

BANK ISLAM

MOVING TO A NEW
FRONTIER

Pembangunan Wakaf Melalui Perspektif Institusi Kewangan Islam

Mohd Nazri Chik

Ketua Pegawai Syariah Kumpulan, BIMB Holdings Berhad
Ketua Pegawai Syariah, Bank Islam Malaysia Berhad

12 November 2015



KANDUNGAN PEMBENTANGAN



Harta Wakaf, Bidang Kuasa dan Masalah Dalam Memajukan Tanah Waqaf di Malaysia

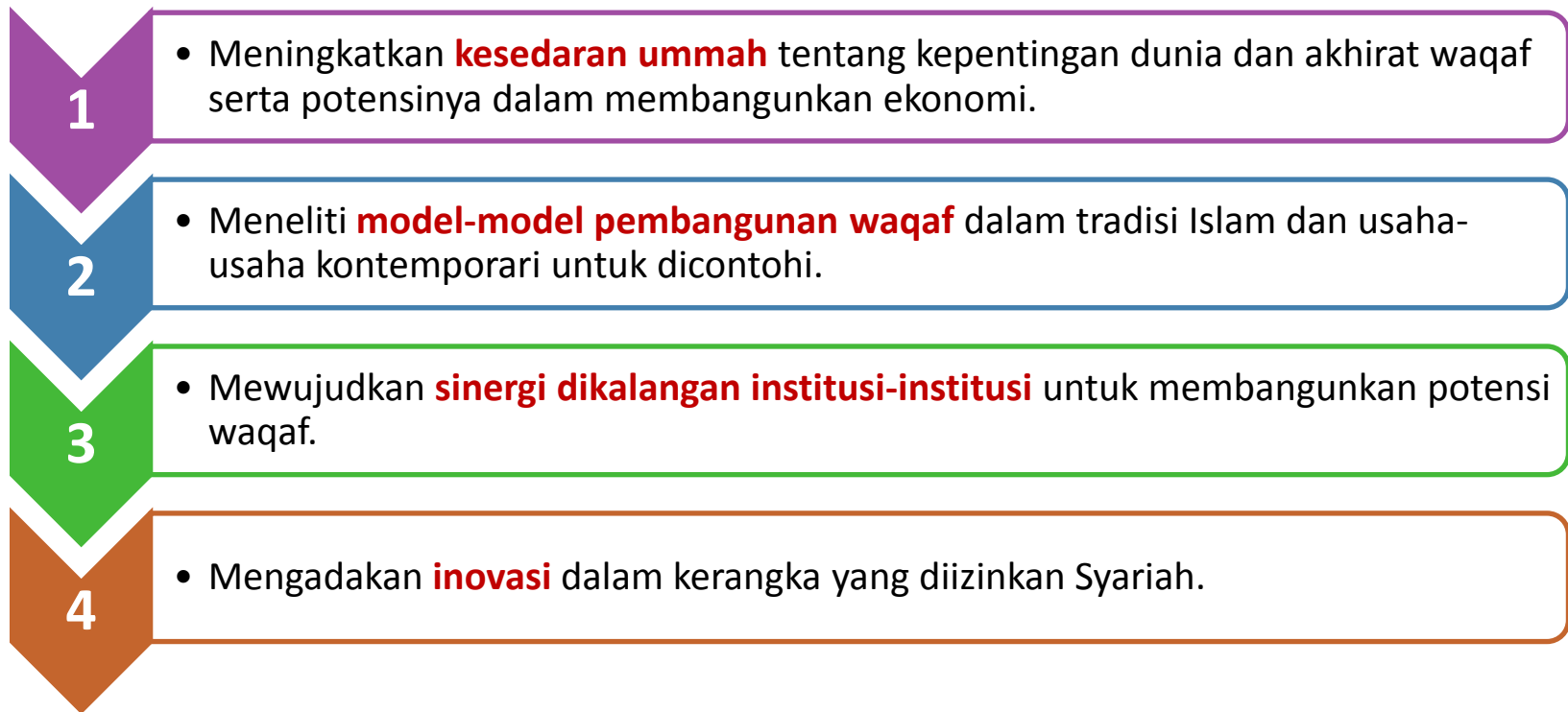
Penglibatan IKI Dalam Pembangunan Wakaf

Potensi Pembangunan Wakaf Melalui IKI

Cadangan dan Saranan

PENDAHULUAN – WAQAF

- Wakaf adalah institusi yang bersifat lestari dan berpotensi untuk memberikan impak ekonomi yang baik kepada ummah.
- Pembangunan wakaf berhadapan dengan pelbagai cabaran, namun usaha-usaha yang cekap dan berkesan dalam menanganinya dapat maksud tersebut. Kaedah-kaedah:



