

## KAEDAH PEMBANGUNAN TANAH WAKAF OLEH MAJLIS AGAMA ISLAM DAN ADAT MELAYU PERAK (MAIPK)

### WAKAF LAND DEVELOPMENT METHODS BY ISLAMIC RELIGION AND PERAK MELAYU PERAK (MAIPK)

Nurul Azma binti Abu Bakar <sup>1</sup>  
Muhammad Nasri bin Md. Hussain  
Abu Bakar bin Hamed

<sup>1</sup>Pusat Pengajian Perniagaan Islam, Universiti Utara Malaysia.  
Email: nurulazma3006@gmail.com

**Accepted date:** 25 April 2017

**Published date:** 5 July 2017

#### **To cite this document:**

Bakar, N. A. A., Hussain, M. N. M., & Hamed, A. B. (2017). Kaedah Pembangunan Tanah Wakaf Oleh Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak (MAIPk). *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 2(4), 1-10.

---

**Abstrak:** Tanah wakaf merupakan harta yang amat bernilai kepada umat Islam. Di Malaysia, banyak tanah wakaf yang belum dibangunkan oleh Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) selaku pemegang amanah wakaf. Terdapat beberapa kaedah pembangunan yang telah dibincangkan oleh penyelidik terdahulu terhadap tanah wakaf. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk melihat kaedah pembangunan hartanah wakaf yang dijalankan oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak (MAIPk). Kajian dijalankan menggunakan pendekatan kualitatif. Data diperoleh daripada temubual melibatkan kakitangan yang terlibat dalam pembangunan hartanah wakaf. Temubual direkod dan ditranskrip bagi memudahkan analisis. Dua masalah dalam pembangunan tanah wakaf iaitu kekurangan dana dan kepakaran dibincangkan. Dua masalah ini boleh diatasi melalui lima kaedah pembangunan iaitu 1) Bina-Pajak-Kendali-Selenggara-Milik, 2) Bina-Milik, 3) Bina-Selenggara-Kendali-Milik, 4) Bina-Pajak-Selenggara-Milik, dan 5) Usahasama. Kajian mendapati, melalui lima kaedah ini, MAIPk berjaya membangunkan hartanah wakaf dan meningkatkan pulangan kepada penerima manfaat wakaf.

**Kata Kunci:** wakaf, tanah wakaf, pembangunan tanah wakaf, MAIPk.

---

**Abstract:** Wakaf land is a valuable treasure for Muslims. In Malaysia, many wakaf lands have not been developed by the State Islamic Religious Council (MAIN) as the waqf trustee. There are several methods of development that have been discussed by previous researchers on wakaf land. Therefore, this study aims to look at the method of development of wakaf properties carried out by the Islamic Religious and Customs Malay (MAIPk) Council. The study was conducted using a

*qualitative approach. Data were obtained from interviews involving staff involved in the development of waqf properties. Interviews are recorded and transcribed to facilitate analysis. Two problems in the development of wakaf land namely lack of funds and expertise are discussed. These two problems can be overcome through five development methods namely: 1) Property-Ownership-Control-Ownership, 2) Ownership, 3) Ownership-Owned-Ownership, 4) Owned-Owned Taxes, ) Joint venture. The study found that through these five methods, MAIPk successfully developed waqf properties and increased returns to beneficiaries.*

**Keywords:** *Waqf, Waqf Land, Waqf Land Development, Maipk.*

---

## **Pengenalan**

Wakaf merupakan salah satu mekanisme penting dalam membangunkan ekonomi umat Islam. Peranan wakaf telah terbukti dalam pelbagai bidang seperti kesihatan (Norsiah & Farahdina, 2009) , pendidikan (Hilmiah, Muhammad Hakimi, Sanep, & Mohamad Ramzi, 2013) dan penyediaan infrastruktur awam (Razali & Rohayu, 2011). Kehebatan peranan institusi wakaf semasa zaman kegemilangan empayar Turki Uthmaniyyah dikatakan mampu membiayai kehidupan individu bermula dari kelahiran sehinggalah kematiannya (Kuran, 2001).

Namun begitu, peranan wakaf di Malaysia masih berada di tahap yang kurang memuaskan. Berdasarkan Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) 2014, pelbagai teguran mengenai pengurusan wakaf oleh Majlis Agama Islam Negeri-negeri (MAIN) selaku pemegang amanah tunggal harta wakaf telah dilaporkan. Antara teguran yang dibuat adalah berkenaan tanah wakaf yang berpotensi tetapi tidak dibangunkan, berlaku pencerobohan tanah wakaf, tanah istibdal yang tidak diganti dengan segera dan juga data tanah wakaf yang tidak lengkap (LKAN 2014).

