

Pembiayaan Pembangunan Tanah Wakaf di Negeri Johor

Nur Alya Sabreena Nor Azlan¹, Masfaliza Mohsen^{1*}, Rozilah Kasim¹ & Ismail Omar¹

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi & Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

*Corresponding Author Designation

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2020.01.01.059>

Received 30 September 2020; Accepted 01 November 2020; Available online 01 December 2020

Abstract: Waqf is one of the most important Islamic institutions that promoting the economic development and well-being of the Ummah. Johor has a vast waqf land, but not all of it can be developed, let alone abandoned. The Johor Islamic Religious Council (MAIJ) acts to develop potentially viable land. However, the financing funds for waqf land development are limited. This situation has caused difficulties for MAIJ to fully utilize the land primarily in terms of rates and rental values. A productive waqf land development begins with the financing of the waqf land itself. Hence, sources of funding for waqf land need to be reviewed and revised as a paradigm shift in boosting the Islamic economy. The purpose of this study is to investigate the types of financing used by MAIJ for the development of waqf land in Johor and the financing problems faced by MAIJ. This study used a qualitative approach in which data were obtained through an interview with the MAIJ waqf management. The scope of this study is in Johor. Data obtained were analyzed by using thematic network analysis. The findings show the types of financing sources utilized by MAIJ and the financing problems encountered in waqf land development in Johor. In conclusion, this study is expected to serve as a guide for MAIJ to improve the land management system and waqf funding.

Keywords: Waqf, Financial Fund For Waqf, The Johor Islamic Religious Council (MAIJ)

Abstrak: Wakaf merupakan salah satu daripada institusi Islam yang penting dan dapat meningkatkan pembangunan ekonomi dan kemaslahatan ummah. Negeri Johor mempunyai tanah wakaf yang sangat luas, namun tidak kesemuanya dapat dimajukan, malah dibiarkan begitu sahaja. Pihak Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAIJ) bertindak memajukan tanah yang berpotensi dan berdaya maju. Walaubagaimanapun, dana pembiayaan pembangunan tanah wakaf adalah terhad. Situasi ini mengakibatkan kesukaran di pihak MAIJ bagi memanfaatkan tanah tersebut terutamanya dari aspek kadar dan nilai sewaan. Pembangunan tanah wakaf yang produktif bermula dengan pembiayaan tanah wakaf. Justeru, sumber pembiayaan tanah wakaf perlu dikaji dan disemak semula sebagai suatu anjakan paradigma dalam merencanakan lagi ekonomi umat Islam. Kajian ini bertujuan mengkaji jenis-jenis pembiayaan digunakan oleh MAIJ dalam pembangunan tanah wakaf dan masalah-masalah pembiayaan dihadapi oleh MAIJ. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan data diperolehi melalui temubual bersama pihak pengurusan wakaf MAIJ. Skop kajian ini di Johor.

Data yang diperoleh dianalisis menggunakan analisis rangkaian tematik. Hasil kajian menunjukkan jenis-jenis sumber pembiayaan digunapakai oleh MAIJ dan masalah pembiayaan dihadapi dalam pembangunan tanah wakaf di negeri Johor. Kesimpulannya, kajian ini diharapkan dapat dijadikan panduan kepada pihak MAIJ bagi menambahbaik sistem pengurusan tanah dan dana pembiayaan wakaf.

Kata kunci: Wakaf, Pembiayaan Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAIJ)

1. Pengenalan

Wakaf merupakan salah satu amalan yang dituntut dalam Islam wujud sejak dari zaman Rasulullah SAW bagi meningkatkan ekonomi dan pembangunan ummah. Selain zakat, sedekah dan lain-lain, institusi ini adalah tunjang kepada kejayaan jaminan sosial Islam. Malaysia memiliki rizab tanah wakaf dengan keluasan besar sebanyak 11,091.82 hektar di mana 4,836.50 hektar adalah tanah wakaf am dan tanah wakaf khas adalah 6,255.32 hektar (Isamail, Rosele, & Anuar, 2015). Negeri Johor merupakan negeri yang mempunyai tanah wakaf paling banyak iaitu 3,152.30 hektar diikuti oleh negeri Terengganu (2,460.24 hektar) dan Sabah (2,095.16 hektar) (Ishak, 2013). Tanah-tanah wakaf ini merupakan aset berpotensi tinggi yang menjadi sumber pembiayaan projek dan program ummah, institusi sosial dan ekonomi yang menjanjikan pulangan lumayan apabila dikembangkan secara produktif.

1.1 Latar Belakang Kajian

Pihak MAIJ bertindak untuk memajukan tanah yang berpotensi dan berdaya maju. Pemajuan tanah wakaf menjadi wakaf yang produktif bermula dengan pembiayaan tanah wakaf tersebut. Pembiayaan merupakan *muqaddimatul wajib* dari pelaburan tanah wakaf, dengan kata lain proses pelaburan saham wakaf menuntut wujudnya sumber pembiayaan terlebih dahulu atas harta wakaf tersebut. Oleh itu, harta-harta wakaf perlu ditadbir dan dijalankan dengan baik bagi sebarang pembangunan dan pemajuan harta-harta tersebut oleh MAIJ yang merupakan pemegang amanah tunggal bagi harta-harta wakaf.

Aspek kewangan memainkan peranan yang sangat penting dalam sebarang pembangunan harta tanah. Kekurangan dana menyebabkan kebanyakan tanah wakaf yang berpotensi untuk dimajukan tidak dapat diteruskan, bahkan dilaksanakan oleh mana-mana pihak (Mahamood, 2006). Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) menerima pelbagai projek pembangunan tanah wakaf berpotensi tinggi daripada MAIJ untuk dimajukan. Bagi merencanakan usaha pembangunan tanah wakaf di Malaysia, terdapat banyak pihak yang terlibat iaitu PRIMA, PPA1M, Jabatan Perumahan Negara dan TERAJU.

1.2 Pernyataan Masalah

Pada dasarnya, terdapat pelbagai masalah dalam membangunkan tanah wakaf di Malaysia. Masalah-masalah ini merupakan penyumbang kepada pembangunan tanah wakaf yang perlahan. Oleh itu, setiap permasalahan memberikan impak negatif di mana turut mendorong peningkatan tanah-tanah wakaf terbiar dan tidak dimajukan. Statistik dikeluarkan oleh JAWHAR Malaysia tahun 2012 menunjukkan terdapat lebih 11,091.82 ribu hektar tanah wakaf di seluruh Malaysia yang dianggarkan bernilai RM 1.17 bilion. Namun, hanya 7.2% sahaja dari keseluruhan tanah wakaf telah dibangunkan dan selebihnya terbiar. Hal ini disebabkan oleh kelompongan dalam tadbir urus institusi wakaf itu sendiri. Ini menimbulkan persoalan mengenai sejauh mana pengurusan harta wakaf di Malaysia.

Keterbatasan dana atau ketiadaan dana membuatkan tanah wakaf yang berpotensi menjadi tidak produktif. Isu ini menjadikan kebanyakan tanah wakaf tidak dimajukan terutamanya oleh pemegang amanah utama iaitu MAIJ. Terdapat banyak harta wakaf di Malaysia yang berpotensi untuk dibangunkan, seterusnya memberi manfaat kepada umat Islam seluruhnya. Namun, kekurangan dana merupakan satu kekangan utama bagi tujuan pembangunan harta wakaf (Ahmad & Muhamed, 2011).

Maka, pinjaman pihak bank atau institusi kewangan diperlukan bagi menampung modal pusingan yang terhad untuk pembiayaan sesuatu pembangunan yang telah dirancang. Namun begitu, terdapat

sesetengah bank komersil yang kurang berminat terhadap pembangunan tanah wakaf kerana risiko yang perlu dihadapi iaitu kadar pulangan yang rendah atau kadar faedah yang lebih tinggi daripada kadar pulangan pelaburan

Sistem kewangan MAIJ kurang memberangsangkan juga menyukarkan mereka memanfaatkan tanah-tanah wakaf dari segi kadar dan nilai sewaan. Hal ini kerana kadar dan nilai sewa tanah-tanah wakaf terlalu rendah berbanding dengan nilai semasa (Majid & Said, 2014). Sehingga kini, masalah tersebut masih berlaku kerana tiada prosedur yang sistematik dalam pengurusan harta tanah wakaf, malah terdapat sesetengah sewaan yang tidak disemak dan diperbaharui nilainya mengikut nilai semasa.

1.2 Persoalan Kajian

- (i) Apakah jenis-jenis pembiayaan MAIJ bagi pembangunan tanah wakaf di negeri Johor?
- (ii) Apakah masalah pembiayaan MAIJ bagi pembangunan tanah wakaf di negeri Johor?

1.4 Objektif Kajian

- (i) Mengkaji jenis-jenis pembiayaan MAIJ bagi pembangunan tanah wakaf di negeri Johor.
- (ii) Mengenalpasti masalah pembiayaan MAIJ bagi pembangunan tanah wakaf di negeri Johor.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini dapat memberi pengetahuan yang lebih mendalam dan manfaat kepada penyelidik, pihak MAIJ dan masyarakat umum berkaitan jenis-jenis pembiayaan wakaf yang digunakan serta masalah-masalah yang wujud dalam pembangunan tanah wakaf.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini memfokuskan kepada jenis-jenis pembiayaan yang digunapakai oleh MAIJ bagi pembangunan tanah wakaf di Negeri Johor. Skop kajian adalah berdasarkan dua kajian kes iaitu Sekolah Agama Kerajaan Johor dan juga Pusat Hemodialisis Batu Pahat. Responden ialah Pegawai Hal Ehwal Islam MAIJ yang terlibat secara langsung dalam pengurusan wakaf di Negeri Johor.