1.1 HARTA WAQAF DI MALAYSIA

Harta Wakaf di Malaysia

- Secara tradisionalnya ialah aset-aset waqaf yang diwaqafkan oleh umat Islam, khususnya tanah.
- Keluasan tanah waqaf melebihi 11,000 hektar dan majoritinya (10,455.45 hektar) di enam (6) negeri Johor, Terengganu, Sabah, Kedah, Pulau Pinang dan Pahang.
- Nilai hartanah (2012) ialah lebih RM1.7 billion.

Bidangkuasa

- Termasuk dalam hal-hwal berkaitan agama dan berada dalam bidang kuasa negeri.
- Artikel 75(1)(2) – Kuasa membuat undang-undang berkaitan pada Parlimen dan DUN.
- Mahkamah Syariah berkuasa mengadili kes-kes waqaf.
- Kanun Tanah Negara memperuntukkan waqaf tanah dalam milikan MAIN.

Usaha Memajukan

- Hanya 7.2% (tahun 2012) harta waqaf telah dibangunkan.
- Peruntukan RMK9 (RM256.4 juta) dan RMK10 (RM109.445 juta) untuk projek dikawalselia JAWHAR dan MAIN.
- Belum digunakan secara maksimum.
- Projek perlindungan sosial.
- Projek komersial dan produktif.

1.2 MASALAH-MASALAH DALAM MEMAJUKAN HARTA WAQAF

Isu pendaftaran tanah waqaf lama.

Tanah waqaf yang strategik didiami penghuni berdaftar atau tidak berdaftar.

Kekangan dana kerana harta waqaf tidak boleh dijual dan dicagar.

Kesedaran masyarakat – tidak faham konsep pembangunan waqaf yang dinamik.

Kurang keyakinan masyarakat kerana kurangnya pendedahan (disclosure).

2. PENGLIBATAN IKI DALAM PEMBANGUNAN WAKAF

Institusi	Projek Wakaf	Aktiviti
Bank Islam Malaysia Berhad	(a) Menara Imarah Waqaf MAIWP/ Menara Bank Islam (b) Taman Waqaf Seetee Aisah, Pulau Pinang (c) SMA (P) Al-Madrasah Al-Alawiyah Ad-Diniah, Perlis	(a) Pembangunan tanah dan sewaan. (b) Pembiayaan akhir. (c) Wakaf daripada bank dan kutipan dana.
Bank Muamalat Malaysia Berhad	Waqaf Selangor Muamalat.	Wakaf daripada bank dan kutipan dana.
Maybank Islamic Bank Berhad	Waqaf Tunai Korporat Maybank Islamic – MAIWP.	Wakaf daripada bank dan pengurus projek.
Al-Rajhi Bank	Taman Waqaf Seetee Aisah, Pulau Pinang	Pembiayaan akhir
Takaful Ikhlas Berhad	Takaful Waqaf	Waqaf manfaat Takaful

