The copyright © of this thesis belongs to its rightful author and/or other copyright owner. Copies can be accessed and downloaded for non-commercial or learning purposes without any charge and permission. The thesis cannot be reproduced or quoted as a whole without the permission from its rightful owner. No alteration or changes in format is allowed without permission from its rightful owner.

PEMBENTUKAN MODEL PEMBANGUNAN BANDAR PENDIDIKAN BERASASKAN KONSEP WAKAF: KAJIAN DI PADANG TERAP

KHUBAIB BIN RAMLI

Universiti Utara Malaysia

IJAZAH SARJANA

UNIVERSITI UTARA MALAYSIA

JANUARI 2024

PEMBENTUKAN MODEL PEMBANGUNAN BANDAR PENDIDIKAN BERASASKAN KONSEP WAKAF: KAJIAN DI PADANG TERAP

Oleh

KHUBAIB BIN RAMLI

Universiti Utara Malaysia

Tesis Diserahkan Kepada
Pusat Pengajian Perniagaan Islam,
Universiti Utara Malaysia,
Untuk Memenuhi Keperluan bagi Ijazah Sarjana

Pusat Pengajian Perniagaan Islam
ISLAMIC BUSINESS SCHOOL
كلية إدارة الأعمال الإسلامية
Universiti Utara Malaysia

PERAKUAN KERJA TESIS/DISERTASI
(Certification of thesis/dissertation)

Kami, yang bertandatangan, memperakukan bahawa
(We, the undersigned, certify that)

KHUBAIB RAMLI (829672)

Calon untuk ijazah
(candidate for the degree of) **MASTER OF ISLAMIC BUSINESS STUDIES (BY RESEARCH)**

telah mengemukakan tesis/disertasi yang bertajuk:
(has presented his/her thisis/dissertation of the following title):

PEMBENTUKAN MODEL PEMBANGUNAN BANDAR PENDIDIKAN BERASASKAN KONSEP WAKAF : KAJIAN DI PADANG TERAP

seperti yang tercatat dimuka surat tajuk dan kulit tesis/disertasi.
(as it appears on the title page and front cover of the thesis/dissertation)

Bahawa tesis/disertasi tersebut boleh diterima dari segi bentuk serta kandungan dan meliputi bidang ilmu dengan memuaskan, sebagaimana yang ditunjukkan oleh calon dalam ujian lisan yang diadakan pada:
13 Mei 2024.
(That the said thesis/dissertation is acceptable in form and content and displays a satisfactory knowledge of the field of study as demonstrated by the candidate through an oral examination held on:
13th May 2024.

Pengerusi Viva Voce *(Chairman for Viva Voce)*	:	**Prof. Madya Dr. Syarifah Md Yusof (IBS/UUM)**	Tandatangan *(Signature)*
Pemeriksa Luar *(External Examiner)*	:	**Prof. Madya Dr. Asmak Ab Rahman (UM)**	Tandatangan *(Signature)*
Pemeriksa Dalam *(Internal Examiner)*	:	**Prof. Mady Dr. Azizi Abu Bakar (IBS/UUM)**	Tandatangan *(Signature)*

Tarikh : **13 Mei 2024**
(Date) ***13th May 2024***

Nama Pelajar ***(Name of Student)***	:	**Khubaib Ramli (829672)**
Tajuk Tesis/Disertasi ***(Title of the Thesis/ Dissertation)***	:	***Pembentukan Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf : Kajian Di Padang Terap.***
Program Pengajian ***(Programme of Study)***	:	**Master of Islamic Business Studies (By Research)**
Nama Penyelia/Penyelia-Penyelia ***(Name of Supervisor/Supervisors)***	:	**Prof. Madya. Dr. Selamah Maamor**

Tandatangan

Universiti Utara Malaysia

KEBENARAN MERUJUK

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi keperluan pengurniaan Ijazah Sarjana Pengajian Perniagaan Islam daripada Universiti Utara Malaysia. Saya dengan ini setuju membenarkan pihak perpustakaan Universiti Utara Malaysia untuk mempamerkannya sebagai bahan rujukan umum. Saya juga bersetuju bahawa sebarang bentuk salinan sama ada secara keseluruhan atau sebahagian daripada tesis ini untuk tujuan akedemik perlulah mendapatkan kebenaran daripada penyelia-penyelia tesis atau Dekan Pusat Pengajian Perniagaan Islam terlebih dahulu. Sebarang bentuk salinan dan cetakan bagi tujuan komersial adalah dilarang sama sekali tanpa kebenaran bertulis daripada penyelidik. Penyataan rujukan kepada penyelidik dan pihak Universiti Utara Malaysia perlulah dinyatakan jika rujukan terhadap tesis ini dilakukan.

Universiti Utara Malaysia

Permohonan bagi kebenaran untuk menyalin atau menggunakan sebahagian atau keseluruhan tesis ini perlulah dibuat kepada:

Dekan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam
Universiti Utara Malaysia
06010 Sintok
Kedah Darul Aman

ABSTRAK

Wakaf pendidikan telah diaplikasikan di Malaysia melalui wakaf tanah, bangunan, tunai, kemudahan, peralatan, dan aset tidak ketara kepada institusi pendidikan. Namun, amalan ini belum mampu menyelesaikan isu kekangan peruntukan dana institusi tersebut secara menyeluruh, walhal pembangunan sektor pendidikan terutama sektor pendidikan agama Islam amat penting. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mencapai tiga objektif utama iaitu (i) mengenalpasti konsep dan praktikal wakaf yang sesuai untuk pembangunan bandar pendidikan; (ii) mengenalpasti isu dan cabaran dalam pembangunan bandar pendidikan di Padang Terap; dan (iii) membentuk model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif dalam mengumpul data melalui analisis dokumen dan temubual separa berstruktur. Analisis dokumen dijalankan terhadap kajian lepas, dokumen undang-undang, dan dokumen syariah yang berkaitan. Manakala temubual separa berstruktur dijalankan bersama pegawai institusi wakaf, pakar syariah dan kewangan Islam, badan pelaksana, serta ahli korporat. Data kajian dianalisis menggunakan analisis kandungan bagi mengenal pasti tema perbicangan yang selari dengan objektif kajian. Dapatan kajian menunjukkan wakaf tunai, tanah atau bangunan, dividen, dan syer adalah antara yang sesuai dan mampu dilaksanakan secara berkesan dengan melibatkan sektor korporat. Antara cabaran yang dihadapi termasuklah dari sudut ketersediaan dana pembangunan, pembentukan pakej wakaf korporat, proses kelulusan pihak berkuasa tempatan, pemusatan pemegang amanah kepada Majlis Agama Islam Negeri Kedah (MAIK), sekatan pemilikan hak milik tanah, serta persepsi dan kepercayaan pewakaf. Satu model pembangunan bandar pendidikan yang praktikal dibentuk dengan mempertimbangkan aspek undang-undang, syarak, kemampanan, dan kebolehlaksanaan lapangan. Model ini boleh dijadikan sebagai panduan kepada pembuat dasar terutamanya institusi wakaf dalam merancang pembangunan sebuah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Menariknya, model projek pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf sedang dilaksanakan di Padang Terap. Projek ini dijangka dapat memberikan faedah ekonomi kepada masyarakat setempat dalam usaha merealisasikan pembangunan sektor pendidikan agama yang lestari demi pembangunan Ummah.

Kata kunci: Pembangunan bandar pendidikan, Wakaf harta, Wakaf korporat, Sektor pendidikan agama, Analisis kandungan

ABSTRACT

Education *waqf* has been implemented in Malaysia through the *waqf of* land, buildings, cash, facilities, equipment, and intangible assets to educational institutions. However, this practice has not completely resolved the financial constraints of this institution, despite the critical importance of developing the education sector, particularly the Islamic education. Therefore, this study aims to achieve three main objectives: (i) identifying suitable concepts and practice of *waqf* for the education city development; (ii) identifying issues and challenges in the education city development in Padang Terap; and (iii) developing a model for the education city development based on the *waqf* concept. This study employs qualitative methods to collect data through document analysis and semi-structured interviews. Document analysis includes reviewing past studies, legal documents, and *Sharia-related* documents. Semi-structured interviews are conducted with *waqf* institution officials, *Sharia* and Islamic finance experts, implementing bodies, and corporate members. Data from the study was analysed using content analysis to identify themes relevant to the research objectives. The findings indicate that cash *waqf*, land or building *waqf*, dividends, and shares are suitable concepts and can be effectively implemented in the corporate sector. Challenges identified include funding availability for development, formulation of corporate *waqf* packages, local authority approval processes, and concentration of trust management under the *Majlis Agama Islam Negeri Kedah* (MAIK), land ownership restrictions, as well as perceptions and trust of *waqf* donors. A practical model for education city development has been formulated, considering legal, *Sharia*, sustainability, and field feasibility. The model guides policymakers and *waqf* institutions in planning education city development based on the *waqf* concept. Currently implemented in Padang Terap, this project aims to yield economic benefits for local communities, promoting sustainable development of the Islamic education sector and the *Ummah.*

Universiti Utara Malaysia

Keywords: Education city development, *Waqf* asset, Corporate *waqf*, Islamic education sector, Content analysis

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Mengasihani. Segala puji bagi Allah Penguasa Sekalian Alam. Selawat dan salam ke atas Rasul junjungan, Nabi Muhammad S.A.W. Syukur ke hadrat ilahi kerana dengan limpah kurnianya tesis sarjana pengajian perniagaan Islam ini dapat disiapkan sepenuhnya. Mudah-mudahan penulisan ini dapat menyumbang kepada pembangunan institusi pendidikan Islam di Malaysia, dan menjadi asbab tersebarnya kebaikan di atas muka bumi.

Penghargaan yang tidak terhingga ditujukan khas buat penyelia yang amat dihormati, iaitu Prof. Madya Dr. Selamah Maamor yang banyak memberikan semangat dan bantuan sepanjang penulisan tesis ini. Segala jasa dan tunjuk ajar beliau tidak terbalas, dan moga-moga Allah S.W.T. mengiranya sebagai amal *jariyah* yang berterusan sehingga hari pembalasan. Tidak dilupakan juga kepada Yayasan Waqaf Malaysia, Majlis Agama Islam Negeri Kedah, Kerajaan Negeri Kedah, Majlis Daerah dan Pejabat Tanah Padang Terap, Bina Darulaman Berhad, dan syarikat-syarikat korporat yang memberikan kerjasama dan komitmen penuh bagi membantu saya melengkapkan penulisan tesis ini. Juga kepada semua pensyarah dan warga Universiti Utara Malaysia khususnya warga Pusat Pengajian Perniagaan Islam dan semua yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam proses penyediaan thesis ini sehingga selesai.

Seterusnya, di kesempatan ini saya ingin merakamkan ucapan terima kasih yang tidak terkira kepada keluarga, khasnya isteri tercinta, Rosyilah Abd Rasyid dan anak-anakku yang dikasihi, yang sentiasa memberikan ketenangan dan berkorban masa dan emosi sepanjang tempoh pengajian saya ini. Untuk almarhum ayahanda dan bonda tercinta, Sheikh Ramli bin Hassan dan Fatimah binti Md Diah, anugerah terindah dalam hidupku, terima kasih kerana telah membesarkanku dengan tulus dan penuh kasih sayang. Ucapan jutaan terima kasih juga saya titipkan khas untuk mertua yang dikasihi yang sentiasa mendoakan kejayaan saya dan keluarga pada setiap masa dan ketika. Ucapan penghargaan tidak terhingga juga kepada almarhum Dato' Faudzi Naim, yang menjadi inspirasi dan mendorongku untuk melanjutkan usaha pembangunan pendidikan Islam melalui pengajian peringkat tinggi ini. Hanya Allah yang dapat membalas jasa dan kebaikan mereka semua.

Universiti Utara Malaysia

ISI KANDUNGAN

PERAKUAN KERJA TESIS ..... **i**
KEBENARAN MERUJUK ..... **ii**
ABSTRAK ..... **iii**
ABSTRACT ..... **iv**
PENGHARGAAN ..... **v**
ISI KANDUNGAN ..... **vi**
SENARAI RAJAH ..... **ix**
SENARAI JADUAL ..... **x**
SENARAI LAMPIRAN ..... **xi**
SENARAI SINGKATAN ISTILAH ..... **xii**
BAB SATU PENGENALAN **1**
1.1 Pengenalan 1
1.2 Latar Belakang Kajian 1
1.3 Pernyataan Masalah 11
1.4 Persoalan Kajian 19
1.5 Objektif Kajian 20
1.6 Skop Kajian 21
1.7 Kepentingan Kajian 22
1.8 Definisi Pengoperasian 24
1.8.1 Wakaf 24
1.8.2 Wakaf Pendidikan 25
1.8.3 Bandar Pendidikan 26
1.8.4 Model Pembangunan 27
1.9 Organisasi Kajian 27

BAB DUA SOROTAN KARYA **29**
2.1 Pengenalan 29
2.2 Konsep Wakaf Harta 29
2.2.1 Amalan Wakaf Menurut Mazhab Fiqh Empat 32
2.2.2 Perlaksanaan Wakaf di Malaysia 36
2.3 Kajian Pembangunan Berasaskan Wakaf Dalam Pendidikan 39
2.4 Sorotan Isu-isu Pembangunan Berasaskan Konsep Wakaf 46

Universiti Utara Malaysia

2.5 Model Pembangunan Berasaskan Konsep Wakaf 53
2.5.1 Model Wakaf Koperasi 53
2.5.2 Model Bandar Wakaf Madinah Mawaddah (BWMM) 55
2.5.3 Model Asas Pembiayaan Wakaf Menggunakan Pendekatan Wakaf Tunai 57
2.6 Rumusan 59

BAB TIGA METODOLOGI 60
3.1 Pengenalan 60
3.2 Reka Bentuk Kajian 60
3.3 Rangka Kerja Kajian 68
3.3.1 Kaedah Pengumpulan Maklumat 70
3.3.2 Persampelan Kajian 76
3.3.3 Teknik Analisis Maklumat 78
3.3.4 Kesahan dan Kebolehpercayaan 79
3.4 Rumusan 80

BAB EMPAT DAPATAN KAJIAN 81
4.1 Pengenalan 81
4.2 Profil Responden 81
4.3 Konsep Praktikal Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf 83
4.3.1 Proses Pembangunan Bandar Pendidikan 84
4.3.2 Konsep Wakaf Praktikal Bagi Pembangunan Bandar Pendidikan 108
4.4 Isu dan Cabaran Perlaksanaan Pembangunan Bandar Pendidikan .. 119
4.4.1 Ketersediaan Dana Bagi Pembangunan 120
4.4.2 Pembentukan Pakej Wakaf Korporat 123
4.4.3 Proses Kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan 124
4.4.4 Pemusatan Kuasa Pemegang Amanah Kepada MAIK 125
4.4.5 Sekatan Pemilikan Hak Milik Tanah 126
4.4.6 Persepsi dan Kepercayaan Pewakaf 127
4.5 Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf 129
4.6 Rumusan 138

Universiti Utara Malaysia

BAB LIMA PERBINCANGAN DAN KESIMPULAN 139
5.1 Pengenalan 139
5.2 Rumusan Dapatan 139
5.3 Perbincangan dan Implikasi Dasar 142
5.4 Limitasi dan Cadangan Kajian Seterusnya 151

RUJUKAN 156
LAMPIRAN 167

Universiti Utara Malaysia

SENARAI RAJAH

Rajah 2.1: Model Wakaf Koperasi 53
Rajah 2.2: Model Madinah Mawaddah 55
Rajah 2.3: Model Asas Pembiayaan Wakaf Menggunakan Wakaf Tunai 57
Rajah 4.1: Pemerolehan Tanah Bandar Pendidikan 88
Rajah 4.2: Proses Perpindahan Hak Milik Tanah 89
Rajah 4.3: Proses Kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan 92
Rajah 4.4: Pakej Wakaf Korporat 97
Rajah 4.5: Proses Pembinaan Bandar Pendidikan 99
Rajah 4.6: Aliran Dana Wakaf Bandar Pendidikan 104
Rajah 4.7: Ringkasan Isu dan Cabaran Pembangunan Bandar Pendidikan 120
Rajah 4.8: Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf .. 132

Universiti Utara Malaysia

SENARAI JADUAL

Jadual 1.1: Institusi Pendidikan Islam Padang Terap 9
Jadual 2.1: Sorotan Karya Isu Pembangunan Berasaskan Wakaf..... 52
Jadual 3.1: Pengumpulan Maklumat Semasa Penerokaan Awal 63
Jadual 3.2: Pengumpulan Maklumat Semasa Pemantapan Model..... 67
Jadual 3.3: Tema dan Subtema Mengikut Kaedah Pengumpulan Maklumat 73
Jadual 4.1: Profil Responden 82
Jadual 4.2: Maklumat Pakej Wakaf 94
Jadual 4.3: Maklumat Pembinaan Mengikut Fasa 99
Jadual 4.4: Pertimbangan Syariah Bandar Pendidikan 106
Jadual 4.5: Pihak Terlibat Dalam Pembangunan Bandar Pendidikan..... 131

Universiti Utara Malaysia

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1: Soalan Temubual 167
Lampiran 2: Cadangan Lokasi Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf Padang Terap (Bandar Laguna Cenderai) 169
Lampiran 3: Surat Pelantikan Pakar Penyemak Kesahan Kandungan Model Kajian 170
Lampiran 4: Gambar Aktiviti Penyelidikan (Pengumpulan Maklumat)..... 171

Universiti Utara Malaysia

SENARAI SINGKATAN ISTILAH

BOT	*Build, Operate & Transfer*
BPWPT	Bandar Pendidikan Wakaf Padang Terap
CEO	*Chief Executive Officer*
CSR	*Corporate Social Responsibility*
CWM	*Crowdfunding Waqf Model*
DOSM	*Department of Statistic Malaysia*
IMT-GT	*Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle`*
IPT	Institut Pengajian Tinggi
IPTA	Institut Pengajian Tinggi Awam
JAWHAR	Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji
JCORPS	*Johor Corporation*
JHEIK	Jabatan Hal Ehwal Agama Islam Negeri Kedah
KPLB	Kementerian Pembangunan Luar Bandar
KPM	Kementerian Pendidikan Malaysia
KPT	Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia
KRC	*Kedah Rubber City*
KTN	Kanun Tanah Negara
LZNK	Lembaga Zakat Negeri Kedah
MAIK	Majlis Agama Islam Negeri Kedah
MAIN	Majlis Agama Islam Negeri
MAINPP	Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang
MAIWP	Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan
MSSM	Majlis Sukan Sekolah-Sekolah Malaysia
MUIP	Majlis Ugama Islam Pahang

Universiti Utara Malaysia

NCIA	*Northern Corridor Implementation Authority*
PBB	Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu
PFI	Inisiatif Pembiayaan Swasta
PLANMalaysia	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
RMT	Rancangan Makanan Tambahan
SABK	Sekolah Agama Bantuan Kerajaan
SAR	Sekolah Agama Rakyat
YBP	Yayasan Bandar Pendidikan
YWM	Yayasan Waqaf Malaysia

Universiti Utara Malaysia

BAB SATU

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Bab ini merupakan bab pengenalan terhadap idea pembentukan model pembangunan bandar pendidikan yang mengaplikasikan konsep wakaf dalam perlaksanaannya. Dimulai dengan memperkenalkan latar belakang kajian yang memberikan gambaran awal mengenai pengaplikasian wakaf bagi memperkasakan sektor pendidikan. Kemudian diikuti pula oleh pernyataan masalah yang menjelaskan isu yang ingin diselesaikan melalui kajian ini. Setelah itu, persoalan dan objektif kajian dibentuk bagi menetapkan keutamaan yang ingin dicapai oleh kajian. Seterusnya, skop, kepentingan, definisi pengoperasian, dan organisasi kajian dihuraikan dalam bab ini.

Universiti Utara Malaysia

1.2 Latar Belakang Kajian

Amalan mengekalkan suatu harta dan menyedekahkan manfaatnya untuk kegunaan ramai bukanlah suatu yang asing lagi bagi umat Islam di Malaysia. Dari sudut syarak, amalan ini dikenali sebagai wakaf. Antara dalil pensyariatan wakaf dalam Islam ialah firman Allah Taala dalam surah Al-Imran, ayat 92:

لَن تَنَالُوا۟ ٱلْبِرَّ حَتَّىٰ تُنفِقُوا۟ مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنفِقُوا۟ مِن شَىْءٍ فَإِنَّ ٱللَّهَ بِهِۦ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾

Terjemahan: *"Kamu tidak sekali-kali akan dapat mencapai (hakikat) kebajikan dan kebaktian (yang sempurna) sebelum kamu dermakan sebahagian dari apa yang kamu sayangi. Dan sesuatu apa jua yang kamu dermakan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya."*

(Al-Imran 3: 92)

Ayat di atas menjelaskan bahawa bagi mencapai hakikat kebaikan yang sempurna daripada Allah, iaitu syurga, seseorang itu perlu terlebih dahulu membelanjakan harta-harta yang disayanginya ke jalan Allah. Ayat ini merujuk kepada perbuatan *infaq* (bersedekah) yang terangkum dalamnya makna perbuatan wakaf (Imam Al-Tabari, 2009). Ayat ini juga dikaitkan dengan perbuatan sahabat Nabi Muhammad S.A.W., Abi Talhah Al-Ansariy yang menginfakkan harta yang paling dicintainya bagi kegunaan kaum kerabatnya apabila ayat ini diturunkan (Sahih Muslim, no. 998a). Ayat ini menjadi motivasi kepada orang beriman yang memahaminya untuk membelanjakan harta mereka ke jalan Allah S.W.T.

Universiti Utara Malaysia

Di samping itu, amalan wakaf juga dapat diperhatikan melalui sunnah Baginda Nabi Muhammad S.A.W. Hadith berikut menceritakan amalan wakaf yang dilakukan oleh Sayyidina Umar Al-Khattab, dan diperakukan oleh Nabi Muhammad S.A.W.:

أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ , فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا ,فَقال :يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ لَمْ أُصِبْ مَالاً قَطُّ هُوَ أَنْفَسُ عِنْدِي مِنْهُ ,فَقَالَ : إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَنَّهُ لاَ يُبَاعُ أَصْلُهَا ,وَلاَ يُبْتَاعُ وَلاَ يُورَثُ وَلاَ يُوهَبُ قَالَ فَتَصَدَّقَ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لاَ جُنَاحَ عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ أَوْ يُطْعِمَ صَدِيقًا غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ مَالاً

> Terjemahan: *"Umar telah mendapat sebidang tanah di Khaibar kemudian dia datang menghadap Nabi Muhammad S.A.W untuk meminta pendapat berkenaan cara menguruskannya, katanya: Wahai Rasulullah! Saya telah mendapat sebidang tanah di Khaibar. Saya belum pernah memperolehi harta yang lebih baik daripada ini. Baginda bersabda: Jika kamu suka, tahanlah tanah itu (wakafkanlah tanah itu) dan kamu sedekahkan manfaatnya. Lalu Umar mengeluarkan sedekah dari hasil tanah itu dengan syarat tanahnya tidak boleh dijual dan dibeli serta diwarisi atau dihadiahkan. Umar mengeluarkan sedekah hasilnya kepada fakir miskin, kaum kerabat dan untuk memerdekakan hamba juga untuk orang yang berjihad di jalan Allah serta untuk bekal orang yang sedang dalam perjalanan dan menjadi hidangan untuk tetamu. Orang yang mengurusnya boleh makan sebahagian hasilnya dengan cara yang baik dan boleh memberi makan kepada temannya dengan sekadarnya."*
>
> (Sahih Muslim, no. 1632)

Menurut Imam Al-Nawawi (1972), hadith ini menunjukkan bahawa amalan wakaf ini sememangnya disyariatkan dalam Islam. Antara keistimewaan wakaf yang dapat difahami secara tidak langsung daripada hadith ini ialah kebaikan amalan wakaf berterusan mengalir kepada pewakaf selagi mana wakafnya dimanfaatkan, di samping mendapat pahala menyedekahkan harta yang disayangi (Imam Al-Nawawi, 1972). Hadith ini menunjukkan bahawa amalan wakaf bukanlah suatu amalan yang baharu, bahkan ianya telah diamalkan pada zaman Baginda Nabi Muhammad S.A.W. Bentuk dan perlaksanaan wakaf ini kemudiannya mengalami perkembangan selari dengan peredaran masa.

Pada dasarnya, konsep wakaf yang diaplikasikan secara meluas pada ketika ini ialah wakaf harta yang mempunyai pelbagai bentuk serta kaedah untuk melaksanakannya. Di Malaysia, antara bentuk amalan wakaf harta yang telah biasa dilakukan ialah wakaf masjid, surau, sekolah, pondok, tanah perkuburan, ladang pertanian, kebun, bendang, hasil sewaan, tanah terbiar, bangunan kedai, rumah kedai, kediaman, wakaf wang tunai, wakaf saham, wakaf kaki, wakaf jemba, wakaf korporat, wakaf pendidikan,

Universiti Utara Malaysia

skim takaful wakaf dan lain-lain harta alih (Ab Rahman, 2009; Don, 2019). Perbahasan mengenai bentuk wakaf telah diperkembangkan lagi apabila takrifan harta dalam Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 2015 diperluaskan dengan meliputi hak yang wujud melalui kemahiran dan perkhidmatan yang dianggap bernilai di sisi syarak seperti hak intelektual (Haniff, Markom, Ismail & Zainoddin, 2023). Kepelbagaian ini menonjolkan sifat *murunah* (anjal) dan *tsabat* (tetap) yang merupakan keistimewaan dalam syariat Allah S.W.T (Don, 2019).

Kajian ini akan membincangkan konsep wakaf yang akan diaplikasikan dalam model bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang dinamakan Bandar Pendidikan Wakaf Padang Terap (BPWPT). BPWPT merupakan sebuah kawasan perbandaran yang akan dibangunkan bagi tujuan memajukan sektor pendidikan di Padang Terap, khususnya Sekolah Menengah Agama Daril Iktisam (SMADI) menerusi konsep wakaf. Kawasan ini akan dilengkapi dengan bangunan masjid, perniagaan, perumahan, industri kecil dan sederhana (IKS), institusi kerajaan, pihak berkuasa tempatan (PBT), asrama pekerja dan tempat rekreasi yang akan memberikan nilai tambah kepada Zon Pendidikan yang berada di dalam kawasan BPWPT. Pembangunan BPWPT akan melibatkan aktiviti pengkomersialan untuk menjana keuntungan dan aliran dana bagi pembangunan dan pengoperasian zon tersebut.

Padang Terap merupakan sebuah daerah di negeri Kedah di mana terletaknya tapak pembangunan BPWPT. Dari sudut geografinya, daerah ini berdekatan dengan sempadan Malaysia-Thailand dan berjiran dengan Daerah Kubang Pasu, Pendang, Sik dan Kota Setar. Tempat ini dipilih bagi menjadi latar tempat untuk sebuah model pembangunan tanah yang berasaskan konsep wakaf dan bertujuan pendidikan atas beberapa faktor. Faktor tersebut adalah seperti berikut:

Universiti Utara Malaysia

i. Padang Terap merupakan daerah yang mempunyai kawasan luar bandar yang luas, rakyat berpendapatan isi rumah bulanan yang rendah dan kadar kemiskinan yang tinggi. Menurut Laporan Survei Pendapatan Isi Rumah 2022, daerah Padang Terap mencatatkan pendapatan isi rumah purata bulanan sebanyak RM4,225 dan insiden kemiskinan mutlak sebanyak 8.9 peratus (DOSM, 2023a) berbanding insiden kemiskinan mutlak dan pendapatan isi rumah purata bulanan Malaysia yang mencatatkan nilai RM8,479 dan 6.2 peratus (DOSM, 2023b). Pembangunan BPWPT memberi peluang kepada keluarga yang kurang berkemampuan untuk mendapatkan pendidikan formal secara percuma. Di samping itu, masyarakat setempat juga memperoleh pelbagai manfaat daripada kewujudan BPWPT menerusi kemudahan yang disediakan dan limpahan ekonomi yang dibawa.

ii. Terdapat banyak institusi agama di daerah ini yang dapat menerima manfaat daripada projek BPWPT. Menurut Jabatan Hal Ehwal Agama Islam Negeri Kedah (JHEIK) (2023), terdapat 10 sekolah agama yang berdaftar di dalam daerah ini. Pembangunan BPWPT akan memberikan impak terhadap institusi tersebut melalui perkongsian sumber dan pengalaman, di samping meningkatkan taraf hidup dan ekonomi masyarakat setempat.

iii. Kedudukan *Kedah Rubber City* (KRC) berhampiran tapak pembangunan BPWPT. Berita Harian (2022) melaporkan bahawa KRC akan menyediakan 15,000 peluang pekerjaan baharu menjelang tahun 2025. Pembangunan BPWPT akan menampung keperluan KRC dari sudut

menyediakan pendidikan, tempat tinggal, tempat rekreasi, perkhidmatan bekalan dan sebagainya (lihat Lampiran 2).

Dalam konteks pembangunan bandar berasaskan wakaf, terdapat beberapa contoh model yang menggabungkan beberapa bentuk wakaf bagi mewujudkan fungsi sebuah bandar bersepadu di Malaysia mahupun luar negara. Projek Bandar Wakaf Madinah Mawaddah (BWMM) yang dirancang di Kuantan merupakan salah satu usaha yang melibatkan kerjasama institusi korporat. Yayasan Pahang, sebagai penyumbang utama wakaf, telah mendedikasikan sebanyak 187 ekar tanah dan RM30 juta bagi pembangunan bandar yang melibatkan rumah persaraan dan unit komersial yang akan disewakan bagi menjana pendapatan yang disimpan dalam satu dana amanah yang khusus (Ramli, Hamdan & Jalil, 2021).

Selain itu, konsep pembangunan bandar berasaskan wakaf dapat dilihat dalam cetusan idea pembangunan semula Kampung Baru yang menggunakan konsep wakaf. Perancangan pembangunan yang dikenali sebagai Wakaf Bandar Kampung Baru Kuala Lumpur ini akan dilengkapi dengan Bank Wakaf Global, Universiti Wakaf Antarabangsa, Perpustakaan Islam Antarabangsa, dan prasarana moden lain menurut Ismail Omar, Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dalam Seminar Bicara Pembangunan Tanah Kampung Baru di Kelab Sultan Sulaiman, Kuala Lumpur, pada tahun 2019 (Omar, 2019).

Di samping model yang telah disebutkan, konsep pembangunan bandar berasaskan wakaf turut dikenali dan telah dipraktikkan di luar negara. Menurut Mohsin dan Maruf (2020) dalam kajian mereka terhadap Wakaf Bandar Pintar Bagi Pendidikan Gontor Darussalam, terdapat beberapa lagi bandar wakaf yang wujud di beberapa negara, iaitu Bandar Wakaf Kesihatan Hamdard di India dan Bangladesh, serta Bandar Kompleks

Universiti Utara Malaysia

Al-Rahmah di Somaliland. Terdapat juga kajian yang menyingkap sejarah wilayah Artvin di Turkiye, sebuah bandar dianggap bandar separa wakaf oleh Atalay (2022). Setiap bandar wakaf ini mempunyai tujuan utamanya yang tersendiri dalam pembangunannya.

Oleh itu, konsep pembangunan bandar berasaskan wakaf bukanlah suatu perkara yang asing dalam dunia Islam, malah amalan tersebut dapat dilihat dalam lipatan sejarah. Mungkin terdapat perbezaan dalam kaedah perlaksanaan konsep konsep pembangunan bandar berasaskan wakaf yang telah disebutkan kerana beberapa contoh yang disebutkan dilaksanakan pada masa lampau dan negara yang mempunyai set perundangan wakaf yang berbeza. Namun, kesemua contoh ini mempunyai tujuan yang sama, iaitu memberi manfaat kepada kumpulan yang disasarkan dan mencapai kemampanan pengoperasian. Konsep pembangunan bandar berasaskan wakaf ini perlu diteroka lagi dalam konteks Malaysia bagi menggalakkan pembangunan berasaskan wakaf yang mampan yang memberi manfaat kepada umat Islam, terutamanya dalam pendidikan.

Universiti Utara Malaysia

BPWPT menjadikan pembangunan pendidikan sebagai menjadi teras utamanya. Pendidikan ini penting bagi setiap lapisan masyarakat, dan telah diisytiharkan sebagai hak asasi bagi kanak-kanak yang akan menjadi generasi yang akan memegang tampuk kepimpinan negara pada masa akan datang. Menurut Artikel 26, Deklarasi Hak Asasi Manusia Sejagat, setiap insan mempunyai hak terhadap pendidikan dan ianya sepatutnya diberikan secara percuma sekurang-kurangnya bagi tahap rendah dan pra-sekolah (PBB, 1948). Namun, hal ini sukar dilakukan oleh negara-negara yang sedang membangun disebabkan kekurangan sumber dan masalah ketirisan. Perkara ini

menyebabkan isi rumah di Malaysia terpaksa berbelanja bagi memastikan anak-anak mereka mendapatkan pendidikan yang secukupnya.

Bagi keluarga yang tidak mampu berbelanja untuk tujuan pendidikan, mereka terpaksa bergantung kepada bantuan kewangan daripada pihak lain seperti Jabatan Kebajikan Masyarakat (JKM) dan Lembaga Zakat. Tanpa bantuan tersebut, anak-anak daripada keluarga kurang berkemampuan tidak berupaya mendapatkan pendidikan sewajarnya. Tambahan pula, faktor sosioekonomi keluarga merupakan antara perkara yang mempengaruhi keciciran dalam pendidikan (Zakari, Abd. Majid & Hussin, 2022). BPWPT yang menjunjung tinggi pembangunan pendidikan menyasarkan untuk memberikan perkhidmatan pendidikan secara percuma kepada para pelajar yang ditajanya menerusi pendapatan aset wakaf bagi mengelakkan keciciran berlaku di kawasan luar bandar Padang Terap.

