

**PENDEKATAN SEMASA INSTITUSI PENGURUSAN WAKAF DALAM
MEMBANGUNKAN SEMULA TANAH WAKAF DI MALAYSIA**

Shahrina Romli
Pelajar Ijazah Doktor Falsafah (Ph.D)
Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, UKM
shahrina@kuim.edu.my

Mat Noor Mat Zain
Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, UKM
mnmz@ukm.edu.my

Mohd Zamro Muda
Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, UKM
zamro@ukm.edu.my

Noor Lizza Mohamed Said
Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, UKM
lizza@ukm.edu.my

ABSTRAK

Pengurusan yang efektif, cekap dan sistematik mampu memberi impak yang positif kepada prestasi sesebuah institusi pengurusan wakaf. Di Malaysia, Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) merupakan pemegang amanah tunggal bagi pengurusan harta wakaf yang telah didaftarkan di peringkat kerajaan negeri. Selain itu, terdapat juga institusi pengurusan wakaf yang ditadbir secara persendirian. Kepelbagaian dalam amalan pengurusan bagi setiap institusi pengurusan wakaf memberi cabaran yang besar dalam menguruskan harta wakaf tersebut agar terus kekal memberi manfaat kepada masyarakat. Objektif kajian ini ialah untuk mengkaji pendekatan semasa institusi pengurusan wakaf dalam membangunkan semula tanah wakaf di Malaysia. Kajian ini berbentuk kajian kualitatif dengan menggunakan kajian perpustakaan dengan mengkaji pelbagai rujukan daripada artikel, jurnal, dokumentasi dan lain-lain. Dapatan hasil kajian diharapkan dapat membantu dan memberi pencerahan kepada institusi pengurusan dan pihak yang berkaitan.

Kata kunci: Pendekatan semasa, institusi pengurusan wakaf, membangunkan semula, tanah wakaf

ABSTRACT

***CURRENT APPROACHES BY WAQF MANAGEMENT INSTITUTION IN DEVELOPING
WAQF PROPERTIES IN MALAYSIA***

Effective, efficient and systematic management give positive impact on the performance of a waqf management institution. In Malaysia, the State Islamic Religious Council (MAIN) is the sole trustee for the management of waqf property registered at the state government level. In addition, there are also privately operated wakaf management institutions. Diversity in the management practices of each wakaf management institution presents great challenges in

managing the waqf property to continue to benefit the community. The objective of this study is to study the current approach of waqf management institutions in redeveloping waqf land in Malaysia. This study is a qualitative study using library research by studying various references from articles, journals, documentation and others. The findings of the study are expected to help and enlighten the management and related institutions.

Keywords: *Current approach, waqf management institution, development, waqf properties*

PENDAHULUAN

Amalan mewakafkan harta untuk tujuan kebaikan (*taqarrub*) dan mendekati diri kepada Allah SWT (*qurba*) jelas telah berakar umbi, berkembang dan diterima sebagai salah satu cara hidup dalam kalangan masyarakat Islam. Institusi wakaf bukan sahaja berfungsi sebagai sumber pembiayaan dalam pembangunan sosioekonomi, tetapi pada masa yang sama telah menjadi pemangkin kepada keharmonian dan lambang keadilan sepanjang sejarah pemerintahan kerajaan Islam tetapi berperanan menjadi mercu tanda kepada kehebatan landskap Islam dalam pembinaan mercu tanda yang hebat seperti Taj Mahal di India, Jambatan Mostar di Bosnia, Masjid al-Aqsa di Jerussalem, Universiti al-Azhar di Mesir, hospital kanak-kanak Shishi di Istanbul, Turki dan Pengairan Air Zubaida di Makkah (Siraj Sait & Lim, 2006).

Sumbangan institusi wakaf ini tidak dapat dinafikan semenjak zaman dahulu lagi merupakan pemangkin kepada pembinaan pembangunan insan atau manusia. Sejarah sendiri telah membuktikan bahawa peranan dan sumbangan besar yang telah dimainkan oleh institusi wakaf sebagai mekanisme yang berbentuk jaminan sosial masyarakat (Hailani Muji Tahir, 1991). Jaminan sosial ini merupakan jaminan yang diberikan oleh pemerintah untuk semua individu dalam masyarakat di mana ia diberikan dalam bentuk saraan hidup, pemberian modal, pembangunan dan pembinaan prasarana yang akan memberikan dorongan kepada mereka untuk berusaha ke arah peningkatan kehidupan yang lebih sempurna (Razali Othman, 2000).

Sejarah telah membuktikan bahawa wakaf boleh membawa kepada arus pembangunan sektor ekonomi yang baik dan berterusan. Pada peringkat permulaan pentadbiran di Malaysia, tidak terdapat bukti yang jelas berhubung dengan bentuk pengurusan harta wakaf. Berdasarkan amalan mereka yang terdahulu, pengurusan harta wakaf terletak di tangan mereka yang mewakafkan harta itu sendiri atau pun di dalam keadaan yang lain, ia berada di tangan pemimpin masyarakat tempatan yang terlibat secara langsung dengan aktiviti agama seperti kadi, imam, ketua kampung, penghulu mahupun jawatankuasa masjid. Mereka yang ingin berwakaf biasanya akan mewakafkan hartanya secara lisan dengan disaksikan oleh beberapa individu yang beragama Islam yang amanah. Seterusnya orang yang dipertanggungjawabkan itu akan melantik pengurus wakaf sama ada dalam bentuk individu mahupun berkumpulan bagi menguruskan harta tersebut (Sanep Ahmad & Nur Diyana Binti Muhamed, 2011).

Pengurusan wakaf ketika itu tidak rumit kerana masyarakat akur tentang hukum hakam yang berkaitan dengan wakaf. Harta wakaf diuruskan mengikut jenis wakaf tersebut. Hasil wakaf khas akan digunakan untuk tujuan yang telah ditetapkan manakala harta dan hasil wakaf am akan digunakan untuk kebajikan masyarakat Islam keseluruhannya. Kelemahan kepada sistem pengurusan wakaf cara tradisional ini ialah tidak ada bukti bertulis berkenaan dengan harta yang diwakafkan di samping ketiadaan badan berautoriti yang menguruskannya. Keadaan ini boleh

membawa pertikaian dalam kalangan ahli waris kemudiannya (Sanep Ahmad & Nur Diyana Binti Muhamed, 2011).