2. Kajian Literatur

2.1 Definisi Wakaf

Perkataan wakaf berasal dari bahasa Arab (waqf). Perkataan ini adalah masdar (kata terbitan) dari kata kerja (waqafa) yang secara asasnya memberi erti 'berdiri' atau 'berhenti' (Laldin, Mahmud, & Sawari, 2006). Dalam konteks berkaitan dengan harta seperti tanah, binatang dan sebagainya, wakaf memberi erti 'pembekuan' milik bagi faedah tertentu. Wakaf adalah suatu harta yang boleh dimanfaatkan, bersifat kekal, tidak boleh dipindah milik dan digunakan untuk tujuan kebajikan semata-mata. Secara ringkasnya, wakaf ialah menahan pewakaf dari jualbeli, pewarisan, hibah dan wasiat di samping mengekalkan sumber fizikalnya.

2.2 Masalah Pembangunan Tanah Wakaf

Menurut Mahamood (2006a), beberapa pengkaji terdahulu telah mengutarakan isu pembangunan tanah wakaf khususnya wakaf khas terbiar. Antara faktor-faktor utama ialah kekangan kewangan, konflik perundangan, kedudukan tanah wakaf tidak ekonomik, keluasan tanah terhad, ketidaksesuaian struktur fizikal tanah dengan tujuan wakaf (seperti tanah berpaya) serta persekitaran komuniti tidak kondusif (tanah wakaf masjid terletak di kawasan komuniti bukan beragama Islam) dan sebagainya. Tanah wakaf perlu dibangunkan dengan sistematik dan berkesan bagi memberi faedah kepada para Muslim (Isa, Mohamed, Ali, & Harun, 2011). Majoriti pembangunan tanah wakaf cenderung kepada pembangunan berkonsepkan Islam dan keagamaan. Menurut Hassan & Mohammad (2010),

kebanyakan pembangunan harta tanah wakaf hanya menumpukan pembangunan surau, masjid dan tanah perkuburan. Ini rentetan pemahaman kurang jelas di kalangan pentadbir mahupun penduduk di mana aset wakaf hanya digunakan atas dasar kebajikan (Harun, Isa, & Ali, 2012). Malik & B. (2012), menyatakan ekoran kurangnya kesedaran dan penyertaan penduduk mengakibatkan pembangunan tanah wakaf kurang menonjol. Menurut Abdul Malik lagi, ekoran bentuk tanah tidak ekonomik serta lokasi kurang strategik menjurus kepada harta tanah wakaf tidak diusahakan dan terbiar.

2.3 Pembangunan Tanah Wakaf di Johor

MAIJ telah berjaya membangunkan pelbagai harta tanah wakaf di Johor menerusi sektor kesihatan, pendidikan, pertanian dan keagamaan. Di samping itu, wakaf korporat telah diperkenalkan oleh Johor Corporation Berhad (JCorp) pada tahun 2006 dengan saham wakaf bernilai RM 200 juta di dalam anak syarikatnya iaitu KPJ Healthcare Berhad, Kulim (M) Berhad dan Johor Land Berhad (JCorp, 2006; Hashim, 2011). Jadual 1 menunjukkan senarai pembangunan tanah wakaf yang telah berjaya dibangunkan.

Jadual 1: Senarai projek pembangunan harta tanah wakaf yang telah dibangunkan di Johor (Yayasan Waqaf Malaysia, 2013)

Bil	Projek	Komponen Pembangunan	Kos (Juta)	Pembiaya
1	Ladang wakaf Johor	Ladang kelapa sawit seluas 3,500 ekar di Daerah Mersing, Johor	-	Pertubuhan Peladang Johor
2	Wakaf Bangunan Perniagaan di Fortune Point	4 unit rumah kedai 2 tingkat	1.574	SWJ
3	Wakaf Sekolah Agama	121 buah bangunan Sekolah Agama	280.0	SWJ
4	Asrama pelajar Johor di Mesir	Bangunan yang dibeli boleh menampung seramai 80 orang pelajar Universiti Al-Azhar	6.0	SWJ
5	Bangunan Darul Furqan Persatuan Qurra Johor	5 tingkat bangunan di belakang Pusat Islam Iskandar Johor	4.0	SWJ
6	Madrasah Tahfiz Medik	Madrasah Arab Kluang	10.0	SWJ
7	Bangunan Pusat Hemodialisis Batu Pahat	Bangunan Pusat Hemodialisis 6 tingkat	8.0	JAWHAR
8	Bangunan Pusat Perlindungan Wanita Johor Bahru	2 bangunan (pentadbiran dan dewan)	7.44	JAWHAR
9	Stesen Minyak Petronas dan pusat perdagangan	Tapak Sekolah Agama Jalan Tan Swee Hoe, Batu Pahat	3.0	Usahasama
10	Stesen Minyak Caltex	Tapak Masjid Taman Pelangi, Johor Bahru	-	Usahasama
11	Universiti Teknologi Mara (UiTM) Kampus Cawangan Johor Bahru	Tapak Sekolah Agama Kampung Aman, Larkin, Johor Bahru	-	Usahasama
12	32 unit Projek Kecil Berimpak Besar 2010	i. Lima unit Bazar Wakaf Rakyat MAIN di Masjid Jamek Redan, Kg Paya Redan, Pagoh, Muar ii. Lima unit Bazar Wakaf Rakyat MAIN di Masjid Hajjal Mominbi, Taman Ungku Tun Aminah, Johor Bahru iii. Lima unit Bazar Wakaf Rakyat MAIN di Masjid Pekan Parit Yusof, Mukim Sg. Balang, Muar iv. Tiga unit Bazar Wakaf Rakyat MAIN di Masjid Jamek Sawah Dato, Mersing v. Empat unit Bazar Wakaf Rakyat MAIN di Masjid Seri Wangi, Mukim Linau, Parit Yaani, Batu Pahat vi. Lima unit Bazar Wakaf Rakyat MAIN di Masjid Ar-Rahman, Taman Puteri Kulai, Mukim Kulai, Kulaijaya	0.292 0.312 0.291 0.136 0.265	Kerajaan Persekutuan

2.4 Sumber Pembiayaan Wakaf

Pengurusan dan perancangan sumber pembiayaan wakaf penting dalam memastikan kelestarian dana wakaf bagi menambahkan kualiti manfaat dan kuantiti wakaf. Kebanyakan pihak pengurusan wakaf bergantung kepada sumbangan orang ramai dalam menyelenggarakan harta wakaf dan masih kurang inisiatif untuk meningkatkan nilai harta wakaf terutamanya yang berpotensi kepada ekonomi

dan perniagaan (Zakaria Bahari, 2012). Terdapat dua jenis sumber pembiayaan yang dipraktikkan di Malaysia iaitu sumber dalaman dan sumber luaran.

(a) *Sumber Dalaman*

Dana yang disalurkan oleh MAIN atau dana daripada pihak tertentu terus kepada projek pembangunan. Dana ini kemudiannya diserahkan kepada MAIN selaku pemegang amanah tunggal dalam bentuk harta wakaf. Sumber dalaman boleh diaplikasikan dalam pembangunan komersil, sosial atau kedua-duanya. Jadual 2 menunjukkan sumber dalaman dan penyumbang yang terlibat.

Jadual 2: Sumber dalaman dan penyumbang berpotensi

Bil	Sumber Dalaman	Penyumbang
1	Sumbangan derma, wakaf tunai, saham wakaf, hasil wakaf saham	Individu/ sektor korporat
2	Dana Baitulmal	MAIN
3	Geran Peruntukan Kerajaan	Kerajaan Persekutuan/ Negeri
4	Geran Peruntukan Sosial	Badan bukan kerajaan dalam dan luar negara
5	Dana Tanggungjawab Sosial Korporat (CSR)	Syarikat Swasta/ <i>Government Linked Companies</i>

(b) *Sumber Luaran*

Dana yang disalurkan oleh pihak luar bagi tujuan perkongsian modal, pinjaman dan lain-lain. Dalam membangunkan harta tanah wakaf, sumber ini digunakan dalam tiga bentuk iaitu pembiayaan institusi kewangan, pembiayaan berasaskan ekuiti dan sumber pembiayaan lain.

(i) *Pembiayaan Institusi Kewangan*

Terdapat dua bentuk pembiayaan bagi institusi kewangan iaitu:

- *Pembiayaan Pembinaan*

Dilaksanakan melalui pelbagai kaedah bergantung kepada kesesuaian projek yang dibangunkan. Kaedah-kaedah yang boleh diaplikasikan bagi sesuatu pembinaan bangunan di atas tanah wakaf termasuklah kaedah *istisna'*, *musyarakah* dan *mudharabah*.