Menurut Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan Wakaf Malaysia (YWM), statistik terkini menunjukkan bahawa terdapat hanya kira-kira 30889 hektar tanah wakaf di Malaysia dan hanya seluas 3505 hektar atau 10% yang telah dibangunkan (Sudin, 2016). Keadaan ini merupakan sesuatu yang membimbangkan, di mana masyarakat akan mempersoalkan sejauh mana MAIN berperanan sebagai *mutawalli* atau pemegang amanah tunggal harta wakaf. Ia juga bertentangan dengan prinsip pengurusan harta dalam Islam, di mana *mutawalli* sepatutnya berfungsi memakmurkan harta wakaf agar ia tidak menjadi terbiar dan tidak produktif.

Tanah wakaf merupakan aset umat Islam. Ianya patut dimakmurkan bagi membolehkan manfaatnya dinikmati secara bersama. Namun begitu, MAIN dilihat mempunyai masalah dalam membangunkan aset penting ini. Tidak dinafikan beberapa MAIN agak menonjol dengan kejayaan pembangunan harta wakaf mereka seperti Menara Imara Wakaf oleh Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan (MAIWP). Tetapi terdapat juga MAIN yang kurang menonjol dalam mentadbir tanah wakaf. Namun ianya mungkin kerana penyelidik terdahulu lebih tertumpu kepada projek pembangunan wakaf yang berskala besar. Perak merupakan antara negeri yang mempunyai jumlah tanah wakaf yang agak banyak jika dibandingkan dengan negeri lain, iaitu sebanyak 6,482.75 hektar. Oleh itu, kajian ini dijalankan untuk melihat strategi yang dijalankan oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak (MAIPk) dalam usaha membangunkan hartanah wakaf mereka.

## **Sorotan Karya**

Definisi wakaf dari sudut syarak ialah penahanan sejumlah kekayaan yang dapat dimanfaatkan dengan mengekalkan fizikal kekayaan atau harta bagi tujuan mendekati diri kepada Allah (al-Zuhaili, 2010). Definisi semasa berdasarkan Enakmen Wakaf Perak (2015), wakaf bermaksud apa-apa harta yang boleh dinikmati faedah, manfaat atau kedua-duanya sekali untuk apa-apa tujuan khairat sama ada sebagai wakaf am atau wakaf khas. Tanah merupakan salah

satu harta yang sering diwakafkan. Pewakaf terdahulu mempunyai kecenderungan mewakafkan tanah mereka khas untuk tujuan keagamaan seperti pembinaan masjid, surau, sekolah agama atau dijadikan tanah perkuburan (Siti Mashitoh, 2006). Di Malaysia saja, jumlah tanah wakaf khas adalah lebih rendah iaitu 4,836.5 hektar jika dibandingkan dengan tanah wakaf am iaitu 6,255.32 hektar (Anan, 2015). Dana yang besar diperlukan untuk menjalankan projek-projek pembinaan di atas tanah wakaf supaya niat pewakaf terlaksana, sedangkan MAIN sendiri tidak mempunyai sumber kewangan yang mencukupi (Asmak, 2009), selain masalah kurangnya kepakaran (Sohaimi & Syarqawi, 2008).

Bagi mengatasi masalah kekurangan dana dan kepakaran dalam pembangunan tanah wakaf ini, penyelidik terdahulu telah menjalankan kajian dan mengemukakan beberapa cadangan yang boleh diaplikasikan. Mohammad Tahir Sabit (2006) telah membincangkan beberapa

kerangka kontrak yang boleh digunakan untuk membiayai pembangunan hartanah wakaf dari sudut hukum, potensi pelaksanaan dan juga risiko yang bakal timbul. Kerangka yang dibincangkan dikelaskan kepada tiga kumpulan, iaitu yang pertama adalah pembiayaan berasaskan kredit, yang kedua merupakan jalinan kerjasama dengan entiti lain melalui kontrak *mudharabah* atau *musyarakah*, dan yang ketiga merupakan pembiayaan dari dana MAIN sendiri. Dalam mengatasi masalah kekurangan dana dan kepakaran, menjalinkan kerjasama dengan entiti lain dalam projek pembangunan ini dilihat memberi kelebihan kepada MAIN selaku pemilik tanah wakaf (Mohammad Tahir Sabit, 2006).

Abdullaah dan Asharaf (2008) pula mengemukakan model projek pembinaan (*construction*) hartanah wakaf yang boleh digunakan oleh MAIN. Model ini melibatkan tiga fasa iaitu fasa pengumpulan dana, fasa pengurusan projek iaitu fasa semasa projek sedang berjalan, dan fasa pengagihan manfaat selepas projek selesai. Dana diperolehi dari sumbangan pewakaf luar melalui wakaf tunai, wakaf mengikut nilai kaki persegi projek atau pun sukuk. Fasa pengurusan projek pula, MAIN dicadangkan melantik Nazir yang bertanggungjawab menguruskan dana dan memantau pihak kontraktor yang menjalankan projek. MAIN juga boleh mewujudkan satu Jawatan Kuasa untuk memantau peranan Nazir. Model ini walau bagaimanapun memerlukan penelitian undang-undang yang sangat terperinci kerana ia melibatkan pelbagai pihak dan juga harta umat Islam.

