

## ISU PEMBANGUNAN WAKAF MENGGUNAKAN STRUKTUR AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM DI MALAYSIA: SATU TINJAUAN

*Syahnaz Sulaiman*

syahnaz@islam.gov.my

Jabatan Kemajuan Islam Malaysia

### **Abstrak**

Makalah ini bertujuan membincangkan salah satu mekanisme untuk memajukan aset wakaf berteraskan struktur instrumen kewangan kontemporari, iaitu amanah pelaburan hartanah Islam (I-REIT). Sorotan kajian lepas mendapati bahawa struktur I-REIT berpotensi untuk diketengahkan sebagai salah satu mekanisme pembangunan aset wakaf di Malaysia. Pendekatan tersebut, walau bagaimanapun, berdepan dengan pelbagai isu dan masalah. Oleh itu, kajian ini merupakan satu tinjauan awal bertujuan mengetengahkan isu berkaitan pembangunan harta wakaf berteraskan struktur I-REIT dalam konteks aplikasi semasa di Malaysia. Kajian ini menggunakan metodologi kajian kepustakaan. Tatacara pengumpulan data diperolehi menerusi kaedah analisis dokumen dan temu bual di samping turut menyentuh secara umum berhubung dengan teori yang relevan bagi menentukan kedudukan struktur I-REIT sebagai mekanisme dalam memajukan aset wakaf menurut perspektif hukum syarak. Hasil kajian yang bakal dikemukakan di harap berupaya memberikan implikasi yang positif bagi mengatasi masalah kekurangan dana yang dihadapi oleh pengurus wakaf, di samping mempromosi sistem tadbir urus yang lebih efisien dan sistematik bagi meningkatkan keyakinan masyarakat Islam untuk berwakaf.

Kata kunci: wakaf, aset wakaf, pembangunan, Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REIT)

### **Abstract**

*This paper will discuss one of the mechanisms for developing waqf assets based on contemporary financial instrument structure, namely the Islamic Real Estate Investment Trust (I-REIT). Previous studies have shown that the I-REIT has the potential of being developed into a mechanism for waqf asset in Malaysia. However, its implementation has been without issues and problems. Hence this preliminary study offers an insight into the issues related to the development of waqf properties based on the I-REIT within the context of Malaysia. Library research is the main method of collecting data and document perusal and interviews were carried out to inquire into*

*the relevant theories that determine the status and position of the I-REIT as an Islamic compliant vehicle. It is hoped that the findings of this study will firstly, pave the way for the procurement of the much needed Islamic compliant waqf funds and secondly, develop a system of best practices and good and effective governance to increase the confidence of Muslim to waqf.*

*Keywords: waqf, waqf assets, development, Islamic Real Estate Investment trust (I-REIT)*

## PENDAHULUAN

Perkataan wakaf berasal daripada kata kerja bahasa Arab “waqafa” yang bermaksud menahan (al-habs) dan menegah (al-man‘) (Al-Sarakhsi, 1986,:27; Mustafa Al-Khin *et al.*, 2005:213). Dari sudut istilah, menurut Ibn Qudamah, wakaf ialah “menahan pokok (zat harta) dan menyedekahkan buah (hasil)” ( *تحبيس الأصل وتسييل الثمرة* ) (1969:3). Ciri kekekalan harta wakaf dengan hanya mengambil manfaatnya sahaja untuk disalurkan bagi tujuan kebajikan membezakan wakaf dengan konsep infaq yang lain seperti hibah, sedekah dan hadiah.<sup>1</sup> Kahf pula berpendapat bahawa perkara utama yang mendasari pengertian wakaf, iaitu penjanaaan manfaat secara berulang-ulang dan berterusan untuk benefisiari, yang membezakan wakaf dengan konsep sedekah yang biasa (1991:4). Jelas sekali bahawa sesuatu harta wakaf tidak sewajarnya bersifat jumud sebaliknya harus dibangunkan secara berdaya maju bagi memenuhi tuntutan dan keperluan semasa para benefisiari serta umat Islam. Sehubungan itu, kajian bagi memperkasakan peranan institusi wakaf khususnya bagi mengenal pasti pendekatan dalam memajukan aset wakaf secara lebih kreatif dan inovatif amat relevan dan signifikan berdasarkan realiti serta senario semasa. Mekanisme yang wajar diberikan pertimbangan ialah penssekuritian harta tanah. Sehubungan itu, kertas ini akan membincangkan kajian berhubung dengan aplikasi Amanah Pelaburan Hartanah Islam atau *Islamic Real Estate Investment Trust (I-REIT)* sebagai salah satu mekanisme pembangunan aset wakaf di Malaysia.

## PERANAN DAN SUMBANGAN WAKAF

Wakaf merupakan manifestasi sedekah jariah yang melibatkan pengorbanan harta benda oleh individu Muslim dengan menginfakkan harta secara berkekalan untuk kebajikan (Abu Zuhrah, 1972:5) atas dasar *qurbah* bagi mendekati diri kepada Allah SWT (Al-Zuhayli, 1987:134-35). Hakikatnya penyyaritan wakaf menjangkau konsep pengabdian diri terhadap Allah

<sup>1</sup> Perbezaan bagi pengertian hibah, sedekah dan hadiah, sila rujuk Mohd Zamro Muda, 2008, hlm.1.

SWT kerana wakaf turut memainkan peranan yang penting dalam konteks muamalah sesama insan berlandaskan prinsip *mahabbah* (kasih sayang), kerjasama dan *ta'awun* (bantu-membantu) (Syahnaz, 2008:51). Amalan berwakaf bukan sahaja menyumbang kebaikan dan kemaslahatan ummah di dunia bahkan pewakaf juga dijanjikan ganjaran pahala yang berkekalan di akhirat (Imam Muslim, 1997:25).

Lantaran peranan wakaf yang begitu signifikan, wakaf telah menjadi salah satu komponen penting yang mendasari sektor ijtimai' (kemasyarakatan) dalam teori sistem ekonomi Islam (Surtahman Kastin & Sanep Ahmad, 2010:53). Wakaf bertindak sebagai alat jaminan keselamatan sosioekonomi (Kahf, 1998:9) melalui agihan dan perkongsian manfaat kepada golongan miskin setanding dengan peranan yang dimainkan oleh zakat.

Sejarah juga telah merakamkan bukti bahawa pembangunan wakaf memberikan implikasi yang besar terhadap pembangunan sosioekonomi umat Islam (Cizacka, 1998:44); Nik Mustafa Nik Hassan, 2008:12). Sebahagian besar daripada aspek peribadatan, pendidikan, kesihatan dan penyediaan infrastruktur asas seperti jalan raya, terusan air, jambatan (Sait & Lim, 2006:149), rumah anak yatim, rumah perlindungan dan bekalan makanan kepada orang miskin telah dibiayai hasil daripada penggembleran aset wakaf secara efisien tanpa melibatkan sebarang kos daripada kerajaan. Harta wakaf juga terdiri daripada pelbagai kelas aset berkualiti tinggi, seperti tanah pertanian, kompleks komersial dan hotel yang bukan sahaja berupaya menjanakan pendapatan malah turut menyediakan peluang pekerjaan kepada masyarakat (Mohsin, 2010:1). Sementara itu, Masjid al-Haram dan Masjid al-Nabawiy serta Universiti al-Azhar (Ahmad Zaky Abd. Latif *et al.*, 2006:2-3) masing-masing merupakan ikon institusi wakaf berkaitan keagamaan dan pendidikan yang telah memberikan sumbangan yang besar terhadap kehidupan dan tamadun umat Islam di seluruh dunia.

## AGENDA PEMBANGUNAN WAKAF DI MALAYSIA

Malaysia merupakan negara Islam yang bergiat aktif dalam merencana dan merealisasikan agenda pembangunan harta wakaf bagi menjaga kebajikan ummah melalui penyediaan infrastruktur fizikal dan perkhidmatan dalam hal ehwal keagamaan, pendidikan, kesihatan, pertanian dan komersial serta memelihara kebajikan golongan tidak bernasib baik<sup>2</sup> (Asmak Ab. Rahman (2009:136-44). Dalam hal ini, Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) selaku pemegang amanah tunggal harta wakaf (mutawalli)<sup>3</sup> dengan kerjasama

2 Wakaf memainkan peranan yang penting dalam menyediakan pelbagai infrastruktur seperti sekolah, asrama, tempat kediaman, lot komersial, rumah kedai dan ruang pejabat.

3 Lihat sebagai contoh Seksyen 32, Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005 dan Seksyen 5, Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005.

agensi Kerajaan Pusat, seperti Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR)<sup>4</sup> dan Yayasan Wakaf Malaysia (YWM),<sup>5</sup> telah menggembeng usaha secara bersepadu merencana pelan pembangunan berteraskan konsep wakaf dalam sektor yang dapat memberikan sumbangan untuk kebajikan dan kemajuan sosioekonomi. Cara ini lebih bersistematik dan bersepadu bagi menghasilkan pulangan yang berlipat ganda.

Secara umumnya, kebanyakan harta yang diwakafkan di Malaysia terdiri daripada harta tidak alih, seperti tanah dan bangunan dalam bentuk fizikal yang menjamin ciri kekekalan serta nilai manfaat yang berterusan kepada benefisiari. Meskipun terdapat perbezaan pandangan dalam kalangan fuqaha<sup>7</sup> berhubung dengan status harta alih, majoriti fuqaha<sup>7</sup> telah menerima harta alih, seperti wang tunai dan saham syarikat sebagai harta yang boleh diwakafkan selagi harta tersebut berupaya menjana manfaat secara berkekalan dan berterusan (Kahf, 2). Sesuatu harta alih itu juga sah untuk diwakafkan sekiranya diterima sebagai harta yang boleh diwakafkan menurut 'urf masyarakat setempat (Muhammad al-Shaybani, 2000:363-64).

Dalam konteks Malaysia, Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia kali ke-77 yang bersidang pada 10-12 April 2007 di Kuala Terengganu telah memutuskan bahawa berwakaf dalam bentuk wang tunai dibolehkan dalam Islam.<sup>6</sup> Fatwa ini merupakan manifestasi berhubung dengan pengiktirafan harta tidak alih, seperti wang tunai sebagai salah satu bentuk aset wakaf yang telah diterima pakai di Malaysia.

Dari sudut perundangan, enakmen pentadbiran wakaf Negeri Sembilan<sup>7</sup>, Melaka,<sup>8</sup> Selangor,<sup>9</sup> Johor<sup>10</sup> dan Pahang<sup>11</sup> sahaja yang telah mengiktiraf perwakafan dalam saham wakaf, manakala bagi wakaf saham hanya

4 Walau bagaimanapun, JAWHAR tidak mempunyai bidang kuasa mutlak bagi mentadbir dan menguruskan harta wakaf memandangkan urusan wakaf tertakluk pada bidang kuasa Majlis Agama Islam Negeri sebagai pemegang amanah tunggal. JAWHAR merupakan agensi yang hanya bertindak sebagai perancang dan penyelaras bagi program pembangunan wakaf di peringkat Persekutuan. Misi, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR), [http://www.jawhar.gov.my/index.php?option=com\\_content&view=article&id=66&Itemid=60&lang=ms](http://www.jawhar.gov.my/index.php?option=com_content&view=article&id=66&Itemid=60&lang=ms), 26 Januari 2012.

5 Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) telah ditubuhkan pada tahun 2008 dengan matlamat teras untuk melaksanakan program bagi mendapatkan dana untuk Kumpulan Wang Amanah Yayasan dan dijadikan modal ekonomi umat Islam. Matlamat Teras, YWM, <http://ywm.org.my/profil-ywm/matlamat-teras/>, 14 Februari 2012.