- *Pembiayaan Pembelian Aset*

Kaedah pembiayaan sedia ada ditawarkan oleh pihak bank kepada MAIN bagi membeli aset seperti bangunan, peralatan dan lain-lain yang telah siap dan masih dalam pembinaan oleh pihak ketiga. Pembiayaan pembelian aset telah siap dilakukan melalui *murabahah*, *bai' bi thaman a'jil*, *musharakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Bagi pembelian aset dalam pembinaan, kaedah yang ditawarkan ialah *istisna'*, *istisna' ijarah*, *musharakah mutanaqisah* dan *ijarah mausufah fi al-dzimmah*.

(ii) *Pembiayaan Berasaskan Ekuiti*

Pembiayaan ini sesuai diadaptasikan terhadap projek komersil di mana pelabur atau pembiaya menjadi pemilik sebahagian aset atau perniagaan melalui modal teroka atau pengeluaran saham. Pembiayaan ini melibatkan usahasama (*joint venture*) apabila institusi wakaf mengalami kekurangan dana dan kepakaran (Hasan & Abdullah, 2008). Pelbagai kaedah bagi mendapatkan dana ini iaitu penerbitan saham, ekuiti persendirian, modal teroka, REIT atau dana khas. Kebiasaannya, kontrak yang biasa digunakan bagi kaedah tersebut ialah *musharakah*, *musharakah mutanaqisah*, *sukuk* dan *wakalah*.

- *Musharakah*

Suatu kerjasama yang wujud antara dua pihak atau lebih bagi menjalankan perniagaan atau projek pembangunan harta tanah. Merujuk kerjasama sama ada dari segi perkongsian modal, keuntungan dan kerugian dalam membangunkan tanah wakaf berbentuk perumahan, premis perniagaan atau pejabat. Pembangunan yang telah berjaya mengadaptasikan model ini pembangunan Taman Wakaf Seetee Aisah terletak di Pulau Pinang. Pihak Majlis Agama Islam Pulau Pinang telah bekerjasama dengan UDA Land (*North*) Sdn. Bhd. bagi menjana pendapatan melalui penjualan pajakan jangka panjang perumahan kepada pengguna akhir (*end user*) (Sulaiman, 2016).

- *Musharakah Mutanaqisah*

Konsep perkongsian menurun, berkurangan dan berakhir dengan pemilikan (Anwar, 2003). Pembiayaan ini mempunyai persamaan dengan Musharakah, di mana MAIN berkerjasama dengan pihak tertentu bagi membangunkan tanah wakaf. Namun, MAIN mempunyai hak untuk membeli pegangan rakan kongsi terhadap aset secara berkala. Merupakan suatu perkongsian modal pembangunan tanah wakaf antara Amanah Saham Malaysia (ASM) dan rakan kongsi. Bangunan wakaf yang telah siap akan disewakan kepada pihak ketiga, namun ASM masih boleh menggunakan bangunan tersebut dengan membayar sewa. Bayaran sewa yang diperolehi akan dibahagikan mengikut nisbah yang dipersetujui antara kedua belah pihak. Melalui sumber ini, ASM akan menggunakan bahagian keuntungannya bagi membeli kesemua pemilikan rakan kongsi secara berkala seperti yang telah dipersetujui. Kebanyakan projek komersil mengadaptasikan model pembiayaan ini di mana ruang-ruang akan disewakan seperti ruang pejabat, premis perniagaan, klinik dan hotel.

- *Amanah Hartanah Wakaf*

Sumber pembiayaan yang merujuk kepada penerbitan unit yang mewakili pemilikan manfaat oleh pemegang unit terhadap harta tanah siap yang tertentu. Kemudian, dana yang terkumpul melalui penjualan unit ini dapat digunakan bagi pembangunan tanah wakaf.

- *Istibdal*

Merupakan pendekatan relevan bagi menggantikan aset-aset wakaf yang bernilai rendah dengan aset berkualiti tinggi. *Istibdal* bermaksud membeli sesuatu harta dengan hasil jualan *mawquf* bagi menggantikannya dengan harta lain yang sama atau lebih baik manfaatnya yang dikenali sebagai harta ganti (Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, 2010).

- *Sukuk*

Dana lain yang boleh digunakan dalam membiayai pembangunan tanah wakaf dipanggil *sukuk* yang terbahagi kepada dua iaitu *sukuk musharakah* dan *sukuk Intifa'*. *Sukuk* didefinisikan sebagai sijil bernilai yang merupakan bukti pemilikan suatu aset yang tidak dibahagikan, hak manfaat atau pemilikan ke atas projek atau kegiatan pelaburan tertentu (Yusof, 2019). *Sukuk musharakah* merupakan penerbitan *sukuk* mewakili pemilikan aset yang dibangunkan di atas tanah wakaf. Setelah itu, pihak MAIN akan membeli semula *sukuk* tersebut pada tarikh matang. Menurut Ramli (2005), sumber dana perlu ditubuhkan bagi memelihara dan menambahbaik pengurusan wakaf sedia ada atau yang akan dibangunkan melalui wakaf tunai atau terbitan *Sukuk Musyarakah*. Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) menggunakan *sukuk musyarakah* sebagai salah satu kaedah pembangunan untuk meningkatkan nilai aset wakaf di negara mereka (Karim & Abdul, 2007). Projek pembangunan wakaf di Singapura telah menerbitkan \$60 juta bagi membiayai projek di Beach Road dan Bencoleen Street.

Sukuk Intifa' pula ialah penerbitan *sukuk* mewakili sewaan jangka panjang terhadap unit bilik hotel tertentu. Hal ini membolehkan pemegang *sukuk* menggunakannya dalam masa tertentu, dengan syarat bayaran dibuat terlebih dahulu. *Sukuk* ini sesuai digunapakai bagi projek berskala besar untuk jangka masa panjang dalam sektor perhotelan dan pembangunan komersial sahaja. Dalam konteks pembinaan, pemaju akan menerbitkan *sukuk al-intifa'* (*time sharing basis*) kepada pelabur untuk menampung kos pembinaan. Terbitan *sukuk* ini akan disandarkan kepada manfaat bangunan yang bakal diserahkan kelak (pelabur akan menikmati manfaat bangunan sehingga tamat tarikh matang *sukuk*). Pelabur boleh membeli *sukuk* pada bila-bila masa sama ada semasa pelancaran, pembinaan projek atau selepas siap pembinaan. Setelah projek disiapkan, pemaju akan memajak kepada syarikat-syarikat/pelabur yang berminat. Memandangkan besarnya permulaan dana yang diperlukan, syarikat kemudian mengeluarkan *sukuk Intifa'* di peringkat perdagangan. Pembinaan Kompleks Menara Zam-zam di Arab Saudi menggunakan sumber pembiayaan ini dengan penerbitan *sukuk* bernilai USD 390 juta untuk mendapatkan modal pembinaan hotel tersebut (*"The Ultimate Middle East Business Resources,"* n.d.).

(ii) Sumber Pembiayaan Lain

Merujuk kepada pembiayaan alternatif yang boleh diperoleh oleh MAIN selain daripada pembiayaan perbankan dan pembiayaan berasaskan ekuiti. Hal ini bertujuan membangunkan tanah wakaf. Terdapat dua bentuk pembiayaan pinjaman iaitu pinjaman tanpa faedah dan tebus semula.

2.5 Masalah-Masalah dalam Pembiayaan Tanah Wakaf

(a) Kekurangan Sokongan Daripada Pemaju

Kekurangan bilangan pemaju yang berminat dengan pembangunan tanah wakaf kerana bilangan ekar tanah wakaf biasanya kurang daripada tiga ekar. Hal ini memberi impak kepada MAIN sebagai pemegang amanah utama dalam mendapatkan sumber pembiayaan pembangunan tanah wakaf.

(b) Kekurangan Kesedaran Masyarakat

Kebanyakan masyarakat di Malaysia percaya kewajipan berwakaf hanya untuk masyarakat Islam. Namun hakikatnya, wakaf juga boleh disumbangkan oleh orang bukan Islam. Terdapat segelintir masyarakat yang berpendapat bahawa berwakaf hanyalah alat terbaik untuk membantu golongan yang memerlukan dan mengurangkan jurang antara yang miskin dan kaya (Zulkiflee *et al.*, 2015). Hal ini sedikit sebanyak memberi kesan kepada usaha MAIN dalam membiayai pembangunan tanah wakaf.

(c) Pengumpulan Sewa Yang Tidak Sistematis

Kebanyakan projek wakaf dibiayai kerajaan bukan hanya bagi tujuan sosial, malah sebagai harta wakaf yang berkekalan dalam bentuk kewangan. Walaubagaimanapun, perkara tersebut hanya tercapai jika harta tanah wakaf dapat menjana pendapatan melalui pajakan komersial. Oleh kerana sumber pendapatan hanya memberi tumpuan kepada sewa wakaf (*usufruct*), pengumpulan sewa harta wakaf kekal rendah (M.Ali *et al.*, 2016; Majid & Said, 2014; Mohsin & Mohammad, 2011). Tanah wakaf yang gagal disewakan pada kadar kompetitif dan kegagalan untuk mengumpul tunggakan sewa boleh menjadi faktor utama pengumpulan sewaan lebih rendah.

