

**APLIKASI SUKUK DALAM USAHA
MELESTARIKAN ASET WAKAF: PENGALAMAN
PEMEGANG AMANAH WAKAF TERPILIH**

**The Application of Sukuk in Sustaining The Waqf Asset:
Experience of Selected Waqf Trustee**

**Hydzulkifli Hashim Omar¹
Asmak Ab Rahman²**

ABSTRACT

Waqf is an act of worship undertaken by Muslims to seek Allah's pleasure. Many Muslims bequeath their property as waqf since they will continue to receive rewards even after their death, as explained by the Prophet Muhammad SAW. However, when too many waqf assets are contributed, the manager of waqf or the nazir is faced with the problem of developing the waqf assets due to a lack of cash. The waqif, for example, bequeaths the land to the construction of a mosque; however, the nazir has to find the money to build the mosque. In Malaysia, the State Islamic Religious Councils (MAIN) are the sole trustees or the nazir of

¹ Islamic Business School (IBS), College of Business Universiti Utara Malaysia, Sintok Kedah, hydzulkifli@uum.edu.my.

² Department of Shariah and Economics, Academy of Islamic Studies, University of Malaya, asmak@um.edu.my.

each waqf asset. Therefore, waqf trustees should be pro-active and creative in establishing and managing endowment assets. Currently, there are a considerable number of waqf assets that are not developed, which is a waste. With the development of Islamic Finance in Malaysia and other parts of the world, the nazirs of waqf should explore the possibility of using waqf as an instrument to obtain funding. A nazir of waqf should be proactive in seeking funding for the development of endowment assets to preserve the sustainability of such assets. Sukuk has been considered as a mode for financing waqf assets in order to preserve the endowment assets not being abandoned. Since waqf trustees in Malaysia have not yet adopted this method, the possibility of using sukuk to finance waqf assets may be feasible. This study will investigate how sukuk has been implemented in financing waqf assets in other countries, namely Singapore and Saudi Arabia. As a result of financing waqf assets using sukuk by both countries, the value of the endowment asset has increased. Moreover it will help to create a new waqf asset.

Keywords: *waqf asset, waqf trustee, waqf development, waqf financing, sukuk.*

PENDAHULUAN

Pengertian wakaf menurut amalan semasa di Malaysia³ merupakan harta yang ditahan hak pewakaf (terhadap harta tersebut) daripada sebarang urusan jual beli, pewarisan, hibah dan juga wasiat di samping mengekalkan sumber fizikalnya. Manfaat harta yang diwakafkan adalah untuk kebajikan umum atau kebajikan khusus (yang ditetapkan oleh pewakaf). Harta yang hendak diwakafkan pula hendaklah berupa sesuatu yang bermanfaat untuk kegunaan ramai serta bernilai di sisi syarak (*māl al-mutaqawwim*) seperti bangunan masjid, sekolah, hospital dan juga untuk memantapkan lagi institusi ketenteraan.⁴

³ Jabatan Wakaf Zakat Dan Haji (JAWHAR), *Manual Pengurusan Tanah Wakaf* (Putrajaya: Jabatan Perdana Menteri, Malaysia, 1st edn., 2006), 3.

⁴ Muhammad Akram Khan, *An Introduction To Islamic Economics* (Pakistan: Islamic Research Institute Press, Islamabad, 2nd edn., 1994), 82.

PENSYARIATAN TERHADAP HARTA WAKAF

Pensyariatan institusi wakaf tidak dinyatakan secara terang di dalam al-Quran dengan menggunakan kalimah *al-waqf*. Akan tetapi, terdapat beberapa dalil dari al-Quran yang menyeru manusia agar berbuat baik untuk kepentingan masyarakat umum dengan cara bersedekah terhadap harta mereka. Pewakaf yang ikhlas dalam mengerjakan ibadah wakaf ini pula akan mendapat pahala yang berterusan daripada Allah seperti yang telah dijanjikanNya. Terdapat beberapa dalil daripada al-Quran yang menerangkan tentang perihal ibadah wakaf, sepertimana firman Allah Taala:

وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

...dan sedekahkanlah (sebahagian atau keseluruhan) itu lebih baik bagi kamu sekiranya kamu mengetahuinya.

(Surah al-Baqarah, 2: 280)

Firman Allah lagi:

لَنْ نَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna) sehinggalah kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu (belanjakan) nafkahkan, maka sesungguhnya Allah maha mengetahui.

(Surah Āli ‘Imrān, 3: 92)

Manakala terdapat juga dalil daripada hadis yang menyeru agar ibadah wakaf ini dilaksanakan. Rasulullah menjelaskan kepada Abū Ṭalhah bahawa di antara amalan bersedekah terhadap harta yang dimiliki beliau adalah ibadah wakaf. Sebaik sahaja mendengar penjelasan daripada Baginda Rasulullah, Abū Ṭalhah tanpa berlengah lagi telah mewakafkan harta beliau yang berupa sebuah kebun kurma yang disayanginya di Bayruha’ untuk didedikasikan sebagai harta wakaf.⁵

Terdapat juga dalil lain daripada hadis Rasulullah yang menerangkan tentang perihal pewakafan. Sebagaimana sabda Rasulullah kepada Saidina ‘Umar tentang pengurusan tanah di Khaybar:

⁵ Syams al-Dīn Ibn Muḥammad Ibn al-Khatīb al-Syarbīnī, *al-Iqnā’ fi Ḥal al-fāz Abī Syajā’* (Lubnān: Dār al-Kutub al-‘Ilmīyah, n.d.), ii, 162.

حدثنا يحيى بن يحيى التميمي أخبرنا سليم بن أخضر عن ابن عون عن نافع عن ابن عمر قال: أصب أرضا بخير فأتى النبي صلى الله يستأمره فيها فقال: يا رسول الله! اني أصبت أرضا بخير لم أصب مالا قط هو أنفس عندي منه فما تأمرني به؟ قال « إن شئت حبست أصلها وتصدق بها ». قال فتصدق بها عمر: أنه لا يبتاع أصلها ولا يبتاع ولا يورث ولا يوهب. قال: فتصدق عمر في الفقراء وفي القربى وفي الرقاب وفي سبيل الله وابن السبيل والضيف ولا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف أو يطعم صديقا غير متمول فيه⁶

Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Yahya al-Tamimi, telah dikabarkan kepada kami oleh Sulaym bin Akhḍar dari Ibn 'Awnin dari Nāfi' dari Ibnu 'Umar berkata: Sayyidinā 'Umar telah mendapat sebidang tanah di Khaybar, maka beliau telah berjalan menemui Rasullah Sallallahu 'alayhi wa salam untuk meminta pandangan mengenai pengelolaan tanah tersebut, katanya: 'Wahai Rasulullah, saya telah memperolehi sebidang tanah di Khaybar yang mana daku tidak menyukai sama sekali harta tersebut lebih bagus daripada tanah ini. Apakah cadanganmu berkaitan dengan tanah ini?' Rasulullah menjawab dengan sabda baginda 'Jika kamu suka, kamu tahan tanah itu dan kamu sedekahkan manfaatnya'. Setelah 'Umar mendengar cadangan tersebut dari Rasulullah, beliau telah menyedekahkan hasil tanah tersebut dengan syarat tanahnya tidak boleh dijual, dibeli, diwarisi, atau dihibahkan. 'Umar telah menyedekahkan hasilnya kepada orang fakir, kaum kerabat, untuk memerdekakan hamba, untuk jihad di jalan Allah, untuk orang yang dalam perjalanan dan hidangan buat tetamu. Orang yang bertanggungjawab mengurus tanah tersebut boleh mengambil sebahagian hasilnya dengan cara yang baik dan boleh memberi makan kepada saudaranya secara yang berpatutan (bukan untuk memperkayakan diri).

Riwayat Bukhārī & Muslim

Justeru, dapat disimpulkan bahawa terdapat 2 perkara asas yang perlu ada untuk melaksanakan ibadah wakaf, iaitu:

⁶ Ṣalāḥ Ibn Abdul al-Azīz Ibn Muḥammad Ibn Ibrāhīm, *Mawsū'at al-Ḥadīth al-Syarīf al-Kutub al-Sittah, Ṣaḥīḥ al-Muslim, Kitāb al-Wasīat (bāb al-Waqf)*, no. Hadis 4224 (Su'ūdīyah: Riyāḍ, Dār al-Salām li Nasyri wa Tawzī', 3rd edn., 2000), 963.

1. *Tahbīs al-‘aṣl*: Mengawal dan memelihara aset yang diwakafkan daripada hilang atau rosak.
2. *Tasbīl al-Thamarah*: Menyalurkan agihan manfaat kepada *mawqūf ‘alayh*.

Aktiviti menjaga dan menyalurkan manfaat terhadap harta wakaf perlu dilaksanakan oleh pemegang amanah wakaf (*nazir*)⁷ dalam usaha menjaga kepentingan sesebuah aset wakaf. Peranan utama yang perlu dilaksanakan oleh pemegang amanah wakaf ialah memakmurkan harta wakaf (*‘imārah al-waqf*) samada disyaratkan ataupun tidak disyaratkan oleh pewakaf⁸. Pemegang amanah wakaf hendaklah mengawal aset wakaf daripada berlakunya kerosakan yang boleh merendahkan nilainya.

Dengan penjagaan yang sempurna, kos perbelanjaan untuk menampung kos pembaikan terhadap sesebuah aset wakaf tersebut dapat dikurangkan. Segala aktiviti memakmurkan harta wakaf merupakan salah satu skop kerja yang mesti dilakukan oleh pemegang amanah harta wakaf. Ini kerana hanya *nazir* sahaja yang mempunyai rekod data aset wakaf yang terdapat di bawah jagaan beliau untuk tujuan pembangunan. Harta wakaf tersebut hendaklah diproduktifkan agar ianya tidak menjadi harta terbiar. Beberapa kaedah boleh digunakan untuk tujuan memproduktifkan aset wakaf, antaranya:

1. Menyewakan aset wakaf yang sedia ada. Hanya *nazir* sahaja yang boleh menyewakan aset wakaf kepada penyewa. Menurut Ibn al-‘Ābidīn, qadi atau pemerintah juga layak memberi sewa aset wakaf selain daripada *nazir*.⁹ Akan tetapi transaksi penyewaan aset tersebut hendaklah dimaklumkan kepada pengetahuan *nazir*. Kesemua aset wakaf yang hendak diberi sewa sama ada aset boleh alih dan tidak boleh alih hendaklah dikenakan bayaran dengan kadar sewaan semasa.¹⁰ Hasil daripada kadar sewaan semasa tersebut dapat disalurkan kepada *mawqūf ‘alayh* atau membangunkan harta wakaf yang lain.