6 Hukum Berkaitan Pembangunan Tanah Wakaf di Bawah Rancangan Malaysia Ke Sembilan (RMK-9), Wakaf Wang Tunai, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/hukum-berkaitan-pembangunan-tanah-wakaf-di-bawah-rancangan-malaysia-ke-sembilan-rmk>, 22 Februari 2012.

7 Seksyen 11 (1) Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005.

8 Seksyen 17 (1) Enakmen Wakaf (Melaka) 2005.

9 Seksyen 17 (1) Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 1999.

10 Kaedah-Kaedah Wakaf Johor 1983.

11 Kaedah-Kaedah Saham Wakaf Pahang 1998.

Melaka dan Johor sahaja yang telah mengkodifikasikannya dalam statut negeri dan undang-undang subsidiari yang berkaitan. Perkembangan yang menarik dapat dilihat di Negeri Sembilan apabila Seksyen 11 (2) Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005 telah memperuntukkan pembentukan wakaf menerusi saham wakaf dan bon wakaf. Walau bagaimanapun, sehingga hari ini pembangunan wakaf berteraskan mekanisme penssekuritian melalui sukuk atau bon Islam bagi tujuan pembangunan harta wakaf belum lagi dilaksanakan di Malaysia.

## KAJIAN LEPAS

Terdapat banyak kajian lepas yang telah mendokumentasikan usaha serta cadangan untuk membangunkan harta wakaf yang bukan sahaja bertujuan menjamin kelestarian aset wakaf dari sudut fizikal, malah untuk memenuhi objektif memelihara kebajikan benefisiari, menggalakkan pertumbuhan ekonomi dan membasmi kemiskinan. Antaranya termasuklah kajian oleh Cizacka (1998), Islahi (1996) dan Kahf (2003), Sadeq (2002), Khan (2010) dan Asmak Ab. Rahman (2009).

Antara kajian terawal yang telah membincangkan konsep penssekuritian aset wakaf telah direalisasikan oleh Hammad (1993), Zarqa (1994) dan Kahf (1998) meliputi cadangan penssekuritian aset secara ekuiti berlandaskan prinsip *musharakah* dan *mudarabah* serta penssekuritian aset secara hutang menerusi aplikasi bon muqaradah (*mudarabah*). Sabit *et. al* (2005) mencadangkan beberapa model pembiayaan projek pembangunan harta wakaf dalam konteks Malaysia yang diadaptasi daripada cadangan lebih awal oleh Zarqa, Hammad dan Kahf termasuk aplikasi penssekuritian aset sebagai salah satu mekanisme pembangunan aset wakaf. Aminah dan Sabit (2011) pula merumuskan bahawa kebanyakan instrumen pembangunan aset wakaf sama ada pada peringkat cadangan ataupun yang telah dilaksanakan berdepan dengan dua masalah utama, iaitu ketidakcukupan dana yang bersifat cair serta masalah aset yang bersifat tidak cair (*illiquidity of asset*). Sementara itu, terdapat banyak kajian yang telah membahaskan isu, kelemahan dan cabaran dalam membangunkan harta wakaf di Malaysia meliputi kekangan dari sudut kewangan, perundangan, pengurusan, pentadbiran, lokasi aset wakaf dan sikap masyarakat yang telah didokumentasikan antaranya oleh Kamarudin Ngah (1991), Osman Sabran (1992), Siti Mashitoh (2006) dan Abu Bakar (2007).

Kesan daripada kerancangan perkembangan sistem kewangan Islam juga telah mencetuskan beberapa kajian bagi mengimplementasi konsep wakaf dalam sektor kewangan Islam. Ashraf (2007) dan Asmak dan Wan Marhaini (2011) telah mengkaji pelaksanaan pelan takaful wakaf yang pernah dilaksanakan di Malaysia di samping meninjau punca penarikan

balik pelan tersebut pada tahun 2006.<sup>12</sup> Kupasan mengenai keharusan untuk melaksanakan wakaf saham, wakaf sukuk, wakaf hak dan manfaat menurut perspektif syarak pula telah dilaksanakan oleh Siti Mashitoh dan Shamsiah Mohamad (2009). Siti Mashitoh (2007) mendapati bahawa pelaksanaan saham wakaf dan wakaf tunai sememangnya berperanan penting dalam menyediakan sumber dana untuk memajukan aset wakaf di samping memupuk budaya berwakaf dalam kalangan masyarakat. Malah, sektor korporat juga diseru agar mengetepikan aspek keuntungan material semata-mata sebaliknya turut bergandingan dalam melaksanakan wakaf (Naziree, 2010). Johor Corporation (JCorp) merupakan satu-satunya institusi korporat di Malaysia yang telah melaksanakan konsep wakaf dalam pengurusan asetnya bagi kesejahteraan umat Islam menerusi aplikasi wakaf saham (Siti Mashitoh *et al.*, 2009). Tinjauan oleh Abd. Shakor (2010:7) mendapati bahawa saham Johor Land yang diwakafkan oleh Johor Corporation (JCorp) telah melalui proses *istibdal* dengan unit saham dalam al-‘Aqar KPJ REIT selepas saham Johor Land dikeluarkan daripada syarikat yang tersenarai di Bursa Malaysia pada tahun 2009.

Cadangan aplikasi I-REIT dalam membangunkan aset wakaf bukanlah sesuatu yang baharu. Bagi tujuan mempercepat proses pembangunan harta wakaf, aplikasi instrumen pasaran modal sememangnya wajar diberi pertimbangan. Dalam satu pembentangan kertas kerja, Md. Nurdin Ngadimon (2009:75), Pengurus Besar, Jabatan Permodalan Islam, Suruhanjaya Sekuriti, telah mencadangkan aplikasi instrumen pasaran modal, seperti sukuk dan I-REIT dalam projek pembangunan aset milik baitulmal termasuk harta wakaf bagi mengoptimumkan pelaburan dan penjana modal. Dalam Program Promosi Baitulmal, Md. Nurdin Ngadimon (2011) sekali lagi telah mengemukakan cadangan agar MAIN melakukan transformasi dalam aspek pengurusan termasuk dalam konteks pembangunan wakaf bagi menjanakan modal dan pulangan yang lebih kompetitif kepada Majlis Agama Islam Negeri-Negeri.

Bagi merealisasikan agenda pembangunan yang menggabungkan pendekatan holistik bersifat fizikal dan spiritual, Siti Mashitoh *et al.* (2007) telah mencadangkan pembangunan Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI) berlandaskan konsep wakaf menerusi aplikasi instrumen sukuk wakaf dan wakaf REIT. Shamsiah Abdul Karim (2007) dan Masyhitah (2010) pula telah menjelaskan secara ringkas berhubung dengan pengalaman Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) melaksanakan mekanisme sukuk dan “internal REIT” dalam memajukan harta wakaf di Singapura. Pengalaman MUIS dirujuk, iaitu ketika dana tunai wakaf hanya berbaki \$S2,000.00, harta

12 Walau bagaimanapun, instrumen yang nampaknya indah dan sempurna dari sudut teori tersebut tidak dapat diteruskan kerana berdepan dengan pelbagai kekangan dari sudut aplikasi sehingga menyebabkan pelaksanaannya terpaksa ditamatkan selepas beberapa tahun beroperasi.

wakaf kemudiannya berjaya dimasukkan dalam kumpulan aset di kawasan strategik di Singapura berasaskan kaedah “internal REIT” (Shamsiah Abdul Karim, 2010). Hasil kreativiti, MUIS telah berjaya membangunkan beberapa aset wakaf di lokasi strategik menggunakan instrumen kewangan moden dengan memberikan nilai tambah terhadap aset wakaf yang dimiliki di samping menjana pulangan serta manfaat yang mampan kepada umat Islam di Singapura.

Shamsiah Abdul Karim (2007) mencadangkan agar usaha pembangunan wakaf menggunakan struktur REIT diteroka memandangkan REIT mempunyai potensi untuk dibangunkan sebagai satu kelas aset wakaf yang baharu. Idea untuk memperkenalkan wakaf dalam bentuk REIT juga pernah diutarakan oleh Presiden MUIS, Haji Alami Musa sebagai instrumen kewangan Islam inovatif untuk meningkatkan hasil pulangan wakaf (*Cyberita*, 2012). Melihat kepada prospek dan potensi I-REIT sebagai instrumen serta satu kelas aset yang baharu yang dipercayai berupaya menyumbang kepada pembangunan wakaf, terdapat kepentingan agar kajian lanjut dilakukan bagi meneliti dari sudut teori dan aplikasi struktur I-REIT dalam membangunkan aset wakaf sama ada selaras dengan prinsip syariah serta konsep wakaf itu sendiri. Kajian ini seterusnya akan merangka pendekatan dan strategi bagi mengatasi isu dan masalah yang berkaitan dengan pelaksanaannya.

## KONSEP WAKAF DAN TEORI PEMBANGUNAN HARTA TANAH

Selaras dengan konsep wakaf agar hasil manfaat wakaf disalurkan secara berterusan kepada benefisiari, sesuatu harta wakaf pasti perlu dibangunkan secara berdaya maju. Dalam Islam konsep pembangunan harta tanah membawa pengertian yang luas serta mempunyai dasar yang murni, iaitu bertujuan menghalang kerosakan alam, menggalakkan kecekapan dan kelangsungan alam di samping mengagihkan kekayaan dan harta kepada masyarakat (Mohd Daud, 1999:24). Konsep pembangunan ini didasari oleh prinsip meliputi *tazkiyyah* (pembangunan kerohanian), *tarbiyyah* (pembangunan moral), *tanmiyyah* (pembangunan ekonomi dan sosial), *tatawwur* (pembangunan pendidikan dan budaya) dan *taqaddum* (pembangunan ketamadunan) (Siddiqi, 2009).

Agenda pembangunan harta tanah khususnya harta tanah wakaf secara konsisten juga amat penting bagi memastikan hak harta wakaf (*property right*) terpelihara dan dilindungi bagi menjamin ciri-ciri *ta'bid* atau kekekalannya serta kelestarian dari sudut fizikal dan penjanaan manfaat yang berterusan kepada pihak yang berkepentingan dalam harta wakaf. Hak tersebut turut merangkumi hak menjana pendapatan daripada harta wakaf (Alston & Mueller, 2008:1). Secara tidak langsung wakaf menjadi salah satu sumber asas kekayaan umat Islam. Kekayaan tersebut tidak dapat

dicapai melainkan menerusi agenda pembangunan yang bersepadu yang seterusnya akan menyumbang kepada kedaulatan dan kekuatan sesebuah negara (Chapra, 2008:840).

Pemegang amanah (nazir atau *mutawalli*) juga memainkan peranan yang penting dalam mengenal pasti mekanisme terbaik untuk membangunkan harta wakaf bertujuan untuk memelihara dan memenuhi tuntutan dan keperluan pihak yang berkepentingan dalam wakaf (*stakeholders*). Mereka terdiri daripada pihak *mutawalli* sendiri, pewakaf, ahli lembaga wakaf, kerajaan dan masyarakat (benefisiari) (Ihsan & Ibrahim, 2011:358). Lantaran itu, institusi wakaf telah berkembang daripada sebuah entiti yang tidak berlandaskan keuntungan (*non-profit organisation*) kepada sebuah organisasi yang lebih berdaya maju dan efisien menerusi pendekatan yang bersifat kontemporari dalam menjana “keuntungan sosial” (*social profit*) yang berlipat ganda kepada benefisiari sebagai pihak yang berkepentingan dalam institusi wakaf (Hassan & Abdus Shahid, 2010:318).