Dari segi praktikal, kaedah *Built, Operate and Transfer* (B.O.T) adalah antara kaedah yang telah berjaya diaplikasikan di Malaysia dalam membangunkan hartanah wakaf. Dalam Bahasa Melayu, B.O.T lebih mudah difahami sebagai Bina, Operasi/Urus, dan Pindah Milik. Kaedah B.O.T ini digunakan oleh MAIWP dalam membangunkan Menara Imarah Wakaf, sebuah bangunan pejabat kelas A setinggi 34 tingkat di tanah wakaf Lot 168 dan 169, Jalan Perak Kuala Lumpur. Lot tanah tersebut dipajakkan kepada Lembaga Tabung Haji (LTH) selama 25 tahun. LTH melantik anak syarikatnya, TH Technologies Sdn. Bhd (THT) untuk membangunkan projek tersebut dengan pembiayaan penuh LTH. Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) merupakan penyewa utama setelah menara itu siap. MAIWP memperoleh bayaran sewa lebih kurang RM56.6 juta selama tempoh pajakan. Selepas tamat tempoh pajakan, MAIWP akan memperoleh tanah beserta menara tersebut dengan nilai anggaran RM600 juta (Azman & Saidatolakma, 2011).

Selain kaedah B.O.T, terdapat juga pembangunan yang menggunakan usahasama atau *joint venture* (JV) seperti yang dilaksanakan di projek perumahan tanah wakaf Seetee Aishah. Dalam projek ini, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) melantik UDA Holdings Bhd (UDA) sebagai pemaju pembangunan, dengan segala kos pembiayaan dan pembangunan

dibiayai oleh UDA. UDA seterusnya melantik syarikat Kejuruteraan Seri Gemilang Sdn. Bhd. sebagai kontraktor yang bertanggungjawab menyiapkan 76 unit rumah teres dua tingkat dan sembilan buah unit kedai tiga tingkat. Unit rumah tersebut dijual dari harga RM281,800.00 sehingga RM439,600.00 seunit secara pajakan (*leasehold*) 99 tahun. Kaedah pajakan ini digunakan bagi menjamin hak milik MAINPP terhadap tanah tersebut. Dari usahasama ini, MAINPP menerima 30% keuntungan hasil penjualan rumah tersebut serta sembilan unit pejabat tiga tingkat (Hydzulkifli & Asmak, 2012).

Pembangunan tanah wakaf ini turut melibatkan kerjasama dari Kerajaan Persekutuan melalui penglibatan Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) serta Yayasan Wakaf Malaysia (YWM). Melalui kaedah ini, MAIN menyediakan tanah yang berpotensi manakala peruntukan dana disalurkan melalui JAWHAR ataupun YWM. Melalui Rancangan Malaysia

Ke-Sembilan (RMK-9), JAWHAR memohon peruntukan sebanyak RM310.9 juta untuk membantu MAIN membangunkan hartanah wakaf. Namun begitu, peruntukan siling yang diluluskan hanya sebanyak RM256.4 juta (Anan, 2015). Antara projek di bawah RMK-9 ialah Kompleks Pendidikan Al-Mashoor di Pulau Pinang, Asrama Anak Yatim Mukim Derga di Kedah dan juga projek rumah kedai di Mukim Utan Aji, Perlis. (Sanep & Nur Diyana, 2011a). Melalui YWM, projek kecil berimpak besar dirancang dengan membina Bazar Wakaf Rakyat dan Wakaf Mart. Projek ini memberi manfaat kepada hampir 300 peniaga Islam dalam aktiviti ekonomi mereka (Anan, 2015).

Berdasarkan perbincangan di atas, beberapa usaha inovatif dapat dilihat dijalankan oleh MAIN dalam membangunkan tanah mereka. Beberapa pengkaji terdahulu telah menumpukan perhatian kepada perbincangan dari segi kerangka konseptual pembangunan (Mohammad Tahir Sabit, 2006; Abdullaah & Asharaf, 2008) dan aplikasi pembangunan yang dijalankan (Hydzulkifli & Asmak, 2012; Sanep & Nur Diyana, 2011a). Terdapat juga pengkaji yang menumpukan usaha MAIN secara keseluruhan dalam membangunkan tanah wakaf mereka seperti di Kedah (Azizan, Hydzulkifli, & Mohd Sollehuiddin, 2016). Perak merupakan negeri yang mempunyai jumlah tanah wakaf yang agak besar, namun kurang menjadi perhatian penyelidik. Oleh itu, kajian ini akan memberi tumpuan kepada pembangunan hartanah wakaf yang dibuat di Perak. Bahagian metodologi akan menerangkan bagaimana kajian dijalankan.