⁷ Pemegang amanah harta wakaf turut dikenali sebagai *nāzir* atau *mutawallī*. Ianya ditugaskan untuk menjaga dan memakmurkan sesebuah aset wakaf.

⁸ Maṣṣūr Ibn Idrīs Ibn Yūnus al-Buhūtī, *Kasyāf al-Qinā’ ‘Ala Matni al-‘Iqnā’* (Miṣr: al-Maṭba’ah al-‘Āmarah al-Syarqīyah, 1st edn., 1901), ii, 456; Ibrāhīm Ibn Mūsā Ibn Abī Bakr Ibn al-Syiekh ‘Alī al-Ṭarābalasī, *al-Is’āf fī Ahkām al-Awqāf* (Miṣr: Maktabah al-Thaqāfah al-Dīniyah, al-Qāhirah, 2005), 65.

⁹ Ibn al-‘Ābidīn, Muḥammad Amīn al-Syamīr Ibn al-‘Ābidīn, *Hāsyīyah Raddu al-Mukhtār ‘alā al-Dār al-Mukhtār: Syarh Tanwīr al-Abṣār fī fiqh mazhab al-Imām Abī Ḥanīfah al-Nu’mān* (Miṣr: Maktabah Muṣṭafa al-Bābī, 2nd edn., 1966), iv, 374.

¹⁰ Ibrāhīm Mūsā ‘Abī Bakr al-Ṭarābilusī al-Ḥanafī, *al-Is’āf fī Ahkām al-Awqāf*, 65.

2. Melaksanakan aktiviti penternakan dan pertanian di atas tanah wakaf. Terdapat dua kaedah pertanian yang boleh dijalankan di atas tanah wakaf sama ada dengan kaedah *musāqāh* atau *muzāra'ah*. Justeru, pihak nazir hendaklah juga memastikan wujudnya pasaran untuk jualan hasil penternakan atau pertanian yang bakal diperolehi. Ini dikira perlu bagi mengelakkan daripada berlakunya kerugian terhadap modal yang digunakan (*overhead cost*) terhadap projek tanaman dan ternakan.
3. Membina bangunan komersil di atas tanah wakaf. Nazir seharusnya menilai potensi terhadap sesebuah tanah wakaf. Sekiranya tanah tersebut tidak sesuai untuk didedikasikan sebagai ladang tanaman atau tempat ternakan, nazir hendaklah mencari alternatif lain agar tanah tersebut dapat diproduktifkan. Pelaburan hartanah merupakan salah satu alternatif yang boleh dilakukan dengan cara pembinaan bangunan berbentuk komersil seperti pasar raya dan tempat penginapan (hotel). Penciptaan aset wakaf baru juga akan terhasil setelah pembangunan terhadap tanah wakaf tersebut dilaksanakan.

PENGERTIAN SUKUK (*ISLAMIC BOND*)

Pasaran modal Islam merupakan suatu tempat pengagihan dana yang sentiasa mencukupi.¹¹ Ini membolehkan syarikat yang memerlukan dana dapat memajukan syarikat mereka dengan kos yang tertentu.¹² Pembiayaan yang disediakan oleh bank perdagangan kepada pelanggan (penghutang) akan dikenakan kadar kos pembayaran yang tinggi.¹³ Manakala instrumen sekuriti hutang pula akan menawarkan kadar pembiayaan yang lebih rendah berbanding dengan produk pembiayaan yang ditawarkan institusi perbankan perdagangan. Ini kerana syarikat penerbit dengan pelabur akan berurusan secara terus tanpa

¹¹ Arthur Andersen, *Asia/Pacific Capital Markets A Vision of Change* (UK: The Economist Intelligence Unit, Duke Street, London, 1993), 53.

¹² Andrew M. Chisholm, *An Introduction to Capital Markets: Products, Strategies, Participants* (UK: John Wiley & Sons. Ltd., West Sussex, Chichester, 2002), 52.

¹³ Pihak bank menerima simpanan wang dari pelabur yang mendepositkan wang mereka ke dalam akaun bank. Pihak bank akan mengolah wang tersebut untuk dijadikan sebagai alat yang produktif dengan cara membuat pelaburan. Oleh yang demikian, pihak bank hendaklah memberi keuntungan yang diperolehi dari transaksi pembiayaan tersebut kepada pendeposit sebagai token kerana menggunakan wang mereka. Pihak bank juga akan mengambil keuntungan hasil daripada pemberian pembiayaan tersebut. Rujuk. Brian Coyle, *Debt & Equity Markets: Hybrid Financial Instruments* (UK: The Chartered Institute of Bankers (CIB) Publishing, Canterbury, Kent, 1st edn., 2000), 3.

wujudnya pengantara (pihak bank) dalam usaha mendapatkan pembiayaan. Salah satu instrumen yang terdapat pada pasaran modal Islam ialah sukuk.

Sukuk berasal daripada kata nama Arab iaitu *ṣakka* bermaksud suatu ikatan dengan harta.¹⁴ Maksud asal kalimah *ṣakka* berasal dari huruf ص dan ك yang bermaksud hentakan atau menemukan dua benda dengan kuat secara bersungguh seakan-akan saling pukul memukul antara satu dengan yang lain.¹⁵ Firman Allah Ta'ala:

فَأَقْبَلَ بَعْضُهُمْ أَمْرَهُمْ فِي صَرْقٍ فَصَكَّتْ وَجْهَهَا وَقَالَتْ عَجُوزٌ عَقِيمٌ

Kemudian isterinya datang sambil memekik-mekik dengan memukul (dengan pukulan yang amat kuat) mukanya sendiri sambil berkata 'Akulah perempuan tua yang mandul'.

(Surah *al-Dhāriyāt*, 51: 29)

Maksud lain bagi kalimah *ṣakka*, merupakan sebuah buku penulisan yang tertera padanya perihal harta yang tertanggung. Sukuk juga turut membawa maksud sebuah penulisan yang tertera suatu perjanjian dengan jualan atau gadaian atau yang seakannya.¹⁶

Terdapat juga penggunaan istilah lain turut digunakan seperti penggunaan kalimah *sanadāt*. Kalimah mufadnya ialah *al-sanad* bermaksud bersandaran antara satu dengan lain.¹⁷ *Sanadāt* pada istilah membawa maksud suatu terbitan (sekuriti) yang diterbitkan oleh perbendaharaan negara berupa alat kewangan yang disertai dengan kadar keuntungan.¹⁸ Perkataan *sanadāt* dan *ṣukūk* mempunyai persamaan dari segi nilai, seperti nilai pemilikan terhadap sesebuah firma kerajaan¹⁹ atau swasta yang diterbitkan (syarikat obligor)

¹⁴ *Al-Mu'jam al-Wasīṭ* (t.t.p.: t.p., 2nd edn., 1983), i&ii. 544.

¹⁵ Abī al-Ḥusayn Aḥmad Ibn Fāris Ibn Zakarīyā, *Mu'jam Maqāyis al-Lughah* (Lubnān: Dār al-Jīl, Bayrūt, n.d.), iii. 276; Lihat juga 'Alī Ibn Muḥammad al-Jum'ah, *Mu'jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah wa al-Islāmīyyah* (Mamlakah al-Su'ūdīyah: Maktabah al-'Ubaykān, al-Riyād, 1st edn., 2000), 356.

¹⁶ Muḥammad 'Amārah, *Qāmus al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah fī al-Ḥadārah al-Islāmīyah* (Miṣr: Dār al-Syurūq, Madīnah al-Naṣr, Qāḥīrah, 1st edn., 1993), 332; Lihat 'Alī Ibn Muḥammad al-Jum'ah, *Mu'jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah wa al-Islāmīyyah*, 326.

¹⁷ Abī al-Ḥusayn Aḥmad Ibn Fāris Ibn Zakarīyā, *Mu'jam Maqāyis al-Lughah*, 105.

¹⁸ Riḍwān Abū Zayd, *al-Syirkāt al-Tijārīyah* (Iraq: Dār al-Qalam al-'Arabī, Damsyik, n.d.), 220.

¹⁹ *Sanadāt* firma kerajaan terbahagi kepada dua jenis, (1) *Sanadāt hukūmīyah mutawasiṭ li 'ajli (treasury note)*, (2) *Sanadāt hukūmīyah ṭawīlah li 'ajli (treasury bond)*. Rujuk 'Alī Ibn Muḥammad al-Jum'ah, *Mu'jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah wa al-Islāmīyyah*, 327.

sehingga tamat tempoh matang sijil terbitan tersebut.²⁰ Dari segi istilah, pengertian sukuk menurut AAOIFI ialah sijil yang mempunyai nilai yang sepadan. Ianya mewakili nilai saham secara keseluruhan dalam pemilikan aset yang nyata, serta perkhidmatan bagi sesebuah projek atau ekuiti untuk kegiatan pelaburan.²¹

Sukuk merupakan suatu ikatan perjanjian bertulis antara penerbit (obligor) dengan pemegang sukuk (pelabur) yang menyatakan perihal pembayaran modal (hutang) secara tertanggung yang telah dilaburkan (pemegang sukuk) dengan sejumlah wang keuntungan berkadaran tertentu sehingga tamat tempoh waktu matang (تاريخ الاستحقاق).²² Pembayaran keseluruhan modal yang dilaburkan oleh pelabur hendaklah dijelaskan oleh syarikat obligor apabila tempoh matang sukuk tersebut tamat.²³ Sukuk juga mewakili hak pemilikan terhadap sesebuah pelaburan atau projek tertentu yang disokong oleh aset sandaran (*back up by underlying assets*).²⁴

Dalam transaksi sukuk, pelabur mempunyai hak pemilikan yang tidak berbelah bagi terhadap aset sandaran (*underlying asset*).²⁵ Oleh itu, pemegang sukuk berhak untuk berkongsi pendapatan yang bakal dihasilkan oleh aset pendasar kelak. Terdapat tiga kategori pembahagian sukuk secara umum iaitu, sukuk kerajaan (sukuk *al-ḥukūmiyah* atau sukuk *al-qiṭā' al-'ām*), sukuk korporat (sukuk *al-ahlīyah* atau sukuk *al-qiṭā' al-khāṣ*)²⁶ dan yang terakhir sekali sukuk quasi kerajaan.²⁷

²⁰ Ridwān Samīr 'Abd. al-Ḥamīd, *Aswāq al-Awrāq al-Mālīyah* (Miṣr: al-Ma'had al-'Ālamī lil Fikr al-Islāmī, Qāhirah, 1st edn., 1996), 291.

²¹ Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI), <http://www.aoifi.com>, 25 Februari 2010.

²² Nabīh Ghaṭṭās, *Mu'jam Muṣṭalahāt al-Iqtisād wa al-Māl wa Idārah al-'Amāl* (Lubnān: Maktabah Lubnān, Bayrūt, 2nd edn., 1985), 66.

