikan bermanfaat terhadap aset hartanah yang berkaitan dengan hak kewangan (*ḥaq māliy*). Fuqaha mendefinisikan *ḥaq māliy* sebagai hak yang berkaitan dengan harta iaitu yang mempunyai nilai harta merangkumi hak *dayn* (hutang) dan hak *tamalluk* (pemilikan).⁹⁵³

⁹⁵² Sumber: *Ibid.*

⁹⁵³ ‘Abdul Karim Zaydān, *al-Madkhal lī Dirāsah al-Shar‘iyyah al-Islāmiyyah* (Beirut: Muasasah al-Risalah, 1989), 184; ‘Ali al-Khafīf, *Aḥkām al-Mu‘āmalāt al-Shar‘iyyah* (Kaherah: Dār al-Fikr, t.t.), 8.

Memandangkan hasil sewaan ini berupa wang, justeru timbul persoalan adakah boleh unit yang mewakili hasil pendapatan sewa dijual beli kerana melibatkan isu penjualan hasil pendapatan (*receivables*)? Terdapat dua pandangan daripada sudut syariah berhubung isu ini. Pendapat pertama merupakan pandangan majoriti ulama termasuk AAIOFI, Majma' Fiqh, Muslim World League's International Fiqh Academy dan Majlis Penasihat Syariah di Timur Tengah dan Utara Afrika yang melarang penjualan hasil pulangan berbentuk kewangan dalam akad jual beli secara *murābahah* dan *salam* kerana berpendapat ia termasuk dalam kategori penjualan hutang (*bay' al-dayn*). Ini disebabkan hak terhadap pulangan dalam bentuk kewangan pada masa hadapan (*right to future receivables*) yang lahir daripada kontrak jual beli dianggap sebagai *haq māliy fi al-dhimmah* atau hak kehartaan yang berkaitan liabiliti atau hutang yang tertakluk kepada prinsip akad pertukaran wang dengan wang yang termasuk dalam kategori riba.

Pandangan kedua dipelopori oleh ulama daripada Malaysia yang berpendapat bahawa hak kepada pendapatan (*right to receivables*) yang lahir daripada kontrak *ijārah* dianggap sebagai aset kerana pendapatan yang dijana disandarkan kepada aset hartanah yang telah disewakan. Pendapat ini telah diguna pakai sebagai asas bagi tujuan penssekuritan produk berasaskan konsep *ijārah* seperti sukuk *ijārah* yang dilaksanakan di Malaysia.⁹⁵⁴ Di samping itu, hak terhadap pendapatan masa hadapan yang lahir daripada akad jual beli adalah disandarkan kepada aset fizikal (*ain*) iaitu barang yang menjadi subjek akad jual beli dan bukanlah hak yang dikaitkan dengan liabiliti (*al-dhimmah*) atau hutang.⁹⁵⁵

Justeru, hak terhadap pendapatan dianggap sebagai satu bentuk aset kehartaan yang berdikari dan boleh diniagakan sebagaimana hak kehartaan yang lain. Kumpulan

⁹⁵⁴ Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, "Re-defining Property and Property Rights in Islamic Law of Contract", 57.

⁹⁵⁵ *Ibid*, 56-57.

Penyelidikan Instrumen Islam, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia ketika membuat keputusan berkenaan dengan waran panggilan memutuskan bahawa: “waran panggilan merupakan instrumen yang diharuskan daripada sudut syariah dengan syarat saham yang berkaitan dengan waran berkenaan ialah saham patuh syariah. Instrumen ini telah memenuhi ciri-ciri *māl* (harta) menerusi perundangan Islam sebagaimana digariskan dalam prinsip *ḥaq māliy* dan *ḥaq tamalluk*. *Ḥaq māliy* boleh didagangkan sekiranya ia menepati rukun dan syarat jual beli.”⁹⁵⁶ Pandangan ini merupakan pendapat yang dipegang oleh Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia yang biasanya merujuk hak kehartaan atau *ḥaq māliy* sebagai hak terhadap sesuatu harta. Sehubungan itu, mereka tidak membezakan antara hak yang bersangkutan dengan harta fizikal (*ain*) atau hak bersangkutan liabiliti (*al-dhimmah*).

Berbalik kepada kedudukan unit Wakaf REIT dan ASHW, unit-unit tersebut termasuk dalam kategori hak kehartaan atau *ḥaq māliy* yang merujuk kepada hak pemilikan terhadap pulangan hasil sewa bagi aset hartanah wakaf yang mempunyai nilai kehartaan. Hak itu sendiri lahir daripada akad sewaan (*ijārah*) menerusi penggunaan hartanah wakaf (dan bukan wakaf) dan dengan itu disandarkan kepada aset berbentuk kekal. *Ḥaq māliy* sebagai hak yang mempunyai nilai kehartaan dianggap sebagai satu bentuk aset yang berdikari (*independent*) kerana merujuk kepada pemilikan bermanfaat terhadap hasil pulangan daripada hartanah wakaf (dan bukan wakaf), justeru hak ini sudah menjadi suatu entiti aset yang baharu dan terpisah daripada ciri-ciri wakaf. Oleh itu, *ḥaq māliy* ini yang boleh dijual beli atau bertukar tangan dalam kalangan pelabur selaras dengan pandangan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.

⁹⁵⁶ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia*, Edisi Kedua (Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, 2006).

5.8 Akad yang Mendasari Hubungan antara Pihak-Pihak dalam Struktur Dana Amanah Hartanah Wakaf

Berdasarkan struktur ini, penaja merupakan pemilik kepada aset-aset yang bakal disuntik ke dalam dana pelaburan. Bagi menjadikan saiz Wakaf REIT dan Amanah Saham Hartanah Wakaf lebih besar untuk menarik perhatian pelabur, sektor kerajaan dan swasta disarankan untuk menyertai skim ini sebagai penaja bersama (*joint sponsor/affiliates*) dengan menyuntik aset-aset hartanah ke dalam Wakaf REIT dan ASHW. Antara agensi yang berpotensi untuk menyertai skim pelaburan dana amanah hartanah ini ialah syarikat-syarikat GLC seperti Permodalan Nasional Berhad (PNB) serta institusi kewangan Islam seperti Tabung Haji (TH) dan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB). Pendekatan ini dibuat menerusi kaedah usaha sama *mushārahah* melibatkan penggabungan dan perkongsian aset hartanah oleh MAIN dan GLC sebagai penaja gabungan. Akad *mushārahah* juga merupakan akad yang menjelaskan hubungan antara para pelabur di dalam struktur dana amanah hartanah wakaf.

Terdapat dua akad utama yang boleh diaplikasikan bagi menjelaskan hubungan antara pengurus dana dan juga para pelabur iaitu akad *muḍārahah* dan akad *wakālah*. Bagi model Wakaf REIT, hubungan antara para pelabur dengan pihak pengurus pelaburan adalah berdasarkan kepada akad *muḍārahah*. Menurut Muhammad Yamin Ismail, akad *muḍārahah* sesuai untuk diaplikasikan dalam struktur dana unit amanah bagi memastikan dana tersebut dapat beroperasi berasaskan kepada akad *musammā* yang terdapat dalam undang-undang muamalat Islam di samping menjamin keadilan bagi kedua-dua pihak pemodal dan pengusaha.⁹⁵⁷ Akad *muḍārahah muḥlaqah* lebih sesuai untuk diaplikasikan berbanding dengan akad *muḍārahah muqayyadah* kerana berdasarkan akad *muḍārahah muḥlaqah*, para pelabur menyerahkan modal untuk diuruskan oleh pengurus dana tanpa sebarang sekatan atau syarat berbanding dengan

⁹⁵⁷ Muhammad Yamin Ismail, "Amanah Saham Islam: Teori dan Aplikasi Pelaksanannya di Malaysia", 255.

konsep *muḍārabah muqayyadah* di mana pengurus dana adalah tertakluk kepada sekatan dan syarat yang ditetapkan oleh pemodal atau pelabur.⁹⁵⁸ Oleh itu, pengurus dana mempunyai kebebasan untuk melaksanakan pelaburan berdasarkan kepada kepercayaan serta kepakaran yang ada padanya untuk menguruskan dana tanpa sebarang sekatan berasaskan kepada kriteria akad *muḍārabah muḥlaqah*.

Berasaskan kepada akad *muḍārabah*, keuntungan yang diperoleh oleh dana akan dibahagikan berdasarkan nisbah pembahagian keuntungan yang dipersetujui oleh para pelabur dan pengurus dana. Sehubungan itu, nisbah keuntungan yang dicadangkan adalah berasaskan kepada pecahan 90% kepada para pelabur dan 10% kepada pengurus dana (90:10) memandangkan I-REIT sememangnya mengagihkan 90% daripada keuntungannya kepada para pelabur bagi membolehkan I-REIT mendapat pelepasan cukai di peringkat tabung. Keuntungan yang lebih tinggi diberikan kepada para pelabur bagi memastikan bahawa para pemegang unit terutama sekali MAIN yang mewakili pewakaf akan beroleh manfaat yang setimpal untuk diagihkan kepada para benefisiari wakaf. Sekiranya berlaku kerugian, maka kerugian akan ditanggung sepenuhnya oleh para pelabur manakala pengurus dana turut mengalami kerugian dari segi masa, tenaga dan usaha yang tidak membuahkan hasil.

Bagi model ASHW, akad yang dicadangkan bagi menjelaskan hubungan pemegang unit atau pelabur dengan pengurus ialah akad *wakālah bī al-ujr* dengan kadar fi tahunan atau upah tidak melebihi 1% setahun daripada nilai dana (VOF). Manakala pemegang amanah menerima upah atau yuran perkhidmatan tidak melebihi 0.08% daripada VOF yang ditentukan berdasarkan kepada model dana Amanah Hartanah Bumiputera (AHB). Kadar yuran atau upah hendaklah dipastikan tidak terlalu tinggi

⁹⁵⁸ Asyraf Wajdi Dusuki *et al.*, *Islamic Financial System, Principles and Operations*, 253-254.

kerana boleh mempengaruhi agihan pendapatan kepada pelabur.⁹⁵⁹ Akad *wakālah bi al-ujr* juga dicadangkan untuk diaplikasikan dalam model Dana Hartanah Wakaf.

5.9 Strategi Penawaran Unit-Unit Dana Amanah Hartanah Wakaf

Hasrat bagi memberi peluang kepada lebih ramai orang untuk mewakafkan aset berkaitan hartanah secara berdaya maju seharusnya tidak dipandang sepi. Ini disebabkan tidak ramai daripada kalangan orang awam yang mampu untuk berwakaf lebih-lebih lagi wakaf yang melibatkan aset hartanah yang bernilai tinggi. Menerusi mekanisme dana amanah hartanah, penawaran unit-unit amanah saham sebenarnya disokong oleh rangkaian aset berkualiti tinggi yang menjana pendapatan di samping mempunyai sistem tadbir urus yang cekap. Situasi ini seterusnya berupaya memberi keyakinan kepada orang awam untuk menyumbang modal bagi tujuan pembangunan berkaitan wakaf dan pada masa yang sama turut memberi mereka peluang untuk berwakaf mengikut kemampuan masing-masing tanpa memerlukan modal yang besar sebagaimana modal yang diperlukan untuk mewakafkan aset hartanah yang biasa.

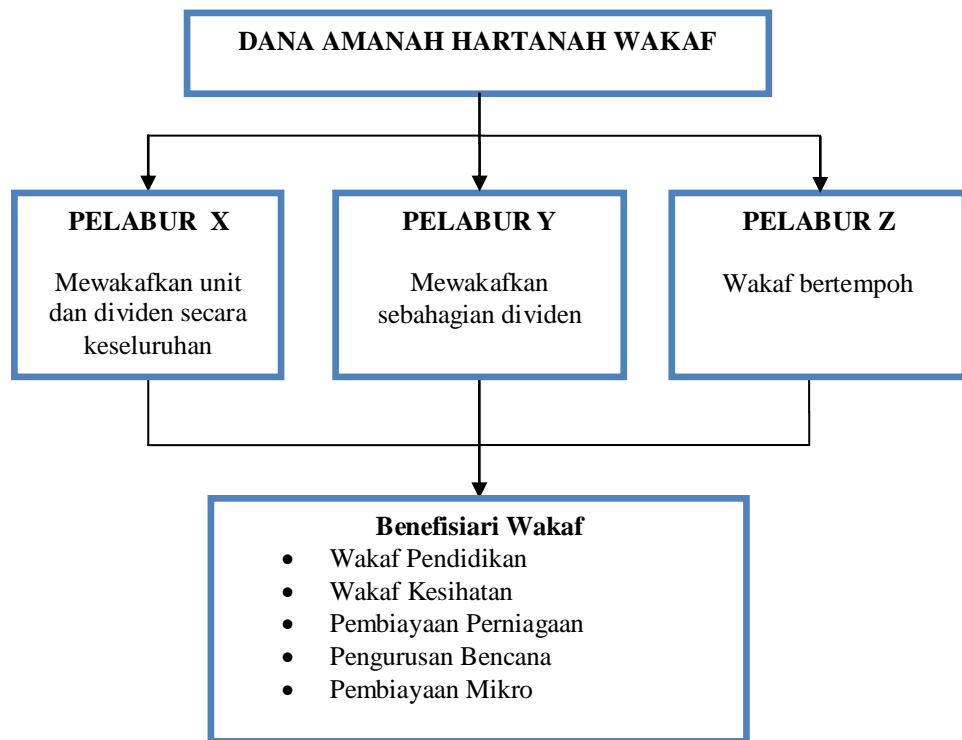
Berdasarkan model yang dicadangkan, penawaran unit-unit Wakaf REIT, ASHW dan Dana Hartanah Wakaf terbuka kepada pelabur-pelabur awam sama ada individu atau institusi secara *over the counter* (OTC) oleh wakil-wakil yang dilantik. Penyertaan pelaburan dalam ketiga-tiga dana ini terbuka kepada orang Islam dan bukan Islam. Walau bagaimanapun, pengurus dana boleh menetapkan pelaburan hanya terbuka kepada Muslim sahaja bagi tujuan memelihara imej wakaf selain merealisasikan strategi meningkatkan penguasaan ekuiti umat Islam dalam sektor hartanah di Malaysia menerusi konsep wakaf.

⁹⁵⁹ Dasrol Dasrol Jaapar (Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa), dalam temu bual dengan penulis, 23 Mac 2012; Shamsiah Abdul Karim (Penolong Pengarah, Unit Wakaf, Majlis Ugama Islam Singapura), dalam temu bual dengan penulis, 30 April 2012 dan Zaini Osman (Ketua Pegawai Eksekutif, Warees Investment Pte. Ltd.), dalam temu bual dengan penulis pada 10 Disember 2014.

Penawaran Wakaf REIT dan ASHW juga dibuka kepada para pelabur luar negara lebih-lebih lagi sekiranya terdapat aset-aset wakaf yang disuntik ke dalam portfolio Wakaf REIT dan ASHW yang berada di luar Malaysia. Oleh itu, terdapat potensi bahawa aset-aset wakaf tidak lagi terhad kepada aset yang berada di Malaysia bahkan boleh berada di mana-mana negara merentasi sempadan geografi. Hal ini secara tidak langsung dapat mengembangkan lagi saiz dana Wakaf REIT pada masa hadapan. Walau bagaimanapun, pihak pengurus Wakaf REIT dan ASHW hendaklah mempunyai maklumat dan kepakaran yang luas berhubung dengan peraturan-peraturan berkaitan dengan pasaran kewangan, pasaran hartanah dan tadbir urus korporat di luar negara bagi mengelakkan berlakunya sebarang masalah di kemudian hari. Hasil daripada wakaf unit-unit Wakaf REIT dan ASHW akan diagihkan kepada benefisiari wakaf bagi tujuan kebajikan seperti bantuan pendidikan, kesihatan, pengurusan bencana dan pembiayaan mikro.

5.10 Kategori Pelabur dalam Struktur Dana Amanah Hartanah Wakaf

Penawaran unit ketiga-tiga kategori dana amanah hartanah wakaf dibuka kepada orang awam sama ada pelabur individu atau institusi. Bagi merealisasikan pendekatan yang bersifat fleksibel dan praktikal dan pada masa yang sama mempromosikan amalan berwakaf menerusi kelas aset yang baharu, para pelabur skim ini boleh dibahagikan kepada tiga kategori sebagaimana dalam Rajah 5.11. Pelabur X merupakan pelabur akan mewakafkan keseluruhan unit dan tidak menuntut sebarang dividen miliknya. Dengan kata lain pelabur X tidak mengharapkan sebarang pulangan atau balasan di dunia dengan menginfakkan keseluruhan dividen yang diperoleh menerusi pegangan Wakaf REIT dan ASHW.



Rajah 5.11: Kategori Pelabur dalam Dana Amanah Hartanah Wakaf⁹⁶⁰

Pendekatan seperti ini pernah diutarakan dalam kajian mengenai cadangan penubuhan sukuk wakaf oleh Wan Nazjmi.⁹⁶¹ Apa yang menarik, sukuk wakaf yang dicadangkan oleh beliau tidak berfungsi sebagai alat kewangan dalam pasaran modal yang sebenar kerana objektif sukuk wakaf adalah semata-mata sedekah jariah dan tidak berlandaskan keuntungan. Antara ciri-ciri sukuk wakaf yang dicadangkan oleh Nazjmi ialah pelabur yang melanggan sukuk wakaf tidak akan menerima sebarang pulangan atau keuntungan sebaliknya keuntungan adalah berbentuk ganjaran pahala di akhirat di samping sukuk berkenaan tidak boleh diniagakan di pasaran sekunder. Dalam hal ini, tiada pulangan berbentuk material dijanjikan kepada pelabur melainkan cadangan pengecualian cukai.

⁹⁶⁰ Sumber: Diubah suai daripada Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Shari'ah Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore", 247-248.

⁹⁶¹ Wan Nazjmi Mohamed Fisol et.al., "The Application of Sukuk-Waqf In Developing Waqf Properties" (makalah, Seminar Langkawi Islamic Finance and Economics International Conference (LIFE 3), Islamic Banking and Finance: Waqaf, Zakat and Sadaqah as Community Empowerment and Strategies for the Economic Transformation of the Ummah di Langkawi 29-31 Oktober 2011), 214-243.