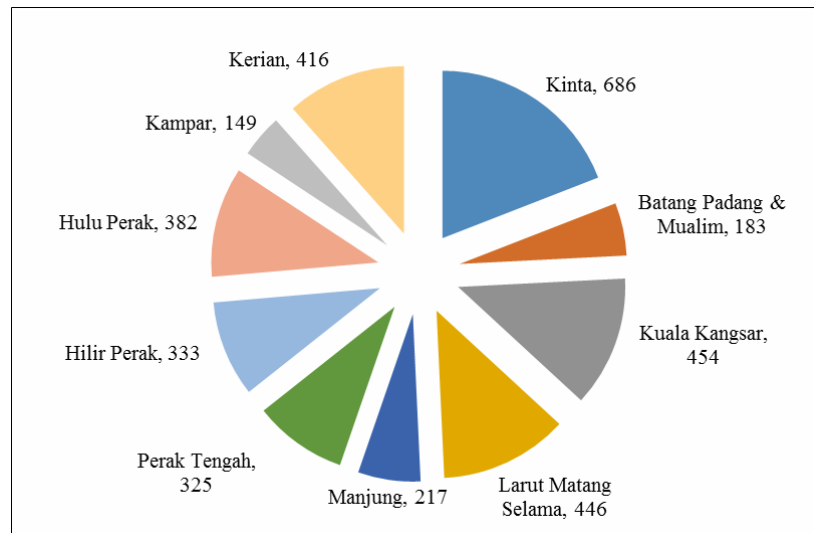
## **Metodologi**

Kajian ini dijalankan dengan menggunakan pendekatan kualitatif untuk meneroka (*to explore*) pembangunan hartanah wakaf yang dijalankan di Perak. Data diperoleh daripada temubual secara mendalam (*in-depth interview*). Temubual dijalankan terhadap dua orang kakitangan daripada Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak (MAIPk), iaitu Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif (TKPE) Pembangunan dan juga Pengurus Unit Hartanah bagi mendapatkan maklumat mengenai pembangunan yang dijalankan. Kedua-dua sesi temubual dijalankan di pejabat MAIPk. Temubual direkod dan ditranskrip bagi memudahkan proses analisis. Bahagian seterusnya akan membincangkan dapatan daripada temubual yang dijalankan.

## **Dapatan Kajian**

Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak (MAIPk) merupakan pemegang amanah tunggal harta wakaf seperti yang termaktub di dalam Enakmen Pentadbiran Agama Islam Perak (2004). Kuasa MAIPk diperhalusi lagi dengan wujudnya Enakmen Wakaf (Perak) 2015. Tidak seperti negeri-negeri lain yang mempunyai jabatan atau unit khusus yang menguruskan wakaf, MAIPk

meletakkan kebanyakan urusan wakaf dalam satu bahagian yang lebih besar, iaitu Bahagian Pengurusan dan Pembangunan Mal dan Wakaf (BMW). BMW dipecahkan kepada dua unit lain, iaitu Unit Pembangunan Hartanah dan juga Unit Pengurusan Wakaf. Fungsi pemasaran produk wakaf seperti wakaf tunai diasingkan dari fungsi pembangunan dan diletakkan di Bahagian Pemasaran. Jumlah kakitangan di BMW berpusat di ibu pejabat adalah seramai 23 orang. Di setiap daerah, sekurang-kurangnya seorang pegawai bertanggungjawab terhadap pengurusan wakaf. Jumlah kakitangan di daerah adalah berdasarkan keluasan dan jumlah harta wakaf di daerah tersebut. Rajah 1 menunjukkan bilangan lot tanah wakaf mengikut pecahan daerah di Perak



**Rajah 1 Bilangan Lot Tanah Wakaf Seluruh Negeri Perak**  
**Sumber: Temubual bersama TKPE Pembangunan MAIPk**

Berdasarkan Rajah 1, lot tanah wakaf paling tinggi berada di Kinta dengan jumlah 686 lot. Kampar memiliki jumlah tanah wakaf yang paling rendah dengan jumlah 149 lot. Jumlah keseluruhan lot tanah wakaf di Perak adalah sebanyak 3591 lot. Tanah-tanah wakaf ini terbahagi kepada lima jenis, iaitu tanah wakaf masjid, tanah wakaf surau, tanah wakaf sekolah agama rakyat, tanah wakaf untuk kubur dan tanah wakaf am. Jadual 1 menunjukkan jenis tanah wakaf mengikut keluasan hektar.