Kepakaran serta sokongan profesional dalam meningkatkan kecekapan dan produktiviti dalam pembangunan wakaf juga amat penting bagi menjamin peningkatan aspek kuantiti dan kualiti perkhidmatan kebajikan (Daza, 2010:92) itu sendiri.

## ISU PEMBANGUNAN WAKAF

Meskipun wakaf mempunyai peranan yang besar dalam sejarah peradaban umat Islam, fungsi wakaf kemudiannya telah melalui zaman kemerosotan (Ihsan & Ibrahim, 2011:252). Kajian oleh Ali mendapati bahawa terdapat banyak harta wakaf di negara Islam di seluruh dunia. Sungguhpun begitu, harta tersebut tidak dimajukan dan digembleng dengan sewajarnya dalam menyediakan perkhidmatan kebajikan kepada umat Islam (2002:21-22). Syed Othman al-Habsyi juga pernah menyuarakan pandangan bahawa institusi wakaf sebagaimana institusi zakat dan baitulmal didapati tidak berperanan sepenuhnya dalam membawa umat Islam ke arah pembangunan yang sepatutnya (1986). Masyarakat Islam terdahulu telah memanfaatkan sepenuhnya harta wakaf sedangkan umat Islam pada hari ini dilihat mengabaikan aspek tersebut kerana tidak mengeksploitasi aset wakaf yang ada bahkan mereka juga tidak begitu cenderung untuk berwakaf (Syed Othman Al-Habsyi, 1987).

Sungguhpun Malaysia merupakan antara negara Islam yang mempunyai persekitaran kewangan Islam yang dinamik bertaraf antarabangsa (Bank Negara Malaysia, 2010), pembangunan harta wakaf yang menggunakan instrumen kewangan kontemporari berada pada tahap yang kurang memberangsangkan. Keadaan ini jelas menggambarkan bahawa pembangunan wakaf tidak berkembang se pantas pertumbuhan sistem kewangan Islam .



Sejak hampir tiga dekad, bidang kewangan Islam telah menarik perhatian banyak pengkaji dalam menganalisis dan menilai pelaksanaan sistem tersebut (Ihsan & Adnan, 2009). Isu berkaitan dengan pembangunan harta wakaf khususnya kajian yang mengintegrasikan aplikasi instrumen kewangan Islam moden dalam pembangunan wakaf pula kurang diberikan perhatian. Walau bagaimanapun, semenjak sedekad yang lalu, trend ini nampaknya telah berubah apabila kesedaran untuk memberikan nafas baharu terhadap usaha pembangunan harta wakaf mula diberikan perhatian umat Islam di kebanyakan negara Islam (Ihsan & Ibrahim, 2011:88) melalui inisiatif pertubuhan bukan kerajaan (NGO), badan korporat dan agensi kerajaan (Hairul & Hisham, 2011:88).

Terdapat beberapa isu dan masalah utama yang telah dikenal pasti sebagai punca yang membantutkan usaha pembangunan wakaf yang telah didokumentasikan oleh ramai pengkaji semenjak awal tahun 1990-an sehingga hari ini. Isu dan masalah tersebut sebenarnya terus menghantui pentadbiran dan pengurusan institusi wakaf sehingga ada yang beranggapan bahawa masalah tersebut seolah-oleh telah menjadi lumrah bagi semua MAIN di seluruh Malaysia. Meskipun pelbagai usaha giat dilaksanakan bagi memajukan harta wakaf, perkembangan pembangunan wakaf di Malaysia masih boleh dianggap sebagai kurang memberangsangkan berbanding dengan negara yang lain, seperti Singapura dan Kuwait. Antara masalah yang kerap kali diutarakan meliputi ketidakcukupan dana, kekangan daripada sudut perundangan, ketidakcekapan dan kelemahan pengurusan serta pentadbiran, lokasi yang tidak strategik dan saiz tanah yang tidak ekonomik, kekurangan kepakaran ikhtisas dan profesional dalam aspek perancangan dan pembangunan wakaf, ketidaktelusan pengurusan wakaf (Kamarudin Ngah, 1991; Abu Bakar, 2007), kekurangan kemahuan dan desakan politik (*political will*) (Hassan & Abdus Shahid, 2010) dan masalah pencerobohan harta wakaf (Baharudin *et. al*, 2006:2).

Rata-rata, masalah kekurangan dana merupakan masalah utama yang dihadapi oleh MAIN dalam membangunkan harta wakaf (Zarqa, 1994; Nik Mohd. Zain Yusof & Azimuddin Bahari, 1999:120-24; Siti Mashitoh Mahamood, 2006:91) dan perkara ini turut diperakui oleh pihak JAWHAR (Syarqawi, 2011). Kajian oleh Siti Salwa (2007) terhadap pembangunan harta wakaf di Terengganu serta kajian oleh Baharuddin *et al.* bagi beberapa negeri lain di Malaysia (2006) turut mendapati bahawa terdapat harta wakaf yang disewakan di bawah kadar yang ekonomik lalu mengakibatkan pulangan yang diperoleh oleh MAIN adalah tidak berpatutan.<sup>13</sup> Lantaran itu, harta wakaf di Malaysia tidak dibangunkan melainkan dengan mengharap sumbangan

13 Kajian oleh Siti Salwa pada tahun 2007 mendapati masih terdapat tanah wakaf yang di atasnya dibina rumah kediaman yang disewa pada kadar RM36 dan RM74 setahun berasaskan nilai tanah RM0.03 sen satu kaki persegi.

wakaf tunai daripada orang ramai serta suntikan dana daripada kerajaan (Norhaliza & Mustafa, 2009) bagi tujuan memajukan aset wakaf.

Malah, peruntukan yang disalurkan Kerajaan Pusat sebanyak RM256.4 dalam rancangan Malaysia Kesembilan (RMK9) dan RM109.445 juta Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMK10) juta bagi tujuan merealisasikan 17 projek wakaf<sup>14</sup> (Anan, 2012:5-7) juga didapati tidak mencukupi memandangkan unjuran sebenar kos pembangunan hartanah wakaf di seluruh negara yang telah dipohon oleh MAIN adalah melebihi RM1 bilion (Zainal, 2012).<sup>15</sup> Oleh itu, timbul persoalan sampai bilakah institusi wakaf harus bergantung pada sumbangan dana daripada pihak Kerajaan Pusat dan Negeri bagi menggerakkan projek pembangunan harta wakaf? Sedangkan peruntukan adalah begitu terhad memandangkan pihak kerajaan juga perlu mengutamakan perbelanjaan pembangunan dalam aspek yang lain.

Jika diteliti, kebanyakan projek wakaf yang dibiayai oleh pihak kerajaan bukan sahaja bermatlamat untuk membangunkan aset wakaf bagi menjaga kebajikan benefisiari dan umat Islam, bahkan juga bagi membolehkan aset tersebut berupaya menjana pendapatan yang berterusan kepada MAIN sebagai pemegang amanah wakaf (Fauziah, 2011). Pengurusan harta wakaf melibatkan perbelanjaan mengurus dan pembangunan meliputi penyenggaraan, penambahbaikan dan pembayaran cukai. Kos tersebut dijangka terus meningkat kesan daripada peningkatan kos sara hidup.<sup>16</sup>

Berdasarkan statistik yang dikeluarkan oleh JAWHAR, terdapat 4523 unit tanah wakaf dengan keluasan dianggarkan berjumlah 11 091.82 hektar di seluruh Malaysia dengan nilai anggaran sebanyak RM99 juta.<sup>17</sup> Daripada segi nilai, tanah wakaf di Pulau Pinang, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan beberapa kawasan di Johor terletak di lokasi strategik berbanding dengan negeri-negeri lain (Zulkifli, 2008:69). Walau bagaimanapun, masih terdapat banyak tanah wakaf di Malaysia, sama ada di lokasi yang strategik atau di kawasan terpinggir, yang masih belum sepenuhnya dibangunkan oleh MAIN (Cik Zuina, 2012:2). Negeri Selangor, contohnya, di sebalik pembangunan wakaf yang telah dilaksanakan oleh MAIN, dan sekarang ini telah diambil alih oleh Perbadanan Wakaf Selangor, terdapat 10 peratus

14 Anan C. Mohd (2012), 'Pembangunan Wakaf-Pengalaman Malaysia?', (Kertas Seminar Wakaf Serantau di Hotel Sunway Putra, Kulaa Lumpur, 4-5 September 2012, hlm. 5-

15 Realiti ini menggambarkan bahawa kebanyakan MAIN sememangnya telah menyedari berhubung dengan peranan dan kepentingan aset wakaf sebagai pemangkin bagi memelihara kebajikan ummah secara syumul serta kepentingannya dalam meningkatkan tahap sosioekonomi ummah.

16 Berdasarkan data yang diperolehi daripada Bahagian Kewangan, Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, hasil yang diperolehi daripada sewaan harta wakaf yang diuruskan oleh MAIWP daripada tahun 2009-2011 telah mencatatkan jumlah yang sama iaitu pada kadar RM27,870.00 sedangkan jumlah perbelanjaan mengurus harta wakaf mencatatkan peningkatan iaitu RM375.00 bagi tahun 2009, RM1,775.00 dan RM2,710.00 bagi tahun 2011.

17 Daripada 4,523 unit tanah wakaf, 1012 unit tanah wakaf am dan 3511 unit wakaf khas. Portal Pengurusan Maklumat, JAWHAR, <http://119.110.108.126/spmwj/>, 12 Januari 2012.

daripada keseluruhan tanah wakaf di negeri tersebut yang masih belum dimajukan (Norhaliza, 2009).<sup>18</sup>

Selain bantuan dana daripada kerajaan, kaedah pengumpulan dana bagi tujuan membiayai pembangunan wakaf turut dilaksanakan berteraskan kaedah dan bentuk kontemporari, seperti wakaf wang tunai dan saham wakaf (Siti Mashitoh, 2007; Naziree, 2010). Pendekatan mewakafkan hasil dividen saham syarikat (Aminah & Sabit, 2011) menerusi wakaf saham (Siti Mashitoh, 2009; Abd Shakor, 2011) juga telah dilaksanakan termasuklah aplikasi akad, iaitu *build, operate and transfer* (BOT) (Azman Mohd Noor & Saidatolakma, 2011). Bagi sesetengah negara seperti Singapura dan Arab Saudi, pembangunan harta wakaf menggunakan instrumen sukuk (Shamsiah Abdul Karim, 2007) turut diaplikasikan oleh pengurus harta wakaf di negara berkenaan. Walau bagaimanapun, kajian oleh Aminah dan Sabit (2011: 404) mendapati bahawa beberapa halangan serta kekurangan daripada sudut mekanisme pembangunan wakaf telah menyebabkan usaha pembangunan wakaf di Malaysia masih kurang berdaya maju.

Di samping itu, kajian oleh Siti Mashitoh (2006) dan Che Zuina (2012) serta beberapa kajian lain yang lebih awal (Osman Sabran, 1991; Kamarudin Ngah, 1991) mendapati bahawa kedudukan harta wakaf di lokasi yang tidak strategik serta saiz yang tidak ekonomik turut membantutkan usaha pembangunan wakaf negeri di Malaysia. Lebih memburukkan lagi keadaan apabila data mengenai jumlah dan nilai sebenar harta tanah wakaf hampir di seluruh negeri di Malaysia masih belum dikemas kini (Baharuddin Sayin *et al.*, 2006), manakala data yang dikeluarkan oleh pihak JAWHAR sebenarnya anggaran dan bukan menggambarkan jumlah dan nilai aset wakaf yang sebenar (Syarqawi, 2011). Bahkan terdapat juga hartanah wakaf yang telah dicerobohi oleh pihak luar di samping hartanah wakaf yang masih belum jelas kedudukannya apabila terlibat dalam kes tuntutan di mahkamah oleh waris pewakaf (Baharuddin Sayin *et al.*, 2006).