Justeru yang demikian, bagaimanakah dalam zaman yang serba moden ini, pengurusan wakaf dapat membangunkan institusi wakaf dengan lebih berdaya saing dan menjadi titik tolak bagi mengembalikan Islam seperti pada zaman kegemilangannya dahulu. Seterusnya menginovasikan kaedah yang baru dalam membangunkan semula institusi wakaf di mata dunia.

PRINSIP-PRINSIP WAKAF

Menurut Ihsan & Mohamed Ibrahim (2011), wakaf diambil dari perkataan Arab. Ia bermaksud hartanah yang dipegang bagi tujuan dan kepentingan tertentu untuk faedah bersama (Kafh, 2003; Chowdhury et al, 2011; Ismail et, al.2014). Ia juga merujuk kepada benda yang dipegang oleh Allah SWT yang dibahagikan bagi tujuan kebajikan (Hassan, 2004; Chowdhury et al.; 2011) serta membasmi kadar kemiskinan (Osman, 2010; Kahf, 2003). Ia juga merupakan harta yang disedekahkan atau diperuntukkan bagi tujuan tertentu (Yaakob, 2013). Lazimnya wakaf melibatkan duit (Chowdhury et.;al.; 2011) aset hartanah dan juga aset-aset lain (Harun et al.;2012). Manakala Hassan & Shahid (2010) menjelaskan hartanah wakaf boleh dikategorikan dalam beberapa perkara yang melibatkan rumah, makanan, kesihatan, pendidikan dan agama. Sumbangan tanah wakaf sentiasa wujud dari masa ke semasa oleh golongan orang Islam seharusnya dimanfaatkan sepenuhnya (Isa et al., 2011) bagi tujuan kebajikan.

Magda telah menggariskan empat objektif utama penubuhan wakaf iaitu sebagai wadah kepada pewakaf untuk mendapatkan ganjaran yang berterusan, memenuhi keperluan benefisiari, menyediakan peluang pekerjaan kepada orang awam dan memastikan harta wakaf kekal (Magda Ismail, 2014). Justeru umat Islam harus bertindak secara kreatif dan inovatif bagi mentransformasikan peranan wakaf menerusi kaedah pembangunan dan pelaburan yang efisien bagi membolehkan aset wakaf menjana pendapatan sendiri secara berterusan. Di Malaysia, sehingga ke hari ini, masih masih terdapat banyak harta wakaf yang belum dimajukan secara dinamik berikutan masalah-masalah yang tertentu (Syahnaz Sulaiman & Aznan Hasan, 2016).

KELUASAN TANAH WAKAF DI MALAYSIA

Malaysia mempunyai harta wakaf yang banyak terutamanya tanah dan sekiranya dibangunkan maka ia pasti dapat memberi sumbangan yang positif kepada pembangunan ekonomi umat Islam (Sanep Ahmad & Nur Diyana Muhamed, 2011). Menurut rekod daripada JAWHAR, terdapat sejumlah lebih daripada sebelas ribu hektar tanah wakaf di Malaysia dengan anggaran nilai lebih daripada RM 1 bilion di mana kepastiannya adalah nilai ini akan meningkat pada setiap hari. Oleh yang demikian pastinya memerlukan satu pengurusan yang cekap dan efisien dalam menggalas tanggungjawab ini (Hizan Wahed, Mohd Dani Muhammad & Noorul Huda Sahari 2017).

Rizab tanah wakaf yang amat besar ini boleh dimajukan bagi menjana ekonomi umat Islam. Keluasan tanah wakaf di Malaysia ialah sebanyak 11, 091.82 hektar di mana sebanyak 4, 836.50 adalah tanah wakaf am dan tanah wakaf khas adalah sebanyak 6, 225.32 hektar (Mohamad Zaim Ismail, Muhammad Ikhlas Rosele & Mohd Anuar Ramli, 2015).

Berdasarkan kajian itu, negeri Johor merupakan negeri yang mempunyai paling banyak tanah wakaf diikuti oleh negeri Terengganu, Sabah dan Kedah. Walau bagaimanapun, melalui kajian ini, negeri yang dipilih ialah negeri Johor (3,152.30 hektar), negeri Terengganu (2,460.24 hektar) dan negeri Selangor (267.45 hektar). Walaupun Selangor merupakan negeri yang sedikit keluasan tanah wakaf tetapi negeri tersebut mempunyai Enakmen Wakaf khas dan negeri tersebut maju dalam membangunkan semula tanah wakaf.

KELEMAHAN URUS TAKBIR INSTITUSI PENGURUSAN WAKAF

Institusi wakaf sangat memainkan peranan yang penting dalam sejarah pembangunan manusia. Sejarah telah membuktikan bahawa dengan adanya instusi wakaf, ia mampu menggerakkan seluruh nadi kehidupan berasaskan sumber wakaf. Walau bagaimanapun, tindakan kuasa-kuasa penjajah dengan sengaja dan terancang melakukan penerapan nilai sekularisme, perubahan dasar perundangan, pendidikan, perampasan dan memiliknegerakan harta-harta wakaf telah meninggalkan kesan yang cukup besar dalam amalan berwakaf. Dasar penjajah dengan matlamat untuk memutuskan hubungan yang wujud antara institusi wakaf dengan sistem ekonomi Islam telah menjadi punca utama kepada keruntuhan institusi wakaf.