3. POTENSI PEMBANGUNAN WAQAF MELALUI IKI

**INSTRUMEN
UNTUK
MEMBANGUNKAN
HARTA WAQAF
SEDIA ADA**

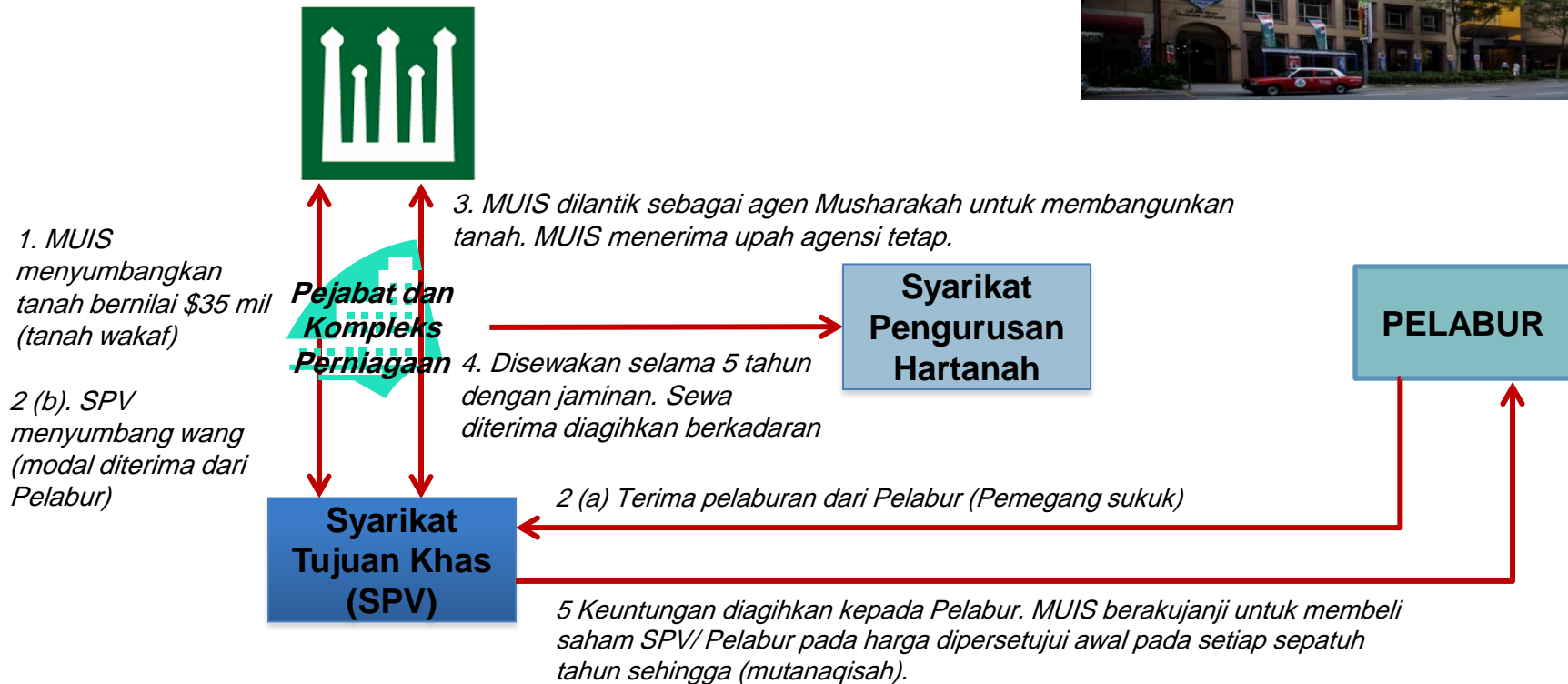
- Pengeluaran sukuk.
- Pembiayaan jejambat dan pembiayaan akhir.

**INSTRUMEN
UNTUK
MENINGKATKAN
HARTA WAQAF
DARI SUMBER
BARU.**

- Kutipan dana waqaf menggunakan saluran perbankan.
- Waqaf tunai bermodelkan saham amanah.