Meskipun pelbagai inisiatif telah dilaksanakan bagi mendidik dan mempromosi amalan perwakafan menerusi hebahan dalam laman web, radio dan media cetak, antara kekangan lain yang menghambat agenda pembangunan wakaf di Malaysia ialah penyertaan masyarakat Islam di Malaysia dalam aktiviti perwakafan harta tidak alih, seperti wakaf tunai dan saham wakaf yang dilihat masih berada pada tahap yang kurang memberangsangkan serta kurang popular (Siti Mashitoh Mahmood, 2002). Selain itu, kegagalan institusi mutawalli menguruskan harta wakaf secara cekap juga telah mengurangkan keyakinan masyarakat yang pemurah untuk berwakaf (Noraini Md Top, 1991).

18 Senario yang sama dipercayai dihadapi oleh negeri-negeri lain di Malaysia memandangkan permasalahan harta wakaf di kebanyakan negeri di Malaysia adalah sama.

Perkara ini terbukti dengan berlakunya insiden terkini yang melanda salah sebuah institusi mutawalli di Malaysia, apabila pewakaf yang telah mewakafkan beberapa lot rumah untuk kebajikan anak yatim semenjak pada tahun 2006 akhirnya hanya dibiarkan usang dan rosak dan tidak diuruskan dengan baik. Peruntukan undang-undang wakaf di Malaysia yang menetapkan bahawa MAIN bertindak sebagai mutawalli harta wakaf secara mutlak memberikan implikasi dari sudut kekebalan MAIN sebagai pemegang amanah tunggal yang tidak boleh dicabar. Situasi ini juga dilihat bertentangan dengan hukum syarak yang menetapkan bahawa kadi atau hakim boleh memecat nazir atau mutawalli yang didapati bersalah kerana perbuatan salah laku dalam pengurusan atau cuai dalam menjalankan tugasnya, seperti gagal membaiki premis wakaf sehingga berlakunya kerosakan dan musnah dengan melantik nazir atau mutawalli yang baharu (Muhammad Yusuf Saleem, 2010:3).

Aspek pengurusan yang mantap dan sistematik juga amat penting dalam meraih sokongan dan keyakinan masyarakat. Berdasarkan pengalaman Waqaf An-Nur Corporation (WANCorp) yang menguruskan perwakafan Johor Corporation (JCorp), pihaknya telah menerima banyak permohonan daripada orang perseorangan bagi menguruskan aset wakaf milik mereka sama ada dalam bentuk tanah, bangunan dan klinik kerana kecekapan dan keupayaan agensi tersebut menguruskan aset wakaf milik JCorp (Dahniar, 2012). Situasi ini jelas menggambarkan bahawa masyarakat akan cenderung dan yakin untuk berwakaf sekiranya institusi yang memegang amanah tersebut tersebut cekap dan efisien dalam aspek pengurusan dan pentadbirannya.

Tidak dinafikan juga bahawa terdapat banyak instrumen berasaskan konsep wakaf yang telah dicadangkan dan dilaksanakan di negara ini yang boleh dijadikan wadah bagi menggalakkan umat Islam berwakaf. Walau bagaimanapun, model yang mampan dan berdaya maju yang mampu memberikan keyakinan kepada masyarakat dari sudut keupayaan dalam menjamin pulangan yang kompetitif dan berterusan kepada benefisiari sukar ditemui.

Penjelasan di atas merupakan suatu justifikasi yang kukuh terhadap keperluan terhadap kajian berkaitan dengan kaedah pengurusan dan pembangunan harta wakaf bersifat kontemporari (Kahf, 1998) bagi menjamin kelestarian aset wakaf dengan menumpukan kepada pelaksanaan berteraskan struktur I-REIT.

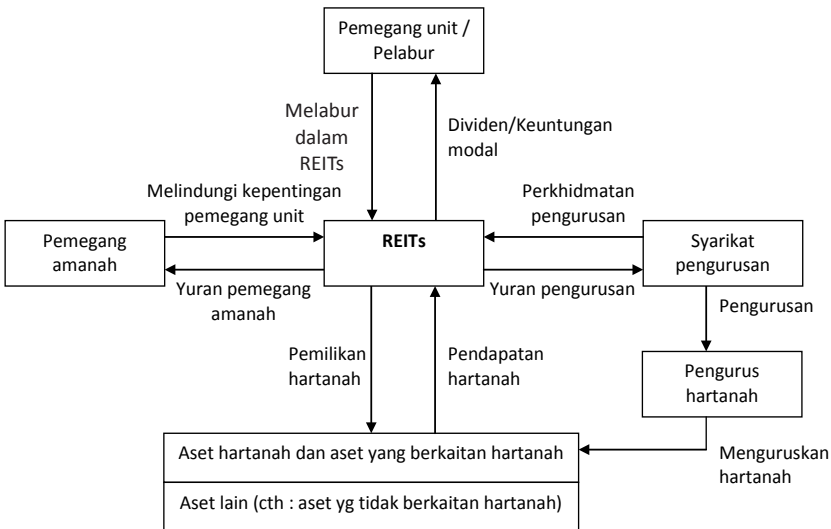
## **AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM**

Amanah Pelaburan Hartanah Islam atau Islamic Real Estate Investment Trust (I-REIT) merupakan instrumen pelaburan secara kolektif (seperti dana amanah/*unit trust*) melalui pengumpulan dana daripada pelabur bagi tujuan

pembelian, pengurusan dan penjualan hartanah, seperti rumah kediaman, bangunan komersial, ladang, gudang tempat letak kereta (Suruhanjaya Sekuriti, 2009:36) atau aset kewangan lain yang berkaitan dengan hartanah, seperti saham syarikat hartanah dan sukuk yang diterbitkan oleh syarikat hartanah (Suruhanjaya Sekuriti, 2007:13). Instrumen ini memberikan peluang kepada pelabur untuk melabur dalam sektor hartanah tanpa melabur secara langsung dalam sektor tersebut (Suruhanjaya Sekuriti, 2009). Pemilik satu unit REIT sebenarnya membeli satu bahagian daripada kumpulan aset hartanah. REIT memberikan pulangan secara berkala kepada pelabur hasil daripada peningkatan nilai hartanah yang dimiliki. Pulangan pelaburan atau dividen REIT dijana daripada pendapatan sewaan dan ditambah dengan kenaikan modal aset hartanah sepanjang tempoh pegangan (Suruhanjaya Sekuriti, 2006:4-5).

Secara umumnya terdapat dua kategori REIT, iaitu REIT yang tersenarai dan REIT yang tidak tersenarai (Hwa, 2009:33). REIT yang tersenarai ialah REIT yang didagangkan di Bursa Malaysia dan transaksi tersebut hanya boleh dilaksanakan melalui broker saham. REIT yang tidak tersenarai (lebih dikenali sebagai amanah hartanah) adalah sama seperti unit saham amanah yang lain yang boleh dijual beli dengan syarikat pengurus atau melalui ejen yang berautoriti (Suruhanjaya Sekuriti, 2007).

Malaysia telah dinobatkan sebagai pelopor pembangunan I-REIT kerana telah melancarkan instrumen yang pertama seumpamanya di dunia menerusi



**Rajah 1** Struktur I-REIT.  
 Sumber: Suruhanjaya Sekuriti

pelancaran Al-ʿAqar KPJ REIT pada tahun 2006<sup>19</sup>. Pelancaran ini diikuti dengan Al-Hadharah Boustead REIT<sup>20</sup> dan AXIS REIT<sup>21</sup> masing-masing pada tahun 2007 pada 2008. Pelancaran I-REIT merupakan suatu perkembangan yang signifikan terhadap pengenalan satu lagi bentuk pelaburan beretika (ethical investment) yang memberi peluang kepada para pelabur Islam di seluruh dunia mempelbagaikan portfolio pelaburan mereka bagi menjamin dan meningkatkan keuntungan berlandaskan prinsip patuh syariah (Atasya Osmadi, 2010:71).

Secara umumnya I-REIT telah dikenal pasti sebagai kumpulan aset kewangan yang mempunyai ketahanan (*defensive*) serta berisiko rendah (Newell dan Atasya Osmadi, 2009:239) terutama sekali ketika berhadapan dengan suasana pasaran yang tidak menentu (Yeap Cindy, 2011:189). Hal ini dikatakan sedemikian kerana ciri-ciri I-REIT yang terdiri daripada portfolio pelaburan yang pelbagai (*diversified portfolio*) merentasi pelbagai kumpulan aset, seperti sektor hartanah dan saham syarikat hartanah (Suruhanjaya Sekuriti, 2007:42). Di samping itu, I-REIT juga menawarkan pulangan atau dividen kepada pelabur bukan sahaja dalam bentuk hasil sewaan hartanah malah turut termasuk hasil daripada kenaikan harga tanah (Suruhanjaya Sekuriti, 2007). I-REIT juga menawarkan lebih 90 peratus daripada pendapatan bersih kepada para pemegang unit. Pulangan REIT sekitar enam hingga tujuh peratus, iaitu lebih tinggi daripada pulangan bon dan simpanan tetap dalam produk konvensional (Bursa Malaysia, 2011).

Kajian juga mendapati bahawa I-REIT menunjukkan prestasi yang memberangsangkan serta mampu bertahan semasa berlakunya krisis kewangan global berbanding REIT konvensional (Newell & Atasya Osmadi, 2010:342). REIT juga merupakan kelas aset yang lebih cair berbanding dengan pelaburan dalam hartanah kerana boleh dijual beli pada waktu semasa, seperti saham merentasi pelbagai sektor dan kedudukan geografi (Che & Mills, 2010:8). Pelancaran I-REIT juga dilihat berupaya menarik pelabur asing khususnya dari Timur Tengah bagi mempelbagaikan portfolio pelaburan mereka melalui segmen pelaburan patuh syariah (Joseph & Neo, 2010:66).

Perunding korporat dalam bidang hartanah, perkhidmatan kewangan dan pelaburan berskala kecil berpendapat bahawa pada peringkat global, I-REIT mempunyai potensi yang luas serta merupakan pasaran yang belum diterokai sepenuhnya. Dengan kerangka perundangan dan peraturan yang komprehensif memberikan kelebihan kepada Malaysia untuk menarik minat pelabur asing khususnya dari Timur Tengah untuk melabur dalam pasaran REIT di negara ini (Hawkins, 2011).

19 Al-ʿAqar KPJ REIT, <http://mystictune.com/alaqar/Al-Aqar05.07.10/index-1.html>, 17 Februari 2012.

20 Al-Hadharah Boustead REIT, <http://www.al-hadharahboustead.com.my/overview.html>, 17 Februari 2012.

21 AXIS REIT <http://www.axis-reit.com.my/> 17 Februari 2012.

Bagi pihak penerbit REIT, instrumen ini merupakan salah satu instrumen yang berupaya menarik modal pelabur bagi tujuan pembiayaan sesuatu projek. REIT juga telah berkembang kepada bentuk yang tidak lagi terhad dalam pembiayaan sektor hartanah. Pembiayaan secara ekuiti menerusi instrumen REIT turut dicadangkan bagi membiayai projek menaik taraf dan menyelenggara kemudahan infrastruktur di lapangan terbang (Messer, 2011:123). Hal ini menepati konsep serta peranan pasaran modal sebagai platform yang memobilisasi modal daripada sektor yang mempunyai kelebihan kepada sektor yang memerlukan. Kesan daripada pengurusan modal secara yang lebih efisien dapat meningkatkan lagi tahap kecekapan ekonomi sesebuah negara (S. Mishkin, 2010:27).