Pelabur Y pula akan mewakafkan sebahagian sahaja dividen miliknya di samping meraih keuntungan kewangan sepanjang tempoh pegangan unit. Manakala pelabur Z pula melaksanakan wakaf bertempoh atau wakaf sementara sama ada memilih untuk mengambil keuntungan dividen terlebih dahulu untuk tempoh beberapa tahun pertama dan melepaskan hak keuntungan dividen bagi tujuan wakaf untuk tahun-tahun berikutnya atau mengambil dividen untuk tempoh tertentu terlebih dahulu dan mewakafkan dividen untuk tempoh pegangan yang seterusnya.⁹⁶² Struktur dan status pelabur yang pelbagai ini berupaya untuk menarik minat orang ramai dan sektor korporat untuk menyertai skim dana amanah hartanah wakaf yang menyasarkan ganjaran dualisme dunia dan akhirat. Apa yang penting ketiga-tiga kategori pelabur ini bersama-sama bergandingan dalam menyumbang kepada pembangunan dan pelaburan harta wakaf menerusi mekanisme kontemporari dan akhirnya menyumbang kepada kelestarian aset wakaf serta kebajikan para benefisiari wakaf.

Memandangkan mekanisme di atas mengiktiraf amalan mewakafkan sebahagian daripada manfaat yang berupa dividen, justeru timbul persoalan adakah boleh mewakafkan hasil dividen untuk kegunaan diri sendiri? Dalam hal ini, Abū Yūsuf daripada mazhab Hanāfi dan satu pandangan daripada mazhab Hanbalī mengharuskan perbuatan mewakafkan untuk diri sendiri. Manakala ulama Shāfi'i, Mālikī, Muhammad al-Shaybāni dan satu pandangan lain daripada mazhab Hanbalī mengatakan bahawa wakaf yang dibuat untuk diri sendiri adalah tidak sah kerana adalah tidak masuk akal memberi hak pemilikan kepada diri sendiri sedangkan harta tersebut sememangnya sudah menjadi milik pewakaf⁹⁶³ dan situasi ini juga umpama menjual barang untuk diri sendiri.⁹⁶⁴ Muḥammad al-Shaybānī berpendapat bahawa wakaf untuk diri sendiri adalah

⁹⁶² Diubah suai daripada Shamsiah Abdul Karim, "Contemporary Shari'ah Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore", 247-248.

⁹⁶³ al-Ramlī, *Nihāyah al-Muhtāj*, 5:327; al-Sharbīnī, *Mughnī al-Muhtāj*, 2:380; al-Buhūṭī, *Kashshāf al-Qinā*, 4:247; Shaykh Nizām, *al-Fatāwā Hindiyyah*, 2:371.

⁹⁶⁴ al-Buhūṭī, *ibid.*

tidak selaras dengan tujuan wakaf bagi mendekatkan diri kepada Allah SWT (*qurbah*) menerusi pengorbanan harta benda justeru wakaf sedemikian rupa adalah tidak sah.

Walaupun bagaimanapun, majoriti fuqaha bersetuju berhubung dengan keharusan pewakaf menggunakan manfaat wakaf yang dibuat oleh dirinya sendiri sekiranya wakaf tersebut dibuat untuk kemaslahatan awam kerana pewakaf termasuk dalam kategori tersebut. Sebagai contoh, sekiranya hasil dividen disalurkan bagi tujuan pembelian mesin dialisis, maka harus pewakaf untuk mendapatkan kemudahan rawatan menggunakan mesin dialisis yang diwakafkan oleh dirinya sendiri kerana pewakaf turut tergolong dalam kalangan orang awam.

Pengkategorian pelabur Wakaf REIT dan ASHW kepada beberapa peringkat dijangka berupaya untuk menarik minat lebih ramai pelabur untuk menyertai skim ini meskipun pewujudan beberapa kategori ini dijangka akan menambah beban tugas pengurus dana untuk mewujudkan beberapa kategori akaun pelaburan. Walaupun bagaimanapun, sekiranya skim ini mengharuskan amalan wakaf untuk diri sendiri berdasarkan pandangan Imam Abū Yūsuf dan sebahagian ulama Ḥanbalī, pendekatan hukum sebegini berkemungkinan berupaya meningkatkan penyertaan lebih ramai orang awam untuk berwakaf dan pada masa yang sama menyumbang kepada aspek pengemblengan aset umat Islam secara progresif bagi tujuan membiayai pembangunan harta wakaf.

5.11 Agihan Manfaat Wakaf

Agihan manfaat wakaf bagi skim dana amanah hartanah wakaf dapat disalurkan bagi tujuan pembangunan sosioekonomi selaras dengan peranan sektor ketiga khusus untuk kebajikan awam (*wakaf khairī*) seperti pendidikan, kesihatan dan bencana alam serta bagi tujuan pembiayaan pendidikan dan pembiayaan perniagaan secara mikro kepada para usahawan Muslim. Dalam hal ini, pembiayaan yang diberikan adalah berdasarkan

kepada prinsip *qard al-ḥasan* atau pinjaman tanpa faedah. Menerusi pendekatan ini, kesinambungan dan kelestarian manfaat wakaf dapat dikekalkan menerusi pembayaran balik pinjaman untuk disalurkan kepada pelajar atau usahawan yang lain pada masa akan datang.

5.12 Insentif Cukai Kepada Pewakaf

Bagi menggalakkan lebih ramai orang untuk berwakaf, pihak Kerajaan disarankan untuk memberikan insentif cukai kepada pewakaf sama ada individu atau syarikat yang mana pewakaf akan memperoleh potongan cukai terhadap sumbangan wakaf yang dibuat selaras dengan peraturan Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN). Dalam hal ini, pengurus Wakaf REIT, ASHW dan Dana Hartanah Wakaf boleh membuat permohonan dengan pihak LHDN bagi mendapatkan insentif cukai tersebut sebagaimana yang ditetapkan dalam seksyen 44(6), Akta Cukai Pendapatan 1967 yang termasuk dalam kategori “Hadiah wang tunai kepada institusi atau organisasi yang diluluskan oleh Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri”. Antara skim yang mendapat pelepasan cukai tersebut termasuklah skim Wakaf Selangor Muamalat, skim Saham Wakaf Selangor dan Saham Wakaf Johor. Kadar pelepasan yang dibenarkan oleh LHDN ialah 7% daripada pendapatan agregat untuk individu dan 10% untuk syarikat.

5.13 Strategi Pengurusan Risiko Kehilangan Modal Wakaf

Antara peranan utama pihak *mutawallī* sebagai pemegang amanah adalah mengimarahkan harta wakaf sama ada disyaratkan oleh pewakaf atau tidak disyaratkan.⁹⁶⁵ Berdasarkan hukum syarak, sekiranya *mutawallī* atau pengurus wakaf telah mengakibatkan kerugian atau kehilangan aset wakaf, maka harta wakaf yang hilang hendaklah diganti oleh *mutawallī* atau pengurus wakaf. Situasi ini menimbulkan persoalan, apakah terdapat mekanisme bagi mengelakkan kehilangan modal harta wakaf

⁹⁶⁵ al-Buhūṭī, *Kasshāf al-Qinā'*, 2:456; al-Ṭarabulsi, *al-Is'āf*, 57.

yang dilaburkan dalam sebarang bentuk perniagaan atau pembelian saham? Adakah jaminan modal terhadap aset wakaf dalam bentuk wang tunai dalam mana-mana perniagaan atau pelaburan ekuiti adalah sah di sisi hukum syarak? Ini disebabkan apa-apa perniagaan atau pelaburan sememangnya terdedah kepada elemen untung dan rugi yang mana tiada jaminan bahawa setiap perniagaan atau pelaburan yang diceburi hanya akan menjanjikan keuntungan.

Ketika membincangkan tentang aspek pengurusan risiko kehilangan modal wakaf saham syarikat, Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Mohamad berpendapat sekiranya berlaku kerugian, maka nazir atau *mutawalli* hendaklah menggantikan saham yang mengalami kerugian dengan saham syarikat yang menguntungkan melalui kaedah *istibdāl* bagi mengelakkan kehilangan modal wakaf yang asal. Namun sekiranya keadaan dan prestasi pasaran adalah tidak menentu (*volatile*), maka saham tersebut hendaklah digantikan dengan aset kekal dalam bentuk harta tak alih.⁹⁶⁶ Pandangan ini turut di sokong oleh Khalifah Babkir yang turut berpendapat bahawa sekiranya saham yang didagang di bursa mengalami kemerosotan disebabkan oleh faktor pasaran yang tidak menentu, maka saham tersebut hendaklah digantikan dengan aset dalam bentuk harta tak alih atau hartanah yang kekal.⁹⁶⁷ Pendekatan ini diambil bagi memastikan modal aset wakaf terus kekal selaras dengan objektif bagi memenuhi hasrat pewakaf dan penjanaaan manfaat yang berterusan kepada benefisiari.

Ketika berkongsi pengalaman dan cabaran yang dihadapi oleh WANCorp dalam menguruskan wakaf saham syarikat milik JCorp, Nazarudin menjelaskan bahawa pihaknya ada kalanya menghadapi kesukaran dalam membuat keputusan tentang kedudukan atau waktu yang paling sesuai untuk pihaknya melakukan *istibdāl* bagi wakaf saham yang didapati mengalami kemerosotan nilai terutama sekali dalam

⁹⁶⁶ Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Mohamad, "Waqf al-Ashām wa al-Şukūk wa Ḥuqūq al-Ma'nawiyah wa al-Manāfi'", 2-3.

⁹⁶⁷ al-Hasan, "Hukm Waqf al-Asham, wa al-Sukuk wa al-Manafi'", 21.

keadaan pasaran yang tidak menentu atau kurang memberangsangkan. Dalam situasi ini, terdapat keperluan yang mendesak di pihaknya untuk mendapatkan khidmat nasihat profesional daripada pakar syariah dan pasaran modal Islam dalam membuat keputusan bagi memelihara modal wakaf.⁹⁶⁸ Bagi memastikan pendekatan yang diambil oleh WANCorp adalah selaras dengan ketetapan hukum syarak dan tuntutan semasa, Jawatankuasa Fatwa Negeri Johor pada tahun 2013 telah mengeluarkan fatwa berhubung dengan cadangan *istibdāl* bagi wakaf saham tersenarai milik WANCorp dengan memutuskan harus wakaf saham tersebut dicairkan melalui pendekatan *istibdāl* dengan aset kekal lain atau instrumen kewangan lain dengan syarat pada pandangan mata ia membawa kepada keselamatan dan keuntungan yang lebih baik.⁹⁶⁹ Mengambil kira pengalaman WANCorp ini, terdapat keperluan agar diadakan perbincangan antara pihak WANCorp dengan pihak Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia untuk berkongsi kepakaran dalam menangani isu pengurusan risiko saham-saham syarikat yang diwakafkan ke arah menghasilkan satu garis panduan yang jelas bagi memudahkan pihak WANCorp untuk membuat keputusan dan bertindak melakukan *istibdāl* bagi melindungi nilai aset wakaf daripada sebarang kemerosotan atau hilang. Perkara ini juga sewajarnya diberikan perhatian serius oleh pengurus dana Wakaf REIT dan ASHW dalam menanggapi risiko-risiko pengurusan dana amanah hartanah wakaf.

Perbincangan mengenai pengurusan risiko modal wakaf tidak dapat lari daripada membincangkan soal jaminan modal khususnya dalam urusan niaga yang terdedah kepada elemen untung dan rugi seperti dalam akad *muḍārabah*. Dalam konteks urus niaga yang melibatkan akad *muḍārabah* khususnya yang melibatkan pelaburan dalam pasaran modal Islam seperti dana amanah hartanah serta sukuk *muḍārabah*, jaminan modal

⁹⁶⁸ Nazarudin Ali, Pengurus Besar, Waqf An-Nur Corporation (WANCorp), 10 Disember 2014.

⁹⁶⁹ Fatwa Berhubung Dengan Cadangan *Istibdāl* Bagi Wakaf Saham Tersenarai Milik WANCorp, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/fatwa-cadangan-istibdāl-waqaf-saham-tersenarai-WANCorp>, 7 Mei 2015.

merupakan suatu perkara yang menjadi fokus utama pelabur dan pengurus pelaburan. Bagi pelabur (*rab al-māl*) yang sememangnya mengharapkan keuntungan daripada pelaburan yang dibuat, sudah pastinya meletakkan harapan agar modal yang dilaburkan tidak mengalami kerugian di samping memberikan keuntungan. Manakala bagi pihak pengurus modal (*mudārib*), aspek jaminan modal penting bagi memberi keyakinan untuk menarik minat lebih ramai pelabur. Dalam hal ini, Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia pada tahun 2001 telah memutuskan bahawa jaminan modal oleh pihak ketiga terhadap modal yang dilaburkan berasaskan kepada prinsip *muḍārabah* adalah diharuskan.⁹⁷⁰

Fuqaha bersepakat bahawa syarat jaminan modal oleh *mudārib* dalam akad *muḍārabah* tidak diharuskan sebagaimana yang diputuskan oleh Majma' Fiqh bahawa *mudārib* darip segi hukum syarak dianggap sebagai pemegang amanah justeru tidak dipertanggungjawabkan terhadap kerugian kecuali sekiranya kerugian tersebut adalah disebabkan oleh kecuaiian atau niat melakukan penyelewengan atau melanggar kontrak atau peraturan pelaburan yang telah dimeterai.⁹⁷¹ Perkara ini turut ditekankan oleh Majma' Fiqh ketika membincangkan tentang isu penerbitan *sanadāt muqāraḍah* dan merumuskan jaminan *mudārib* terhadap modal dan keuntungan *muḍārabah* adalah tidak diharuskan. Shariah Standard No. 13, AAOIFI (Accounting and Auditing Organization For Islamic Institutions) turut menetapkan bahawa pemilik modal (*rab al-māl*) boleh mendapatkan jaminan daripada *mudārib* apabila berlakunya salah laku, kecuaiian atau pelanggaran kontrak di pihak *mudārib*.⁹⁷² Walau bagaimanapun, jaminan ini boleh dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai kaitan dengan *mudārib* jika dibuat secara *tabarru'* di samping perkara tersebut tidak dimasukkan sebagai syarat yang

⁹⁷⁰ Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, Edisi Kedua, 42.

⁹⁷¹ Resolusi No. 123 (5/13), laman sesawang *Majma' al-Fiqh al-Islamiy al-Duwali*, dicapai 1 Februari 2015, <http://www.fiqhacademy.org.sa/>.

⁹⁷² AAOIFI, *Shari'a Standards For Islamic Financial Institutions 2010*, Standard No. 13, 6, 236.

dimeterai oleh kedua-dua belah pihak yang berakad.⁹⁷³ Lembaga Syariah AAOIFI turut mengharuskan jaminan pihak ketiga oleh pihak selain daripada *muḍārib* atau wakil pelaburan atau rakan kongsi terhadap tanggungan kerugian pelaburan dan keharusan tersebut diasaskan kepada *tabarru'*.⁹⁷⁴ Menurut Ḥusayn Hamīd Hassan, keharusan jaminan pihak ketiga adalah bersandarkan kepada pendapat dalam Mazhab Mālikī yang mengharuskan *wa'd mulzim* (janji yang mesti dipatuhi) yang turut diperkuatkan lagi dengan hujah *maqāṣid shari'ah* (tujuan Syariah) yang mengharuskan tindakan sedemikian.⁹⁷⁵

Sehubungan itu, berdasarkan hujah yang telah dikemukakan, jaminan modal terhadap pelaburan aset wakaf adalah diharuskan termasuk unit-unit amanah yang diwakafkan atas dasar masalah yakni memelihara kepentingan wakaf ke arah memenuhi objektif wakaf daripada sudut memelihara kekekalan modal serta keupayaan menjana manfaat secara berterusan kepada benefisiari wakaf.

Berdasarkan perbincangan sebelum ini, antara langkah pengurusan risiko yang wajar diberikan penekanan adalah daripada segi pulangan dividen bagi ketiga-tiga model dana amanah hartanah wakaf dengan memastikan penyewa-penyewa bangunan terdiri daripada penyewa tetap yang berprofil tinggi seperti Kementerian atau Jabatan Kerajaan bagi menjamin tidak berlakunya kegagalan pembayaran sewa yang boleh menjejaskan pendapatan dana unit amanah hartanah. Di samping itu, ketiga-tiga dana juga tidak digalakkan untuk membuat pembiayaan atau pinjaman bagi mengelakkan keterikatan kepada komitmen untuk membayar ansuran yang boleh menjejaskan pendapatan para pemegang unit.

⁹⁷³ Resolusi No. 30, (5/4), *Resolutions and Recommendations of the Council of the Islamic Fiqh Academy 1985-2000*, 64-65.

⁹⁷⁴ Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, *Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, edisi kedua*, 45.