²³ P.G.A Howells & K. Bain, *Financial Markets and Institutions* (UK: Longman Group UK Limited, Harlow, England, 2nd edn., 1994), 147; Rujuk Othman Yong, *Pasaran dan Institusi Kewangan Di Malaysia Teori dan Amalan* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1st edn., 1993), 97; Lihat juga Mohamed Ariff, Cheng Fan Feh & Neoh Vee Heng, *Bond Markets in Malaysia & Singapore* (Selangor: Penerbit Universiti Putra Malaysia, Serdang, 1st edn., 2009), 22-23.

²⁴ *Glosari Pasaran Modal Islam* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1st edn., 2005), 157 & 159.

²⁵ Shabnam Mokhtar, Saad Rahman, Hissam Kamal & Abdulkader Thomas, 'Sukuk and The Capital Markets', *Sukuk: Islamic Capital Market Series*, ed. Abdulkader Thomas (Malaysia: Sweet & Maxwell Asia, Petaling Jaya, Selangor, 2009), 21.

²⁶ Syabān Muḥammad Islām al-Barwāwī, *Būrṣah al-Awrāq al-Mālīyah min Mandhūr Tahlīlīyah Naqdīyah* (Sūrīyah: Dār al-Fikr, Damsyīq, 2005), 131.

²⁷ Persatuan Remisier Bumiputra Malaysia, *Malaysian Islamic Capital Market* (Malaysia: Cetakan PRIBUMI, Kuala Lumpur, 2005), 186.

Sukuk kerajaan merupakan suatu instrumen yang diterbitkan oleh kerajaan sama ada berbentuk kekal²⁸ atau sementara.²⁹ Manakala sukuk terbitan korporat ataupun swasta pula merupakan suatu terbitan yang diterbitkan oleh badan korporat atau syarikat swasta selain daripada pihak kerajaan. Sukuk korporat mempunyai peratusan keuntungan yang tinggi berbanding dengan sukuk terbitan kerajaan. Disebabkan peratusan keuntungannya yang tinggi, sukuk korporat mempunyai tahap risiko yang agak tinggi.³⁰ Ini bertepatan dengan konsep asas kewangan iaitu *all risk is not equal*.³¹ Sukuk Quasi kerajaan pula merupakan sukuk yang diterbitkan oleh sektor kerajaan seperti Khazanah Nasional Berhad yang menawarkan *zero coupon bond*.³²

Sesebuah institusi wakaf yang kekurangan dana (*defisit unic*) boleh menjadikan pasaran modal Islam sebagai sumber utama untuk mendapatkan dana pembangunan terhadap aset wakaf. Dengan adanya instrumen sukuk, ianya boleh digunakan sebagai salah satu alternatif pembiayaan kepada institusi wakaf untuk melestarikan serta memartabatkan aset wakaf yang terbiar.

²⁸ Dalam transaksi terbitan kekal ianya tidak mempunyai had dari segi tempoh matang akan tetapi kadar keuntungan yang dibayar adalah konsisten. Pembayaran keuntungan tersebut dibuat samada setiap setahun sekali ataupun setiap 6 bulan. Terbitan sementara pula merujuk kepada tempoh matang yang singkat telah ditetapkan. Rujuk ‘Abd. al-‘Azīz Fahmī, *Mawsū‘ah al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah wa al-‘Ihsā‘īyah* (Lubnān: Dār al-Nahdhah al-‘Arabīyah, Bayrūt, 1st edn., 1981), 100-101.

²⁹ Syabān Muḥammad Islām al-Barwāwī, *Būrṣah al-Awrāq al-Mālīyah min Mandhūr Tahlīlīyah Naqdīyah*, 132. Terdapat kebarangkalian yang amat kecil terhadap bon yang diterbitkan oleh kerajaan untuk mengalami kerugian. Ini kerana, kerajaan boleh meminta bantuan daripada pihak Bank Negara agar membuat pembayaran keuntungan dan juga pembayaran penebusan terhadap *par value* apabila tempoh matang tamat. Rujuk. G. Sivalingam, *Investment Management in Malaysia* (Kuala Lumpur: Berita Publishing Sdn. Bhd. Kuala Lumpur, 1993), 76.

³⁰ Muḥammad Ṣabrī Hārūn, *Ahkām al-Sūq al-Mālīyah (al-‘Ashām wa al-Sanadāt)* (Urdūn: Dār al-Nafā‘is, Yarmouk, 1st edn., 1999), 239.

³¹ Yang dimaksudkan oleh *all risk is not equal*, sesetengah risiko itu dapat dikurangkan dan sesetengah risiko itu tidak dapat dielakkan. Ini dapat dilakukan dengan cara *diversification* bagi mengurangkan risiko sesebuah pelaburan. Lihat. Peters Rose & Milton H. Marquis, *Money and Capitals Market, Financial Institutions & Instruments in Global Market Place* (Singapore: Mc Graw Hill, 2006), 86.

³² Ianya turut dikenali sebagai sukuk pertubuhan serantau (*al-munazzamāt al-‘iqīmīyah*). Penerbitan sukuk tersebut dilakukan oleh bank pusat untuk pembangunan semula ekonomi sesebuah negara. Rujuk. Aḥmad Ibn Muḥammad al-Khalīl, *al-Ashām wa al-Sanadāt wa Ahkāmuhā fī al-Fiqh al-Islāmī* (Su‘ūdīyah: Dār al-Jawzī, Jeddah, 1st edn., 2004), 82.

MELESTARIKAN ASET WAKAF

Di antara matlamat asas ibadah wakaf ialah menjadikan aset wakaf bermanfaat (produktif) ‘*tasbil al-thamarat*’ dan ini menunjukkan kepada aktiviti pelaburan (*istithmār*) terhadap aset wakaf untuk mendapatkan pulangan (hasil manfaat). Hasil pulangan daripada pembangunan harta wakaf yang berjaya dilaksanakan akan diagihkan kepada *mawqūf* ‘*alayh*’.

Menurut Ibn Fāris kalimah *istithmār* merupakan sesuatu yang dilakukan daripada sesuatu, seperti doa hamba kepada Allah, ‘*thammar allāhu māluhu*’ yang membawa erti ‘*nammāhu*’ iaitu membangunkannya³³ atau melestarikannya. Kalimah *istithmār* merupakan kata terbitan *maṣdār al-sudāsī* daripada kata asalnya iaitu ‘*al-thamara*’. Terdapat juga fuqaha menggunakan kalimah ‘*al-tathmīr*’ sebagai memperbanyakkan harta serta membangunkannya.³⁴ Ianya juga merupakan kalimah yang diambil daripada kata asalnya ‘*al-thamara*’. Justeru, penggunaan kalimah pelestarian di sini membawa maksud pembangunan terhadap sesebuah harta wakaf.

Menurut Ibn Taymiyah, maksud *al-istithmār* ialah membangunkan dengan tujuan menambahkan harta.³⁵ Penggunaan kalimah ‘*tathmīr*’ telah digunakan oleh Ṭabarī dalam kitab tafsir beliau, ...’*aṣl al-zakāt namā*’ *al-māl wa tathmīruhu wa ziyādatuhu*..³⁶ Oleh itu kalimah ‘*al-istithmār*’ atau pelaburan turut disamaertikan dengan kalimah ‘*al-tanmiyah*’ (pembangunan) dan juga ‘*al-takthīr*’ iaitu (memperbanyakkan). Manakala pengertian terhadap pembangunan harta wakaf pula memberi maksud pelaburan terhadap harta wakaf.³⁷ Sesebuah tanah wakaf yang terbiar (tanpa sebarang pembangunan) hendaklah dibangunkan agar ianya menjadi sebuah aset yang lebih bernilai.

³³ ‘Abī al-Ḥusayn Aḥmad Ibn Fāris Ibn Zakarīyā, *Mu’jam al-Maqāyīs fī al-Lughah* (Lubnān: Dār al-Fikri, Bayrūt, 1st edn., 1994), 187.

³⁴ Muḥammad Rawās Qal’ah Jī Ibn Ḥāmad Sādiq, *Mu’jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah fī Lughah al-Fuqahā* (‘*Arabī-Injilīziyah*’) (Lubnān: Dār al-Nafais, Bayrūt, 2nd edn., 1988), 55.

³⁵ Nazīyah Ḥamād, *Mu’jam al-Muṣṭalahāt al-Mālīyah wa al-Iqtisādīyah fī Lughah al-Fuqahā* (Lubnān: Dār al-Syāmīyah, Bayrūt, 1st edn., 2008), 50.

³⁶ ‘Alī ‘Abī Ja’far Muḥammad Ibn Jarīr al-Ṭabarī, *Tafsīr al-Ṭabarī (Jāmi’ al-Bayān ‘an Ta’wīl al-Quran* (Miṣr: Maktabah wa Maṭba’ah Muṣṭafa al-Bābī al-Halabī wa ‘Awlāduhu, al-Qāhirah, 4th edn., 1968), i. 257.

³⁷ Ṣalāh Muḥammad al-Fazrān, *Istithmār al-Amwāl al-Zakāt wa mā fī Ḥukmihi min al-‘Amwāl al-Wājibah Haqqā Allah Ta’āla* (Su’ūdīyah: Dār kunūz lil Nasyrī wa al-Tawzī’, Riyāḍ, 1st edn., 2005), 45.

Setiap aktiviti yang dilakukan di atas sesebuah tanah yang membawa kepada perubahan terhadap tanah tersebut dinamakan sebagai pembangunan. Penggunaan perkataan ‘*development*’ atau pembangunan telah didefinisikan dalam Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (Town and Country Planning Act 1976) sebagai berikut:

*The carrying out of any buildings, engineering, mining, industrial, or other similar operations in, on, over, or under land, the making of any material change in the use of any land or building or any part thereof, or the subdivision or amalgamation of lands.....*³⁸

Akan tetapi kegiatan pembangunan terhadap harta wakaf hendaklah dilakukan untuk mendapat kerediaan Allah (*marḍatillāh*). Menurut Muhammad Syukri Salleh,³⁹ matlamat pembangunan berlandaskan Islam ialah mendapat kerediaan Allah (*marḍatillāh*), sesuatu usaha pembangunan tidak boleh dikatakan berjaya walaupun mendapat keuntungan yang besar sekiranya tidak mendapat kerediaan Allah. Justeru, beliau telah menetapkan konsep *marḍatillāh* sebagai matlamat yang utama dalam pembangunan secara Islam.