(d) Kekurangan Kepakaran

Hakikatnya, institusi wakaf kurang kepakaran dalam bidang pembinaan dan perlu menanggung kos profesional lain seperti arkitek, jurutera, juru ukur tanah dan perancang (Mutalib & Maamor, 2018). Bukan itu sahaja, setelah segala bahagian pembinaan selesai, terdapat lebih banyak lagi pembiayaan dan dana yang diperlukan bagi menguruskan harta tanah wakaf terutamanya dalam mengekalkan

keadaan bangunan. Oleh sebab itu, kekurangan kepakaran MAIN ini membawa kepada permasalahan dalam pembiayaan pembangunan tanah wakaf.

(e) Kesukaran Dalam Menyeimbangkan Pihak Berkepentingan Yang Bersaing

Dalam konteks wakaf, pemilikan dalam aset wakaf tidak boleh dipindahkan. Namun, penyelesaian inovatif dapat memastikan pulangan modal persendirian dapat diperolehi tanpa melibatkan penukaran hakmilik. Prinsip asas menentukan kriteria utama pemilihan kaedah pembiayaan pembangunan tanah wakaf adalah keupayaannya untuk menyeimbangkan antara dua tuntutan bersaing iaitu pembiaya yang ingin memperolehi hak milik terhadap harta yang dibangunkan sebagai cagaran amaun yang dilaburkan, dan pengurus wakaf (*mutawalli*) yang berperanan memastikan tiada kepentingan proprietari yang boleh diperolehi sesiapa dalam jangka panjang bagi pemilikan wakaf, yang disandarkan pada Allah (Obaidullah, 2013). Hal ini menimbulkan cabaran kepada MAIN untuk menyeimbangkan kepentingan bersaing ini. Malah, bertambah sukar sekiranya pihak pembiaya tidak berpuas hati di mana mereka akan menolak untuk menyediakan pembiayaan.

3. Metodologi Kajian

3.1 Rekabentuk Kajian

Bagi menjawab objektif kajian, kaedah pengumpulan data secara temubual pihak MAIJ digunakan bagi mengkaji jenis-jenis pembiayaan digunakan oleh MAIJ serta isu-isu pembangunan tanah wakaf di Johor. Aliran kajian ini dapat dibentuk dalam carta alir 3.1 seperti Lampiran A.

(a) Peringkat 1: Mengenalpasti Isu Permasalahan dan Pemilihan Tajuk

Langkah pertama dimulakan dengan membincangkan isu yang timbul, pemilihan tajuk dan kawasan kajian dilakukan. Bagi kajian ini, isu yang timbul berkaitan dengan pembangunan tanah wakaf dipilih dan diskopkan kepada jenis-jenis sumber pembiayaan digunakan oleh MAIJ.

(b) Peringkat 2: Sorotan Literatur

Merupakan kupasan isu yang dikaji dalam kajian. Kajian literatur diperolehi daripada jurnal, sumber internet, buku rujukan dan keratan akhbar. Perkara yang dijelaskan ialah seperti definisi, pembangunan tanah wakaf, pembiayaan wakaf dan lain-lain bagi mencapai objektif kajian.

(c) Peringkat 3: Pengumpulan Data dan Maklumat

Dua kaedah pengumpulan data iaitu data primer dan data sekunder. Data-data diperolehi melalui sesi temubual, jurnal, buku rujukan, sumber internet, garis panduan dan tesis-tesis terdahulu.

(d) Peringkat 4: Analisis Data

Pengkaji menganalisis data-data primer dan sekunder yang telah dikumpulkan mengikut keperluan objektif kajian. Data tersebut dianalisis menggunakan kaedah kualitatif bagi mencapai kedua-dua objektif. Di samping itu, hasil analisis data tersebut dirumuskan.

(e) Peringkat 5: Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat terakhir yang merumuskan segala hasil dan dapatan kajian. Sehubungan itu, cadangan penambahbaikan dibuat berdasarkan hasil dan dapatan kajian. Rumusan dapat memberikan gambaran keseluruhan kajian ini dan memudahkan pembaca untuk memfokuskan kepada penerangan tersebut.

3.2 Pendekatan Kajian

Kajian ini melibatkan kombinasi teknik kajian temubual separa berstruktur dan juga analisis tematik. Kaedah ini dijalankan bagi mengkaji realiti sebenar mengenai masalah-masalah yang dihadapi oleh MAIJ bagi membiayai tanah-tanah wakaf di Johor.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Kajian ini menggunakan kaedah temu bual secara separa berstruktur di mana kaedah ini bersifat fleksibel. Seorang responden daripada MAIJ telah ditemubual dalam tempoh masa satu jam. Semasa temubual dijalankan, pita rakaman digunakan untuk merekod perbualan dan catatan mengandungi isi perbualan juga dilakukan. Instrumen digunakan dalam kaedah temu bual ini merangkumi:

- (i) Bahagian A: Latar belakang responden seperti kepakaran dalam bidang berkaitan;
- (ii) Bahagian B: Jenis-jenis pembiayaan pembangunan tanah wakaf digunakan oleh MAIJ;
- (iii) Bahagian C: Masalah-masalah dihadapi oleh MAIJ dalam membiayai pembangunan harta tanah wakaf di negeri Johor.

3.4 Teknik Penganalisan Data

Data-data yang diperoleh melalui temubual dikumpul secara sistematik dan tersusun. Pemrosesan data melibatkan beberapa langkah. Antaranya ialah transkripsi, menyusun data, pelaziman data, mewujudkan tema dan membuat laporan. Transkripsi dilakukan dengan menyalin semula data-data rakaman audio yang mengandungi temubual pengkaji dan responden. Seterusnya, pengkaji menyusun dan merangka data-data tersebut dengan teliti mengikut bahagian yang mudah untuk digunakan semula. Langkah ketiga ialah pelaziman data di mana pengkaji mendengar semula kandungan temubual melalui pita rakaman tersebut, membaca semula data-data, membuat catatan dan membuat ringkasan sebelum proses analisis secara formal dilakukan (Hamid, Omar, & Sariffudin, 2005). Peringkat keempat ialah mewujudkan tema yang dipetik hasil daripada sorotan kajian lepas. Akhir sekali, pengkaji menulis laporan bagi menyempurnakan kajian. Maklumat dan data yang diperoleh daripada responden dikumpulkan dan dianalisis. Jadual 3 menunjukkan rumusan bagi keseluruhan bab 3.

Jadual 3: Rumusan keseluruhan Bab 3

Objektif Kajian	Kaedah Kajian	Strategi Kajian	Pengumpulan Data	Penganalisan Data
Objektif kajian 1	Kualitatif	Kajian kes terhadap organisasi MAIJ	Temubual pakar	Analisis tematik
Objektif kajian 2	Kualitatif	Kajian kes	Temubual pakar	Analisis tematik

4. Analisis Data Dan Dapatan Kajian

4.1 Kajian Kes 1: Sekolah Agama Kerajaan Johor (SAKJ)

Sekolah Agama Kerajaan Johor (SAKJ) merupakan sekolah pendidikan Islam yang ditadbir terus oleh Kerajaan Johor melalui Bahagian Pendidikan Islam, Jabatan Agama Islam Negeri Johor. SAKJ memberikan perkhidmatan secara percuma bagi menjamin masa depan kanak-kanak Islam di Johor dengan pendidikan agama yang jelas, tersusun, sempurna dan dikawal oleh pihak pemerintah. Bilangan murid telah bertambah sehingga 212,030 orang yang melibatkan 3,168 orang guru.

4.2 Kajian Kes 2: Bangunan Pusat Hemodialisis MAIJ

Pusat Hemodialisis MAIJ merupakan sebuah bangunan kerajaan yang telah dibangunkan dan dimiliki oleh MAIJ dengan kerjasama JAWHAR yang bertujuan untuk menyediakan perkhidmatan hemodialisis untuk pesakit yang menghidap penyakit buah pinggang yang kronik. Kos pembinaan bangunan ini ialah sebanyak RM 8 Juta. Bangunan ini terletak di Bangunan Wakaf, Jalan Tanah Merah, Batu Pahat, Johor. Bangunan ini diuruskan oleh Sinar Hemodialisis Sdn. Bhd. (SINAR) yang telah didaftarkan pada 22 November 2006.

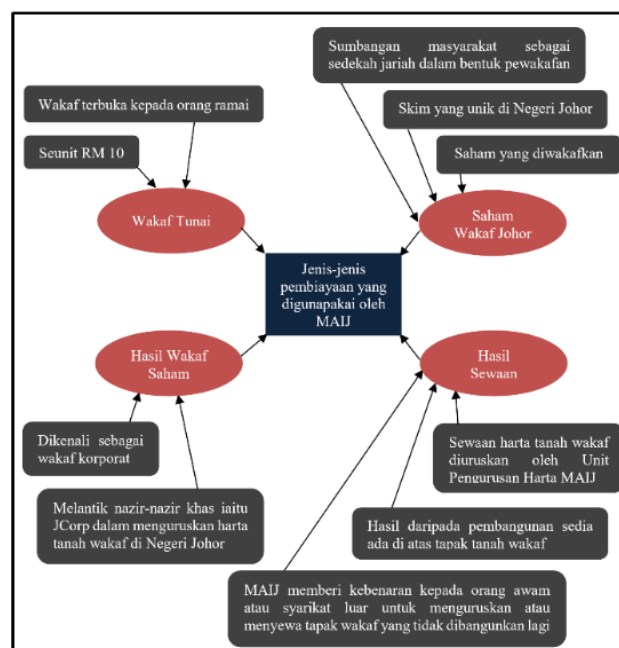
4.3 Kaedah Pengumpulan Data

Kajian ini melibatkan analisa berbentuk kualitatif, dimana data yang dikumpul dengan menggunakan kaedah temubual dianalisa. Kaedah ini digunakan bagi mencapai kedua-dua objektif kajian. Sesi temubual dijalankan secara bersemuka di Pejabat Bahagian Wakaf MAIJ. Responden merupakan adalah En. Khairul Hazwani bin Ahmad Tabrani Penolong Pegawai Hal Ehwal Islam yang telah berkhidmat selama 9 tahun di Bahagian Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Johor.