### **KERELEVENAN KONSEP WAKAF DENGAN STRUKTUR I-REIT**

Konsep wakaf menekankan bahawa sesuatu aset wakaf hendaklah berupaya menjana pendapatan yang berterusan dan mampan kepada benefisiari wakaf. Oleh itu, mekanisme pembangunan aset wakaf yang melibatkan pengurusan dan penggembleran tanah wakaf yang terbiar di seluruh pelusuk negeri di Malaysia secara lebih cekap dan sistematik wajar diberi perhatian yang serius oleh mutawalli di seluruh negara. Terdapat banyak aset wakaf yang belum diterokai dan dimajukan secara efektif di seluruh Malaysia. Aset wakaf ini wajar disatukan dalam satu kumpulan aset dan digembler secara berdaya maju. Melalui proses istibdal, kumpulan aset yang kurang berkualiti ditukarkan kepada aset hartanah, seperti bangunan komersial atau kawasan perladangan berkualiti tinggi yang mempunyai hasil dan pendapatan.

Struktur I-REIT dan wakaf melibatkan proses pensekurititan harta tanah (*real estate securitisation/unitisation*), iaitu menukarkan pemilikan harta tanah kepada unit yang kecil yang boleh dilanggan oleh orang ramai dan kemudian hasilnya diwakafkan untuk kepentingan benefisiari. Dana yang terkumpul juga dapat disalurkan bagi tujuan membeli aset wakaf yang baharu bagi mencapai objektif penjana modal secara konsisten dan memaksimumkan pulangan manfaat wakaf. Secara tidak langsung cara ini berupaya menggabungkan usahasama pelbagai pihak meliputi individu Muslim serta institusi korporat melanggan unit yang ditawarkan dan seterusnya mewakafkan keseluruhan atau sebahagian dividen berasaskan prinsip musharakah.

Jika sebelum ini ramai dalam kalangan umat Islam yang tidak dapat mewakafkan hartanah disebabkan faktor harga hartanah yang amat tinggi (seperti di Singapura), namun, sekiranya aset wakaf tersebut dipecahkan kepada unit saham yang kecil dan mampu dimiliki, pendekatan ini sudah pasti dapat memberi peluang kepada lebih ramai orang untuk mewakafkan harta (Shamsiah Abdul Karim, 2010). Berdasarkan struktur I-REIT, penawaran

unit REIT wakaf bukan sahaja berupaya menarik minat masyarakat tempatan untuk berwakaf, malah dapat diperluas kepada umat Islam di seluruh dunia untuk berbuat demikian. Amalan berwakaf dapat direalisasikan merentasi sempadan geografi kerana aset yang diwakafkan tidak semestinya berada di negara asal pewakaf, bahkan pewakaf juga dapat mewakafkan REIT di kawasan lain di seluruh dunia (Sahmsiah Abdul Karim, 2011). Di samping itu, mekanisme I-REIT juga dapat menjamin hasil pulangan yang berterusan kepada benefisiari wakaf menerusi hasil sewaan bangunan atau harta tanah REIT. Bebanan menguruskan aset wakaf dari segi kos penyelenggaraan juga dapat dikurangkan oleh pihak MAIN memandangkan pengurusannya diambil alih oleh pengurus REIT.

Sehubungan itu, atas premis terdapat keperluan agar konsep wakaf diaplikasikan dalam suatu struktur yang bersifat kontemporari bagi tujuan mengumpul dana untuk membangunkan aset wakaf yang terbiar merupakan satu kajian yang relevan. Aplikasi wakaf dalam bentuk yang lebih moden khususnya dalam bentuk harta tidak alih seperti I-REIT juga wajar diterokai bagi memperluas amalan berwakaf terutamanya bagi meningkatkan kefahaman masyarakat bahawa harta wakaf tidak lagi terhad dalam konteks tanah perkuburan, masjid dan madrasah yang memerlukan kawasan tanah yang luas serta bersifat keagamaan semata-mata. Malah penerapan budaya dan fahaman Barat bahawa produk Islam tidak lagi sesuai digunakan dalam konteks masyarakat moden pada hari ini juga dapat dikikis (Syed Othman al-Habsyi, 1986) dengan mengaplikasikan konsep wakaf dari perspektif yang lebih moden selaras dengan perkembangan semasa.

### **PELAKSANAAN “INTERNAL REIT” DI SINGAPURA**

Sehingga kini, struktur I-REIT telahpun diaplikasikan dalam projek pembangunan wakaf di Singapura menerusi konsep “internal REIT”. Berdasarkan pengalaman Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS), melalui struktur “internal REIT”, aset wakaf yang tidak berkualiti di Singapura telah melalui proses istibdal dan digantikan dengan bangunan komersial yang berkualiti terletak di kawasan strategik di Singapura. Melalui proses tersebut, para benefisiari bagi aset wakaf yang kurang berkualiti kini menjadi pemegang saham aset berkualiti tinggi di samping menerima pendapatan yang lebih lumayan dalam bentuk dividen hasil daripada struktur “internal REIT” berbanding dengan jumlah pendapatan yang diterima sebelum ini (Shamsiah Abdul Karim 2012). Menurut Shamsiah Abdul Karim selaku pegawai kanan MUIS yang mengendalikan unit wakaf, nilai aset wakaf yang telah diistibdalkan dengan aset wakaf yang lama telah meningkat, iaitu daripada nilai \$S250 juta pada tahun 2007 kepada \$S1000 juta pada tahun 2012 berdasarkan kadar penilaian hartanah semasa di Singapura.



Hasil daripada kreativiti dan inovasi pihak MUIS dalam merancang strategi pembangunan harta wakaf di Singapura telah menyumbang kemapanan sumber pendapatan kepada benefisiari wakaf dan berupaya pula menikmati hasil yang lebih kompetitif di samping nilai harta wakaf juga turut mencatatkan peningkatan.

## **PELAKSANAAN WAKAF SAHAM OLEH JOHOR CORPORATION BERHAD**

Dalam konteks Malaysia, al-Aqar KPJ REIT merupakan I-REIT yang pertama yang telah dilancarkan di dunia oleh KPJ Health Care Berhad sebuah anak syarikat milik Johor Corporation (JCorp). Bagi pihak penerbit I-REIT, iaitu JCorp, modal yang diperolehi daripada pelabur yang melanggan unit I-REIT dapat dimanfaatkan bagi tujuan membiayai pembelian peralatan dan kelengkapan (Md. Nurdin Ngadimon, 2011) 20 rangkaian hospital<sup>22</sup> (*Laporan Tahunan Johor Corporation*, 2010:54) yang diuruskan olehnya, di samping meningkatkan lagi pemilikan aset yang berkualiti. Bagi merealisasikan tanggungjawab sosialnya (*corporate social responsibility*), JCorp, turut membiayai perkhidmatan kesihatan berlandaskan konsep wakaf (*Laporan Tahunan Johor Corporation*, 2010:56).<sup>23</sup>

Pada tahun 2009, WANCorp, anak syarikat JCorp yang menguruskan wakaf saham telah menggunakan kaedah istibdal menggantikan unit saham wakaf Johor Land Berhad memandangkan syarikat tersebut telah dikeluarkan daripada syarikat yang tersenarai di Bursa Malaysia. Jumlah saham Al-Aqar KPJ REIT yang diwakafkan sebanyak 12.62 juta unit bernilai RM13 juta (Abd Shakor Borham, 2011:7). Walaupun, saham Al-Aqar KPJ REIT telah melalui proses istibdal bagi menggantikan saham Johor Land yang telah diwakafkan, pihak WANCorp berpandangan bahawa proses *istibdal* tersebut tidak menukar nama saham KPJ REIT sebagai “wakaf REIT”, memadai termasuk dalam kategori wakaf saham.<sup>24</sup>

Berdasarkan pengalaman Johor Corporation yang giat melaksanakan wakaf saham, sebanyak 25 peratus hasil dividen yang diperolehi disalurkan bagi kepentingan benefisiari wakaf yang dikategorikan sebagai kebajikan am meliputi bantuan kesihatan, pelajaran, perniagaan, kepada anak yatim dan mangsa bencana. Pada tahun 2010, pendapatan dividen bersih selepas cukai yang diperolehi oleh saham yang telah diwakafkan termasuk saham KPJ REIT berjumlah RM7.5 juta, iaitu meningkat 48 peratus berbanding

22 Dua hospital lagi terletak di Indonesia. Laporan Tahunan Johor Corporation 2010, hlm. 54.

23 JCorp dengan kerjasama Majlis Agama Islam Negeri Johor telah mewujudkan Hospital Waqaf An-Nur dan rangkaian Klinik Waqaf An-Nur (KWAN) termasuk perwakafan mesin hemodialisis bagi pesakit-pesakit buah pinggang. Sehingga tahun 2010, terdapat 15 rangkaian Klinik An-Nur yang beroperasi di lima negeri di seluruh Malaysia.

24 Nazarudin Ali, Pegawai Eksekutif (Agama), WANCorp. Temu bual pada 25 Mei 2012.

dividen bersih yang diterima pada tahun 2009, iaitu RM3.94 juta. Jumlah dividen diagihkan sebagaimana peruntukan dalam hujah wakaf, iaitu sebanyak RM5.25 juta (70 peratus) disalurkan bagi pelaburan semula dan pembangunan modal insan. Peruntukan fisabilillah dan Majlis Agama Islam Johor masing-masing berjumlah RM1.88 juta (25 peratus) dan RM0.38 juta (5 peratus). Nilai pasaran bagi harga saham yang diwakafkan oleh JCorp juga mencatatkan peningkatan daripada RM226.62 juta pada tahun 2009 kepada RM350.62 juta pada tahun 2010 (Laporan Tahunan Waqaf Annur Corporation, 2010:10).

### **PELAKSANAAN WAKAF LADANG PERKAYA NEGERI TERENGGANU**

Pelaksanaan saham wakaf yang dibuat dalam bentuk pewakafan pokok dan ladang kelapa sawit oleh Pertubuhan Kebajikan Anak Yatim (PERKAYA) Terengganu jika diteliti sebenarnya hampir menyamai dengan struktur I-REIT memandangkan perwakafan dibuat terhadap pokok kelapa sawit yang mempunyai hasil yang disalurkan kepada anak-anak yatim. Hasil dana daripada pembelian pokok dan tanah tersebut digunakan untuk membayar pinjaman kepada Agro Bank kerana PERKAYA telah meminjam daripada Bank Pertanian untuk dijadikan modal penanaman kelapa sawit pada peringkat awalnya. Lebihan dana tersebut digunakan untuk perbelanjaan anak-anak yatim, pengurusan PERKAYA dan pengurusan ladang kelapa sawit tersebut (Siti Mashitoh Mahamood *et al.*, 2009:10).

Secara umumnya, pelaksanaan pembangunan aset wakaf berteraskan struktur I-REIT sebagaimana yang telah dilaksanakan oleh pihak yang berkaitan khususnya oleh MUIS dilihat berupaya menyumbang peningkatan nilai aset wakaf serta penjanaan pendapatan yang mampan kepada benefisiari wakaf. Sehubungan itu, kajian bagi mengenal pasti potensi aplikasi I-REIT dalam pembangunan aset hartanah wakaf wajar dilaksanakan bagi mengatasi masalah kekurangan dana yang dihadapi oleh Majlis Agama Islam di Malaysia di samping dapat menganjurkan aspek pengurusan aset wakaf secara lebih efisien.