Disebabkan pentingnya pendidikan kepada masyarakat, golongan cerdik pandai termasuklah para alim ulama telah menubuhkan institusi pendidikan dengan tujuan menyebarkan pengetahuan. Antara sistem pendidikan yang telah wujud di negeri Kedah ialah pendidikan berteraskan Islam yang telah bertapak sekian lama. Hal ini disumbang oleh keadaan Kesultanan Kedah yang menjadi antara kerajaaan terawal di Semenanjung Tanah Melayu yang menerima Islam sebagai pegangan dan cara hidup. Menurut Rawi, Baharudin, Lubis dan Romli (2015), Kedah merupakan antara negeri yang mempunyai sistem pengajian pondok, yang menjadi alternatif bagi pembelajaran agama untuk masyarakat.

Selari dengan arus zaman, sistem pendidikan Islam telah mengalami pemodenan yang menyebabkan kepelbagaian institusi pendidikan Islam, transformasi madrasah dan pengajian Islam tinggi melalui pembangunan intelektual dan sosial moden, campur

Universiti Utara Malaysia

tangan kerajaan negeri dalam memperbaharu dan memodenkan sistem pendidikan, dan perubahan yang berdasarkan cabaran globalisasi dan pluralisasi (Abd. Wahab & Ahmad, 2022). Pada hari ini, terdapat beberapa peringkat pendidikan Islam di Kedah, iaitu rendah, menengah dan tertiari. Beberapa kajian seperti Ayub, Noordin, Sawal, Hassan dan Taha (2020), dan Ahmad, Albasri, Arsad dan Said (2019) menyatakan terdapatnya penglibatan amalan wakaf dalam sesetengah institusi ini yang membantunya dalam menyediakan perkhidmatan pendidikan. BPWPT berhasrat untuk memperjuangkan penawaran pendidikan berteraskan Islam ini secara percuma kepada masyarakat setempat.

Menurut laman e-perkhidmatan kerajaan negeri Kedah, terdapat sepuluh (10) institusi pendidikan Islam yang formal dan berdaftar yang terdiri daripada institusi jenis Sekolah Rendah Agama Rakyat, Sekolah Menengah Agama Rakyat, Sekolah Menengah Agama Bantuan Kerajaan dan Maahad Tahfiz (Bahagian Teknologi Maklumat & Komunikasi Negeri Kedah Darul Aman, 2022). Selain itu, terdapat juga pondok atau institusi tidak formal lain seperti Madrasah Ahmadiah Pak Teh Mad, Darul Hikmah dan Zawiyah Nasiriyyah. Jadual 1.1 di bawah menunjukkan institusi-institusi pendidikan Islam di Padang Terap beserta jenisnya:

Universiti Utara Malaysia

Jadual 1.1: Institusi Pendidikan Islam Padang Terap

Bil.	Nama Institusi	Kategori
1	SMA Al-Khairiah	SAR (Menengah)
2	SMA Assidiqiah Al-Islamiah	SAR (Menengah)
3	SRI Al-Khairiah	SAR (Menengah)
4	SRITI Nurul Hidayah Pekan Naka	SAR (Rendah)
5	SRI Al-Fateh	SAR (Rendah)
6	SMA Daril Iktisam	SABK (Menengah)
7	Maktab Mahmud Padang Terap	SABK (Menengah)
8	Sekolah Islam, Pusat Tahfiz Saidina Abu Bakar	Maahad Tahfiz
9	Maahad Tahfiz Sulaimaniyyah	Maahad Tahfiz
10	Akademi Al-Quran dan Dakwah Ummah	Maahad Tahfiz

Sumber: JHEIK (2023)

Dengan kewujudan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang dibina di Padang Terap ini, perkembangan serta perkongsian kepakaran dalam kalangan institusi pengajian berdekatan yang menggabungkan pendidikan agama, pengetahuan dan kemahiran yang diperlukan bagi memenuhi tuntutan pasaran semasa akan menjadi semakin rancak. Institusi tersebut juga dapat mengambil manfaat daripada model yang dibentuk dalam mewujudkan ekosistem kewangan yang lebih mampan, dan seterusnya menggalakkan tadbir urus yang lebih cekap.

Dalam merealisasikan BPWPT, fasa pembinaannya akan melibatkan sektor korporat secara intensif bagi mempercepatkan lagi proses pembangunan dan merancakkan kegiatan ekonomi setempat. Hal ini dapat dilaksanakan melalui konsep inisiatif pembiayaan swasta (PFI) yang merujuk kepada salah satu kaedah pembiayaan projek sektor awam melalui sektor swasta seperti pihak korporat (Alshawi, 2009). Menurut Diow (2020), prinsip utama perlaksanaan PFI ini di Malaysia ialah pengagihan risiko antara sektor kerajaan dan swasta yang berkesan dan nilai yang memuaskan. Kedua-dua perkara ini menjadi faktor kejayaan sesebuah projek yang melibatkan pihak korporat. Projek bandar pendidikan berasaskan wakaf dapat mengolah konsep ini dalam pengurusan projek tersebut bagi mendapatkan manfaat daripada kepakaran pihak korporat dalam melengkapkan aktiviti pembangunan yang dilaksanakan.

Pandangan pihak berotoriti seperti institusi wakaf, badan pelaksana dan pengamal kewangan Islam dapat memberikan nilai tambah kepada kajian ini, serta melonjakkan usaha ini ke peringkat yang lebih tinggi. Oleh itu, kajian ini akan mengambil kira perspektif pihak tersebut. Di samping itu, kajian ini juga bertindak sebagai panduan bagi fasa yang belum terlaksana, selain memenuhi hasrat bagi model ini untuk direplikasi bagi tujuan perlaksanaan projek wakaf yang lain. Melalui inisiatif ini,

Universiti Utara Malaysia

projek BPWPT diharapkan dapat memberi kesan yang positif terhadap pembangunan ekonomi dan sosial masyarakat Malaysia, khususnya di daerah Padang Terap, Kedah.

1.3 Pernyataan Masalah

Pernyataan masalah merupakan bahagian yang menceritakan permasalahan atau isu yang berlaku pada ketika ini dan memerlukan tindakan bagi memperbaiki situasi tersebut. Pernyataan masalah ini menjadi panduan bagi pengkaji untuk menetapkan konteks, kepentingan dan tujuan bagi sesebuah penyelidikan dibuat. Pernyataan permasalahan ini merupakan titik tolak yang menyebabkan pembentukan model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Pernyataan masalah bagi kajian ini adalah seperti berikut:

i. Tahap keciciran pelajar dalam pendidikan terutamanya di kawasan luar bandar;
ii. Kekurangan peruntukan dana daripada kerajaan;
iii. Ketidakmampuan rakyat berbelanja bagi tujuan pendidikan; dan
iv. Kos yang terlalu tinggi bagi menyediakan pendidikan secara percuma.

Pertama sekali, permasalahan yang dihadapi oleh sektor pendidikan di Padang Terap ialah ianya berisiko berhadapan masalah keciciran pelajar yang disebabkan oleh taraf hidup masyarakat. Halid (2022) melaporkan bahawa soal selidik Jabatan Perangkaan Malaysia pada tahun 2019 menunjukkan 5.8 peratus daripada keseluruhan rakyat Malaysia tercicir daripada sistem pendidikan negara, dan hal ini tentunya memberi kesan kepada produktiviti negara. Menurut Datuk Seri Mahdzir Khalid, Menteri Pembangunan Luar Bandar pada ketika itu, keciciran dalam pendidikan di kawasan

Universiti Utara Malaysia

luar bandar ini berpunca daripada masalah kekeluargaan dan faktor kemiskinan (KPLB, 2021). Tambahan pula, daerah Padang Terap yang mempunyai kawasan luar bandar yang luas telah mencatatkan insiden kemiskinan mutlak sebanyak 8.9 peratus berbanding yang dicatatkan bagi keseluruhan negara pada tahun 2022 (DOSM, 2023a; DOSM, 2023b).

Bagi menangani masalah ini, kerajaan perlu menumpukan kawasan terpencil dan luar bandar seperti Padang Terap untuk memastikan pendidikan menjadi hak yang dapat dinikmati seluruh rakyat Malaysia tanpa ada pengecualian. Hal ini selari dengan pendapat Datuk Seri Mahdzir Khalid dalam sebuah wawancara bersama Berita Harian yang menekankan kepentingan menyediakan pendidikan untuk masyarakat luar bandar (Berita Harian, 2021). Sudah tentunya kerajaan memerlukan perbelanjaan tambahan bagi mewujudkan infrastruktur seperti bekalan air, jalan raya, bangunan sekolah, jaringan internet dan sebagainya bagi merealisasikan hal ini.

Kajian ini dijangka membantu mengurangkan isu keciciran pendidikan di kawasan Padang Terap dengan membantu Kerajaan Persekutuan dalam menyokong pembangunan sektor pendidikan di kawasan tersebut. Melalui pendapatan dana wakaf yang mampan, pembiayaan pembinaan kemudahan pendidikan lengkap serta selari dengan keperluan pelajar dapat dilaksanakan. Di samping itu, projek bandar pendidikan ini juga menyasarkan untuk menyediakan perkhidmatan pendidikan secara percuma kepada masyarakat melalui dana wakaf tersebut. Hal ini sudah tentunya menjadi daya penarik kepada masyarakat setempat yang menyedari kepentingan pendidikan. Keberadaan bandar pendidikan tersebut di tengah-tengah masyarakat turut memudahkan mereka untuk mengakses kemudahan pendidikan. Oleh itu, kewujudan

Universiti Utara Malaysia

bandar pendidikan ini dijangka dapat menurunkan kadar keciciran pendidikan di luar bandar

Setelah itu, isu kekurangan peruntukan dana belanjawan negara bagi pembangunan institusi pendidikan berorientasikan pendidikan Islam juga wujud sehingga menyebabkan pembangunan pendidikan institusi tersebut tergendala. Walaupun bajet yang besar diperuntukkan untuk sektor pendidikan, tetapi peruntukan yang diterima oleh institusi ini masih tidak mencukupi. Ayub *et al*. (2020) menyatakan bahawa kebanyakan Sekolah Agama Rakyat (SAR) termasuklah di Kedah menghadapi masalah pendanaan dan kekangan kewangan dalam membina bangunan serta kemudahan. Akhbar turut melaporkan isu kekangan dana dan ketidakseimbangan peruntukan yang dihadapi institusi pendidikan seperti Sekolah Agama Rakyat (SAR) dalam menguruskan dan membangunkan sekolah (Sinar Harian, 2021; Kosmo, 2023).

Masalah kekurangan peruntukan ini turut menyebabkan ketidakpuasan rakyat terhadap perbelanjaan pendidikan kerajaan. Babulal (2022) melaporkan bahawa hasil dapatan soal selidik atas talian oleh New Strait Times (NST) mendedahkan bahawa masyarakat masih skeptik dengan kecukupan peruntukan yang diberikan untuk Rancangan Makanan Tambahan (RMT). Menurut laporan akhbar lagi, hal tersebut mungkin disebabkan kadar inflasi yang meningkat. Peruntukan yang besar dalam sektor pendidikan juga menyebabkan peruntukan dalam sektor yang lain seperti pertahanan (Kementerian Pertahanan) dan sekuriti makanan (Kementerian Pertanian dan Industri Makanan) dikawal walaupun sektor tersebut signifikan bagi kelangsungan dan kedaulatan negara, sepertimana yang tertulis dalam Belanjawan 2022 yang disediakan Kerajaan Malaysia (2021).

Universiti Utara Malaysia

Selain itu, terdapat isu ketidakmampuan berbelanja bagi tujuan pendidikan dalam kalangan sebahagian anggota masyarakat. Walaupun Malaysia mencatatkan pertumbuhan ekonomi yang baik, keadaannya masih berada pada peringkat pemulihan daripada kesan pandemik COVID-19 yang lalu (Lee, 2022). Rakyat marhaen yang berada pada tangga pendapatan isi rumah B40 dan M40 masih terkesan dengan hal ini lantaran kos sara hidup yang melonjak tinggi akibat inflasi sejak akhir-akhir ini. Pada tahun 2022, daerah Padang Terap mencatatkan pendapatan isi rumah purata bulanan sebanyak RM4,225 berbanding RM8,479 yang merupakan pendapatan isi rumah purata bulanan keseluruhan Malaysia (DOSM, 2023a; DOSM, 2023b). Pada masa yang sama, kadar inflasi negeri Kedah pada ketika itu mencatatkan angka 2.6 peratus dengan kumpulan makanan dan minuman mencatatkan inflasi sebanyak 3.7 peratus (DOSM, 2023c).

Menurut Amra dan Abu Bakar (2022), keadaan ini mengehadkan kuasa membeli rakyat Malaysia pada ketika ini walhal perbelanjaan bagi keperluan persekolahan anak-anak perlu dibuat oleh ibu bapa setiap tahun. Hassan dan Rasiah (2011) menyatakan bahawa perbelanjaan persekolahan yang mencukupi amat penting bagi meningkatkan prestasi pelajar di sekolah, di samping ketersediaan kemudahan persekolahan bagi semua pelajar.

Akhir sekali, pihak kerajaan menghadapi masalah bagi menanggung kos yang terlalu tinggi bagi menyediakan pendidikan secara percuma. Umum diketahui bahawa Kementerian Pendidikan Malaysia (KPM) mendapat peruntukan terbesar menerusi belanjawan tahunan negara. Pada tahun 2021, Belanjawan 2022 memperuntukkan sejumlah RM52.6 bilion atau 16 peratus daripada keseluruhan anggaran belanjawan, manakala Kementerian Pengajian Tinggi (KPT) mendapat peruntukan sebanyak RM

Universiti Utara Malaysia

14.5 bilion (4.4%) (Kerajaan Malaysia, 2021). Peruntukan ini merangkumi perkara berikut:

a) Bantuan Awal Persekolahan (RM450 juta);
b) Kerja-kerja penyelenggaraan dan pembaikan sekolah (RM1 billion);
c) Menaik taraf sekolah-sekolah daif (RM746 juta);
d) Memperkasa agenda pendidikan khas (RM50 juta); dan
e) Rancangan Makanan Tambahan (RM400 juta).

Pada ketika ini, terdapat yuran dikenakan oleh pihak sekolah bagi pelbagai tujuan seperti asrama dan makanan. Selain itu, terdapat bayaran lain yang dikenakan untuk menanggung perbelanjaan akademik dan kokurikulum seperti yuran Persatuan Ibu Bapa dan Guru (PIBG) dan sebagainya. Sekolah-sekolah agama Islam negeri-negeri pula dibolehkan menetapkan yuran masing-masing melalui perlaksanaan seksyen 9, Enakmen Pengawalan Sekolah-Sekolah Agama Islam Negeri 1988. Sebahagian Sekolah Agama Bantuan Kerajaan (SABK) yang menerapkan Kurikulum Azhari dibenarkan untuk mengumpulkan bayaran tambahan bagi menampung perbelanjaan kewangan perlaksanaan dari sudut bantuan perkapita, gaji guru dan peperiksaan yang tidak dipertanggungjawabkan ke atas KPM.

Walaupun demikian, tidak dapat dinafikan bahawa pihak kerajaan sentiasa komited dalam usaha mengurangkan perbelanjaan rakyat untuk mendapatkan pendidikan di sekolah kerajaan dan sekolah bantuan kerajaan. Bermula dari Januari 2012, kerajaan Malaysia telah memansuhkan bayaran tambahan persekolahan kokurikulum, kertas ujian dalaman, sukan tahunan sekolah, kegiatan Pendidikan Islam atau Pendidikan Moral, Majlis Sukan Sekolah-Sekolah Malaysia (MSSM) dan perlindungan takaful. Perdana Menteri Malaysia ketika itu, Datuk Seri Najib Tun Razak dalam satu

Universiti Utara Malaysia

ucapannya pada tahun 2018 menyatakan bahawa segala yuran dan bayaran tambahan persekolahan telah dimansuhkan untuk pendidikan peringkat rendah dan menengah (Berita Harian, 2018). Namun, sepertimana yang telah disentuh, masih terdapat bayaran-bayaran tambahan dikenakan bagi menampung perbelanjaan yang tidak diperuntukkan pihak kerajaan.

Pendidikan secara percuma perlu diberikan sepenuhnya kepada para pelajar yang mendaftar di sekolah kerajaan untuk mengurangkan bebanan kewangan rakyat dan mengurangkan masalah keciciran dalam pendidikan. Bagi menawarkan pendidikan percuma, kos yang tinggi perlu ditanggung secara berterusan. Keperluan kewangan untuk mengoperasikan sesebuah institusi pendidikan seperti sekolah menengah atau institut pengajian tinggi (IPT) amat besar kerana ia melibatkan pembinaan infrastruktur kekal seperti masjid, bangunan akademik dan pentadbiran, asrama serta perpustakaan. Peruntukan kewangan yang mantap juga diperlukan untuk menggaji pekerja yang terdiri daripada kakitangan pentadbiran, pegawai pengurusan, guru, pensyarah, pensyarah kanan, profesor madya dan profesor. Di samping itu, penyelanggaran infrasuktur fizikal serta pembangunan kepakaran insan juga memerlukan sejumlah wang yang banyak.

Memandangkan pihak kerajaan sesebuah negara hanya mampu membiayai sebahagian daripada institusi pendidikan yang bernaung dibawahnya, sektor pendidikan perlu mencari sumber kewangan alternatif yang lebih mampan bagi memastikan institusi tersebut dapat beroperasi sepanjang masa dan mampu memberikan perkhidmatan pendidikan yang terbaik kepada generasi pewaris bangsa. Oleh itu, kaedah mengumpul dana kewangan melalui wakaf yang menepati syariat Islam boleh dipertimbangkan. Hal ini turut disarankan oleh Ariffin, Yahaya, Mohamad dan Yusoff (2021). Wakaf

Universiti Utara Malaysia

membuka jalan kepada orang ramai untuk beramal jariah dimana manfaatnya boleh dinikmati oleh pewakaf dan penerima wakaf di dunia ini dan seterusnya di akhirat kelak (Ismail, Som, Deni & Sulaiman, 2015). Disebabkan amalan wakaf ini bukan suatu yang asing dalam masyarakat, maka konsep wakaf dalam pendidikan wajar dikembangkan lagi peranannya dalam bentuk kerjasama strategik antara institusi pendidikan dengan syarikat-syarikat korporat, orang awam, dan PBT.

Inisiatif bandar pendidikan ini dibuat dengan tekad untuk memansuhkan yuran-yuran lain yang masih dikenakan kepada pelajar untuk mewujudkan suasana pendidikan yang lebih terangkum. Bangunan pendidikan yang akan dibina beserta dengan fungsi bandar yang lengkap ini juga akan merancakkan ekonomi masyarakat setempat, lantas membolehkan penduduk setempat mendapatkan peluang bagi meningkatkan pendapatan isi rumah mereka. Model pembangunan berasaskan wakaf ini juga berupaya membantu meringankan perbelanjaan pihak Kerajaan Persekutuan serta negeri dalam membangunkan sektor pendidikan negara. Replikasi model ini membolehkan projek pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dilaksanakan di tempat bersesuaian yang lain secara meluas.

Oleh itu, kajian ini merupakan antara usaha menangani permasalahan yang disebutkan. Isu keciciran dapat diatasi melalui pembangunan bagi tujuan pendidikan yang lengkap dengan fungsi bandar di kawasan luar bandar. Pada masa yang sama, infrastruktur dan prasarana yang dibina seiring dengan pembangunan ini akan meningkatkan lagi keterangkuman pendidikan masyarakat. Inisiatif bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf juga membantu dalam menyediakan alternatif aliran masuk dana yang mampan. Hal ini membantu institusi tersebut dalam melaksanakan pembangunan yang diperlukan tanpa bergantung kepada bantuan kerajaan semata-mata. Inisiatif ini

Universiti Utara Malaysia

dijangka dapat menyediakan perkhidmatan pendidikan percuma kepada masyarakat melalui pendapatan aset wakaf, lantas meringankan beban yang dihadapi keluarga yang kurang berkemampuan.

Bagi merealisasikan hal ini, kesediaan pembangunan BPWPT perlu diuji dengan melibatkan pandangan pelbagai pihak yang berpengalaman dalam merealisasikan pembangunan tanah wakaf. Penilaian daripada pihak berkenaan dapat memberikan nilai tambah terhadap projek, meningkatkan tahap keupayaan persaingan dan menggalakkan aktiviti pengkomersialan wakaf. Tanpa maklumat yang cukup, perlaksanaan projek pembangunan harta wakaf menjadi tidak sistematik dan menghadapi kesukaran bagi mengimplementasikan strategi pengkomersialan berkesan yang mampu membawa projek tersebut selangkah ke hadapan berbanding projek pembangunan lain.

Dari sudut kelompongan kajian, kajian lepas membincangkan model pembangunan berasaskan wakaf yang berkisar mengenai sebahagian binaan bandar seperti pembangunan masjid, premis perniagaan, dan institusi pendidikan. Perkara ini berbeza dengan kajian ini yang ingin membentuk model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang bersepadu seperti sebuah bandar. Sebahagian model pembangunan berasaskan konsep wakaf dibentuk khusus bagi menghuraikan sebahagian proses pembangunan seperti pengumpulan dana wakaf. Kajian ini berbeza kerana setiap proses dari bermulanya projek wakaf sehingga pembangunannya terlaksana akan dibincangkan secara mendalam dan terperinci. Selain itu, lompong lain yang diperhatikan dalam kajian pembangunan tanah wakaf ialah kekurangan kajian yang melibatkan unsur sektor korporat dalam merancakkan pengkomersialan harta wakaf.

Universiti Utara Malaysia

Lompong kajian yang wujud dalam kajian lepas berbentuk lompong pengetahuan apabila maklumat yang diperoleh tidak dapat menggambarkan sepenuhnya panduan perlaksanaan konsep bandar pendidikan berasaskan wakaf yang mempunyai fungsi yang berintegrasi. Selain itu, lompong pengetahuan-praktikal juga dikenalpasti apabila kurangnya kajian mengenai kebolehlaksanaan konsep bandar pendidikan berasaskan wakaf dari segi perundangan negara Malaysia pada hari ini. Manakala, lompong teori dapat dilihat apabila konsep pembangunan bandar berasaskan wakaf terutamanya bagi tujuan pendidikan masih kurang dibahaskan dalam kajian-kajian yang diterbitkan dalam jurnal berkualiti.

Sebagai rumusan, kajian-kajian lepas tidak menyediakan maklumat komprehensif dan secukupnya bagi pembentukan sebuah model pembangunan berasaskan konsep wakaf bersepadu yang mengumpulkan segenap fungsi bandar di Padang Terap melalui kerjasama strategik bersama pihak korporat. Kerjasama ini berupaya untuk mewujudkan projek wakaf yang mampan tanpa mengharapkan dana luar semata-mata. Oleh itu, kajian ini perlu dilaksanakan bagi memenuhi kelompongan yang ditinggalkan kajian lepas, dan merealisasikan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di Padang Terap.

Universiti Utara Malaysia

1.4 Persoalan Kajian

Bahagian ini memuatkan persoalan yang hendak dijawab menerusi kajian yang dilakukan. Persoalan ini menonjolkan isu dan permasalahan yang cuba diselesaikan menerusi perlaksanaan kajian. Persoalan bagi kajian ini adalah seperti berikut:

i. Apakah konsep wakaf yang sesuai dan praktikal serta bagaimana ianya boleh diaplikasikan dalam pembangunan sebuah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf?

ii. Apakah isu dan cabaran dalam pelaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di Padang Terap (BPWPT)?

iii. Apakah model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang praktikal dan berkesan?

1.5 Objektif Kajian

Bahagian ini menerangkan apa yang hendak dicapai oleh kajian yang dilaksanakan. Ia membantu menyimpulkan tujuan utama kajian dan membantu penyelidik dalam menentukan pendekatan yang akan diambil dalam perlaksanaan kajian. Objektif bagi kajian ini adalah seperti berikut:

Universiti Utara Malaysia

i. Mengenalpasti konsep wakaf yang sesuai dan praktikal untuk pembangunan sebuah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

ii. Mengenalpasti isu dan cabaran dalam pelaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di Padang Terap (BPWPT).

iii. Membentuk model pembangunan bandar pendidikan dengan aplikasi konsep wakaf.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini memberikan penumpuan terhadap pembentukan suatu model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang memberikan penekanan terhadap pembangunan sektor pendidikan di Padang Terap, Kedah. Kawasan Padang Terap menjadi pilihan kerana ia merupakan lokasi tapak pembangunan bandar pendidikan dan mempunyai nilai strategik. Konsep wakaf yang bersesuaian turut dikaji bagi membangunkan kawasan bandar pendidikan ini kerana wakaf diangkat sebagai asas pembangunan bandar yang terletak di atas tanah berstatus wakaf dan bangunan.

Setelah itu, pengenalpastian isu dan cabaran bagi perlaksanana pembangunan bandar pendidikan yang bertunjangkan konsep wakaf turut dibuat bagi mempersiapkan model ini dengan mekanisme penyelesaian masalah yang mungkin akan timbul sepanjang perlaksanaan model ini. Akhir sekali, sebuah model pembangunan bandar pendidikan yang mengaplikasikan konsep wakaf dibentuk berdasarkan dapatan mengenai konsep bersesuaian, isu serta cabaran perlaksanaan seperti yang telah disebut. Model ini dibentuk supaya inisiatif pembangunan berasaskan wakaf ini dapat direplikasikan dan dikembangkan perbahasan kebolehlaksanaannya di lapangan.

Kajian yang menggunakan pendekatan kualitatif ini akan menganalisis kandungan maklumat yang dikumpul melalui kajian keperpustakaan terhadap sumber syariah, undang-undang dan kajian lepas yang berkaitan, serta temubual separa berstruktur bersama pihak institusi wakaf, badan pelaksana dan pakar syariah dan kewangan Islam. Sebagai rumusan, kajian ini menumpukan topik pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf berlatarkan kawasan Padang Terap dengan mengaplikasikan kajian kualitiatif yang menerapkan kajian keperpustakaan, temubual, serta analisis kandungan.

Universiti Utara Malaysia

1.7 Kepentingan Kajian

Kajian ini signifikan kepada pelbagai pihak seperti pembuat dasar, penganjur wakaf, PBT, pentadbiran sekolah, ahli akademik, serta masyarakat dalam perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Pertamanya, dapatan kajian ini dapat dijadikan panduan oleh pembuat dasar dalam menetapkan dasar pembangunan pendidikan ataupun pembangunan pendidikan berasaskan wakaf. Dasar yang akan ditetapkan ini akan memberi manfaat kepada ramai pihak yang ingin melaksanakan inisiatif pembangunan yang serupa. Sebagai contoh, hal ini akan membuka ruang kepada pihak yang ingin menjalankan projek pembangunan berasaskan konsep wakaf melalui prosedur lebih jelas.

Selain itu, penganjur wakaf turut akan mendapat manfaat daripada kajian ini. Kajian ini membolehkan penganjur wakaf bandar pendidikan mendokumentasikan pembangunan BPWPT bagi tujuan rujukan pada masa akan datang. Kajian ini juga dapat menyumbang kepada peningkatan motivasi untuk menjalankan sesebuah projek pembangunan tanah berasaskan wakaf. Seterusnya, kajian ini mampu mengukuhkan usahasama strategik penganjur wakaf dengan pemaju, institusi wakaf, individu, pertubuhan bukan kerajaan, badan kerajaan, serta sektor korporat melalui reputasi yang dibina melalui perlaksanaan kajian ini. Di samping itu, model ini memberi peluang kepada penganjur projek wakaf lain untuk mereplikasi langkah perlaksanaan yang diguna pakai selagi mana hal tersebut bersesuaian dengan keadaan.

Kajian ini turut berguna kepada PBT mahupun pentadbiran sekolah dalam menyediakan strategi pembiayaan untuk kelestarian institusi pendidikan percuma di samping merancakkan pembangunan ekonomi setempat. Hal ini kerana harta wakaf

Universiti Utara Malaysia

yang dikembangkan melalui aktiviti pengkomersialan dapat menjana pendapatan yang mampu menyokong perbelanjaan pengurusan dan pembangunan pihak tersebut. Rujukan terhadap kajian ini juga dapat membantu pihak tersebut untuk menilai kesesuaian bagi perlaksanaan model tersebut di tempat lain.

Seterusnya, kajian ini bermanfaat kepada ahli akademik kerana ia menyumbang kepada badan ilmu berkenaan pembangunan berasaskan wakaf. Kajian ini tentunya menambah pengetahuan pihak tersebut mengenai konsep bandar pendidikan dan kebolehlaksanaan inisiatif wakaf tersebut. Dapatan kajian ini akan memberikan panduan jelas kepada ahli akademik dalam menganalisis kaedah pembangunan yang paling sesuai untuk dilaksanakan. Ahli akademik dapat mengembangkan lagi perbincangan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, serta mengkritik model yang akan dibentuk bagi memberi nilai tambah terhadap model sehingga ia boleh diaplikasikan tanpa menghadapi masalah.

Akhir sekali, masyarakat juga turut memperoleh kebaikan daripada kajian ini melalui kesedaran mengenai amalan wakaf melalui perlaksanaan pembangunan yang telah berlaku. Kesedaran kepentingan dan manfaat wakaf terhadap keadaan sosial dan ekonomi ini akan menimbulkan kecintaan umat terhadap amalan ini. Secara tidak langsung, kajian ini turut menyemarakkan semangat berwakaf dalam kalangan masyarakat, dan meningkatkan penglibatan pelbagai pihak dalam pembangunan harta wakaf. Selain itu, masyarakat akan lebih terdedah dengan konsep wakaf yang lebih luas.

Hasil daripada kajian ini juga, terbentuknya bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang berpandukan acuan akademik dan beradaptasi apabila berhadapan isu-isu yang membantutkan usaha pembangunan. BPWPT bakal memberikan manfaat kepada

Universiti Utara Malaysia

ramai keluarga berpendapatan sederhana dan rendah yang ingin mendapatkan pendidikan dan meningkatkan taraf hidup mereka. BPWPT menyasarkan untuk memberikan perkhidmatan pendidikan percuma yang dapat meringankan beban kewangan isi rumah dan meningkatkan keterangkuman dari sudut pendidikan. Selain itu, dari perspektif ekonomi, keberadaan BPWPT ini akan merancakkan lagi kegiatan ekonomi sekitar kerana ianya sudah pastinya akan menarik minat pengunjung dan penduduk-penduduk baharu. Ia juga dapat menampung keperluan masyarakat setempat dan menyokong pembangunan KRC yang berada berhampiran.

1.8 Definisi Pengoperasian

Definisi pengoperasian dalam kajian ini merujuk kepada penakrifan konsep dengan menggunakan perkataan, idea atau konstruk bagi menjelaskan pengertian terma yang berkaitan dengan kajian (Hoy & Adam, 2016). Berikut ialah definisi pengoperasian bagi terma atau istilah dalam kajian ini:

1.8.1 Wakaf

Sekiranya dilihat dari sudut bahasa, wakaf merupakan perkataan Bahasa Arab terdiri daripada tiga huruf (ف - ق - و) yang membawa maksud berhenti atau tertahan. Praktis wakaf ini dinamakan sedemikian kerana ianya menahan (pemilikan) harta dari sudut tertentu. Dari sudut istilah syarak, wakaf merupakan amalan yang dilakukan dengan menahan harta yang boleh dimanfaatkan dan kekal daripada digunakan oleh pewakaf bagi kegunaan pihak yang harus dan wujud (Al-Khin, Al-Bugha & Al-Syarbaji, 2012).

Dalam tradisi keilmuan Islam, asal usul amalan ini dari sudut siapa yang pertama sekali mengamalkannya dan permulaannya diperdebatkan. Namun, pensyariatan amalan ini

tidak dapat disangkal kerana terdapat *nas* yang jelas mengenainya (Mujani, Taib, Rifin & Khalid, 2018). Malah menurut satu pandangan ulama', amalan ini dilakukan sendiri oleh Baginda Nabi Muhammad S.A.W. sewaktu pembinaan Masjid Quba' ketika penghijrahan Baginda Nabi Muhammad S.A.W. ke Madinah Al-Munawwarah (Kahf, 2003).

Menurut Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) Pindaan 2015, wakaf ialah amalan menyerahkan hak milik apa-apa harta yang boleh dinikmati manfaat atau kepentingannya; menyerahkan manfaat atau kepentingan yang boleh dinikmati daripada apa-apa harta; atau menyumbangkan kepakaran dan perkhidmatan yang boleh dinikmati manfaat atau kepentingannya yang sah di sisi hukum syarak. Antara bentuk amalan wakaf harta yang telah biasa dilakukan di Malaysia ialah wakaf masjid, surau, sekolah, pondok, tanah perkuburan, ladang pertanian, kebun, bendang, hasil sewaan, tanah terbiar, bangunan kedai, rumah kedai, kediaman, wakaf wang tunai, wakaf saham, wakaf kaki, wakaf jemba, wakaf korporat, wakaf pendidikan, skim takaful wakaf dan lain-lain harta alih (Ab Rahman, 2009; Don, 2019).