Sehingga kini, tiada lagi bentuk pentadbiran wakaf yang menjadi ibu bagi semua operasi wakaf komersial (Mohamad Zaim Ismail, Khadher Ahmad et.al, 2013). Itu juga yang diperkatakan oleh (Najibah Mustaffa dan Mohd Zamro Muda (2014) bahawa masalah utama untuk membangkitkan kelestarian wakaf ialah masalah pengurusan wakaf, bahkan pengurusan yang sistematik mampu memberi aliran urus tadbir yang berkesan. Sememangnya setiap MAIN mempunyai sistem pengurusan dan urus tadbir yang tersendiri dalam urusan-urusan harta wakaf (Hassan Hafizi & Mohamad Idris, 2010). Sistem urus tadbir yang tersendiri ini akan menimbulkan masalah ketidakseragaman dalam pentadbiran dan pengurusan dan ia akan menimbulkan konflik dalam menguruskan harta wakaf (Marziana Abd Malib, Ruzian Markom dan Rusnadewi Abd Rashid, 2015). Tambahan pula, setiap MAIN boleh mencorakkan sendiri mengikut acuan dan gaya pengurusan negeri masing-masing. Akibat daripada ketidakseragaman pengurusan dan urus tadbir, maka pelbagai masalah timbul yang membawa kepada keruntuhan institusi wakaf itu sendiri (Abdul ghafar & Noraziah, 2009).

Kajian yang telah dilakukan oleh Aminah dan Sabit (2011) mendapati bahawa kekurangan daripada sudut kaedah mekanisme pembangunan wakaf telah menyebabkan usaha pembangunan wakaf di Malaysia masih kurang berdaya maju. Walaupun 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 (Syahnaz Sulaiman, 2012). Bentuk-bentuk pembiayaan baru diperlukan bagi membolehkan tanah-tanah wakaf yang terbiar dapat dibangunkan kerana pembiayaan sedia ada tidak dapat digunakan untuk tujuan pembangunan tanah wakaf (Muhammad Abdurrahman Sadique, 2010).

Kegagalan institusi mutawalli menguruskan harta wakaf secara cekap juga telah mengurangkan keyakinan masyarakat yang pemurah untuk berwakaf (Noraini Md Top, 1991). Sedangkan aspek pengurusan yang mantap dan sistematik juga amat penting dalam meraih sokongan dan keyakinan masyarakat. Berdasarkan pengalaman Waqaf An-Nur Corporation (WANCorp), 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 cekap dan efisien dalam aspek pengurusan dan pentadbirannya. Begitu juga menurut Abul Hassan dan Mohammad Abdus Shahid (2010) mengatakan bahawa kebanyakan harta wakaf yang baik dan berpotensi tidak dijaga dan diuruskan dengan sempurna oleh pihak pengurusan wakaf. Sedangkan pengurusan secara profesional terhadap harta-harta wakaf sangat diperlukan dalam meningkatkan kualiti institusi wakaf serta membuka peluang-peluang baru bagi memenuhi keperluan sosial umat Islam. Dalam kajian yang dilakukan oleh Ashfaque Ali (2002) mendapati bahawa meskipun terdapat banyak harta wakaf di negara-negara Islam di seluruh dunia, aset-aset tersebut tidak dimajukan dan digembleng secara sewajarnya bagi menyediakan perkhidmatan kebajikan kepada umat Islam.

PERKEMBANGAN PENDEKATAN PENGURUSAN WAKAF NEGERI MEMBANGUNKAN SEMULA TANAH WAKAF

Pengurusan tanah wakaf melibatkan beberapa buah organisasi yang berbeza. Tanah wakaf di Malaysia diuruskan oleh setiap MAIN (Majlis Agama Islam Negeri) di setiap negeri (Ramli & Ayob, 2005). Tujuan perantaraan majlis sebagai pemegang amanah tunggal harta wakaf ini adalah untuk memastikan harta wakaf diurus dan ditadbir dengan baik dan efisien dalam menjanakan hasil yang lumayan bagi kebajikan rakyat jelata (Mat Rani, 2012). Namun demikian terdapat beberapa negeri yang melantik badan khas bagi menguruskan wakaf seperti penubuhan Wakaf Perak Ar-Ridzuan bagi Majlis Agama Islam Perak (MAIP) dan juga Perbadanan wakaf Selangor (PWS) bagi Majlis Agama Islam Selangor (MAIS). Lazimnya, MAIN di negeri yang berbeza ini mempraktikkan amalan pengurusan yang berbeza di kalangan pentadbir negeri (Hoexter 1998). Hal ini berlaku ekoran perbezaan fatwa antara satu negeri dengan negeri yang lain (Abdul Malik, 2012). Ini dapat dilihat menerusi pelaksanaan pelbagai aktiviti di kalangan pentadbir ke atas tanah wakaf yang diperuntukkan (Harun et al., 2012).

Secara keseluruhannya, boleh digambarkan bahawa, setiap negeri telah melaksanakan projek-projek wakaf di bawah pentadbir masing-masing dan terdapat antaranya yang sudah berjaya dilaksanakan dan masih di dalam penyeliaan. Di antara contoh kejayaan pembangunan hartanah wakaf di Malaysia adalah di negeri Pulau Pinang. Kejayaan Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) membina bangunan komersil di atas tanah wakaf seperti Taman Perumahan Seetee Aisyah di Seberang Jaya, Pulau Pinang telah membuka mata banyak pihak bahawa Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) mampu melaksanakan kaedah ini walaupun berhadapan dengan masalah kewangan (Surita Hartini Mat Hassan, 2015). Kejayaan projek pembangunan Wakaf Seetee Aisyah di Pulau Pinang ini telah berjaya mengekalkan pemilikan hartanah Melayu di Kawasan Seberang Jaya yang mempunyai nilai dan prospek hartanah yang sangat tinggi. Pembinaan taman perumahan ini dilihat berjaya melestarikan tanah yang diwakafkan oleh Seetee

Aisyah kerana pembinaan tersebut telah memenuhi keperluan masyarakat sekitar yang memerlukan rumah sebagai tempat berlindung samada untuk jangka masa panjang atau pendek. Dalam masa yang sama juga ia juga menumpukan kepada aktiviti penyewaan hartanah komersil kepada orang awam serta perumahan pangsa kos sederhana dan rumah teres.