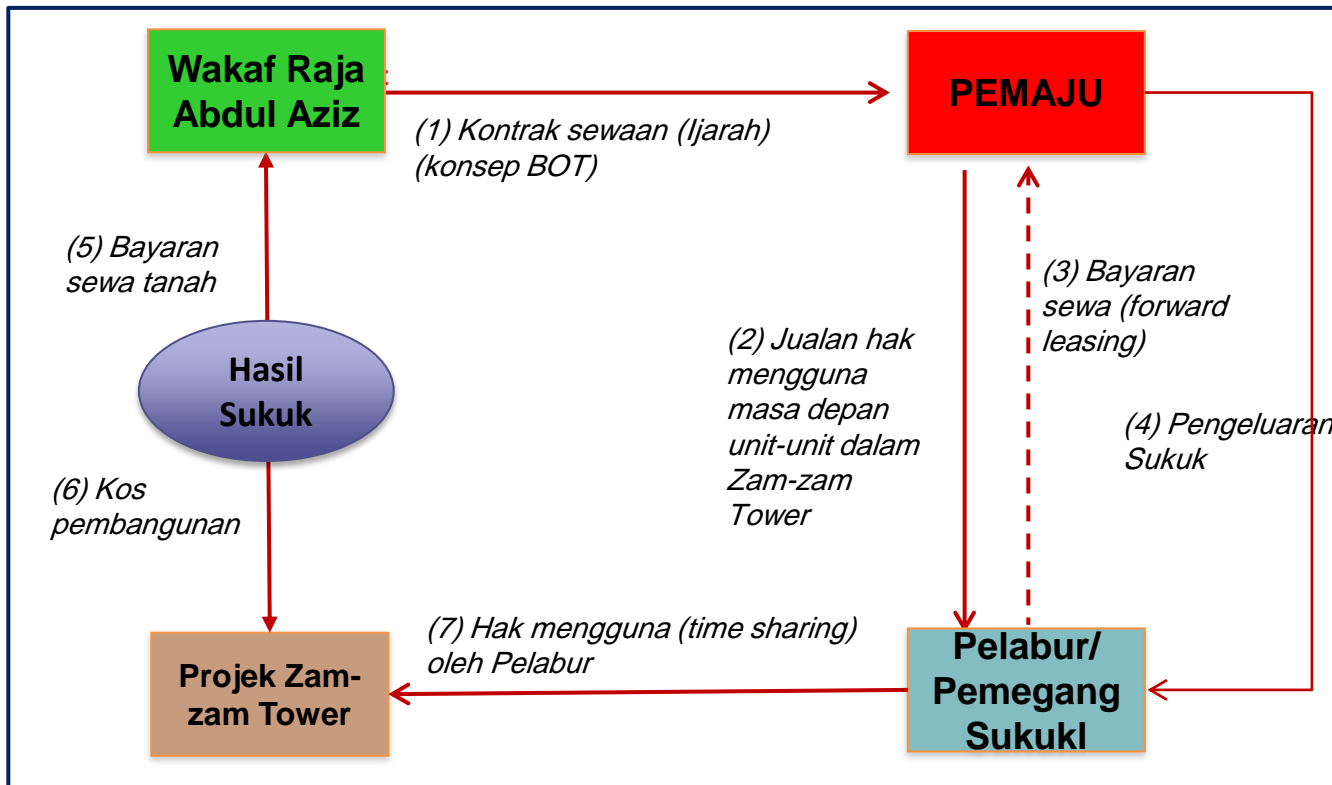
3.1 INSTRUMEN SUKUK – SUKUK MUSHARAKAH

- Tanah waqaf yang berpotensi komersial boleh dibangunkan dengan pembiayaan melalui Sukuk. Model Sukuk Musharakah (MUIS) boleh dijadikan contoh dalam membangunkan projek di Bencoleen Street, Singapura.
- Bank-bank Islam boleh membantu dalam menstrukturkan sukuk.