Universiti Utara Malaysia

1.8.2 Wakaf Pendidikan

Wakaf pendidikan merupakan suatu konsep yang mengkhususkan manfaat daripada wakaf untuk tujuan pendidikan dan pada masa yang sama wakaf tersebut dimanfaatkan oleh orang ramai (Ismail, Muhammad, Noor & Yahaya., 2022). Menurut Ariffin Yahaya, Mohamad dan Yusoff (2022), wakaf pendidikan ialah semua bentuk material berharga sama ada harta, barangan, aset atau tunai yang diinfakkan atas niat wakaf kepada sesebuah institusi atau sektor berkaitan pendidikan secara konsisten atau tidak bagi maksud kegunaan dan faedah orang ramai. Tujuan awal pengenalan konsep ini

ialah bagi mewujudkan sumber kewangan alternatif yang dapat mengurangkan pergantungan institusi pendidikan terhadap peruntukan kerajaan.

1.8.3 Bandar Pendidikan

Bandar pendidikan merupakan gabungan dua perkataan, iaitu bandar dan didik. Bandar bermaksud suatu tempat yang menjadi tumpuan urusan dan mempunyai ramai penduduk, manakala pendidikan pula merujuk kepada perihal mendidik (DBP, 2021). Sementara itu, menurut Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) (2022), bandar didefinisikan sebagai:

"Kawasan yang diwartakan serta kawasan tepu bina yang bersempadan dengannya dan gabungan kedua-dua kawasan ini mempunyai penduduk 10,000 orang atau lebih; atau kawasan pembangunan khusus; atau pusat pentadbiran daerah walaupun penduduknya kurang daripada 10,000 orang dan sekurang-kurangnya 60% penduduknya berumur 15 tahun dan ke atas terlibat dalam aktiviti bukan pertanian."

Konsep ini bukanlah suatu perkara baharu. Sudah terdapat model pembangunan yang menjadikan pendidikan sebagai teras pembangunan bagi sesebuah bandar, misalnya Education City, Al-Rayyan, Qatar. Hecht (2011) menggambarkan '*education city*' sebagai bandar yang menjadikan sistem pendidikan sebagai instrumen utama dalam pembangunan melalui kolaborasi pelbagai sektor dalam mewujudkan pertumbuhan yang signifikan. Antara konsep lain yang dekat dengan bandar pendidikan ialah bandar pintar. Bandar pendidikan yang dimaksudkan dalam kajian ini merujuk kepada pewujudan bandar yang menumpukan sumber atau pendapatannya terhadap sektor pendidikan.

1.8.4 Model Pembangunan

Model ialah suatu gambaran mengenai pengetahuan teratur mengenai sesuatu sistem atau perkara yang dikaji (Jupp, 2006). Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 menyatakan pembangunan merujuk kepada perlaksanaan kerja-kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan atau penukaran jenis kegunaan tanah atau bangunan atau pecah sempadan tanah dan penyatuan tanah. Namun dalam konteks kajian, pembangunan merujuk kepada penggunaan tanah dalam bentuk pembinaan bangunan yang memberikan manfaat kepada institusi pendidikan. Kategori tanah yang dibincangkan dalam kajian ini pula ialah tanah berstatus wakaf dan bangunan. Oleh itu, model pembangunan ialah suatu gambaran komprehensif mengenai penggunaan tanah menerusi pembinaan bangunan pendidikan dan komersial yang menepati objektif yang ingin dicapai.

Universiti Utara Malaysia

1.9 Organisasi Kajian

Kajian ini dimulakan dengan bab pengenalan yang memperkenalkan konsep bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang ingin diterokai. Bab ini menyatakan kepentingan perlaksanaan kajian ini dalam keadaan semasa bagi menyelesaikan isu-isu pendidikan yang membelenggu masyarakat dan negara. Bab pengenalan ini dimulakan dengan pengenalan dan diikuti oleh latar belakang kajian, pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, definisi pengoperasian, dan diakhiri dengan bahagian organisasi kajian.

Bab kedua pula menyentuh sorotan karya-karya terdahulu berkaitan pembangunan berasaskan wakaf. Konsep wakaf harta yang menjadi asas kepada bandar pendidikan

tersebut dikupas secara mendalam dari sudut syarak dan undang-undang bagi memahami bagaimana ianya dapat diterap dalam pembangunan bandar tersebut. Kemudian, kajian lepas berkenaan pembangunan hartanah berasaskan wakaf, isu-isu pembangunan dan model pembangunan berasaskan wakaf diperhatikan untuk mengenalpasti jurang penyelidikan yang masih belum dipenuhi selain membandingkan model-model pembangunan wakaf yang telah dikaji. Bahagian rumusan mengakhiri perbincangan bab ini.

Seterusnya, metodologi yang digunakan oleh kajian ini dalam perlaksanaan kajian ini dibahaskan di dalam bab tiga. Bab ini dimulakan dengan bahagian pengenalan, dan diikuti oleh reka bentuk kajian, rangka kerja kajian dan diakhiri dengan rumusan. Bab ini membimbing pengkaji mengenai prosedur yang akan diikuti dalam menyelesaikan kajian.

Bab empat memuatkan perbincangan mengenai dapatan kajian yang disusun mengikut objektif setelah aktiviti pengumpulan maklumat dan analisis kandungan dijalankan. Bab ini dimulakan dengan pengenalan, dan diikuti oleh bahagian profil responden. Kemudian, disusuli oleh konsep praktikal bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, isu dan cabaran perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan, model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, dan diakhiri dengan rumusan.

Akhir sekali, bab lima membincangkan dapatan kajian yang telah dinyatakan dan kesimpulan penuh bagi kajian ini. Bab ini dimulakan dengan pengenalan, dan diikuti oleh rumusan dapatan, perbincangan dan implikasi dasar, dan diakhiri oleh bahagian limitasi dan cadangan kajian berikutnya. Bab ini merupakan bab terakhir dalam kajian pembentukan model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

Universiti Utara Malaysia

BAB DUA

SOROTAN KARYA

2.1 Pengenalan

Sorotan karya merupakan proses penting dalam perlaksanaan sesebuah penyelidikan disebabkan fungsinya yang signifikan bagi mengenalpasti keperluan menjalankan sesebuah kajian. Menerusi sorotan karya, jurang serta lompong yang ditinggalkan dalam sesuatu bidang oleh kajian-kajian lepas dapat dikenalpasti. Lantas, kajian yang ingin dilaksanakan telah dirangka secara khusus bagi memenuhi lompong tersebut, dan membolehkan pengetahuan mengenai model pembangunan berasaskan konsep wakaf berkembang.

Dalam bab ini, konsep wakaf harta akan dibincangkan dari sudut syarak dan undang-undang, serta dikaitkan dengan konteks kajian ini. Setelah itu, kajian-kajian lepas mengenai pembangunan hartanah berasaskan wakaf akan dibentangkan bagi mengenalpasti tema, penemuan penting, dan keperluan yang menjustifikasikan perlaksanaan kajian ini. Selain itu, sorotan dibuat terhadap isu-isu pembangunan melibatkan wakaf, sebelum model pembangunan berasaskan konsep wakaf sedia ada dibincangkan secara terperinci. Bab ini diakhiri oleh rumusan mengenai konsep wakaf serta sorotan karya yang dibincangkan.

2.2 Konsep Wakaf Harta

Wakaf menurut al-Zuhayli (2010) dan Al-Khin *et al.* (2012), merupakan penahanan harta yang boleh dimanfaatkan dan kekal *'ain*nya daripada digunakan oleh pewakaf

bagi kegunaan pihak yang harus dan wujud. Amalan wakaf dilakukan dengan pewakaf menyerahkan pemilikannya terhadap sesuatu harta kepada Allah S.W.T., di mana harta tersebut diuruskan oleh pihak pemegang amanah yang menjalankan pengurusan terhadap harta sesuai dengan niat pewakaf dan hukum yang ditetapkan Allah S.W.T.

Sebuah hadith riwayat Sahih Muslim menceritakan apabila seorang sahabat Nabi Muhammad S.A.W., iaitu Abu Talhah Al-Ansariy mendengar ayat ini, timbul hasrat dalam hatinya untuk menginfakkan harta yang paling disukainya, iaitu Bairaha' yang merupakan sebuah ladang kurma berdekatan Masjid Al-Nabawi kepada Allah dan Rasul-Nya, yakni manfaatnya diberikan kepada orang ramai (Sahih Muslim, no. 998a). Hal ini merupakan salah satu bentuk *infaq 'ain* harta kekal yang berlaku pada zaman Nabi Muhammad S.A.W. dan diperakukan oleh Baginda Nabi Muhammad S.A.W. sendiri.

Selain itu, terdapat hadith mengenai pertanyaan Sayyidina Umar Al-Khattab kepada Nabi Muhammad S.A.W. terhadap tanah Khaibar yang diperolehnya. Salah satu riwayat merakamkan jawapan Nabi Muhammad S.A.W. kepada Sayyidina Umar R.A.:

إِنْ شِئْتَ حَبَّسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا

Terjemahan: *"Sekiranya mahu kamu wakaflah ia dan sedekahkan hasilnya."*

(Sahih Muslim, no. 1632)

Maksud wakaf dalam sabdaan Baginda Nabi Muhammad S.A.W. ini diterangkan dalam hadith yang sama, iaitu harta yang diinfakkan itu ditegah daripada dijual, diwarisi dan dihadiahkan kepada pihak lain, manakala manfaat harta tersebut disedekahkan kepada orang ramai. Namun, terdapat beberapa keadaan yang membenarkan suatu harta wakaf untuk dijual. Menurut Al-Zuhayli (1997), fuqaha'

mengharuskan jual beli harta wakaf sekiranya harta tersebut tidak dapat memberikan manfaat melainkan ianya dijual dengan syarat-syarat tertentu. Meskipun begitu, ruang bagi perlaksanaan *istibdal* ataupun jual beli harta wakaf ini agak sempit dalam mazhab Al-Syafie terutamanya ke atas harta wakaf seperti bangunan masjid (Amin & Muda, 2019).

Sepertimana amalan lain dalam muamalat Islam, amalan wakaf juga mempunyai rukun dan syaratnya yang tersendiri bagi menjadikan amalan tersebut sah di sisi syarak, dan terlaksana. Hal ini dikumpulkan oleh para fuqaha' melalui penilaian terhadap sumber-sumber hukum seperti ayat Al-Quran, hadith, *ijma*', *qiyas*, dan sumber yang tidak disepakati lain. Rukun amalan wakaf terdapat empat (4), iaitu *al-waqif* (pewakaf), *al-mauquf* (harta yang diwakafkan), *al-mauquf 'alaih* (penerima manfaat wakaf), dan *sighah* (pengesahan perlaksanaan akad) (Al-Zuhayli, 2010).

Fokus diberikan kepada rukun kedua bagi amalan wakaf, iaitu harta yang diwakafkan atau *mauquf*, di mana rukun ini turut mempunyai syarat yang tertentu. Menurut Al-Zuhayli (2010), dalam mazhab Al-Syafie, harta yang diwakafkan itu perlulah *'ain* yang tertentu serta bersifat kekal atau tahan lama. Sifat ini terdapat pada harta tak alih seperti tanah dan rumah, dan harta alih seperti baju, kitab, wang dan kenderaan pada hari ini. Kemudian, harta yang diwakafkan juga perlulah suatu yang wujud, bukannya harta yang belum ada. Seterusnya, harta yang diwakafkan juga hendaklah harta yang diiktiraf dari sudut syarak, diketahui dan dimiliki. Rukun ini menjadi perbincangan utama dalam kajian ini kerana pembangunan bandar pendidikan ini berasaskan konsep wakaf harta yang mempunyai pelbagai bentuk dan kaedah perlaksanaan.

Universiti Utara Malaysia

2.2.1 Amalan Wakaf Menurut Mazhab Fiqh Empat

Perbahasan amalan wakaf disebutkan dalam kitab-kitab fiqh mazhab Hanafi, Maliki, Syafie dan Hambali secara terperinci. Wakaf diperakui sebagai suatu ibadat yang *mandub* (digalakkan), dan memberikan manfaat kepada pewakaf dari sudut ganjaran kebaikan ukhrawi, di samping memberi manfaat duniawi kepada penerima wakaf. Wakaf menurut mazhab Syafie adalah seperti berikut:

حبس مال معين قابل للنقل يمكن الانتفاع به، مع بقاء عينه وقطع

التصرف فيه على أن يصرف في جهة خير، تقربا إلى الله تعالى

> Terjemahan: *"Penahanan harta tertentu yang boleh berpindah pemilikannya, boleh dimanfaatkan dengan kekal mata benda harta tersebut, dan memutuskan (keupayaan pewakaf) untuk melakukan urusan pada harta tersebut, dengan tujuan yang baik, iaitu mendekatkan diri kepada Allah Taala."*
>
> Sumber: Imam Al-Ghazzi (2005)

Universiti Utara Malaysia

Takrifan yang dikemukakan oleh Imam Ibn Qasim Al-Ghazzi ini meliputi empat (4) rukun dan syarat-syarat bagi amalan wakaf. Imam Al-Bajuri (2013) menyebut bahawa kalimah *al-Habsu* (penahanan) itu merupakan isyarat kepada *al-sighah* (lafaz akad) yang mengungkapkan keredaan dua (2) jenis pihak yang terlibat dalam wakaf, iaitu *al-waqif* (pewakaf) dan *al-mauquf 'alaih* (penerima wakaf). Manakala perkataan *mal* (harta) itu merujuk kepada rukun wakaf keempat, iaitu *al-mauquf* (harta wakaf).

Syarat pertama wakaf berdasarkan takrif ini ialah harta yang diwakafkan hendaklah ditentukan dan jelas. Syarat yang seterusnya ialah harta wakaf tersebut hendaklah boleh dipindahkan pemilikannya daripada pewakaf untuk digunakan bagi tujuan wakaf. Syarat ini disebutkan bagi mengeluarkan harta-harta yang tidak boleh

dipindahkan pemilikannya kepada pihak lain seperti *al-mustauladah* (hamba perempuan yang didatangi tuannya dan melahirkan anak tuannya) dan *mukatib* (hamba yang mendapatkan persetujuan tuannya bagi penebusan dirinya dengan harga tertentu), dan harta-harta yang tidak dipunyai oleh pewakaf.

Syarat ketiga pula ialah boleh dimanfaatkan dengan kekal mata benda harta tersebut, iaitu tidak berhenti pemanfaatan daripada harta wakaf itu seperti tanah pertanian. Maka terkeluar daripada harta yang boleh diwakafkan ini harta-harta yang tidak berterusan kekal mata bendanya seperti makanan dan sebagainya. Kemudian, syarat seterusnya ialah wakaf memutuskan keupayaan pewakaf untuk melakukan sebarang urusan terhadap harta wakaf sama ada jual beli, hibah atau sedekah. Syarat ini menunjukkan bahawa harta tersebut dikeluarkan daripada pemilikan dan penguasaan pewakaf. Syarat yang terakhir ialah menentukan tujuan amalan wakaf itu dibuat dan tujuannya hendaklah tujuan yang baik bagi mendekatkan diri kepada Allah S.W.T., iaitulah untuk tujuan yang *mubah* (harus) dari sisi syarak.

Universiti Utara Malaysia

Manakala, dalam mazhab Hanafi, Imam Abu Hanifah menakrifkan wakaf sebagai:

حبس العين على ملك الواقف و التصدق بالمنفعة

> Terjemahan: "*Menahan suatu mata benda dalam pemilikan pewakaf dan menyedekahkan manfaatnya (mata benda tersebut).*"
>
> Sumber: Imam Al-Musili (2010)

Imam al-Musili (2010) menukilkan pendapat Imam Abu Hanifah dan Zufar yang menyatakan wakaf terlaksana apabila pemerintah menyatakan perbuatan itu sebagai wakaf ataupun pewakaf mewasiatkan supaya wakaf dilakukan. Menurut pendapat ini, harta yang diwakafkan itu masih dalam pemilikan pewakaf dan dibolehkan harta tersebut untuk dijual beli atau diwariskan apabila pewakaf meninggal dunia. Imam

Ya'qub bin Ibrahim dan Imam Muhammad bin Hassan Al-Syaibani mempunyai pandangan yang berbeza mengenai perkara ini. Menurut keduanya, tidak disyaratkan pengisytiharan pemerintah ataupun wasiat untuk suatu wakaf itu terlaksana. Menurut Imam Muhammad bin Hassan Al-Syaibani, terdapat empat (4) syarat bagi amalan wakaf, iaitu penyerahan harta wakaf kepada *mutawalli* (pengurus wakaf), terpisahnya harta wakaf, tiada pensyaratan oleh pewakaf bagi mendapatkan manfaat wakaf dan berkekalan manfaatnya.

Pendapat mazhab Maliki mempunyai persamaan dengan pandangan Imam Abu Hanifah dari sudut mengekalkan harta wakaf dalam pemilikan pewakaf. Namun, perbezaan pandangan mazhab ini dengan pandangan Imam Abu Hanifah ialah wakaf terlaksana tanpa perlu pengisytiharan oleh pemerintah (Al-Dusuqi, 2019). Syeikh Wahbah Al-Zuhayli (2014) menyatakan takrif wakaf dalam mazhab Maliki, iaitu:

هو جعل منفعة مملوك ولو كان مملوكاً بأجرة أو جعل غلته كدراهم

لمستحق بصيغة مدة ما يراه المحبس

> Terjemahan: *"Wakaf merupakan perbuatan memberikan manfaat sesuatu harta yang dimiliki seseorang, walaupun (harta tersebut dimiliki) secara sewa, ataupun menjadikan pendapatan daripada harta tersebut sebagai contoh (dalam bentuk) dirham kepada mereka yang berhak dengan sighah, selama mana yang dikehendaki pewakaf."*
>
> Sumber: Al-Zuhayli (2014)

Takrifan ini menunjukkan wakaf dalam mazhab Maliki tidak mengeluarkan pemilikan harta yang diwakafkan daripada pemilikan pewakaf. Malah pewakaf boleh menentukan tempoh masa untuk wakaf dilaksanakan terhadap harta miliknya, sekalipun ia dimiliki secara tidak sempurna. Hal ini dikenali sebagai *waqf muaqqat* (wakaf bertempoh). Dalam mazhab Maliki, rukun wakaf ini sama seperti mazhab yang

lain. Antara perkara yang menarik untuk diperbincangkan dalam mazhab ini ialah keharusan mewakafkan harta boleh alih seperti wang, haiwan ternakan, pakaian, kuda, senjata dan sebagainya. Di samping itu mazhab Maliki mengharuskan wakaf ditujukan kepada manusia atau bukan manusia, sama ada manusia atau bukan manusia itu wujud atau tiada, telah lahir atau masih dalam keadaan janin, tertentu ataupun tidak tertentu, muslim atau *zimmi*, jauh ataupun dekat (Al-Zuhayli, 2014), dalam semua keadaan ini wakaf adalah terlaksana.

Seterusnya, bagi mazhab Hambali, amalan wakaf ialah menahan *'ain* harta wakaf dan menyedekahkan hasil daripada harta wakaf itu ke jalan Allah S.W.T. Imam Abdullah bin Ahmad menyebut:

وهو تحبيس الأصل و تسبيل الثمرة

Terjemahan: "*Wakaf itu penahanan asal ('ain harta wakaf) dan menggunakan buahnya ke jalan Allah S.W.T.*"

Sumber: Al-Maqdisi (2003)

Universiti Utara Malaysia

Berdasarkan takrifan ini, harta wakaf tidak boleh dipindahkan pemilikannya sama ada melalui urusan jual beli, hibah, pewarisan dan sebagainya. Pewakaf sudah tidak lagi menguasai atau memiliki harta yang diwakafkannya.

Terdapat tiga (3) syarat dalam perlaksanaan wakaf menurut Imam Abdullah bin Ahmad, iaitu:

i. Harta yang diwakafkan hendaklah harta yang hukumnya harus dalam pembeliannya;
ii. Harta yang diwakafkan hendaklah dapat dimanfaatkan secara berterusan dengan kekal harta tersebut; dan
iii. Wakaf yang dibuat hendaklah bertujuan kebaikan dan kebajikan.

Sebagai rumusan, meskipun wakaf dipersetujui sebagai salah satu daripada bentuk-bentuk *infaq*, para ulama' berbeza pandangan mengenai perlaksanaannya (Ab Ghani, Yasin & Jalal, 2018). Hal ini dapat ditilik daripada takrifan wakaf menurut mazhab fiqh tersebut. Terdapat beberapa aspek perbezaan dalam perlaksanaan yang boleh diperhatikan, iaitu pemilikan harta wakaf dan implikasi daripada pemilikannya. Dari sudut pemilikan harta, mazhab Hanafi dan Maliki berpendapat pemilikan harta wakaf tidak keluar daripada pegangan pewakaf, manakala mazhab Syafie dan Hambali berpandangan harta wakaf sudah tidak lagi dimiliki oleh pewakaf. Kedua-dua pendapat ini mempunyai implikasi tersendiri terhadap pewarisan harta pusaka serta tempoh wakaf dijalankan.

2.2.2 Perlaksanaan Wakaf di Malaysia

Perlaksanaan wakaf pada hari ini tertakluk kepada undang-undang negara masing-masing. Di Malaysia, terdapat beberapa dokumen undang-undang yang boleh dijadikan rujukan dalam perlaksanaan wakaf, iaitu Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri dan Enakmen Wakaf Negeri (Kader, 2016). Setiap negeri mempunyai undang-undang wakaf yang tersendiri. Hal ini boleh menyebabkan takrifan wakaf tidak seragam. Justeru amalan wakaf turut ditakrifkan dalam dokumen undang-undang. Amalan wakaf didefinisikan dalam Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah Darul Aman) 2008 adalah seperti berikut:

"Apa-apa harta yang boleh dinikmati manfaat atau faedahnya untuk apa-apa tujuan khairat sama ada sebagai wakaf am atau wakaf khas menurut Hukum Syarak tetapi tidak termasuk amanah sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Pemegang Amanah 1949 [Akta 208]"

Sumber: Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah Darul Aman) 2008, Bahagian 1, Seksyen 2

Definisi ini merujuk wakaf bukan sebagai perbuatan pewakaf akan tetapi kepada harta yang diwakafkan (Kader, 2016). Hal ini berbeza dengan istilah syarak dan juga istilah yang digariskan Jabatan Wakaf, Haji dan Zakat (JAWHAR) dalam Manual Pengurusan Model Perundangan Wakaf. Walau bagaimanapun, Kader (2016) mendapati Enakmen Wakaf Selangor, Negeri Sembilan dan Melaka telah menggunakan takrifan wakaf yang merujuk kepada perbuatan mewakaf selari dengan istilah syarak. Takrif wakaf dalam Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) pindaan tahun 2015 adalah seperti berikut:

"(a) menyerahkan hak milik apa-apa harta yang boleh dinikmati manfaat atau kepentingannya; (b) menyerahkan manfaat atau kepentingan yang boleh dinikmati daripada apa-apa harta; atau (c) menyumbangkan kepakaran dan perkhidmatan yang boleh dinikmati manfaat atau kepentingannya, sama ada sebagai wakaf am atau wakaf khas, menurut Hukum Syarak, tetapi tidak termasuk amanah yang ditakrifkan di bawah Akta Pemegang Amanah 1949 [Akta 208]."

Sumber: Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) Pindaan Tahun 2015, Bahagian 1, Seksyen 2

Selain undang-undang yang berkaitan terus dengan wakaf, perlaksanaan wakaf di Malaysia turut tertakluk kepada dokumen perundangan yang berkaitan harta dan kontrak. Kanun Tanah Negara (KTN) 1965, sebagai contoh, menjadi sumber utama bagi wakaf yang berbentuk tanah kerana pemilikan tanah yang diwakafkan perlu didaftarkan di bawah Majlis Agama Islam Negeri (MAIN). Penggunaan tanah yang diwakafkan juga tertakluk kepada syarat yang digariskan PBT.

Bagi konteks BPWPT, Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah Darul Aman) 2008 menjadi rujukan bagi perlaksanaan projek wakaf ini dari sudut pembangunan dan pengurusan. Ia merupakan enakmen induk bagi pentadbiran agama Islam di negeri Kedah. Enakmen ini pertama kali diperkenalkan pada tahun 1962 dengan nama Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Kedah No. 9 ketika

Universiti Utara Malaysia

pentadbiran undang-undang Islam di negeri-negeri mula untuk dikanunkan. Beberapa pindaan telah dibuat terhadap enakmen ini, iaitu pada tahun 1963, 1965, 1971, 1975, 1976, 1980 dan 1984 (Dimon, 2021).

Pada tahun 2008, kerajaan negeri Kedah telah meluluskan Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah Darul Aman) 2008 bagi menggantikan Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Kedah No. 9 Tahun 1962 (Noor, Ghazali & Rani, 2016). Ia merupakan usaha bagi menyeragamkan lagi undang-undang pentadbiran agama Islam di negara ini. Enakmen ini mengadaptasi draf model pentadbiran undang-undang agama Islam tanpa melakukan pengubahsuaian signifikan terhadap kandungan dan penyusunannya. Peruntukan bagi perlaksanaan pentadbiran wakaf boleh dilihat dalam seksyen 52 sehingga 56 dalam enakmen ini.

Rumusannya, amalan mewakafkan harta untuk kegunaan orang ramai merupakan suatu perbuatan yang disyariatkan Islam melalui dalil-dalil yang disepakati. Namun begitu, seseorang individu Muslim, terutamanya pihak yang memegang dana wakaf, perlu mengamati proses perundangan yang perlu dilalui bagi memastikan projek wakaf yang diuruskan terlaksana dan tidak mengalami kesulitan di kemudian hari. Lebih-lebih lagi apabila hal tersebut boleh dielakkan sedari awal dengan literasi undang-undang yang lebih baik. Undang-undang yang digubal bukanlah untuk memberikan kesukaran kepada penganjur wakaf, bahkan untuk menjaga kepentingan peserta-peserta. Oleh itu, konsep wakaf harta dari kaca mata Islam hendaklah disepadukan dengan kefahaman mengenai peruntukan undang-undang berkaitan agar sesebuah projek wakaf itu berhasil mencapai tujuan utamanya, iaitu menyebar luaskan manfaat terhadap orang ramai.

Universiti Utara Malaysia

2.3 Kajian Pembangunan Berasaskan Wakaf Dalam Pendidikan

Penelitian terhadap kajian lepas mendapati terdapat usaha untuk membentuk model pembangunan yang bertunjangkan wakaf sebagai teras utamanya. Konsep wakaf yang membolehkan harta yang diwakafkan itu dimanfaatkan secara berterusan oleh masyarakat menjadi perbahasan yang menarik dalam usaha membangunkan tanah pada hari ini kerana idea tersebut mempunyai unsur kemampanan. Ianya menjadi salah satu alternatif bernas yang dapat menyokong usaha perancangan bandar oleh pihak kerajaan melalui sokongan sumber kewangan luar, dan membantu mereka mengurangkan beban perbelanjaan pembangunan.

Penelitian terhadap kajian lepas menunjukkan para sarjana membincangkan soal pendanaan bagi membiayai pembangunan di atas tanah wakaf. Hal ini kerana kos pembangunan yang terpaksa ditanggung sangat tinggi dan sukar dilaksanakan tanpa melibatkan pewakaf yang ramai. Azganin, Kassim dan Sa'ad (2021) mengkaji bagaimana model pendanaan awam yang dibangunkan mereka dapat menyediakan sumber pendapatan alternatif untuk institusi wakaf dan peladang. Hasil kajian mencadangkan dua (2) model pendanaan awam, iaitu model aset wakaf dan model wakaf tunai yang berbeza dari sudut struktur dan kaedah pembiayaan. Kajian ini turut menyediakan perimeter untuk pihak yang terlibat dalam model yang dibangunkan. Model ini tidak memberikan penekanan terhadap perbincangan pemberi dana daripada kalangan korporat seperti yang difokuskan dalam kajian bandar pendidikan ini.

Sementara itu, Thaker dan Pitchay (2018) membentuk model pembangunan tanah wakaf secara pendanaan awam yang dikenali sebagai model wakaf pembiayaan orang ramai (CWM). Hasil kajian ini menemui model yang mengandungi dua (2) pihak, iaitu institusi wakaf dan pemberi dana. Institusi wakaf boleh terdiri daripada MAIN atau

Universiti Utara Malaysia

JAWHAR. Manakala penyumbang terdiri daripada orang ramai. Kajian ini mempunyai persamaan idea dengan kajian ini, iaitu dari sudut memasukkan elemen ganjaran terhadap pemberi dana dalam model bagi menarik minat penyumbang. Model CWM Thaker dan Pitchay (2018) ini menggabungkan model pendanaan awam berasaskan sumbangan dengan model pendanaan awam berasaskan ganjaran. Namun, kajian ini juga tidak mengkhususkan pemberi dana dari sektor korporat.

Kajian Ishak dan Aderemi (2022) pula sedikit berbeza dari sudut tujuan pendanaan wakaf dibuat. Kajian ini meneroka potensi pendanaan awam berasaskan wakaf sebagai kaedah mendapatkan dana bagi pemuliharaan barangan atau tapak warisan Islam di Malaysia. Hasil kajian menemui beberapa cabaran dalam memastikan kejayaan kempen pendanaan awam bagi meningkatkan kesedaran dalam kalangan masyarakat mengenai pemuliharaan tapak warisan Islam serta mendapatkan keizinan dan kerjasama daripada pihak berkuasa negeri. Kajian ini menunjukkan bahawa pendanaan awam wakaf ini boleh digunakan bagi tujuan yang luas selagi mana tidak bertentangan dengan syarak.

Universiti Utara Malaysia

Hasil kajian ini juga mendapati bahawa pendanaan awam berasaskan wakaf berpotensi untuk meningkatkan kecaknaan kerajaan terhadap perkembangan wakaf. Selain itu, ia juga telah menyumbang kepada kewujudan pelbagai institusi wakaf seperti Yayasan Waqaf Malaysia (YWM) dan JAWHAR, serta penerokaan platform myWakaf. Pendanaan awam berasaskan wakaf ini juga merupakan faktor kejayaan pendanaan awam di Eropah dalam usaha baik pulih warisan muzium (Ishak & Aderemi, 2022). Pada masa yang sama usaha ini meningkatkan penglibatan awam dalam penjagaan warisan serta kesedaran masyarakat. Model pendanaan awam ini mempunyai persamaan dari sudut mewujudkan wakaf yang mampan melalui aktiviti

penyelenggaraan dan pemuliharaan, namun tidak tertumpu kepada pemberi dana korporat.

Kajian mengenai pendanaan wakaf diteruskan lagi oleh Medias, Pambuko dan Artha (2021) yang mencadangkan model pembiayaan alternatif dalam bentuk platform pendanaan awam wakaf untuk institusi Muhammadiyah yang berhadapan masalah kewangan. Model ini melibatkan institusi wakaf, pihak berkuasa, platform berasaskan jaringan web, pemberi dana, dan gerbang dalam talian. Kajian bandar wakaf boleh mendapat manfaat daripada kajian ini dari sudut merangka kaedah mendapatkan dana yang mengaplikasikan teknologi digital. Namun, kajian ini tidak terperinci sehingga membincangkan bagaimana kelangsungan harta wakaf dapat dicapai. Oleh itu, kajian pembangunan bandar pendidikan boleh menjawab persoalan ini kerana antara matlamat yang ingin dicapai ialah kemampanan pendapatan.

Setelah itu, sarjana turut membincangkan pengaplikasian konsep koperasi dalam pembangunan tanah wakaf. Pitchay, Thaker, Mydin, Azhar dan Latiff (2018) menawarkan alternatif pembiayaan untuk membangunkan tanah wakaf terbiar melalui konsep koperasi dan wakaf. Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif yang sama seperti kajian-kajian yang disebutkan. Model ini menganggap pewakaf sebagai peserta dalam projek wakaf yang didanai oleh wakaf tunai yang terkumpul. Maka, pewakaf mendapat keistimewaan untuk menerima manfaat daripada projek pengkomersialan yang dibangunkan ke atas tanah wakaf. Oleh itu, pewakaf akan lebih sedar mengenai manfaat tanah wakaf tersebut. Kajian ini mempunyai persamaan dari sudut memberikan manfaat kepada pemberi dana atau pewakaf. Ia boleh diaplikasikan dalam model yang ingin melibatkan korporat dalamnya.

Universiti Utara Malaysia

Salah satu kajian yang mempunyai persamaan strategi dalam pembangunan bandar pendidikan ialah Sari (2022) yang memperkenalkan model pengurusan perancangan minimarket produktif dalam kajian kes terhadap minimarket Al-Khaibar di Indonesia. Model ini dipraktikkan untuk pembangunan pasaraya, iaitu sebahagian daripada fungsi bandar. Namun, kajian ini tidak menerangkan bagaimana kemampanan wakaf dapat dicapai kerana hanya memfokuskan fasa sebelum dan semasa pembangunan minimarket tersebut.

Menumpukan aspek pelaburan, kajian Islamiyah, Syofiyatun, Kusuma dan Medias (2020) mengenalpasti dan meneroka model pemerkasaan tanah wakaf di Magelang dan peranannya dalam pembangunan Badan Amal Muhammadiyah. Model ini bertujuan memperkasakan tanah terbiar menggunakan pertanian dan perniagaan komersial. Perlaksanaan kedua-dua perkara ini kemudiannya akan berdasarkan konsep dan akad muamalat yang sesuai. Model ini juga boleh dirujuk kerana mempunyai elemen pembangunan yang sama dengan bandar pendidikan. Model ini juga boleh dianggap sebagai model pelaburan yang dapat membantu bandar pendidikan merangka strategi bagi mencapai kemampanan dari sudut pembangunan.