Selain itu, Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (MAIWP) juga telah melaksanakan kaedah ini iaitu dengan terbinanya Menara Bank Islam yang melibatkan kos pembinaan sebanyak RM151 juta. Bangunan ini didirikan atas tanah wakaf seluas 0.48 hektar milik MAIWP dengan kerjasama Lembaga Tabung Haji (LTH) (Surita Hartini Mat Hassan, 2015).

Di Selangor, Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) merupakan pusat yang menguruskan harta wakaf. Ia diwujudkan di bawah Majlis Agama Islam Sleangor (MAIS) untuk menguruskan wakaf khas yang mana pewakaf meniatkan wakafnya untuk sesuatu tujuan khas dan juga menguruskan wakaf tunai iaitu wakaf menggunakan wang tunai (Saham Wakaf Selangor) yang dikumpul di bawah satu tabung amanah (Hasliza Talib, Nazreen Ismail & Nurzatil Ismah Azizan, 2014). Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) telah menubuhkan satu anak syarikat iaitu Urus Maju Ehsan Sdn Bhd (UME). UME adalah anak syarikat milik penuh PWS dan telah dipertanggungjawabkan untuk menjalankan aktiviti dan projek pembangunan hartanah wakaf di negeri Selangor. Antara projek pembangunan hartanah yang sedang dilaksanakan dan dibangunkan oleh pihak UME adalah:

- i) UME Ehsan Residence di Seksyen 30 Shah Alam
- ii) UME Teratai Avenue di Meru, Klang.
- iii) UME Gemersik di Taman Meru Makmur, Meru Klang.
- iv) UME Idaman di Taman Desa Kencana, Meru Klang dan
- v) UME Impian di Taman Desa Kencana, Meru Klang.

Kelima-lima projek pembangunan hartanah ini melibatkan hartanah wakaf bernilai RM135 juta. Projek hartanah yang dijangka siap pada tahun 2018 ini melibatkan 330 buah rumah teres, lot kedai dan bangunan komersial dengan status pajakan selama 99 tahun. Kesemua projek hartanah ini akhirnya akan hanya dijual kepada orang Islam sahaja dan kesannya adalah pemilikan hartanah Melayu dapat ditingkatkan atau dikekalkan di kawasan-kawasan Bandar strategik seperti di Shah Alam dan Klang (Utusan Malaysia, 2016).

Manakala di Melaka, projek pembangunan wakaf yang berjaya ialah pembinaan Hotel Pantai Puteri (JAWHAR-MAIM) yang bertaraf tiga bintang di atas sekeping tanah wakaf yang dipegang oleh Majlis Agama Islam Melaka (MAIM) di bawah nombor Lot 2166 dan 2167, mukim Tanjung Kling, Melaka. Pembinaan hotel ini bermula pada 15 Januari 2009 dengan nilai pembangunan sebanyak RM25.6 juta dan diserahkan secara rasmi oleh Pihak Jabatan Kerja Raya (JKR) kepada JAWHAR dan MAIM pada 29 Oktober 2011. Hotel ini berkeluasan tapak 6,304 meter persegi dengan mengandungi 80 bilik biasa, lima nilik eksekutif, dua bilik ketua rombongan, tiga bilik asrama lelaki (satu bilik: 20 orang), tiga bilik asrama perempuan (satu bilik: 20 orang), satu dewan serbaguna (350 orang), satu bilik seminar (60 orang), satu bilik bankuet (200 orang), satu bilik mesyuarat (20 orang), kolam renang dan cafeteria (180 orang).

Di Terengganu, pengurusan wakaf di dilaksanakan oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM) sebagai pemegang amanah tunggal bagi harta wakaf di Terengganu. Antara contoh kejayaan pelaksanaan wakaf di Terengganu ialah Penubuhan Akademik Kulineri Terengganu. Ia merupakan kerjasama (*joint venture*) di antara MAIDAM selaku pemilik, YWM sebagai pembiaya dan pengurus serta GIATMARA sebagai tenaga pengajar. Pembinaan hotel di Terengganu yang bertaraf tiga bintang di atas sekeping tanah wakaf yang dipegang oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM) di bawah sekeping tanah wakaf di bawah nombor Lot PT 3981, Nombor hakmilik HSD 9469 , Bandar Kuala Terengganu, Daerah Kuala Terengganu, Terengganu. Sebanyak RM 41.69 juta diperuntukkan bagi pembangunan hotel ini. Ia siap dibina pada 8 April 2013. Hotel setinggi tujuh tingkat dan bertaraf tiga bintang dengan 180 bilik diharap dapat menampung keperluan dalam industry pelancongan negeri. Kemudahan lain yang disediakan hotel ini ialah seperti ruangan pejabat, dewan seminar, kolam renang, surau dan restoran. Hotel ini juga berdekatan dengan Pasar Kedai Payang dan Masjid Abidin yang bersejarah.

Manakala di Johor pula, pembangunan wakaf telah dilaksanakan hasil usahasama dan kerjasama antara Johor Corporation (JCorp) dan Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) yang membawa kepada kecemerlangan amalan wakaf. Keunikan sistem pengurusan harta wakaf di JCorp yang tersendiri turut menyokong strategi produktiviti institusi. Keunikan ini melibatkan kaedah pengurusan wakaf korporat yang dipelopori oleh JCorp adalah berbeza dengan wakaf yang dikendalikan oleh institusi-institusi wakaf sedia ada (Abdul Shakor Baharom, 2013). Menerusi pengurusan dan pentadbiran yang cekap dan sistematik, institusi wakaf mampu membantu membangunkan ekonomi ummah (Mohd Saharuddin Bin Shakrani, 2003). Menurut Tan Sri Muhammad Ali Hashim, wakaf korporat yang diperkenalkan oleh JCorp mempunyai kaedah pengurusan wakafnya yang tersendiri (Nor Azeera Mohd Ariffin, 2010). Kaedah pengurusan tersebut yang membezakan antara kaedah pengurusan wakaf di JCorp dan pengurusan wakaf di institusi wakaf yang lain.