4.4 Analisis Data Objektif Kajian Pertama

Menghuraikan dan menjawab objektif pertama kajian secara terperinci. Jenis-jenis pembiayaan berkaitan sumber dana pembiayaan MAIJ bagi pembangunan tanah wakaf yang berjaya dimajukan dan didirikan di kawasan kajian. Rajah 1 menunjukkan rangka penyelidikan bagi objektif pertama.

Berdasarkan Rajah 1, pengkaji dapat merangka tema asas, tema utama dan seterusnya tema global hasil daripada temu bual bersama responden berkaitan dengan jenis-jenis pembiayaan yang digunakan oleh MAIJ. Melalui rangkaian analisis tematik, empat tema utama iaitu wakaf tunai, Saham Wakaf Johor, hasil wakaf saham dan hasil sewaan.



Rajah 1: Rangka penyelidikan objektif pertama

(a) Tema 1: Wakaf Tunai

Berdasarkan tema-tema yang dinyatakan dalam Rajah 4.1, pengkaji mendapati salah satu jenis pembiayaan adalah wakaf tunai. Menurut responden, wakaf tunai ialah wakaf yang dibuka kepada orang ramai dengan nilai seunit RM 10. Wakaf tunai menggunakan wang tunai yang dikumpul di dalam satu tabung amanah bagi tujuan kebajikan dan manfaat ummah di bawah pengurusan nazir. Sumber wakaf berbentuk tunai ini telah disokong di dalam Fatwa Pensyarian Wakaf Tunai oleh Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Agama Islam Malaysia kali ke-77 yang bersidang pada 10-12 April 2007 di Kuala Terengganu. Menurut responden, wakaf tunai adalah bersifat mudah cair di mana sesuatu kebajikan atau pembangunan dapat disalurkan dengan lebih cepat, mudah dan berkesan.

(b) Tema 2: Saham Wakaf Johor

Responden menyatakan bahawa negeri Johor mempunyai keunikan yang tersendiri di mana pelaksanaan wakaf tunai telah menggunakan perkataan Saham Wakaf Johor (SWJ). SWJ merupakan satu skim yang ditawarkan oleh MAIJ sebagai pemegang amanah dengan nilai RM 10 seunit untuk dimiliki oleh umat Islam dan kemudiannya akan disalurkan bagi pembangunan tanah wakaf di Negeri

Johor. Hasil dana akan ditukarkan dalam bentuk pembangunan harta tanah, pembangunan tanah wakaf sedia ada, pembinaan bangunan pejabat atau kedai, pembangunan perladangan, pelaburan saham dan simpanan tetap serta pelbagai aktiviti pembangunan sosioekonomi yang dirancang oleh MAIJ. Seperti yang dikatakan oleh responden:

“Antara uniknya di Negeri Johor ini adalah kerana mempunyai saham yang diwakafkan. Antara pembangunan yang menggunakan Saham Wakaf Johor ini termasuklah Bangunan Asrama di Jordan, Wakaf Masjid di Kemboja, Australia juga, dan di Malaysia sendiri terdapat Sekolah Agama Johor yang menggunakan saham ini.”

SWJ ini telah membolehkan sesiapa sahaja yang beragama Islam untuk turut serta dalam berwakaf kerana tidak semua masyarakat di Negeri Johor khususnya dan di Malaysia amnya, yang mempunyai aset atau harta kekal seperti tanah, bangunan dan sebagainya yang boleh diwakafkan.

“Bagi memudahkan lagi masyarakat, kami telah menyediakan inisiatif yang dipanggil skim infaq iaitu potongan gaji. Pewakaf yang berhasrat untuk mewakafkan harta secara bulanan boleh melalui skim ini dan terbuka kepada semua kakitangan persekutuan, kakitangan badan berkanun dan swasta.”

Dalam SWJ, pihak MAIJ telah berkolaborasi dengan Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) yang bertanggungjawab dalam menyelaraskan wakaf-wakaf tunai di Malaysia. Kolaborasi ini diwujudkan bagi membolehkan kutipan wakaf tunai daripada negeri-negeri lain di Malaysia, dan tidak hanya terhad kepada masyarakat di Johor sahaja.

“Sebenarnya, MAIJ tidak boleh mengutip atau mengumpul dana kutipan wakaf daripada negeri lain secara terus kerana negeri lain juga terdapat bahagian wakaf mereka tersendiri, jadi melalui Yayasan Wakaf Malaysia inilah kami dapat dana daripada masyarakat luar tetapi bergantung kepada individu tersebut, ke mana mereka hendak salurkan dan kepada negeri mana.”

Bagi penubuhan Sekolah Agama Kerajaan Johor (SAKJ), sumber yang telah digunakan oleh MAIJ adalah daripada sumbangan orang ramai dalam pewakafan melalui SWJ. Pihak MAIJ akan membuat permohonan hakmilik di Pejabat Tanah Daerah dan setelah diluluskan, hakmilik sebagai tapak sekolah agama diperoleh. Kemudian, Bahagian Pendidikan Agama Islam Negeri Johor akan mengangkat cadangan untuk pembinaan sekolah agama di atas tapak tersebut.

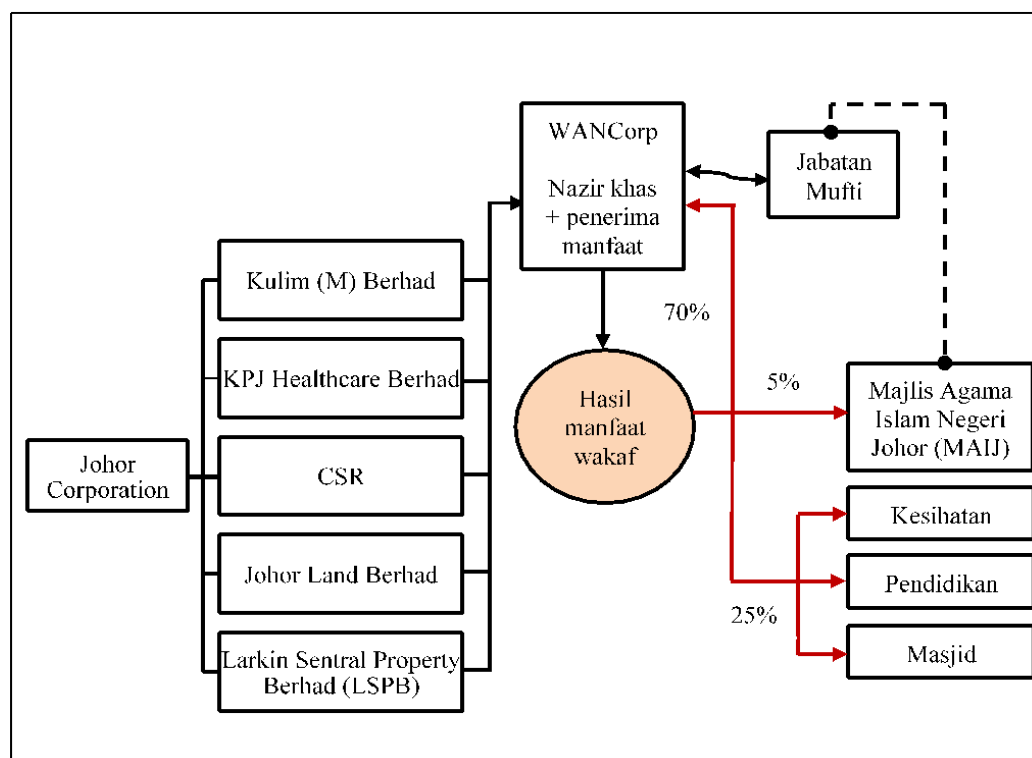
Bagi menjayakan projek pembangunan tanah wakaf ini, Negeri Johor telah melantik KPRJ Builders Sdn. Bhd. (KBSB), iaitu anak syarikat kerajaan negeri untuk mengambil alih projek tersebut pada 18 Februari 2015. Dengan sokongan berterusan dari MAIJ, JAIJ dan UPENJ, KBSB berjaya menyampaikan projek sekolah agama tepat pada masanya, malah majoriti sekolah-sekolah yang diserahkan adalah lebih cepat dari jangka masa yang ditetapkan. Usaha kerjasama ini berjaya menyelesaikan semua 97 buah sekolah (SAKJ) dalam tempoh hanya 20 bulan.