Para sarjana juga mengupas dan menilai model yang telah dilaksanakan di lapangan. Antara kajian yang menilai model yang amat mirip dengan pembangunan bandar pendidikan ialah Ramli *et al.* (2021) yang mengkaji dan menganalisis struktur model wakaf Madinah Mawaddah yang termasuk tadbir urus, pengurusan dan prinsip syariah yang digunakan. Model ini hampir kepada aspirasi bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang menumpukan pendidikan sebagai teras utamanya. Namun, kajian ini berbentuk penilaian dan gambaran terhadap model pembangunan wakaf dan tidak melibatkan pembentukan model. Walaupun demikian, kajian ini membantu

Universiti Utara Malaysia

memberikan input terhadap model wakaf bandar pendidikan yang ingin dibentuk kerana beberapa persamaan elemen seperti penglibatan korporat dan bandar yang berintegrasi.

Selain itu, Hanefah, Jali, Ramli, Sabri, Nawal dan Shahwan (2015) mengkaji model wakaf yang digunakan oleh pihak berkaitan seperti Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) dan Johor Corporation (JCORPS) di Iskandar Malaysia, dan menyarankan model yang berpotensi yang dapat diaplikasikan dalam wilayah yang sama. Model wakaf dalam Iskandar Malaysia boleh dikategorikan kepada tiga (3) jenis, iaitu wakaf hartanah, wakaf tunai dan wakaf korporat. Model ini menggabungkan pelbagai konsep wakaf, dan hal ini diperhatikan dalam merangka model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

Para sarjana turut mengkaji praktik semasa dalam pembangunan berasaskan wakaf. Buktinya, Hassan, Alias, Mahamood dan De Costa (2021) mengulas serta menilai literatur praktik dan pendekatan pembangunan tanah wakaf di Malaysia yang boleh dimanfaatkan oleh MAIN. Empat (4) pendekatan dan praktik digunakan dalam pembangunan tanah, iaitu usahasama dan perkongsian, bantuan kerajaan, penyertaan awam dan pengurusan dalaman MAIN. Kajian tidak fokus kepada perspektif pemegang amanah selain MAIN, namun ia boleh digunakan bagi mengenalpasti pendekatan yang diambil kajian bandar pendidikan ini.

Berbeza pula kajian Bello (2020) yang menilai pelbagai model pembiayaan wakaf dalam menyediakan perumahan wakaf di dalam negara Malaysia. Kajian ini mendapati bahawa Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan (MAIWP) menggunakan model *Built, Operate & Transfer* (BOT) dalam program pembangunan hartanya, dan model ini dapat membantu dalam pembangunan hartanah wakaf. Kajian ini mendedahkan

beberapa kaedah yang digunakan dalam perlaksanaan wakaf seperti BOT, Kolaborasi, Penebusan dan Sukuk. Kajian ini dapat dijadikan panduan kerana telah diaplikasikan oleh institusi berintegriti seperti MAIWP. Dalam konteks kajian yang akan dilakukan, ianya boleh dijadikan garis panduan dalam pembinaan kawasan perumahan di bandar pendidikan yang dirancang.

Selain itu, sarjana juga memerhatikan kepentingan wakaf terhadap pembangunan sektor ekonomi atau projek tertentu. Kajian Azizan, Alwi, Ali dan Muhamat (2021) mengulas model sedia ada untuk sektor pertanian dalam kajian lepas. Kajian mendedahkan bahawa terdapat empat (4) instrumen pembiayaan bagi model pembangunan perniagaan dan tanah pertanian wakaf, iaitu instrumen berasaskan hutang, instrumen berasaskan ekuiti, instrumen yang dibiayai sendiri seperti pajakan atau *ijarah*, wakaf tunai dan saham wakaf, dan instrumen sekuriti Islam. Model yang dikemukakan dalam kajian ini boleh dibandingkan dengan kajian bandar pendidikan ini bagi menilai aspek persamaan model sedia ada dan yang ingin diperkenalkan.

Universiti Utara Malaysia

Kajian lain dalam tema yang sama ialah Kamal dan Ating (2020) yang menyelidik secara dekat rangka kerja wakaf kolektif baharu di mana tanah wakaf dibangunkan dengan rumah berkos rendah untuk kumpulan sasaran dalam komuniti. Model kajian ini turut menyatakan keperluan pembinaan rumah kos rendah dalam masyarakat. Kajian juga mendedahkan model wakaf koperatif lain seperti Wakaf Seete Aisah dan-lain-lain. Dalam konteks bandar pendidikan, konsep yang diutarakan dalam kajian ini dapat dipertimbangkan dalam mewujudkan kawasan perumahan, yang menjadi sebahagian daripada fungsi bandar.

Akhir sekali, kajian Che Mat (2019) menganalisis komponen utama kajian kebolehlaksanaan bagi pembangunan kewangan hartanah dan model pembangunan

tanah wakaf sepertimana yang diaplikasikan oleh UME Sdn Bhd. Kajian ini membuat kira-kira dan andaian mengenai praktikaliti model yang ingin diadaptasi termasuklah keuntungan dan pengagihan pendapatan. Perkara ini penting dalam usaha menjadikan harta yang diwakafkan itu mencapai tahap kemampanan dalam memberikan pulangan. Kajian bandar pendidikan memerlukan kajian yang terperinci seperti ini bagi mendapatkan unjuran keuntungan dan pengagihan dalam skala pembangunan yang besar.

Dari sudut kepraktisan wakaf pendidikan pula, Yasin, Ab Ghani, Saufe dan Yasin (2023) dan Mohiddin (2020) menyatakan konsep ini masih relevan bagi menyokong pendidikan di IPT memandangkan situasi ekonomi semasa pada ketika ini. Hal ini dibuktikan dengan kejayaan Universiti Teknologi Malaysia, Universitas Islam Darussalam dan Universiti Fatoni dalam mengembangkan lagi aset wakaf yang disumbang atas tujuan pendidikan (Don, Che Yaacob, Langputeh & Syahruddin, 2022). Menurut Hassan, Ayub, Hamid, Abdullah, Yahaya dan Fazial (2022), wakaf pendidikan ini amat membantu sekolah pendidikan agama seperti SAR untuk menjana pendapatan bagi kegunaan pengurusan dan pembangunan.

Sebagai kesimpulan kepada perbincangan di atas, model-model yang dikaji dan diperkenalkan kajian-kajian lepas berkisar mengenai kaedah pengumpulan dana atau sebahagian binaan bandar seperti pembinaan institusi masjid atau lot perniagaan. Perbincangan ini boleh dianalisis secara kolektif bagi mewujudkan gambaran sebuah bandar bersepadu yang dibangunkan melalui konsep wakaf. Hanya Ramli *et al.* (2021) menilai projek wakaf berskala bandar secara khusus dan mengulas pelbagai aspek penting model BWMM, Kuantan.

Universiti Utara Malaysia

Manakala, kajian ini membincangkan pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf sebagai sebuah bandar baharu yang komprehensif dengan tujuan pembangunan sektor pendidikan di Padang Terap di samping melengkapkan keperluan KRC yang terletak berdekatan. Kajian ini akan menganalisis perlaksanaan pembangunan ini dari sudut hukum syarak dan undang-undang sivil yang berkuatkuasa di negeri Kedah serta Malaysia bermula daripada pemerolehan tanah sehinggalah pengoperasian. Sebuah model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf turut dibentuk bagi membolehkannya direplikasi dan ditambahbaik.

2.4 Sorotan Isu-isu Pembangunan Berasaskan Konsep Wakaf

Pada bahagian ini, sorotan karya mengenai isu-isu berbangkit dalam pembangunan yang berasaskan harta wakaf akan dibahaskan. Pengetahuan terhadap isu-isu ini dapat meningkatkan kecaknaan terhadap cabaran yang boleh merencatkan proses pembangunan, lalu melahirkan model pembangunan harta wakaf yang lebih beradaptasi dan tuntas dalam menyelesaikan permasalahan. Isu yang dibahaskan juga dapat dimanfaatkan dalam perbahasan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf secara khusus dalam bentuk perbandingan.

Dalam isu wakaf korporat, Omar, Yusoff, Mohamad dan Zahari (2018) meneroka isu, konsep dan pembangunan konsep wakaf tersebut di Malaysia. Struktur semasa untuk wakaf korporat juga diperhatikan oleh kajian bandar pendidikan ini. Antara isu tersebut ialah:

i. *Shakhsiyyah i'tibariyyah*: *ahliyyah* (kapasiti undang-undang) dan *wilayah* (pihak berkuasa undang-undang);

ii. Pewakaf mewakafkan kepada dirinya;

iii. Pewakaf menetapkan hasil wakaf (*al-ghallah*) untuk dirinya;

iv. *Wakaf mushtarak* (gabungan *wakaf khayri* dan *wakaf zurri*);

v. Istibdal;

vi. Kurangnya pengetahuan dan kemahiran pengurusan wakaf;

vii. Wakaf kekal dan mencagarkan harta wakaf;

viii. Percukaian;

ix. Bentuk pembayaran dividen; dan

x. Kelemahan harga saham.

Pelan tindakan yang dicadangkan oleh Omar *et al.* (2018) bagi menangani isu yang timbul itu ialah menyediakan manual yang seragam, memanfaatkan sepenuhnya faedah wakaf untuk aktiviti ekonomi, meningkatkan kesedaran tentang kepentingan wakaf, memanfaatkan wakaf, menyatukan Suruhanjaya Undang-Undang Islam. Kajian bandar pendidikan ini perlu meneliti langkah proaktif dalam menyelesaikan isu berbangkit secara berhikmah dan tersusun dalam pembentukan model bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

Satu lagi kajian, iaitu Ismail, Bakar, Ismail dan Ramli (2021a) mengkaji dan menganalisis isu dan cabaran pembangunan tanah wakaf Kapitan Keling. Hasil kajian ini mendapati bahawa cabaran pembangunan tanah wakaf Kapitan Keling terletak pada garis panduan PBT, proses tindakan undang-undang, keupayaan pengurusan Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP), dana, sumber pendapatan dan kaedah

Universiti Utara Malaysia

pembiayaan. Dalam kajian ini juga, para pengkaji mendapati isu pembangunan tanah wakaf Kapitan Keling yang timbul ialah:

i. Potensi tanah wakaf di bandaraya Georgetown yang tidak diterokai sepenuhnya;

ii. Tanah atau harta wakaf di Pulau Pinang disewakan tidak mengikut harga pasaran;

iii. Premis perniagaan di atas tanah wakaf disewakan kepada orang bukan Islam (sementara & kekal);

iv. Ketidakseimbangan polarisasi kaum di tanah wakaf disebabkan pengurusan yang lemah; dan

v. Penempatan di atas tanah wakaf yang tidak teratur.

Kajian ini hanya memfokuskan sebahagian daripada binaan bandar, iaitu institusi masjid dan premis perniagaan berbanding kajian bandar pendidikan yang memerlukan pandangan terhadap isu pembbangunan bandar yang lebih komprehensif. Oleh itu, kajian bandar pendidikan dilaksanakan bagi memenuhi keperluan ini. Walau bagaimanapun, isu yang disentuh tetap relevan kerana mencakupi isu wakaf di seluruh Pulau Pinang.

Seterusnya, kajian Abd Mutalib dan Maamor (2018) pula menyingkap isu dan cabaran terhadap pembangunan berasaskan wakaf yang menatijahkan harta wakaf terbiar. Hasilnya, kajian ini mendapati bahawa isu dan cabaran yang membawa kepada harta wakaf terbiar ialah kekurangan pembiayaan, orientasi bangunan yang tidak sesuai, lokasi tidak strategik harta wakaf, serta kekurangan infrastruktur dan kemudahan. Pembangunan bandar pendidikan dapat menjadi salah satu alternatif yang

menyelesaikan isu harta wakaf terbiar ini sama ada melalui pembangunan tanah wakaf yang sama atau *istibdal*.

Dalam kajian yang lain, Anuar, Mokhtar, Sulaiman, Alias dan Zainol (2022) menyoroti pembangunan terkini terhadap tanah wakaf di Pulau Pinang setelah kejayaan projek Wakaf Seetee Aisah. Hasil kajian mendapati antara isu pembangunan terkini tanah wakaf di Pulau Pinang ialah:

i. Tanah wakaf yang tidak dibangunkan disebabkan tanah wakaf yang masih berdaftar dengan nama individu, komiti ataupun kariah. Maka, MAIN sukar untuk menjejaki tanah-tanah ini untuk dibangunkan.

ii. Syarat wakaf yang kekal menyebabkan ianya perlu dibincangkan dengan teliti lebih awal sebelum projek wakaf dimulakan. Syarat-syarat ini juga mungkin mengekang pembangunan tanah.

iii. Pendudukan tidak sah di atas tanah wakaf.

Universiti Utara Malaysia

Di Pulau Pinang, pembangunan tanah wakaf yang terbaru ialah Wakaf Seetee Aisah fasa dua di Seberang Jaya dengan kerjasama UDA Holdings Sdn Bhd. Kajian ini membolehkan kajian bandar pendidikan melihat kepelbagaian projek wakaf yang ada di Malaysia, penglibatan sektor korporat serta perkara yang menyumbang terhadap kejayaannya. Pengetahuan mengenai projek wakaf semasa boleh memberi input dari sudut kaedah perlaksanaan semasa.

Dalam konteks sejarah, Mujani *et al.* (2018) menganalisis permulaan wakaf pendidikan dalam ketamadunan Islam pada zaman Rasulullah SAW sehingga ketika ini, dan juga sejarah wakaf pendidikan di Malaysia. Dalam mengulas sejarah wakaf pendidikan di Malaysia, pengkaji mengemukakan cadangan pemerkasaan seperti

menyemarakkan lagi amalan wakaf, meningkatkan peranan kerajaan, menubuhkan bank wakaf, dan memperluas penerapan wakaf tunai. Melalui kajian ini, sejarah dan praktis wakaf pendidikan dalam sejarah negara ini dapat dibandingkan. Penambahbaikan bagi amalan lama boleh difikirkan setelah melihat peluang yang disediakan oleh teknologi dan kemajuan semasa. Hal ini akan dipertimbangkan dalam kajian bandar pendidikan.

Isu pembangunan aset wakaf dalam institusi pendidikan juga disentuh para sarjana seperti kajian Usman dan Ab Rahman (2022) yang menunjukkan kepentingan wakaf dalam membiayai institusi pengajian tinggi dan potensinya sebagai sumber alternatif dana tambahan untuk institusi pengajian tinggi. Kajian ini turut membincangkan isu praktik wakaf, pendanaan, pengurusan wakaf dan penggunaan pendapatan wakaf untuk pembangunan institusi tersebut. Pengkaji menggunakan kaedah kualitatif yang melibatkan temubual bersama universiti berasaskan wakaf, MAIN dan mereka yang mempraktikkan wakaf. Hasil kajian ini mendapati bahawa:

Universiti Utara Malaysia

i. Praktis wakaf di Malaysia berpusat dan dikawal secara ekslusif oleh MAIN yang merupakan satu-satunya pemegang amanah bagi wakaf mengikut negeri. Oleh itu, amalan amanah persendirian tidak sah di sisi undang-undang (perlu melibatkan MAIN).

ii. Penubuhan dana wakaf disyaratkan untuk mendapat kelulusan dari MAIN dan membawanya ke bawah bidang kuasa majlis sebelum menubuhkan wakaf.

iii. KPT telah berinisiatif untuk menggalakkan IPT untuk menggunakan wakaf sebagai alternatif penghasilan dana. Maka, beberapa institut pengajian tinggi awam (IPTA) telah membangunkan dana wakaf dan membangunkan

mekanisme yang komprehensif untuk mendapatkan dana melalui kaedah dan teknologi yang tradisional dan moden.

iv. Kebanyakan dana wakaf yang dikumpulkan adalah dalam bentuk tunai, namun amaunnya tidak mencapai tahap kritikal yang membolehkannya untuk berdikari.

v. Kajian mendapati universiti telah melibatkan pengurusan mereka dengan program kebajikan sosial, terutamanya kesihatan dan projek penjanaan pendapatan di samping mengunakan dana wakaf untuk aktiviti pendidikan dan akademik.

Kajian ini menyuarakan potensi wakaf dalam membiayai pendidikan tinggi kerana boleh digunakan bagi mengurangkan beban fiskal yang dihadapi kerajaan. Hal ini boleh dijadikan sebagai motivasi dalam merealisasikan BPWPT dan secara langsung membantu pihak kerajaan dalam menampung perbelanjaan sektor pendidikan negara. Pengenalpastian isu undang-undang dalam kajian ini dapat membantu kajian bandar pendidikan untuk mengesan perlaksanaan yang mungkin mengundang isu dan permasalahan.

Kajian Ariffin *et al*. (2022) pula mendapati terdapat kekangan dalam pengurusan wakaf bagi sekolah yang dikelola oleh KPM, iaitu perbezaan bidang kuasa perundangan dalam pengurusan wakaf yang lazimnya dipegang oleh MAIN, kurangnya kepakaran pengurusan, dan lemahnya kesedaran masyarakat mengenai wakaf pendidikan. Oleh itu, dapatan isu dalam kajian lepas boleh dikategorikan kepada perundangan, kemampanan, syarak, dana, perancangan pembangunan, strategi, pengurusan, dan masyarakat (lihat Jadual 2.1).

Jadual 2.1: Sorotan Karya Isu Pembangunan Berasaskan Wakaf

Kategori	Isu	Kajian
Perundangan	Pemusatan kuasa kepada MAIN	Usman & Ab Rahman (2022)
	Status pemilikan tanah (tidak dimiliki MAIN)	Anuar *et al*. (2022)
	Pendudukan tanah tidak sah	
	Bidang kuasa pengurusan wakaf berbeza	Ariffin *et al*. (2022)
Kemampanan	Dana tidak mencapai tahap berupaya mewujudkan kemampanan pendapatan.	Usman & Ab Rahman (2022)
	Nilai saham yang diwakafkan tak tetap	Omar *et al*. (2018)
Syarak	Syarat kekal wakaf	Anuar *et al*. (2022)
	Shakhsiyyah i'tibariyyah: *ahliyyah* (kapasiti undang-undang) dan *wilayah* (pihak berkuasa undang-undang) dan lain-lain	Omar *et al*. (2018)
Dana	Kekurangan pembiayaan	Abd Mutalib & Maamor (2018)
	Aset wakaf tidak boleh dijadikan gadaian bagi mendapatkan pembiayaan	Omar *et al.* (2018)
Perancangan pembangunan	Orientasi bangunan yang tidak sesuai	Abd Mutalib & Maamor (2018)
	Lokasi tidak strategik	
	Kekurangan infrastruktur dan kemudahan	
	Penempatan di atas tanah wakaf yang tidak teratur	
Strategi	Premis perniagaan disewakan kepada bukan Islam	Ismail *et al.* (2021)
	Tanah wakaf tidak disewakan mengikut kadar pasaran	
Pengurusan	Kurangnya pengetahuan dan kemahiran pengurusan wakaf	Ariffin *et al*. (2022)
	Aset wakaf yang dibentuk oleh korporat dicukai	Omar *et al.* (2018)
	Pembayaran dividen dalam pelbagai bentuk (tunai, waran atau hak terbitan)	
Masyarakat	Kurangnya kesedaran	Ariffin *et al*. (2022)

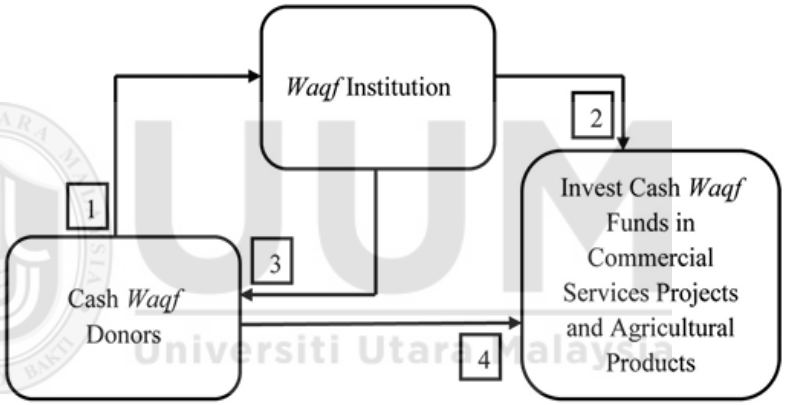
Dengan memahami isu-isu pembangunan ini, kajian yang dibuat ini dapat mengenalpasti potensi dan risiko yang wujud semasa pembentukan model bandar pendidikan berasaskan konsep. Jadual 2.1 merumuskan sorotan karya mengenai isu pembangunan berasaskan wakaf. Strategi dapat dirangka dan digambarkan dalam model bagi mengurangkan kesan negatif yang timbul akibat isu-isu berbangkit ini, lantas membuka jalan bagi perlaksanaan projek pembangunan berasaskan wakaf yang lebih berkesan. Isu-isu yang telah disebutkan juga boleh dibandingkan dengan dapatan kajian ini bagi mendapatkan pengetahuan terhadap persamaan atau perbezaan isu dan cabaran yang dihadapi sepanjang pembangunan BPWPT.

Universiti Utara Malaysia

2.5 Model Pembangunan Berasaskan Konsep Wakaf

Terdapat beberapa kajian yang memperkenalkan model pembangunan berasaskan konsep wakaf untuk diaplikasikan dalam konteks Malaysia. Model tersebut wajar diperhatikan bagi mempelbagaikan sudut pandang perlaksanaan wakaf, dan membantu pembentukan model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

2.5.1 Model Wakaf Koperasi



Rajah 2.1: Model Wakaf Koperasi
Sumber: Pitchay *et al.* (2018)

Model yang diperkenalkan oleh Pitchay *et al.* (2018) ini bertujuan bagi mewujudkan ketekalan dalam kalangan penyumbang wakaf tunai dan seterusnya menyelesaikan isu kecairan yang dihadapi institusi wakaf. Modus operandi model ini adalah seperti berikut:

i. Penyumbang menyumbang wakaf dalam bentuk tunai melalui pelbagai kaedah pembayaran dan institusi wakaf akan mengeluarkan sijil wakaf tunai kepada penyumbang yang menyatakan tujuan dana wakaf tersebut akan digunakan, seperti pembinaan masjid, sekolah dan sebagainya.

ii. Institusi wakaf akan melaksanakan projek.

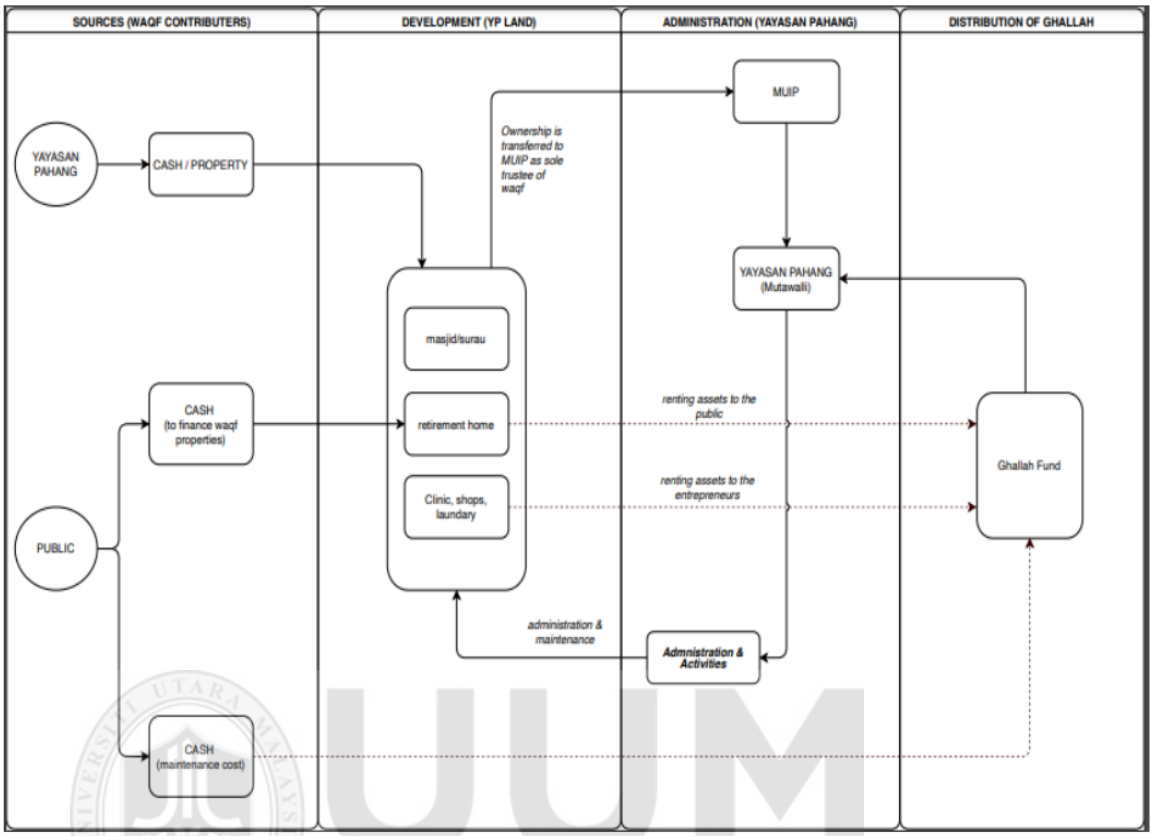
iii. Institusi wakaf akan mengeluarkan kad keahlian yang diberikan nama '*Sahabat Waqf*' kepada penyumbang yang mewakafkan lebih daripada RM500 setahun atau apa-apa nilai yang ditetapkan institusi wakaf. Ini berdasarkan konsep koperasi.

iv. Fungsi kad keahlian ini adalah bagi memberikan keistimewaan atau kadar diskaun kepada penyumbang sebagai contoh, apabila mereka berkunjung ke projek perkhidmatan komersial seperti hotel atau membeli produk pertanian yang berasaskan wakaf.

Model ini dapat menggalakkan kebersamaan penyumbang dalam berterusan memberikan wakaf kepada sesebuah institusi wakaf. Konsep wakaf harta yang digunakan, iaitu wakaf tunai dan bangunan atau tanah dipadukan dengan konsep koperasi yang memberikan manfaat kepada penyumbang dalam bentuk diskaun. Perkara ini boleh diperhatikan oleh kajian ini bagi mewujudkan sumbangan berterusan dari pihak individu. Akan tetapi, ianya perlu dikembangkan lagi bagi tujuan melibatkan sektor korporat dalam mempercepatkan perlaksanaan sesebuah projek. Manfaat yang dititikberatkan oleh sektor ini perlu diselidik sebelum ianya dimasukkan dalam rangka perlaksanaan.

Universiti Utara Malaysia

2.5.2 Model Bandar Wakaf Madinah Mawaddah (BWMM)



Rajah 2.2: Model Madinah Mawaddah
Sumber: Ramli *et al.* (2021)

Universiti Utara Malaysia

Model Madinah Mawaddah ini bertujuan mewujudkan sebuah bandar berasaskan konsep wakaf, sama seperti aspirasi kajian ini. Namun, perbezaan ketaranya adalah pembangunan BPWPT menumpukan segenap usaha dan sumber bagi pembangunan sektor pendidikan (rendah, menengah & tinggi) melalui pengkomersialan aset wakaf, manakala BWMM mempunyai objektif pembangunan yang lebih terarah kepada perbandaran yang lebih umum. Modus operandi BWMM berdasarkan analisis oleh Ramli *et al.* (2021) adalah seperti berikut:

a. Sumber dana wakaf diterima daripada dua (2) pihak utama, iaitu Yayasan Pahang dan masyarakat awam. Yayasan Pahang memberikan wakaf dalam bentuk harta atau tanah dan tunai, manakala masyarakat awam

menyumbang dalam bentuk tunai. Wakaf tunai daripada Yayasan Pahang digunakan sepenuhnya bagi membina bangunan yang dirancang, manakala wakaf tunai masyarakat awam sebahagiannya digunakan untuk tujuan yang sama dan sebahagian lain disalurkan kepada kumpulan dana (*ghallah*).

b. Bangunan yang telah dibangunkan akan dipindahmilik kepada Majlis Ugama Islam Pahang (MUIP), yang bertindak sebagai pemegang amanah tunggal bagi harta wakaf umat Islam di negeri Pahang.

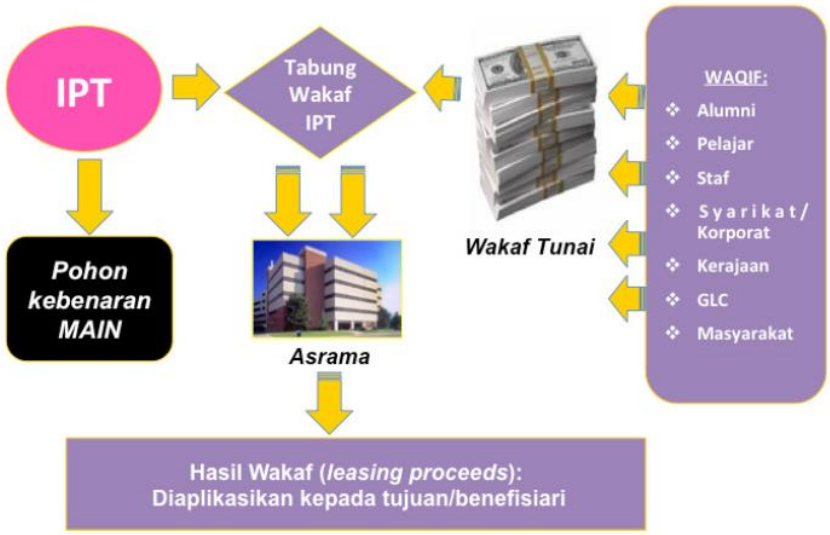
c. Manakala, Yayasan Pahang dilantik sebagai pengurus (*mutawalli*) bagi pentadbiran dan pengurusan aktiviti Madinah Mawaddah.

d. Kumpulan dana (*ghallah*) yang diwujudkan menerima sumber kewangan daripada wakaf tunai orang awam serta sewaan bangunan kepada orang awam dan usahawan. Kemudian, dana terkumpul ini digunakan oleh Yayasan Pahang dalam menguruskan bandar wakaf ini.

Terdapat beberapa perkara penting yang boleh diperhatikan kajian ini kerana persamaan perancangan yang wujud, iaitu penyerahan hak milik harta wakaf dibuat setelah bangunan siap, pelantikan pengurus daripada yayasan yang tertentu dan pengurusan dana wakaf tunai. Perkembangan model ini sesuai untuk diikuti oleh kajian ini bagi mengetahui kebolehlaksanaannya dalam konteks undang-undang semasa.

Universiti Utara Malaysia

2.5.3 Model Asas Pembiayaan Wakaf Menggunakan Pendekatan Wakaf Tunai



Rajah 2.3: Model Asas Pembiayaan Wakaf Menggunakan Wakaf Tunai
Sumber: Mahamood, Ab Rahman & Seman (2018)

Model ini merupakan antara model mudah yang dapat memberikan rujukan mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan harta wakaf. Modus operandinya adalah seperti berikut:

a. Pihak IPT memohon kebenaran daripada pihak MAIN untuk mewujudkan suatu tabung wakaf yang bertujuan untuk membangunkan kemudahan dalam IPT tersebut.

b. Tabung Wakaf IPT tersebut akan menerima sumbangan daripada pelbagai pihak dalam bentuk tunai mahupun bukan tunai.

c. Bagi *mauquf* bukan tunai yang produktif, keuntungannya akan diagihkan dalam bentuk peratusan, iaitu 60 peratus untuk tujuan wakaf, 20 peratus untuk pelaburan semula, 15 peratus untuk perbelanjaan pentadbiran Bahagian Wakaf IPT, dan lima peratus untuk MAIN (pemegang amanah tunggal wakaf).

Universiti Utara Malaysia

d. Bagi *mauquf* berbentuk tunai, 70 peratus daripadanya akan ditukarkan kepada aset kekal, di mana sekiranya aset tersebut produktif, agihan keuntungannya adalah mengikut apa yang dinyatakan dalam perenggan (c). Baki 30 peratus lagi akan dilaburkan ke dalam pelaburan patuh syariah dan keuntungannya akan diagihkan berdasarkan peratusan yang sama dalam perenggan (c).

Model ini agak terperinci dari sudut menerangkan peratusan agihan keuntungan daripada asset wakaf yang produktif dan peratusan penggunaan wakaf tunai. Hal ini boleh dijadikan panduan bagi kajian ini dalam menyenaraikan pihak yang berkemungkinan akan terlibat dalam perlaksanaan dan menganalisis impak keterlibatan mereka. Selain itu, peratusan yang dicadangkan dalam pelaburan yang dibuat juga boleh diambil kira bagi mewujudkan model bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

Sebagai rumusan, kajian terhadap pelbagai model yang dicadangkan para pengkaji terdahulu amat penting dalam melengkapkan model bandar pendidikan yang ingin dibentuk kerana tidak ada model terdahulu yang menerangkan perlaksanaan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dengan menyeluruh. Satu model tidak menerangkan dengan terperinci mengenai kesemua peringkat atau proses yang berlaku. Maka, model-model yang ada pada ketika ini boleh diintegrasikan dengan mengambil kira pandangan pihak yang terlibat secara langsung dalam pengurusan harta wakaf bagi membentuk model bandar pendidikan yang mampu dilaksanakan secara nyata.

Berdasarkan perbincangan dan kupasan sorotan karya di atas, penyelidik merumuskan bahawa masih terdapat banyak ruang dalam bidang wakaf yang perlu diterokai dan

Universiti Utara Malaysia

dikembangkan untuk menyelesaikan masalah orang Islam di Malaysia. Maka, kajian perlu dijalankan dengan lebih mendalam dan lebih fokus berhubung hal tersebut terutamanya kepada pengaplikasian wakaf dalam bandar pendidikan. Hal ini bukan sahaja mampu menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh golongan kurang berkemampuan, bahkan memecahkan tembok persepsi masyarakat untuk tidak lagi melihat wakaf ini hanya dalam konteks sempit, iaitu hanya berkaitan tanah kubur, masjid, surau atau sekadar tanah terbiar.