Perkembangan dan kemajuan yang dilakukan oleh pengurusan wakaf negeri ini tidaklah juga dapat menampung keseluruhan tanah wakaf yang terbiar dan tidak diuruskan disebabkan faktor-faktor seperti kedudukan tanah wakaf yang jauh dan tidak strategik, ketidakcukupan dana dan sebagainya akan tetapi perkembangannya sudah mulai ada walaupun pergerakannya agak perlahan. Menurut (Abdul Malik, 2012) keluasan tanah wakaf yang kecil menghalang suatu projek pembangunan. Malah kedudukan tanah yang berselerak menyukarkan pembangunan dirancang bagi maksud sesuatu pembangunan. Terdapat juga tanah-tanah wakaf yang terletak di pedalaman yang mana tiadanya kemudahan jalan masuk yang baik. Selain itu wujud juga hartanah wakaf yang tidak ekonomik untuk dimajukan di samping berlaku juga aktiviti pencerobohan ke atas tanah wakaf.

Justeru itulah, bagi sesetengah negeri, hanya kawasan-kawasan tertentu sahaja, tanah wakaf itu diusahakan yang memungkinkan kepada berakunya kemajuan dan pembangunan dan perusahaan tanah itu akan dapat melestarikan tujuan pembinaan semula tanah wakaf itu supaya berkembang maju selari dengan objektif penubuhan wakaf supaya ianya dapat dimampangkan hasilnya kepada semua generasi masyarakat. Berikut ialah antara contoh-contoh kejayaan negeri-negeri melaksanakan projek-projek wakaf.

NEGERI	PROJEK WAKAF
Pulau Pinang	<p>Kejayaan Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) membina bangunan komersil di atas tanah wakaf seperti Taman Perumahan Seetee Aisyah di Seberang Jaya, Pulau Pinang telah membuka mata banyak pihak bahawa Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) mampu melaksanakan kaedah ini walaupun berhadapan dengan masalah kewangan (Surita Hartini Mat Hassan, 2015)</p> <p>menumpukan kepada aktiviti penyewaan hartanah komersil kepada orang awam serta perumahan pangsa kos sederhana dan rumah teres.</p>
Kuala Lumpur	<p>Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (MAIWP) juga telah melaksanakan kaedah ini iaitu dengan terbinanya Menara Bank Islam yang melibatkan kos pembinaan sebanyak RM151 juta. Bangunan ini didirikan atas tanah wakaf seluas 0.48 hektar milik MAIWP dengan kerjasama Lembaga Tabung Haji (LTH) (Surita Hartini Mat Hassan, 2015).</p>
Selangor	<p>Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) telah menubuhkan satu anak syarikat iaitu Urus Maju Ehsan Sdn Bhd (UME). UME adalah anak syarikat milik penuh PWS dan telah dipertanggungjawabkan untuk menjalankan aktiviti dan projek pembangunan hartanah wakaf di negeri Selangor.</p> <p>Antara projek pembangunan hartanah yang sedang dilaksanakan dan dibangunkan oleh pihak UME adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) UME Ehsan Residence di Seksyen 30 Shah Alam ii) UME Teratai Avenue di Meru, Klang. iii) UME Gemersik di Taman Meru Makmur, Meru Klang. iv) UME Idaman di Taman Desa Kencana, Meru Klang dan v) UME Impian di Taman Desa Kencana, Meru Klang <p>Projek hartanah yang dijangka siap pada tahun 2018 ini melibatkan 330 buah rumah teres, lot kedai dan bangunan komersial dengan status pajakan selama 99 tahun</p>
Melaka	<p>Projek pembangunan wakaf yang berjaya ialah pembinaan Hotel Pantai Puteri (JAWHAR-MAIM) yang bertaraf tiga bintang di atas sekeping tanah wakaf yang dipegang oleh Majlis Agama Islam Melaka (MAIM) di bawah nombor Lot 2166 dan 2167, mukim Tanjung Kling, Melaka</p>
Terengganu	<p>Contoh kejayaan pelaksanaan wakaf di Terengganu ialah Penubuhan Akademik Kuliner Terengganu. Ia merupakan kerjasama (<i>joint venture</i>) di antara MAIDAM selaku pemilik, YWM sebagai pembiaya dan pengurus serta GIATMARA sebagai tenaga pengajar. Pembinaan hotel di Terengganu yang bertaraf tiga bintang di atas sekeping tanah wakaf yang dipegang oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM) di bawah sekeping tanah wakaf di bawah nombor Lot PT 3981, Nombor hakmilik HSD 9469, Bandar Kuala Terengganu, Daerah Kuala Terengganu, Terengganu.</p>
Johor	<p>Pembangunan wakaf telah dilaksanakan hasil usahasama dan kerjasama antara Johor Corporation (JCorp) dan Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) yang membawa kepada kecemerlangan amalan wakaf. Keunikan sistem pengurusan harta wakaf di JCorp yang tersendiri turut menyokong strategi produktiviti institusi. Keunikan ini melibatkan kaedah pengurusan wakaf korporat yang dipelopori oleh JCorp adalah berbeza dengan wakaf yang dikendalikan oleh institusi-institusi wakaf sedia ada (Abdul Shakor Baharom, 2013).</p>

Jadual 1: Projek Wakaf Negeri

MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI (MAIN) CEMERLANG DALAM MENGURUSKAN TANAH WAKAF

MAIN memainkan peranan yang sangat penting dalam mengurus selia hartanah wakaf. Malah organisasi ini dilihat sebagai tunggak atau nadi yang menggerakkan pembangunan harta wakaf sepertimana yang diamanahkan (Muhammad, 2010). Walaubagaimanapun, mereka tidaklah mempunyai kuasa mutlak dalam pengurusan, sebaliknya memainkan peranan sebagai koordinator perancangan serta pemantauan (Hassan & Abdullah, 2008). Namun permasalahan yang wujud dalam pengurusan dan pentadbiran organisasi ini pasti mengundang kepincangan dalam pengurusan hartanah wakaf yang efisien.