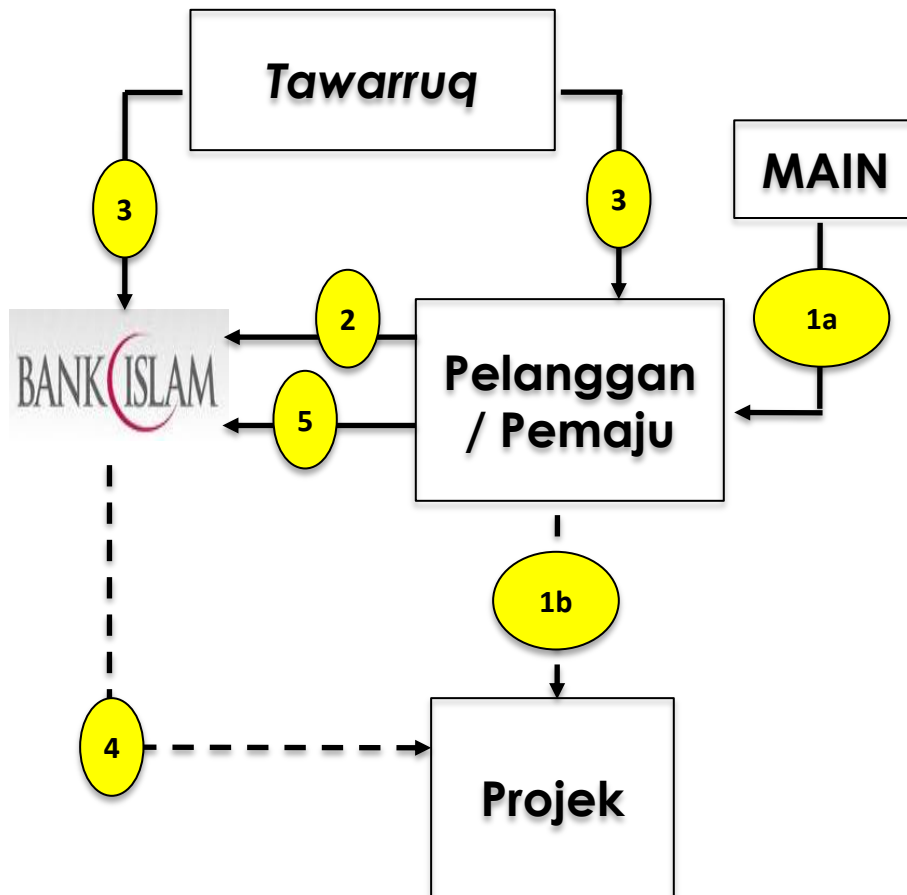
3.1 INSTRUMEN SUKUK – SUKUK INTIFA' (ZAM-ZAM TOWER)

- Pembangunan Zam-zam Tower di Makkah menggunakan model Sukuk Al-Intifa'.
- Kerjasama diantara Wakaf Raja Abdul Aziz dan Ben Laden Group sebagai pemaju.



3.2 PEMBIAYAAN JEJAMBAT (BRIDGING FINANCING)

- Masalah lazim dalam pembangunan projek ialah pembiayaan jejambat sebelum aset/ manfaat boleh dijual kepada pembeli akhir (*end buyer*).