2.6 Rumusan

Secara keseluruhan, kajian ini menggunakan konsep harta wakaf yang mempunyai pelbagai bentuk dan kaedah perlaksanaan. Penelusuran terhadap kajian-kajian lepas mendapati topik model perlaksanaan wakaf ini telah dibincangkan dari sudut mekanisme pengumpulan dana wakaf dan perlaksanaan projek. Begitu juga dengan perbahasan wakaf pendidikan yang melibatkan institusi pendidikan yang telah siap mahupun yang sedang berada pada peringkat pembangunan. Kajian ini memerhatikan penggabungan pelbagai konsep wakaf, iaitu wakaf tunai, wakaf tanah, wakaf dividen, wakaf pendidikan dan sebagainya dalam usaha membangunkan sebuah bandar yang berfungsi sebagai hub pendidikan yang mampan dan tidak bergantung kepada bantuan pihak luar semata-mata.

BAB TIGA

METODOLOGI

3.1 Pengenalan

Dalam bab tiga ini, perkara yang akan dibincangkan ialah pendekatan dan metodologi kajian, kaedah pengumpulan, persampelan dan analisis maklumat, serta reka bentuk kajian bagi memastikan semua objektif yang digariskan dalam kajian ini dapat dicapai. Objektif kajian ini ialah mengenalpasti konsep wakaf yang sesuai dan praktikal untuk pembangunan sebuah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf; mengenalpasti isu dan cabaran dalam pelaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di daerah Padang Terap, Kedah; dan membentuk model pembangunan bandar pendidikan dengan aplikasi konsep wakaf. Bab ini dituntaskan dengan rumusan keseluruhan metodologi yang digunakan dalam melengkapkan kajian ini.

Universiti Utara Malaysia

3.2 Reka Bentuk Kajian

Menurut Zikmund, Babin, Carr dan Griffin (2013), reka bentuk penyelidikan merujuk kepada rangka tindakan yang terdiri daripada proses dan pendekatan untuk mengumpul serta menilai data yang diperlukan yang diperoleh daripada populasi yang berminat untuk menjawab persoalan kajian yang dibangkitkan dalam sesuatu kajian. Perbincangan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf telah bermula sejak sebelum kajian ini dilaksanakan. Idea pembangunan ini bertitik tolak daripada usaha untuk menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi oleh SABK, iaitu ketidakcukupan dana bagi pembangunan institusi pendidikan, khususnya SMADI.

Oleh itu, sebahagian proses pengumpulan maklumat telah dilaksanakan terlebih dahulu menerusi mesyuarat, perbincangan, serta rundingan bersama pihak yang berkenaan. Manakala, kajian ini pula dilaksanakan bagi membentuk model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang lebih sistematik dan mantap dengan mengambil kira aspek syariah, undang-undang, serta isu dan cabaran.

Penggunaan maklumat yang dikumpulkan sebelum kajian dijalankan dikenali sebagai analisis data retrospektif, dan merupakan kaedah yang tidak asing lagi dalam penyelidikan (Heaton, 2004; Heaton, 2008). Namun, kaedah ini perlu dilaksanakan dengan mempertimbangkan keserasian metode, etika, serta ketelusan dalam pelaporan (Hinds, Vogel & Clarke-Steffen, 1997). Rasional bagi penggunaan maklumat yang dikumpulkan sebelum perlaksanaan kajian ini adalah seperti berikut:

i. Pertemuan dengan pihak terlibat sukar untuk diaturkan semula disebabkan komitmen kerja mereka. Oleh itu, penggunaan maklumat ini selari dengan pandangan Bryman (2012) yang menyatakan bahawa kaedah ini dapat meningkatkan kecekapan kos dan masa;

ii. Pertemuan dengan pihak terlibat membincangkan aspek perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di lapangan di samping membahaskan isu dan cabaran pembangunan yang selari dengan objektif kajian. Hal ini membolehkan triangulasi maklumat dijalankan bagi meningkatkan kredibiliti serta kesahan hasil penyelidikan kualitatif (Miles, Huberman & Saldaña, 2014);

iii. Perbincangan yang dijalankan membincangkan konteks yang sama dengan kajian ini, iaitu pembangunan kawasan di Padang Terap; dan

Universiti Utara Malaysia

iv. Hasil perbincangan dengan pihak terlibat dikongsi bersama penyelidik kerana penyelidik terlibat secara langsung dalam pembangunan yang dibincangkan.

Maka reka bentuk kajian ini akan dibahagikan kepada dua (2) peringkat, iaitu penerokaan awal dan pemantapan model. Dalam peringkat penerokaan awal, penyelidik telah menjalankan aktiviti temubual dan analisis dokumen undang-undang dan syariah berkaitan dengan pemerolehan tanah serta pembangunan berasaskan wakaf. Aktiviti pengumpulan maklumat dibuat dalam bentuk perbincangan, mesyuarat, ataupun rundingan bersama pihak terlibat. Soalan yang dikemukakan semasa aktiviti ini berbentuk soalan yang separa berstruktur, dan berkisar mengenai kaedah pembangunan di atas tapak bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf serta prasyarat yang perlu dipenuhi oleh penganjur wakaf. Namun, aktiviti ini tidak mempunyai transkrip.

Sementara itu, akta yang terpakai dalam pembangunan berasaskan wakaf turut dianalisis. Hal ini kerana usaha pembangunan ini melibatkan urusan seperti pemerolehan tanah, pemilikan tanah, pembangunan, perjanjian, dan amalan wakaf yang mempunyai peruntukan perundangan tersendiri bagi melindungi hak pelbagai pihak terlibat. Penyelidik juga menganalisis Al-Quran dan hadith serta penerangan terhadap keduanya dalam memahami tuntutan wakaf serta perlaksanaannya mengikut Islam. Pada dasarnya, aktiviti pengumpulan maklumat ini menjurus ke arah menjawab persoalan perlaksanaan bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf bermula dari pemerolehan tapak sehingga pengoperasiannya. Berikut merupakan pihak yang terlibat dan dokumen yang dirujuk dalam mendapatkan maklumat semasa peringkat ini:

Universiti Utara Malaysia

Jadual 3.1: Pengumpulan Maklumat Semasa Penerokaan Awal

Kaedah Pengumpulan Maklumat	**Kategori**	**Maklumat Responden/Dokumen**
Temubual separa berstruktur	Institusi wakaf	En. Abdul Halim bin Mat Yusop Timbalan *Chief Executive Officer* (CEO) Yayasan Waqaf Malaysia
	Pelaksana	Puan Ruslinda bt Jamaludin Ketua Unit Ubah Syarat, Pejabat Tanah Padang Terap Puan Nur Aishah bt Ishak Ketua Jabatan Perancangan dan Pembangunan, Pejabat Daerah Padang Terap Dato' Paduka Haji Bakar bin Din Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah, Pejabat SUK Kedah Sr. Haji Che Had Dhali Ketua Pegawai Eksekutif, Bina Darulaman Berhad Puan Wan Rodziana bt Wan Hassan *Industrial Park Unit, Northern Corridor Implementation Authority* (NCIA) En. Abdul Paris bin Abdul Hamid Penilai Percubaan, IPC *Island Property Consultants* Sdn. Bhd
	Korporat/institusi lain	Dato' Faudzi Naim bin Haji Noh Pengerusi *Indonesia-Malaysia-Thailand Growth Triangle* (IMT-GT) Dato' Syeikh Zakaria bin Othman Ketua Pegawai Eksekutif, Lembaga Zakat Negeri Kedah (LZNK)
Kajian Perpustakaan	Dokumen perundangan	Akta seperti Kanun Tanah Negara (KTN) 1960; Akta Perancangan Bandar & Desa 1976; Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah Darul Aman) 2008; Akta Kontrak 1950; Akta Setem 1949; Akta Cukai Pendapatan 1967; Akta Syarikat 2016
	Dokumen syariah	Al-Quran dan tafsirnya seperti Tafsir Al-Tabari Kitab hadith seperti Sahih Muslim dan Sunan Abi Daud, serta syarah bagi hadith seperti *Al-Minhaj Syarh Sahih Muslim*

Universiti Utara Malaysia

Manakala dalam peringkat kedua, iaitu pemantapan model, proses penyelidikan dilaksanakan seperti kebiasaannya. Peringkat ini bermula dengan perbincangan awal kajian sehinggalah dapatan kajian dilaporkan secara komprehensif. Proses kajian yang akan dilalui dalam melengkapkan kajian adalah seperti berikut:

i. Fasa Perbincangan Awal Kajian;
ii. Fasa Pembentukan Reka Bentuk Kajian;
iii. Fasa Kajian Rintis dan Pengumpulan Maklumat;
iv. Fasa Penganalisaan Maklumat; dan
v. Fasa Pengumpulan Dapatan Kajian dan Pembentukan Rangka Kerja Konsep.

Dalam fasa perbincangan awal kajian, sorotan karya dibuat terhadap topik yang ingin difokuskan, iaitu kajian mengenai pembangunan berasaskan konsep wakaf serta isu dan cabaran pembangunannya bagi memperoleh gambaran awal mengenai perkembangan perbincangan topik ini di dalam dunia akademik. Sorotan karya ini membantu penyelidik dalam mengenalpasti lompong atau jurang yang ditinggalkan kajian lepas mengenai topik yang ingin dikaji, iaitu pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Perkara ini mengukuhkan lagi justifikasi untuk kajian dijalankan.

Fasa kedua, iaitu fasa pembentukan reka bentuk kajian pula bermula apabila reka bentuk perlaksanaan kajian dirangka. Oleh itu, pendekatan dan metodologi, kaedah pengumpulan maklumat, teknik persampelan serta teknik analisis akan diperincikan bagi menjelaskan bagaimana kajian ini akan terlaksana. Setelah reka bentuk kajian dikenalpasti, protokol temubual dibentuk bagi memberi panduan terhadap pengkaji untuk perlaksanaan aktiviti pengumpulan maklumat.

Universiti Utara Malaysia

Protokol temubual merupakan panduan berstruktur dalam bentuk set soalan yang digunakan bagi membimbing penyelidik dalam melaksanakan temubual kajian, dan menyediakan pendekatan konsisten untuk mengumpulkan data yang berkaitan daripada peserta. Menurut Berg (2009), pembentukan protokol temubual amat kritikal dalam penyelidikan kualitatif terutamanya kajian sains sosial bagi mencapai kesahan dan kebolehpercayaan dalam penyelidikan kualitatif kerana set soalan yang berpiawai dapat mengurangkan bias dalam aktiviti pengumpulan maklumat.

Pembentukan protokol temubual ini dimulakan dengan merujuk kembali kepada objektif kajian ini yang menggunakan kaedah temubual dalam pengumpulan maklumat (Jacob & Furgerson, 2012), iaitu mengenalpasti konsep wakaf yang sesuai dan praktikal untuk pembangunan sebuah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dan mengenalpasti isu dan cabaran dalam pelaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di Padang Terap. Tema-tema bagi persoalan yang ingin dijawab kemudiannya dikenalpasti melalui penelitian terhadap objektif pertama dan kedua kajian serta kajian lepas bagi merangka set soalan temubual.

Universiti Utara Malaysia

Hasil penelitian tersebut mendapati objektif pertama menyentuh tema pelaksanaan yang memerlukan pandangan dari sudut konsep praktikal serta kaedah perlaksanaan pembangunan yang boleh diimplementasikan dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Manakala, objektif kedua berkisar mengenai tema isu dan cabaran yang memerlukan pandangan pihak terlibat secara langsung di lapangan dari sudut kesukaran serta halangan yang dihadapi dalam pembangunan sama ada dari segi undnag-undang, syariah dan perlaksanaan. Oleh itu, soalan berbentuk terbuka (*open-ended question*) dibangunkan berdasarkan objektif kajian serta tema yang terkandung dalamnya (Patton, 2014), dan disusun dari soalan pembuka kepada soalan yang lebih

mendalam (Fontana & Frey, 2005) (lihat Lampiran 1). Setelah protokol temubual ini selesai dibentuk, penyelidik akan melaksanakan kajian rintis bagi mengenalpasti apa-apa isu yang bersangkutan dengan protokol, dan seterusnya diperbaiki bagi kegunaan kerja lapangan (Creswell & Creswell, 2017).

Seterusnya, aktiviti pengumpulan maklumat dalam peringkat pemantapan model dijalankan. Disebabkan aktiviti pengumpulan maklumat ini telah dijalankan lebih awal, protokol temubual bagi kajian ini dibentuk berdasarkan pengalaman tersebut. Pengalaman dalam pengumpulan maklumat ini digunakan sebagai menggantikan kajian rintis yang bertujuan menguji kebolehpercayaan kaedah penyelidikan yang dipilih. Setelah protokol dipastikan sesuai untuk diaplikasikan sebagai instrumen pengumpulan maklumat, aktiviti pengumpulan maklumat dijalankan dengan menyeluruh.

Universiti Utara Malaysia

Jadual 3.2: Pengumpulan Maklumat Semasa Pemantapan Model

Kaedah Pengumpulan Maklumat	**Kategori**	**Maklumat Responden/Dokumen**
Temubual separa berstruktur	Institusi wakaf	En. Abdul Halim bin Mat Yusop Timbalan CEO Yayasan Waqaf Malaysia
	Pakar syariah dan kewangan Islam	Prof. Madya Dr. Fuadah Johari Timbalan Dekan Penyelidikan dan Inovasi, Fakulti Ekonomi & Muamalat, USIM
Kajian Perpustakaan	Dokumen perundangan	Akta seperti Kanun Tanah Negara (KTN) 1960; Akta Perancangan Bandar & Desa 1976; Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah Darul Aman) 2008; Akta Kontrak 1950; Akta Setem 1949; Akta Cukai Pendapatan 1967; Akta Syarikat 2016 Dasar negara seperti Dasar Perbandaran Negara Kedua Garis panduan seperti Manual Pengurusan Tanah Wakaf dan Manual Pengurusan Wakaf Tunai JAWHAR
	Dokumen syariah	Al-Quran dan tafsirnya seperti Tafsir Al-Tabari Kitab hadith seperti Sahih Muslim dan Sunan Abi Daud, serta syarah bagi hadith seperti *Al-Minhaj Syarh Sahih Muslim* Kitab-kitab fiqh silam seperti *Al-Iqna', Al-Ikhtiyar li Ta'lil Al-Mukhar, Hasyiah Al-Dusuqi 'Ala Al-Syarh Al-Kabir, Fath Al-Qarib Al-Mujib Fi Syarh Alfaz Al-Taqrib, Hasyiah Syeikh Ibrahim Al-Baijuri, Al-'Uddah Syarh Al-'Umdah* dan sebagainya Kitab-kitab fiqh kontemporari seperti *Al-Fiqh Al-Syafie Al-Muyassar, Al-Fiqh Al-Maliki Al-Muyassar, dan Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu* Fatwa yang dikeluarkan badan berautoriti di Malaysia seperti Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan atau negeri-negeri

Prosedur pengumpulan maklumat melalui instrumen temubual separa berstruktur ketika peringkat pemantapan model adalah seperti berikut:

i. Mengenalpasti pihak yang akan ditemubual;

ii. Menyediakan soalan temubual yang bertepatan dengan tema yang ingin dikaji;

iii. Mendapatkan maklumat peribadi atau jabatan responden;

iv. Menghantar surat rasmi kepada individu atau jabatan responden;

v. Mendapatkan maklum balas mengenai persetujuan, tarikh dan masa untuk temubual;

vi. Mengadakan sesi temubual;

vii. Merakam sesi temubual; dan

viii. Menganalisis kandungan temubual.

Fasa keempat pula merupakan fasa penganalisaan maklumat di mana maklumat yang telah dikumpulkan ketika peringkat penerokaan awal dan pemantapan model diperhatikan dan diulas dari pelbagai aspek. Jenis teknik analisis yang digunakan ialah analisis kandungan berdasarkan tema.

Akhir sekali, fasa pengumpulan dapatan kajian dan pembentukan rangka kerja konsep dilaksanakan bagi menyempurnakan objektif kajian ini. Hasil daripada analisis kandungan mengikut tema dikumpulkan dalam satu bahagian penulisan. Terdapat tiga (3) dapatan utama yang dikupas, iaitu konsep wakaf praktikal dan sesuai untuk pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, isu serta cabaran dalam pembangunan, dan model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Model ini akan dibentangkan di hadapan wakil institusi wakaf dan pakar syariah dan kewangan Islam bagi mendapatkan cadangan penambahbaikan yang meningkatkan nilai kebolehlaksanaan model.

Universiti Utara Malaysia

3.3 Rangka Kerja Kajian

Pendekatan yang akan digunakan dalam kajian ini ialah pendekatan kualitatif yang menggunakan kajian keperpustakaan dan temubual separa berstruktur sebagai kaedah pengumpulan maklumat yang diperlukan. Penyelidikan kualitatif bertujuan

memahami secara mendalam tentang fenomena berkaitan persoalan kajian. Menurut Merriam (2009), penyelidikan kualitatif adalah berbentuk induktif. Selanjutnya, penggunaan kaedah kualitatif dalam sesuatu penyelidikan bertujuan bagi memahami pengalaman manusia dalam sesuatu konteks secara holistik. Manakala, teknik analisis yang akan diaplikasikan ialah analisis kandungan yang berdasarkan tema tertentu yang ditetapkan pengkaji melalui soalan temubual yang telah disediakan.

Pada dasarnya, kajian ini menggunakan metode kajian kes di mana kajian tentang model pembangunan wakaf ini menumpukan Bandar Pendidikan Wakaf Padang Terap yang sedang dibangunkan. Menurut Crowe, Cresswell, Robertson, Huby, Avery dan Sheikh (2011), kajian kes merupakan pendekatan yang digunakan bagi meneroka isu yang kompleks secara mendalam menerusi latar kehidupan sebenar. Baxter dan Jack (2008) menyatakan bahawa pendekatan ini membantu dalam menerangkan sesebuah fenomena atau perkara dalam sesuatu konteks menerusi pelbagai sumber maklumat dalam memahami perkara tersebut. Ianya meneliti subjek yang spesifik seperti individu, kumpulan, peristiwa, organisasi atau fenomena secara terperinci.

Universiti Utara Malaysia

Dari satu sudut, kajian ini memerhatikan kejadian pembangunan Bandar Pendidikan Wakaf Padang Terap dan menyimpulkannya dalam bentuk model. Menurut Starman (2018), pendekatan kajian kes digunakan secara meluas dalam kajian sains sosial dan amat berguna dalam bidang yang berkait rapat dengan lapangan seperti pendidikan, pengurusan, pentadbiran awam, dan kerja sosial.

Kes yang dipilih bagi dikaji ialah pembangunan BPWPT disebabkan tujuan utama kajian ini adalah bagi menyelidiki konsep wakaf yang sesuai dan praktikal serta pengaplikasiannya, isu dan cabaran dalam pelaksanaan pembangunan dan membentuk

model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Oleh itu, kajian kes ini berbentuk kajian kes tunggal.

3.3.1 Kaedah Pengumpulan Maklumat

Bagi menjawab soalan yang ditimbulkan dalam persoalan kajian, dua (2) kaedah pengumpulan maklumat akan digunakan, iaitu temubual dan kajian perpustakaan. Kedua-dua instrumen ini digunakan bagi menjawab ketiga-tiga persoalan yang menjadi intipati kajian ini. Kedua-dua kaedah ini sememangnya sinonim dengan penyelidikan berbentuk kualitatif. Temubual ialah perbualan bertujuan dan terpandu antara dua orang atau lebih (Sekaran & Bougie, 2016). Jenis temubual yang tepat bagi kajian ini ialah temubual separa berstruktur yang mementingkan kandungan utama soalan untuk dicatat walaupun tidak soalan tidak ditanya mengikut kedudukan soalan yang tersedia dalam protokol temubual.

Menurut Crabtree dan DiCicco-Bloom (2006), temubual separa berstruktur temubual yang dilakukan dengan menemubual soalan yang telah disusun mengenai suatu topik dan pada masa yang sama, soalan tersebut perlu diterokai sendiri oleh penemubual. Instrumen ini, menurut DeJonckheere dan Vaughn (2019), sangat berguna bagi mengumpulkan maklumat daripada soalan terbuka, meneroka pandangan terhadap suatu perkara, dan mendalami isu yang sensitif dan halus. Kajian ini akan menjalankan temubual bersama beberapa pihak terlibat secara langsung dengan amalan wakaf di Malaysia seperti YWM dan Bahagian Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Kedah (MAIK), pakar syariah dan kewangan Islam, PBT, korporat, dan institusi lain (lihat Jadual 3.1 dan Jadual 3.2). Oleh itu, pihak-pihak tersebut bolehlah dikategorikan sebagai institusi wakaf dan ahli akademik.

Universiti Utara Malaysia

Meskipun instrumen pengumpulan maklumat dalam kajian ini temubual, sebahagian ahli akademik menganggap penyelidik itu sendiri sebagai instrumen dalam mendapatkan maklumat yang dikehendaki (Xu & Storr, 2012). Hal ini kerana kejayaan atau kegagalan dalam memperoleh maklumat berharga turut bergantung kepada kebolehan penyelidik dalam berkomunikasi dan menyelidik responden yang ditentukan. Menurut Pezalla, Pettigrew dan Miller-Day (2012), karakteristik penyelidik yang unik berpotensi dalam mempengaruhi kualiti bahan empirikal yang dikumpulkan melalui temubual dan sebagainya.

Manakala, kajian perpustakaan merujuk kepada suatu kaedah pengumpulan menerusi penelitian terhadap dokumen-dokumen dan kajian-kajian lepas yang berkaitan dengan topik yang bertujuan bagi meningkatkan kosa ilmu. Ianya merupakan suatu pendekatan sistematik dalam mengulas dan menilai sesuatu dokumen tidak mengira sama ada dokumen tersebut dicetak sama ada buku, makalah dan sebagainya ataupun boleh diperoleh dalam media elektronik berbentuk jurnal atas talian dan sebagainya (Bowen, 2009).

Universiti Utara Malaysia

Dalam kajian ini, aspek undang-undang dan syarak yang menjadi tunjang dalam pembangunan model ini akan mempengaruhi pemilihan dokumen yang akan dianalisis. Oleh itu, dokumen perundangan yang berkaitan dengan harta wakaf dan pengkomersialan seperti Perlembagaan Persekutuan Malaysia, KTN 1965, Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri, Enakmen Wakaf Negeri, Kaedah-Kaedah Wakaf, serta undang-undang komersial di Malaysia akan diteliti bagi memastikan model yang dibentuk tidak bercanggah dengan dokumen-dokumen ini sehingga mencetuskan isu dari sudut perundangan.

Di samping itu, dokumen yang memuatkan pandangan syarak juga diteliti kerana perlaksanaan pembangunan ini berasaskan konsep wakaf, iaitu salah satu konsep pengagihan harta dalam Islam. Perkara ini juga membantu pengkaji bagi melihat alternatif dan opsyen lain bagi perlaksanaan model melalui perbezaan pendapat di antara para fuqaha' dan ulama' kontemporari. Dokumen yang diperhatikan itu ialah Al-Quran, hadith serta kitab-kitab fiqh daripada mazhab Al-Syafie di samping menjadikan mazhab lain sebagai perbandingan. Selain itu, kajian ini juga mengumpulkan dan menganalisis kajian-kajian lepas, terutamanya mengenai model pembangunan berasaskan konsep wakaf dan isu semasa yang menyelubungi perlaksanaan pembangunan serta model yang diaplikasikan pada masa sekarang.

Universiti Utara Malaysia

Jadual 3.3: Tema dan Subtema Mengikut Kaedah Pengumpulan Maklumat

Kaedah Pengumpulan Maklumat	**Tema**	**Subtema**	**Soalan temubual**
Temubual separa berstruktur	Latar Belakang	-	1. Latar belakang responden (jawatan, pengalaman, pendidikan dan lain-lain yang berkaitan).
			2. Latar belakang organisasi (tahun penubuhan, struktur organisasi, bilangan pekerja, visi, misi, piagam pelanggan dan lain-lain yang berkaitan)
	Perlaksanaan Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf	Pengalaman	3. Boleh tuan/puan ceritakan pengalaman dalam perlaksanaan projek wakaf dan pengkomersialan wakaf korporat berskala besar?
		Kaedah perlaksanaan lestari dan sesuai	4. Pada pandangan tuan/puan, apakah kaedah perlaksanaan yang sesuai dan lestari bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?
			4.1 Apakah konsep syariah dan kontrak komersial yang bersesuaian bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf ini?
		Aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pembangunan	5. Menurut tuan/puan, apakah aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?
		Isu dan cabaran	6. Pada pandangan tuan/puan, apakah isu syariah dan perundangan yang akan timbul daripada pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?
	Isu dan Cabaran		7. Pada pandangan tuan/puan, apakah cabaran kontemporari bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?
		Jalan penyelesaian	8. Apakah jalan penyelesaian bagi cabaran dan isu yang timbul ini?
		Elemen penting dalam perlaksanaan	9. Apakah elemen penting yang perlu diberi perhatian dalam projek pembangunan bandar pendidikan ini?

Universiti Utara Malaysia

Jadual 3.3 (Sambungan)

Kajian Perpustakaan	Perlaksanaan Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf	Kaedah perlaksanaan lestari dan sesuai	-
		Aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pembangunan (syariah, undang-undang dsbg.)	-
	Isu dan Cabaran	Isu dan cabaran (syariah, undang-undang dsbg.)	-
		Jalan penyelesaian bagi isu dan cabaran yang timbul	-
		Elemen penting dalam perlaksanaan	-

Universiti Utara Malaysia

Kaedah temubual dan analisis dokumen ini akan memfokuskan dua (2) tema, iaitu perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf serta isu dan cabaran dalam perlaksanaannya. Tema-tema ini pula dipecahkan kepada beberapa subtema. Tema pertama memuatkan subtema pengalaman, kaedah perlaksanaan lestari dan sesuai, serta aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pembangunan. Manakala tema isu dan cabaran memuatkan isu dan cabaran, jalan penyelesaian bagi isu dan cabaran yang timbul, serta elemen penting dalam perlaksanaan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Jadual 3.3 menunjukkan tema dan subtema yang akan diperhatikan dalam kedua-dua kaedah pengumpulan maklumat kajian ini.

Tema yang digariskan dalam kajian ini, iaitu perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan serta isu dan cabaran dalam perlaksanaannya ditentukan berdasarkan objektif kajian ini. Bagi menentukan sama ada respon dalam temubual ini dikategorikan dalam salah satu daripada tema ini, analisis tematik dibuat terhadap kandungan temubual. Berikut merupakan langkah bagi pelaksanaan analisis tematik dalam kajian ini menepati prinsip teori Braun dan Clarke (2006):

i. Mengenali data dengan membaca dan mengulangi transkrip temubual secara teliti untuk memahami data secara menyeluruh;
ii. Mengekod data secara sistematik dengan mengenal pasti segmen atau frasa bermakna dalam transkrip temubual yang berkaitan dengan soalan penyelidikan;
iii. Menyusun data yang dikodkan mengikut tema-tema yang dikenalpasti dengan meneliti corak, persamaan, dan perbezaan di antara kod-kod;
iv. Menyemak dan menakrifkan setiap tema bagi memastikannya mencerminkan data dengan tepat;
v. Menamakan setiap tema dengan nama yang jelas dan ringkas yang menggambarkan intipati tema tersebut;
vi. Menerangkan setiap tema secara terperinci, termasuk kepentingannya serta implikasinya terhadap penyelidikan anda;
vii. Mengesahkan tema dengan merujuk data yang dikodkan untuk memastikan tema tersebut benar-benar menggambarkan perspektif responden menerusi *peer review* (semakan pakar); dan
viii. Melaporkan dapatan.

Universiti Utara Malaysia

3.3.2 Persampelan Kajian

Menurut Sekaran dan Bougie (2016), persampelan merupakan tindakan memilih responden yang tepat bagi mewakili keseluruhan populasi, iaitu kumpulan bagi perkara yang ingin diselidiki oleh seorang pengkaji. Kajian ini memberikan tumpuan terhadap kumpulan institusi wakaf, pakar syariah dan kewangan Islam, badan pelaksana, korporat, dan institusi lain. Namun, pengkaji tidak memilih semua individu atau entiti yang terdapat di bawah kumpulan ini lantaran kesukaran bagi pengumpulan data. Oleh itu, teknik persampelan digunakan bagi mengatasi hal ini di samping berfungsi bagi mengurangkan ralat dalam pengumpulan maklumat, lantas menghasilkan dapatan yang berkualiti dan lebih dipercayai.

Para pengkaji boleh menggunakan teknik persampelan tertentu yang bersesuaian dengan reka bentuk kajian yang ingin dilaksanakan. Terdapat dua (2) jenis persampelan, iaitu persampelan bukan kebarangkalian dan persampelan kebarangkalian. Kedua-duanya berbeza dari sudut kaedah pemilihan dan kebarangkalian untuk seseorang seseorang individu, objek ataupun peristiwa untuk dipilih sebagai sampel.

Sehubungan itu, kaedah pengumpulan maklumat (temubual dan kajian perpustakaan) yang akan diaplikasikan akan menggunakan sampel yang dipilih melalui persampelan bertujuan. Menurut Tongco (2007), persampelan bertujuan yang dikategorikan sebagai persampelan bukan kebarangkalian amat efektif bagi kajian yang berkaitan dengan sesuatu bidang yang mempunyai pakarnya yang tersendiri. Melalui kaedah persampelan ini, pengkaji dapat memilih responden yang bersesuaian dan tepat dalam mengumpulkan maklumat yang diperlukan untuk menjawab persoalan kajian yang ditimbulkan (Saunders, Lewis & Thornhill, 2009).

Responden yang akan dipilih berdasarkan kriteria yang ditetapkan dalam kajian, iaitu terlibat secara langsung dengan praktis perlaksanaan pembangunan projek yang berasaskan konsep wakaf; memiliki kebolehan bagi menjawab soalan temubual kajian dengan baik (Sekaran & Bougie, 2016; Palinkas, Horwitz, Green, Wisdom, Duan & Hoagwood, 2016); sanggup untuk turut serta dalam memberikan maklum balas terhadap soalan temubual (Palinkas *et al.,* 2016). Maka, responden yang dipilih dalam kajian ini ialah ialah Ketua Bahagian Wakaf MAIK, Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif YWM, pakar syariah dan kewangan Islam, Pegawai Unit Pelan Pejabat Tanah Padang Terap, Pegawai Bahagian Perancang Bandar Pejabat Daerah Padang Terap, Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah, Pengerusi IMT-GT, Ketua Pegawai Eksekutif Bina Darulaman Berhad (BDB), Ketua Pegawai Eksekutif LZNK, dan pihak NCIA.

Walau bagaimanapun, pakar aspek pengurusan pelajar dan pendidikan seperti nazir atau pegawai pendidikan tidak dijadikan responden meskipun kajian ini berkait rapat dengan pembangunan sektor pendidikan. Hal ini kerana mengambil kira pengalaman penyelidik sebagai pengetua SMA Daril Iktisam selama 18 tahun dan Yang di-Pertua Persatuan Pengetua SABK Kebangsaan yang bertanggungjawab menguruskan isu SABK seluruh Malaysia. Di samping itu, pemilihan responden ini menyebabkan lewah dalam maklumat yang dikumpulkan.

Dalam kajian kualitatif, bilangan responden yang perlu ditemubual adalah berdasarkan prinsip ketepuan maklumat (Morse, 2015). Ketepuan maklumat bermaksud apabila aktiviti pengumpulan maklumat seperti temubual dan analisis dokumen tidak lagi dapat menawarkan maklumat yang baharu atau relevan (Dworkin, 2012). Pada dasarnya, tidak ada kuantiti tepat mengenai bilangan sesi temubual yang perlu

Universiti Utara Malaysia

dijalankan bagi mencapai ketepuan maklumat. Namun, menurut Hennink dan Kaiser (2022), ketepuan maklumat lazimnya dapat dicapai melalui sembilan hingga 17 sesi temubual.

Kajian ini telah menemubual 11 orang responden yang mempunyai latar belakang berbeza, iaitu pengurusan wakaf, pelaksana dalam pembangunan dan ahli korporat. Dari sudut kuantiti, kajian ini telah mencapai bilangan yang dianggap mampu mencapai tahap ketepuan maklumat menurut pendapat Hennink dan Kaiser (2022). Setiap responden yang ditemubual dalam kajian ini mengeluarkan pandangan mengenai subjek yang sama, iaitu aspek perlaksanaan pakej wakaf korporat bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

3.3.3 Teknik Analisis Maklumat

Setelah maklumat berjaya dikumpulkan, analisis dibuat bagi mengeluarkan informasi yang relevan dan menepati perkara yang disentuh dalam persoalan kajian. Analisis kandungan merupakan teknik yang akan diaplikasikan dalam kajian ini dalam menganalisis maklumat yang berkenaan. Teknik analisis ini mengenalpasti dan mengulas kandungan simbolik yang terkandung dalam komunikasi berekod (Kolbe & Burnett, 1991). Maklumat yang diperoleh dikategorikan berdasarkan tema-tema yang dikenalpasti sama ada menerusi penggunaan perkataan, konsep, huruf, tema atau ayat yang tertentu (Sekaran & Bougie, 2016).

Menurut Sekaran dan Bougie (2016), analisis kandungan ini boleh disepadukan dengan analisis konsep dan analisis hubungan yang membantu pengkaji dengan lebih lanjut dalam menyimpulkan sesuatu mesej yang disampaikan dalam dokumen yang dianalisis dengan tepat dan selari dengan fakta. Lazimnya, tema-tema ini akan disentuh

Universiti Utara Malaysia

secara langsung dalam protokol temubual di mana soalan temubual yang disediakan akan dirangka berdasarkan tema-tema tersebut.