Setiap harta wakaf hendaklah dimaksimumkan penggunaannya agar harta tersebut tidak menjadi aset yang terbiar. Usaha untuk membangunkan aset wakaf hendaklah dirancang dengan teratur serta teliti agar risiko terhadap pembangunan tersebut dapat dikurangkan. Dalam konteks pembangunan terhadap harta wakaf, sekiranya pemegang amanah harta wakaf tidak mempunyai keupayaan untuk membangunkan tanah wakaf dari segi kewangan, usaha yang wajar dilakukan ialah dengan cara membuat pembiayaan pelaburan. Terdapat pelbagai kaedah pelaburan yang boleh dilakukan oleh pemegang amanah wakaf sama ada berupa perkongsian atau secara pembiayaan Islam (*qardḥasan*). Dengan memperolehi sumber dana pembiayaan yang mencukupi, harta wakaf yang rosak dapat dibaikpulih. Pemegang amanah wakaf juga dapat membangunkan harta wakaf yang tidak produktif (tanah wakaf yang terbiar) kepada harta yang lebih produktif seperti pembinaan bangunan di atas tanah wakaf (untuk tujuan sewaan/pajakan).

³⁸ Salleh Buang, *Malaysian Torrens System* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka, 2nd edn., 2007), 344.

³⁹ Muhammad Syukri Salleh, *7 Prinsip Pembangunan Berteraskan Islam* (Kuala Lumpur: Zebra Editions Sdn. Bhd., 2003), 18.

METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini menggunakan 2 method asas iaitu kajian perpustakaan dan juga kajian lapangan. Penggunaan kaedah kajian perpustakaan dilakukan terhadap pengalaman negara Arab Saudi dalam melestarikan aset wakaf mereka dengan merujuk kepada bahan-bahan yang telah diterbitkan. Manakala penggunaan kajian lapangan pula melibatkan temubual terhadap pegawai Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) untuk mendapatkan maklumat tentang kaedah penerbitan sukuk yang dilaksanakan sebagai sumber pembiayaan untuk tujuan melestarikan aset wakaf yang terletak di Bencoolen Street Singapura. Kedua-dua buah negara tersebut merupakan antara yang terawal dalam usaha membangunkan harta wakaf menggunakan instrumen sukuk. Dengan penggunaan sukuk sebagai sumber pembangunan harta wakaf, pihak MUIS telah berjaya meningkatkan nilai sewaan bangunan wakaf daripada 0.2 juta Singapore Dollar pada tahun 1990 kepada 9.5 juta Singapore Dollar pada tahun 2011.⁴⁰

PENGALAMAN PEMEGANG AMANAH HARTA WAKAF TERPILIH DALAM MELESTARIKAN ASET WAKAF MENGGUNAKAN SUKUK

Islam telah menetapkan bahawa semua harta yang dimiliki hendaklah diusahakan serta dikembangkan agar menjadi sesuatu aset yang produktif. Sebarang kegiatan pembekuan harta adalah ditegah oleh Allah, ini kerana harta tersebut akan menjadi statik serta tidak produktif. Firman Allah:

وَالَّذِينَ يَكْتُمُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا ينفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ
فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ

“Sesungguhnya orang-orang yang menyimpan emas serta perak tanpa membelanjakannya (harta) ke jalan Allah, maka khabarkan kepada mereka (bahawa mereka akan mendapat) seksa yang pedih”.

(Surah al-Tawbah, 9: 34)

⁴⁰ Zaini Osman, ‘Pengurusan Wakaf: Pengalaman Singapura’ (Seminar Wakaf Serantau 2012: Instrumen Wakaf Menjana Pembangunan Ekonomi & Tamadun Ummah, 4-5 September 2012, Hotel Sunway Putera, Kuala Lumpur), 7.

Pembekuan harta bermaksud pengumpulan harta dan menahannya serta menjauhkannya daripada peredaran (pengeluaran).⁴¹ Perbuatan ini boleh menimbulkan kemerosotan terhadap sesebuah ekonomi serta boleh mendatangkan impak yang merbahaya terhadap moral manusia.⁴²

Pembekuan harta juga turut berlaku terhadap salah satu sumber kewangan Islam iaitu harta wakaf. Harta-harta wakaf yang terbiar tanpa sebarang pembangunan hendaklah dioptimumkan penggunaannya dengan membuat pelaburan untuk mendapat hasil pulangan seperti pembinaan bangunan untuk tujuan sewaan dan lain-lain lagi. Hasil sewaan (manfaat) yang bakal diperolehi daripada pembangunan aset wakaf tersebut kelak boleh dimanfaatkan untuk kegunaan *mawqūf* 'alayh.

Pembangunan terhadap tanah wakaf dapat dilaksanakan dalam pelbagai bentuk, antaranya pembinaan kediaman, pembinaan kompleks peniagaan, pembinaan hospital, pembinaan perpustakaan dan sebagainya. Dengan melakukan pelaburan yang terancang, sesebuah tanah wakaf yang terbiar dapat dibangunkan serta ianya mampu untuk menjana pendapatannya sendiri. Hasil daripada pembangunan yang terancang terhadap sesebuah tanah wakaf juga dapat mengelakkan daripada berlakunya pembaziran.

Terdapat beberapa buah negara yang telah membangunkan harta wakaf mereka dengan menggunakan instrumen sukuk, antaranya ialah negara Arab Saudi dan juga negara Singapura.⁴³ Pembangunan harta wakaf yang telah dilakukan oleh MUIS (Majlis Ugama Islam Singapura) dilihat agak unik memandangkan minoriti penduduknya beragama Islam berbanding dengan negara Arab Saudi yang mana ianya ditadbir oleh pemerintah Islam.

NEGARA SINGAPURA

Dalam usaha melicinkan pentadbiran pembangunan harta wakaf di Singapura, kesemua harta wakaf yang terdapat di negara tersebut telah diamanahkan kepada satu badan pentadbiran yang khusus. Pentadbiran harta wakaf di Singapura

⁴¹ Aḥmad Muḥammad 'Assāl, Fathī Aḥmad 'Abd. al-Karīm, *al-Nizām al-Iqtisād fī al-Islām Mabādi'uhu wa Aḥdāfuhu* (Miṣr: Maktabah Waḥbah, al-Qāhirah, 1st edn., 1977), 94.

⁴² Aḥmad Muḥammad 'Assāl, Fathī Aḥmad 'Abd. al-Karīm, *al-Nizām al-Iqtisād fī al-Islām Mabādi'uhu wa Aḥdāfuhu*, 94.

⁴³ Kejayaan pembangunan harta wakaf menggunakan sukuk *al-Intifā'* di negara Arab Saudi telah bermula pada tahun 2005. Manakala negara Singapura pula telah berjaya menerbitkan sukuk *musyarākah* pada tahun 2006.

telah diamanahkan kepada Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) sebagai pemegang amanah tunggal secara rasmi.⁴⁴ Majlis Ugama Islam Singapura yang dikenali dengan singkatan MUIS telah ditubuhkan pada 1 Julai 1968 di bawah Akta Pentadbiran Hukum Islam (*Administration of Muslim Law Act -AMLA*).⁴⁵

Menurut AMLA, pembahagian jenis aset wakaf di Singapura melibatkan dua kategori utama iaitu wakaf am dan wakaf khas, sama seperti yang diamalkan di Malaysia. MUIS memainkan peranan yang utama dalam usaha menjaga kepentingan kesemua aset wakaf di Singapura.⁴⁶ Tindakan ini dianggap wajar kerana terdapat aset wakaf yang diurus tadbir oleh pemegang amanah secara individu tidak mampu menanggung kos perbelanjaan terhadap aset wakaf tersebut. Oleh yang demikian, pemegang amanah harta wakaf (secara individu) akan mengambil jalan mudah dengan membuat penjualan aset wakaf kerana tidak mampu menanggung bebanan kos pengurusan sesebuah harta wakaf tersebut.⁴⁷ Justeru, bagi mengelakkan berlakunya penjualan harta wakaf, kerajaan Singapura telah melantik MUIS sebagai pemegang amanah harta wakaf yang tunggal di Singapura.

Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) merupakan satu badan berkanun yang diletakkan di bawah Kementerian Pembangunan Masyarakat, Belia dan Sukan (*Ministry Of Community Development Youth And Sports* (MCYS)). MUIS telah membuat pembahagian portfolio khusus dalam hal pengurusan harta wakaf yang terdapat di Singapura. Pentadbiran harta wakaf telah diletakkan di bawah pengkhususan unit strategik zakat dan wakaf (*zakat and waqf strategic unit*). Unit khusus ini bertanggungjawab terhadap segala transaksi

⁴⁴ Majlis Ugama Islam Singapura, http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?actno=REVED-3&doctitle=ADMINISTRATION%20OF%20MUSLIM%20LAW%20ACT%0a&date=latest&method=part, 9 Ogos 2010.

⁴⁵ Majlis Ugama Islam Singapura, http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?actno=REVED-3&doctitle=ADMINISTRATION%20OF%20MUSLIM%20LAW%20ACT%0a&date=latest&method=part, 9 Ogos 2010.

⁴⁶ Majlis Ugama Islam Singapura, <http://www.muis.gov.sg/cms/view.aspx?id=442>, 9 Ogos 2010.

⁴⁷ Harta wakaf tidak boleh dijual kecuali ketika harta tersebut dalam keadaan darurat, terdapat masalah umum atau apabila pewakaf telah mensyaratkan kepada pemegang amanah wakaf agar berbuat demikian. Rujuk 'Alā al-dīn Abī Bakr Ibn Mas'ūd al-Kāsānī, *Badā'i al-Sanā'i fī Tartīb al-Syarā'i* (Lubnān: Bayrūt, Dār al-Turāth al-'Arabī, 1997), vi, 220; Muḥammad Amīn al-Syamīr Ibn al-'Ābidīn, *Ḥāsyīyah Raddu al-Mukhtār 'alā al-Dār al-Mukhtār: Syarḥ Tanwīr al-Absār fī fiqh mazhab al-Imām Abī Ḥanīfah al-Nu'mān* (Misr: Maktabah Muṣṭafā al-Bābī, cet. 2, 1966), iv, 582.

yang melibatkan harta wakaf di Singapura. Dalam usaha memantapkan bidang kuasa pentadbiran unit strategik tersebut, MUIS telah membuat pembahagian unit tersebut kepada dua sektor. Sektor yang pertama dinamakan pemegang amanah (*trustee*)⁴⁸ dan sektor kedua pula dinamakan *mutawallī*⁴⁹ yang mana kedua-dua unit tersebut akan dipantau pengurusan pentadbirannya oleh MUIS sendiri.