(c) Tema 3: Hasil Wakaf Saham

Pembiayaan tanah wakaf di Johor juga dilaksanakan melalui Wakaf Saham. Wakaf saham dapat diterjemahkan dalam bentuk sebagai Wakaf Korporat. Konsep wakaf ini diadaptasikan daripada wakaf saham dalam Islam yang dilakukan dengan cara mewakafkan sejumlah saham milik individu atau syarikat dan sebahagian hasil keuntungan yang diperoleh akan disalurkan kepada masyarakat. Wakaf ini dikategorikan sebagai *waqf musytarak*, di mana sebahagian manfaatnya dibahagikan kepada ahli atau keluarga dan sebahagiannya untuk masyarakat umum.

MAIJ telah melantik nazir-nazir khas di bawahnya iaitu Johor Corporation (JCorp) yang juga merupakan wakil MAIJ yang bertanggungjawab dalam menguruskan harta tanah wakaf di Negeri Johor. Wakaf korporat melalui JCorp ini merupakan wakaf yang pertama kali digunakan di Malaysia dan dilancarkan pada tahun 2006.

Menurut pegawai yang ditemubual, setiap saham akan diambil, dibahagikan dan diwakafkan, dan dana tersebut akan disalurkan kepada pembinaan Larkin Sentral Property Berhad (LSPB), Klinik Waqaf An-Nur, kompleks-kompleks seperti Menara Ansar, Masjid An-Nur dan JBCC. Pengagihan semula manfaat saham wakaf tersebut adalah sebanyak 70% daripada keseluruhan hasil kepada JCorp manakala 30% diberikan kepada MAIJ, yang kemudiannya akan dibahagikan mengikut kategori iaitu 25% untuk kesihatan, pendidikan dan masjid, 5% sahaja milik MAIJ. Rajah 2 menunjukkan hasil wakaf saham melalui model wakaf korporat yang diadaptasikan daripada konsep Johor Corporation.



Rajah 2: Hasil wakaf saham melalui modal wakaf korporat

(d) Tema 4: Sewaan

Sumber pembiayaan lain digunakan MAIJ dalam membangunkan tanah wakaf ialah melalui sewaan, dimana hasil yang diperolehi digunakan bagi membiayai pembangunan harta tanah wakaf lain dan bagi tujuan manfaat lain. Dana pembiayaan Pusat Hemodialisis di Batu Pahat diperolehi daripada JAWHAR. Setelah dana peruntukan diperolehi, MAIJ melantik ‘Sinar Haemodialysis’, iaitu agensi luar untuk menguruskan bangunan dan perniagaan tersebut. Peruntukan bagi hal-hal penyelenggaraan diuruskan oleh pihak MAIJ di mana sebanyak 20% daripada hasil akan dikekalkan dalam akaun. Oleh itu, ‘Sinar Haemodialysis’ akan membayar sewa kepada MAIJ dan akhirnya hasil sewaan itu digunakan bagi membangunkan tanah-tanah wakaf yang lain dan memberi manfaat kepada masyarakat.

Menurut responden, bagi tapak wakaf yang belum dibangunkan, MAIJ memberi kebenaran kepada orang awam atau syarikat luar untuk menguruskan dan menggunakan tapak tersebut secara sementara bagi mendapatkan hasil. Dalam tempoh masa bagi membangunkan tanah wakaf, Unit Pengurusan Harta di MAIJ menguruskan sewaan harta tanah wakaf tersebut dari segi perjanjian sewaan dan kutipan hasil sewaan. Hasil daripada temubual, pihak MAIJ perlu mengambilkira faktor keadaan semasa bagi membangunkan sesuatu harta tanah wakaf dan mengutamakan niat pewakaf tersebut.

“Yang uniknyanya wakafni, ada syarat-syarat tertentu yang mesti dipatuhi. Contohnya orang ni wakaf untuk sekolah agama, jadi MAIJ memang akan bangunkan sekolah agama. Tapi dalam tempoh masa nak bangunkan sekolah agama tu untuk masa akan datang, masa

itulah sewaan dibuat. Hasilnya MAIJ buat manfaat untuk benda-benda lain. Kami ada mohon 35 hektar tanah di Jalan Mersing Kota Tinggi. Dapat tanah besar, jadi bagaimana kami hasilkan pulangan? Kami buat Ladang Wakaf Sawit dan hasilnya disalurkan kepada pembinaan sekolah agama di Negeri Johor.”

4.5 Analisis Data Objektif Kajian Kedua

Rajah 3 menunjukkan tema-tema yang dikenalpasti dalam penganalisan data berkaitan masalah pembiayaan tanah wakaf. Berdasarkan Rajah 3, pengkaji dapat merangka tema asas, tema utama dan seterusnya tema global hasil daripada temu bual bersama responden berkaitan dengan masalah-masalah yang dihadapi oleh MAIJ dalam membiayai pembangunan tanah wakaf di Negeri Johor. Melalui rangkaian analisis tematik, empat tema utama iaitu kekurangan sokongan daripada pemaju, pengumpulan sewa yang tidak sistematik, kekurangan kepakaran dan kos perbelanjaan yang melebihi hasil wakaf.



Rajah 3: Rangka penyelidikan objektif kedua

(a) Tema 1: Kekurangan Sokongan Daripada Pemaju

Berdasarkan kepada temubual, pihak MAIJ sukar untuk mendapatkan sokongan daripada agensi-agensi luar seperti syarikat korporat dan pemaju. Hal ini disebabkan oleh kebanyakan agensi luar telah merizabkan kawasan-kawasan tanah wakaf ini di tempat yang kurang komersial. Tanah wakaf yang dimaksudkan adalah seperti Sekolah Agama, surau dan masjid di sesuatu kawasan.

“Sokongan daripada agensi luar agak kurang sedikit. Jika dilihat pada pembangunan tanah wakaf bagi sekolah agama, ada sekolah-sekolah yang ditempatkan di kawasan belakang, tersorok, dan kami ada juga terima sekolah agama di tepi gaung. Jadi kami tak boleh nak buat apa. Perkara ini juga mengambil masa yang lama bagi kami untuk memajukan tanah wakaf dan pembangunan tanah wakaf tersebut.”

Hasil daripada temubual, pengkaji mengetahui bahawa kebanyakan tanah wakaf yang dibangunkan untuk kegunaan sekolah agama juga bergantung kepada sokongan dan bantuan agensi luar. Oleh kerana pihak agensi luar tidak boleh menjual atau mendapat pulangan, maka mereka menempatkan sekolah agama ini di kawasan-kawasan yang bermasalah dan tidak berpotensi untuk dimajukan bagi mereka.

“Tanah-tanah yang baik, yang bagus nilainya mereka buat rumah. Yang mana ada hasil mereka ambil untuk manfaat dan kepentingan mereka. Jadi, apabila mereka rasa tanah ini memang tidak boleh dimajukan, mereka serahkan kepada pihak kami, MAIJ.”

Menurut responden, terdapat kontraktor yang tidak menyiapkan bangunan sekolah agama sepenuhnya, dan dibiarkan terbengkalai. Terdapat kira-kira 77 buah bangunan SAKJ yang terbengkalai dimana 48 buah adalah hanya meliputi 0-60% dan 29 buah adalah pada tahap penyiapan 61-95%. Oleh itu, usaha pihak MAIJ sedikit terganggu dalam membiayai pembangunan tanah wakaf ini.

(b) Tema 2: Pengumpulan sewa yang tidak sistematik

Sewaan terhadap tanah dan bangunan wakaf dapat menjana hasil yang boleh digunakan untuk membangunkan harta tanah wakaf. Sistem pengumpulan hasil sewaan yang kurang jelas boleh merencatkan usaha MAIJ dalam pembangunan tanah wakaf yang ada di Negeri Johor. Antara masalah pembiayaan yang dikenalpasti adalah pengumpulan sewa yang tidak sistematik. Menurut responden, penyewa enggan menandatangani perjanjian sewa kerana enggan membayar kos guaman dan sekiranya mereka gagal membayar tunggakan sewa tindakan mahkamah akan dikenakan.

Hasil daripada temubual mendapati pihak MAIJ akan mengemukakan surat peringatan atau notis kepada penyewa yang gagal membayar sewa selama 3 bulan berturut-turut. Surat peringatan kedua akan dikeluarkan apabila penyewa tidak menjelaskan bayaran sewaan dalam masa 14 hari sebelum tindakan mahkamah diambil. Sekiranya penyewa masih berdiam diri, pihak MAIJ akan mengenakan saman kepada penyewa. Dan yang terakhir, jika penyewa gagal juga melunaskan bayaran sewa, pihak MAIJ mengambil tindakan undang-undang. Walaubagaimanapun, pihak MAIJ tidak membuat pemantauan terperinci terhadap kutipan sewa dan terdapat surat peringatan dikeluarkan lewat, iaitu selepas empat hingga sembilan bulan sewaan tidak dibayar. Malah, surat peringatan kedua juga tidak dikeluarkan bagi sesetengah sewaan. Akhirnya, masalah-masalah ini melambatkan usaha MAIJ membangunkan tanah wakaf yang lain. Menurut responden, terdapat tanah wakaf tidak disewakan kerana kurang komersial dan tidak subur. Bukan itu sahaja, terdapat tanah wakaf yang perlu diselenggara dan dibersihkan.