3.3.4 Kesahan dan Kebolehpercayaan

Menurut Creswell dan Poth (2013), kesahan dalam kajian kualitatif ialah suatu usaha menilai ketepatan dapatan kajian. Ianya merujuk kepada integriti dan perlaksanaan kaedah serta ketepatan dapatan kajian dalam menggambarkan analisis maklumat yang diperoleh (Noble & Smith, 2015). Kebolehpercayaan pula menunjukkan ketekalan dalam prosedur analisis yang diaplikasikan dapat mengeluarkan dapatan (Long & Johnson, 2000). Kedua-dua hal ini memastikan kredibiliti dapatan kajian yang telah dirumuskan melalui teknik pengumpulan maklumat dan analisis yang dirancang.

Untuk melaksanakan proses kesahan dan kebolehpercayaan, kajian ini menggunakan beberapa strategi seperti di bawah sepertimana yang disarankan oleh Noble dan Smith (2015):

Universiti Utara Malaysia

i. Mengambilkira bias peribadi yang berkemungkinan mempengaruhi dapatan kajian;
ii. Mengakui bias dalam persampelan bertujuan dan metodologi;
iii. Menyusun atur dan menyimpan maklumat dengan teliti (menyusun maklumat, melakukan transkrip secara sistematik, dan sebagainya);
iv. Melakukan perbandingan dapatan dengan dapatan kajian lain yang berkaitan;
v. Memerihalkan kata-kata responden dengan penerangan yang mendalam dalam menyokong dapatan kajian;
vi. Menunjukkan kejelasan proses pemikiran yang berlaku dari mula sehingga tamat semasa penganalisisan dan penafsiran maklumat.

vii. Melakukan semakan pakar atau penyelidik bagi megurangkan bias kajian;

viii. Mendapatkan pandangan mengenai kandungan transkrip melalui pengesahan dan komen daripada responden terhadap tema-tema yang diwujudkan;

ix. Melakukan triangulasi maklumat dengan menggunakan perspektif responden dan rujukan dokumen yang pelbagai dalam mendapatkan dapatan yang lebih komprehensif dan tepat.

3.4 Rumusan

Secara rumusannya, kajian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif yang mengumpulkan dan menganalisis maklumat yang diperoleh sebelum membuat kesimpulan mengenai pembinaan kerangka model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Dalam langkah pengumpulan maklumat, kaedah seperti temubual dan kajian perpustakaan akan diaplikasikan berdasarkan sampel yang dipilih melalui teknik persampelan bertujuan. Analisis kandungan mengikut tema akan diterap bagi mengeluarkan intipati daripada maklumat yang dikumpulkan sebelum dilaporkan di dalam bab seterusnya yang berkisar mengenai dapatan kajian.

Universiti Utara Malaysia

BAB EMPAT

DAPATAN KAJIAN

4.1 Pengenalan

Bab keempat memuatkan dapatan kajian yang disusun mengikut objektif kajian, iaitu mengenalpasti konsep yang sesuai dan praktikal untuk pembangunan sebuah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, mengenalpasti isu dan cabaran dalam pelaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di Padang Terap, membentuk model pembangunan bandar pendidikan dengan aplikasi konsep wakaf. Bab ini dimulakan dengan bahagian profil responden yang terlibat dalam pengumpulan maklumat. Kemudian, perbahasan bab ini disusuli dengan dapatan kajian, iaitu mengenai konsep wakaf yang praktikal bagi pembangunan bandar pendidikan berkonsepkan wakaf, isu dan cabaran perlaksanaannya, pembentukan model pembangunan bandar pendidikan berkonsepkan wakaf, dan diakhiri dengan rumusan mengenai dapatan kajian.

Universiti Utara Malaysia

4.2 Profil Responden

Sepertimana yang telah dinyatakan dalam bab metodologi, kajian ini menggunakan kaedah temubual separa berstruktur dalam mendapatkan maklumat mengenai perlaksanaan wakaf secara mendalam. Terdapat sebelas (11) responden yang ditemubual bagi mendapatkan pandangan serta maklum balas bagi kajian ini. Responden yang telah ditemubual ini mempunyai latar belakang dalam perlaksanaan

wakaf, pembangunan tanah, atau syariah. Maklumat responden yang terlibat diperincikan dalam Jadual 4.1 seperti berikut:

Jadual 4.1: Profil Responden

Label	Jawatan	Institusi/ Jabatan	Pendidikan	Fokus Perbincangan
R1	Ketua Bahagian Wakaf	MAIK	• Sarjana Muda Tafsir Universiti Al- Azhar	Undang-undang wakaf
R2	Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah	Pejabat SUK Negeri Kedah	-	Keperluan pembangunan bandar pendidikan
R3	Ketua Pegawai Eksekutif	LZNK	• Sarjana Muda Hadis Universiti Al- Azhar	Pandangan pembangunan bandar pendidikan
R4	Pengerusi	IMT-GT	• Sarjana Muda Ekonomi Universiti Malaya	Kaedah pembangunan bandar pendidikan, pengurusan korporat
R5	Ketua Jabatan Perancangan dan Pembangunan	PDPT	-	Kelulusan pembangunan, perundangan pembangunan
R6	Ketua Unit Ubah Syarat	PTPT	• Sijil Tinggi Agama Malaysia	Kelulusan membuat pembangunan, undang-undang tanah
R7	CEO	Bina Darulaman Berhad (BDB)	• Sarjana Pengurusan Perniagaan UUM • Sarjana Muda Pengurusan Hartanah UTM	Pembinaan bangunan di bandar pendidikan
R8	AGM, *Industrial Parks Unit*	NCIA	-	Pandangan pembangunan bandar pendidikan
R9	Penilai percubaan (*probation valuer*)	IPC Island Property Consultants Sdn. Bhd.	Sarjana Muda Pengurusan Harta Benda, UTM	Pandangan pembangunan bandar pendidikan, penyediaan pelan induk
R10	Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif	YWM	-	Pandangan pembangunan bandar pendidikan, pengurusan korporat
R11	Timbalan Dekan Penyelidikan dan Inovasi	Fakulti Ekonomi & Muamalat, USIM	PhD dalam Syariah dan Ekonomi, UM	Pandangan mengenai model bandar pendidikan

Universiti Utara Malaysia

Sepertimana yang telah disebutkan dalam bab lalu, terdapat pandangan responden yang diperoleh dalam peringkat penerokaan awal. Maklumat ini diperoleh melalui sesi pertemuan dengan pihak tersebut semasa rundingan pembangunan tapak bandar pendidikan dilakukan. Dalam pertemuan ini, pelan perancangan pembangunan bandar pendidikan ini dibentangkan bagi mendapatkan maklumbalas dan kerjasama daripada pihak tersebut. Perkara menarik dalam peringkat pengumpulan maklumat ialah penyelidik telah bertemu dengan Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif YWM sebanyak dua kali bagi mendapatkan pandangan mengenai pembangunan bandar pendidikan dan membentangkan pelan perancangan bandar pendidikan.

Dalam perbincangan ini, beberapa definisi akan digunakan secara seragam untuk memudahkan kefahaman. Penganjur wakaf merujuk kepada syarikat pengurusan bandar pendidikan yang berperanan dalam pembinaan bandar pendidikan tersebut. Yayasan merujuk kepada organisasi yang diperbadankan untuk menguruskan pengoperasian bandar pendidikan setelah pembinaan selesai. Pakej wakaf pula merupakan tawaran yang dibentuk dan dipasarkan oleh penganjur wakaf kepada pelbagai kumpulan sasaran bagi mengumpul dana serta membangunkan bandar pendidikan tersebut.

4.3 Konsep Praktikal Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf

Bahagian ini memuatkan dapatan bagi objektif pertama kajian, iaitu mengenalpasti konsep yang sesuai dan praktikal untuk pembangunan sebuah bandar pendidikan

berasaskan konsep wakaf. Objektif pertama membincangkan aspek perlaksanaan yang perlu mempertimbangkan segenap perkara dari mula sehingga tamat bagi membolehkan pembangunan bandar pendidikan tersebut menjadi suatu realiti.

4.3.1 Proses Pembangunan Bandar Pendidikan

Sebelum pembangunan bandar pendidikan berkonsepkan wakaf dilaksanakan, pelan induk (*masterplan*) perancangan pembangunan tanah perlu disediakan oleh penganjur wakaf menurut pandangan R5 yang menyatakan,

"Syarikat kena kenal pasti kawasan tanah yang hendak dibangunkan dan sediakan masterplan supaya pembangunan yang dirancang tersusun dan membangunkan infra yang menjadi keutamaan keperluan KRC."

Pelan induk ini dirangka menerusi perkhidmatan oleh pihak profesional yang berkepakaran dalam pembangunan tanah. Pelan ini mengandungi maklumat tanah dan lokasi yang akan dibangunkan, objektif pembangunan, pelan pembangunan, reka bentuk pembangunan, analisis awalan kewangan dan pembangunan, struktur organisasi korporat dan kewangan, kaedah perlaksanaan, jangkaan tempoh pembangunan, serta lampiran dokumen lain yang berkaitan.

Di samping itu, kajian kebolehlaksanaan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf turut dijalankan dari sudut undang-undang, syarak serta operasi bagi mendapatkan penilaian terhadap keberkesanan pembangunan yang akan dilaksanakan. Panduan yang berasaskan data serta maklumat yang lengkap membantu penganjur wakaf bagi mendapatkan kebenaran merancang daripada PBT dan meningkatkan reputasi projek yang dilaksana.

Bagi memudahkan lagi proses mendapatkan kelulusan daripada PBT, pihak penganjur wakaf berbincang terlebih dahulu dengan pihak tersebut mengenai pembangunan yang

Universiti Utara Malaysia

ingin dilaksanakan. Hal ini kerana pemajuan sesebuah kawasan akan menyebabkan perubahan dari sudut aliran lalu lintas, infrastruktur dan kemudahan yang memberi kesan kepada keadaan sosial dan ekonomi masyarakat sekeliling. Penting bagi penganjur wakaf untuk mengetahui pendirian pihak tersebut dalam pembangunan sesebuah kawasan. Dorongan memajukan tanah daripada pihak PBT akan melancarkan proses pembangunan yang telah dirancang kerana terdapatnya koordinasi antara pihak tersebut dengan pihak yang ingin memajukan tanah.

Secara dasarnya, tapak bagi bandar pendidikan ini terbahagi kepada dua (2) bahagian, iaitu Zon Pendidikan dan Zon Bandar mengikut perancangan yang telah dibuat. Zon Pendidikan merupakan kawasan pendidikan yang merangkumi Sekolah Rendah Agama, Sekolah Menengah Agama dan IPT Agama. Sebelum pembangunan di atas tapak ini dimulakan, hak milik tanah yang berada dalam zon ini akan dipindah milik kepada MAIN sebagai pemegang amanah kerana bentuk wakaf yang berlaku ke atas zon ini ialah wakaf tanah. Undang-undang wakaf di negeri Malaysia hanya membenarkan MAIN sahaja untuk menjadi pemegang amanah bagi harta wakaf seperti tanah walau apa pun bentuk wakaf yang dilaksanakan.

Universiti Utara Malaysia

52. Walau apapun apa-apa peruntukan yang berlawanan yang terkandung dalam mana-mana surat cara atau perisytiharan yang mewujudkan, mengawal, atau menyentuh perkara itu, Majlis hendaklah menjadi pemegang amanah yang tunggal—
(a) semua wakaf, sama ada wakaf 'am atau wakaf khas…

Sumber: Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah) No. 5 Tahun 2008, Seksyen 52

Zon Pendidikan ini ditubuhkan dengan objektif berikut:

i. Mewujudkan perkhidmatan pendidikan yang tidak bergantung sepenuhnya kepada peruntukan kerajaan dan yuran persekolahan untuk pembangunan dan pengoperasian;

ii. Memberikan perkhidmatan pendidikan percuma kepada pelajar yang berdaftar di bawah tajaan Yayasan Bandar Pendidikan (YBP) terutamanya masyarakat setempat;

iii. Mewujudkan peluang pekerjaan baharu dalam sektor pendidikan dan perkhidmatan; dan

iv. Menyokong sektor pendidikan setempat.

Manakala Zon Bandar pula merupakan kawasan bandar baharu yang akan dibangunkan dengan ciri-ciri bandar yang memberi kemudahan kepada persekitaran masyarakat dan kawasan KRC yang sedang membangun. Zon ini akan dibangunkan dengan pembinaan perumahan penduduk, asrama pekerja, masjid, kawasan komersial dan IKS, bangunan kegunaan PBT dan kerajaan, serta kawasan rekreasi atau lagoon. Hak milik tanah atau bangunan dalam zon ini tidak diwartakan sebagai wakaf, dan masing-masing peserta akan menerima geran pemilikan persendirian. Pihak penganjur bandar pendidikan wakaf menawarkan kepada orang awam dan korporat untuk menyertai pakej korporat yang disediakan dengan tawaran wakaf korporat. Pakej ini mengandungi tawaran wakaf tanah pendidikan, wakaf bangunan, dan wakaf tunai atau dividen bagi manfaat pendidikan.

Zon Bandar bagi bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dibangunkan atas tujuan berikut:

i. Mewujudkan perbandaran baharu yang menyokong pembangunan KRC;

ii. Membangunkan ekonomi masyarakat setempat;

iii. Memberi peluang pekerjaan;

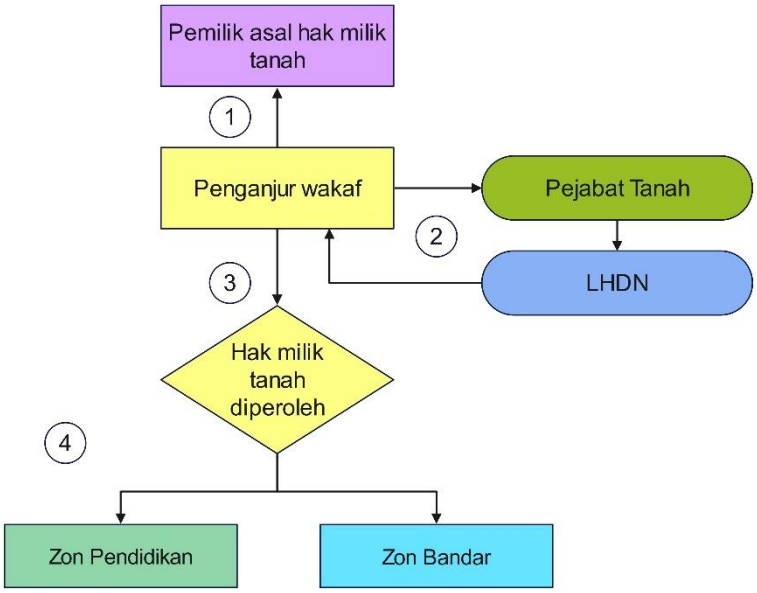
iv. Memberi peluang pendidikan melalui keuntungan aktiviti komersial.

Universiti Utara Malaysia

Proses pemerolehan tapak dimulakan dengan membuat carian rasmi terhadap lot-lot tanah yang telah dirancang untuk dijadikan tapak pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Prosedur ini bertujuan untuk mendapatkan maklumat mengenai hak milik, pemilikan dan perkara berkaitan yang masih berkuatkuasa yang dapat membantu penganjur wakaf dalam membuat pemerolehan tanah. Disebabkan tapak bandar pendidikan ini yang luas, penganjur wakaf telah berhubung dengan Unit Pelan di Pejabat Tanah bagi mendapatkan khidmat carian rasmi ini. R6 menyatakan bahawa isu pemilikan tanah seperti tanah tidak bergeran, tanah pusaka belum dibahagikan dan kewujudan kaveat perlu diselesaikan terlebih dahulu bagi memudahkan urusan pemerolehan tanah oleh penganjur wakaf.

4.3.1.1 Pemerolehan Tapak Bandar Pendidikan

Pemerolehan tapak pembangunan bandar pendidikan dibuat melalui pembelian tanah milik penduduk di kawasan yang telah dirancang. Pembelian dibuat menerusi pindah milik tanah yang menggunakan kaedah Borang 14A di Pejabat Tanah yang melibatkan penganjur wakaf dengan pemilik tanah asal. Bagi mengelakkan isu berbangkit terhadap tanah-tanah yang dibeli ini, pihak penganjur wakaf melalui peguam menyediakan dokumen perjanjian jual beli (SNP) di antara penganjur wakaf dan pemilik tanah asal (penjual). Antara isu yang biasanya timbul ialah tuntutan oleh waris pemilik asal terhadap pemilikan tanah yang diwakafkan. Menurut R6, tanah-tanah yang dibeli ini dipindah milik kepada penganjur wakaf menerusi pendaftaran yang sah, lantas mengurangkan pertikaian terhadap pemilikan tanah kerana Seksyen 340 KTN telah menjamin pemilikan yang berlaku mengikut prosedur undang-undang yang telah ditetapkan.



Rajah 4.1: Pemerolehan Tanah Bandar Pendidikan

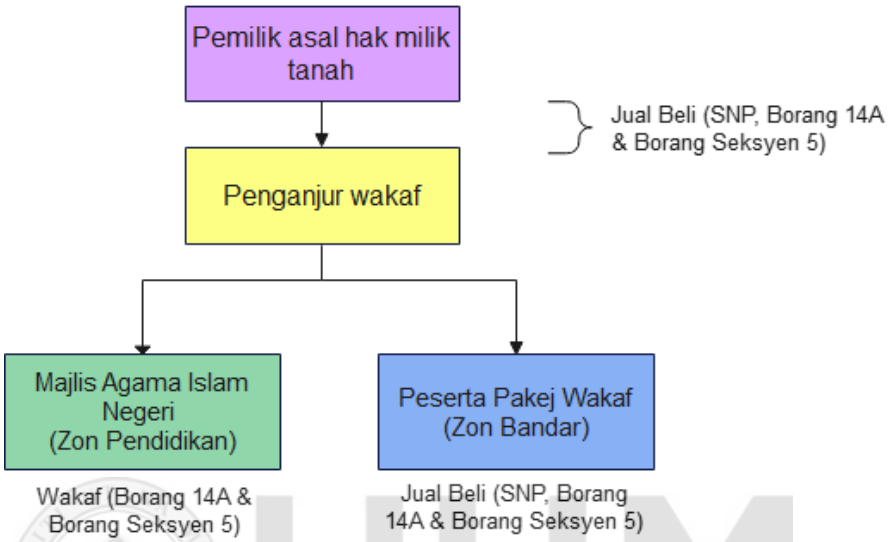
Dalam perlaksanaan yang dirancang, hak milik tanah akan bertukar dari pemilik asal tanah kepada penganjur wakaf, dan kemudiannya kepada MAIN bagi tanah yang diwakafkan atau pemilik baharu bagi tanah komersial. Pembahagian ini dibuat berdasarkan pandangan R10 yang menyarankan agar tidak semua tanah di tapak pembangunan bandar pendidikan dibubah statusnya kepada wakaf yang menyebabkan tanah tersebut ditadbir oleh MAIN. Menurut R10 lagi, pemberian tanah komersial yang boleh diwariskan merupakan salah satu faktor yang dapat menarik penyertaan korporat dalam berwakaf. Hal ini dijelaskan oleh R10 yang menyatakan:

"Kalau nak tarik minat korporat untuk beli pakej komersial, lebih elok bahagian komersial didaftar pemilikan atas nama mereka atau syarikat mereka sendiri."

Berdasarkan Rajah 4.1, perpindahan hak milik tanah kali pertama berlaku atas dasar jual beli, manakala perpindahan hak milik kali kedua adalah berdasarkan amalan wakaf dan pemberian. Pada hakikatnya, perpindahan milik hak tanah dari penganjur wakaf kepada peserta telah berlaku sebelum peserta mewakilkan penganjur wakaf untuk bertindak mendaftarkan tanah tersebut sebagai wakaf yang diuruskan oleh

Universiti Utara Malaysia

MAIN. Namun, dalam urusan pendaftaran tanah, pindah milik tanah yang diwakafkan tidak dibuat kepada peserta terlebih dahulu kerana hal ini menyukarkan pengurusan dan meningkatkan kos melalui pertambahan urusan tanah. Rajah 4.2 menggambarkan perpindahan hak milik tanah yang berlaku.



Rajah 4.2: Proses Perpindahan Hak Milik Tanah

Dalam perpindahan hak milik tanah yang pertama, penganjur wakaf membeli tanah daripada pemilik asal serta melakukan pindah milik melalui Borang 14A KTN, Borang Seksyen 5 (Akta Setem 1949) dan dokumen perjanjian jual beli. Kaedah ini bertepatan dengan Seksyen 214 KTN yang membenarkan pindah milik tanah menerusi suratcara yang ditetapkan, iaitu melalui kaedah Borang 14A. Sebahagian tanah atau bangunan kekal milik penganjur wakaf. Manakala sebahagian yang lain dipindahkan kepada MAIN (Zon Pendidikan) dan peserta pakej wakaf (Zon Bandar). Dalam bandar pendidikan ini, terdapat kawasan yang diwartakan sebagai simpanan jalan, simpanan sungai dan bangunan kerajaan untuk kemudahan bersama.

Pemerolehan tanah sebelum penawaran pakej wakaf kepada masyarakat awam dan korporat memastikan amalan wakaf boleh berlaku secara pasti dan praktis.

Pengisytiharan keluasan dan lokasi kawasan yang akan diwakafkan dapat dibuat dengan yakin apabila penganjur wakaf telah pun mendapat hak milik tanah itu. Hal ini turut menepati syarat harta wakaf yang ditetapkan syarak, iaitu dari sudut menentukan perincian bahagian tanah yang diwakafkan. Di samping itu, pemerolehan harta berbentuk tanah juga menepati syarat-syarat lain bagi harta wakaf kerana menurut Manual Pengurusan Tanah Wakaf, tanah yang diwakafkan mestilah harta yang mempunyai nilai dari sudut syarak serta boleh dimanfaatkan, boleh dipindah milik, boleh diambil manfaat secara berkekalan atau masa yang lama, dan dimiliki secara pemilikan sempurna (JAWHAR, 2006).

Pada dasarnya, wakaf tanah masih belum berlaku ketika pemerolehan tanah dibuat oleh penganjur wakaf daripada pemilik asal tanah. Pihak pengurusan hanya melakukan urusan jual beli tanah untuk mewujudkan tapak yang akan dibangunkan BPWPT, dan kemudiannya menawarkan pakej wakaf yang mengandungi maklumat harta yang diwakafkan kepada peserta yang terdiri daripada masyarakat awam dan korporat. Wakaf tanah atau bangunan hanya berlaku apabila peserta ini bersetuju untuk menyertai pakej wakaf yang disediakan. Terdapat beberapa perbezaan di antara pakej dua pihak ini dari sudut nilai pakej, peratusan wakaf dan kelebihan yang diberikan.

Secara asasnya, peserta menyumbangkan sejumlah tunai yang sebahagiannya digunakan bagi mendapatkan tanah yang diwartakan oleh pihak pengurusan wakaf BPWPT sebagai Zon Pendidikan bagi tujuan wakaf. Bagi tujuan ini, Borang 14A tidak digunakan sepertimana yang berlaku ketika pemerolehan tanah pada awalnya. *Sighah* wakaf dibacakan kepada peserta bagi memaklumkan wakaf yang akan dibuat dan peserta menurunkan tandatangan sebagai persetujuan. Pada masa yang sama, sebahagian wang tunai yang disumbangkan oleh peserta digunakan bagi membina

Universiti Utara Malaysia

kediaman atau bangunan di Zon Bandar. Oleh itu, kaedah Borang 14A digunakan bagi tujuan pindah milik, menandakan pemilikan peserta terhadap tanah atau bangunan dalam kawasan tersebut secara sah di sisi undang-undang tanah di Malaysia. Pemberian geran hak milik tanah akan diusahakan bagi tujuan ini.

4.3.1.2 Kelulusan Ubah Syarat Tanah dan Kebenaran Merancang

Menurut R5, penting bagi penganjur wakaf untuk mengetahui status kebenaran membangunkan tanah yang ingin dijadikan tapak pembangunan. R5 menjelaskan hal ini dengan menyebut:

"Syarikat perlu melihat warta kerajaan tentang status tanah yang nak dibangunkan."

Semakan status tanah boleh dilakukan melalui komunikasi bersama pihak Pejabat Daerah, secara khususnya Bahagian Perancang Bandar. Seksyen 52 KTN 1965 menyatakan semua tanah yang diberi milik terbahagi kepada tiga (3) kategori kegunaan tanah, iaitu pertanian, bangunan, atau industri. Pembinaan bangunan di atas tapak bandar pendidikan memerlukan tanah yang dikategorikan kegunaan bangunan kerana Seksyen 116 KTN 1965 hanya membenarkan tanah kategori ini untuk dimajukan dengan pembinaan kediaman, pentadbiran, komersial serta kemudahan pendidikan yang menjadi tujuan pembangunan bandar pendidikan.

Oleh itu, setelah hak milik tanah yang disasarkan berjaya diperoleh, permohonan dibuat kepada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri Kedah melalui Unit Ubah Syarat bagi menukar status penggunaan tanah asal, iaitu daripada kategori pertanian kepada bangunan. Proses ini penting bagi mendapatkan kebenaran merancang daripada PBT dan mengelakkan pembinaan di atas tapak bandar pendidikan terdedah kepada tindakan undang-undang.

Universiti Utara Malaysia

Permohonan menukar syarat penggunaan tanah dibuat dengan mengisi dan menyerahkan Borang 7D Seksyen 124A kepada PTG di negeri terletaknya tapak pembangunan bandar pendidikan. Selepas status tanah berjaya diubah kepada bangunan, penganjur wakaf perlu mendapatkan kebenaran merancang dari PBT bagi membolehkan pembangunan dan pembinaan dibuat di atas tapak tanah tersebut. Kebenaran merancang merupakan kebenaran yang diberikan oleh PBT melalui mesyuarat penuh majlis perbandaran, dengan atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan di atas tapak pembinaan. Keperluan mendapatkan kebenaran merancang ini diperuntukkan dalam Seksyen 21A Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172].



Rajah 4.3: Proses Kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan

Bagi memudahkan urusan pertukaran syarat tanah dan mendapatkan kebenaran merancang, penganjur wakaf menjalinkan kerjasama dengan pemaju yang merupakan anak syarikat kerajaan negeri (GLC) untuk mendapatkan kelulusan ini dan menjadi pemaju bersama dalam pembinaan infrastruktur bandar pendidikan ini. Di samping membantu proses pembangunan dan pembinaan, bandar pendidikan juga mendapat manfaat kerjasama kerajaan negeri yang dapat meningkatkan reputasi projek di mata pelabur. Hal ini turut membantu pihak kerajaan negeri dalam merancang

pembangunan ekonomi dan sosial mengikut dasar yang ditetapkan. Selain itu, R5 berpandangan proses kelulusan pembangunan bandar pendidikan ini boleh dipercepatkan melalui perancangan, iaitu dengan membina infrastruktur yang diperlukan oleh sebuah bandar sebelum bandar dibangunkan seperti koridor pengangkutan, bekalan air, dan bekalan elektrik.

4.3.1.3 Pakej Wakaf Bandar Pendidikan

Sementara itu, pihak penganjur wakaf perlu merangka pakej wakaf yang bersesuaian dengan sasaran peserta atau penyumbang. Disebabkan terdapat elemen wakaf tunai yang berbentuk wakaf khas dalam pakej yang dibuat, penganjur wakaf perlu mendapatkan kebenaran daripada MAIN untuk menguruskan dana yang diwakafkan oleh peserta sebagaimana yang dinyatakan dalam Manual Pengurusan Wakaf Tunai (JAWHAR, 2009). Hal ini kerana MAIN merupakan satu-satunya pihak yang diiktiraf sebagai pemegang amanah dalam undang-undang pentadbiran Islam di Malaysia sepertimana yang disebutkan dalam Seksyen 52 Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah) No. 5 Tahun 2008.

Setelah mendapat kelulusan mengumpulkan dana wakaf khas daripada MAIN, pihak penganjur wakaf melakukan pemasaran bagi menghebahkan pakej wakaf yang ditawarkan kepada orang awam atau korporat. Terdapat perbezaan dari sudut nilai wakaf dan kelebihan kepada peserta di antara dua (2) kategori pakej ini, namun kedua-duanya mempunyai tujuan yang sama, iaitu mengumpulkan dana dan mendapatkan kerjasama dari para peserta. Berikut merupakan maklumat kedua-dua pakej wakaf ini:

Jadual 4.2: Maklumat Pakej Wakaf

Butiran	**Pakej wakaf awam**	**Pakej wakaf korporat**
Kumpulan sasaran	Masyarakat awam	Institusi korporat
Nilai wakaf	<RM100,000.00	>RM100,000.00
Kelebihan kepada peserta	a. Hak milik tanah dan kediaman di Zon Bandar. b. Hak menggunakan kemudahan dan prasarana di bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.	a. Hak milik tanah dan bangunan di Zon Bandar. b. Menjalankan perniagaan atau aktiviti komersial. c. Insentif potongan cukai melalui sumbangan wakaf. d. Hak menggunakan kemudahan dan prasarana di bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

Dalam pakej wakaf yang ditawarkan kepada masyarakat awam, penganjur wakaf menawarkan pakej dengan nilai harga yang bersesuaian. Apabila peserta tersebut bersetuju dengan pakej wakaf tersebut, *sighah* (perakuan) wakaf dibacakan dan mereka diminta menyumbangkan kepada penganjur wakaf melalui yayasan yang ditubuhkan bagi menguruskan pengoperasian bandar pendidikan sebanyak nilai yang telah dinyatakan. *Sighah* wakaf merupakan dokumen yang digunakan bagi menyatakan persetujuan peserta mewakafkan sebahagian daripada sumbangan yang diberi kepada bandar pendidikan yang akan digunakan bagi tujuan pembangunan sektor pendidikan.

Kemudian, dana pakej wakaf yang disumbangkan ini terbahagi kepada dua (2) bahagian, iaitu bagi tujuan wakaf tunai dan mendapatkan kediaman di bandar pendidikan, iaitu masing-masing sebanyak 80 peratus dan 20 peratus. Dana yang diwakafkan akan dilaburkan atau dimasukkan dalam simpanan tetap bagi mendapatkan pulangan yang akan digunakan bagi tujuan pembangunan dan pengurusan bandar pendidikan. Sementara itu, dana yang berbaki akan disalurkan kepada syarikat milik penganjur wakaf bagi membiayai pembinaan rumah kediaman

bagi peserta pakej wakaf daripada masyarakat awam tersebut. Hak milik bagi rumah kediaman tersebut akan diberikan kepada peserta bagi menandakan pemilikannya. Tawaran ini diwujudkan bagi menggalakkan masyarakat untuk turut serta dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf secara aktif.

Dalam pakej wakaf bagi sektor korporat, syarikat milik penganjur wakaf dan rakan strategik memasarkan atau menawarkan pakej wakafnya kepada prospek pemaju yang mempunyai keinginan untuk menyertai pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Menurut R10, YWM dapat memberikan perkhidmatan kepada penganjur wakaf dari sudut mendapatkan komunikasi bersama pemaju tersebut dengan caj tertentu. Dalam pakej wakaf ini, syarikat milik penganjur wakaf dan rakan strategiknya perlu memaklumkan beberapa perkara, iaitu:

i. Maklumat lengkap mengenai lot tanah, lokasi pembangunan, anggaran kos pembangunan, manfaat kerjasama dan sebagainya.

ii. Syarikat milik penganjur wakaf dan rakan strategiknya membentuk syarikat usaha sama baharu bersama dengan pemaju bagi tujuan membina bangunan di Zon Bandar dan Zon Pendidikan.

iii. Pemaju akan mendapat hak milik tanah yang dibangunkannya, dan pemilikan penuh syarikat yang mengoperasikan perniagaan di atas tanah yang dibangunkan. Sebagai imbalan, pemaju berjanji untuk membayar dividen keuntungan sebanyak peratusan tertentu atas dasar sumbangan bagi tujuan pembangunan Zon Pendidikan; atau

iv. Syarikat milik penganjur wakaf dan rakan strategiknya menjadi pemegang syer minoriti dalam syarikat baharu ini. Implikasinya, pemaju akan membayar dividen keuntungan kepada syarikat milik penganjur wakaf dan

Universiti Utara Malaysia

rakan strategiknya mengikut peratusan pemilikan syer yang dimilikinya. Manakala pemilikan majoriti syer syarikat, tanah dan bangunan yang dibina menjadi milik pemaju.