Antara MAIN yang telah memainkan peranan yang berkesan dalam membangunkan harta wakaf dapat dilihat di tiga negeri iaitu Majlis Agama Islam Johor (MAIJ), Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) dan Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM).

Di negeri Selangor, MAIS telah mewujudkan Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) yang merupakan pusat yang menguruskan harta wakaf di Selangor. Ia diwujudkan di bawah MAIS untuk menguruskan wakaf tunai yang dikumpul di bawah satu tabung amanah (Hasliza Talib, Nazneen Ismail & Nurzatil Ismah Azizan, 2014). Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) mempunyai empat bahagian yang bergerak bagi melancarkan proses wakaf iaitu bahagian pengurusan, kewangan, pemasaran dan dakwah serta bahagian penyelidikan dan pelaburan. Antara peranan PWS adalah berusaha untuk meningkatkan nilai tambah dalam pengurusan wakaf serta cuba membudayakan amalan wakaf ke arah membangunkan ekonomi ummah secara holistik (Hasliza Talib et.al, 2014). Sedikit pembaharuan telah dilakukan oleh MAIS dengan memindahkan peranan Bahagian Harta (Mal) kepada Wakaf Selangor dalam usaha melancarkan urusan pengurusan dan pentadbiran (Rohayu Abdul Majid & Rosli Said, 2014).

Di Johor, penguurusan wakaf dikendalikan oleh Bahagian Wakaf Majlis Agama Islam Johor (www.maij.gov.my). Terdapat 10 orang kakitangan di bahagian ini iaitu seorang ketua bertaraf Pegawai Hal Ehwal Islam (S41) dan dibantu oleh 9 orang staf (Mustapahayuddin Abdul Khalim, 2012). Hartanah wakaf yang terdapat di negeri Johor adalah sebanyak 3,821 lot tanah di seluruh Negeri Johor dengan keluasan 12,750.79 ekar (Noh Gadot, 2014).

Fungsi unit wakaf di Johor ialah mengurus dan mentadbir kumpulan wang wakaf sebagai pemegang amanah wakaf, sebagai pemegang amanah harta-harta yang diwakafkan oleh umat Islam untuk tujuan-tujuan tertentu. Mentadbir dan mendaftar harta-harta wakaf. Mengagihkan harta-harta wakaf mengikut tujuan yang telah ditentukan oleh pewakaf. Memproses permohonan wakaf daripada pewakaf. Memelihara dan membangunkan harta wakaf yang berpotensi untuk dimajukan. Mengendalikan Saham Wakaf Johor dan mengagihkan hasil wakaf mengikut tujuan harta berkenaan diwakafkan (Mustapahayuddin Abdul Khalim, 2012).

Manakala di Terengganu, urusan berkaitan wakaf dilaksanakan oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM). Pelbagai usaha telah dilakukan oleh MAIDAM bagi menangani masalah tanah wakaf dan usahama telah dilaksanakan dalam menggapai kemajuan dalam meningkatkan pembangunan tanah wakaf di Terengganu.

NEGERI	MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI	FUNGSI UNIT WAKAF	BAHAGIAN
SELANGOR	MAIS telah mewujudkan Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) yang merupakan pusat yang menguruskan harta wakaf di Selangor	Menguruskan wakaf tunai yang dikumpul di bawah satu tabung amanah (Hasliza Talib, Nazneen Ismail & Nurzatil Ismah Azizan, 2014).	Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) mempunyai empat bahagian yang bergerak bagi melancarkan proses wakaf iaitu bahagian pengurusan, kewangan, pemasaran dan dakwah serta bahagian penyelidikan dan pelaburan.
JOHOR	Penguurusan wakaf dikendalikan oleh Bahagian Wakaf Majlis Agama Islam Johor.	<p>i) Mengurus dan mentadbir kumpulan wang wakaf sebagai pemegang amanah wakaf.</p> <p>ii) Mentadbir dan mendaftar harta-harta wakaf. Mengagihkan harta-harta wakaf mengikut tujuan yang telah ditentukan oleh pewakaf.</p> <p>iii) Memproses permohonan wakaf daripada pewakaf.</p> <p>iv) Memelihara dan membangunkan harta wakaf yang berpotensi untuk dimajukan.</p> <p>v) Mengendalikan Saham Wakaf Johor dan mengagihkan hasil wakaf mengikut tujuan harta berkenaan diwakafkan (Mustapahayuddin Abdul Khalim, 2012).</p>	Terdapat 10 orang kakitangan di bahagian ini iaitu seorang ketua bertaraf Pegawai Hal Ehwal Islam (S41) dan dibantu oleh 9 orang staf (Mustapahayuddin Abdul Khalim, 2012).
TERENGGANU	urusan berkaitan wakaf dilaksanakan oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM).	Menangani masalah tanah wakaf dan usahama telah dilaksanakan dalam menggapai kemajuan dalam meningkatkan pembangunan tanah wakaf di Terengganu	

Jadual 2 : Pendekatan MAIN dalam Menguruskan Tanah Wakaf

PENDEKATAN KAEDAH BERKESAN DALAM MEMBANGUNKAN SEMULA TANAH WAKAF

Sarjana Islam telah membuat perbahasan serta melahirkan beberapa kaedah dalam usaha mendapatkan modal dalam usaha membangunkan harta wakaf. Sumber pembiayaan pembangunan harta wakaf pula boleh dipecahkan kepada dua bahagian utama. Bahagian yang pertama dengan menggunakan kaedah pembiayaan pembangunan secara tradisional seperti yang telah diamalkan oleh Sarjana Islam lampau. Manakala pembahagian kaedah yang kedua pula melibatkan kaedah pembiayaan pembangunan secara moden. Walau bagaimanapun, dalam kajian ini, beberapa pembiayaan secara moden telah dipilih oleh pihak-pihak tersebut dalam mengenalpasti mekanisme yang sesuai yang digunakan dalam membangunkan semula tanah wakaf. Antaranya ialah:

i) Kaedah B.O.T (*build, operate & transfer*)