⁹⁷⁵ *Ibid.*

Kesimpulan

Aspek pembangunan, pendanaan dan pelaburan adalah tiga elemen utama yang saling berkaitan dalam menentukan hala tuju institusi wakaf di Malaysia. Terdapat dua kategori pendanaan yang dianjurkan dalam pasaran modal Islam iaitu pembiayaan berasaskan hutang menerusi sukuk dan pembiayaan berasaskan ekuiti atau pemilikan. Bagi tujuan kajian ini, fokus dan tumpuan diberikan kepada usaha membangunkan harta wakaf menerusi kaedah pendanaan berasaskan ekuiti menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam. Struktur dana amanah hartanah Islam telah dikenal pasti berpotensi untuk memajukan harta wakaf merangkumi tiga elemen asas yang saling berkait rapat iaitu pembangunan, pendanaan dan pelaburan bagi memaksimumkan usaha pengembangannya aset wakaf secara produktif. Tiga model pembangunan berasaskan struktur dana amanah hartanah Islam menekankan strategi pelaburan harta wakaf secara mampan dengan menggabungkan aspek penghayatan terhadap objektif penubuhan wakaf, pematuhan prinsip-prinsip syariah dalam mekanisme pelaburan, strategi peruntukan aset (*aset allocation*), mempelbagaian pilihan pelaburan, serta pengurusan risiko yang cekap menerusi jaminan pengekalan modal wakaf. Pembangunan harta wakaf menerusi dana amanah hartanah juga merupakan manifestasi kolaborasi strategik yang melibatkan agensi Kerajaan Persekutuan, agensi Kerajaan Negeri dengan sektor swasta yang sejajar dengan gagasan Strategi Lautan Biru Kebangsaan (NBOS) bagi menghasilkan impak berprestasi tinggi untuk kemaslahatan rakyat. Perkongsian kepakaran dalam mencari formula bagi menangani risiko pengurusan pelaburan juga wajar dijadikan fokus utama ke arah memelihara kekekalan dan kelestarian aset wakaf dalam bentuk harta alih setelah mengambil kira pengalaman JCorp dalam menguruskan wakaf saham syarikat termasuk I-REIT. Pengurusan agihan manfaat wakaf secara telus, berintegriti dan penuh akauntabiliti oleh semua pentadbir wakaf di Malaysia juga amat signifikan dan perlu diperkasa ke arah meningkatkan keyakinan dan kepercayaan rakyat

Malaysia selain membudayakan amalan berwakaf menerusi kelas aset berkaitan yang baharu iaitu melalui unit amanah hartanah Islam.

BAB 6: PENUTUP

6.1 Rumusan

Usaha pembangunan dan pelaburan harta wakaf sememangnya wajar diberikan nafas baharu bagi mentransformasikan wakaf sebagai sebuah institusi yang mempromosikan pertumbuhan dan kemajuan sosioekonomi ummah untuk mengatasi insiden kemiskinan dan kemunduran yang mencengkam sebahagian besar umat Islam di seluruh dunia. Kajian ini dilaksanakan bertujuan untuk menganalisis prospek pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam iaitu Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT) dan Amanah Hartanah Bumiputera (AHB). Karakter I-REIT sebagai syarikat dana berkaitan hartanah yang bercirikan kekal (*perpetual*) telah menarik perhatian penulis untuk meninjau potensi instrumen ini bagi membangunkan aset wakaf. Kajian ini mengemukakan empat objektif kajian yang ingin dicapai di akhir kajian dengan berpandukan kepada empat persoalan kajian. Pada dasarnya kajian ini telah berjaya mencapai keempat-empat objektif kajian sebagaimana yang digariskan dalam Bab 1.

Secara tradisinya, kebanyakan harta wakaf terdiri daripada harta tak alih seperti tanah dan bangunan. Amalan ini kemudiannya telah berevolusi apabila wang tunai dan saham dalam bentuk harta alih turut diiktiraf oleh fuqaha sebagai subjek wakaf. Berdasarkan analisis yang telah dijalankan, kajian ini merumuskan bahawa instrumen unit amanah hartanah Islam merupakan salah satu alat kewangan yang sah untuk dijadikan sebagai subjek wakaf dengan di*qiyā*skan kepada kedudukan aset kewangan yang lain seperti wang tunai dan saham. Keharusan mewakafkan unit amanah hartanah Islam turut diperakui oleh beberapa pakar syariah dan kewangan Islam menerusi kaedah temu bual. Aplikasi wakaf unit amanah hartanah Islam juga adalah selaras dengan

peruntukan undang-undang wakaf di Malaysia kerana dikategorikan sebagai harta alih yang sah untuk diwakafkan. Malah sesetengah negeri seperti Negeri Sembilan, mempunyai peruntukan yang jelas di dalam Enakmen Wakaf Negeri berhubung kesahan aset wakaf dalam kelas ini. Implementasi wakaf unit amanah hartanah juga disandarkan kepada pandangan dalam mazhab Mālikī yang mengharuskan wakaf manfaat iaitu dividen yang dijana daripada pegangan unit amanah hartanah Islam termasuk dalam kategori manfaat yang dijana daripada sesuatu aset. Perbahasan secara komprehensif bagi menjawab persoalan kajian yang pertama ini telah dikupas di dalam Bab 2 dan Bab 4.

Turut dicadangkan dalam kajian ini, beberapa kategori kaedah wakaf unit amanah hartanah bagi mewujudkan fleksibiliti kepada pelabur untuk melaksanakannya iaitu sama ada mewakafkan keseluruhan unit amanah hartanah Islam yang dimiliki, atau mewakafkan sebahagian sahaja atau mewakafkan unit-unit tersebut untuk tempoh yang tertentu sama ada di peringkat awal atau di akhir pelaburan. Secara dasarnya, pelaksanaan wakaf bertempoh atau wakaf sementara telah diharuskan dalam mazhab Mālikī. Dari sudut perundangan di Malaysia, pelaksanaan wakaf bertempoh dibenarkan berdasarkan kepada peruntukan Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 (Akta 505).

Perwakafan unit-unit amanah hartanah Islam seperti yang dicadangkan dalam kajian ini merupakan suatu inovasi dan variasi terhadap konsep wakaf tunai dan wakaf saham ke arah mempromosikan amalan sedekah jariah dalam bentuk yang lebih sofistikated. Pengenalanan aset wakaf dalam kelas yang baharu ini juga dijangka berupaya meluaskan amalan wakaf dalam masyarakat menerusi medium wakaf alternatif di samping menjadi pemangkin untuk melahirkan komuniti pewakaf serta pelabur daripada pelbagai peringkat masyarakat sama ada individu mahupun korporat. Dalam hal ini budaya filantropi (kedermawanan) dan kebajikan dapat diterapkan dalam masyarakat

sehingga ke peringkat akar umbi lagi selaras dengan hasrat untuk memenuhi tanggungjawab sosial korporat dan individu (*corporate/individual social responsibility*).

Instrumen dana amanah hartanah Islam merujuk kepada I-REIT dan AHB merupakan skim pelaburan secara kolektif dengan mengumpulkan dana daripada para pelabur dan kemudiannya membuat pelaburan dalam aset hartanah serta aset-aset kewangan berkaitan hartanah. Kedua-dua instrumen ini berfungsi sebagai sumber pendanaan berasaskan ekuiti bagi meraih modal daripada pelabur yang dijanjikan pulangan dalam bentuk dividen.

Walau bagaimanapun, usaha untuk memajukan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam berdepan dengan beberapa isu berbangkit. Sebanyak 10 isu telah dikenal pasti dan telah dirungkaikan menerusi analisis di dalam bab 4 bagi menjawab persoalan kajian yang ketiga. Hasil dapatan kajian telah merumuskan beberapa kekuatan dan kelemahan mekanisme dana amanah hartanah Islam untuk membangunkan aset wakaf. Meskipun berdepan dengan pelbagai cabaran, pembangunan wakaf menerusi mekanisme I-REIT dan AHB didapati masih berpotensi untuk direalisasikan menerusi beberapa modifikasi atau pengubahsuaian yang selaras dengan undang-undang dan hukum syarak.

Isu utama pembangunan hartanah wakaf menerusi struktur I-REIT adalah dari segi kerangka undang-undang kawal selia yang terpakai di Malaysia. Penubuhan I-REIT yang melibatkan penjualan aset yang sebenar (*true sale*) daripada penaja kepada syarikat I-REIT pada dasarnya adalah bercanggah dengan ciri-ciri eksklusif aset wakaf yang telah digariskan oleh hukum syarak iaitu harta wakaf tidak boleh berpindah milik menerusi akad jual beli kecuali melalui *istibdāl* (penggantian aset wakaf). Oleh itu, kajian ini merumuskan struktur I-REIT tidak dapat diketengahkan sebagai model untuk memajukan aset hartanah wakaf kerana bercanggah dengan peruntukan undang-undang di Malaysia serta hukum syarak. Bagi tujuan membiayai pembangunan harta wakaf,

mekanisme I-REIT hanya boleh dilaksanakan sekiranya Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah (REIT) 2008 dipinda dengan membenarkan pengambilalihan aset wakaf oleh dana I-REIT menerusi akad pajakan atau penjualan aset untuk tempoh sementara dan bukan selama-lamanya. Hasil kajian ini telah dikemukakan dalam Bab 4 berdasarkan kepada temu bual pakar undang-undang dan kewangan Islam.

Sungguhpun demikian, dalam situasi semasa, kajian ini mendapati bahawa mekanisme I-REIT masih berupaya untuk dilaksanakan sebagai salah satu kaedah membiayai pembangunan wakaf menerusi suntikan aset bukan wakaf. Pelaksanaan Wakaf REIT seterusnya boleh dilaksanakan di peringkat para pelabur yang memegang unit-unit I-REIT yang akan mewakafkan keseluruhan unit atau sebahagian manfaat atau dividen yang diperolehi oleh pemegang unit.

Bagi mencapai objektif kajian yang keempat, hasil penyelidikan ini seterusnya mencadangkan tiga model pembangunan harta wakaf berasaskan struktur I-REIT dan AHB dengan beberapa pengubahsuaian yang selaras dengan penghujahan dari segi hukum syarak dan undang-undang pasaran modal Islam di Malaysia yang dirumuskan dalam Bab 5. Tiga model yang dicadangkan ialah Wakaf REIT yang berasaskan kepada struktur I-REIT, Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) yang berteraskan kepada struktur Amanah Hartanah Bumiputera (AHB) dan Dana Hartanah Wakaf. Cadangan bagi ketiga-tiga model ini telah diubahsuai dengan mengambil kira kedudukan nilai aset wakaf yang dimiliki oleh setiap MAIN yang berbeza-beza antara sebuah negeri dengan negeri yang lain.

Dari segi kawal selia, model Wakaf REIT yang dicadangkan adalah tertakluk kepada Garis Panduan REIT 2008 dan Garis Panduan I-REIT 2005, manakala model ASHW adalah tertakluk di bawah Garis Panduan Dana Unit Amanah 2008 di bawah kawal selia Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. Model Dana Hartanah Wakaf pula

dilaksanakan secara dalaman sebagaimana penawaran saham wakaf yang sudah pun dipraktikkan oleh kebanyakan MAIN di Malaysia.

Saiz aset hartanah yang bakal disuntik ke dalam Wakaf REIT hendaklah dipastikan mempunyai nilai sekurang-kurangnya RM100 juta berdasarkan ketetapan Garis Panduan REIT 2008. Oleh itu, hanya aset-aset wakaf yang menjana pendapatan yang bernilai melebihi RM100 juta mempunyai prospek bagi tujuan penubuhan Wakaf REIT misalnya Menara Imarah Wakaf atau Menara Bank Islam di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dapat disuntik ke dalam dana bagi tujuan penubuhan dana Wakaf REIT. Manakala bagi model Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) yang dicadangkan dalam kajian ini, sesuai dilaksanakan oleh MAIN yang mempunyai aset hartanah wakaf kurang daripada nilai RM100 juta. Pembentukan model ini tidak mensyaratkan nilai aset yang minimum sebaliknya tertakluk kepada jumlah yang bersesuaian yang akan dinilai oleh pihak Suruhanjaya Sekuriti Malaysia selaras dengan Garis Panduan Dana Unit Amanah 2008. Sementara model Dana Hartanah Wakaf distrukturkan khusus bagi MAIN yang tidak mempunyai bangunan komersial berkualiti tinggi namun berhasrat untuk mendapatkan pembiayaan untuk membina bangunan komersial yang kemudiannya turut menawarkan peluang mewakafkan unit-unit amanah hartanah Islam daripada aset yang telah dibangunkan.

Model Wakaf REIT, Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) dan Dana Hartanah Wakaf adalah model-model yang praktikal dan dinamik untuk dilaksanakan menurut kerangka perundangan semasa serta selaras dengan hukum syarak. Penelitian terhadap struktur I-REIT dan AHB dalam Bab 3 menjelaskan bahawa kedua-dua instrumen ini berpotensi untuk dimajukan bagi tujuan membangunkan aset hartanah wakaf. Kedua-dua mekanisme ini turut menganjurkan aspek pengurusan aset hartanah di dalam portfolio pelaburan secara cekap dan berhemah oleh pengurus yang profesional serta berpengalaman. Struktur I-REIT dan AHB secara amnya

mbolehkan para pemegang saham mengekalkan nilai dan pemilikan terhadap aset di dalam portfolio dan pada masa yang sama membuka kunci nilai yang mendasari aset-aset wakaf yang terpendam untuk digembleng secara lebih optimum dan produktif. Ketiga-ketiga model yang dicadangkan berpotensi untuk mengatasi masalah kekurangan dana bagi mencapai objektif kajian yang kedua dengan meraih modal daripada orang awam menerusi mekanisme pembiayaan secara ekuiti melalui pemilikan saham oleh pelabur. Di pihak institusi wakaf sebagai penaja akan mendapat manfaat dari segi mempunyai sumber pembiayaan pembangunan, manakala di pihak pelabur, akan memperoleh keuntungan dalam bentuk dividen. Mekanisme dana amanah hartanah Islam juga merupakan manifestasi dalam merealisasikan Strategi Lautan Biru Kebangsaan (NBOS) melibatkan kerjasama strategik pelbagai pihak sama ada di pihak Kerajaan mahupun swasta ke arah memperkasa taraf sosioekonomi umat Islam.

Amalan wakaf juga dapat diperluaskan dalam masyarakat dengan memberi peluang kepada orang ramai untuk berwakaf dalam aset berkaitan hartanah melibatkan modal yang sederhana mengikut kemampuan masing-masing, tanpa memerlukan sejumlah modal yang besar seperti mewakafkan tanah atau bangunan. Aset-aset wakaf juga dapat diurus secara fleksibel dan mampan terutama sekali bagi mewujudkan kecairan tunai daripada aset-aset wakaf yang sebelum ini hanya beku dan tidak produktif. Pengurusan dana amanah hartanah wakaf secara telus dan efisien sudah pastinya akan meningkatkan keyakinan umat Islam untuk melabur dan pada masa yang sama menginfakkan sebahagian harta mereka ke jalan yang diredai Allah menerusi wakaf.

Mekanisme-mekanisme yang dicadangkan dalam kajian ini secara tuntasnya adalah selaras dengan landasan teori pembangunan ekonomi oleh Ibn Khaldun serta teori pembangunan harta wakaf secara lestari kerana menyantuni kesemua komponen asas kedua-dua teori berkenaan daripada aspek syariah, ekonomi dan sosial bagi

mencapai matlamat *al-falāh* yakni kecemerlangan ummah secara mampan di dunia dan akhirat. Amat jelas sekali bahawa konsep wakaf itu sendiri begitu sarat dengan sentuhannya yang bersifat syumul kerana menggabungkan elemen muamalah sesama insan menerusi pembangunan material untuk kemaslahatan ummah secara lestari serta elemen ibadah bagi mendekatkan diri kepada Allah (*taqarrub ila Allah*) secara kekal abadi. Wakaf juga merupakan satu konsep dalam bidang muamalat yang terbuka luas padanya pintu ijtihad selaras dengan ciri-ciri *murūnah* (fleksibiliti) dalam perundangan Islam lebih-lebih lagi dalam aspek yang melibatkan kemaslahatan ummah

Model pembangunan wakaf menerusi dana amanah hartanah juga berupaya merealisasikan ciri-ciri wakaf yang bersifat berdikari iaitu mempunyai sumber pendanaan sendiri (*self-sustained*) dengan tidak mengharapkan bantuan dana daripada pihak luar semata-mata untuk jangka masa panjang. Oleh itu, aspek pengurusan risiko hendaklah diberikan perhatian serius bagi menjamin pulangan kepada pelabur dengan memastikan penyewa bangunan-bangunan di dalam portfolio Wakaf REIT dan ASHW terdiri daripada penyewa tetap (*anchor tenant*) yang berprofil tinggi seperti Kementerian atau Jabatan Kerajaan. Hal ini bagi menjamin tidak berlakunya insiden kegagalan pembayaran sewa oleh penyewa yang boleh menjejaskan pendapatan dana.

Ke arah memastikan model-model pembangunan wakaf ini dapat direalisasikan, isu-isu yang berkaitan hendaklah ditangani menerusi anjakan paradigma dan reformasi dari segi kerangka perundangan, fatwa dan tadbir urus wakaf. Transformasi menyeluruh perlu dilakukan dalam pengurusan dan pentadbiran wakaf bagi menanggapi setiap isu dan cabaran yang dihadapi ke arah mengangkat martabat wakaf sebagai model pembangunan sosioekonomi ummah yang efektif dan lestari.