“Masalah lain pada kami ialah ketiadaan orang yang nak sewa tanah wakaf. Jadi kami perlu cari ikhtiar macam mana nak bangunkan dan dapatkan hasil jangka pendek. Ada juga masalah pencerobohan dan semak di atas tanah wakaf. Segalanya memerlukan kos yang tinggi. Jadi kami perlu minta agensi luar untuk bersihkan.”

(c) Tema 3: Kekurangan Kepakaran

Responden juga menyatakan kepakaran pihak MAIJ dari segi perancangan, pembangunan dan pembinaan adalah terhad. Hal ini memberi impak kepada pembangunan tanah-tanah wakaf di negeri Johor kerana terpaksa mencari agensi-agensi lain yang mampu membiayai dan membangunkan tanah wakaf. Pihak MAIJ menggunakan kepakaran kerajaan yang sedia ada seperti Jabatan Kerja Raya (JKR), Pejabat Tanah dan juga anak syarikatnya. Selain itu, pihak MAIJ berhadapan masalah mencari agensi luar bagi mendapatkan khidmat badan profesional seperti arkitek, jurutera dan juru ukur tanah kerana memerlukan kos tinggi serta dana bagi penyelenggaraan dan penjagaan bangunan.

“Kami di MAIJ memang tiada kepakaran dari segi pembinaan, jadi terpaksa menggunakan agensi luar seperti JKR dan Pejanat Tanah. Bukan itu sahaja, nak mengekalkan dan menjaga harta juga susah. Semua memerlukan wang dan dana pembiayaan.”

(d) Tema 4: Kos Perbelanjaan Melebihi Hasil Wakaf

Secara umumnya, pihak MAIJ hanya berusaha sendiri memajukan tanah-tanah wakaf walaupun dalam keadaan kewangan yang terhad. Pendapatan MAIJ yang diperoleh melalui hasil daripada tanah wakaf adalah terlalu kecil jika dibandingkan dengan kos cadangan pembinaan projek. Perbelanjaan yang perlu ditampung termasuklah kos bagi menyelenggara, membaik pulih dan mentadbir harta wakaf termasuk kos cukai tanah, bayaran perbicaraan mahkamah dan lain-lain perbelanjaan melebihi daripada

pendapatan tahunan untuk sesuatu wakaf. Kebanyakan hasil dari tanah wakaf akan digunakan sepenuhnya untuk membiayai pelbagai perbelanjaan termasuk penambahbaikan, penyelenggaraan, penjagaan, pentadbiran dan pengurusan harta tanah wakaf. Berdasarkan hasil temubual, tanah wakaf yang hendak dibangunkan seperti sekolah agama terutamanya di kawasan luar bandar, kos tidak hanya untuk pembinaan bangunan, malah pelbagai kos perlu ditampung untuk membina jalan raya, kemudahan lain dan kos membayar pelbagai cukai.

5. Kesimpulan dan Cadangan

5.1 Rumusan Objektif Kajian Pertama

Jenis-jenis pembiayaan digunapakai oleh MAIJ dapat disimpulkan dalam Jadual 4. Merujuk Jadual 4, pihak MAIJ menggunakan sumber dalaman iaitu wakaf tunai, Saham Wakaf Johor, hasil wakaf saham, dan juga sumber lain iaitu dari hasil sewaan dalam pembiayaan tanah wakaf. Namun, pihak MAIJ tidak mengunapakai sumber luaran tersebut sebagai dana pembiayaan mereka.

Jadual 4: Jenis-jenis pembiayaan yang digunapakai oleh MAIJ

Sumber	Jenis-jenis Pembiayaan	Responden
Sumber dalaman	Sumbangan derma	<input type="checkbox"/>
	Wakaf tunai	<input type="checkbox"/>
	Saham wakaf	<input type="checkbox"/>
	Hasil wakaf saham	<input type="checkbox"/>
	Dana Baitulmal	<input type="checkbox"/>
	Geran Peruntukan Kerajaan	<input type="checkbox"/>
	Geran Peruntukan Sosial	<input type="checkbox"/>
	Dana Tanggungjawab Sosial Korporat (CSR)	<input type="checkbox"/>
Sumber lain	Hasil sewaan	<input type="checkbox"/>

5.2 Rumusan Objektif Kajian Kedua

Objektif kajian kedua dicapai melalui kaedah kualitatif, sama seperti objektif pertama. Masalah pembiayaan pembangunan tanah wakaf di Negeri Johor adalah kekurangan sokongan pemaju, pengumpulan sewa yang tidak sistematik, kekurangan kepakaran dan kos perbelanjaan yang melebihi hasil wakaf. Kesedaran masyarakat tidak memberikan masalah dalam membangunkan harta tanah wakaf. Hal ini kerana responden menyatakan bahawa tahap kesedaran masyarakat pada masa ini amat tinggi dan memberansangkan. Bilangan pewakaf juga tinggi, bukan sahaja di Johor Bahru, malahan di daerah-daerah lain. Bahkan, kerajaan sendiri telah menggunakan inisiatif wakaf untuk menguruskan universiti seperti Tabung Wakaf Pendidikan UTHM.

6. Kesimpulan

Disimpulkan bahawa kajian ini telah memenuhi kedua-dua objektif kajian. Kesemua persoalan kajian juga telah terjawab melalui kaedah temubual. Secara keseluruhannya, pihak MAIJ menggunakan sumber dalaman bagi membiayai pembangunan harta tanah wakaf. Bagi menyelesaikan permasalahan tanah wakaf yang tidak dapat dibangunkan, pihak MAIJ menggunakan sumber lain iaitu hasil daripada sewaan. Kajian juga mendapati bahawa pihak MAIJ berhadapan dengan masalah pembiayaan dalam membangunkan tanah wakaf di Negeri Johor. Hal ini menjadi faktor utama yang menyebabkan kebanyakan tanah-tanah wakaf di negeri ini tidak dapat dibangunkan dan dimajukan. Kajian ini mampu memberi sumbangan dan panduan kepada pihak-pihak tertentu bagi mempertingkatkan usaha dalam pembangunan tanah wakaf dan menggalakkan pelbagai pihak untuk turut terlibat dalam pembiayaan tanah wakaf. Hasil kajian diharapkan dapat dijadikan rujukan kajian lanjutan tentang pembiayaan pembangunan tanah wakaf ini.

Penghargaan

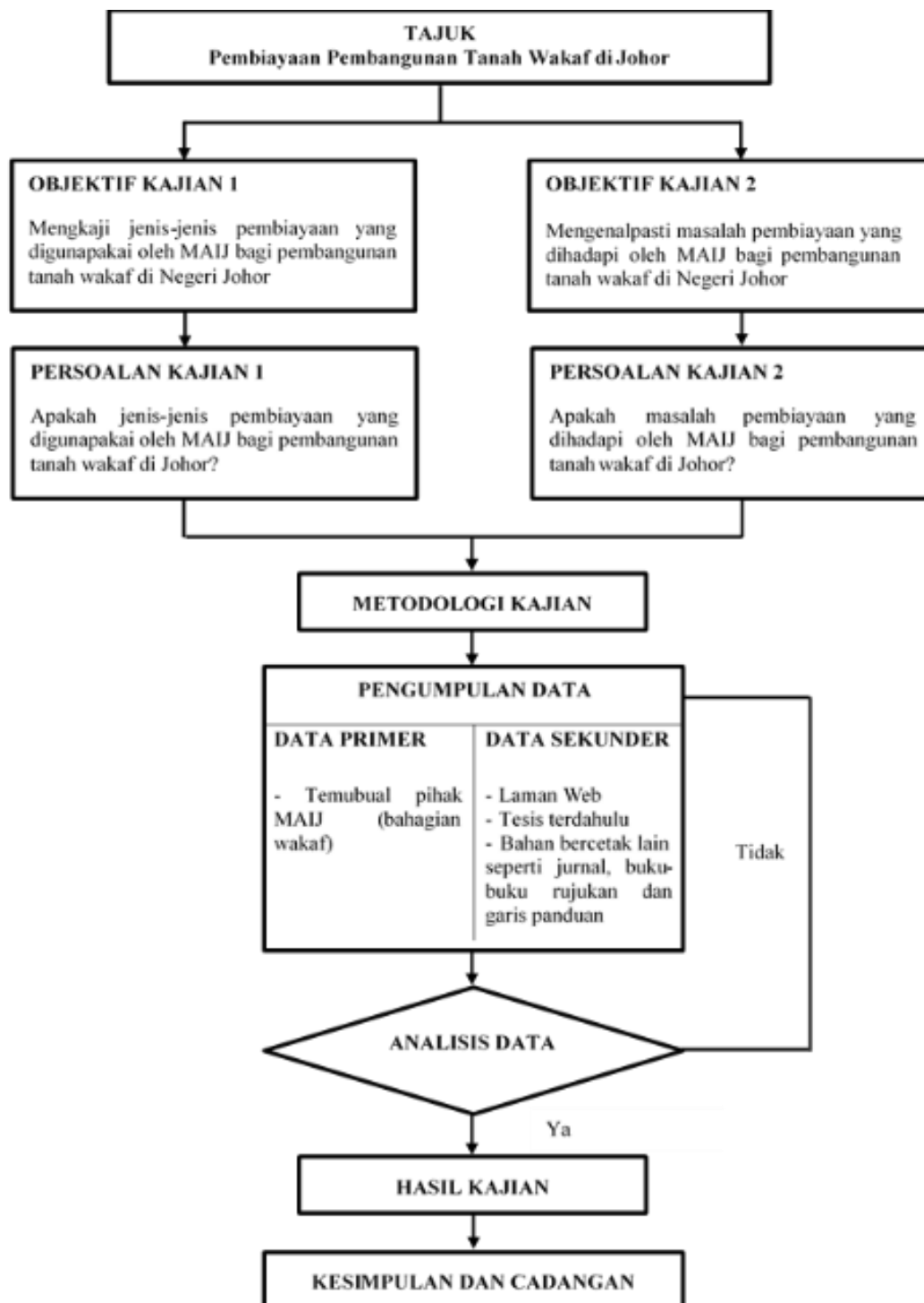
Kajian ini dilakukan dengan kerjasama yang baik di kalangan pelajar Universiti Tun Hussein Onn Malaysia (UTHM) dari pelbagai fakulti. Terima kasih kepada semua pihak yang membantu, terutama pelajar yang telah bersedia menjadi responden untuk sesi temu bual berstruktur yang dijalankan.