Pembiayaan jenis ini dikenali sebagai dengan kaedah bina, kendali dan pindah atau singkatannya B.O.T (*build, operate & transfer*). Kaedah ini merupakan satu perjanjian yang dibuat di antara unit *surplus* (institusi kewangan & perbankan Islam) dengan unit *defisic* (institusi wakaf) untuk membangunkan sesebuah projek pembinaan. Pada kebiasaannya kegunaan kaedah pembiayaan ini dilakukan untuk projek-projek yang berskala besar serta mempunyai tempoh waktu pembayaran balik yang panjang. Pembiayaan ini bersifat pajakan (*leasing*) yang mana pemegang amanah wakaf akan membenarkan unit *surplus* untuk membangunkan tanah wakaf yang berpotensi. Justeru, unit *surplus* akan membiayai keseluruhan projek di atas tanah wakaf tersebut. Unit *surplus* (institusi kewangan & perbankan Islam) akan mendapat semula pulangan modal dan keuntungan daripada pembangunan yang telah dilaburkan melalui pungutan tol semasa (*user fee*) setelah projek tersebut beroperasi (Esther Malini, 1997).

Tempoh yang diperuntukkan untuk membuat pungutan tol semasa (*user fee*) dikenali sebagai tempoh konsesi (*consession period*). Setelah tempoh konsesi tamat, institusi kewangan & perbankan Islam akan menyerahkan kembali aset tersebut kepada kerajaan (institusi wakaf) (Mohamed M. Askar & Ahmed A. Gab-Allah, 2002). Sekiranya tempoh konsesi tersebut tamat dan pemodal tidak berjaya memungut kembali modal yang mereka laburkan, pemodal boleh memohon budi bicara daripada pemegang amanah wakaf agar tempoh konsesi tersebut dilanjutkan ke suatu tempoh yang sesuai.

Kaedah Kaedah B.O.T (*build, operate & transfer*) ini telah digunakan oleh Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) dalam usaha membangunkan salah sebuah tanah wakaf yang terdapat di negeri tersebut (Hydzulkifli Hashim & Asmak Abdul Rahman, 2012). MAINPP sebagai tuan tanah telah meminta kerjasama daripada pihak syarikat swasta untuk tujuan pembinaan sebuah kompleks pejabat 21 tingkat di atas tanah wakaf tersebut. Pembangunan ini telah melibatkan kerjasama antara syarikat swasta iaitu Amanah Capital Partners Berhad berganding bahu dengan MAINPP. Syarikat Amanah Capital Berhad akan mengeluarkan kos projek pembangunan sebanyak RM 33 juta untuk membiayai keseluruhan pembinaan dengan menggunakan konsep B.O.T (*build, operate & transfer*).

Kaedah yang sama juga telah digunakan oleh Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan (MAIWP) misalnya telah melaksanakan kerjasama (*joint venture*) dengan

Lembaga Tabung Haji (LTH) untuk membangunkan tanah wakaf Ahmad Dawjee Dadabhoy di lot 168 dan 169 Jalan Perak dengan menggunakan metode pembangunan kontemporari iaitu kaedah B.O.T (*build, operate & transfer*) ataupun bina, kendali dan pindah. Sebuah menara 34 tingkat Gred A akan dibangunkan di atas tanah tersebut di mana TH Technologies dilantik sebagai kontraktor dan ianya dibiayai sepenuhnya oleh Tabung Haji. Apabila siap sepenuhnya, Bank Islam Malaysia Berhad akan menjadi penyewa utama bangunan itu dengan menggunakan 30 tingkat daripadanya dan bakinya diperuntukkan sebanyak 3 tingkat untuk kegunaan MAIWP manakala 1 lagi akan digunakan oleh Tabung Haji.

ii) Kaedah secara usaha sama atau perkongsian ekuiti dan pendapatan (*joint venture or equity and income sharing*)

Melalui kaedah ini, terdapat empat hotel wakaf yang telah dibangunkan menggunakan kaedah secara usaha sama atau perkongsian ekuiti dan pendapatan (*joint venture or equity and income sharing*). Hotel yang berjaya disiapkan melalui kaedah ini ialah:

- a) Hotel regency Seri Warisan (JAWHAR-MAIPK) yang bertaraf tiga bintang.
- b) Hotel Grand Puteri di Jalan Masjid Abidin, Kuala Terengganu yang bertaraf tiga bintang.
- c) Klana Beach Resort Port Dickson.
- d) Hotel Pantai Puteri (JAWHAR-MAIM) yang bertaraf tiga bintang.

Melalui kaedah ini, keempat-empat hotel wakaf telah dibangunkan secara kerjasama (*joint venture*) iaitu antara pewakaf yang juga pemodal projek (pihak kerajaan) dan pemilik tanah (MAIN) serta JAWHAR yang bertindak sebagai pengurus projek. Peranan MAIN selaku pemilik tunggal tanah wakaf ialah memilih dan mengenal pasti lokasi tanah wakaf yang hendak dibangunkan. Segala halangan dan permasalahan yang ada di atas tanah wakaf yang akan dibangunkan itu telah diselesaikan oleh MAIN. Ini bagi mengelakkan sebarang kesulitan yang boleh mengganggu kelancaran projek.

Perbandingan berdasarkan prinsip perkongsian (*joint venture*) mendapati bahawa model hotel wakaf sebagaimana dilaksanakan di Perak, Melaka, Terengganu, dan Negeri Sembilan adalah yang paling sesuai, menguntungkan dan amat berpotensi untuk diperluaskan aplikasinya. Implikasinya ialah tanah wakaf sebenarnya amat berpotensi untuk dimajukan melalui konsep pembangunan hotel wakaf (Muhammad Haji Alias et.al, 2016).