6.2 Implikasi Kajian

Implikasi bagi kajian ini dapat dilihat dari beberapa dimensi seperti yang berikut:

a) Implikasi polisi kajian ini adalah dari sudut akan bermulanya episod baharu usaha pengemblengan dan pembangunan aset-aset wakaf secara kontemporari menerusi instrumen pasaran modal Islam. Pendekatan ini secara tidak langsung memecahkan tradisi dan stigma bahawa aset-aset wakaf hanya aset-aset yang bersifat keagamaan dan tidak diiktiraf sebagai aset bersifat komersial setanding dengan aset-aset yang lain. Justeru, pelaksanaan pembangunan wakaf menerusi model dana amanah hartanah memerlukan kepada pemantauan dan pengawal seliaan yang bersepadu, berhemah dan efektif bagi memastikan tidak berlaku penyusutan nilai terhadap aset-aset wakaf yang memasuki pasaran modal Islam bahkan menunjukkan pertambahan dan peningkatan nilai.

b) Implikasi kepada masyarakat Islam adalah dari sudut wujudnya satu kelas aset wakaf yang baharu yang harus di sisi hukum syarak dalam bentuk unit amanah hartanah. Sehubungan itu, umat Islam dapat melaksanakan wakaf berkaitan aset hartanah tanpa memerlukan kepada modal yang tinggi menerusi wakaf unit amanah hartanah di samping pada masa yang sama dapat melihat bukti terhadap wakaf yang dibuat menerusi bangunan atau ikon wakaf yang tersergam. Di samping itu, hasil daripada agihan manfaat wakaf juga dapat dilaksanakan secara telus menerusi tadbir urus dan pelaporan yang efisien oleh pengurus dana yang mana akhirnya dapat meningkatkan keyakinan orang awam untuk berwakaf di dalam struktur seumpama ini. Manakala sebahagian pelabur yang mengharapkan pulangan pelaburan akan mendapat pulangan berdasarkan kepada keuntungan yang diperoleh oleh dana.

c) Implikasi kepada ekonomi adalah menerusi penyertaan aset wakaf secara lebih agresif dalam sistem ekonomi semasa yang mana aset-aset wakaf yang terpendam dan tidak produktif akhirnya berupaya menyumbang kepada perkembangan pasaran hartanah di negara ini. Mekanisme yang dicadangkan juga dapat meningkatkan penguasaan umat Islam Bumiputera dalam sektor hartanah di negara ini melalui pengambilalihan aset-aset berkualiti tinggi di lokasi perdana di seluruh negara. Di samping itu, penyertaan aset hartanah wakaf dalam pasaran modal Islam serta industri hartanah akan turut menyumbang kepada peningkatan aliran pendapatan berasaskan syariah kepada umat Islam di Malaysia termasuk meningkatkan saiz modal pasaran dan pengurusan aset berlandaskan syariah. Selain itu, sumbangan modal yang diperoleh daripada pelabur yang melanggan dan mewakafkan unit amanah hartanah akan dijadikan modal bagi membiayai projek-projek wakaf secara berterusan sama ada bagi membeli aset hartanah yang baharu yang kemudiannya dijadikan sebagai aset wakaf atau sebagai modal perniagaan yang berupaya mewujudkan peluang pekerjaan kepada masyarakat. Pendekatan ini secara tidak langsung mewujudkan suatu kitaran sihat dalam memobilisasi dana wakaf secara lestari untuk kemajuan sosioekonomi umat Islam.

d) Implikasi kepada dunia ilmu adalah melalui manifestasi penerapan konsep wakaf dalam instrumen pasaran modal Islam melibatkan mekanisme pembangunan dan pelaburan berkaitan hartanah secara kontemporari yang seterusnya mengiktiraf khazanah ilmu *fiqh* berkaitan wakaf yang bersifat *ijtihādī* iaitu terbuka kepada pentafsiran dan interpretasi baharu. Pengenalan kelas aset wakaf yang baharu dalam bentuk unit amanah hartanah Islam secara jelas menzahirkan keanjalan hukum muamalat Islam yang bersifat *murūnah* (fleksibel) selari dengan tuntutan dan keperluan zaman. Pendekatan ini berupaya meluaskan amalan berwakaf dalam masyarakat di

samping menerapkan ilmu dan membudayakan amalan melabur sambil berwakaf bagi mendapatkan ganjaran duniawi dan ukhrawi.

6.3 Cadangan dan Saranan

Berdasarkan kepada hasil dan implikasi kajian, terdapat beberapa cadangan dan saranan yang boleh diketengahkan kepada pihak-pihak yang berkaitan seperti yang berikut:

- a) Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan bagi Hal Ehwal Ugama Islam menerusi sekretariatnya Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (Jakim) perlu mengeluarkan pandangan hukum mengenai hukum mewakafkan unit amanah hartanah Islam sebagai suatu bentuk aset wakaf yang baharu. Pendekatan ini penting bagi memberikan kefahaman kepada masyarakat untuk merealisasikan wakaf dalam bentuk moden tanpa sebarang keraguan. Langkah yang sama wajar diambil oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri-Negeri untuk mewartakan pandangan hukum yang mengharuskan amalan mewakafkan unit amanah hartanah Islam bagi memberikan keyakinan kepada umat Islam untuk berwakaf. Keselarasan fatwa di peringkat kebangsaan dan negeri sememangnya amat penting untuk mengelakkan berlakunya kekeliruan dalam kalangan masyarakat berkaitan hukum-hukum yang menyentuh aspek muamalat terutamanya berkaitan dengan wakaf. Keputusan fatwa berkaitan wakaf yang selari juga melambangkan kesatuan fikrah dalam kalangan ulama di Malaysia yang bersifat konsensus di samping mencerminkan pendirian serius dan konsistensi Kerajaan Malaysia dalam menanggapi isu-isu semasa berlandaskan hukum syarak.
- b) Suruhanjaya Sekuriti Malaysia sebagai badan kawal selia pasaran modal Islam wajar bertindak proaktif dengan mengeluarkan garis panduan yang khusus berhubung tatacara pengurusan pelaburan aset-aset hartanah wakaf dalam bentuk instrumen kewangan termasuk kesediaan untuk berkongsi kepakaran dengan

pengurus wakaf bagi memelihara kekekalan aset tersebut daripada sebarang kemerosotan.

- c) Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) sebagai pemegang amanah tunggal harta wakaf hendaklah melakukan anjakan paradigma dengan memberikan penekanan kepada mekanisme pembangunan yang bersifat serampang dua mata dengan turut mengambil kira aspek pelaburan jangka panjang dalam usaha memajukan aset wakaf. Sehubungan itu, aplikasi pembangunan harta wakaf menggunakan instrumen pasaran modal Islam wajar diberikan pertimbangan di samping mekanisme-mekanisme sedia ada bagi tujuan menggembleng aset wakaf yang terbiar secara lebih progresif bagi menjana manfaat yang lebih stabil dan kompetitif kepada benefisiari wakaf serta umat Islam secara keseluruhan. MAIN juga disarankan untuk meneroka bentuk-bentuk aset wakaf yang baharu seperti unit amanah hartanah bagi meluaskan amalan berwakaf kepada segenap lapisan masyarakat di samping berupaya berperanan sebagai sumber pendanaan bagi MAIN untuk melaksanakan projek-projek wakaf. MAIN juga hendaklah bersedia melakukan transformasi dalam tadbir urus wakaf untuk melantik sebuah entiti korporat yang mempunyai kepakaran dalam hal ehwal pengurusan dan pembangunan harta wakaf secara efisien yang mana pada masa yang sama dapat meringankan beban tugas MAIN dalam menguruskan aset-aset milik umat Islam. Antara saranan lain ialah MAIN hendaklah memanfaatkan perkembangan teknologi sedia ada sama ada media cetak dan elektronik seperti internet, radio dan televisyen bagi meningkatkan kesedaran masyarakat Malaysia untuk berwakaf.
- d) Syarikat-syarikat pelaburan berkaitan kerajaan (GLIC) disarankan untuk bersama-sama berganding dalam menjayakan skim Wakaf REIT, Amanah Saham Hartanah Islam dan Dana Hartanah Wakaf dengan menghulurkan

sumbangan modal bagi menjayakan ketiga-tiga skim ini. Penyertaan GLIC seperti PNB dan TH dalam menyediakan modal hartanah terutama dalam penubuhan Wakaf REIT yang tidak melibatkan aset hartanah wakaf berupaya menaikkan imej dan reputasi sesebuah GLIC sebagai institusi korporat yang komited merealisasikan tanggungjawab sosial korporat. PNB khususnya memegang banyak aset hartanah strategik milik Bumiputera. Aset-aset yang berkualiti ini dapat digembleng untuk disuntik ke dalam skim Wakaf REIT dan Amanah Saham Hartanah Wakaf (ASHW) bagi meningkatkan saiz dana dan seterusnya meningkatkan keyakinan pelabur untuk melanggan unit-unit yang ditawarkan.

- e) Kerajaan Malaysia diharapkan akan terus komited dan mempunyai kekuatan dari sudut “desakan politik” (*political will*) ke arah menggubal dasar-dasar strategik dan berimpak tinggi berkaitan pembangunan harta wakaf.
- f) Masyarakat Islam hendaklah meningkatkan kefahaman mereka mengenai konsep wakaf dan sentiasa peka dalam memberikan sokongan terhadap usaha untuk memartabatkan fungsi wakaf ke arah menggerakkan aktiviti sosioekonomi umat Islam. Dalam hal ini, agensi-agensi berkaitan wajar mempertingkatkan komunikasi berkesan kepada segenap anggota masyarakat untuk membudayakan amalan wakaf.
- g) Hasil daripada penyelidikan ini juga berupaya membuka mata ramai penyelidik untuk meneroka aspek pengurusan kekayaan umat Islam dengan mengintegrasikan aplikasi instrumen pasaran modal Islam dalam membangunkan aset wakaf. Sehubungan itu, penyelidik menyarankan agar lebih banyak kajian berkaitan pembangunan wakaf menggunakan konsep skim pelaburan secara kolektif bagi mencari pendekatan yang praktikal dan efektif berhubung pelaksanaannya dalam konteks Malaysia. Penyelidikan mengenai

aplikasi dana amanah hartanah boleh dikembangkan dan diperluaskan perbahasannya secara lebih mendalam dan seterusnya berupaya mencetuskan pelbagai idea kreatif lagi inovatif dalam memantapkan usaha pelaksanaannya suatu hari nanti. Antara kajian lain yang dicadangkan adalah seperti yang berikut:

- i) Kajian empirikal untuk menghasilkan simulasi bagi menganalisis keupayaan cadangan mekanisme dana amanah hartanah Islam bagi membiayai pembangunan harta wakaf.
- ii) Kajian untuk meninjau potensi aplikasi wakaf unit amanah hartanah Islam di Malaysia dari sudut operasi, pengurusan risiko serta kecenderungan masyarakat untuk mewakafkan unit amanah.
- iii) Kajian sejauh mana kefahaman dan kecenderungan MAIN untuk melaksanakan pembangunan harta wakaf berteraskan kepada konsep pelaburan secara kolektif seperti I-REIT dan AHB.
- iv) Kajian sejauh mana ketelusan agihan manfaat wakaf dilaksanakan oleh MAIN bagi memenuhi hasrat pewakaf.
- v) Kajian sama ada perwakafan semua kategori harta alih seperti kenderaan, perabot dan peralatan perlu mendapat kebenaran daripada MAIN selaras dengan kedudukan MAIN sebagai pemegang amanah tunggal.

Hasil dapatan kajian ini diharapkan dapat merintis kepada usaha yang lebih pragmatik dan bersepadu melibatkan jalinan kerjasama strategik antara Majlis Agama Islam Negeri-Negeri (MAIN) agensi agensi-agensi seperti Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR), Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) serta Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dalam kerangka membangunkan harta wakaf secara dinamik dan progresif untuk kesejahteraan dan kemaslahatan ummah sejagat.

BIBLIOGRAFI

Buku

- ‘Afifi, Muḥammad (1991). *al-Awqāf wa-al-hayāh al-iqtisādiyyah fi misr fi al-‘asr al-‘Uthmāni* (al-Qāhirah : al-Hay’ah al-Miṣriyah al-‘Āmmah li al-kitāb.
- Abdul Ghani Samsudin. (2004). *Pembangunan ekonomi Islam: Perspektif Malaysia*. Kelang, Selangor.
- Abdul Jalil Borham. (2002). *Majalah ahkam Johor: Latar belakang, pelaksanaan dan komentar*. Kuala Lumpur: Universiti Teknologi Malaysia.
- Abū Ishaq al-Shāḥibī (t.t.), *al-Muwāfaqāt fi uṣūl al-sharī‘ah*. Beirut: Dār al-Ma‘rifah.
- Abū Zahrah. (1959). *Muḥāḍarāt fī al-Waqf*. T.tp: Matba‘ah ‘Ali Mukhaymar.
- Advanced Oxford Learner’s Dictionary* (Edisi Ke-8). (2010). Oxford: Oxford University Press.
- Afzalur Rahman*. (1988). *Muhammad Ensiklopedia Sirah*. (Nor Hayati Mohd. Nor et al., Terj.). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ahmad Mahdzan Ayob. (2005). *Kaedah penyelidikan sosioekonomi*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Al-‘Ālim, Yūsuf Hamīd. (1991). *Al-maqāsid al-‘āmmah li al-sharī‘ah al-Islāmiyyah*. Virginia, USA: The International Institute of Islamic Thought.
- al-Abī, Shaykh Ṣāliḥ ‘Abd al-Samī‘. (1970). *Jawāhir al-iklīl* (Jil.2). Beirut: Maktabah Thaqāfiyyah.
- al-Arnawūṭ, Muhammad M. (2000). *Dawr al-waqf fī al-mujtami‘at al-Islāmī*. Lubnan: Dār al-Fikr al-Mu‘āṣir.
- al-Buhūṭī, Maṣṣūr bin Yūsuf. (1999). *Kasshāf al-qinā‘ ‘an al-iqnā‘* (Jil. 5 dan 10). Riyāḍ: Wizārah al-‘Adl.
- al-Dār al-Quṭni, ‘Alī bin Umar. (t.t.). *Sunan al-dār al-Quṭnī*. Beirut: Dar al-Ma‘rifah.
- al-Dusuqī, Muhammad ‘Urfah. (1998). *Hāshiyah al-Dusūqī ‘ala al-sharḥ al-kabīr*. T.tp: al-Bābī al-Halabi)
- al-Fīruzabadī, Muhammad ibn Ya‘qūb. (1987). *al-Qāmūs al-muḥīṭ* (Beirut: Muassasah al-Risālah)
- al-Haytami, Ahmad Ibn Hajar. (1938). *Tuḥfah al-muhtāj bi sharḥ al-minhāj* (Jil. 2). al-Qāhirah: t.p.
- al-Heety, Abd Sattār Ibrahim. (1997). *Waqf and it’s role in development*. Qatar: Ministry of Awqaf and Islamic Affairs.
- al-Imām Mālik bin Anas. (t.t.). *al-Mudawwanah al-kubrā*. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- al-Kasānī, ‘Alau al-ddīn Abi Bakr bin Mas‘ud. (2000). *Badā‘ al-ṣanā‘i fi tartīb al-sharā‘i* (Jil. 8). Beirut: Dār al-Kitāb al-‘Ilmiyyah.
- al-Khaḥfīf, ‘Alī. *Aḥkām al-mu‘āmalāt al-Shar‘iyyah* (Kaherah: Dār al-Fikr, t.t.).

- al-Khin, Mustafā, Mustafā al-Bughā dan ‘Ali al-Sharbajī. (1996). *al-Fiqh al-manhājī ‘alā mazhabī al-Imām al-Shāfi‘ī* (Jilid ke-5). Damsyik: Dār al-Qalam.
- al-Khurashī, Abū ‘Abd Allah Muhammad. (1980). *al-Khurashī ‘ala al-mukhtasar al-jalīl sayyidī khalīl* (Jil. 8). Mesir: al-Ṭab‘ah al-Kubrā al-Amīriyyah.
- al-Māwardī, Abī al-Hasan Alī bin Muhammad bin Habīb. (1989). *al-Aḥkām al-sulṭāniniyyah wa al-wilāyat al-diniyyah*. Kuwait: Maktabah Dar Ibn Qutaybah.
- al-Māwardī, Abu Hasan. (1999). *al-Ḥāwī al-kabīr* (Jil. 7). Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- al-Nadwi Ahmad. A., (2000). *al-qawā‘id al-fiqhiyyah*. Dār al-Qalam, Syria.
- al-Nawāwī, Muhy al-Dīn. (t.t.). *al-Majmū‘ sharḥ al-muhaddhab li al-Shīrāzi* (Jil. 16). Jeddah: Maktabah al-Irsyād.
- al-Qalyubī wa Umayrah. *Shihāb al-Dīn Aḥmad bin Aḥmad bin Salāmah wa Aḥmad al-Burullusi*. (1956). *Hāshiyatān ‘ala minhāj al-ṭālibīn*. Mesir: Maktabah Muṣṭafā al-Bābi al-Halabi wa Awlādihi.
- al-Qarahdāghī, Ali Muhyiddin. (t.t.). *Istithmār al-waqaf wa tūruquhu al-qaḍmah wa al-hadīthah*. t.tp.: Maktabah Mishkāt al-Islāmiyyah.
- al-Qāsimī, Mujāhid al-Islāmī. (2001). *al-Waqf: Buhūth mukhtārah muqaddimah fi al-nadwah al-fiqhiyyah al-‘āshirah li-majma‘ al-fiqh al-Islāmī fī al-Hind I’dād wa-taqdīm*. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyah.
- al-Ramlī, Sham al-Dīn Muhammad Abī al-‘Abbās Ahmad bin Hamzah Ibn Shihāb al-Dīn. (2003). *Nihāyah al-Muhtāj ila Sharḥ al-Minhāj* (Jil. 5). Beirut: Dār al-Kutub al-‘Alamiyyah.
- al-Sarakhsī, Shams al-Dīn. (t.t.). *al-Mabsūṭ* (Jil.12). Beirut: Dār al-Ma‘rifah.
- al-Ṣāwī. Ahmad. (1995). *Bulghāt al-ṣālīk li aqrabi al-masālīk*. Dār al-Kutub al-‘Alamiyyah.
- al-Sharbīnī, Shams al-Dīn Muhammad bin al-Khatīb. (1997). *Mughnī al-muhtāj ilā ma‘rifati alfāz al-minhāj* (Jil.8). Beirut: Dar al-Ma‘rifah.
- al-Shaykh Niẓām. (t.t.). *al-Fatāwā al-hindiyyah al-ma‘rūfah bī al-fatāwā al-‘alamiriyyah* (Jil. 2). Beirut: Dār al-Kutub al-‘Alamiyyah.
- al-Ṭabari, Abī Ja‘far Muhammad ibn Jarīr. (1998). *Tafsīr al-Ṭabari al-musammā jami‘ al-bayān fī ta‘wīl al-Qurān*. Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah,
- al-Ṭarābulṣī, Burhān al-Dīn Ibrāhīm bin Mūsa bin Abī Bakr ibn al-Shaykh ‘Alī (1902). *Al-Is‘āf fi al-aḥkām al-awqāf*. Mesir: Maṭba‘ah Hindiyyah.
- al-Zarqā’, Mustafā Ahmad. (1967). *al-Fiqh al-Islāmī fī taubīh al-jadīd*. Damsyik: Maktabah Alif Ba’.
- al-Zarqā’, Muṣṭafā Ahmad. (1998). *al-aḥkām al-awqāf*. ‘Ammān: Dār ‘Ammar.
- al-Zarqā’, Mustafā Ahmad. (1998). *al-Madkhal al-fiqh al-‘ām*. Damsyik: Dar al-Qalam.
- al-Zuḥaylī, Wahbah. (1985). *Fiqh al-Islāmī wa adillatuhu*. Damsyik: Dār al-Fikr.
- al-Zuḥaylī, Wahbah. (1987). *al-Waṣāyā wa al-waqf fi al-fiqh al-Islāmī*. Damsyik: Dār al-Fikr.
- Anwar A. Qadri. (1963). *Islamic jurisprudence in the modern world*. Bombay: N.M Tripathi Private.