Kebanyakan tanah wakaf yang terdapat di Singapura mempunyai keluasanya yang terhad serta bernilai tinggi. Pihak MUIS melihat sekiranya tanah-tanah wakaf tersebut dibangunkan ianya akan mendatangkan pulangan komersil yang tinggi. Justeru, penggunaan kaedah pembiayaan pembangunan hartanah wakaf menggunakan instrumen sukuk telah mula diaplikasikan untuk tujuan berikut. Proses untuk mendapatkan pembiayaan menggunakan sukuk yang dilakukan oleh MUIS akan melibatkan dua konsep yang utama, iaitu⁵⁰:

1. Proses perlaksanaan konsep perkongsian untuk menerbitkan sukuk *musyārakah*.
2. Proses penciptaan nilai aset baru yang lebih tinggi nilainya dengan menggunakan aset yang lama.

Pembangunan semula aset wakaf yang terletak di Bencoolen Singapura merupakan percubaan pertama yang dilakukan oleh MUIS dengan menggunakan sukuk *musyārakah* sebagai kaedah pembiayaan pembangunan. Terma perkongsian ini melibatkan tiga portfolio utama yang berbeza iaitu baitulmal (MUIS), Warees Pte. Ltd. (anak syarikat MUIS) dan juga sumbangan dari tabung dana wakaf (mutawalli MUIS).

Pada peringkat permulaan baitulmal, Warees Pte. Ltd.⁵¹ dan tabung dana wakaf akan memeterai satu kontrak perjanjian bertujuan untuk membangunkan

⁴⁸ Pemegang amanah yang diamanahkan oleh MUIS berupa pemegang amanah individu (swasta) dan juga pemegang amanah berbentuk korporat. Pemegang amanah individu merupakan lantikan yang dibuat oleh MUIS terdiri daripada kaum kerabat pewakaf itu sendiri. Manakala British and Malayan Trustee (BMT) pula merupakan pemegang amanah wakaf yang berbentuk korporat.

⁴⁹ *Mutawallī* pula bertindak sebagai pencipta pendapatan dan membangunkan harta wakaf yang sedia ada. Dalam usaha membangunkan aset wakaf di Singapura, MUIS telah melantik Warees Investment Pte. Ltd sebagai *mutawallī* mereka.

⁵⁰ Shamsiah Abdul Karim, 'Contemporary Shari'a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore', *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies*, 3/2 (March 2010), 152.

⁵¹ WAREES Investments Pte Ltd. merupakan sebuah syarikat pelaburan yang dimiliki Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS). Ianya menjalankan tugas sebagai perunding dan juga penasihat bagi MUIS untuk melaksanakan projek komersil serta menjalankan pelaburan dan pembangunan hartanah wakaf yang terdapat di Singapura. Rujuk. Warees Investments Pte. Ltd. <http://www.warees.com/warees/Default.aspx>, 12 Ogos 2010.

aset wakaf yang terletak di Bencoolen Street. Ketiga-tiga portfolio berikut masing-masing akan menyumbangkan modal serta kepakaran mereka dalam usaha mencipta aset percampuran yang baru (membina sebuah masjid, kompleks komersil dan perkhidmatan servis untuk 103 bilik apartment) yang menelan kos sebanyak SD 35 juta.

Manakala tabung dana wakaf (MUIS) pula akan membuat sumbangan berupa tanah wakaf serta sejumlah bantuan kewangan yang keseluruhannya berjumlah SD 4.719 juta.⁵² Pihak baitulmal (MUIS) pula memainkan peranan sebagai pemodal induk dalam usaha mendapatkan keseluruhan modal projek pembangunan yang berjumlah SD 35 juta.⁵³ Manakala pihak Warees Pte. Ltd. berperanan sebagai pemaju dalam menyumbangkan kepakaran serta menyediakan sedikit modal nominal tapungan.⁵⁴

Proses pembangunan tanah wakaf di Bencoolen akan melibatkan penggunaan dua kontrak syariah yang utama iaitu kontrak *musyarakah* dan kontrak *ijarah*. Penggunaan kontrak *musyarakah* akan melibatkan tiga portfolio iaitu tabung dana wakaf (MUIS), baitulmal dan juga Warees Pte. Ltd. Manakala penggunaan kontrak syariah *ijarah* pula digunakan untuk memastikan pulangan keuntungan sebanyak 3.5% kepada pelabur⁵⁵ untuk tempoh 5 tahun (tamat tempoh matang sukuk *musyarakah*). Satu mekanisme khusus telah diwujudkan yang dikenali sebagai *special purpose vehicle* (SPV). Pihak SPV akan membuat suatu perjanjian sewaan dengan Ascott International Pte. Ltd.⁵⁶ untuk tempoh 10 tahun agar pembayaran pulangan keuntungan

⁵² Tabung dana wakaf (MUIS) telah menyumbangkan sebuah tanah wakaf yang hendak di majukan yang bernilai SD 3.18 juta serta wang tunai sebanyak SD 1.539. Lihat. Zaini Osman, 'Pengurusan Wakaf: Pengalaman Singapura' (Seminar Wakaf Serantau 2012: Instrumen Wakaf Menjana Pembangunan Ekonomi & Tamadun Ummah, 4-5 September 2012, Hotel Sunway Putera, Kuala Lumpur), 8.

⁵³ Wang sebanyak SD 35 juta tersebut merupakan modal asas untuk tujuan pembangunan harta wakaf di Bencoolen Street. baitulmal (MUIS) telah menerbitkan sukuk *musyarakah* yang bernilai SD 35 juta untuk tujuan langganan pihak pelabur.

⁵⁴ Sumbangan daripada pihak WAREES Investments Pte Ltd. pula lebih kepada sumbangan tenaga kepakaran dan SD 1.00 tunainominal (nominal cash).

⁵⁵ Shamsiah Abdul Karim, 'Pengurusan dan Pembangunan Wakaf Di Singapura' (Kertas Pembentangan di Konvensyen Wakaf 2006, Anjuran Jabatan Wakaf Zakat dan Haji Jabatan Perdana Menteri dengan kerjasama UiTM Johor, UTM, UM, IKIM, JAKIM dan YADIM, Hotel Legend, Kuala Lumpur, 12 – 14 September 2006).

⁵⁶ Pengurusan Antarabangsa Ascott (2001) Pte. Ltd. sebuah syarikat pengurusan yang mengurus aktiviti ekonomi hartanah kediaman. Pengurusan Antarabangsa

kepada pelabur dapat diagihkan. Sebagai ganjaran, Ascott International Pte. Ltd. akan mendapat hak konsesi pengurusan perkhidmatan servis apartment (hak manfaat memungut sewa terhadap apartment berikut) untuk tempoh 10 tahun⁵⁷ dengan jaminan pendapatan serendah SD 1.3 juta bermula pada tahun yang pertama. Pada tahun yang kedua pula, jaminan pendapatan akan dinaikkan kepada SD 1.8 juta serta dikekalkan sehinggalah ke tahun yang kesepuluh (tarikh tempoh pajakan).⁵⁸

Meskipun terdapat perbezaan tempoh matang terbitan sukuk selama 5 tahun dengan tempoh tamat sewaan yang dibuat (10 tahun) kepada Ascott International Pte. Ltd., ianya bukan dikira sebagai satu kerugian kepada pihak MUIS. Ini kerana, pembaharuan perjanjian kadar sewaan boleh dibuat setelah tamat tempoh matang sukuk *musyarakah* dengan kadar sewaan semasa yang baru bermula pada tahun yang ke-6.⁵⁹ Pembaharuan perjanjian ini akan membolehkan pihak MUIS menilai kadar harga sewaan apartment tersebut sama ada untuk mengekalkan kontrak sewaan yang dahulu atau menggunakan kontrak sewaan baru dengan kadar sewaan semasa.

Pembahagian keuntungan untuk projek yang dilakukan di Bencoolen pula akan dibuat mengikut peratusan modal yang telah dilaburkan oleh pelabur. Pelabur yang membuat pelaburan melalui baitulmal (MUIS) akan mendapat kadar keuntungan pelaburan sebanyak 3.5% yang dijanjikan kepada mereka selama 5 tahun.⁶⁰ Manakala baitulmal (MUIS) pula akan mendapat hak sewaan aset bangunan untuk tempoh 99 tahun. Pihak Warees Pte. Ltd. pula, akan menerima pulangan pelaburan secara nominal serta berhak mendapat yuran untuk segala urusan pentadbiran pembangunan.

Ascott (2001) Pte. Ltd. yang dulunya dikenali sebagai Somerset International Management (Asia Pasifik) merupakan sebuah anak syarikat The Ascott Group Limited. <http://investing.businessweek.com/research/stocks/private/snapshot.asp?privcapId=30773671>, 22 Oktober 2010.

⁵⁷ Islamic Finance News, http://www.islamicfinancenews.com/listing_article_ID.asp?nm_id=7919, 4 Disember 2007.

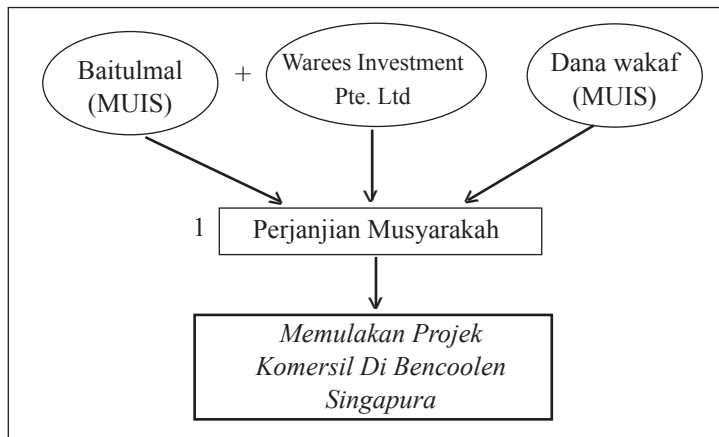
⁵⁸ Lihat Zaini Osman, 'Pengurusan Wakaf: Pengalaman Singapura', 9.

⁵⁹ Shamsiah Abdul Karim, Penolong Pengarah Pembangunan Sosial MUIS, Majlis Agama Islam Singapura, Temubual pada 3 Ogos 2010.

⁶⁰ Pembayaran keuntungan kepada pelabur akan dibuat dengan menggunakan hasil sewaan yang diperolehi daripada Ascott Pte. Ltd. untuk tempoh 10 tahun (sewaan secara jangka masa yang panjang). Kadar keuntungan sebanyak 3.5 % setahun bersamaan dengan nilai SD 1.225 juta. Zaini Osman, "Pengurusan Wakaf: Pengalaman Singapura", 9.