Kaedah yang sama juga telah digunakan oleh Akademi Kuliner Terengganu. Institusi ini dibangunkan di atas tanah milik Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM) dengan pembiayaan sebanyak RM2.5 juta. Ia merupakan kerjasama di antara MAIDAM selaku pemilik, Yayasan Wakaf Malaysia (YYM) sebagai pembiaya dan pengurus serta GIATMARA sebagai tenaga pengajar. Akademi Kuliner Terengganu siap dibina sepenuhnya pada 30 Julai 2012 dan mula beroperasi pada 2 September 2012. Institusi berteraskan bidang kuliner ini diuruskan oleh YWM melalui Perbadanan Wakaf Nasional Berhad (PWNB) dengan kerjasama GIATMARA.

Begitu juga dengan Johor Corporation (JCorp) menerusi Masjid An-Nur Kotaraya mengadakan kerjasama (*joint venture*) dengan Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) dengan mewujudkan Klinik Waqaf An-Nur yang telah dapat mempromosikan produk *sadaqah jariyah* ini di kalangan masyarakat membabitkan sumbangan daripada masyarakat dalam bentuk wang tunai dan peralatan hemodialisis.

Melalui kaedah-kaedah mekanisme tersebut, ianya merupakan antara kaedah yang sesuai digunakan oleh institusi pengurusan wakaf dalam membangunkan semula tanah wakaf. Bagi pihak Majlis Agama Islam (MAIN) yang belum memulakan hubungan pendekatan kerjasama ini, kaedah ini mampu menjadikan panduan dalam menggerakkan hubungan dua hala ini dalam membangunkan tanah wakaf.

PENUTUP

Pengurusan adalah nadi penggerak sesebuah organisasi. Pengurusan yang sistematik mampu memberi aliran urusan pengurusan yang berkesan. Adalah jelas bahawa MAIN mempunyai sistem pengurusan yang berbeza dalam urusan harta wakaf. Setiap MAIN boleh mencorakkan sendiri mengikut acuan dan gaya pengurusan negeri masing-masing. Akibat ketidakseragaman pengurusan, maka pelbagai masalah mungkin mendatang. Maka penyelarasan pengurusan perlu dijalankan agar lebih seragam dan memudahkan keputusan dibuat. Ianya adalah bagi mengelakkan penindihan peranan yang mungkin boleh menimbulkan salah faham dan kerugian. Bagi institusi wakaf yang selain dari MAIN seperti Johor Corporation (JCorp), gaya pengurusannya adalah mengikut gaya pengurusan korporat yang berbeza dari MAIN. Maka penyelarasannya lebih seragam dan maju. Selain itu, hal berkaitan kepercayaan masyarakat untuk berwakaf dengan melihat sistem pengurusan yang lebih baik adalah perlu dipertimbangkan di mana dari segi integriti, kecekapan, ketelusan, amanah dan mesra pelanggan adalah sangat dititikberatkan dalam pengurusan. Keadaan ini adalah bagi menggalakkan lebih ramai lagi masyarakat membuat wakaf dan seterusnya membina kembali kegemilangan sistem pengurusan wakaf yang lebih berintegriti.

RUJUKAN

- Abul Hassan and Mohammad Abdus Shahid. (2010). *Management And Development Of The Awqaf Assets*. Seventh International Conference – The Tawhidi Epistemology: Zakat And Waqf Economy .
- Asmak Abd Rahman, (2009), Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Umat Islam Dan Aplikasinya Di Malaysia. *Jurnal Syariah*, Jilid 17 Bil. 1.
- Hailani Muji Tahir. (1991). *Sistem Ekonomi Islam dan Dasar Belanjawan*. Kuala Lumpur: Al-Rahmaniah.
- Ihsan, h., Mohamed Ibrahim, S.H. (2011) *Waqf accounting and management in Indonesian Waqf Institution*. Humanaomics.
- Kahf, M. (2003) *The Role of Waqf in Improving The Ummah Welfare*. Proceeding Paper In International Seminar On Waqf as a Private Legal Body Organized by the Islamic University of North Sumatra, Medan, Indonesia.
- Magda Ismail, (2014). “What We Can Do with Waqf Properties”. Kertas kerja Roundtable Discussion on Development Waqf Properties in Malaysia. Sasana Kijang, Bank Negara Malaysia, Kuala Lumpur, 21 Januari 2014.

- Marziana Abd Malib, Ruzian Markom & Rusnadewi Abd Rashid. (2015). Wakaf Pendidikan Tinggi: Urus Tadbir dan Sistem Perundangan yang Efektif dan Efisien Menjamin Kelestarian Perlaksanaan Wakaf. Dalam Baharuddin Sayin (2015). Wakaf Pendidikan Tinggi Malaysia Satu Penantian. Penerbit: Institut Kajian Zakat Malaysia (IKAZ) Akademi Pengajian Islam Kontemporari (ACIS) Universiti Teknologi Mara.
- Mohamad Zaim Ismail, Khader Ahmad et.al (2013). Pemerksaan Wakaf di Malaysia: Satu Sorotan. Prosiding 5th Islamic Economic Systems Conference, Berjaya Time Square Hotel, Kuala Lumpur.
- Najibah Mustaffa & Mohd Zamro Muda. (2014). Pengurusan Wakaf Pendidikan di Institusi Pengajian Tinggi Malaysia: Satu Sorotan Literatur. International Journal of Islamic and Civilizational Studies. Utm Press.
- Sanep Ahmad dan Nur Diyana bt Muhamed. (2011). Institusi Wakaf Dan Pembangunan Ekonomi Negara: Kes Pembangunan Tanah Wakaf Di Malaysia. Prosiding PERKEM VI. Jilid 1.
- Siraj Sait & Hilary Lim. (2006). *Land, Law & Islam: Property & Human Rights In The Muslim World*. London: Zed Book Ltd.
- Siti Mashitoh Mahamood. (2007). Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah Dan Undang-Undang. Jurnal Syariah Volume 15 No. 2.

Rujukan Statut

- Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 2015.
Enakmen wakaf (Negeri Terengganu) 2016
Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Johor) 2003