- Arjomand, S. A. (1998). Philanthropy, the law and public policy in the Islamic world before the modern era. Dalam Ilchman, F. Warren (Eds.). *Philanthropy in the world's tradition* (h. 109-132). Bloomington: Indiana University Press.
- Asyraf Wajdi Dusuki et al. (Eds.). *Islamic financial system: Principles and operations*. Kuala Lumpur: International Sharia'h Research Academy for Islamic Finance (ISRA). 452-453.
- Asyraf Wajdi Dusuki et. al. ed. (2011). *Islamic financial system: Principles and operations*. Kuala Lumpur: International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA).
- Badrān, Abū al-‘Aynayn. (1986). *Aḥkām al-wasāya wa al-awqāf fī al-sharī‘ah al-Islāmiyyah*. Kaherah: Dār al-Jāmi‘ah.
- Badrān, Abū al-‘Aynayn. (t.t.). *Tārīkh al-fiqh al-Islāmī wa naẓariyyāt al-milkiyyah wa al-‘Uqūd*. Dār al-Nahḍah al-‘Arabiyyah.
- Baer, G. (1990). The dismemberment of awqaf in early nineteenth-century Jerusalem. Dalam Gad G. Gilbar (Eds.), *Ottoman Palestine, 1800-1914: Studies in economic and social history* (h. 299–319). Leiden: E.J. Brill.
- Bank Negara Malaysia. (2010). *Resolusi Syariah dalam kewangan Islam* (Edisi ke-2). (Kuala Lumpur:Bank Negara Malaysia.
- Black, Henry Campbell. (1999). *Black's law dictionary: definitions of the terms and phrases of American and English jurisprudence, ancient and modern* (Edisi ke-7). St. Paul, Minn:West Publishing Co.
- Brooks, C. Arthur. (2009). *Social entrepreneurship: A modern approach to social value creation*. New Jersey: Prentice Hall.
- Brown L. D., dan Mark H. M. (2001). *Accountability, strategy and international non-governmental organizations. The Hauser Center for nonprofit organizations*. Harvard: The Kennedy School, Harvard University.
- Bryce, H. J. (2000). *Financial and strategic management for nonprofit organizations, a comprehensive reference to legal, financial, management and operations rules and guidelines for nonprofits*. (Edisi ke-3). San Francisco: Jossey-Bass.
- Bryman, A. dan Bell, E. (2007). *Business research methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Chapra, M. Umer. (2006). *Ibn Khaldun's theory of development: Does it help explain the low performance of the present-day Muslim world*. Jeddah: Islamic Research and Training Institute.
- Che, L. and Mills, T. I. (2010). Dalam G. Newell and K. Sieracki (eds.), *Global trends in real estate finance* (h. 3-18). Melbourne: Blackwell Publishing Ltd. 2010, 3-18.
- Cizakca, Murat. (1996). *A comparative evolution of business partnerships: The Islamic world and Europe, with specific reference of Ottoman archives*. Leiden: E.J. Brill.
- Cizakca, Murat. (2000). *A history of philanthropic foundations, the Islamic world from the seventh century to the present*. Istanbul: Bogazici University Press.
- Cizakca, Murat. (2011). *Islamic capitalism and finance: Origins, evolution and future*. USA: Edward Elgar.

- Compendium for islamic financial terms: Arabic-English*. (2010). Kuala Lumpur: International Shariah Research Academy for Islamic Finance (ISRA).
- Denzin, Norman K. dan Lincoln, Yonna S. (1994). *Handbook of qualitative research*. Thousands Oak, California: Sage.
- Faizah Hj Ismail. (1995). *Asas muamalat dalam Islam*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Gray, D. E. (2014). *Doing research in the real world* (Edisi ke-3). Los Angeles: Sage Publications.
- Habib Ahmed, *Role of zakāh and awqāf in poverty alleviation, (occasional paper no. 8)*. 2004. Jeddah: Islamic Development Bank, Islamic Research and Training Institute.
- Habib Ahmed,. 2004. *Role of zakah and awqaf in poverty alleviation*. Jeddah: Islamic Research Training (IRTI), Islamic Development Bank (IDB).
- Halil, Inalcik. (1994). *The Ottoman state: economy and society, 1300-1600*. Dalam Halil Inalcik dan Quataert, Donald (Eds.), *An economic and social history of the Ottoman Empire: 1300-1914* (h. 42-60). United Kingdom: Cambridge University Press.
- Hasan Abdullah al-Amin. 1994. *Idārah wa tathmīr mumtalakāt al-awqāf*. t.tp.:al-Bank al-Islāmī li al-Tanmiyyah al-Ma‘had al-Islāmī.
- Hasanuddin Ahmad. (1998). *Strategies to develop waqf administration in India, research paper no. 5*. Jeddah: Islamic Research and Training Institute (IRTI).
- Henry Cattan (1955). The Law of Waqf. Dalam Majid Khadduri dan Herbert, H. L. (Eds.). *Law in the Middle East* (h. 213-218). Washington, D.C.: The Middle East Institute.
- Hidayatul Ihsan dan Shahul Hameed Hj. Mohamed Ibrahim. (2011). Waqf accounting and possible use of SORP 2005 to develop waqf accounting standards. Dalam Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (Eds.), *Essential readings in contemporary waqf issues* (h. 353-385). Kuala Lumpur, CERT Publication.
- Hodgson, M.G.S. (1974). *The venture of Islam: Conscience and history in a world civilization* (Jil. 2). Chicago: The University of Chicago Press.
- Hoexter, M. (1998). *Endowments, rulers and community: Waqf al-Haramayn in Ottoman Algiers*. Leiden: Brill.
- Ibn ‘Ābidīn, Muhammad Amīn. (2003). *Radd al-mukhtār ‘ala dūr al-mukhtār sharh tanwīr al-abṣār* (Jil. 6). Riyāḍ: Dar al-‘Ālim al-Kutub.
- Ibn al-‘Arabī al-Mālikī. (t.t.). *Āridah al-aḥwazī bī sharḥ al-Tirmidhī*. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Ibn al-Humām, *Sharḥ Faḥ al-Qadīr*. Jilid Ke-6. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.
- Ibn Hajr al-‘Asqalanī, Ahmad b. ‘Alī. (1993). *Bulūgh al-marām min adillah al-aḥkām*. Riyāḍ: Maktabah Dār al-Salam.
- Ibn Kathīr. (t.t.). *Tafsīr al-Qurān al-‘Azīm*. (Jil. 1). T.tp: Muasasāt al-Rayyān.
- Ibn Khaldūn. (1958). *The muqaddimah: An introduction to history*. (Franz Rosenthal, Terj.). (Jil. 1- 2). New York: Pantheon Books.
- Ibn Khaldun. (1993). *Mukadimah Ibn Khaldun*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

- Ibn Qudamah, Abi Muhammd Abdullah bin Ahmad bin Muhammad. (1997). *al-Mughnī* (Jil. 5 dan 8). Riyāḍ: Dar ‘Alam al-Kutub.
- Ibn Rushd. (1999). *Bidāyah al-mujtahid*. Beirut: Dār Ibn Ḥazm.
- Ibn Taymiyyah. (2004). *Majmū‘ fatāwa*. (Jil. 16). Arab Sa‘ūdi: Wizārah al-Shu‘un al-Islamiyyah wa al-Awqaf wa al-Da‘wah wa al-Irshad.
- Islamic Development Bank. (2000). *Resolutions and recommendations of the Council of the Islamic Fiqh Academy 1985-2000*. Jeddah: Pengarang.
- Ismail Omar. (1999). Pelaburan hartanah. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Jabatan Kemajuan Islam Malaysia. (2011). *Tafsir pimpinan Ar-Rahman kepada pengertian al-Quran* (30 juz). (Cetakan Ke-11). (Sheikh Abdullah Basmeih Terj.). Kuala Lumpur: Pengarang.
- Kahf, Monzer. (2011). *Asāsiyyāt al-tamwīl al-Islāmi*, ISRA: Kuala Lumpur.
- Kahf, Monzer. (2011). Financing the development of awqaf property. Dalam Monzer Kahf dan Siti Mashitoh Mahamood (Eds.), *Readings in contemporary waqf issues* (h. 165-202). Kuala Lumpur: CERT Publications Sdn. Bhd.
- Kahf, Monzer. (2011). Waqf and its sociopolitical aspects. Dalam Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (Eds.), *Essential readings in contemporary Waqf issues* (h. 45-55). Kuala Lumpur, CERT Publication.
- Kamus Dewan* (Edisi ke-4). (2010). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Kuran, T. (2004). *Islam and mammon: The economic predicaments of Islamism*. Princeton and Oxford: Princeton University Press.
- Kurshid Ahmad. (1980). Economic development in an Islamic framework. Dalam Kurshid Ahmad (Eds.). *Studies in Islamic economics*. Leicester: Islamic Foundation.
- Lane, J.-E., Redissi, Hamadi dan Saydawi, Riyad. (2009). *Religion and Politics: Islam and Muslim civilization*. England: Ashgate Publishing Limited.
- Magda Ismail Abdel Mohsin. (2009). *Cash waqf: A new financial product*. Kuala Lumpur: Prentice Hall.
- Majma‘ al-Lughah al ‘Arabiyyah. (2004). *al-Mu‘jam al-wasīf* (Jil. 2). Maktabah al-Shurūq al-Dawliyyah.
- Mālik bin Anas, *al-Muwatta’*. (1992). Dubai: Maktabah al-Furqān.
- Marjan Muhammad, Beebee Salma Sairally dan Fakhrukh Habib (Eds.). (2015). *Islamic capital markets: Principles & practices*. Kuala Lumpur: International Sharia‘h Research Academy for Islamic Finance (ISRA).
- Mawsū‘āt al-hadīth al-sharīf: al-kutub al-sittah*. (2008) (Ṣālih ibn ‘Abd al-‘Azīz ibn Muhammad ibn Ibrāhīm, Ed.). al-Riyāḍ: Dār al-Salam.
- Merriam, Sharan B. (1990). *Case study research in education: A qualitative approach*, (Edisi ke-3). San Francisco: Jossey-Bass Publishers.
- Mohammed Obaidullah dan Khan Tariqullah. (2008). *Islamic microfinance development: Challenges and initiatives*. Jeddah: Islamic Research and Training Institute (IRTI), Islamic Development Bank (IDB).
- Mohd Afandi Mat Rani *et al.* (t.t.). *Transformasi wakaf di Malaysia: Isu dan cabaran*. Shah Alam: Institut Kajian Zakat Malaysia, Universiti Teknologi MARA.

- Mohd Daud Bakar. (1999). Konsep dan matlamat harta dalam pembangunan ummah. Dalam Abdul Monir Yaacob dan Mohd. Fauzi Mustaffa (Eds.), *Pentadbiran harta menurut Islam* (h. 1-24). (Kuala Lumpur: Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM).
- Mohd Majid Konting. (1998). *Kaedah penyelidikan pendidikan*. Ampang: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohd Zain Haji Othman. (1982). *Islamic law with special reference to the institution of waqf*. Kuala Lumpur: Jabatan Perdana Menteri.
- Muhammad Kamal al-Dīn (1998). *al-Wasāyā wa al-waqf fī al-fiqh al-Islāmī*. (t.tp.): Muassasah Jāmi'iyah al-Dirāsāt.
- Nazīh Hammād. (1993). Asālib istithmār al-awqāf wa usas idāratihā. Dalam *Abhāth nadwah nahw dawr tanmīwī*. Kuwait: Wizārah al-Awqāf wa Shu'ūn al-Islāmiyyah.
- Ni'mat 'Abd al-Laṭīf Masyhur. (1997). *Āthār al-waqf fī tanmiyyah al-mujtama'*. Kaerah: Markaz Ṣālih 'Abdullah Kamil li al-Iqtisād al-Islāmī, Jāmi'ah al-Azhār.
- Nik Mohd. Zain Yusof dan Azimuddin Bahari. (1999). Kedudukan dan potensi pembangunan hartanah wakaf di Malaysia: Satu penilaian. Dalam Nik Mustafa Nik Hasaan (Eds.), *Konsep dan pelaksanaan wakaf di Malaysia* (h.105-154). Kuala Lumpur: Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM).
- Nik Mustapha Nik Hassan. (1999). Sumbangan institusi wakaf kepada pembangunan ekonomi". Dalam Nik Mustapha Nik Hassan (Eds.), *Konsep wakaf dan pelaksanaan wakaf di Malaysia* (h. 1-15). Kuala Lumpur: Institut Kefahaman Islam Malaysia, 1999.
- Nor Sharina Mohd Rafien *et al.* (2013). Not-for-profit religious organization in Malaysia: A case on zakat institution. Dalam Noraini Mohamad *et al.* (Eds.), *Islamic philanthropy for ummah excellence* (h. 239-249). Kuala Lumpur: Institut Kajian Zakat Malaysia, Universiti Teknologi MARA.
- Osman Sabran. (2002). *Pengurusan harta wakaf*. Skudai: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Piaw, Chua Yan. (2006). *Buku 2 asas statistik penyelidikan*. Kuala Lumpur: Mc Graw Hill Education.
- Razali Othman (2015). *Institusi wakaf: Sejarah dan amalan masa kini*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Razali Othman (2015). *Wakaf tunai: Sejarah, amalan dan cabaran masa kini* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pusataka.
- Robson, C. (2007). *How to do a research project; A guide for undergraduate students*. Malden, Massachusetts: Blackwell Publishing Ltd.
- Rubin, H. J. dan Rubin, I. S. (2012). *Qualitative interviewing: The art of hearing data*. Thousands Oak, California: Sage.
- S. Mishkin, F. (2010). *The economics of money banking and financial markets*. Business school edition. United Kingdom: Pearson.
- Ṣabīrī, 'Ikrimah Sa'īd. (2008). *al-Waqf al-Islāmī bayna al-nazariyyah wa al-taṭbīq*. al-Urdūn: Dār al-Nafā'is.

- Sait, S. dan Lim, H.(2006). *Land law and Islam: Property human rights in the Muslim world*. London: Zed Books Ltd.
- Securities Industry Development Corporation (SIDC). (2009). *Soal jawab pelabur, langkah permulaan pelaburan*. Kuala Lumpur: Pengarang.
- Shalabi, Muhammad Mustafā (1982). *Aḥkām al-waṣāya wa al-awqāf*. Beirut: Dār Jāmi‘ah.
- Shamsiah Abdul Karim. (2011). Contemporary waqf administration and development in Singapore: Challenges and Prospects. Dalam Monzer Kahf dan Siti Mashitoh Mahamood (Eds.), *Essential readings in contemporary waqf issues*. Kuala Lumpur: CERT Publications Sdn Bhd, 109-128.
- Singer, A. (2008). *Charity in Islamic societies*. United Kingdom: Cambridge University Press.
- Siti Mashitoh Mahamood (2002). *Pelaksanaan istibdāl dalam pembangunan harta wakaf di Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan Syariah dan Undang-Undang.
- Siti Mashitoh Mahamood (2011). Law of waqf in Malaysia: Recent developments. Dalam Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (Eds.). *Essential readings in contemporary waqf issues (h. 77-108)*. Kuala Lumpur: CERT Publications.
- Siti Mashitoh Mahamood. (2002). *Bagaimana membuat wakaf*. Kuala Lumpur: Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya. 2002.
- Siti Mashitoh Mahamood. (2002). *Pelaksanaan istibdāl dalam pembangunan harta wakaf di Malaysia*. Kuala Lumpur: Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya.
- Siti Mashitoh Mahamood. (2006). *Waqf in Malaysia: Legal and administrative perspective*. Kuala Lumpur: University Malaya Press.
- Surtahman Kastin dan Sanep Ahmad. (2010). *Ekonomi Islam, dasar dan amalan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. (2006). *Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia* (Edisi ke-2). Kuala Lumpur: Pengarang.
- Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. (2009). *Islamic capital market-Islamic equity market*. Petaling Jaya: Lexis Nexis.
- Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. (2014). *Waqf assets: Development, governance and the role of Islamic capital market*. Kuala Lumpur: Pengarang.
- Syed Ameer Ali. (1912). *Mahommedan law: Compiled from authorities in the original arabic*. Calcutta: Thacker, Spink and Co.
- Toynbee, A. J. (1987). *A Study of history; abridgement by D.C. Somervell* (Jil.3). London: Oxford University Press.
- Vogt, W. P., Gardner, D. C., dan Haefelle, L. M. (2012). *When to use what research design*. New York: The Guilford Press.
- Wildermuth, D. (2012). *How the smart money invests. wise money. Using endowment investment approach to minimize volatility and increase output*. New York: Mc Graw Hill.
- Wilson, R. K. (1912). *Anglo-Muhammadan law: A digest preceded by a historical and descriptive introduction of the special rules now applicable to Muhammadans as*

such by the civil courts of British India, with full references to modern and ancient authorities. London : W. Thacker.

- Wizārat al-Awqāf wa al-Shu'ūn al-Islāmiyyah. (1990). *al-Mawsū'āt al-fiqhiyyah* (Jil. 18). Kuwait: Dār al-Salāsīl.
- Yildirim, R. (2011). Dervishes waqfs, and conquest: Notes on Early Ottoman expansion in thrace. dalam Ghazaleh, Pascale (Eds.), *Held in Trust: Waqf in the Islamic World* (h. 23-40). Cairo: The American University in Cairo Press.
- Yin, Robert K. (1984). *Case study research: Design and methods*. California: Sage.
- Yūsuf Hamīd al-'Ālim (1991). *al-Maqāṣid al-'āmmah li al-Sharī'ah al-Islāmiyyah*. Virginia, USA: The International Institute of Islamic Thought.
- Zarqa, Muhammad Anas. (2011). Leveraging philanthropy monetary waqf for micro finance. Dalam Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (Eds.). *Essential readings in contemporary waqf issues* (h. 389-396). Kuala Lumpur: CERT Publications.
- Zarqā', Muḥammad. (1989). Al-Wasāil hadīthah li al-tamwīl wa al-istithmār. Dalam *Idārah wa tathmīr mumtalakāt al-awqāf*. Jeddah: Institute of Development Bank.
- Zaydan, 'Abd al-Karim (1986). *al-Madkhal li al-Dirāsah al-Sharī'ah al-Islāmiyyah*. Beirut: Maktabah al-Quds.
- Zikmund, W.G. (2000). *Business research method*. Orlando, USA: Dryden Press.