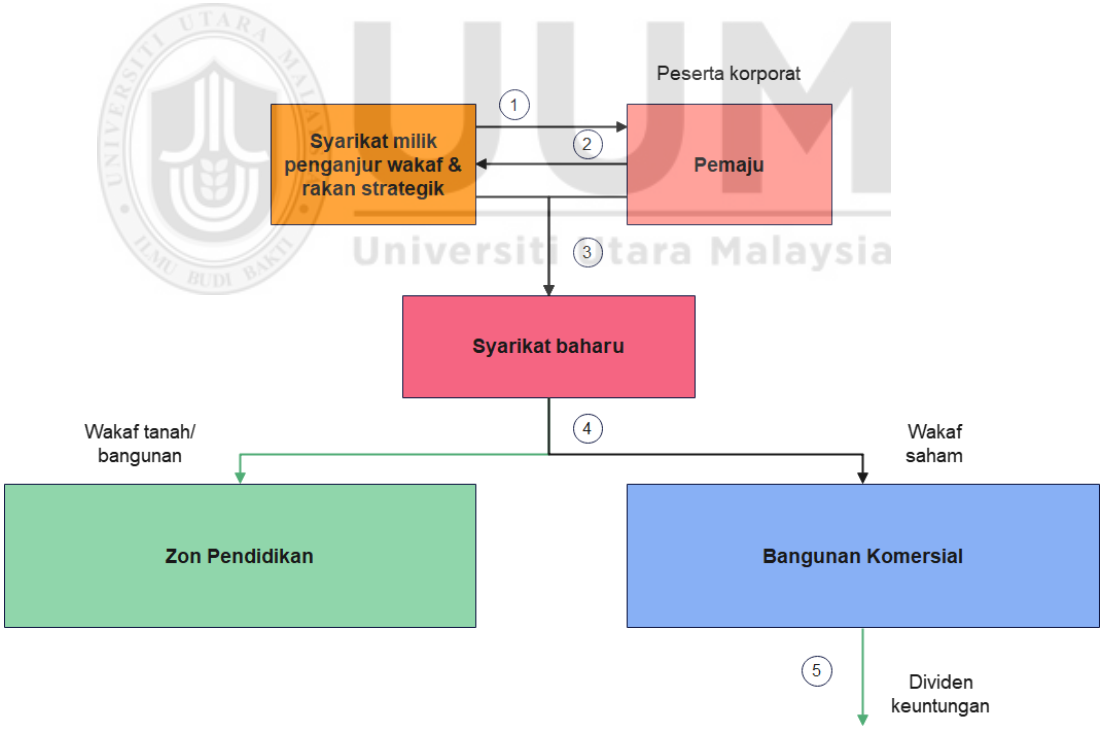
v. Pemaju dimaklumkan bahawa terdapat sekatan urusan jual beli tanah dan bangunan bagi menjaga kepentingan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

vi. Pemaju perlu menyumbang dalam bentuk wakaf tanah atau bangunan bagi pembangunan sektor pendidikan ini dan manfaat perkhidmatan kepada warga pendidikan di bandar pendidikan ini setelah kerjasama dimeterai. Namun, sumbangan wakaf dalam bentuk tunai dan lain-lain mungkin diterima sekiranya terdapat keperluan.

Universiti Utara Malaysia

Setelah pemaju menyetujui tawaran pakej wakaf ini, pemaju dengan penganjur wakaf dan rakan strategiknya menandatangani kontrak yang menatijahkan pewujudan sebuah syarikat usaha sama bagi tujuan membina bangunan di Zon Bandar dan Zon Pendidikan. Pembinaan di Zon Bandar ini berasaskan konsep usaha sama yang melibatkan perkongsian modal, iaitu pihak penganjur memberikan tapak pembangunan dan pemaju mengeluarkan kos pembinaan bangunan. Proses pindahmilik kepada pemaju dibuat terhadap tanah atau bangunan tersebut melalui kaedah Borang 14A. Pembangunan bandar pendidikan menerima manfaat dari pembayaran dividen keuntungan mengikut peratusan tertentu secara berkala sepertimana yang dinyatakan dalam dokumen perjanjian di antara pemaju dengan penganjur wakaf dan rakan strategiknya. Kaedah ini memberikan peluang kepada korporat untuk memajukan perniagaannya dengan lebih bebas kerana korporat memiliki seratus peratus perniagaan tersebut.

Secara alternatifnya, kaedah lain yang boleh diaplikasikan ialah mendaftarkan syarikat usaha sama tersebut melalui Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), dan pemiliknya masing-masing diberikan peratusan syer mengikut persetujuan yang dicapai. Pemaju membayar dividen keuntungan ini atas dasar sumbangan mengikut peratusan syer yang dimiliki oleh syarikat milik penganjur wakaf dan rakan strategiknya. Pembayaran dividen ini dibayar oleh pemaju melalui kaedah sumbangan. Hal ini membolehkan pemaju menikmati insentif potongan cukai dan pada masa yang sama, menyumbang bagi tujuan pembangunan Zon Pendidikan. Kaedah ini menyebabkan pemaju terpaksa berkongsi pemilikan syarikat yang akan mengoperasikan perniagaan di atas bangunan yang dibinanya. Manakala, pembinaan di Zon Pendidikan dibuat dengan kerjasama pemaju berasaskan konsep wakaf tanah atau bangunan.



Rajah 4.4: Pakej Wakaf Korporat

Berdasarkan pakej wakaf yang dirangka, terdapat beberapa elemen yang wajar diperhatikan secara mendalam, iaitu bentuk wakaf, usaha sama, pindah hak milik tanah, serta syarat yang dikenakan terhadap pihak yang menyertai pakej wakaf ini. Hal

ini kerana elemen ini memerlukan penelitian mendalam dari sudut syarak dan undang-undang bagi memastikan sama ada kandungan pakej wakaf ini boleh dilaksanakan di lapangan secara nyata atau tidak. Perbahasan mengenai elemen ini akan dibincangkan dalam bahagian konsep wakaf praktikal bagi pembangunan bandar pendidikan.

4.3.1.4 Pembinaan Bangunan Bandar Pendidikan

Setelah mendapat kelulusan pertukaran syarat kegunaan tanah PTG dan kebenaran merancang PBT, fasa pembinaan di Zon Bandar dan Zon Pendidikan dimulakan. Rajah 4.5 menunjukkan proses memulakan pembinaan infrastruktur di atas tapak bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, dan berikut merupakan penerangan bagi rajah ini:

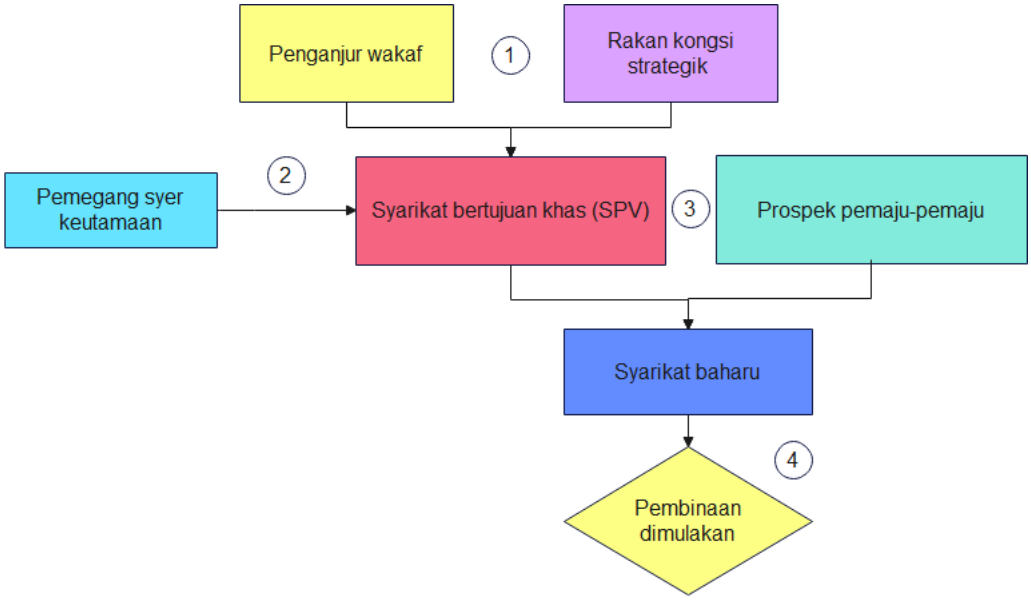
i. Syarikat milik penganjur wakaf bersama dengan rakan kongsi strategik menubuhkan syarikat SPV.

ii. Syarikat SPV ini membuka peluang kepada kepada pelabur luar untuk menjadi pemegang syer keutamaannya bagi mendapatkan dana untuk pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

iii. Syarikat SPV ini bekerjasama dengan prospek pemaju-pemaju yang mahu terlibat dalam pembangunan bandar pendidikan ini (menerusi pakej korporat). Syarikat usaha sama baharu ditubuhkan mengikut kategori pembinaan dan pembangunan yang dibuat.

iv. Pembinaan di atas tapak bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dimulakan.

Universiti Utara Malaysia



Rajah 4.5: Proses Pembinaan Bandar Pendidikan

Pembinaan bandar pendidikan berasaskan wakaf ini dibuat secara berperingkat berasaskan kerjasama penganjur wakaf, anak syarikat kerajaan negeri (GLC) yang bertindak sebagai rakan strategik, dan sektor korporat selaku pemaju. Butiran lanjut fasa pembinaan boleh dilihat dalam Jadual 4.3.

Universiti Utara Malaysia

Jadual 4.3: Maklumat Pembinaan Mengikut Fasa

Fasa Pembinaan		Butiran	Penerangan
Pertama	1A	Kediaman Penempatan Semula (1)	Kawasan perumahan bagi penduduk yang tinggal di atas tanah yang diperoleh oleh penganjur wakaf. Pembinaan pada fasa ini turut melibatkan masjid.
	1B	Kediaman Penempatan Semula (2)	
	1C	Asrama Pekerja	Bangunan asrama pekerja dibina untuk menampung keperluan *Kedah Rubber City*.
Kedua	2A	Kediaman dan Bangunan Komersial	Pembinaan kawasan perumahan kedua dan bangunan rumah kedai.
	2B	Pusat Rekreasi	Sebuah tasik lagun dengan kemudahan rekreasi untuk penduduk setempat.
Ketiga	3A	Bangunan Komersial, Majlis Perbandaran, IKS dan Pendidikan	Beberapa deretan rumah kedai dibangunkan bagi tujuan komersial. Ketika fasa ini juga bangunan Majlis Perbandaran dan zon IKS dibina.
	3C	Kediaman dan Bangunan Institusi Kerajaan	Pembinaan kawasan perumahan ketiga dan bangunan institusi kerajaan seperti balai polis, bomba dan sebagainya.

Pembinaan di atas tapak bandar pendidikan (Zon Bandar), dimulakan dengan pembinaan kediaman bagi masyarakat setempat yang telah menyerahkan atau menjual pemilikan tanah mereka kepada penganjur bandar pendidikan. Keberadaan penduduk dalam ekosistem bandar pendidikan dapat menggerakkan ekonomi setempat di samping mempunyai kepentingan dari sudut sosial. Selain itu, asrama pekerja yang lengkap dengan kemudahan juga dibina pada fasa pertama bagi menampung keperluan KRC yang dijangka mewujudkan 15,000 peluang pekerjaan baharu menjelang tahun 2025.

Fasa kedua pembinaan melibatkan pembinaan kawasan perumahan baharu yang akan dimiliki oleh peserta pakej wakaf awam atau dibuka penjualannya kepada pihak luar. Bangunan komersial yang dibina dengan kerjasama korporat diserahkan kepada pihak korporat yang menyertai pakej wakaf dari sudut pemilikan dan pengurusannya. Manakala bangunan yang dibangunkan oleh syarikat pemilik penganjur wakaf sendiri menjadi milik penganjur wakaf. Kewujudan bangunan komersial ini mewujudkan perniagaan serta peluang pekerjaan, dan seterusnya menjadi sumber pendapatan bagi Zon Pendidikan. Menurut R7, bandar pendidikan ini memerlukan pembinaan lebih banyak bangunan ini bagi mewujudkan aliran dana yang mampan untuk pembangunan bandar pendidikan. R7 menyatakan bahawa:

"Pembangunan yang nak dirancang kena perbanyakkan bangunan yang mendatangkan keuntungan berbanding pembinaan bangunan PBT, balai polis, dan hospital."

Ketika fasa ini juga, pusat rekreasi dibina bagi menggalakkan kecergasan fizikal, kesihatan mental dan perpaduan sosial para penduduk bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

Universiti Utara Malaysia

Fasa akhir pembinaan bandar pendidikan ini melibatkan pembangunan lebih banyak bangunan komersial, bangunan IKS, kemudahan awam, dan bangunan pentadbiran kerajaan. Bangunan sektor pendidikan juga dibina pada peringkat ini bagi menambah prasarana serta kemudahan yang diperlukan. Hal ini melengkapkan bandar pendidikan ini dengan pelbagai infrastruktur yang meningkatkan ketersampaian penduduk kepada kemudahan asas, dan seterusnya menawarkan kepada masyarakat setempat kualiti kehidupan yang tinggi.

Peringkat pembinaan ini disusun mengikut cadangan R7 yang berpengalaman dalam mengendalikan pembangunan bandar di Kedah. Pembinaan asrama pekerja adalah bagi menampung keperluan penempatan pekerja apabila aktiviti perindustrian di KRC mula dijalankan. R7 mencadangkan pembinaan bangunan asrama pekerja ditanggung oleh pemain industri yang bertapak di KRC. Sementara itu, bandar pendidikan menerima manfaat dari sudut pembayaran sewa oleh pemain industri ini. Manakala, pembinaan kediaman bagi penduduk asal tapak pembangunan bandar pendidikan dibuat bagi memenuhi perjanjian dengan penduduk tersebut. Keberadaan penduduk ini dapat menggerakkan sektor ekonomi setempat dan membantu pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

Universiti Utara Malaysia

Setelah pembinaan bangunan selesai, pemilikan lot dan bangunan yang dibina oleh pemaju di atas Zon Bandar akan diserahkan kepada pemaju tersebut mengikut kontrak perjanjian yang dimeterai, dan urusan pindah milik ini dibuat melalui kaedah Borang 14A. Kemudian, bangunan ini akan dioperasikan dengan menjalankan aktiviti komersial yang mendatangkan keuntungan dan merancakkan ekonomi setempat. Manakala, pemilikan bangunan yang dibina oleh pemaju di atas Zon Pendidikan

diserahkan kepada MAIN melalui prosedur pendaftaran di pejabat MAIN negeri masing-masing.

4.3.1.5 Pengoperasian Bandar Pendidikan

Pengoperasian bandar pendidikan berlaku apabila bermulanya penawaran pakej wakaf serta pembinaan bangunan dan kemudahan di atas tapak bandar pendidikan. Bagi memantapkan lagi tadbir urus pengoperasian bandar pendidikan, sebuah yayasan khas, iaitu YBP diperbadankan bagi mentadbir bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf termasuklah menguruskan perekodan peserta pakej wakaf, perbelanjaan mengurus dan pembangunan, perakaunan, pelaburan, pelaporan kewangan dan aktiviti, pemasaran, perhubungan awam serta perancangan strategi bagi keseluruhan bandar pendidikan.

Yayasan ini akan menguatkuasakan pemungutan keuntungan perniagaan daripada korporat dan IKS sepertimana yang dinyatakan dalam dokumen *sighah* wakaf dan perjanjian yang dibuat. Perniagaan strategik dan bernilai tinggi seperti perkhidmatan bekalan minyak petrol, pasaraya dan sebagainya juga diletakkan di bawah pengurusan yayasan ini bagi menghasilkan aliran dana yang mampan menerusi keuntungan perniagaan.

YBP ditubuhkan sebagai syarikat berhad menurut jaminan (SBMJ) mengikut pandangan R10 yang berpengalaman dalam dunia korporat dan wakaf. Perkara yang sama dilaksanakan oleh JCORPS dalam menguruskan aset-aset yang diwakafkan syarikat koporat tersebut. SBMJ merupakan sebuah syarikat awam yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat 2016 dan mempunyai tiga (3) kriteria:

i. Tidak mempunyai modal saham tetapi dijamin oleh ahli-ahli yang bersetuju untuk membayar suatu jumlah yang tetap sekiranya SBMJ ini dibubarkan;

ii. Tidak berorientasikan keuntungan di mana ahli-ahlinya tidak layak menerima keuntungan syarikat; dan

iii. Boleh menjalankan apa-apa aktiviti bagi mencapai objektif selagi mana tidak bertentangan dengan undang-undang dan perlembagaan syarikat.

Terdapat alternatif lain bagi pemerbadanan YBP, iaitu YBP ditubuhkan di bawah Jabatan Pendaftaran Pertubuhan Malaysia (ROS).

Dalam perbahasan perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan ini, dana wakaf merupakan salah satu elemen yang penting kerana penggunaan instrumen wakaf dipilih sebagai kaedah mewujudkan kemampanan aliran masuk dana untuk mencapai objektif pembangunan Zon Pendidikan bandar pendidikan tersebut. Rajah 4.6 menunjukkan aliran dana wakaf yang diuruskan oleh YBP. Penerangan aliran dana wakaf dalam model bandar pendidikan berasaskan wakaf adalah seperti berikut:

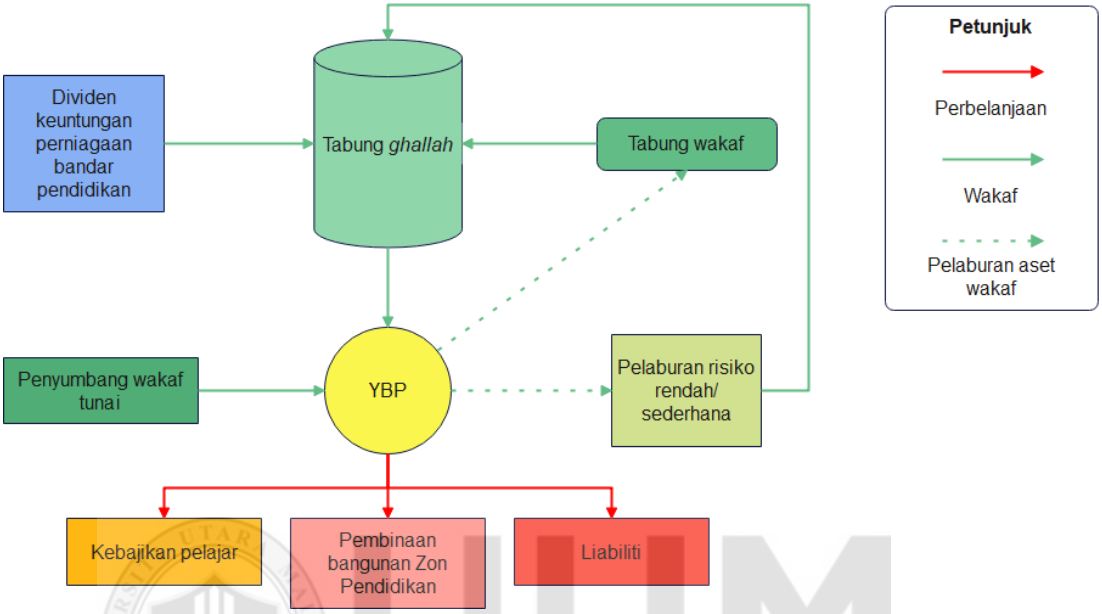
i. Yayasan Bandar Pendidikan membentuk dua (2) tabungan wakaf, iaitu yang pertama, tabung *ghallah* yang mengumpulkan keuntungan daripada aset wakaf, iaitu dalam bentuk dividen keuntungan perniagaan dalam bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, pulangan simpanan tetap tabung wakaf, aktiviti pelaburan dan lain-lain. Kedua, YBP membentuk tabung wakaf dalam bentuk simpanan tetap yang mengumpulkan wakaf tunai yang diperoleh daripada sumbangan wakaf dan tabung *ghallah*.

ii. Pulangan daripada simpanan tetap tabung wakaf disalurkan kepada tabung *ghallah*.

iii. Manakala, keuntungan daripada harta wakaf yang terkumpul dalam tabung *ghallah* digunakan bagi membiayai pembinaan bangunan di Zon Pendidikan, melunaskan liabiliti seperti bil utiliti, emolumen, serta

Universiti Utara Malaysia

menjaga kebajikan pelajar; disalurkan ke dalam simpanan tetap tabung wakaf; atau dilaburkan semula dalam skim pelaburan yang mempunyai risiko rendah atau sederhana.



Rajah 4.6: Aliran Dana Wakaf Bandar Pendidikan

Merujuk kepada Rajah 4.6, terdapat empat (4) sumber aliran masuk dana wakaf bagi pembangunan sektor pendidikan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, iaitu dividen keuntungan perniagaan bandar pendidikan, pulangan simpanan tetap tabung wakaf, pelaburan semula keuntungan aset wakaf, dan sumbangan wakaf tunai. Dividen keuntungan perniagaan bandar pendidikan yang diperoleh atas dasar wakaf dividen atau wakaf syer ini akan disalurkan secara bulanan/tahunan/sukuan ke tabung *ghallah* oleh semua perniagaan yang bertapak di bandar pendidikan sama ada dimiliki oleh pihak YBP, korporat ataupun IKS. Bangunan yang disewakan oleh YBP juga akan menyalurkan sebahagian daripada hasil sewaannya ke tabung *ghallah* tersebut. Semua pendapatan ini diakaunkan ke dalam akaun wakaf sesuai dengan Tatacara 325 Amalan Terbaik Pengurusan Kewangan Majlis Agama Islam Negeri (JAN, 2003).

Simpanan tetap tabung wakaf dibentuk bagi menghasilkan pulangan yang stabil tanpa menghadapi risiko pengurangan aset wakaf. Hal ini selari dengan syarat sah wakaf yang menentukan bahawa harta wakaf hendaklah berkekalan dari sudut '*ain*nya. Pulangan simpanan tetap tabung wakaf ini juga akan membantu mewujudkan aliran dana yang stabil bagi pengurusan bandar pendidikan. Namun, simpanan tetap tabung wakaf ini memerlukan jumlah wakaf tunai yang tinggi untuk mendapatkan pulangan yang signifikan kerana peratusan pulangan simpanan tetap lazimnya rendah.

Sumber aliran masuk dana wakaf yang ketiga ialah pelaburan semula keuntungan wakaf tunai. Pelaburan ini dibuat berdasarkan keuntungan wakaf yang dikumpulkan dalam tabung *ghallah*. Terdapat banyak skim pelaburan dan projek komersial yang boleh dipertimbangkan dalam pasaran semasa. Pelaburan wakaf tunai juga dapat dilaksanakan dengan kerjasama pelaburan bersama institusi perbankan. YBP memerlukan pandangan pihak penasihatan kewangan Islam bagi membantu dalam membuat keputusan pelaburan yang berkesan. Pelaburan semula keuntungan wakaf tunai ini akan mewujudkan dana tambahan untuk pengoperasian bandar pendidikan.

Universiti Utara Malaysia

Akhir sekali, sumbangan wakaf tunai merupakan sumber aliran masuk dana wakaf yang tidak kurang penting untuk pembangunan bandar pendidikan. Sumbangan wakaf tunai ini boleh jadi sumbangan daripada masyarakat awam, institusi kerajaan, syarikat swasta dan sebagainya. Untuk mewujudkan dana yang berterusan, YBP boleh memperkenalkan skim potongan gaji wakaf tunai kepada penjawat awam dan pekerja sektor swasta. Hal ini dapat direalisasikan dengan kebenaran MAIN yang bertindak sebagai pemegang amanah tunggal harta wakaf umat Islam. Selain itu, dana yang berterusan juga boleh diperoleh melalui skim potongan cukai. Tuntasnya, keempat-

empat sumber yang dikenalpasti ini dapat membantu YBP untuk mewujudkan dana yang stabil dan mampan bagi pengoperasian penuh bandar pendidikan.

Dalam menguruskan dana wakaf, pihak YBP akan merujuk kepada Manual Pengurusan Perakaunan Wakaf yang disediakan oleh JAWHAR (2008) bagi menyeragamkan kaedah perakaunan wakaf seluruh Malaysia. Manual ini mengandungi dasar perakaunan wakaf dan kaedah perlaksanaan perakaunan yang terperinci bagi memudahkan pihak bertanggungjawab dalam menguruskan akaun aset wakaf serta mengelakkan salah guna dana wakaf yang mencalarkan reputasi pihak tersebut.

Berikut rumusan bagi perlaksanaan model bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini:

Jadual 4.4: Pertimbangan Syariah Bandar Pendidikan

Bil.	**Aspek**	**Pertimbangan Syarak**
1	Harta wakaf	1. Wakaf dividen/wakaf syer 2. Wakaf tanah dan bangunan (Zon Pendidikan) 3. Wakaf tunai
2	Tujuan wakaf	Wakaf *khayri* (kebajikan)
3	Penerima wakaf	1. Wakaf '*am* (orang awam secara umum) 2. Wakaf khas (pihak yang berkeperluan dalam pendidikan dan sosial)
4	Pewakaf	1. Individu 2. Institusi (korporat dll)
5	Pengurus wakaf	Yayasan Bandar Pendidikan melalui Skim Dana Wakaf Tunai dengan keizinan MAIN
6	Jenis pengurusan wakaf	Korporat
7	Tempoh wakaf	Kekal

Sumber: Diolah daripada Ramli *et al.* (2021)

Sebagai penutup, konsep pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini perlu mempertimbangkan praktis pembangunan yang diamalkan oleh korporat pada

hari ini kerana dari sudut pembangunan, tidak ada perbezaan dalam perlaksanaan undang-undang di antara bandar pendidikan ataupun projek perbandaran lain. R2 berpendapat perlaksanaannya hendaklah bersandarkan undang-undang negara secara menyeluruh dari mula sehingga akhir bagi memastikan kemampanannya dari sudut operasi tercapai. Oleh itu, pembangunan bandar pendidikan ini membuat pemerolehan tapak menggunakan prosedur penukaran hak milik yang betul dan disokong dengan dokumen SNP yang dapat mengelakkan pertikaian waris pewakaf terhadap pemilikan tanah. Selain itu, penganjur wakaf turut mendapatkan kelulusan pertukaran status tanah dan kebenaran merancang sebelum memulakan pembangunan di atas tapak bandar pendidikan. Yayasan yang ditubuhkan juga akan berpandukan Akta Syarikat 2016 [Akta 777].

Dalam penelitian terhadap kajian lepas, nilai kebertanggungjawaban juga diberikan penekanan yang berat kerana projek pembangunan bandar pendidikan ini melibatkan dana awam yang disumbang atas tujuan wakaf. Maka pelaporan kewangan dan aktiviti perlu dibuat secara berkala dari masa ke masa bagi memaklumkan pemegang taruh terhadap pengurusan kewangan yang dilaksanakan. Penubuhan YBP yang berperanan menguruskan perakauan dan pelaporan dapat memastikan kewangan yayasan diuruskan dengan berhemah dan dilaporkan kepada awam.

Secara praktiknya, pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini boleh dilaksanakan dalam ruang peruntukan undang-undang Malaysia semasa yang melibatkan pemilikan tanah, kontrak, dan wakaf. Inisiatif pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dapat menarik korporat yang ingin mengembangkan perniagaan dan operasi mereka di samping meraih ganjaran berbentuk *ukhrawi* menerusi amalan wakaf yang menjanjikan kebaikan yang

Universiti Utara Malaysia

berterusan kepada penyumbangnya selagi mana harta yang diwakafkan memberikan manfaat kepada penerimanya. Namun, pembangunan bandar pendidikan ini turut menghadapi cabaran besar dari sudut kewangan, pemasaran, prosedur, dan undang-undang. Bahagian selanjutnya akan membincangkan isu dan cabaran perlaksanaan yang sedang dan mungkin dihadapi oleh pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf pada masa akan datang.

4.3.2 Konsep Wakaf Praktikal Bagi Pembangunan Bandar Pendidikan

Bahagian ini membincangkan konsep wakaf yang praktikal bagi pembangunan bandar pendidikan mampan. Konsep ini dikenalpasti sebagai praktikal melalui penelitian terhadap peruntukan undang-undang, hukum syarak, dan pengurusan perlaksanaannya. Berdasarkan pakej wakaf yang telah dibincangkan, terdapat empat (4) jenis wakaf yang boleh terbentuk dalam pakej wakaf ini, iaitu wakaf tanah atau bangunan, wakaf tunai, dan wakaf dividen atau alternatifnya wakaf syer. Perbincangan mengenai bentuk-bentuk wakaf ini tidak asing lagi dalam dunia akademik dan perlaksanaan wakaf.

Wakaf tunai merupakan wakaf yang terbentuk daripada sumbangan pewakaf yang terdiri daripada pelbagai pihak dan penyaluran keuntungan aset wakaf ke dalam dana wakaf. Menurut garis panduan yang digariskan oleh JAWHAR (2009), wakaf tunai merupakan perbuatan mewakafkan wang tunai kepada mana-mana pemegang amanah wakaf, di mana wang modalnya dikekalkan kepada penerima wakaf. Dalam konteks bandar pendidikan, wakaf tunai terbentuk apabila peserta pakej wakaf menyumbangkan sejumlah wang bagi tujuan pendidikan sebagai tanda penyertaan

Universiti Utara Malaysia

dalam pakej wakaf yang ditawarkan. Sebahagian dana wakaf tunai ini dilaburkan dalam pasaran tunai dan aktiviti komersial atau disalurkan kepada simpanan tetap tabung wakaf, dan pulangannya dikumpulkan dalam tabung *ghallah*. Manakala sebahagian lagi ditukarkan kepada aset kekal seperti tanah atau bangunan yang dinamakan *badal* (gantian). Oleh itu, wakaf tunai ini boleh ditukarkan kepada bentuk wakaf yang lain seperti tanah dan bangunan.

Dari sudut syarak, fuqaha' berbeza pendapat mengenai keharusan amalan wakaf tunai ini disebabkan sifatnya yang berbentuk harta alih. Secara asasnya, fuqaha' memutuskan bahawa perbuatan mewakafkan harta alih tidak sah di sisi syarak disebabkan kerana kebiasaannya harta jenis ini terdedah kepada kerosakan serta perubahan (Al-Zarqa, 1997). Dalam persoalan wakaf tunai, pendapat yang tidak mengharuskan amalan ini ialah daripada Imam Abu Hanifah, Imam Abu Yusuf, pendapat rajih di sisi Syafi'iyyah, dan mazhab Hanabilah (Al-Marghinani, 2008; Al-Syirazi, 1976; Al-Mardawi, 1957). Tetapi, tidak kurang juga ulama' yang mengharuskan amalan wakaf tunai ini seperti yang dapat dilihat menerusi pendapat Imam Zufar dan Malikiyyah (Al-Tarabilsi, 2015; Al-Khursyi, 1899).

Namun, mengikut pandangan fatwa di Malaysia, Jawatankuasa Majlis Fatwa Kebangsaan bagi Hal Ehwal Agama Islam Malaysia Kali ke-77 telah memutuskan bahawa amalan wakaf tunai ini harus dan selari dengan pandangan majoriti fuqaha' (JAWHAR, 2009). Dari aspek perundangan, wakaf telah disenaraikan di bawah Senarai II, Senarai Negeri, Jadual Kesembilan, Perlembagaan Persekutuan yang memberikan kebenaran kepada kerajaan negeri untuk mewujudkan undang-undang wakaf.

Universiti Utara Malaysia

Dari sudut kepraktisan, wakaf tunai mempunyai karakteristik cair, mudah diurus, praktikal, fleksibel, tepat, dan berkekalan nilai yang dapat digunakan bagi menghasilkan pendapatan dan membolehkan pembangunan fizikal untuk dijalankan. Kaedah penerimaan dan penganjuran wakaf tunai juga mempunyai garis panduan jelas sepertimana yang dinyatakan dalam Manual Pengurusan Wakaf Tunai yang disediakan oleh JAWHAR (2009).

Kemudian, wakaf tanah atau bangunan pula terbentuk disebabkan oleh dua (2) perkara, iaitu penggunaan dana wakaf tunai peserta masyarakat awam bagi tujuan pembinaan Zon Pendidikan, dan persetujuan pemaju untuk membina bangunan di zon yang sama. Wakaf tanah atau bangunan terlaksana setelah pindah milik tanah dibuat kepada MAIN mengikut peruntukan undang-undang pentadbiran Islam pada ketika ini. Definisi tanah dalam wakaf tanah yang digunakan ialah takrifan yang diguna pakai oleh KTN 1965 dan Manual Pengurusan Tanah Wakaf, iaitu:

a. permukaan bumi dan segala benda yang menjadi permukaan bumi tersebut;
b. bumi di bawah permukaan bumi dan segala benda di dalamnya;
c. segala tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semulajadi, sama ada atau tidak memerlukan penggunaan buruh secara berkala untuk pengeluarannya, dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;
d. segala benda yang bercantum kepada bumi atau yang terpasang dengan kekal kepada apa-apa benda yang bercantum kepada bumi, sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi; dan
e. tanah yang diliputi oleh air.

Oleh itu, definisi tanah yang digunakan dalam wakaf tanah merangkumi juga bangunan yang melekat di atasnya. Namun, bangunan yang telah siap dibina di atas

tanah wakaf perlu diisytiharkan sebagai wakaf kepada MAIN. Menurut Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia Kali Ke-77 pada tahun 2007, bangunan tersebut tidak menjadi wakaf secara automatik, malah perlu didaftarkan sebagai harta wakaf baharu dan memenuhi rukun wakaf dan enakmen wakaf negeri masing-masing (JAKIM, 2007).

Dari sudut syarak, harta tanah dan bangunan mempunyai sifat kekal dan berpanjangan manfaatnya di samping memenuhi syarat-syarat lain sepertimana yang disebut dalam bahagian pemerolehan tanah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang telah lepas. Oleh itu, perbuatan mewakafkan tanah adalah sah di sisi syarak selagi mana tidak bercanggah dengan syariat, dan undang-undang wakaf serta tanah di Malaysia membolehkan perlaksanaannya berlaku mengikut syarat yang ditetapkan.

Wakaf tanah atau bangunan ini praktikal kerana terdapat peruntukan perundangan yang membenarkan amalan ini dilaksanakan. Tanah atau bangunan tersebut juga boleh didaftarkan sebagai wakaf di MAIN di negeri masing-masing secara sah mengikut undang-undang serta prosedur sedia ada, iaitu melalui kaedah Borang 14A dan beberapa kaedah lain (JAWHAR, 2006). Malah JAWHAR (2010) dalam Manual Pengurusan Peletakhakan Tanah Wakaf menyarankan penggunaan kaedah Seksyen 416C sekiranya terdapat permasalahan dalam urusan pindah milik tanah kepada MAIN. Pendaftaran wakaf ini mengelakkan status wakafnya dicabar dengan mudah dalam isu tuntutan hak milik tanah oleh waris pewakaf. Kepentingan wakaf umat Islam juga lebih terjaga melalui proses undang-undang semasa.