Manakala tabung dana wakaf (MUIS) akan memperoleh sebuah masjid yang baru berkapasiti besar berserta dengan empat buah lot komersil. Hasil sewaan empat buah lot komersil ini akan membolehkan MUIS menyediakan mudah tunai untuk keperluan masjid di atas tapak tanah wakaf tersebut.⁶¹

Penerbitan Sukuk *Musyārahah* Untuk Projek Pembiayaan Pembangunan Semula Di Bencoolen, Singapura



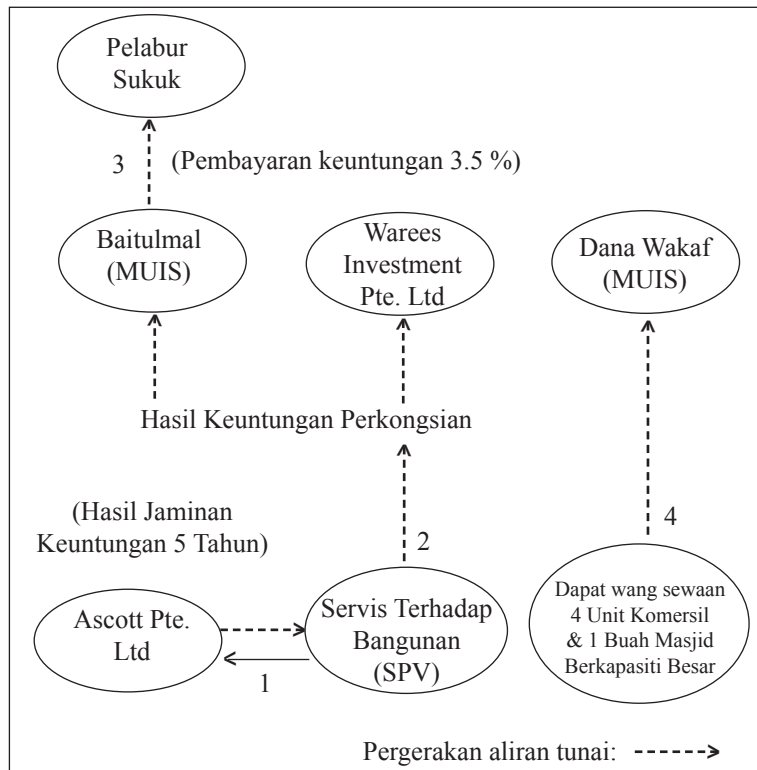
Sumber: *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies*

1. Ketiga-tiga portfolio akan memeterai perjanjian *musyārahah* yang melibatkan pihak baitulmal (MUIS), Warees Investment Pte. Ltd serta Dana wakaf (MUIS). Pihak baitulmal (MUIS) merupakan pemodal yang terbesar dalam usaha membangunkan tanah wakaf di Bencoolen Street, Singapura. Baitulmal (MUIS) menerbitkan modal keseluruhan projek sebanyak SD 35 Juta. Jumlah SD 35 juta tersebut diperolehi dengan menerbitkan sukuk *musyārahah* yang mempunyai tempoh matang selama 5 tahun. Manakala Warees Investment Pte. Ltd. akan menyumbangkan kepakaran pengurusan serta sedikit modal nominal tapungan. Manakala Dana wakaf (MUIS) pula akan mengeluarkan modal yang berupa tanah wakaf serta sedikit aliran tunai.⁶² Setelah selesai memeterai perjanjian *musyārahah* di antara ketiga-tiga portfolio berikut, proses untuk memulakan pembangunan semula di Bencoolen Street akan dimulakan.

⁶¹ Shamsiah Abdul Karim, 'Contemporary Shari'a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore', 153.

⁶² Shamsiah Abdul Karim, 'Contemporary Shari'a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore', 153.

Jaminan Pembayaran Keuntungan Sukuk Terhadap Pelaburan Projek Pembangunan Semula Di Bencoolen, Singapura



Sumber: Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies

1. Syarikat SPV akan memetrai kontrak *ijārah* untuk tempoh 10 tahun dengan Ascott Pte. Ltd. Pembayaran sewaan secara pukal (pajakan) akan dibuat oleh Ascott Pte. Ltd. kepada SPV. Hasil daripada sewaan ini akan digunakan oleh baitulmal (MUIS) untuk membayar keuntungan kepada pelabur sukuk. Setelah tamat tempoh 5 tahun, hasil sewaan ini akan dinilai semula samada harga sewaan tersebut dinaikan atau dikekalkan.
2. Syarikat SPV akan membuat pengagihan keuntungan yang diperolehi kepada baitulmal (MUIS) dan juga kepada syarikat Warees Investment Pte. Ltd berdasarkan kepada jumlah modal yang disumbangkan.
3. Baitulmal (MUIS) akan membayar kupon keuntungan kepada pelabur sukuk sebanyak 3.5% sehingga tamat tempoh matang sukuk tersebut (5 tahun).

4. Dana wakaf (MUIS) akan menerima imbuhan berupa sebuah masjid yang berkapasiti besar dan juga 4 unit bangunan komersil. Hasil sewaan daripada 4 unit bangunan tersebut digunakan sebagai aliran tunai untuk menjalankan aktiviti yang berlangsung di masjid Bencoolen.⁶³

Natijah daripada penggunaan kaedah pembiayaan pembangunan di atas dapat dilihat dengan berlakunya peningkatan nilai terhadap aset hartanah wakaf di Bencoolen, Singapura. Dengan kejayaan ini juga, MUIS telah menerima anugerah kewangan Islam Syeikh Mohammad Bin Rashid al-Makhtoum sebagai sebuah negara yang pertama di dunia memanfaatkan sukuk dalam membangunkan hartanah wakaf mereka.⁶⁴

NEGARA ARAB SAUDI

Negara Arab Saudi juga merupakan salah sebuah negara yang giat membangunkan aset wakafnya menggunakan instrumen sukuk seperti projek pembangunan menara hotel Zamzam di kota Mekah. Pengurusan aset wakaf di Arab Saudi telah diletakkan di bawah satu kementerian iaitu Kementerian Hal Ehwal Islam, Wakaf, Dakwah dan Nasihat.⁶⁵ Kesemua aset wakaf yang terdapat di Arab Saudi akan dikawal selia oleh Kementerian tersebut.

Pembangunan terhadap harta wakaf secara komersil ini telah dilaksanakan di atas sebidang tanah wakaf kepunyaan Raja Abdul Aziz dengan menggunakan kaedah B.O.T (*build, operate and transfer*). Tanah wakaf tersebut akan dibangunkan dengan pembinaan 4 buah menara, sebuah pusat membeli belah dan sebuah hotel bertaraf 5 bintang (dikenali sebagai *burūj ZamZam*). Menara hotel ZamZam setinggi 33 tingkat telah dibina di atas sebidang tanah wakaf berukuran 91,326 kaki persegi serta mampu menempatkan 1400 buah kediaman.⁶⁶ Ianya telah dipecahkan kepada beberapa kategori seperti *king suite, prince suite, super suite* dan *comfort studios* untuk tujuan penyewaan secara harian ataupun mingguan.⁶⁷

⁶³ Tanah tersebut (WA4) yang terletak di Bencoolen (No. lot 51, 53,59, 65 & 67) telah diwakafkan oleh Syed Omar Bin Ali al-Junied yang meninggal dunia pada tahun 1852.

⁶⁴ Soraya Salim, 'Pertama Di Dunia Manfaat Sukuk'. *Berita Harian*, Singapura, 20 Mac 2006, 8.

⁶⁵ Saudi Arabia Government Ministries. <http://www.the-saudi.net/directory/sag.htm>, 24 Julai 2011.

⁶⁶ Zamzam Tower. <http://www.zamzamtower.com/>, 12 Ogos 2010.

⁶⁷ ZamZam Tower. http://retaj.com/Projects_ZAMZAMTOWER.aspx, 24 Julai 2011.

Institusi wakaf Arab Saudi telah memberi pajakan tanah wakaf Sultan Abdul Aziz kepada syarikat Binladin Group untuk tempoh 28 tahun agar dibangunkan dengan menggunakan konsep *build-operate-transfer* (B.O.T). Syarikat Binladin Group telah meminta kerjasama Munshaat Real Estate Project⁶⁸ untuk membiayai keseluruhan kos pembinaan hotel (ZamZam Tower) yang bernilai USD 390 Juta. Oleh itu, Munshaat Real Estate Project akan menerbitkan sukuk *al-intifā'*⁶⁹ (*time share basis bond*⁷⁰) yang bernilai USD 390 juta kepada pelabur⁷¹ untuk mendapatkan modal pembinaan terhadap hotel tersebut.

Sukuk *al-intifā'* (صكوك الانتفاع) tersebut dijual bersandarkan kepada hak penggunaan manfaat (*usufruct*) bangunan yang bakal diserahkan pada masa

⁶⁸ Munshaat Real Estate Projects Co. (K.S.C.C) telah ditubuhkan pada 8 April 2003 di negara Kuwait. Syarikat tersebut mempunyai modal berbayar sebanyak Kuwait Dinar 32.2 Million. Di antara aktiviti utama syarikat termasuk pelaburan hartanah, memajukan serta menguruskan dana yang terdapat secara domestik (negara Kuwait) atau secara global. Rujuk. <http://www.munshaat.com/en/projects.asp>, 24 Julai 2011.

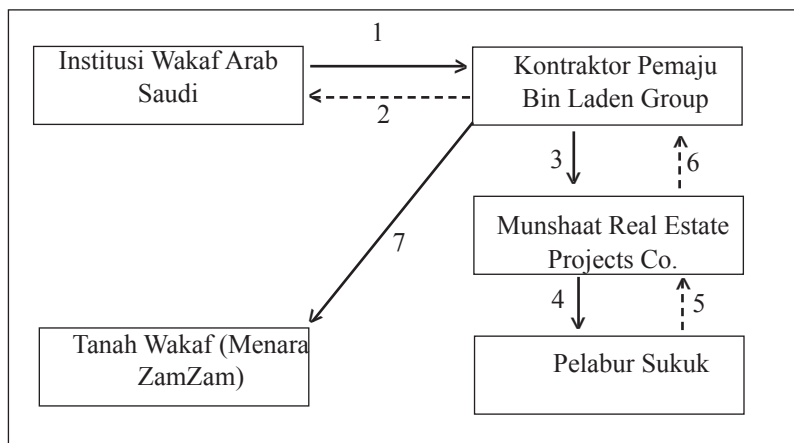
⁶⁹ Sukuk *al-Intifā'* terbahagi kepada empat jenis yang utama seperti sijil pemilikan hak manfaat untuk aset yang sedia ada, sijil pemilikan hak manfaat terhadap aset yang bakal diperolehi, sijil pemilikan hak manfaat terhadap perkhidmatan melalui penyediaan perkhidmatan yang telah ditentukan dan yang terakhir ialah sijil pemilikan hak manfaat terhadap perkhidmatan yang bakal diperolehi. Rujuk. Fuad Hamed al-Homoud, "Sokouk al-Intifa'a Islamic Money Market Instrument", (Kertas Kerja The International Islamic Financial Markets, Kingdom of Baharain, 16 Mei 2005).