**Jadual 1 Jenis dan Keluasan Tanah Wakaf**

Jenis	Masjid	Surau	Sekolah Agama Rakyat	Kubur	Am	Jumlah
Keluasan (hektar)	963.50	789.25	675.00	827	3229.00	6482.75

Berdasarkan Jadual 1, Perak mempunyai jumlah keseluruhan tanah wakaf sebanyak 6482.75 hektar. Tanah wakaf sekolah agama rakyat mempunyai jumlah yang paling rendah dengan keluasan 675 hektar manakala tanah wakaf am memiliki jumlah paling tinggi, iaitu sebanyak 3229 hektar. Tanah wakaf am adalah lebih mudah untuk dimajukan kerana tidak tertakluk pada niat pewakaf jika dibandingkan dengan tanah wakaf khas seperti masjid dan surau. MAIPk juga mempunyai kelebihan untuk memajukan tanah wakaf am untuk projek yang boleh menjana manfaat ekonomi yang lebih besar, baik kepada MAIPk ataupun masyarakat Islam di Perak.

Namun begitu, terdapat beberapa cabaran yang dihadapi oleh MAIPk dalam membangunkan hartanah wakaf yang mereka miliki. Selain masalah saiz tanah wakaf yang kecil dan lokasi yang kurang strategik, MAIPk juga mempunyai sumber kewangan yang terhad untuk melaksanakan projek pembangunan di tanah wakaf yang berpotensi. Jumlah dan kepakaran kakitangan yang ada juga tidak mencukupi untuk menjalankan projek pembangunan sepenuhnya. Hartanah wakaf yang berpotensi tidak sepatutnya dibiarkan beku dan tidak produktif kerana ia bertentangan dengan konsep wakaf sendiri, iaitu memberi manfaat yang berterusan. Atas dasar ini, MAIPk telah berusaha menjalankan beberapa strategi dengan melibatkan pihak-pihak luar dalam projek pembangunan tanah wakaf. Terdapat lima kaedah yang akan dibincangkan iaitu kaedah Bina-Pajak-Kendali-Selenggara-Milik, kaedah Bina-Milik, kaedah Bina-Selenggara-Kendali-Milik, kaedah Bina-Pajak-Selenggara-Milik dan juga kaedah usahasama (JV).

### ***Bina – Pajak – Kendali – Selenggara – Milik.***

Kaedah Bina-Pajak-Kendali-Selenggara-Milik ini digunakan oleh MAIPk dalam membangunkan hotel bertaraf tiga bintang di Taiping. Hotel yang dikenali sebagai Hotel Seri Warisan (JAWHAR-MAIPk) ini menyediakan pelbagai kemudahan terdiri daripada 45 buah bilik *single*, berkembar dan famili, satu dewan bankuet, tiga bilik seminar, kafeteria serta lain-lain kemudahan pengurusan. Pembinaan hotel ini merupakan kerjasama antara MAIPk dan juga JAWHAR. MAIPk menyediakan modal dalam bentuk tanah manakala JAWHAR menyediakan kemudahan kewangan melalui RMK-9 dengan peruntukan siling sebanyak RM19 juta. Pembinaan bermula pada tahun 2009 dan Majlis Penyerahan Kunci disempurnakan pada tahun 2012.

Selepas hotel tersebut siap dibina, MAIPk membuat kontrak pajakan dengan YWM selama 25 tahun. YWM kemudiannya melantik pihak yang memiliki kepakaran dalam urusan perhotelan iaitu The Regency bagi mengendali dan menyelenggara bangunan hotel tersebut. Bayaran pajakan dibahagi mengikut bahagian tertentu antara MAIPk dan juga YWM. Hasil yang diterima oleh MAIPk dari pajakan ini dikembalikan kepada penerima manfaat tanah wakaf tersebut, iaitu Masjid Melayu Lama Taiping. Selepas 25 tahun, hartanah tersebut akan kembali menjadi milik penuh MAIPk.

Kaedah ini merupakan antara model yang terbaik dalam membangunkan hotel wakaf (Mohd Haiyazid & Sanep, 2014). Dengan kekangan kewangan yang terhad, melalui kaedah ini, MAIPk hanya perlu menyediakan tanah dan seluruh kos adalah di bawah tanggungjawab Kerajaan Persekutuan. Langkah yang strategik dibuat dengan menyerahkan operasi hotel pada pihak yang mempunyai kepakaran bagi menjamin kualiti operasi dan juga keberkesanan pengurusan. Selain itu, hotel ini juga merupakan aset berharga pada MAIPk dengan kedudukan yang strategik di Taiping, dengan gelaran Bandar Warisan yang penuh dengan tarikan pelancongan. Menurut Anan (2015), projek ini telah memberi pulangan sebanyak lebih kurang RM900,000.00 bermula tahun 2012 sehingga 2015, dan dijangka akan terus meningkat setiap tahun. Sehingga kini, jumlah pengunjung hotel dianggarkan seramai 400 hingga 600 orang sebulan dan meningkat semasa musim cuti persekolahan (“Industri - Hospitality: Hotel Seri Warisan,” 2016).