### **ISU PEMBANGUNAN WAKAF MENGGUNAKAN STRUKTUR I-REIT**

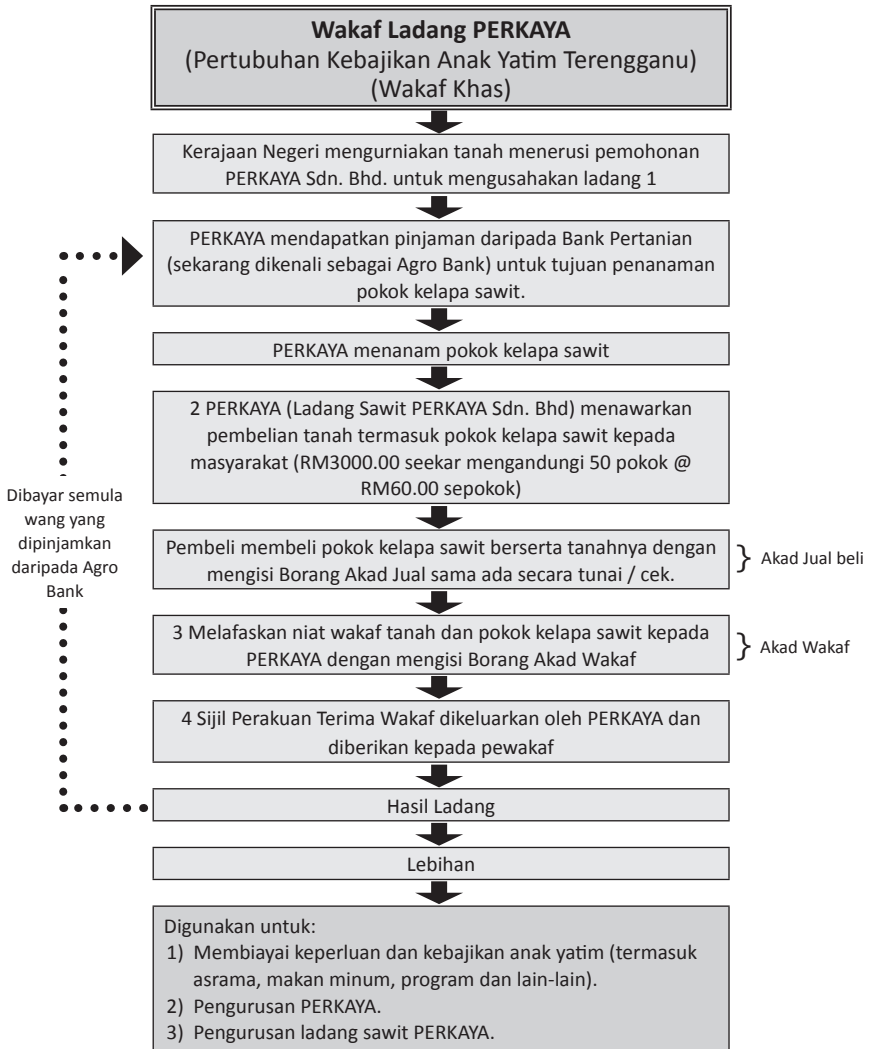
Para fuqaha' telah membincangkan dengan panjang lebar berhubung dengan ciri-ciri eksklusif yang mendasari konsep wakaf, iaitu bersifat kekal (*ta'bid*) di bawah pemilikan Allah SWT selama-lamanya dan tidak boleh diubah (Al-Zuhaily, Wahbah, 1987:134-35). Dalam hal ini jumhur fuqaha telah bersepakat bahawa sesuatu harta wakaf (*mawquf*) dalam apa jua bentuk sekalipun adalah kekal, tidak harus dijual beli, tidak boleh dihibahkan, diwarisi dan ditarik balik (Basha, 2006:81).

Shariah Standard for Islamic Financial Institutions yang dikeluarkan oleh Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions (AAIOFI), telah mendefinisikan saham sebagai “*a share represents an undivided share in the capital of a corporation, just as it represents an undivided share in its assets and the rights associated with it upon conversion of the capital into tangible things, benefits, debts and so on. The subject-matter of the contract at the time of trading of shares is this undivided share*”. Definisi ini jelas menunjukkan bahawa setiap satu unit saham mewakili modal dan aset sesuatu syarikat yang disekuritikan. Oleh itu, Majma’ Fiqh telah menetapkan bahawa selagi mana aset yang diwakili oleh saham sebahagian besarnya terdiri daripada aset fizikal dan bukan aset cair seperti wang tunai dan hutang maka sesuatu saham itu harus diniagakan (*Fiqh Academy Journal*, 1988:2161-163).

Memandangkan I-REIT, sama ada yang disenaraikan atau tidak, merupakan instrumen yang mengadaptasi ciri-ciri saham yang mewakili pemilikan hartanah yang telah dipecahkan kepada unit yang kecil, justeru timbul persoalan adakah wujud perbezaan dari sudut hukum bagi I-REIT yang aset pendasarnya merupakan hartanah wakaf dan I-REIT bukan hartanah wakaf? Begitu juga dengan status I-REIT sama ada termasuk dalam kategori *haqq maliyy* (*financial right*)? Sekiranya merupakan *haqq maliyy*, adakah I-Reit aset yang dianggap berasingan daripada aset pendasar atau dianggap sebahagian daripada aset pendasar? (Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, 2003:31). Sekiranya I-REIT merupakan aset yang berasingan daripada aset pendasar bermakna pembeli satu unit I-REIT bukanlah membeli dan memiliki satu unit bahagian harta wakaf tetapi merupakan pemilik hak pulangan (*right to receivables*) dalam bentuk dividen yang kemudiannya diwakafkan. Analisis terhadap status REIT wakaf menurut perspektif syarak seterusnya akan menjelaskan kedudukan REIT wakaf sama ada sesuai untuk diniagakan di bursa bagi menjana keuntungan hasil daripada perbezaan harga jual beli wakaf REIT tersebut atau lebih sesuai distruktur sebagai I-REIT tidak tersenarai (*real estate private equity fund*).

Kemusykilan juga timbul dari sudut dividen REIT wakaf sama ada keseluruhan dividen wajib diserahkan kepada benefisiari selaras dengan konsep wakaf atau para pelabur berhak mengambil dividen berasaskan prinsip musharakah memandangkan fungsi dan matlamat sesuatu instrumen pasaran modal adalah untuk menjana pulangan kepada pelabur.

Proses transformasi aset wakaf kepada I-REIT juga menimbulkan isu dari sudut pemilikan majlis terhadap tanah wakaf yang asal kerana I-REIT melibatkan proses penjualan aset kepada SPV (*special purpose vehicle*) (bagi membolehkannya dijadikan I-REIT yang berperanan sebagai sebuah syarikat dan mempunyai para pemegang saham). Sekiranya aset tersebut berpindah pemilikan melalui transaksi jual beli, adakah aset tersebut



1. Tanah berstatus pegangan bebas (*freehold*) dan diletakkan atas nama PERKAYA Holdings.
2. Promosi/tawaran pembeli turut dibuat di luar negara. 1 ekar telah terjual di Australia.
3. Perwakafan diberikan nombor pokok (RM60.00 sepokok cth. 1/50) dan/atau nombor lot (jika beli 1 ekar atau lebih. 1 ekar= RM3000.00).
4. Sistem penomboran dibuat supaya tidak berlaku jual beli dua kali dan jelas wakaf yang dibuat.
5. Pewakaf dibenarkan melawat pokok dan/atau lot yang diwakafkan.
6. Semua pewakaf diberikan sijil.

Sumber: Siti Mashitoh *et al.* hlm. 6.

## Rajah 2 Wakaf Ladang PERKAYA.

masih lagi dianggap sebagai harta wakaf atau sebaliknya? Dalam hal ini, aplikasi akad ijarah bagi tempoh yang lama atau *long-lease* wajar diberikan pertimbangan sebagai alternatif bagi struktur sedia ada.

Di samping itu, jika diteliti REIT wakaf ialah suatu instrumen yang berlandaskan ruh Islam dan disalurkan untuk tujuan kebajikan yang bersifat peribadatan dan keagamaan, seperti pembinaan masjid dan sekolah agama, adakah ini bermakna para pelabur wakaf REIT terhad kepada orang yang beragama Islam sahaja? Dari sudut hasil pendapatan I-REIT, Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti telah mengharuskan hasil pendapatan I-REIT daripada perniagaan yang bercampur antara halal dan haram selagi mana hasil pendapatan daripada unsur tidak patuh syariah tidak melebihi 20 peratus daripada hasil sewaan I-REIT. Sehubungan itu, timbul isu berhubung dengan keterlibatan harta wakaf dengan kaedah pembangunan secara I-REIT (Hishamuddin Muhammad Ali et al., 2006:11).

Berdasarkan syarat wajib zakat, zakat dikenakan pada semua harta yang berpotensi untuk berkembang (Al-Qaradawi, 1997:139). Oleh itu, sekiranya pendapatan yang diperoleh pengurus I-REIT, terdiri daripada hasil sewaan harta wakaf (manfaat atau hasil daripada harta) (Zakariah Abdul Rashid, 2000:126), telah cukup haul dan nisabnya, adakah pendapatan yang diperoleh dikenakan zakat kerana harta yang telah berkembang hasil daripada pembayaran sewa atau hasil perladangan yang telah cukup syarat wajib zakat?

Kajian ini juga akan menganalisis isu perundangan yang berkaitan dengan pembangunan aset wakaf berteraskan mekanisme atau struktur I-REIT. Antara isu perundangan termasuklah sama ada aset wakaf diiktiraf sebagai aset komersial (dan bukan sekadar aset bersifat keagamaan) berdasarkan kepada sistem pentadbiran tanah di Malaysia serta peruntukan dalam Kanun Tanah Negara yang membolehkan aset tersebut memasuki sektor pasaran hartanah di Malaysia (Sabit, 2008). Isu ini wajar dianalisis dengan lebih lanjut bagi melihat sama ada aset wakaf boleh melalui proses transformasi kepada I-REIT setanding dengan aset harta tanah yang lain. Di samping itu, berdasarkan garis panduan REIT, sekiranya pulangan atau pendapatan yang diperoleh daripada sewaan bangunan wakaf REIT mengalami kemerosotan, terdapat klausa dalam surat cara I-REIT yang membenarkan pihak pemberi pinjaman, semasa dalam proses pembelian aset dijadikan sebagai I-REIT, untuk menjual aset I-REIT bagi menampung kekurangan dari sudut pulangan bagi memelihara kepentingan pemberi pinjaman dan para pelabur (Dasrol, 2012). Hal ini mengundang isu berkenaan status aset wakaf yang mendasari instrumen I-REIT sama ada ia boleh dijual bagi melindungi kepentingan para pelabur atau tidak.