⁷⁰ Sukuk *al-intifā'* (*time sharing basis*) merupakan satu kaedah pembiayaan yang berasaskan kepada akad *ijārah mawṣūfah fī zimmah*. Sebagai contoh pemilik tanah akan menyewakan tanah kepunyaannya kepada pemaju yang berkepentingan untuk tujuan pembangunan. Memandangkan modal untuk membangunkan tanah tersebut adalah besar, pemaju akan menerbitkan sukuk *al-intifā'a* (*time sharing basis*) kepada pelabur untuk menampung kos pembinaan di atas tanah tersebut. Terbitan sukuk ini akan disandarkan kepada manfaat bangunan yang bakal diserahkan kelak (pelabur akan menikmati manfaat bangunan tersebut sehinggalah tamat tarikh matang sukuk). Penerbit sukuk hendaklah menyatakan dengan tepat waktu serahan barangan tersebut akan dibuat. Imām al-Qalyūbī telah menerangkan, barangan yang bakal diserahkan tersebut hendaklah dinyatakan secara terperinci (bentuk dan tarikh penyerahan barangan tersebut) untuk mengelakkan daripada berlakunya *bay' al-gharār* dan *bay' al-ma'dūm*. Lihat. Syahāb al-Dīn Aḥmad Ibn Aḥmad Ibn Salāmah al-Qalyūbī, *Hāsyīyah Qalyūbī wa 'Umayrah* (Lubnān: Dār al-Fikr, Bayrūt, 3rd edn., 1419/1998), iii. 69.

⁷¹ The Ultimate Middle East Business Resources. <http://www.ameinfo.com/13027.htm>, 24 Julai 2011.

hadapan kepada pelabur untuk tempoh 24 tahun.⁷² Pelabur mempunyai hak penggunaan manfaat bangunan tersebut serta boleh menyewakan kembali (*sub-lease*) kepada penyewa lain dalam tempoh masa 24 tahun.⁷³ Kadar sewaan yang bakal dikenakan oleh pelabur adalah berbeza bergantung kepada musim mengerjakan ibadah haji dan umrah di Kota Mekah.⁷⁴ Setelah bangunan tersebut mencapai tempoh 28 tahun (tarikh penyerahan kembali kesemua aset wakaf kepada institusi wakaf Arab Saudi), Munshaat Real Estate Project akan menyerahkan kesemua hak pemilikan bangunan tersebut kepada institusi wakaf Arab Saudi melalui syarikat Binladin Group. Penerangan terhadap struktur pembiayaan pembangunan menara hotel Zamzam menggunakan sukuk *al-intifā'* adalah seperti di bawah berikut.

Penerbitan Sukuk *al-Intifā'a* Untuk Pembinaan Sebuah Hotel (Zamzam Tower, Kota Mekah, Arab Saudi)



Sumber: Ringkasan Daripada Model Pembangunan Harta Wakaf Di Arab Saudi

⁷² Securities Commission, *The Islamic Securities (Sukuk) Market* (Selangor: Lexis Nexis Malaysia Sdn. Bhd. Petaling Jaya, 1st edn., 2009), 107.

⁷³ Habib Ahmed, *Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation* (Saudi Arabia: Islamic Development Bank Group Islamic Research & Training Institute, Jeddah, 1st edn., 2004), 128.

⁷⁴ Sebagai contoh, sewaan untuk seminggu berjumlah USD 5000 (bukan waktu padat) boleh meningkat kepada USD 20,000 pada waktu padat seperti musim akhir ramadhan dan musim haji. Rujuk Habib Ahmed, *Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation*, 128.

1. Institusi wakaf Arab Saudi telah mengenal pasti sebidang tanah wakaf yang berpotensi milik Sultan Abd. Aziz untuk dimajukan. Institusi wakaf telah memajakkan tanah tersebut kepada syarikat Bin Laden Group untuk tempoh 28 tahun dengan menggunakan kontrak *ijārah*. Syarikat Bin Laden Group akan membangunkan tanah wakaf tersebut dengan menggunakan kaedah B.O.T (*build-operate-transfer*).
2. Bin Laden Group akan membayar jumlah pajakan tanah tersebut kepada institusi wakaf Arab Saudi.
3. Bin Laden Group telah mengarahkan Munshaat Real Estate Project untuk menerbitkan sukuk *al-intifā'* berjumlah USD 390 Juta untuk tujuan pembinaan sebuah menara hotel ZamZam di atas beberapa buah lot tanah wakaf.
4. Munshaat Real Estate Project menawarkan terbitan sukuk *al-intifā'* (*time share basis bond*) kepada pelabur sebagai bukti pemilikan manfaat terhadap menara hotel ZamZam.
5. Sejumlah USD 390 Juta telah berjaya dikumpulkan dalam masa 2 minggu penerbitannya.
6. Jumlah langganan sukuk *al-intifā'* tersebut akan diberikan kepada Bin Laden Group untuk dijadikan modal pembinaan menara hotel ZamZam.
7. Pembinaan menara hotel ZamZam telah memakan masa selama 3 tahun bermula pada pertengahan tahun 2003 dan siap pada pertengahan 2006.

Setelah menara ZamZam tersebut siap digunakan, pelabur mempunyai hak manfaat (*usufruct*) terhadap bangunan tersebut selama 24 tahun. Ruangan dan bilik penginapan yang siap (terletak dalam menara hotel ZamZam) akan diberi sewa secara harian atau mingguan kepada pengerja ibadah haji dan umrah. Setelah tamat tempoh pajakan tanah wakaf selama 28 tahun, Bin Laden Group akan memulangkan pemilikan keseluruhan menara ZamZam kepada institusi wakaf Arab Saudi.⁷⁵

⁷⁵ Lebihan 4 tahun merupakan peruntukan tempoh pembinaan hotel ZamZam yang telah diberikan kepada Bin Laden Group.

KESIMPULAN

Kaedah pembiayaan pembangunan harta wakaf dengan menggunakan instrumen sukuk telah berjaya dilaksanakan oleh negara Singapura dan juga Arab Saudi. Bersandarkan kepada kejayaan pembangunan harta wakaf menggunakan instrumen sukuk yang telah dijalankan oleh negara Arab Saudi dan Singapura, ianya dilihat amat sesuai digunakan sebagai salah satu alternatif pembiayaan dalam usaha melestarikan harta-harta wakaf yang berpotensi di Malaysia. Sebagai contoh penggunaan sukuk *musyarakah* telah digunakan untuk tujuan pembangunan tanah wakaf yang terletak di Bencoolen. Manakala penggunaan sukuk *al-intifā'* pula telah digunakan oleh negara Arab Saudi dalam usaha membangunkan tanah wakaf yang terletak berhampiran masjid Mekah dengan pembinaan sebuah menara hotel Zamzam. Kedua-dua aset wakaf (tanah wakaf) tersebut telah berjaya dikomersilkan dan diproduktifkan penggunaannya. Hasil (manfaat sewaan) daripada pembangunan di atas tanah-tanah wakaf tersebut pula akan diagihkan kepada *mawqūf 'alayh* setelah sukuk tersebut ditebus semula. Dengan penggunaan kaedah pembangunan yang sistematik, tanah-tanah wakaf tersebut dapat dimanfaatkan dengan semaksimun mungkin. Aktiviti pelestarian terhadap harta wakaf ini akan mengelakkan daripada berlakunya sebarang pembaziran.⁷⁶ Justeru itu, pelestarian terhadap aset wakaf boleh dilaksanakan selagi mana ianya tidak bercanggah dengan hukum syarak, serta untuk mendapatkan keredhaan Allah (*marḍatillāh*).

RUJUKAN

Buku:

- ‘Abī al-Ḥusayn Aḥmad Ibn Fāris Ibn Zakarīyā, *Mu’jam al-Maqāyīs fī al-Lughah* (Lubnān: Dār al-Fikr, Bayrūt, cet. 1, 1994).
- ‘Abd. al-‘Azīz Fahmī, *Mawsū’ah al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah wa al-‘Ihsā’īyah* (Lubnān: Dār al-Nahdhah al-‘Arabīyah, Bayrūt, cet. 1, 1981).
- Abī al-Ḥusayn Aḥmad Ibn Fāris Ibn Zakarīyā, *Mu’jam Maqāyīs al-Lughah* (Lubnān: Dār al-Jīl, Bayrūt, n.d.), iii.
- Aḥmad Ibn Muḥammad al-Khalīl, *al-Asham wa al-Sanadāt wa Ahkāmuhā fī al-Fiqh al-Islāmī* (Su’ūdīyah: Dār al-Jawzī, Jeddah, cet. 1, 2004).
- Aḥmad Muḥammad ‘Assāl, Fathī Aḥmad ‘Abd. al-Karīm, *al-Niẓām al-Iqtisād fī al-Islām Mabādī’uḥu wa Aḥdāfuḥu* (Miṣr: Maktabah Waḥbah, al-Qāhirah, cet. 1, 1997).

⁷⁶ ‘Alī Jum‘ah, *Mawsū’ah Fatāwā al-Imām Ibn Taymīyah fī al-Mu’āmalāt wa Ahkām al-Māl* (Miṣr: Dār al-Salām li Ṭibā’ah wa al-Nasyr wa al-Tawzī’, Qāhirah, cet. 1, 2005), iii, 996.