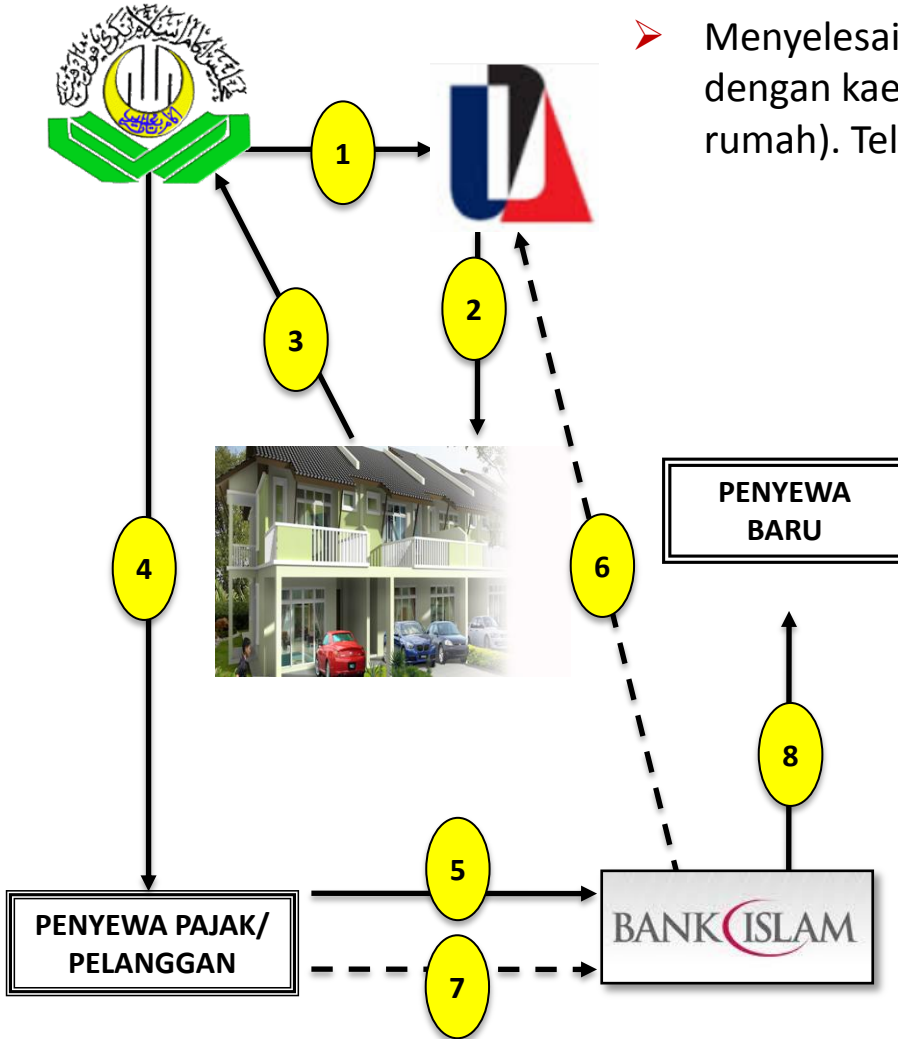


MODUS OPERANDI

1. MAIN melantik Pemaju untuk membangunkan tanah/ waqf (melalui *joint venture*).
2. Pelanggan/ pemaju mendapatkan pembiayaan jejambat dari Bank.
3. Bank dan Pelanggan memeterai perjanjian berasaskan konsep Tawarruq dan hasil dikreditkan akaun projek.
4. Pengeluaran wang akan berasaskan kepada status projek.