## KESIMPULAN

Kajian berhubung dengan prospek dan potensi aplikasi instrumen amanah pelaburan hartanah Islam/real estate investment trust (I-REIT) berdasarkan konsep wakaf merupakan satu kajian yang signifikan dalam merealisasikan penggembleran aset wakaf secara lebih kreatif dan inovatif bagi meningkatkan tahap kecekapan pengurusan aset umat Islam. Kajian ini penting bagi menentukan sama ada aplikasi “REIT wakaf” berupaya mendorong penghasilan aset wakaf dalam bentuk moden dan yang tidak lagi terhad kepada aset fizikal. Aplikasi amanah pelaburan hartanah Islam (I-REIT) yang berteraskan konsep wakaf juga merupakan instrumen pelaburan yang menjamin keuntungan di dunia dan akhirat selaras dengan konsep sadaqah jariyah. Pendekatan ini juga mendukung aspirasi dualisme bagi memelihara kemaslahan umat Islam di dunia di samping menjamin ganjaran pahala yang berkekalan dan akhirat. Hasil kajian yang bakal dikemukakan pada masa hadapan diharapkan dapat memberikan implikasi yang positif kepada umat Islam secara keseluruhan bagi mengatasi masalah kekurangan dana yang dihadapi oleh pengurus wakaf di samping menganjurkan sistem tadbir urus yang lebih cekap dan sistematik. Pendekatan ini juga diharap berupaya meningkatkan jumlah dan nilai aset wakaf di samping menjana pulangan yang tinggi kepada pihak yang berkepentingan dalam institusi wakaf. Pengenal mekanisme pembangunan wakaf bersifat kontemporari juga dijangka dapat menggalakkan umat Islam pada setiap peringkat usia dengan latar belakang ekonomi yang berbeza serta merentasi sempadan geografi untuk turut bersama-sama berwakaf secara kolektif bagi mengoptimumkan pembangunan aset wakaf ke tahap yang lebih cekap dan berdaya maju.

## RUJUKAN

- Abi al-Husayn Muslim bin al-Hujjaj al-Qushayri, 1997. *Sahih Muslim, Kitab al-Wasiyyah*. No. hadith 1631. Jilid 3. Kaherah: Dar al-Hadith.
- Abu Bakar Manat, “Isu-isu Semasa Berhubung Pembangunan Tanah Wakaf” dlm. *Jurnal Pengurusan JAWHAR*, Jil., Bil.1, hlm. 53-71, 2007.
- Abu Zuhrah, 1972. *Muhadarat fi al-Waqf*. Kaherah: Dar al-Fikr.
- Ahmad Saifuddin bin Hj Md Tahir, Penolong Pengurus Kanan, Bahagian Baitulmal, Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan. Temu bual pada 2 Februari 2012.
- Al-’Aqar KPJ REIT, <http://mystictune.com/alaqar/Al-Aqar05.07.10/index-1.html>, 17 Februari 2012.
- Al-Hadharah Boustead REIT, <http://www.al-hadharahboustead.com.my/overview.html>, 17 Februari 2012.

- Al-Qaradawi, Yusuf, 1997. *Fiqh al-Zakat*. Jilid 1. Beirut: Muassasah al-Risalah.
- Al-Zuhayli, Wahbah, 1987. *Al-Wasaya wa al-Waqfi al-fiqh al-Islamiy*. Damsyik: Dar al-Fikr.
- Alston, Lee J. & Mueller Bernardo, 2008. "Property Rights and the State" dlm. Menard, Claude, Claude dan Shirley, Mary M.(ed.), *Handbook for New Institutional Economics*. Germany: Springer.
- Aminah Mohsin dan Sabit, Mohammad Tahir Mohammad, 2011. "Weaknesses of Current Capital Raising, Financing, and Investment Methods of Awqaf (Islamic Trusts)". Kertas kerja 2011 International Conference on Social Science and Humanity, International Proceedings of Economics Development Research (IPEDR), Bil 5. Singapore: IACSIT Press.
- Anan C. Mohd., 2012. "Pembangunan Wakaf-Pengalaman Malaysia?" Kertas kerja Seminar Wakaf Serantau di Hotel Sunway Putra, Kuala Lumpur, hlm. 5-7, 4-5 September 2012.
- Asmak Ab Rahman & Wan Marhaini Wan Ahmad, "The Concept of Waqf and Its Application in an Islamic Insurance Product: The Malaysian Experience" dlm. *Arab Law Quarterly* 25, hlm. 203-19, 2011.
- Atasya Osmadi, 2010. "*The Malaysian Reit Development and Their Role in a Portfolio*". Tesis Ijazah Doktor Falsafah, University of Western Sydney.
- Asmak Ab. Rahman, "Peranan Wakaf dalam Pembangunan Ekonomi Umat Islam dan Aplikasinya di Malaysia" dlm. *Jurnal Syariah* 17:1, hlm. 136-44, 2009.
- AXIS REIT <http://www.axis-reit.com.my/> 17 Februari 2012.
- Basha, Muhammad Qadri, 2006. *Qanun al 'Adl wa al-Ansaffi al-qada' ala Mushklilat al-waqf*. Kaheerah: Dar al-Salam.
- Bursa Malaysia, 2011. "Why Invest in REITs?" dlm. [http://www.bursamalaysia.com/website/bm/media\\_centre/Events/download/Inv\\_Know\\_Sunway130811.pdf](http://www.bursamalaysia.com/website/bm/media_centre/Events/download/Inv_Know_Sunway130811.pdf), 28 Mei 2012.
- Chapra, M. Umer, "Ibn Khaldun's Theory of Development: Does It Help Explain the Low Performance of The Present-Day Muslim World?" dlm. *Journal of Socio-Economics* 37:2, hlm. 836-63, April 2008.
- Che, Lijian and Mills, Thomas I, "Global Real Estate Investable Universe Continues to Expand and Develop" dlm. Newell, Graeme and Sieracki, Karen (eds.), *Global Trends in Real Estate Finance*. Melbourne: Blackwell Publishing Ltd., hlm. 3-18, 2010.
- Dahnar Abdul Rahman, Timbalan Pengurus, Waqf An-Nur Corporation (WANCorp). Temu bual pada 25 Mei 2012.
- Dasrol Jaapar, Pengurus Pelaburan, Maybank Investment. Temu bual pada 23 Mac 2012.

- Daza, Jose Rigoberto Parada, "Economy of Non Profit Organizations: Charities and Donations, International" dlm. *Research Journal of Finance and Economics* Bil. 52, hlm. 92, 2010.
- Enakmen Wakaf (Melaka) 2005.
- Enakmen Wakaf (Negeri Sembilan) 2005.
- Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999.
- Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, "Redefining Property and Property Rights in Islamic Law of Contracts" dlm. *Jurnal Syariah* 11:33, hlm. 47-60, 2003.
- Fauziah Mohd Noor, 2011. "Wakaf Delivering System in Malaysia with Special Reference to Jabatan Wakaf, Zakat dan Hai (JAWHAR) dan Yayasan Wakaf Malaysia. Kertas kerja 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.
- Fiqh Academy Journal*, 1988. Keputusan No. 5, sesi 4, Jil. 3.
- Hairul Suhaimi Nahar dan Hisham Yaacob, "Accountability in the Sacred Context the Case of Management, Accounting and Reporting of a Malaysian Cash Awqaf Institution" dlm. *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 2:2, hlm.87-113, 2011.
- Hassan, Abul dan Abdus Shahid, Mohammad, 2010. "Management and Development of the Awqaf Assets". Kertas Kerja Seminar Seventh International Conference- the Tawhid Epistemology: Zakat and Waqf di Bangi, 6-7 Januari 2010.
- Hawkins, Stephen Pengarah Executif, DH Flinders Ltd, Sebuah Syarikat Perunding Korporat Dalam Bidang Hartanah, Perkhidmatan Kewangan Dan Pelaburan Berskala Kecil Di Rantau Asia-Pasifik. Temu bual oleh Wartawan Malaysia Propertynews.Net, "Potential In Islamic REIT", 11 Jun 2011, dlm. <http://www.Malaysiapropertynews.Net/2011/06/Potential-In-Islamic-Reit.Html>. Capaian 13 Februari 2012.
- Hishamuddin Muhammad Ali et. al, 2006. "Pelaburan Wakaf: Strategi dan Rangka Kerja Perundangan Islam". Kertas Kerja Konvensyen Wakaf Kebangsaan, Kuala Lumpur, 12-14 September 2006.
- Hwa, Ting Kien, "How Many REITs Are There in Malaysia?" dlm. *The Malaysia Surveyor* 44:3, hlm. 33, 2009.
- Hukum Berkaitan Pembangunan Tanah Wakaf di Bawah Rancangan Malaysia Ke Sembilan (RMK-9), Wakaf Wang Tunai, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, dlm. <http://www.e-fatwa.gov.my/fatwa-kebangsaan/hukum-berkaitan-pembangunan-tanah-wakaf-di-bawah-rancangan-malaysia-ke-sembilan-rmk>, 22 Februari 2012.
- Ihsan, Hidayatul dan Muhammad Akhyar Adnan, 2009. "Waqf Accounting and the Construction of Accountability". Kertas Kerja Seminar Waqf Laws and



- Management Conference, International Islamic University Malaysia di Kuala Lumpur, 20-22 Oktober 2009.
- Ihsan, H., Ayedh, A.M. and Shahul-Hameed, M.I., "Towards the Betterment in Management and Transparency of Waqf Institutions: Lessons From The Charity Commission" dlm. *Al-Risalah* Bil. 6, hlm. 27-46, 2006.
- Ihsan, Hidayatul & Ibrahim, Shahul Hameed Mohamed, 2011. "Waqf Accounting And Possible Use Of SORP 2005 To Develop Waqf Accounting Standards" dlm. Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (eds.), *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*. Kuala Lumpur, CERT Publication.
- Ihsan, Hidayatul dan Ibrahim, Shahul Hameed Mohamed, "WAQF Accounting and Management in Indonesian WAQF Institutions the Cases of Two WAQF Foundations" dlm. *Humanomics* 2:4, hlm.252-69, 2011.
- Islahi, Abdul Azim, 1996. "Provision of Public Goods - Role of Voluntary (Waqf) Sector in Islamic History" dlm. Mannan, M. A. (ed.), *Financing Development in Islamic Economics*. Jeddah: IRTI/IDB.
- Jabatan Wakaf Zakat dan Haji [http://www.jawhar.gov.my/index.php?option=com\\_content&view=article&id=66&Itemid=60&lang=ms](http://www.jawhar.gov.my/index.php?option=com_content&view=article&id=66&Itemid=60&lang=ms), 26 Januari 2012.
- Joseph T.L. Ooi And Neo Poh Har, 2010. "Asian REIT: Playing The Yield Game" dlm. Newell, Graeme and Sieracki, Karen (eds.), dlm. *Global Trends in Real Estate Finance*. Melbourn: Blackwell Publishing Ltd., hlm. 64-81.
- Kahf, Monzer, 1998. "Financing the Development of Awqaf Property". Kertas Kerja Seminar Development of Awqaf di Kuala Lumpur, 2-4 March, 1998.
- Kahf, Monzer, 2003. "The Role of Waqf in Improving the Ummah Welfare". Kertas Kerja Seminar Waqf as a Private Legal Body di Indonesia, 6-7 Januari 2003.
- Kahf, Monzer, 2011. "Waqf and Its Sociopolitical Aspects" dlm. Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood, (ed.), *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*. Kuala Lumpur, CERT Publication.
- Kahf, Monzer (t.t), Waqf a quick overview,  
[http://monzer.kahf.com/papers/english/WAQF\\_A\\_QUICK\\_OVERVIEW.pdf](http://monzer.kahf.com/papers/english/WAQF_A_QUICK_OVERVIEW.pdf), 22 Februari 2012.
- Kamarudin Ngah, 1992. *Isu Pembangunan Tanah Wakaf*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Majd al-Din al-Firuzabidi, 1987. *al-Qamus al-Muhit*. c. 2, Beirut: Muassasah al-Risalah, hlm. 1368.
- Laporan Tahunan Johor Corporation 2010. <http://www.JCorp.com.my/annual-reports-19.aspx>.
- Md. Nurdin Ngadimon, 2009. "Memperkasa Peranan Baitulmal Menerusi Instrumen