- ‘Alā al-dīn Abī Bakar Ibn Mas’ūd al-Kāsānī, *Badā’i al-Ṣanā’i fi Tartīb al-Syarā’i* (Lubnān: Bayrūt, Dār al-Turāth al-‘Arabī, 1997), vi.
- ‘Alī ‘Abī Ja’far Muḥammad Ibn Jarīr al-Ṭabarī (1968), *Tafsīr al-Ṭabarī (Jāmi’ al-Bayān ‘an Ta’wīl al-Quran* (Miṣr: Maktabah wa Maṭba’ah Muṣṭafā al-Bābī al-Halabī wa ‘Awlāduhu, al-Qāhirah, cet. 4, 1968). i.
- ‘Alī Ibn Muḥammad al-Jum’ah, *Mu’jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtiṣādīyah wa al-Islāmīyah* (Mamlakah al-Su’ūdīyah: Maktabah al-‘Ubaykān, al-Riyād, cet. 1, 2000).
- ‘Alī Jum’ah, *Mawsū’ah Fatāwa al-Imām Ibn Taymīyah fī al-Mu’āmalāt wa Ahkām al-Māl* (Miṣr: Dār al-Salām li Ṭibā’ah wa al-Nasyr wa al-Tawzī’, Qāhirah, cet. 1, 2005), iii.
- Al-Mu’jam al-Wasīṭ* (n.p.: n.p.p., cet. 2, 1983), i.ii.
- Andrew M. Chisholm, *An Introduction to Capital Markets: Products, Strategies, Participants* (UK: John Wiley & Sons. Ltd., West Sussex, Chichester, 2002).
- Arthur Andersen, *Asia/Pasific Capital Markets A Vision of Change* (UK: The Economist Intelligence Unit, Duke Street, London, 1993).
- Brian Coyle, *Debt & Equity Markets: Hybrid Financial Instruments* (UK: The Chartered Institute of Bankers (CIB) Publishing, Canterbury, Kent, cet. 1, 2000).
- G. Sivalingam, *Investment Management in Malaysia* (Kuala Lumpur: Berita Publishing Sdn. Bhd., 1993).
- Glosari Pasaran Modal Islam* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, cet. 1, 2005).
- Habib Ahmed, *Role of Zakah and Awqaf in Poverty Alleviation* (Saudi Arabia: Islamic Development Bank Group Islamic Research & Training Institute, Jeddah, 4th edn., 2004).
- Ibn al-‘Ābidīn, Muḥammad Amīn al-Syamīr Ibn al-‘Ābidīn, *Hāsyīyah Raddu al-Mukhtār ‘alā al-Dār al-Mukhtār: Syarh Tanwīr al-Aḥsār fī fiqh mazḥab al-Imām Abī Ḥanīfah al-Nu’mān* (Miṣr: Maktabah Muṣṭafā al-Bābī, 2nd edn., 1966), ii.
- Ibrāhīm Ibn Mūsa Ibn Abī Bakr Ibn al-Syeikh ‘Alī al-Ṭarābalasī, *al-Is’āf fī Ahkām al-Awqāf* (Miṣr: Maktabah al-Thaqāfah al-Dīniyah, al-Qāhirah, 2005).
- Jabatan Wakaf Zakat Dan Haji (JAWHAR), *Manual Pengurusan Tanah Wakaf* (Putrajaya: Jabatan Perdana Menteri, Malaysia, 1st edn., 2006).
- Manṣūr Ibn Idrīs Ibn Yūnus al-Buhūtī, *Kasyāf al-Qinā’ ‘Ala Matni al-‘Iqnā’* (Miṣr: al-Maṭba’ah al-‘Āmarah al-Syarqīyah, 1st edn., 1901), ii.

- Mohamed Ariff, Cheng Fan Feh & Neoh Vee Heng, *Bond Markets in Malaysia & Singapore* (Selangor: Penerbit Universiti Putra Malaysia, Serdang, 1st edn., 2009).
- Muhammad Akram Khan, *An Introduction To Islamic Economics* (Pakistan: Islamic Research Institute Press, Islambad, 2nd edn., 1994).
- Muhammad ‘Amārah, *Qāmus al-Muṣṭalahāt al-Iqtiṣādīyah fī al-Hadārah al-Islāmīyah* (Miṣr: Dār al-Syurūq, Maḍīnah al-Naṣr, Qāhirah, 1st edn., 1993).
- Muhammad Rawās Qal’ah Jī Ibn Ḥāmad Ṣādiq, *Mu’jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtiṣādīyah fī Lughah al-Fuqahā’* (*‘Arabi-Injilīziyah*) (Lubnān: Dār al-Nafais, Bayrūt, 2nd edn., 1988).
- Muhammad Ṣabrī Hārūn, *Aḥkām al-Sūq al-Mālīyah (al-‘Ashām wa al-Sanadāt)* (Urdūn: Dār al-Nafā’is, Yarmouk, 1st edn., 1999).
- Muhammad Syukri Salleh, *7 Prinsip Pembangunan Berteraskan Islam* (Kuala Lumpur: Zebra Editions Sdn. Bhd., 2003).
- Nabīh Ghaṭṭās, *Mu’jam Muṣṭalahāt al-Iqtiṣād wa al-Māl wa Idārah al-‘Amāl* (Lubnān: Maktabah Lubnān, Bayrūt, 2nd edn., 1985).
- Nazīyah Hamād, *Mu’jam al-Muṣṭalahāt al-Mālīyah wa al-Iqtiṣādīyah fī Lughah al-Fuqahā* (Lubnān: Dār al-Syāmīyah, Bayrūt, 1st edn., 2008).
- Othman Yong, *Pasaran dan Institusi Kewangan Di Malaysia Teori dan Amalan* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 1st edn., 1993).
- P.G.A Howells & K. Bain, *Financial Markets and Institutions* (UK: Longman Group UK Limited, Harlow, England, 2nd edn., 1994).
- Persatuan Remisier Bumiputra Malaysia, *Malaysian Islamic Capital Market* (Malaysia: Cetakan PRIBUMI, Kuala Lumpur, 2005).
- Peters Rose & Milton H. Marquis, *Money and Capitals Market, Financial Institutions & Instruments in Global Market Place* (Singapore: Mc Graw Hill, 2006).
- Riḍwān Abū Zayd, *al-Syirkāt al-Tijārīyah* (‘Iraq: Dār al-Qalam al-‘Arabī, Damsyik, n.d.).
- Riḍwān Samīr ‘Abd. al-Ḥamīd, *Aswāq al-Awrāq al-Mālīyah* (Miṣr: al-Ma’had al-‘Ālamī lil Fikr al-Islāmī, Qāhirah, 1st edn., 1996).
- Ṣalāḥ Ibn ‘Abdul al-‘Azīz Ibn Muḥammad Ibn Ibrāhīm, *Mawsū’at al-Hadīth al-Syarīf al-Kutub al-Sittah, Ṣaḥīh al-Muslim, Kitāb al-Wasīat (bāb al-Waqf)*, no. Hadīth 4224 (Su’ūdīyah: Riyāḍ, Dār al-Salām li Nasyri wa Tawzī’, 3rd edn., 2000).

- Ṣalāḥ Muḥammad al-Fazrān, *Istithmār al-Amwāl al-Zakāt wa mā fī Ḥukmihi min al-'Amwāl al-Wājibah Haqqā Allah Ta'āla (Su'ūdīyah: Dār kunūz lil Nasyrī wa al-Tawzī'*, Riyāḍ, 1st edn., 2005).
- Salleh Buang, *Malaysian Torrens System* (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka, 2nd ed., 2007).
- Securities Commission, *The Islamic Securities (Sukuk) Market* (Selangor: Lexis Nexis Malaysia Sdn. Bhd. Petaling Jaya, 1st edn., 2009).
- Shabnam Mokhtar, Saad Rahman, Hissam Kamal & Abdulkader Thomas, 'Sukuk and The Capital Markets', in *Sukuk: Islamic Capital Market Series*, ed. Abdulkader Thomas, Malaysia: Sweet & Maxwell Asia, Petaling Jaya, Selangor, 2009).
- Syabān Muḥammad Islām al-Barwāwī, *Būrṣah al-Awrāq al-Mālīyah min Mandhūr Tahlīyah Naqdīyah* (Sūrīyah: Dār al-Fikr, Damsyīq, 2005).
- Syahāb al-Dīn Aḥmad Ibn Aḥmad Ibn Salāmah al-Qalyūbī, *Hāsyīyah Qalyūbī wa 'Umayrah* (Lubnān: Dār al-Fikr, Bayrūt, 1st edn., 1419/1998), iii.
- Syams al-Dīn Ibn Muhammad Ibn al-Khatīb al-Syarbīnī, *al-'Iqnā' fī Hāl al-Fāzh Abī Syajā'* (Lubnān: Dār al-Kutub al-'Ilmīyah, n.d.), ii.

Jurnal & Kertas Kerja Perbentangan

- Fuad Hamed al-Homoud, 'Sokouk al-Intifa'a Islamic Money Market Instrument', (Kertas Kerja The International Islamic Financial Markets, Kingdom of Baharain, 16 Mei 2005).
- Shamsiah Abdul Karim, 'Pengurusan dan Pembangunan Wakaf Di singapura' (Kertas Pembentangan di Konvensyen Wakaf 2006, Anjuran Jabatan Wakaf Zakat dan Haji Jabatan Perdana Menteri dengan kerjasama UiTM Johor, UTM, UM, IKIM, JAKIM dan YADIM, Hotel Legend, Kuala Lumpur, 12 – 14 September 2006).
- Shamsiah Abdul Karim, 'Contemporary Shari'a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore', *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies*, 3/2 (March 2010).
- Zaini Osman, 'Pengurusan Wakaf: Pengalaman Singapura', (Seminar Wakaf Serantau 2012: Instrumen Wakaf Menjana Pembangunan Ekonomi & Tamadun Ummah, 4-5 September 2012, Hotel Sunway Putera, Kuala Lumpur).

Laman Sesawang

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI), <http://www.aaofi.com/>, 25 Februari 2010.

Islamic Finance News, http://www.islamicfinancenews.com/listing_article_ID.asp?nm_id=7919, 4 Disember 2007.

Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR), <http://119.110.108.126/spmwj/>, 28 November 2011.

Majlis Ugama Islam Singapura, http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?actno=REVED3&doctitle=ADMINISTRATION%20OF%20MUSLIM%20LAW%20ACT%0a&date=latest&method=part, 9 Ogos 2010.

http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?actno=REVED3&doctitle=ADMINISTRATION%20OF%20MUSLIM%20LAW%20ACT%0a&date=latest&method=part, 9 Ogos 2010.

<http://www.muis.gov.sg/cms/view.aspx?id=442>, 9 Ogos 2010.

Munshaat Real Estate Projects Co, <http://www.munshaat.com/en/projects.asp>, 24 Julai 2011.

Saudi Arabia Government Ministries. <http://www.the-saudi.net/directory/sag.htm>. 24 Julai 2011.

The Ascott Group Limited. <http://investing.businessweek.com/research/stocks/private/snapshot.asp?privcapId=3077371>, 22 Oktober 2010.

The Ultimate Middle East Business Resources, <http://www.ameinfo.com/13027.htm>, 24 Julai 2011.

Warees Investments Pte. Ltd., <http://www.warees.com/warees/Default.aspx>, 12 Ogos 2010.

ZamZam Tower, http://retaj.com/Projects_ZAMZAMTOWER.aspx, 24 Julai 2011, <http://www.zamzamtower.com/>. 12 Ogos 2010.

Temu bual & Keratan Akhbar

Shamsiah Abdul Karim, Penolong Pengarah Pembangunan Sosial MUIS, Majlis Agama Islam Singapura, Temubual pada 3 Ogos 2010.

Soraya Salim (2006) 'Pertama Di Dunia Manfaat Sukuk'. *Berita Harian*, Singapura, Mac 20.