5. Pelanggan menyelesaikan pembiayaan mengikut persetujuan.

3.3 PEMBIAYAAN AKHIR (END FINANCING)

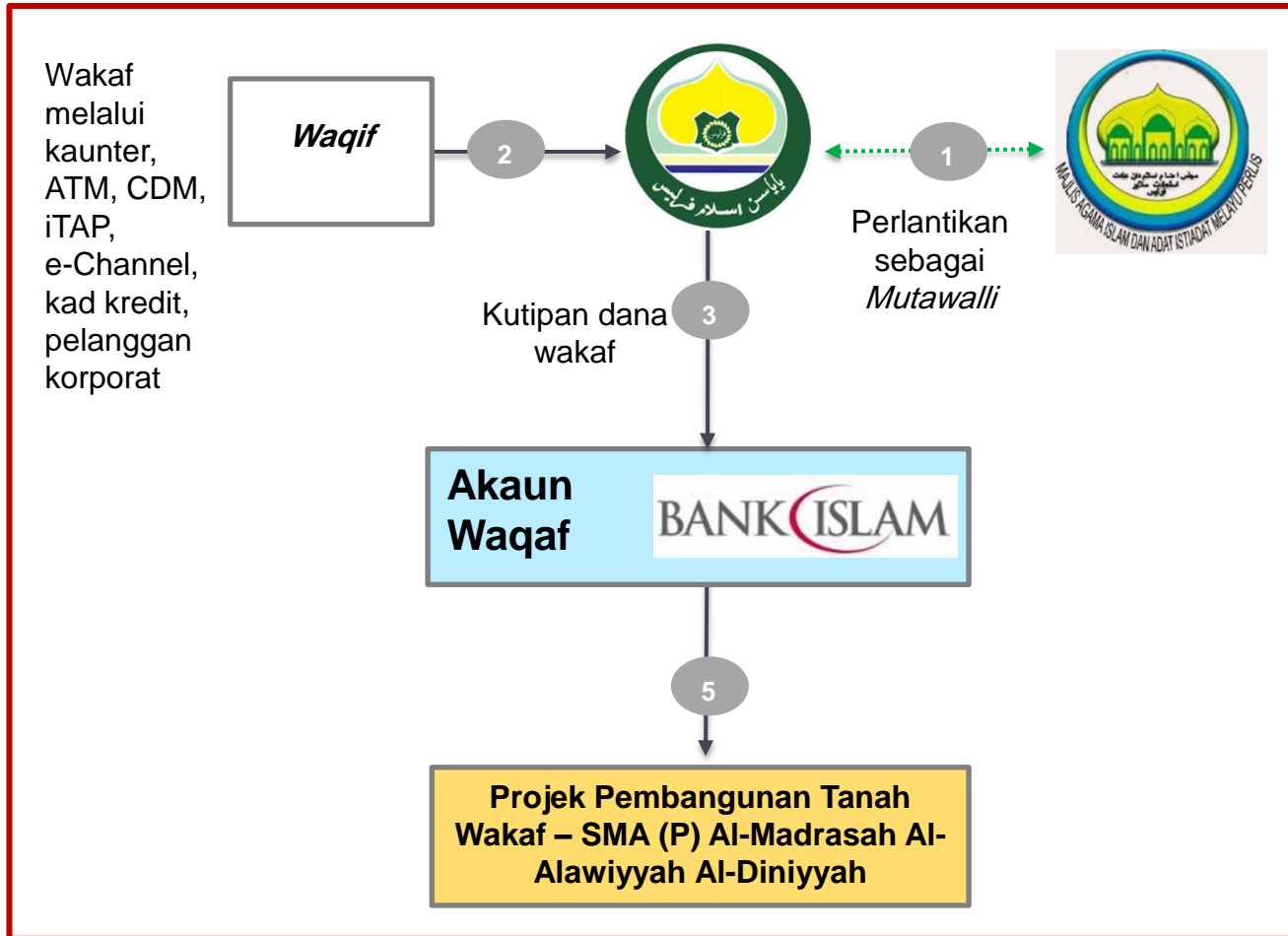
- Menyelesaikan masalah hartanah wakaf tidak boleh dijual dengan kaedah Tawarruq untuk membayar pajakan (manfaat rumah). Telah dilaksanakan – Taman Wakaf Seetee Aisyah, PP.