### ***Bina – Milik.***

Melalui kaedah Bina – Milik, MAIPk bekerjasama dengan JAWHAR untuk membina empat unit kedai dua tingkat di atas tanah wakaf Toh Kulop Lembang Tambun. Projek ini mulai dibina

pada tahun 2009, dibiayai oleh JAWHAR (Ujana Wakaf Bil 6/2009). Setelah siap, bangunan tersebut dipindah milik kepada MAIPk. Sejak tahun 2011, pulangan yang dijana dari projek ini adalah sebanyak RM168,789.00 (Anan, 2015). Penerima manfaat bagi tanah wakaf ini ialah Masjid Lama Tambun. Bagi memudahkan urusan, MAIPk melantik pihak Masjid Lama Tambun untuk mengutip sewa kerana bangunan tersebut berdekatan dengan kawasan masjid. Walau bagaimanapun, perjanjian sewa akan dibuat antara penyewa dan juga MAIPk.

Bagi projek berskala kecil, MAIPk bekerjasama dengan YWM menggunakan kaedah yang sama dalam membangunkan bazar wakaf. Bazar-bazar wakaf ini dibina dalam kawasan masjid dengan menggunakan biaya YWM. Selepas siap pembinaan, bangunan diserahkan kepada MAIPk untuk disewakan. Projek kecil berimpak besar ini dijangka mampu membantu peniaga Muslim dalam meningkatkan pendapatan dan taraf hidup mereka. Terdapat lima lokasi bazar wakaf ini didirikan iaitu Bazar Wakaf Masjid Daerah Taiping, Bazar Wakaf Masjid Azziziah di Hutan Melintang, Bazar Wakaf Masjid Sultan Idris Shah bertempat Slim River, Bazar Wakaf Masjid Sultan Idris Shah II Ipoh dan Bazar Wakaf Masjid Kledang Raya juga di Ipoh.

### ***Bina – Selenggara – Kendali – Milik.***

Penggunaan kaedah Bina-Selenggara-Kendali-Milik ini digunakan apabila seorang pewakaf mahu mewakafkan sebuah *homestay* untuk saaraan sebuah masjid di Gopeng. Pewakaf tersebut merupakan orang yang berpengalaman dalam bidang pembinaan. Kesemua urusan pembinaan dan pembiayaan berkenaan *homestay* tersebut diuruskan oleh pewakaf. Apabila projek telah selesai, *homestay* tersebut dipindah milik kepada MAIPk. Atas permintaan pewakaf, *homestay* ini dikendalikan oleh pihak masjid tersebut.

### ***Bina – Pajak – Selenggara – Milik.***

Pembinaan menara estetika, iaitu menara telekomunikasi di Surau Nurul Falah, Kg Klebang Selatan, Chemor menggunakan kaedah Bina-Pajak-Selenggara-Milik. MAIPk memajak tapak menara ini kepada kontraktor untuk pembinaan menara. Kontraktor bertanggungjawab membina dan menyelenggara menara tersebut serta mencari penyewa dari kalangan penyedia perkhidmatan telekomunikasi (*telecommunication service provider*), contohnya Digi dan Celcom. MAIPk akan menerima bayaran pajakan sehinggalah tempoh pajakan tamat. Selepas itu, menara ini akan menjadi milik MAIPk.

### ***Usahasama (Joint Venture)***

Terdapat juga projek pembangunan hartanah yang diusahakan sendiri menggunakan dana dalaman MAIPk. Pihak MAIPk melantik *Project Management Consultant (PMC)* untuk membantu dalam memantau perjalanan projek dari awal sehinggalah mendapat kelulusan untuk digunakan. Urusan tender dan lantikan kontraktor di bawah kuasa MAIPk. Tiga projek yang menggunakan konsep ini ialah pembangunan sebuah rumah banglo dua tingkat di atas Lot 393253 Jalan Bunga Raya Sg. Tapah, Mukim Hulu Kinta, Ipoh, pembinaan satu unit kedai dua tingkat di Lot 1071, Jalan Pandak Akhat, Bandar Batu Gajah, dan juga pembangunan sebuah banglo dua tingkat di Lot 177604 Kg. Tebing Tinggi, Mukim Hulu Kinta, Ipoh.

MAIPk turut menjalinkan kerjasama pintar dengan UDA Waqf, sebuah anak syarikat UDA Holdings yang diwujudkan untuk fokus kepada pembangunan hartanah di atas Lot 1553 dan Lot 10758 di Ipoh. Walaupun status tanah ini berstatus tanah Baitulmal, namun konsep wakaf

digunakan untuk menjamin pemilikan aset umat Islam yang semakin berkurangan. Di atas dua lot tanah ini akan didirikan unit apartment dan juga lot komersial. Penjualan unit apartment ini menggunakan konsep *leasehold* walaupun tanah tersebut merupakan tanah pegangan bebas (*free hold*). MAIPk menganggarkan nilai hartanah tersebut meningkat sebanyak lebih kurang RM10 juta apabila projek ini telah sempurna.