Jurnal

- Abdul Haseeb Ansari, Parveen Jamal dan Umar A. Oseni. (2012). Sustainable development: Islamic dimension with special reference to conservation of the environment. *Advances in natural and applied sciences* 6(5), 607-619.
- Abu Bakar Manan. (2007). Isu-isu semasa berhubung pembangunan tanah wakaf. *Jurnal Pengurusan JAWHAR*, 1(1), 53-71.
- Ahmad Husni Hamzah et al. (2010, May). Empirical investigation on the performance of the Malaysian real estate investment trusts in pre-crisis, during crisis and post-crisis period. *International Journal of Economics and Finance* 2(2), 62-69.
- Ainul Jaria Maidin dan Omar Oseni. (2011, Jun). Islamic principles on sustainable land use planning and development. *Journal of Islamic Law Review* 7(1), 60-63.
- Ali, Ashfaque. (2002). Socio-economic role of awqaf in the advancement of Muslims. *AWQAF* 3, 21-22.
- Al-Ma'mun Suhrawardy. (1911). The Waqf of Movables. *Journal of Asiatic Society of Bengal* 7, 324-430.
- Anuar Alias dan Soi Tho, C. Y. (2011, Special Issue). Performance analysis of REITs: comparison between M-REITS and UK-REITs. *Journal of Surveying, Construction and Property* 2, 38-61.

- Ashraf Md. Hashim. (2007). The collection of *waqf* through insurance companies: a critical analysis of the Malaysian experience. *Review of Islamic Economics* 11, 63-74.
- Asma Salman dan Nauman Munir. (2012, Summer). Choice between debt and equity and its impact on business performance. *The International Journal of Organizational Innovation* 5(1). 284-295.
- Asmak Ab. Rahman dan Wan Marhaini Wan Ahmad. (2011). “The concept of *waqf* and its application in an Islamic insurance product: The Malaysian experience. *Arab Law Quarterly* 25, 203-219.
- Asmak Ab. Rahman. (2009). Peranan wakaf dalam pembangunan ekonomi umat islam dan aplikasinya di Malaysia. *Jurnal Syariah* 17 (1), 136-144.
- Asyraf Wajdi Dusuki. (2007). Practice and prospect of Islamic real estate investment trusts (I-REITs) in Malaysian Islamic Capital Market. *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance* 6(2), 27, 25-40.
- Chapra, M. Umer. (2008, April). Ibn Khaldūn’s theory of development: Does it help explain the low performance of the present-day Muslim world? *Journal of Socio-Economics* 37(2), 836-863.
- Chin, W., P. Dent and C. Roberts. (2006). An exploratory analysis of barriers to investment and market maturity in Southeast Asian cities”, *Journal of Real Estate Portfolio Management* 12 (2006), 49-58.
- Cizakca, Murat. (1998, November). Awqaf in history and its implications for modern Islamic economies. *Islamic Economic Studies* 6(1), 43-70.
- Daza, Jose Rigoberto Parada. (2010). Economy of non-profit organizations: Charities and donations. *International Research Journal of Finance and Economics* 52, 89-101.
- Engku Rabiah Adawiah Engku Ali. (2003). Redefining property and property rights in Islamic law of contracts, *Jurnal Syariah* 11(33), 47-60.
- Fergus, A. H. T. dan Rowney, J. I. A. (2005, Ogos). Sustainable Development: Lost Meaning and Opportunity? *Journal of Business Ethics* 60(1), 17-27.
- Gatchev, V. A., Spindt, P. A. dan Tarhan, V., (2009). How do firms finance their investments? The relative importance of equity issuance and debt contracting costs. *Journal of Corporate Finance* 15, 179–195.
- Hairul Suhaimi Nahar dan Hisham Yaacob. (2011). Accountability in the sacred context the case of management, accounting and reporting of a Malaysian cash awqaf institution”, *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 2(2), 87-113.
- Hasnol Zam Zam. (2007). Cabaran dalam mempertingkatkan potensi pembangunan tanah wakaf. *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 1(1), 1-22.

- Hydzulkifli Hashim dan Asmak Ab. Rahman. (2012). Pengurusan pembangunan harta wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) terhadap Wakaf Seetee Aishah. *IJMS 19(2)*, 103-123.
- Ihsan, H. dan Shahul Hameed M.I. (2011). WAQF accounting and management in Indonesian WAQF institutions: The cases of two WAQF foundations. *Humanomics 4*, 252-269.
- Ihsan, H., Ayedh, A.M. and Shahul-Hameed, M.I. (2006). Towards the betterment in management and transparency of waqf institutions: Lessons from the charity commission. *Al-Risalah 6*, 27-46.
- Scarlata, M. R. & Alemany, L. (2011). Deal structuring in philanthropic venture capital investments: Financing instrument, valuation and covenants. *Journal of Business Ethics 95(2)*, 121-145.
- Pepin, J. (2005). Venture capitalists and entrepreneurs become venture philanthropists. *International Journal of Nonprofit and Voluntary Sector Marketing 10(3)*. 165-173.
- Joni Tamkin Borhan. (2008). Pemikiran pembangunan ekonomi berteraskan Islam. *Jurnal Usuluddin 27*, 93-107.
- Kuran, T. (1997, Mac). Islam and Underdevelopment: An old puzzle revisited, *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, 41-71.
- Kuran, T. (2001). The provision of public goods under Islamic law: Origins, impact, and limitations of the waqf system. *Law and Society Review*, 35(4), 841-898.
- Kuran, T. (2012). The economic roots of political underdevelopment in the Middle East: A historical perspective. *Southern Economic Journal*, 78(4), 1086-1095.
- Kuran, T. (2012). Why the middle east is economically underdeveloped: Historical mechanisms of institutional stagnation. *The Journal of Islamic Economic Perspectives*, 18(3), 71-90.
- Kuran, Timur. (2005). The absence of the corporation in Islamic law: Origins and persistence. *American Journal of Comparative Law*, 53(4), 799-803.
- Luqman Haji Abdullah. (2010). Istibdāl harta wakaf dari perspektif Mazhab Syafi'e,. *Jurnal Fiqh 7*, 71-82.
- Magda Ismail Abdel Mohsin. (2010, June). Revitalization of waqf administration and family waqf law. *US-China Law Review 7(6)*, 1-8.
- Mandaville, J. E. (1979). "Usurious piety: The cash awqaf controversy in the Ottoman Empire. *International Journal of Middle Eastern Studies 10(3)*, 289-308.
- Md. Shahedur Rahaman Chowdhury, Mohd Fahmi Ghazali dan Mohd Faisal Ibrahim. (2011, November). Economics of cash waqf management in Malaysia: A proposed *cash waqf* model for practitioners and future researchers. *African Journal of Business Management 5(30)*, 12155-12163.

- Mohammad Tahir Mohammad Sabit dan Abdul Hamid Mar Iman. (2006). Obstacles of the current concept of waqf to the development of waqf properties and the recommended alternative. *Malaysian Journal of Real Estate* 1(1), 27-38.
- Mohammad Tahir Mohammad Sabit. (2009). Alternative development financing instruments for waqf properties. *Malaysian Journal of Real Estate* 4(2), 25-59.
- Muhammad Akram Khan. (1991). The Future of Islamic economics. *Futures* 23(3), 248-261.
- Muhammad Faishal Ibrahim, Ong, S. E dan Akinsomi Kola. (2012). Shariah compliant real estate development financing and investment in the Gulf Cooperation Council. *Journal of Property Investment & Finance* 30(2), 175-197.
- Muhammad Faishal Ibrahim dan Ong Sew Eng. (2008). "Shari'ah compliance in real estate investment", *Journal of Real Estate Portfolio Management* 14, 401-114.
- Muhammad, Ibrahim Nuruddeen. (2010). Scholars, merchants and civil society: imperative for waqf-based participatory poverty alleviation initiatives in Kano, Nigeria", *Humanomics* 26(2), 139-57.
- Narayanan M. P. (1988, Mac). Debt versus equity under asymmetric information. *Journal of Financial and Qualitative Analysis* 23(1), 39-51.
- Naziree Md. Yusof. (2010, Disember). Saham wakaf selangor: Hala tuju dan potensi dalam pembangunan masyarakat. *Kanun*, 22(4), 29-46.
- Newell, G. dan Atasya Osmadi. (2010). Assessing the importance of factors influencing the future development of REITS in Malaysia. *Pacific Rim Property Research Journal* 16(3), 358-374.
- Newell, G. dan Atasya Osmadi. (2009, Disember). The development and preliminary performance analysis of Islamic REIT in Malaysia. *Journal of Property Research* 26(4), 329-347.
- Ong, T. S. *et al.* (2012, May). Malaysian real estate investment trusts: A performance and comparative analysis. *International Journal of Economics and Finance* 4(5), 73-84.
- Messer, R. (2011, Januari-Mac). New Financing opportunities for airports: Exploring the possibility of a speciality REIT. *Journal of Airport Management* 5(2).
- Sadeq, Abul Hasan M. (2002). Waqf, pertual charity and poverty alleviation. *International Journal of Social Economics*, 29(1/2), 135-151.
- Sardar, Ziauddin. (1996). Beyond development: An Islamic perspective. *The European Journal of Development Research* 8(2) (Special Issue: Cultural Perspectives on Development), 36-55.

- Shamsiah Abdul Karim. (2010, March). Contemporary Shari'a compliance structuring for the development and management of waqf assets in Singapore. *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies* 3(2),143-164.
- Shatzmiller, M. (2001). Islamic institutions and property rights: The case of the 'public good' waqf. *Journal of Economic and Social History of the Orient*, 44-74.
- Shatzmiller, M. (2011). Economic performance and economic growth in the early Islamic world. *Journal of the Economic and Social History of the Orient*, 132-184.
- Siti Mashitoh Mahamood *et al.* (2007). Konsep wakaf sebagai instrumen pembangunan harta tanah di Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI). *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 1(2),1-32.
- Siti Mashitoh Mahamood. (2007). Pembentukan dana wakaf menurut perspektif syariah dan undang-undang serta aplikasinya di Malaysia, *Jurnal Syariah* 15(2), 61-83.
- Sohaimi Mohd Salleh dan Syarqawi Muhammad. (2008). Waqaf development in malaysia: Issues and challenges". *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 2(1), 1-24.
- Syahnaz Sulaiman. (2008). Hukum pembangunan tanah wakaf khas menurut perspektif syarak. *Jurnal Muamalat* 1, 45-64.
- Tunku Alina Raja Muhd Alias. (2012). Venture capital strategies in waqf fund investment and spending. *ISRA International Journal of Islamic Finance* 4(1), 99-126.
- Zarqa, Muhammad Anas. (1994, June). Financing and investment in *awqaf* projects: A Non-technical introduction. *Islamic Economic Studies* 1(2), 55-62.

Prosiding/Kertas Kerja/Akhbar/Majalah

- Abdul Shakor Borham. (2011, Jun). *Pelaksanaan pembangunan wakaf korporat Johor Corporation Berhad (JCorp): satu tinjauan*. Kertas kerja dibentangkan di International Conference on Humanities, Park Royal Hotel, Pulau Pinang.
- Abu Bakar Yang. (2014, Disember). *Pembangunan wakaf (Perbadanan Wakaf Negeri Selangor)*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, Hotel Istana Kuala Lumpur.
- Al-Busharah, Khaled M. (2012, Disember). *Kuwait Awqaf Public Foundation, (KAPF), Developmental social experience and prospects*. Kertas kerja dibentangkan di The Arab Forum Towards A New Welfare Mix: Rethinking the Role of the State, Market and Civil Society in the Provision of Basic Social Services, Beirut.
- Ali Hashim. (2015, Mac). *Waqaf korporat benteng ekonomi Melayu dan umat Islam*. Kertas kerja dibentangkan dalam Kuliah Umum Pusat Kajian Kecemerlangan Melayu, Balai Ilmu, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur, 24 Mac 2015).

- Aminah Mohsin dan Mohammad Tahir Sabit Mohammad. (2011). *Weaknesses of current capital raising, financing, and investment methods of awqaf (islamic trusts)*. Kertas kerja dibentangkan di International Conference on Social Science and Humanity, International Proceedings of Economics Development Research (IPEDR) (Jil. 5, h. 401-405). Singapore: IACSIT Press.
- Anan C. Mohd. (2012, September). *Pembangunan wakaf-pengalaman Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Wakaf Serantau, Hotel Sunway Putra, Kuala Lumpur.
- Anan C. Mohd. (2014, Disember). *Senario pembangunan waqf di Malaysia: Waqaf melestarian pembangunan ummah*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, Hotel Istana, Kuala Lumpur.
- Birol Baskan. (2002, Mei). *Waqaf system as a redistribution mechanism in Ottoman Empire*. Kertas kerja dibentangkan di *17th Middle East History and Theory Conference*, Center for Middle Eastern Studies, University of Chicago.
- Cizakca, Murat. (2012, Disember). *The waqf, its contribution and basic operational structure*. Kertas kerja dibentangkan di *Waqf Redefining Prosperity and Growth*, International Centre for Education in Islamic Finance (INCEIF), Kuala Lumpur.
- Fauziah Mohd Noor. (2011,Oktober). *Wakaf delivering system in Malaysia with special reference to Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) and Yayasan Wakaf Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di *Langkawi Islamic Finance and Economics International Conference (LIFE 3)*, Islamic Banking and Finance: Waqaf, Zakat and Sadaqah as Community Empowerment and Strategies for the Economic Transformation of the Ummah, Meritus Pelangi Resort, Langkawi.
- Habib Ahmed. (2007, Mac). *Waqf based microfinance: Realizing the social role of Islamic finance*. Kertas kerja dibentangkan di *International Seminar on Integrating Awqaf in the Islamic Financial Sector*, Singapore.
- Hamzah Husayn. (2009). *Hukm waqf al-ashām, wa al-ṣukūk wa huqūq al-ma'naviyyah*. Kertas kerja dibentangkan di *Munazzamah al-Mu'tamar al-Islāmi, Majma' al-Fiqh al-Islāmi al-Duwalī, al-Daurah al-Tāsi'ah*, United Arab Emirates.
- Hassan, Abul dan Abdus Shahid, Mohammad, *Management and development of the awqaf assets*. Kertas kerja dibentangkan di *Seminar Seventh International Conference-The Tawhid Epistemology: Zakat and Waqf*, Bangi, 6-7 Januari 2010.
- Hidayatul Ihsan dan Muhammad Akhyar Adnan. (2009, Oktober). *Waqf accounting and the construction of accountability*. Kertas kerja dibentangkan di *Waqf Laws and Management Conference*, International Islamic University Malaysia di Kuala Lumpur.
- Hwa, T. K. (2009). How many REITs are there in Malaysia? *The Malaysia Surveyor* 44(3).

- Jamil Khir Haji Baharom. (2014, Disember). *Rumusan dan resolusi*. Dibentangkan di Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, Hotel Istana Kuala Lumpur.
- Kahf, Monzer. (1998, Mac). *Financing the development of awqaf property*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar on Development of Awqaf, Kuala Lumpur.
- Kahf, Monzer. (1999, Oktober). *Towards the revival of awqaf: A new fiqhi issues to reconsider*. Kertas kerja dibentang dalam *Harvard Forum on Islamic Finance and Economics*.
- Kahf, Monzer. (2003, Januari). *The role of waqf in improving the ummah welfare*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Waqf as a Private Legal Body, University of North Sumatra, Indonesia.
- Khalifah Babkir al-Hasan. (2009). *Hukm waqf al-ashām, wa al-ṣukūk wa al-manāfi'*. Kertas kerja dibentangkan di Munazzamah al-Mu'tamar al-Islāmi, Majma' al-Fiqh al-Islāmi al-Duwali, al-Daurah al-Tāsi'ah, United Arab Emirates.
- Maznah Zakaria et.al, (2014, Oktober). *Pelaporan Waqaf di Malaysia: Mengenalpasti Keperluan Maklumat Pemegang Kepentingan*. Kertas kerja dibentangkan di Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke-9, Kuala Terengganu.
- Md. Nurdin Ngadimon. (2009). Memperkasa peranan baitulmal menerusi instrumen pasaran modal Islam. Dalam Dato' Dr. Haji Sohaimi Hj. Mohd Salleh, Rohkoun Nafsoah Hj. Rashid dan Hasan Hafizi Hanapi (Eds.). *Prosiding konvensyen baitulmal kebangsaan 2009, Baitulmal: Masihkah relevan, 24-25 Jun 2009*. Putrajaya: Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri.
- Md. Nurdin Ngadimon. (2014, Disember). *Pendanaan pembangunan wakaf melalui sukuk: cabaran dan prospek*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Waqaf Antarabangsa 2014, Hotel Istana, Kuala Lumpur.
- Md. Nurdin Ngadimon. (2011, Oktober-September). *Transformasi pengurusan dana Baitulmal di Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Program Promosi Baitulmal 1432H/2011M, Kuala Lumpur.
- Md. Nurdin Ngadimon. (2009). Memperkasa peranan baitulmal menerusi instrumen pasaran modal Islam. Dalam Dato' Dr. Haji Sohaimi Hj. Mohd Salleh, Rohkoun Nafsoah Hj. Rashid dan Hasan Hafizi Hanapi (Eds.). *Prosiding konvensyen baitulmal kebangsaan 2009, Baitulmal: Masihkah relevan, 24-25 Jun 2009*. Putrajaya: Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri.
- Mohammad Obaidullah. 2014, Disember). *Waqf development: Islamic Development Bank experience*. Kertas kerja dibentangkan dalam Seminar Waqaf Kebangsaan 2014, Hotel Istana Kuala Lumpur.
- Mohammad Tahir Sabit Mohammad. (2008, Januari). *Sustaining the means of sustainability: the need for accepting wakaf (waqf) assets in Malaysian property market*. Kertas kerja dibentangkan di The 14th Annual Conference of the Pacific Rim Real Estate Society, Kuala Lumpur.