Rujukan

- Ahmad, S., & Muhamed, N. D. (2011). Institusi Wakaf dan Pembangunan Ekonomi Negara : Kes Pembangunan Tanah Wakaf di Malaysia. In *Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia ke VI (PERKEM VI)* (Vol. 1, pp. 138–147).
- Ali, S. Z., & Wahid, H. (2014). Peranan dan Kepentingan Dana Wakaf Institusi Pendidikan Tinggi di Malaysia. *Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke9*, 9, 216–225.
- Anwar, M. (2003). Islamicity of Banking and Modes of Islamic Banking. *Arab Law Quarterly*, 18(1), 62–80. Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/3382068>
- Haji Mohammad, M. T. S., Iman, A. H. M., & Omar, I. (2005). *An ideal financial mechanism for the development of the waqf properties in Malaysia. Project Report, UTM*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Hamid, D. H. T. B. A. H., Omar, A. H. H., & Sariffudin, R. S. (2005). Aplikasi Perisian Nvivo Dalam Analisis Data Kualitatif. *Qualitative Conference*.
- Harun, R., Isa, Z. M., & Ali, N. (2012). Preliminary Findings on Waqf Management Practices among Selected Muslim Countries. *International Conference on Economics Marketing and Management*, 28, 117–120.
- Hasan, Z., & Abdullah, M. N. (2008). *The investment of waqf land as an instrument of muslims' economic development in malaysia*. Islamic Science University of Malaysia.
- Hashim, M. A. (2011). *Khalifah ganti superman*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors.
- Sukuk Al-Intifa' to Build MSMEs in Indonesia. *International Science Index*, 9(1), 579. Retrieved from <http://waset.org/abstracts/Economics-and-ManagementEngineering>
- Hassan, A., & Mohammad, A. S. (2010). *Management and Development of the Awqaf Assets. Seventh International Conference – The Tawhidi Epistemology: Zakat and Waqf Economy* (Prosiding). Bangi: The Tawhidi Epistemology: Zakat and Waqf Economy.
- Isa, Mohamed, Z., Ali, N., & Harun, R. (2011). A comparative study of waqf management in Malaysia, 10, 561–565.
- Isamail, M. Z., Rosele, M. I., & Anuar, M. (2015). *Ljms* 2015, 9, 9, 1–13.
- Ishak, S. (2013). *Jurnal pentadbiran tanah*, 3(1), 1–24.
- Jabatan Wakaf Zakat dan Haji. (2010). *Manual pengurusan istibdal wakaf*. Putrajaya: Jabatan Wakaf, zakat dan Haji (JAWHAR).
- JAWHAR. (2009). *Jurnal Pengurusan*, 3(2).
- Jcorp, B. (2006). *Waqf Korporat Untuk Jihad Bisnes*. Johor.
- Johor, E.-W. (2015). Memperkasa Tanah Wakaf Negeri Johor. Retrieved October 18, 2019, from https://www.ewakafjohor.gov.my/v2/index.php?option=com_content&view=article&id=169:memperkasa-tanah-wakaf-negeri-johor&catid=81&Itemid=435
- Karim, & Abdul, S. (2007). Contemporary Waqf administration and development in Singapore: Challenges and prospects. In *Kertas Kerja International Waqf Conference* (pp. 0–15). Singapore.
- Laldin, M. A., Mahmud, M. W., & Sawari, M. F. (2006). Maqasid Syariah Dalam Pelaksanaan Wakaf. *Konvensyen Wakaf Kebangsaan*, 1–16.
- M.Ali, S., Johari, N., Fauzi, N. S., Ahmad, Nor, N., Chuweni, & Mohd Noor, A. H. (2016). Income Optimization from Waqf Properties: Sustaining The Acheen Street Mosque. In *e-Proceeding of the Social Sciences Research ICSSR*.
- Mahamood, S. M. (2006a). Undang-undang dan Pentadbiran Harta Amanah Orang Islam di Malaysia. *Harta Amanah Orang Islam Di Malaysia*.
- Mahamood, S. M. (2006b). *Waqf in Malaysia: Legal and Administrative Perspectives*. University of Malaya Press.
- Mahmood, R. H., Mustaffha, N., Musafar Hameed, L. B., & Johari, N. (2017). Pengurusan Wakaf Di Malaysia: Isu Dan Cabaran. *4th International Conference on Management and Muamalah 2017 (ICoMM 2017)*, 2017(ICoMM), 43–51. Retrieved from <http://conference.kuis.edu.my/icomm/4th/e proceedings/IC005.pdf>
- Majid, R. A., & Said, R. (2014). Permasalahan Pengurusan Harta tanah. *International Surveying Research Journal (ISrJ)*, 4(1), 29–43.

- Malik, A., & B., A. (2012). *Comparative Study On Management Of Waqf Land*. Degree Dissertation, Universiti Teknologi MARA, Malaysia.
- Megat Abd Rahman, M. M. G., Othman, A., Salamon, H., Muhamad, N. H. N., Muhtar, A., & Abdullah, A. (2006). *Pembangunan Tanah Wakaf - Isu, Prospek Dan Strategi. Konvensyen Wakaf Kebangsaan 2006*, 1–14.
- Mohd Puad, N. A., Rafdi, N. J., & Shahar, W. S. S. (2014). Issues and Challenges of Waqf Instrument. *In E-Proceedings of the Conference on Management and Muamalah (CoMM 2014)*, 26–27.
- Mohsin, A., & Mohammad, M. T. S. H. (2011). *Weaknesses of Current Capital Raising, Financing, and Investment Methods of Awqaf (Islamic Trusts)*. *International Conference on Social Science and Humanity IPEDR*. Singapore.
- Mutalib, H. A., & Maamor, S. (2018). Investigating Issues and Challenges in Utilising Waqf Property. *International Journal of Engineering & Technology*, 4(19), 158–160.
- Obaidullah, M. (2013). *Awqaf Development and Management*. Jeddah, Saudi Arabia: Islamic Research and Training Institute.
- Ramli, A. H. (2005). *Pengurusan Wakaf Di Malaysia: Cabaran Dan Masa Depan*. Pusat Penerbitan Universiti (UPENA) UiTM, Shah Alam Selangor.
- Sabran, O. (2002). *Pengurusan harta wakaf*. Penerbit UTM Press.
- Sulaiman, S. (2012). Isu Pembangunan Wakaf Menggunakan Struktur Amanah Pelaburan Harta tanah Islam di Malaysia : Satu Tinjauan, (2), 149–177.
- Sulaiman, S. binti. (2008). Hukum Pembangunan Tanah Wakaf Khas Menurut Perspektif Syarak. *Jurnal Muamalat Bil. 1/2008*, 45–64.
- Sulaiman, S. binti. (2016). *Transformasi pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah harta tanah Islam*. Universiti Malaya Kuala Lumpur.
- The Ultimate Middle East Business Resources. (n.d.).
- Trochim, W. M. (2006). Types of reliability. Research methods knowledge base. Retrieved May 13, 2019, from <http://www.socialresearchmethods.net/kb/relytypes.php>
- Yayasan Waqaf Malaysia. (2013). *Kajian Pelan Induk Transformasi Pembangunan Harta Tanah Wakaf di Malaysia*.
- Yusof, M. H. M. (2019). Sukuk: Penjelasan, Konsep. Retrieved from https://www.academia.edu/8270485/Sukuk_Penjelasan_Konsep
- Yusof, R. (2003). *Penyelidikan sains sosial*. PTS Publications & Dist. Retrieved from <https://books.google.com.my/books?id=ItZFOAAACAAJ>
- Zulkiflee, N., Wahid, H., & Ahmad, S. (2015). Kesedaran Terhadap Wakaf Tunai: Kajian di Besut, Terengganu. *EProsiding Seminar Fiqh Semasa (SeFis)*, 2(6), 967–978.

LAMPIRAN A



Rajah Carta Alir Metodologi Kajian