## **Pebincangan**

Berdasarkan dapatan yang dibentangkan, MAIPk dilihat berusaha mempelbagaikan kaedah membangunkan tanah wakaf yang dimiliki walaupun berdepan dengan cabaran kekurangan dana dan kepakaran. Kaedah yang digunakan dalam pembinaan hotel wakaf menggunakan konsep pajakan jangka pendek, tidak seperti B.O.T yang lebih kompleks dan melibatkan jangka masa panjang. Setelah selesai, hartanah tersebut diserahkan kembali pada MAIPk. MAIPk juga mengambil langkah yang bijak dengan menyerahkan pengurusan hotel kepada The Regency. Seperti yang dinyatakan oleh Robert W. Johnson, bekas pengerusi Johnson & Johnson “*Never acquire a business you don’t know how to run* (ms. 15).” di dalam buku *In Search of Excellence* (Peters & Waterman, 1982). Dalam hal ini, MAIPk tidak mempunyai pengalaman dan kepakaran dalam bidang perhotelan dan dikhuatiri tidak mampu diuruskan dengan baik hingga mungkin menyebabkan kerugian.

MAIPk turut mengambil peluang yang diberi oleh Kerajaan Persekutuan melalui JAWHAR dan YWM dalam pembangunan harta wakaf. Dari keseluruhan dana RMK-9, MAIPk mendapat anggaran sejumlah RM19.6 juta (Sanep & Nur Diyana, 2011b). Walaupun ianya agak kecil jika dibandingkan dengan negeri lain, namun projek-projek yang telah dijalankan seperti hotel wakaf, unit rumah kedai dan bazar wakaf ini mampu menjadi titik tolak penjana ekonomi untuk MAIPk dan juga umat Islam di Perak. MAIPk menyambung projek bazar wakaf ini dengan memperkenalkan projek *Waqf Business Centre* (WBC). WBC adalah ruang niaga yang selesa dengan kadar sewa yang mampu ditanggung dibina di atas tanah wakaf atau baitulmal sebagai galakan kepada usahawan di Perak. Dana projek ini diperolehi melalui produk wakaf tunai MAIPk, iaitu Wakaf Perak Ar-Ridzuan.

Bermula dari projek pembinaan yang menggunakan dana dari kerajaan, MAIPk mengorak langkah ke depan dengan menguruskan projek berskala yang kecil seperti unit banglo dan rumah kedai dan juga WBC dengan menggunakan dana MAIPk sendiri dan juga kutipan wakaf tunai. PMC dilantik bagi memantau dan melancarkan perjalanan projek. Namun begitu, semua urusan tender dan perlantikan kontraktor adalah di bawah MAIPk. Bagi projek berskala besar, MAIPk juga berjaya mewujudkan jalinan kerjasama dengan UDA dalam projek pembinaan di Ipoh. Ini menunjukkan penglibatan pihak luar dalam pembangunan harta wakaf semakin positif.

## **Kesimpulan**

Tanah wakaf merupakan harta umat Islam yang amat bernilai. Membangunkan harta wakaf secara terancang adalah penting supaya ia dapat memberi manfaat yang berterusan kepada umat Islam. Adalah menjadi tanggungjawab MAIN, khususnya MAIPk dalam konteks kajian ini, sebagai satu-satunya pemegang amanah tanah wakaf di Perak untuk menjalankan pembangunan yang sesuai. Dua masalah yang dihadapi oleh MAIPk dibincangkan dalam kajian ini, iaitu kekurangan dana dan juga kepakaran. Walaupun begitu, berdasarkan dapatan



dan perbincangan di atas, dapat dilihat bahawa MAIPk mempunyai usaha dalam membangunkan tanah wakaf mereka melalui beberapa kaedah pembangunan yang telah dan akan dijalankan. MAIPk menggunakan sebaik mungkin peluang pendanaan yang ditawarkan oleh Kerajaan Persekutuan serta mempelbagaikan kaedah pembiayaan dan kontrak pembinaan dalam usaha membangunkan tanah wakaf jagaan mereka.

Melalui kaedah yang dibincangkan diatas, MAIPk hanya menyediakan tanah sebagai modal. Dana untuk membangunkan projek ditanggung oleh JAWHAR, YWM, pewakaf ataupun pihak swasta kecuali projek yang melibatkan PMC. MAIPk tidak perlu mencari dana dan juga melaksanakan projek yang di luar bidang kepakaran mereka. Selepas tamat tempoh pajakan, hak milik tanah beserta bangunan yang dibangunkan dikembalikan kepada MAIPk dengan nilai semasa yang mungkin lebih tinggi. Dengan adanya usaha seperti ini, penggunaan tanah wakaf dapat dioptimumkan serta memberi manfaat kepada penerima manfaat secara khusus dan juga masyarakat Islam.