- Mohd Afendi Mat Rani et al. (2010, November). *Penyewaan tanah wakaf dari perspektif hukum syarak dan amalannya di Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Syariah dan Undang-Undang Peringkat Kebangsaan, Fakulti Syariah dan Undang-Undang, Universiti Sains Islam Malaysia.
- Mohd Hafiz Hj Fauzi. (2015, Mac). *Peranan institusi perbankan Islam dalam pelestarian wakaf*. Kertas kerja dibentangkan di Industry Talk, Jabatan Syariah Ekonomi, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya.
- Mohd Salleh bin Abdullah. (2009, Februari). *Peng korporatan institusi wakaf di Malaysia: Satu cadangan awal*. Kertas kerja dibentangkan dalam Seminar Ekonomi Islam Peringkat Kebangsaan, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya Kuala Lumpur.
- Mohd. Fauzi Mustaffa. (2006, September). *Peranan takaful dalam penjanaaan wakaf tunai sebagai produk baru wakaf*. Kertas kerja dibentangkan di Konvensyen Wakaf Kebangsaan 2006, Hotel Legend, Kuala Lumpur.
- Nooh Gadot. (2014, Disember). *Transformasi pengurusan wakaf Johor: Pemangkin sosio ekonomi ummah*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Waqaf Antarabangsa.
- Nor Sahida Mohamad dan Sanep Ahmad. (2013). *Pembangunan menurut perspektif Islam: satu analisis awalan*. Dalam *Prosiding Malaysian national economic forum (PERKEM) VIII* (Jil.1, h. 355 – 370). Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Norhaliza Mohd Nor dan Mustafa Omar Mohammed. (2009, Oktober). *Categorization of waqf lands and their management using islamic investment models: The case of the state of Selangor, Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di Waqf Laws and Management Conference, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur.
- Pirasteh, Hossein. (2009, April). *Efficiency criteria in the public and private waqf management: The Iran experience*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar The International Conference on Islamic Economics and Economies of the OIC Countries di Kuala Lumpur.
- Sanep Ahmad dan Nur Diyana Muhamed. (2011). *Institusi wakaf dan pembangunan ekonomi negara: Kes pembangunan tanah wakaf di Malaysia*. Dalam *Prosiding Malaysian national economic forum (PERKEM) VI* (Jil.1, h.138 – 147). Bangi: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Siti Mashitoh Mahamood dan Shamsiah Mohamad. (2009). *Waqf al-ashām wa al-ṣukūk wa huqūq al-ma'nawīyyah wa al-manāfi'*. Kertas kerja dibentangkan di Munazzamah al-Mu'tamar al-Islāmi, Majma' al-Fiqh al-Islāmi al-Duwali, al-Dawrah al-Tāsi'ah, United Arab Emirates.
- Siti Mashitoh Mahamood et. al. (2009, Februari). *Konsep dan aplikasi produk wakaf kontemporari di malaysia: Saham wakaf dan wakaf saham*. Kertas kerja

dibentangkan dalam Seminar Ekonomi Islam Peringkat Kebangsaan 2009 di Balai Ilmu, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya.

Siti Mashitoh Mahamood. (2005, September). *Konsep dan prinsip wakaf menurut perspektif undang-undang Islam: Analisis kerelevannya dalam senario ekonomi dan perundangan kontemporari*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Hukum Islam Semasa IV 2005, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

Siti Mashitoh Mahamood. (2006, September). *Perundangan wakaf dan isu-isu berbangkit*. Kertas kerja dibentangkan di Konvensyen Wakaf Kebangsaan, Hotel Legend, Kuala Lumpur.

Suruhanjaya Sekuriti (2009, Disember). *Ijarah mawsufah fi dhimmah (forward lease)*, *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 4(4).

Suruhanjaya Sekuriti Malaya. (2007, September). Islamic REITs: Growth and opportunities. *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 2(3).

Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, "Islamic REITs: The latest Shariah-Compliant investment", *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 1, 1, (May 2006).

Suruhanjaya Sekuriti. (2007, September). Developing waqf asset. *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 2(3).

Syed Othman al-Habsyi (1986, November). *Konsep wakaf dan pelaksanaannya di Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Pentadbiran Harta-Harta Wakaf Kebangsaan, Ipoh.

Syed Othman al-Habsyi. (1986). *Islam dan pembangunan masyarakat di Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Islam dan Kebudayaan Melayu, Bangi.

Syed Othman al-Habsyi. (1986, November). *Konsep waqaf dan pelaksanaannya di Malaysia*. Kerja kerja dibentangkan di Seminar Kebangsaan Pengurusan Pentadbiran Harta-Harta Waqaf.

Wan Nazjmi Mohamed Fisol et.al. (2011, Oktober). *The application of sukuk-waqf in developing waqf properties*. Kertas kerja dibentangkan di Langkawi Islamic Finance and Economics International Conference (LIFE 3), Islamic Banking and Finance: Waqaf, Zakat and Sadaqah as Community Empowerment and Strategies for the Economic Transformation of the Ummah, Langkawi.

Yeap, C. (2011, Disember). Questions over REIT as a defensive asset class. *The Edge Malaysia* 5.

Zaini Osman. (2014, Disember). *Innovative financing models for enhancing wakaf assets in Singapore*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Waqaf Antarabangsa, Hotel Istana, Kuala Lumpur.

Zulkifli Hasan. (2008, Februari). *The investment of waqf land as an instrument of muslims' economic development in Malaysia*. Kertas kerja dibentangkan di

Dubai International Conference for Endowments Investments, the Dubai Awqaf and Minors Affairs Foundation di Dubai.

Tesis/Disertasi/Latihan Ilmiah

Baharuddin Sayyin, Asmak Ali dan Salahudin Suyurno. (2006). *Kajian perbandingan pengurusan wakaf di Malaysia: Kajian kes di Johor, Melaka, Perak, Pulau Pinang, Sabah, Sarawak, Selangor, Terengganu dan Perbadanan Wakaf Malaysia*. (Tesis, Pusat Pemikiran dan Kefahaman Islam, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam, Selangor, Malaysia.

Mohammad Tahir Sabit, Mohammad et. al. (2005). *An ideal financial mechanism for the development of the waqf properties in Malaysia*. (Tesis tidak diterbitkan). Pusat Pengurusan Penyelidikan, Universiti Teknologi Malaysia.

Atasya Osmadi. (2010). *The Malaysian REIT development and their role in a portfolio*. (Tesis kedoktoran tidak diterbitkan). University of Western Sydney.

Cik Zuina Ismail. (2012). *Pembangunan tanah wakaf: Analisis menurut perundangan dan pelaksanaan di Malaysia*. (Tesis kedoktoran tidak diterbitkan). Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya, Malaysia.

Hydzulkifli Hashim. (2013). *Sumber pembiayaan pembangunan harta wakaf menggunakan sukuk dan potensinya di Malaysia*. (Tesis kedoktoran tidak diterbitkan). Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya.

Shamsiah Abdul Karim. (2010). *Contemporary Shari'ah Structuring For The Development and Management of Waqf Assets In Singapore*. (Tesis kedoktoran tidak diterbitkan). Durham University, United Kingdom.

Tunku Alina Raja Muda Alias. (2011). *Unleashing the potential of the waqf as an economic institution in Malaysia: Policy, Legal and Economic Reforms*. (Tesis kedoktoran tidak diterbitkan). International Centre for Education in Islamic Finance, Kuala Lumpur, Malaysia.

Noraini Md Top. (1991). *Mobilisation of waqf resources in Malaysia: Problems and prospects*. (Tesis kedoktoran tidak diterbitkan). Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, Kuala Lumpur, Malaysia.

Meor Hezbullah Meor Abd Malik. (2012). *Memperkasa pembangunan harta wakaf khas melalui istibdāl: Kajian kes di Majlis Agama Islam Pulau Pinang*. (Disertasi ijazah sarjana tidak diterbitkan). Universiti Teknologi MARA, Shah Alam, Malaysia.

Siti Rokyah Md. Zain. (2005). *Determinants of financial reporting practices on waqf by Malaysian's State Islamic Religious Councils*. (Disertasi ijazah sarjana tidak diterbitkan). Universiti Islam Antarabangsa Malaysia.

Siti Salwa Mustapa. (2007). *Pengurusan dan pembangunan harta wakaf kajian di Terengganu*. (Disertasi ijazah sarjana tidak diterbitkan, Universiti Kebangsaan Malaysia, Malaysia.

Laporan/Prospektus

Affin Investment Bank. (2014, 2, April). M-REITs. *Sector Update*.

Damansara REIT Managers Sdn. Bhd. (2013). *Al- 'Aqar Healthcare REIT Annual report 2013*, Petaling Jaya: Pengarang.

Axis REIT Managers Sdn Bhd. (2013). *Annual report 2013*. Petaling Jaya: Pengarang.

European Public Real Estate Association. (2013). *Global REIT survey 2013. Malaysia-unit trust*. Brussels: Pengarang.

Harvard Management Company Inc. (2014, September). *Annual endowment report, message from CEO*: Harvard. Pengarang.

International Financial Reporting Standards (IFRS). (2013). *IFRS Pocket Guide 2013*.

Johor Corporation. (2013). *Laporan tahunan Johor Corporation 2013*. Johor Bahru: Pengarang.

Johor Corporation, *Laporan Tahunan Johor Corporation 2014*, Johor Bahru: Johor Corporation.

Waqaf An-Nur Corporation. (2010). *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation*. Johor Bahru: Pengarang.

Waqaf An-Nur Corporation. (2012). *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation*. Johor Bahru: Pengarang.

KLCC REIT Management Sdn. Bhd. (2013). *Annual report 2013*, Kuala Lumpur: Pengarang.

Majlis Agama Islam Singapura. (2013). *Annual report 2013*. Singapura: Pengarang.

Maybank Asset Management. (2013, 16 September hingga 17 Oktober). *Prospektus Amanah Hartanah Bumiputera*. Kuala Lumpur: Pengarang.

Maybank Investment Bank Research. (2013, 22 April). M-REITs. *Sector Update*.

Real Estate Investment Trusts. *The US experience and lessons for the UK, research programme 2006-2009*. United Kingdom: Pengarang.

Sunway REIT Management Sdn Bhd (2012). *Laporan tahunan Sunway REIT 2012*. Bandar Sunway: Pengarang.

- Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. (2013). *Securities Commission Malaysia Annual Report 2013*. Petaling Jaya: Pengarang.
- Thomson Reuters. (2014). *Global Islamic Asset Management Report 2014*. T.tp: Pengarang.
- United Nations Development Programme (UNDP). (1990). *Human development report*. Oxford: Oxford University Press.
- United Nations. (1987). *The World commission on environment and development (the Brundtland Commission) report our common future*. Oxford: Oxford University Press.
- Universiti of Yale. (2013). *Yale Endowment 2013*. Yale: Pengarang.
- University of Harvard. (2013). *Harvard report 2013*. Harvard: Pengarang.
- Waqaf An-Nur Corporation Berhad. (2012). *Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation Berhad 2012*. Johor Bahru: Pengarang.

Temu Bual

- Datuk Dr. Mohd Daud Bakar, Pengasas dan Pengerusi Kumpulan Amanie Advisors dan Pengerusi Majlis Penasihat Syariah di Bank Negara Malaysia dan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. Temu bual pada 5 Disember 2014.
- Prof. Dr. Abdul Hamid Mar Iman, profesor dan Dekan Fakulti Industri Asas Tani di Universiti Malaysia Kelantan. Pernah memegang jawatan sebagai Pengarah Pusat Kajian Hartanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia. Jawapan menerusi e-mel bertarikh 24 Januari 2014 dan temu bual menerusi telefon pada 27 Januari 2014.
- Prof. Dr. Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, profesor, IIUM Institute of Islamic Banking and Finance (IiBF), Universiti Islam Antarabangsa Malaysia. 13 Oktober 2014.
- Prof. Dr. Monzer Kahf, profesor, Qatar Faculties of Islamic Studies. Temu bual menerusi email bertarikh 25 Disember 2014.
- Prof. Dr. Murat Cizakca, profesor, International Centre for Education in Islamic Finance (INCEIF) iaitu sebuah institusi pengajian tinggi dalam bidang kewangan Islam bertaraf global yang dibiayai oleh Bank Negara Malaysia. Temu bual pada, 4 Disember 2014.
- Prof. Madya Dr. Aznan Hasan, pensyarah kanan, IIUM Institute of Islamic Banking and Finance (IiBF), Universiti Islam Antarabangsa Malaysia. Temu bual pada 5 Disember 2011 dan 12 Ogos 2015.

- Prof. Madya Dr. Ting Kien Hwa, profesor madya, Fakulti Seni Bina, Perancangan dan Ukur, Universiti Teknologi Mara, Shah Alam. Temu bual pada 27 Februari 2014.
- Dr. Luqman Abdullah, pensyarah kanan, Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya. Temu bual pada 22 Oktober 2013.
- Dr. Md. Nurdin Ngadimon, Timbalan Pengurus dan Ketua Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti. Temubual pada 21 November 2011.
- Dr. Shamsiah Abdul Karim, Penolong Pengarah, Unit Wakaf, Majlis Agama Islam Singapura. Temu bual pada 30 April 2012.
- Encik Abdul Halim Mat Yusop, Pengurus, Bahagian Projek dan Pembangunan Perniagaan, Yayasan Wakaf Malaysia. Temu bual pada 24 Julai 2014.
- Encik Abdul Wahab Othman, Penolong Pengurus Hartanah, Bahagian Pembangunan dan Pelaburan MAIN Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Temu bual pada 5 September 2014.
- Encik Dasrol Jaapar, Pengurus Pelaburan, Takaful Etiqa. Temubual pada 23 Mac 2012.
- Encik Ismail Kamat, Penasihat Undang-Undang di Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan kepada Al-‘Aqar Healthcare REIT. Temu bual pada 27 Ogos 2013.
- Encik Mohamad Hisham Hashim, Eksekutif Kanan Unit Perancangan Korporat, Boustead Holdings. Temubual pada 10 Julai 2014.
- Encik Muhammad Nasir Abd Razak, Penolong Pegawai Tadbir, Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang. Temu bual pada 4 September 2014.
- Encik Rosdi Mohd Idris, Penolong Naib Presiden Strategi Produk, Maybank Islamic Asset Management, syarikat pengurus dana bagi Amanah Hartanah Bumiputera (AHB). Temu bual pada 12 November 2013.
- Encik Sahrin Munir, Eksekutif Kanan, Damansara REIT Managers Sdn. Bhd. selaku pengurus dana Al-’Aqar Healthcare REIT. Temu bual pada 14 Ogos 2014.
- Encik Zaini Osman, Ketua Pegawai Eksekutif, Warees Investment Pte. Ltd, anak syarikat Majlis Agama Islam Singapura. Temu bual pada 10 Disember 2014.
- Haji Zainal Mohd Yusoh, Penolong Akauntan, Bahagian Wakaf, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri. Temu bual pada 29 Ogos 2013.
- Puan Dahniar Abdul Rahman, Timbalan Pengurus, Waqf An-Nur Corporation (WANCorp). Temubual pada 25 Mei 2012.
- Puan Hamizah Jais, Penolong Eksekutif Kewangan, Perbadanan Wakaf Selangor. Temu bual pada 16 Oktober 2014.
- Ustaz Fakhruddin Abd Rahman, Ketua Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang. Temu bual pada 17 Julai 2014 dan 10 Disember 2014.

Ustaz Nasrun Ahmad, Penolong Eksekutif Pemasaran, Perbadanan Wakaf Selangor. Temu bual pada 10 Disember 2014.

Ustaz Faridil Atras Abdul Rahman, Leftenan Kolonel, Penolong Pengarah, Ketua Unit Kanan (Zakat Fitrah, Wakaf dan Sumber Am). Temu bual pada 18 Oktober 2013.

Ustaz Mustapa Hayuddin Abdul Halim, Penolong Pengarah Wakaf, Pejabat Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Johor. Temu bual pada 26 September 2013.

Ustaz Nazarudin Ali, Pegawai Eksekutif (Agama), Waqf An-Nur Corporation (WANCorp). Temubual pada 25 Mei 2012.

Laman Sesawang

Ahcene Lahsasna. (2014). *I have a dream: Waqf market besides Islamic banking, takaful and Islamic capital market; Malaysia can make the difference and have a breakthrough in the history of waqf and Islamic financial market*. Research and Publications Bulletin 4, 15 October 2014, INCEIF. Dicapai dari <http://www.inceif.org/research-bulletin/dream-waqf-market-besides-islamic-banking-takaful-islamic-capital-market-malaysia-can-make-difference-breakthrough-history-waqf-islamic-financial-market/>.

Bernama. (2014, 28 Oktober). Maybank Islamic announces RM20m waqf fund. *New Straits Times Online*. Dicapai dari <http://www.nst.com.my/node/47113?d=1>.

Bursa Malaysia. (2011), "Why Invest in REITs?". Dicapai dari http://www.bursamalaysia.com/website/bm/media_centre/Events/download/Inv_Know_Sunway130811.pdf.

Cornell University Law School. (2015). *Beneficial ownership*. Dicapai dari https://www.law.cornell.edu/wex/beneficial_ownership.