MODUS OPERANDI

1. MAIN melantik Pemaju
2. Pemaju membangunkan projek.
3. Setelah siap, Pemaju menyerahkan projek kepada MAIN (sebagai pemberi sewa).
4. MAIN menyewakan aset kepada Penyewa/ Pelanggan. Perjanjian Sewaan didaftarkan di Pejabat Tanah.
5. Penyewa memohon pembiayaan akhir dari Bank untuk membayar kos sewaan kepada MAIN (berdasarkan Tawarruq). Sewaan dicagarkan kepada Bank.
6. Bank membayar kepada Pemaju berdasarkan kemajuan projek.
7. Penyewa/ Pelanggan membayar Harga Jualan Murabahah kepada Bank (ansuran bulanan)
8. Jika Penyewa/ Pelanggan gagal membayar, Bank akan melelong Sewaan kepada penyewa baru.

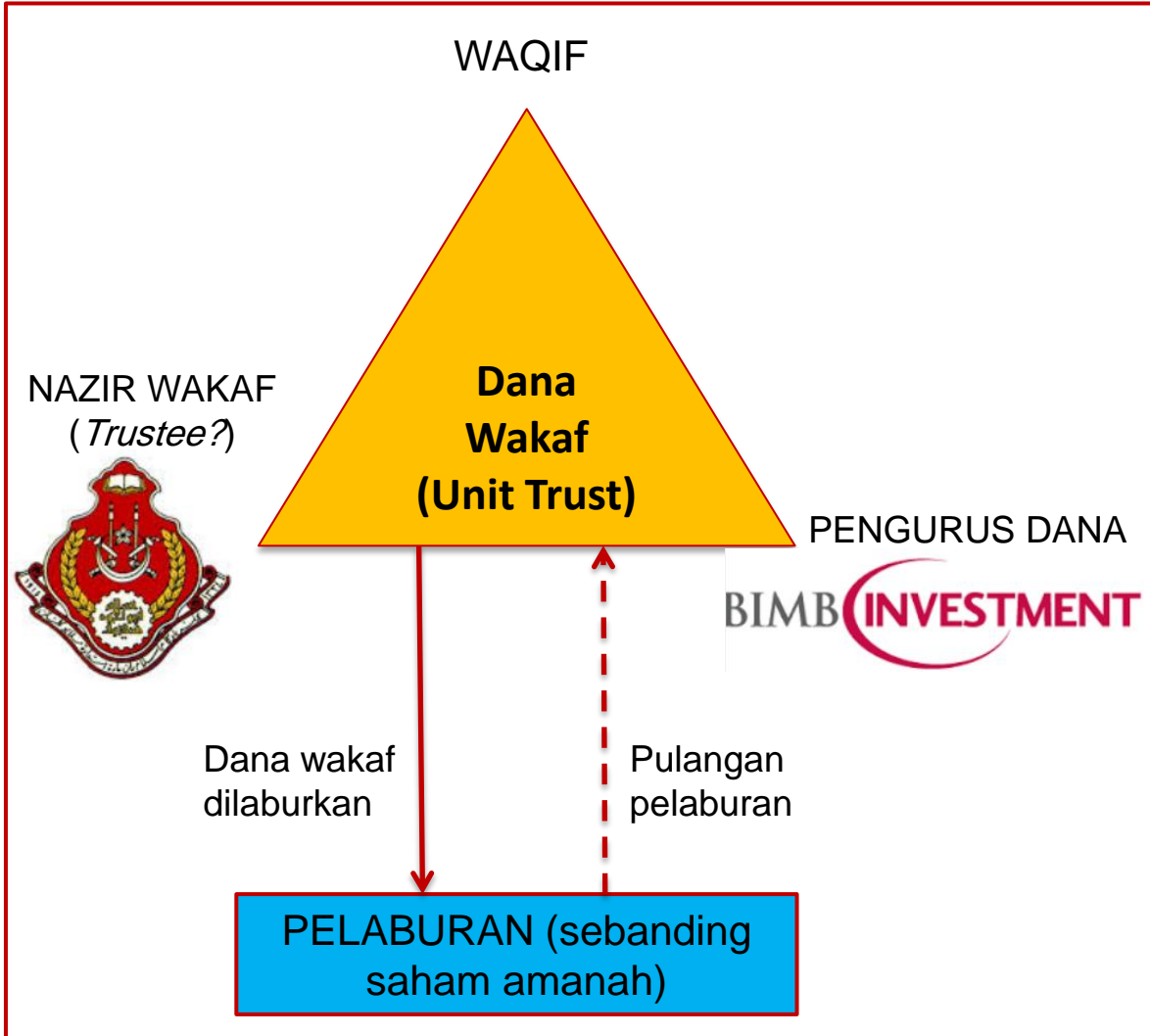
3.3 PEMBANGUNAN WAKAF/ HARTA – KUTIPAN PERBANKAN



- Saluran perbankan dimanfaatkan untuk meningkatkan kutipan dana untuk membangunkan harta Baitulmal.
- Contoh; Usahasama Strategik Bank Islam – Yayasan Islam Perlis



3.4 MODEL SAHAM AMANAH UNTUK PEMBANGUNAN WAKAF



- Mengubah persepsi daripada memperkaya peribadi kepada memperkayakan harta ummah (Baitulmal).
- Tenaga pakar dan profesional di syarikat pelaburan Islam patut dimanfaatkan untuk membantu Baitulmal.
- Jika dana dilaburkan dalam ekuiti, dana ini boleh “memilik-ummahkan” syarikat-syarikat senaraian awam Islam dan menyelamatkan kekayaan terlepas dari jangkauan umat Islam.

4. SARANAN DAN CADANGAN

Pembangunan waqaf memerlukan sinergi dikalangan institusi.

Model waqaf yang telah berjaya perlu dijadikan panduan.

Bagaimana membuka hati waqif? (1) Value proposition dan (2) Dakwah waqaf.

Pembangunan waqaf memerlukan penyelidikan. Universiti perlu terlibat sebagai “prime mover” membantu MAIN.

BANK ISLAM

Pioneering Change



ADVANCING FOR
THE GOOD OF ALL

MOHD NAZRI CHIK

**Ketua Pegawai Syariah Kumpulan, BIMB Holdings Berhad
Ketua Pegawai Syariah, Bank Islam Malaysia Berhad**

Email: mohdnazric@bankislam.com.my

Tel: +603 2088 8053

Mobile: +6019 338 0047