## Rujukan

- Abdullaah, J., & Asharaf, M. R. (2008). Waqf Instruments For Construction Contract : An Analysis of Structure. *The Journal of Muamalat and Islamic Finance Research*, 5(1), 183–196.
- al-Zuhaili, W. (2010). *Fiqih Imam Syafie*. Jakarta: Penerbit Almahira.
- Anan, C. M. (2015). Pembangunan wakaf melalui pendanaan kerajaan dan kerjasama institusi kewangan dan korporat : Hala tuju, cabaran dan harapan. In *Muzakarah Wakaf* (pp. 1–42). Kuala Lumpur: Jabatan Kemajuan Islam Malaysia(JAKIM).
- Asmak, A. R. (2009). Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Umat Islam dan Aplikasinya di Malaysia. *Jurnal Syariah*, 17(1), 113–152.
- Azizan, A. R., Hydzulkifli, H., & Mohd Sollehuiddin, S. (2016). Kaedah Pengurusan Harta Wakaf Oleh Majlis Agama Islam Negeri Kedah (MAIK): Pelaksanaan Pajakan Untuk 99 Tahun. *International Journal of Management Studies*, 23(1), 73–89.
- Azman, M. N., & Saidatolakma, M. Y. (2011). Penggunaan Akad “Build, Operate and Transfer” Sebagai Cara Pembiayaan (Kewangan) Untuk Membangunkan Tanah Wakaf: Satu Analisis Projek Pembangunan Wakaf Oleh Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan. *Jurnal Muamalat*, 4, 1–30.
- Enakmen Wakaf (Perak), 2015.
- Hilmiyah, N., Muhammad Hakimi, M. S., Sanep, A., & Mohamad Ramzi, C. H. @ C. H. (2013). Wakaf Produktif Dalam Pembangunan Pendidikan : Kajian di Pondok Moden Darussalam Gontor , Indonesia. In *Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia ke VIII (PERKEM VIII)* (Vol. 3, pp. 1302–1314).
- Hydzulkifli, H., & Asmak, A. R. (2012). Pengurusan Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) Terhadap Wakaf Seetee Aishah. *International Journal of Management Studies*, 19(2), 103–123.
- Industri - Hospitiliti : Hotel Seri Warisan. (2016, October). *Majalah Wakaf Malaysia*, 34.
- Kuran, T. (2001). The Provision of Public Goods under Islamic Law : Origins , Impact , and Limitations of the Waqf System. *Law & Society Review*, 35(4), 841–898.
- Laporan Ketua Audit Negara (LKAN), 2014.
- Mohammad Tahir Sabit, M. (2006). Innovative Modes of Financing The Development of Waqf Property. In *Konvensyen Wakaf Kebangsaan* (pp. 1–27). Kuala Lumpur.
- Mohd Haiyazid, M., & Sanep, A. (2014). Pembangunan Tanah Wakaf Melalui Hotel Wakaf : Strategi Lautan Biru Nasional. In *The Asean Islamic Endowment Seminar 2014* (pp. 563–

- 573). Nilai: Universiti Sains Islam Malaysia.
- Norsiah, S., & Farahdina, A. M. (2009). Peranan Harta Wakaf Dalam Bidang Pembangunan & Pendidikan Ummah : Fokus Dalam Bidang Perubatan. *Jurnal Pengurusan JAWHAR*, 3(1), 1–30.
- Peters, T. J., & Waterman, J. R. H. (1982). *In Search Of Excellence : Lessons From America's Best-Run Companies*. New York: Harper& Row.
- Razali, O., & Rohayu, A. G. (2011). Sektor Ijtimai : Ke Arah Pemantapan Sosio-Ekonomi Ummah. *Jurnal Pengurusan JAWHAR*, 5(1), 99–130.
- Sanep, A., & Nur Diyana, M. (2011a). Institusi Wakaf dan Pembangunan Ekonomi Negara : Kes Pembangunan Tanah Wakaf di Malaysia Wakaf. In *Prosiding Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke VI 2011* (Vol. 1, pp. 138–147).
- Sanep, A., & Nur Diyana, M. (2011b). Wakaf Dalam Agenda Pembangunan Ekonomi Negara di Malaysia. *Jurnal Pengurusan JAWHAR*, 5(1), 63–82.
- Siti Mashitoh, M. (2006). *Waqf In Malaysia : Legal and Administrative Perspectives*. Kuala Lumpur: University of Malaya Press.
- Sohaimi, M. S., & Syarqawi, M. (2008). Waqaf Development In Malaysia : Issues And Challenges. *Jurnal Pengurusan JAWHAR*, 2(1), 13–36.
- Sudin, H. (2016). Transformasi Pembangunan Wakaf di Malaysia. *Majalah Wakaf Malaysia*, 21.