- Pasaran Modal Islam”. Prosiding Konvensyen Baitulmal Kebangsaan 2009, Baitulmal: Masihkah Relevan, Putrajaya: JAWHAR, 24-25 Jun 2009.
- Md. Nurdin Ngadimon, 2011. “Transformasi Pengurusan Dana Baitulmal di Malaysia”. Kertas Kerja Seminar Program Promosi Baitulmal 1432H/2011M di Kuala Lumpur, hlm. 1-11, 30 September hingga 2 Oktober 2011.
- Md. Nurdin Ngadimon, Pengurus Besar, Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti. Temu bual pada 31 Oktober 2011.
- Mohd Zamro Muda, “Instrumen Hibah dan Wasiat: Analisis Hukum dan Aplikasi di Malaysia” dlm. Jurnal Muamalat Bil.1 hlm. 1, 2008.
- Mustafa al-Khin et al., 1998. *Al-Fiqh al-Manhaji* . Jilid 2. 2, c. 3. Damsyik: Dar al-Qalam, hlm. 213.
- Nazarudin Ali, Pegawai Eksekutif (Agama), Waqf An-Nur Corporation (WANCorp). Temu bual pada 25 Mei 2012. Syarqawi Muhammad, Pengurus Pembangunan Produk Wakaf, Yayasan Wakaf Malaysia. Temu bual pada 25 Januari 2011.
- Nazih Hammad, 1993. “Asalib Istithmar al-Awqaf wa Ausas Idaratiha” dlm. Abhath Nadwa Nahw Dawr Tanmiwi. Kuwait: Wizarah al-Awqaf wa Shu’un al-Islamiyyah.
- Naziree Md. Yusof, “Saham Wakaf Selangor: Hala Tuju dan Potensi dalam Pembangunan Masyarakat” dlm. *Kanun* hlm. 29-46, Disember, 2010.
- Newell, Grame dan Atasya Osmadi, “The Development and Preliminary Performance Analysis of Islamic REIT in Malaysia” dlm. *Journal of Property Research* 26:4, hlm. 329-47, Disember, 2009.
- Newell, Grame dan Atasya Osmadi, “Assessing The Importance of Factors Influencing the Future Development of REITS in Malaysia” dlm. *Pacific Rim Property Research Journal* 16:3, hlm. 358-74, 2010.
- Nik Mohd. Zain Yusof & Azimuddin Bahari, 1999. “Kedudukan dan Potensi Pembangunan Hartanah Wakaf di Malaysia: Satu Penilaian” dlm. Nik Mustafa Nik Hassan (eds.), *Konsep dan Pelaksanaan Wakaf di Malaysia*. Kuala Lumpur: Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), hlm. 105-54.
- Nik Mustapha Nik Hassan, 1999. “Sumbangan Institusi Wakaf Kepada Pembangunan Ekonomi”, dlm. Nik Mustapha Nik Hassan (ed), *Konsep Wakaf dan Pelaksanaan Wakaf di Malaysia*. Kuala Lumpur: IKIM, hlm. 1-15.
- Norhaliza Mohd Nor dan Mustafa Omar Mohammed, 2009. “Categorization of Waqf Lands and their Management Using Islamic Investment Models: the Case of the State of Selangor, Malaysia”. Kertas Kerja Seminar Waqf Laws and Management Conference, International Islamic University Malaysia di Kuala Lumpur, 20-22 Oktober 2009.
- Noriza Mohd. Saad & Nuradli Ridwan Shah Mohd Dali, 2009. “Real Estate Investment Trust (REITs) Performance in Malaysia: Islamic Versus Conventional

- Perspectives”. Kertas Kerja Seminar Islamic Economics System (iECONS 2009) di Universiti Sains Islam Malaysia, 16-17 Julai 2009.
- Osman Sabran, 1991. “*Waqf Konsep dan Pengurusannya: Satu Kajian di Negeri Selangor*”. Disertasi Ijazah Sarjana Syariah, Universiti Malaya.
- Osman Sabran, 2002. *Pengurusan Harta Wakaf*. Skudai: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- S. Mishkin, Frederic, 2010. *The Economics of Money Banking and Financial Markets*. Business School Edition. United Kingdom: Pearson.
- Sabit, Mohammad Tahir Mohammad et. al, 2005. “*An Ideal Financial Mechanism for The Development of The Waqf Properties In Malaysia*”. Tesis Pusat Pengurusan Penyelidikan Universiti Teknologi Malaysia.
- Sabit, Mohammad Tahir Mohammad & Hamid, Abdul, Mar Iman, “Obstacles of the Current Concept of Waqf to the Development of Waqf Properties and the Recommended Alternative” dlm. *Malaysian Journal of Real Estate* 1:1, hlm. 27-38, 2006.
- Sabit, Mohammad Tahir Mohammad. 2008. “Sustaining The Means Of Sustainability: The Need For Accepting Wakaf (Waqf) Assets In Malaysian Property Market”. Kertas Kerja Seminar The 14th Annual Conference of the Pacific Rim Real Estate Society di Kuala Lumpur, 20-23 Januari 2008.
- Sabit, Mohammad Tahir Mohammad, 2009. “Alternative Development Financing Instruments for Waqf Properties” dlm. *Malaysian Journal of Real Estate* 4:2, hlm. 25-59.
- Sadeq, AbulHasan M., “Waqf, Pertual Charity and Poverty Alleviation” dlm. *International Journal of Social Economics* 29: 1/2 135-51, 2002.
- Shamsiah Abdul Karim, 2007. “Contemporary Waqf Administration and Development in Singapore: Challenges and Prospects”. Kertas Kerja Seminar Singapore International Waqf Seminar on Integrating Awqaf in the Islamic Financial Sector di Singapura, hlm. 6-7, Mac 2007.
- Shamsiah Abdul Karim, 2010. ”Contemporary Shari’ah Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets” dlm. *Singapore Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies* 3:2, hlm. 143-64, March 2010.
- Shamsiah Abdul Karim, 2010. “*Contemporary Shari’ah Structuring For The Development and Management of Waqf Assets In Singapore*”. Tesis Doktor Falsafah, Durham University. Abstrak boleh dilayari di Durham University, <http://etheses.dur.ac.uk/778/>, 24 Februari 2012.
- Shamsiah Abdul Karim, 2011. Temu bual dengan wartawan Cyberita, Ekoniaga, Pegawai Kanan MUIS Kupas REIT Wakaf dlm. Tesis Ijazah Kedoktoran, <http://cyberita.asia1.com.sg/mekoniaga/story/0,6879,198470,00.html?>, 23 Februari 2012.

- Siddiqi, Muzammil H., 2009. *Principles and Goals of Development: An Islamic Perspective*. Pakistani Link.
- Siti Mashitoh Mahamood, 2001. *Bagaimana Membuat Wakaf*. 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.
- Siti Mashitoh Mahamood et al., “Konsep Wakaf Sebagai Instrumen Pembangunan Harta Tanah di Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI)” dlm. *Jurnal Pengurusan JAWHAR* 1:2, hlm. 1-32, 2007
- Siti Mashitoh Mahamood, “Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah dan Undang-Undang Serta Aplikasinya di Malaysia” dlm. *Jurnal Syariah* 15:2, hlm. 61-83, 2007.
- Siti Mashitoh Mahamood, 2011. “Law of Waqf in Malaysia: Recent Developments” dlm. Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (eds.), *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*. Kuala Lumpur: CERT Publication, hlm. 77-108.
- Siti Mashitoh Mahamood et al., 2009. “Konsep dan Aplikasi Produk Wakaf Kontemporari Di Malaysia: Saham Wakaf Dan Wakaf Saham”. Kertas Kerja Seminar Ekonomi Islam Peringkat Kebangsaan 2009 di Balai Ilmu, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Malaya, 10-11 Februari 2009.
- Siti Rokyah Md. Zain, 2005. “*Determinants of Financial Reporting Practices on Waqf by Malaysian’s State Islamic Religious Councils*”. Disertasi Ijazah Sarjana, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia.
- Siti Salwa Mustapa, 2007. “*Pengurusan dan Pembangunan Harta Wakaf Kajian di Terengganu*”. Disertasi Ijazah Sarjana, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Surtahman Kastin & Sanep Ahmad, 2010. *Ekonomi Islam, Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Suruhanjaya Sekuriti, “Islamic REITs: The Latest Shariah-Compliant Investment” dlm. *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 1:1, hlm. 4-5, May 2006.
- Suruhanjaya Sekuriti, “Islamic REITs: Growth and Opportunities” dlm. *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 2:3, hlm. 13, September 2007.
- Suruhanjaya Sekuriti, 2009. *Islamic Equity Market*. Selangor: Lexis Nexis.
- Suruhanjaya Sekuriti, “Ijarah Mawsufah fi Zimmah (Forward Lease)” dlm. *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market* 4:4, hlm. 2, December 2009.
- Syahnaz Sulaiman, “Hukum Pembangunan Tanah Wakaf Khas Menurut Perspektif Syarak” dlm. *Jurnal Muamalat* Jil.1, hlm. 45-64, 2008.
- Timbalan Gabenor Bank Negara Malaysia, 2010. Ucaptama dalam Asia Islamic

- Banking Conference, Convergence and Sustainable Growth of Islamic Finance in a Dynamic Environment di Kuala Lumpur, 5 July 2010), <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=9&pg=15&ac=367>, 14 Februari 2012.
- Yayasan Wakaf Malaysia, <http://ywm.org.my/profil-ywm/matlamat-teras/>, 14 Februari 2012.
- Yeap, Cindy. "Questions Over REIT as a Defensive Asset Class" dlm. *The Edge Malaysia* hlm. 28 dan 30-31, 5 December 2011.
- Zainal bin Hj Mohd. Yusoh, Penolong Akauntan Wakaf, Jabatan Wakaf Zakat dan Haji (JAWHAR). Temu bual pada 5 November 2012.
- Zakariah Abdul Rashid (2000), "Penetapan Asas dan Kadar Zakat, Kesannya kepada Zakat Gaji" dlm. *Jurnal IKIM* 8:2, Julai –Disember, hlm. 119-33, 2000.
- Zarqa, Muhammad Anas, "Financing and Investment in Awqaf Projects: A Non-Technical Introduction" dlm. *Islamic Economic Studies* 1:2, hlm. 55-62, June 1994.
- Zarqa, Muhammad Anas ,(t.t), "Al-Wasail Hadithah litamwil wa al-Istithmar", dlm. *Idara wa Tathmir Mumtalakat al-Awqaf*. Jeddah: Institute of Development Bank (IDB), hlm. 172-97.
- Zarqa, Muhammad Anas, "Leveraging Philanthropy Monetary Waqf for Micro Finance", dlm. Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood (eds.), *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*. Kuala Lumpur: CERT Publication.
- Zulkifli Hasan, "The Effectiveness of the Administration of Waqf Land in Malaysia" dlm. *Shariah Law Reports* Jil. 3, hlm. 8-80, 2008.
- Zulkifli Hasan, 2008, "The Investment of Waqf Land as an Instrument of Muslims' Economic Development in Malaysia". Kertas Kerja Seminar Dubai International Conference for Endowments Investments, the Dubai Awqaf and Minors Affairs Foundation di Dubai, 4-6 Februari 2008), hlm. 1-25.