Dewan Perdagangan Islam Malaysia. (2015). *Kenyataan media waqaf korporat peluang umat islam berwakaf & melabur memperkukuh ekonomi umat*. Dicapai dari <http://dpim.com.my/wp-content/uploads/2015/03/Kenyataan-Media-Waqaf-Korporat.pdf>.

e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia. (2008). *Hukum berkaitan pembangunan tanah wakaf di bawah Rancangan Malaysia Ke Sembilan (RMK-9)*. Dicapai dari <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/hukum-berkaitan-pembangunan-tanah-wakaf-di-bawah-rancangan-malaysia-ke-sembilan-rmk>.

e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia. (2009). *Fatwa cadangan istibdāl waqaf saham tersenarai WANCorp*. Dicapai dari <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/fatwa-cadangan-istibdal-waqaf-saham-tersenaraiWANCorp>.

e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia. (2013). *Fatwa pelaksanaan wakaf saham dan keuntungan saham di kalangan syarikat korporat*. Dicapai dari <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/fatwa-pelaksanaan-wakaf-saham-dan-keuntungan-saham-di-kalangan-syarikat-korporat>

- e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia. (2013). *Langkah-langkah membangunkan harta waqaf MAIN dari perspektif hukum*. Dicapai dari <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/langkah-langkah-membangunkan-hartanah-waqaf-MAIN-dari-perspektif-hukum>.
- e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia. (2014). *Hukum Pelaksanaan Jualan Semula Hartanah Wakaf Untuk Tujuan Pelaburan Hartanah*. Dicapai dari <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/hukum-pelaksanaan-jualan-semula-hartanah-wakaf-untuk-tujuan-pelaburan-hartanah>
- e-Fatwa, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia. (2015). *Pelaksanaan wakaf skim tunai terengganu*. dicapai dari <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-negeri/pelaksanaan-wakaf-skim-tunai-terengganu>
- Encyclopaedia Britannica (2015). *Economic Development*. Dicapai dari <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/178361/economic-development> entri “economic development
- Hawkins, Stephen. (2011). *Perkhidmatan kewangan dan pelaburan berskala kecil di rantau Asia-Pasifik*. Potential In Islamic REIT. Dicapai dari <http://Www.Malaysiapropertynews.Net/2011/06/Potential-In-Islamic-Reit.Html>.
- United Nations Environment Programme. (2011). *Rio declaration on environment and development*. Dicapai dari <http://www.unep.org/Documents.Multilingual/Default.asp?documentid=78&articleid=1163>
- Yale University Investments. (2014). *The Yale University investments office*. Dicapai dari <http://investments.yale.edu/>.
- Malaysia International Islamic Financial Centre. (2013). *Insights: Islamic real estate and investment trusts (Islamic REITS), a promising asset class for wealth management*. Dicapai dari <http://www.mifc.com/index.php?ch=28&pg=72&ac=130&bb=uploadpdf>
- Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri. (2012). *Projek pembangunan harta wakaf yang telah siap*. Dicapai dari <http://119.110.108.126/ebayanat/projeksiap.asp>.
- Majlis Agama Islam Negeri Kedah Darul Aman. (2014). *Wakaf Tunai*. Dicapai dari <http://www.maik.gov.my/index.php?q=en/content/wakaf-tunai>
- Majma‘ Fiqh al-Islami al-Duwali. (2004 dan 2009). Dicapai dari <http://www.fiqhacademy.org.sa/qarat/>
- Malaysia Islamic Financial Centre (MIFC). (2015, June 10). *Waqf: realising the social role of Islamic finance*. Dicapai dari <http://www.mifc.com/index.php?ch=28&pg=72&ac=130&bb=uploadpdf>
- Muhammad Ibrahim. (2010). *Ucapan Timbalan Gabenor Bank Negara Malaysia-Asia Islamic Banking Conference, Convergence and Sustainable Growth of*

- Islamic Finance in a Dynamic Environment, Kuala Lumpur*. Dicapai dari <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=9&pg=15&ac=367>.
- New York University. (2013). What is research design. Dicapai dari <https://www.nyu.edu/classes/bkg/methods/005847ch1.pdf>.
- Jabatan Mufti Selangor. (2015). *Fatwa Pelaksanaan Wakaf Saham dan Keuntungan Saham di Kalangan Syarikat Korporat*. Dicapai dari <http://www.muftiselangor.gov.my/ms/fatwa-tahunan/pewartaan/2010-terkini/372-fatwa-pelaksanaan-wakaf-saham-dan-keuntungan-saham-di-kalangan-syarikat-korporat>.
- Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor. (2012). *Keputusan fatwa*. Dicapai dari <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/2012-04-27-03-02-07/keputusan-fatwa>.
- Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor. (2014). *Agihan manfaat wakaf*. Dicapai dari <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/2012-04-27-03-02-07/2013-08-16-07-29-42/agihan-manfaat-wakaf>.
- Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor. (2014). *Agihan sumbangan wakaf*. Dicapai dari <http://www.wakafselangor.gov.my/index.php/2012-04-27-03-02-07/2013-08-16-07-29-42/agihan-sumbangan-wakaf>.
- Pusat Rujukan Persuratan Melayu@DBP. (2012). *Menerusi*. Dicapai dari <http://prpm.dbp.gov.my/Search.aspx?k=menerusi>.

Undang-Undang/Garis Panduan/Manual

- Akta Cukai Pendapatan 1967 (Akta 53).
- Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 172).
- Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 (Akta 671).
- Akta Pemegang Amanah 1949 (Akta 208).
- Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 (Akta 505)
- Akta Perbadanan Amanah Raya 1995 (Akta 532).
- Akta Perkhidmatan-Perkhidmatan Kewangan 2013 (Akta 759).
- Akta Syarikat Amanah 1949 (Disemak 1973)(Akta 100).
- Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005 (Bil. 5/2005).
- Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999 (Bil. 7/1999).
- Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005 (Bil. 16/2005).

- Accounting and Auditing Organization For Islamic Institutions (AAOIFI). (2010). *Shari'a Standards For Islamic Financial Institutions*. Manama, Bahrain: Pengarang.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. (2013). Jadual XVII, Nilai purata tanah mengikut subsektor negeri dan tempoh masa. *Laporan pasaran harta 2013*. Putrajaya: Pengarang.
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, Jabatan Perdana Menteri. (2006). *Manual pengurusan tanah wakaf*. Putrajaya: Pengarang.
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji. Jabatan Perdana Menteri. (2006). *Manual pengurusan istibdal wakaf*. Putrajaya: Pengarang.
- Kaedah-Kaedah Wakaf (Johor) 1983 (J.P.U 51/58).
- Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. (2012). *Amanah pelaburan harta tanah/tabung amanah harta –gambaran keseluruhan ketetapan umum No. 8/2012*. Kuala Lumpur: Pengarang
- Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. (2005). *Garis panduan amanah hartanah Islam*. Kuala Lumpur: Pengarang.
- Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. (2008). *Garis panduan dana unit amanah*. Kuala Lumpur: Pengarang.
- Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. (2008). *Garis panduan amanah hartanah*. Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.

LAMPIRAN

Petikan Transkripsi Temu bual Mendalam Bagi Menjawab Soalan Kajian

1. Apakah hukum mewakafkan unit amanah Islam menurut hukum syarak?

Datuk Dr. Mohd “...*I think technically there is no objection to waqf unit trusts, shares or sukuk. It becomes a trust or waqf so there is no further buying and selling anymore. So the tradability of the instrument should be suspended. When I have unit trust of RM1 million, I can waqf it to ABC institution, now they can benefit from the dividend, capital gain what not but the tradability must be suspended. I have to put in on the trustee. But the trustee is not in the position to sell it to the market. If the trustee wants to sell it to the market through istibdāl, it is subject to the board of trustee endorsement for good reason that they want to cash out, take the money to do something else. But in theory there is no objection to waqf the unit trust...*”
 Daud Bakar (“...Saya fikir secara teknikal tidak ada bantahan untuk mewakafkan unit amanah, saham atau sukuk. Ia menjadi suatu amanah atau wakaf yang mana ia tidak boleh dijual beli lagi. Jadi, sebarang urusan niaga adalah dihentikan. Apabila saya mempunyai unit amanah bernilai RM1 juta, saya boleh mewakafkannya kepada institusi ABC, kini mereka boleh mendapat manfaat daripada segi dividen, keuntungan modal atau apa sahaja tetapi urusan jual beli unit tersebut hendaklah dihentikan. Saya akan memberikannya kepada pemegang amanah tetapi pemegang amanah itu tidak layak untuk menjualnya kepada pasaran. Jika pemegang amanah ingin menjualnya ke pasaran melalui *istibdāl*, ia tertakluk kepada kelulusan lembaga pemegang amanah dengan alasan yang baik seperti mahu mendapatkan wang tunai untuk melakukan sesuatu yang lain (yang lebih baik). Tetapi daripada segi teori tiada halangan untuk mewakafkan unit amanah... ”)

Profesor Dr. Engku “...Bagi normal REIT...*unit holder just* wakafkan unit tersebut. So maksudnya wakaf ada *right* dalam REIT. Apa sahaja *income* yang Rabiah Adawiah REIT dapat akan disalurkan bagi tujuan wakaf...contoh seseorang Engku Ali pegang 100 unit REIT, 50 diwakaf, 50 dipegang...tetapi hanya *Islamic REIT* yang boleh diwakafkan kalau *conventional* takut ada *income* yang tak halal. Boleh je nak mewakafkan *unit trust*. Kalau saya pun ada *unit trust* dan nak wakafkan *unit trust* saya, boleh je...*income* or bonus semua daripada unit trust nak bagi wakaf, boleh je. *It is just like shares*. Saya wakafkan *shares* saya maksudnya *dividend coming to the share will go to waqf...*”

Prof. Dr. Monzer “Units of REIT can be made *waqf*, if they are without a permit to trade, *mawqūf* units themselves remain *waqf* and only their revenues (not to include capital appreciation) is to be distributed to the beneficiaries...”
 Kahf

Dr.Luqman Abdullah “...Isu ini sama dengan wakaf tunai... duit wakaf dia masukkan dalam *mudārabah* di mana-mana...dan untung dapat kepada benefisiari. Cuma yang timbul isunya bila dia masuk dalam spekulasi saham ni kan, jadi timbul isu, di situlah sejauh mana harta asal boleh dikekalkan yang dijual beli di pasaran tu.... Kalau boleh dikekalkan...tak dak masalah. Tapi kalau dia diapungkan di pasaran melibatkan jual beli itu mungkin ada *problem* menyebabkan isu hukum sebab dia ada kemungkinan untuk rugi...untuk risiko apa tu tinggi. Kalau wakaf tunai risiko tidak sangat sebab dia letak dalam mana-mana syarikat biasa, biasa duduk situ tak dak masalah la...biasa sesetengah tu yang dijamin oleh kerajaan...tak dak isu sangat. Kalau yang ini (I-REIT tersenarai di bursa) saya rasa ada masalah sikit sebab dari segi *nature* dok jual beli saham ni dia akan turun naik dan kemungkinan hilang modal yang asal...walaupun dia guna untuk beli tanah kan..tapi bila diapungkan saya tidak nampak dari segi hukum tu boleh membenarkan sebab risikonya terlalu tinggi. Cuma penyelesaiannya kalau sekiranya boleh dijamin benda tu tidak akan tertakluk kepada spekulasi. Kalau ada kehilangan harta kena ganti. Dan ya lah, sebelum kehilangan harta tu...sebelum ganti tu...syarat yang pertama lagi kena pastikan...tidak akan menanggung sebarang kerugian. Sebab dia macam ni, bila ulama membincangkan tentang wakaf tunai, *waqf al-nuqud* macam Abu Su‘ud bincang dalam “*Risalah fi jawazi waqf al-nuqud*” tu kan, dia sudah letak syarat dipastikan bahawasanya tempat yang dilabur itu tidak mengalami kerugian. Sebab bila berlaku kerugian, ia akan menyebabkan modal asal tu hilang. Itu sudah bertentangan dengan konsep wakaf. Soal ganti tu, soal nombor dua. Memang la dalam wakaf lain kalau melibatkan silap pihak pengurusan...nazir kena ganti. Kena ada jaminan menurut pendapat pakarnya tak akan berlaku kerugian. Kalau berlaku kerugian baru kena ganti...”

2. Adakah boleh menjual harta wakaf bagi tujuan mendapatkan modal struktur I-REIT?

Datuk Dr. Mohd Daud Bakar “*Who is the wāqif? You are Majlis Agama, you are the trustee, you have the ownership, you have the right to transact on the property ...can you sell the asset and lease back? Yeah, I think you can sell the asset and lease the asset with the option you are going to buy back the asset in the future. Because REIT is true sale, you have to buy back on the market rate; I think no issue with it. Because the intention you have the right to buy back...option that is binding on the other party to sell to you when u call the said property...there is no issue*”.

“*But for me if I were the Shari‘ah scholar I would ask, what is the purpose of selling the property. If the purpose to get money to enhance the commercial (value) ...much more also can be done...*”

3. Adakah boleh menerbitkan unit-unit amanah hartanah Islam seperti I-REIT daripada aset wakaf?

Datuk Dr. Mohd “...*It’s ok...because limited to the (maturity) of REITs ...5 years and then you buy back*, habislah. Dia bukannya *perpetual* sekejap ja kan...*after 5 years I have the right to buy it from you and you have no right to say no....*”
Daud Bakar
“*No issues provided that we put condition the proceed of REITs to be used to enhance the building of the waqf properties. After 5 years I redeem back the REITs all 100% owned by me and the value go up all the benefits will go to waqf beneficiaries, from the rental income...This is how waqf can be managed because proceeds waqf tak dak...*”

Profesor Dr. Engku “REITs maksudnya...dia akan ambik *investment* daripada *investor* dan apa yang *investor invest* dijadikan macam unitlah macam *unit trust...investment trust and then company* yang jadi REIT *manager* tu akan guna duit ni untuk *invest* dalam...*real estate assets. Real estate direct* ataupun *company* yang dia punya *business* ialah *real estate.*”
Rabiah Adawiah
Engku Ali
“...*Dow Jones Screening...dia tengok ratio liquid to illiquid for the purpose of tradability... FTSE global stock screening*, untuk tradability dia tengok benda tu. Di Malaysia kita kira *shares* itu dah jadi hak *on its own* so kita tak tengok *company* tu punya aset. Macam kita...sukuk walaupun kita kata dia *dayn* atau hutang, kita jual sukuk tu, bukan hutang tu. Tapi pandangan di dunia yang lain tu (global), dia tengok belakang tu jugak...walaupun sukuk ke *shares* ke tu nama dia je tapi belakang dia tu adalah dia *represent* duit ke barang ke atau hutang ke...”
“REIT dia *real estate*...tapi kat Malaysia kita tak tengok pun benda tu sebab kita tak *require* benda tu *for the purpose of trading* ke apa sebab benda tu bila kita dah jadikan dia (unit saham)... Itu la dari segi sukuk kita panggil securitisation, maksudnya bila kita dah terbitkan *cerficate* tu, *certificate* tulah adalah *haq mali*. Tapi Middle East tak. Dia kata bila kita terbitkan *certificate* tu, dia *still* tengok *the underlying...cash* ke bukan *cash* ke..itu yang jadi detail tu....secara umumnya macam tu...(pandangan) SAC kat Malaysia la...”

4. Apakah isu-isu membangunkan harta wakaf menerusi struktur dana amanah hartanah Islam seperti I-REIT?

Prof. Madya Dr. “REITs isunya apa *property* nya? Isu paling besar sekali *property* tak de...unless MAIS atau MAIWP ada aset...apa aset yang ada...dalam guideline clearly kata the asset must have cash flow...dia tak de cash flow..”
Aznan Hasan
“Kita akan buat time limit for the REITs up to 99 years...after 99 years..Majlis Agama akan purchase balik lah...up to 99 years...they can purchase balik”
“Kalau kita nak buat REITs....*the question that the property must be*

proper already...the property not only exist but can be operated”.

“Majlis Agama Islam, they sell their asset to SPV which is into REITs, REITs akan isu REITs..IPO to investors...they sell the asset to SPV and get the money...and they akan purchase new asset ...acquire new asset whatsoever.. the asset now move to SPV and lease it back to MAIN (originator) and MAIN akan lease to tenant sekarang or orang lain...REITs tak akan ambik risiko lease pada third party...”

“Tak betul tu (jual aset secara sementara kepada REIT). It is against the law. REIT melibatkan true sale to the fund due to the perpetual nature of REIT...Boleh dilaksanakan provided that the law is changed.”

Prof. Madya. Sr. Dr.
Ting Kien Hwa

“In order to establish I-REIT, it is important to see whether the waqf properties are they suitable for I-REIT purpose or not. The waqf properties must be sizable, if land must be sizeable too and has potential to be developed to be injected into I-REIT. If small land where only small or few houses can be developed, then the land is not suitable. The properties must consist of income-generating properties such as office buildings, shopping complex, industrial, hotel. To start of the I-REIT, the minimum value of the properties must be at least RM100 million but that value is considered as small too. RM300 million is considered to be the proper value which is equal to RM1 million USD1 million...”

“Most of waqf properties are scattered with small size. Even if they are located in the city centre it, it has to be sizeable to become I-REIT. If the scattered waqf properties can be sold and replaced with a generating income real estate, then only they can establish I-REIT.”

“The trustee of waqf property should not rely on the government to develop the waqf properties. Why should the government be responsible to develop the property? Because the owner give the property to the trustee but why should the trustee ask the money from the government? The trustee should not use other people income tax money to develop waqf property. They should sell some of the land and use the money to develop waqf property. It is not fair. It is actually a way of financing the waqf property rather than left them being idle for year or a long time (because land should be fully utilized and maximized the usage and benefit. A scarce commodity in economy). If there are small and scattered waqf properties, developing those properties might not be economical. The best way is to find mechanism to sell them and get replacement with a big one that can be developed.”

“Our structure (REIT structure in Malaysia) is on the unit trust structure.”

Prof. Dr Abdul
Hamid Mar Iman

“One essential condition of a REIT is that, it is mostly established from the existing income-producing real estate that is capable of generating good rental. This makes REITs high-yield stocks and extremely attractive as income-generating assets. These are assets in which the public has confidence with their levels of rental income

generating capacity. Therefore, a REIT must be able to attract shareholders to invest their money in a particular rental income generating physical asset. Consequently, a REIT comes with a physically existing property (such as a successful shopping complex, a hotel, or a resort) and a good management. Is there any waqf property in Malaysia that fulfils these criteria?"

"To establish I-REIT from waqf assets, we need to have existing waqf properties operating and fulfil REIT pre-requisites".