Wakaf dividen bermaksud pemaju yang menyertai pakej wakaf korporat bersetuju untuk memberi komitmen dalam membayar peratusan tertentu daripada keuntungan perniagaannya bagi pembangunan bandar pendidikan. Hal ini mengandungi unsur

Universiti Utara Malaysia

wa'd (janji) yang dikuatkuasakan pada masa akan datang melalui dokumen perjanjian dengan pihak pemaju. Wakaf dividen ini merupakan sumbangan yang diberikan bukan atas dasar pegangan syer oleh penganjur wakaf. Sekiranya pemaju gagal untuk mematuhi perjanjian, penganjur wakaf boleh menuntut pampasan sekiranya berlaku kerugian disebabkan oleh tindakan pemaju tersebut (SAC, 2015). Hal ini perlu dinyatakan secara jelas dalam kontrak perjanjian dengan pemaju.

Pengaplikasian wakaf dividen ini memberikan beberapa kelebihan kepada korporat (pemaju) yang menyertai pakej wakaf yang ditawarkan, iaitu:

i. Pegangan syer syarikat yang menjalankan perniagaan di atas bangunan dimiliki sepenuhnya oleh korporat;
ii. Korporat boleh menjalankan apa-apa aktiviti komersial tanpa halangan daripada penganjur wakaf selagi mana tidak melanggar syarat-syarat yang dipersetujui bersama;
iii. Korporat tidak terikat dengan kehendak penganjur wakaf dalam urusan strategi perniagaan, organisasi dan sebagainya;
iv. Peratusan yang perlu disalurkan bagi tujuan wakaf dikira berdasarkan keuntungan yang diperoleh korporat; dan
v. Syarikat korporat yang dimiliki keluarga boleh diwariskan kepada generasi kemudian dengan lebih mudah.

Kelebihan ini boleh dijadikan elemen pemasaran penganjur wakaf bagi menarik minat korporat yang ingin meluaskan operasi perniagaan mereka ke tempat baharu. Di samping mengaut keuntungan, korporat turut berpeluang menyumbang dalam bentuk wakaf yang bermanfaat untuk tempoh masa yang lama.

Secara alternatifnya, wakaf syer boleh dijadikan pilihan lain bagi menguatkuasakan pembayaran dividen keuntungan bagi tujuan wakaf. Jawantakuasa Fatwa Negeri Selangor pada tahun 2014 telah mewartakan bahawa pelaksanaan wakaf syer dalam kalangan syarikat korporat adalah harus di sisi syarak dengan mengikut garis panduan berikut:

i. Syer yang diwakafkan merupakan syer bagi syarikat yang menjalankan aktiviti komersial patuh syariah dan berdasarkan sumber modal halal;
ii. Pewakafan sebahagian atau semua keuntungan syer perlu mendapatkan persetujuan semua pemegang saham syarikat;
iii. Wakaf yang dibuat perlu menggunapakai prosedur terimaan wakaf; dan
iv. Kadar agihan keuntungan wakaf ialah 30 peratus untuk kegunaan *mawquf ‘alayh* dan 70 peratus untuk pelaburan dan pembangunan.

Wakaf syer diwujudkan apabila syarikat milik penganjur wakaf membentuk syarikat berasaskan keuntungan bersama dengan korporat. Syarikat milik penganjur wakaf tersebut yang memiliki pegangan saham minoriti kemudiannya mewakafkan pegangan saham tersebut untuk tujuan pendidikan. Hal ini selari dengan perlaksanaan wakaf korporat semasa. Setiap kali pemaju membayar dividen keuntungan, ia akan disalurkan kepada dana wakaf atas dasar sumbangan kebajikan yang dimanfaatkan untuk mendapatkan insentif potongan cukai.

Perlaksanaan konsep wakaf syer akan memberikan kelebihan kepada penganjur wakaf kerana pembayaran dividen oleh korporat akan lebih terjamin kerana penganjur wakaf menjadi sebahagian daripada pemegang syer syarikat perniagaan tersebut. Penganjur wakaf juga mempunyai hak mengundi yang dapat mempengaruhi syarikat secara keseluruhan, hak berkaitan dengan aset syarikat, hak pengalihan saham, dan hak

Universiti Utara Malaysia

berkongsi hasil yang diperolehi ketika syarikat dibubarkan mengikut Seksyen 87 Akta Syarikat 2016. Dalam konteks wakaf syer, korporat tidak mempunyai pemilikan mutlak terhadap syarikat yang menjalankan aktivit komersial di atas bangunan yang dibinannya.

Di samping itu, dalam bahagian ini juga elemen pakej wakaf seperti usaha sama, pemilikan hak milik tanah, dan sekatan pemilikan hak milik tanah dibincangkan kerana perkara ini membantu dalam mewujudkan wakaf dan menyokong pembangunan bandar pendidikan secara berterusan. Pertama sekali, bentuk usaha sama yang dibuat antara pemaju dengan syarikat milik penganjur wakaf dan rakan strategiknya membantu mewujudkan wakaf dalam bandar pendidikan sama ada dalam bentuk wakaf tanah atau bangunan, wakaf tunai, ataupun wakaf syer. Dalam Rajah 4.4, pemaju yang terlibat dalam usaha sama ini mempunyai tanggungjawab kontraktual berikut:

i. Mengeluarkan modal bagi membiayai kos pembinaan;
ii. Membina bangunan di atas lot di tapak pembangunan bandar pendidikan yang telah disediakan;
iii. Mengoperasikan bangunan yang dibina tersebut dengan menjalankan aktiviti komersial yang memberikan keuntungan kepada pemaju tersebut;
iv. Membina bangunan dalam Zon Pendidikan atas dasar wakaf tanah atau bangunan;
v. Memberikan pulangan kepada penganjur wakaf dan rakan strategiknya dalam bentuk dividen keuntungan (sebagai contoh, 10 peratus daripada keuntungan keseluruhan) yang diwakafkan bagi tujuan pembangunan Zon Pendidikan atas dasar wakaf dividen atau wakaf syer; dan

Universiti Utara Malaysia

vi. Memberikan manfaat perkhidmatan kepada warga pendidikan di bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf sebagai contoh potongan harga perkhidmatan.

Manakala penganjur wakaf dan rakan strategiknya mempunyai tanggungjawab kontraktual seperti berikut:

i. Menyediakan lot di tapak pembangunan bandar pendidikan yang tidak bermasalah dari sudut status pemilikan, diubah syarat kegunaan tanah kepada kategori bangunan, serta mendapat kebenaran merancang daripada PBT bagi tujuan pembinaan bangunan;
ii. Menyerahkan hak milik lot di tapak pembangunan bandar pendidikan kepada pemaju yang menyertai pakej wakaf korporat; dan
iii. Dalam sesetengah keadaan, berkongsi modal pembinaan.

Setelah itu, pindah milik tanah berlaku dalam Zon Pendidikan dan Zon Bandar sebagaimana yang dinyatakan dalam Rajah 4.2. Hukum syarak membenarkan pindah milik sesuatu harta berlaku sama ada atas dasar jual beli, pemberian seperti hibah ataupun pewarisan. Pindah milik tanah yang berlaku di bandar pendidikan ini diberikan berdasarkan konsep pemberian hibah disebabkan penyertaan dalam pakej wakaf. Hibah merupakan perbuatan memberi milik sesuatu harta yang boleh dijual atau diberi hutang kepada orang lain tanpa ada sebarang gantian secara sukarela ketika pemberi masih hidup (Al-Khin *et al*., 2012), dan hukum asalnya ialah *mustahab* (sunat) mengikut *ijma'* (Al-Bakri, 2022).

Pindah milik tanah di bandar pendidikan dibuat melalui kaedah Borang 14A. Bagi Zon Pendidikan, penerima hak milik tanah ialah MAIN yang diiktiraf sebagai pemegang amanah tunggal harta umat Islam di Malaysia, manakala hak milik tanah atau

bangunan yang dibina di Zon Bandar diterima oleh peserta pakej wakaf. Secara dasarnya, pindah hak milik yang berlaku ini dibuat bagi menggalakkan penyertaan sama ada daripada orang awam ataupun sektor korporat dalam pembangunan bandar pendidikan. Tidak ada isu dalam soal ini kerana ianya selari dengan undang-undang pentadbiran Islam, undang-undang tanah, dan persetujuan penganjur wakaf dengan peserta.

Namun begitu, urusan pindah milik ini diiringi beberapa syarat bagi melindungi kepentingan BPWPT dari sudut pembangunan, sosial dan ekonomi yang dikuatkuasakan melalui Akta Kontrak 1950. Syarat tersebut ialah:

i. Tanah atau bangunan yang diberikan atau dijual kepada sektor korporat tidak boleh sewenang-wenangnya diserahkan atau dijual pemilikannya kepada pihak ketiga;

ii. Pihak korporat yang ingin menyerahkan atau menjual pemilikan tanah atau bangunan perlu berunding dengan pihak penganjur wakaf terlebih dahulu; dan

iii. Pihak korporat perlu menyerahkan peratusan keuntungan yang telah dipersetujui secara bulanan/tahunan/sukuan kepada pihak pengurusan bandar pendidikan.

Syarat yang ditetapkan ini bertepatan dengan hadith Baginda Nabi Muhammad S.A.W. yang dijadikan salah satu daripada kaedah fiqh dalam muamalat:

المسلِمون على شُروطِهم

> Terjemahan: "*Kaum muslimin itu terikat dengan perjanjian yang akan mereka tetapkan*."
>
> Abu Daud (no. 3594)

Selain menegaskan kewajipan bagi mematuhi syarat-syarat yang telah dipersetujui, dapat difahami melalui hadith ini bahawa syarak membenarkan pensyaratan untuk dibuat dalam perjanjian selagi mana tidak bercanggah dengan hukum Allah S.W.T. Dalam konteks pembangunan bandar pendidikan, syarat yang dikenakan terhadap peserta ini selari dengan konsep *al-maslahah* yang mengutamakan kepentingan umum berbanding kepentingan pihak persendirian. Syarat yang dikenakan ini bertujuan untuk memastikan pemilikan tanah, bangunan dan perniagaan di bandar pendidikan ini kekal milik umat Islam dan kekal produktif sepanjang masa.

Dari sudut perlaksanaan, penganjur wakaf hanya menggunakan Akta Kontrak 1950 bagi memastikan syarat ini dipatuhi oleh peserta korporat. Pihak penganjur wakaf tidak dapat mengenakan sebarang syarat kegunaan tambahan ke atas hak milik tanah yang telah dimiliki oleh pihak tersebut bagi mengawal pemilikan hak milik tanah di bandar pendidikan kerana hal ini di bawah bidang kuasa Pejabat Tanah dan Galian serta tertakluk kepada KTN 1965. Hal ini mungkin akan mewujudkan cabaran kepada penganjur wakaf pada masa akan datang.

Universiti Utara Malaysia

Kesimpulannya, dalam menguruskan pembangunan projek berskala besar, kemampanan pengurusan dan pembangunan merupakan perkara yang paling dibimbangi kerana tanpa elemen tersebut, projek yang dibangunkan itu berisiko untuk gagal dan merugikan pemegang taruhnya. Keterlibatan sektor korporat merupakan elemen yang ditekankan dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

R4 dan R10 menekankan kepentingan kerjasama bersama sektor korporat semasa aktiviti pendanaan dan pembinaan perlu dibuat kerana sektor ini mempunyai sumber

kewangan yang besar dan pengalaman yang luas dalam perniagaan yang berorientasikan keuntungan. R4 mencadangkan:

"Projek bandar pendidikan berasaskan wakaf ini perlu kerjasama dengan anak syarikat kerajaan negeri Kedah seperti BDB dan Invest Kedah. Mereka mempunyai dana dan nama untuk mencari investor yang berminat. Kerjasama dengan BDB dapat mempercepatkan urusan dengan pihak PBT dan kelulusan kewangan daripada agensi kewangan seperti bank."

Kerjasama bersama korporat ini dapat menyegerakan pembangunan bandar pendidikan dengan menyediakan kemampanan aliran dana bagi memastikan pembangunan yang dibuat dapat diselesaikan mengikut masa yang ditetapkan. Oleh itu, penganjur wakaf perlu menyediakan pakej wakaf yang menarik minat korporat bagi menyumbang dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

Manfaat lain bagi penglibatan korporat ialah perkongsian pengetahuan dan pengurusan yang berlaku di antara penganjur wakaf dan korporat dapat memastikan tadbir urus bandar pendidikan ini teratur dari sudut pengurusan kewangan dan sebagainya. Hal ini membantu meningkatkan tahap kebolehmandirian projek wakaf dari segi kewangan dan pembangunan. Bagi mendapatkan komunikasi bersama sektor korporat yang mempunyai kepakaran yang diinginkan, penganjur wakaf boleh bekerjasama dengan YWM yang telah membina rangkaian bersama korporat menurut R10.

Tuntasnya, dapatan kajian ini menunjukkan kaedah pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini disokong oleh peruntukan undang-undang sivil dan tidak bercanggah dengan hukum syarak. Pembangunan bandar pendidikan ini praktikal dengan aplikasi wakaf tunai, wakaf bangunan atau tanah, wakaf dividen dan wakaf syer. Keempat-empat bentuk wakaf ini mempunyai dasar yang jelas dari sudut syarak dan undang-undang yang membolehkannya didaftarkan sebagai aset wakaf yang sah.

Namun begitu, perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan perlu mengambil kira isu dan cabaran semasa bagi membolehkan pembangunan berlaku secara mampan. Oleh itu, bahagian seterusnya akan membincangkan mengenai isu dan cabaran perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di Padang Terap secara terperinci.

4.4 Isu dan Cabaran Perlaksanaan Pembangunan Bandar Pendidikan

Bahagian ini membincangkan objektif kedua kajian yang berkisar berkenaan isu dan cabaran yang akan dihadapi oleh BPWPT dalam berfungsi sebagai sebuah bandar lengkap yang menyokong sektor pendidikan setempat. Perbincangan ini membantu BPWPT mengenalpasti permasalahan yang mungkin timbul sepanjang proses perlaksanaan serta pengoperasiannya, dan seterusnya membantu dalam merangka penyelesaian komprehensif yang menangkis perkara yang membantutkan pembangunan BPWPT. Isu dan cabaran yang dikenalpasti dalam kajian ini ialah ketersediaan dana bagi pembangunan, pembentukan pakej wakaf korporat, proses kelulusan PBT, pemusatan pemegang amanah kepada MAIK, sekatan pemilikan hak milik tanah, serta persepsi dan kepercayaan pewakaf.

Universiti Utara Malaysia



Rajah 4.7: Ringkasan Isu dan Cabaran Pembangunan Bandar Pendidikan

4.4.1 Ketersediaan Dana Bagi Pembangunan

Pertama sekali, cabaran yang dihadapi dalam perlaksanaan pembangunan BPWPT ialah ketersediaan dana untuk tujuan pembangunan dan pengoperasian. Permasalahan ketersediaan dana merupakan isu paling biasa dihadapi dalam pembangunan harta wakaf, dan isu ini telah dinyatakan dalam kajian lepas. BPWPT yang dibangunkan di atas tanah berkeluasan 664 ekar akan mengintegrasikan pelbagai sektor ekonomi dan melibatkan pembinaan pelbagai prasarana. Pihak penganjur wakaf memerlukan dana yang besar bagi membolehkan pembangunannya berjalan mengikut jadual. Perbelanjaan pada peringkat permulaan pembinaan memerlukan perbelanjaan yang tinggi. Sebagai perbandingan, Yayasan Pahang telah memperuntukkan sebanyak RM30 juta untuk memulakan pembangunan BWMM.

Universiti Utara Malaysia

Skala projek BPWPT yang bertaraf sebuah bandar memerlukan kedudukan kewangan yang kukuh bagi membiayai perbelanjaan pengurusan yang memastikan pengoperasiannya tidak terganggu. Mendapatkan dana yang begitu besar ini tidak mudah kerana penganjur wakaf dan YBP perlu berusaha mendapatkan keyakinan daripada penyumbang dalam membangunkan projek wakaf dengan konsep yang belum diterokai secara mendalam sebelum ini, iaitu bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

Bagi menangani isu ini, sebahagian pengurus projek wakaf menggunakan konsep BOT yang merupakan salah satu kaedah pembiayaan pembangunan yang melibatkan perjanjian yang dibuat di antara unit surplus (institusi kewangan dan perbankan) dan unit defisit (penganjur wakaf atau YBP). Selain penganjur wakaf berkongsi risiko dengan institusi yang mempunyai sumber kewangan, kaedah ini dapat menyelesaikan permasalahan ketersediaan dana kerana unit surplus akan menguruskan perbelanjaan pembangunan terlebih dahulu dan menyerahkan projek yang dibuat kepada unit defisit setelah projek tersebut memenuhi beberapa syarat yang dikenakan.

Universiti Utara Malaysia

Dalam kajian ini, R4 dan R10 mencadangkan pembangunan bandar pendidikan dibuat melalui dana daripada pihak korporat yang mempunyai sumber kewangan dan kepakaran yang luas bagi mempercepatkan pembangunan bandar pendidikan tersebut. Bagi menggalakkan penyertaan pihak ini dalam membangunkan bandar pendidikan, pihak penganjur wakaf menggunakan konsep yang sedikit berlainan dengan BOT, iaitu dengan membenarkan pembangunan dibuat oleh korporat dan tidak mensyaratkan pembangunan tersebut diserahkan kembali kepada pihak bandar pendidikan. Korporat yang terlibat hanya disyaratkan untuk berkongsi sebahagian daripada keuntungan

perniagaan yang diperoleh serta menyerahkannya kepada Yayasan Bandar Pendidikan untuk diuruskan dan diagihkan mengikut strategi yang telah dirangka.

Namun, hal ini memerlukan pihak penganjur wakaf untuk merangka tawaran khas bagi setiap prospek korporat untuk mendapatkan kerjasama mereka dalam pembangunan bandar pendidikan ini. Pihak penganjur wakaf perlu bijak dalam membuat penawaran perniagaan dengan menyesuaikan keperluan setiap korporat yang disasarkan. Di samping itu, pihak penganjur wakaf juga perlu memilih korporat yang memiliki kepakaran yang tepat dalam pemajuan tanah bagi memastikan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini tidak tergendala, serta memberi manfaat kepada modal insan yang dipupuk oleh bandar pendidikan tersebut.

Sebagai rumusan, projek pembangunan BPWPT telah mengatasi cabaran pada peringkat awal melibatkan perolehan tanah yang kebiasaannya memerlukan nilai modal yang tinggi disebabkan sifat bekalan tanah yang tidak bertambah. Namun, penganjur wakaf memerlukan suntikan dana bagi memulakan pembinaan di atas tapak yang telah dirancang dan melengkapkan bandar pendidikan dengan infrastruktur yang diperlukan oleh sebuah bandar. Pihak tersebut juga memerlukan dana yang mencukupi bagi mewujudkan aliran pendapatan aset wakaf yang stabil dan mampan. Penglibatan pihak korporat melalui konsep PFI dapat menyelesaikan hal ini menerusi sumber kewangan dan kepakaran profesional yang dimiliki. Penganjur wakaf perlu mengambil tindakan lebih kreatif dan progresif dalam mengumpulkan dana yang mencukupi untuk mendanai perlaksanaan projek wakaf yang dibuat secara berperingkat.

Universiti Utara Malaysia

4.4.2 Pembentukan Pakej Wakaf Korporat

BPWPT yang menyasarkan pihak korporat sebagai peserta pakej wakaf perlu mengambil kira perkara yang menjadi daya tarikan pihak tersebut untuk melabur dan menyertai pembangunan BPWPT sepertimana yang ditekankan oleh R10. Pihak penganjur wakaf memerlukan maklumat yang tepat mengenai pilihan korporat dalam melabur sebelum merangka pakej ini kerana setiap syarikat korporat mempunyai keutamaan yang berbeza. Tawaran yang diberikan juga hendaklah memberi keuntungan kepada mereka walaupun pakej ini menekankan sumbangan wakaf terhadap sektor pendidikan BPWPT.

Antara cadangan yang boleh diaplikasikan dalam pakej wakaf ialah memberikan keistimewaan kepada peserta dalam bentuk ganjaran dan menjadikan sumbangan yang diberikan sebagai salah satu kaedah pelepasan cukai untuk korporat. Bagi menggalakkan penyertaan dalam pembangunan BPWPT, peserta pakej wakaf dalam kalangan masyarakat awam akan mendapat pemilikan hak milik tanah dan kediaman, manakala bagi peserta korporat pula mereka mendapat pemilikan hak milik tanah dan bangunan dalam Zon Bandar. Kawasan Zon Bandar yang dimiliki korporat ini boleh dibangunkan mengikut kemahuan korporat berpandukan syarat yang ditentukan oleh PBT serta diwariskan sekiranya korporat tersebut milik keluarga. Selain itu, keistimewaan lain dalam bentuk pengecualian caj tertentu, potongan harga perkhidmatan, dan mata ganjaran juga dipertimbangkan.

Sementara itu, insentif potongan cukai bagi korporat juga dapat menarik perhatian golongan tersebut dalam melaksanakan wakaf lebih-lebih lagi apabila korporat tersebut dikuasai oleh orang Islam. Walaupun demikian, tiada peruntukan yang khusus menyebutkan bahawa sumbangan wakaf layak diambil kira untuk potongan cukai bagi

pembangunan bandar pendidikan meskipun Seksyen 44(6) dan 44(11C) Akta Cukai Pendapatan 1967 mengambil kira sumbangan secara umum. Oleh itu, terdapat ketidakseragaman penerimaan sumbangan wakaf untuk rebat cukai yang boleh menyebabkan penyaluran sumbangan wakaf menjadi tidak mampan.

4.4.3 Proses Kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan

Selain itu, projek ini berpotensi berhadapan cabaran dalam mendapatkan kelulusan bagi melakukan pembangunan di atas tapak daripada PBT, iaitu MDPT dan PTG menurut R5 dan R6. Untuk pihak tersebut memberikan kelulusan pembangunan, segala isu berkaitan pemilikan tanah seperti pembahagian pusaka tertunggak atau tanah tidak bergeran perlu diselesaikan terlebih dahulu. Tanah yang berstatus pertanian hendaklah diubah statusnya kepada bangunan terlebih dahulu melalui permohonan rasmi kepada pihak PTG. Bagi mendapatkan kelulusan ini juga dokumentasi lengkap mengenai rancangan pembangunan perlu dibuat. Kesannya, pihak penganjur wakaf terpaksa menunggu dalam tempoh beberapa masa bagi mendapatkan kelulusan ini, dan menyebabkan pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf ini tergendala seketika. Perkara yang sama dihadapi oleh pemaju semasa peringkat awal pembangunan Wakaf Seetee Aisah.

Prosedur yang perlu dilalui ini tidak lain tujuannya adalah untuk menjaga kepentingan bersama. PBT seperti MDPT dan PTG sudah tentunya membuat penilaian menyeluruh dalam menentukan kelulusan pertukaran syarat kegunaan tanah dan kebenaran rmerancang. Bagi melancarkan lagi kedua-dua urusan ini, kerjasama dilakukan bersama dengan syarikat pemaju yang merupakan GLC kerajaan negeri. Kerjasama ini meningkatkan lagi koordinasi antara pihak penganjur wakaf dan kerajaan negeri dalam merancang pembangunan di kawasan luar bandar tersebut, dan seterusnya membantu

kerajaan dalam perlaksanaan dasar Pelan Pembangunan Kedah 2030 yang menyasarkan kemakmuran ekonomi secara jangka masa panjang.

Walau bagaimanapun, kelulusan yang dimohon ini tertakluk kepada keputusan oleh pihak MDPT dan PTG. Tiada jaminan bahawa penukaran status tanah atau kebenaran merancang akan berjaya dilakukan. Tambahan pula, perkembangan projek KRC mempengaruhi kemajuan pembangunan BPWPT kerana antara peranannya ialah melengkapkan KRC dengan perkhidmatan yang diperlukan bagi sebuah bandar baharu. Kelembapan pembangunan KRC sedikit sebanyak akan memberi kesan kepada BPWPT. Perkara ini sudah tentunya bermasalah kepada penganjur wakaf kerana tanah ini dijadikan asas pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Penganjur wakaf mungkin terpaksa mengubah tapak pembangunan ke kawasan lain bagi mendapatkan kelulusan yang diperlukan yang menyebabkan projek pembangunan kian lambat.

4.4.4 Pemusatan Kuasa Pemegang Amanah Kepada MAIK

Menurut undang-undang pentadbiran agama Islam, satu-satunya pihak yang diiktiraf sebagai pemegang amanah harta wakaf ialah institusi MAIN. MAIK menjadi pemegang amanah bagi harta wakaf di negeri Kedah. Pemusatan kuasa pemegang amanah kepada MAIK memastikan pengurusan harta wakaf terkawal dan tidak disalahguna oleh pihak tidak bertanggungjawab. Oleh itu, dana wakaf tunai yang terkumpul sepatutnya diisytiharkan serta diserahkan kepada MAIK sedari awal mengikut peruntukan undang-undang tersebut. Walau bagaimanapun, peruntukan undang-undang ini menyebabkan cabaran birokrasi menurut kerana menurut prosedur sedia ada, dana wakaf yang diserahkan kepada MAIK perlu dimohon semula sekiranya

terdapat keperluan bagi YBP untuk menggunakan dana tersebut bagi pembinaan dalam Zon Pendidikan.

Pada masa yang sama, undang-undang ini menyebabkan pewakaf kehilangan kuasa bagi mentadbir harta yang diwakafkan walaupun pewakaf tersebut mempunyai kepakaran dalam membangunkan serta mengembangkan nilai harta wakaf tersebut. Walaupun begitu, hal ini boleh diatasi dengan memohon kebenaran daripada MAIK untuk menguruskan harta wakaf itu. Namun, perkara yang membimbangkan ialah tidak ada jaminan bagi pihak penganjur wakaf untuk mendapatkan kebenaran tersebut daripada pihak MAIK. Rundingan perlu dilaksanakan bagi mendapatkan kebenaran ini.

4.4.5 Sekatan Pemilikan Hak Milik Tanah

Bagi melindungi kepentingan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, beberapa syarat telah dikenakan terhadap pemilikan korporat atau individu ke atas tanah di bandar tersebut. Meskipun syarat yang diletakkan dalam perjanjian bersama korporat ini baik untuk kemampanan bandar pendidikan ini, perlaksanaan syarat ini mungkin boleh dicabar dari sudut undang-undang kerana tidak ada peruntukan yang khusus mengenai perkara ini.

Sepertimana yang telah disebutkan, pihak penganjur wakaf mengawal penjualan tanah bandar pendidikan oleh korporat kepada pihak ketiga dan menguatkuasakan pembayaran dana wakaf sebagai imbalan pengoperasian sektor korporat di bandar pendidikan ini. Hal ini dilaksanakan dengan mengunakan dokumen perjanjian jual beli yang berdasarkan Akta Kontrak 1950 dengan kontrak dimeterai antara penganjur

Universiti Utara Malaysia

wakaf dan korporat. Berdasarkan akta tersebut, kontrak ialah perjanjian yang boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang sivil.

Namun, yang menjadi persoalan ialah adakah syarat yang dikenakan ini boleh dikuatkusakan melalui undang-undang pada ketika ini tanpa dicabar. Salah satu sekatan kepentingan yang disyaratkan ialah pemindahan hak milik tanah atau bangunan kepada korporat melalui KTN 1965 yang berasaskan Sistem Torrens. Pendaftaran pemilikan menjadikan pemilikan individu atau pihak ke atas sesebuah plot tanah tidak boleh dicabar dengan mudah. Alternatif lain bagi menghalang penjualan tanah oleh korporat ialah melalui pemasukan kaveat yang menghalang urusan jual beli dibuat ke atas tanah tersebut. Berdasarkan Bahagian 19 KTN 1965, kaveat yang diterima pakai dalam undang-undang tanah ialah kaveat pendaftar, kaveat persendirian, kaveat pemegang-lien, dan kaveat amanah.

Cabaran lain yang melibatkan pensyaratan sekatan ialah penerimaan korporat terhadap syarat-syarat yang dikenakan. Sekatan yang dikenakan ini menyebabkan pemilikan terhadap tanah atau bangunan di bandar pendidikan ini menjadi pemilikan yang tidak sempurna, dan mungkin menyebabkan korporat kurang tertarik dengan tawaran yang diberikan penganjur wakaf. Walau bagaimanapun, perjanjian yang dibuat tidak menghalang korporat daripada melupuskan hak pemilikan mereka.

4.4.6 Persepsi dan Kepercayaan Pewakaf

Persepsi dan kepercayaan pewakaf terhadap penganjur wakaf merupakan antara perkara yang mempengaruhi penyertaan masyarakat dan korporat dalam projek wakaf. Isu kepercayaan penyumbang sudah menjadi lumrah dalam pengurusan harta wakaf. Penyumbang tidak akan memberikan sokongan sekiranya tiada kepercayaan terhadap

Universiti Utara Malaysia

penganjur wakaf. Oleh itu, penganjur wakaf perlu sentiasa menjaga reputasinya lebih-lebih lagi dalam menguruskan pembangunan bandar pendidikan ini. Penganjur wakaf juga perlu menonjolkan gerak kerja perlaksanaan projek yang dijalankan kerana penyumbang memerhatikan kekompetenan pihak tersebut dalam menguruskan projek wakaf.

Perkara ini jelas mendatangkan cabaran dalam pembangunan bandar pendidikan kerana pengurus wakaf seperti MAIN turut bergelut untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat Islam kepada institusi tersebut. Tambahan pula, pihak penganjur wakaf perlu mendapatkan kepercayaan masyarakat dan korporat dalam keadaan penganjur wakaf tidak dikenali kerana projek masih berada pada peringkat permulaan. Kepercayaan kepada organisasi kebajikan dilihat akan mempengaruhi penyumbang dalam membuat sumbangan. Oleh itu, mahu tidak mahu pihak penganjur wakaf perlu berusaha untuk meraih kepercayaan penyumbang.

Dalam menangani hal ini, penggunaan media massa boleh dijadikan sebagai alat komunikasi bagi meningkatkan penyertaan masyarakat dalam wakaf. Penganjur wakaf perlu menonjolkan imej profesional bagi mendapatkan kepercayaan penyumbang. Dari masa ke masa, apabila imej ini digandingkan dengan kemajuan pembangunan di lapangan, ia akan meningkatkan lagi keyakinan penyumbang terhadap pengurusan projek yang dikendalikan oleh penganjur wakaf.

Selain itu, negara digemparkan dengan kes-kes berprofil tinggi melibatkan pecah amanah dana awam pada ketika ini, dan hal ini menyebabkan kepercayaan penyumbang terhadap pihak yang mengutip sumbangan kebajikan berkurang dan mereka mengambil langkah lebih berhati-hati. Bagi mengatasi cabaran ini, penganjur wakaf perlu aktif dalam publikasi dan perhubungan awam bagi memastikan maklumat

penting mengenai bandar pendidikan yang sedang dibangunkan ini sampai kepada kumpulan sasaran. Pihak penganjur wakaf perlu membina jaringan komunikasi dan hubungan yang baik dengan penyumbang dalam soal ini bagi mengukuhkan lagi kerjasama yang telah terhasil.

Penganjur wakaf juga perlu memastikan pelaporan kewangan dan aktiviti disediakan dan diaudit oleh pihak berkelayakan secara berkala bagi mengelakkan organisasi terpalit oleh kontroversi yang boleh dielak. Manual Pengurusan Perakaunan Wakaf akan diimplementasikan dalam pengurusan aset-aset wakaf supaya tidak ada ketirisan yang mengganggu pengurusan kewangan serta pengoperasian bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

Konklusinya, pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini tidak sunyi daripada menghadapi isu serta cabaran dari sudut kewangan, urus tadbir, serta undang-undang. Oleh itu, model pembangunan bandar pendidikan ini dibentuk dengan mengambil kira permasalahan ini bagi memastikan perlaksanaan projek berjalan lancar. Bahagian berikutnya membincangkan model yang dibentuk ini dengan lebih jelas.

Universiti Utara Malaysia

4.5 Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf

Dapatan objektif lepas yang membincangkan aspek perlaksanaan serta isu dan cabaran dipertimbangkan bagi menghasilkan sebuah model yang menerangkan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Model ini dibentuk bagi membolehkan replikasi pembangunan bandar pendidikan di mana-mana tempat di Malaysia. Rajah

4.8 menunjukkan model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ta yang merangkumkan proses pembangunan, struktur organisasi serta aliran dana.

Dapatan kajian ini menyarankan sebuah model yang merangkumkan maklumat hubungan pihak-pihak terlibat dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, aliran dana wakaf dan bukan wakaf, serta sumber kewangan bagi pembangunan Zon Pendidikan dan Zon Bandar. Terdapat tiga belas (13) pihak atau elemen yang terlibat dalam model ini, iaitu syarikat milik penganjur wakaf, rakan kongsi strategik, pemilik tanah, pemegang syer keutamaan, SPV, prospek pemaju-pemaju, syarikat baharu, penyumbang, YBP, institusi kewangan/pelaburan/projek komersial, tabung *ghallah*, platform *crowdfunding,* dan tabung wakaf. Zon Pendidikan dan Zon Bandar merupakan dua (2) kategori kawasan yang diwujudkan dalam bandar pendidikan berasaskan wakaf.

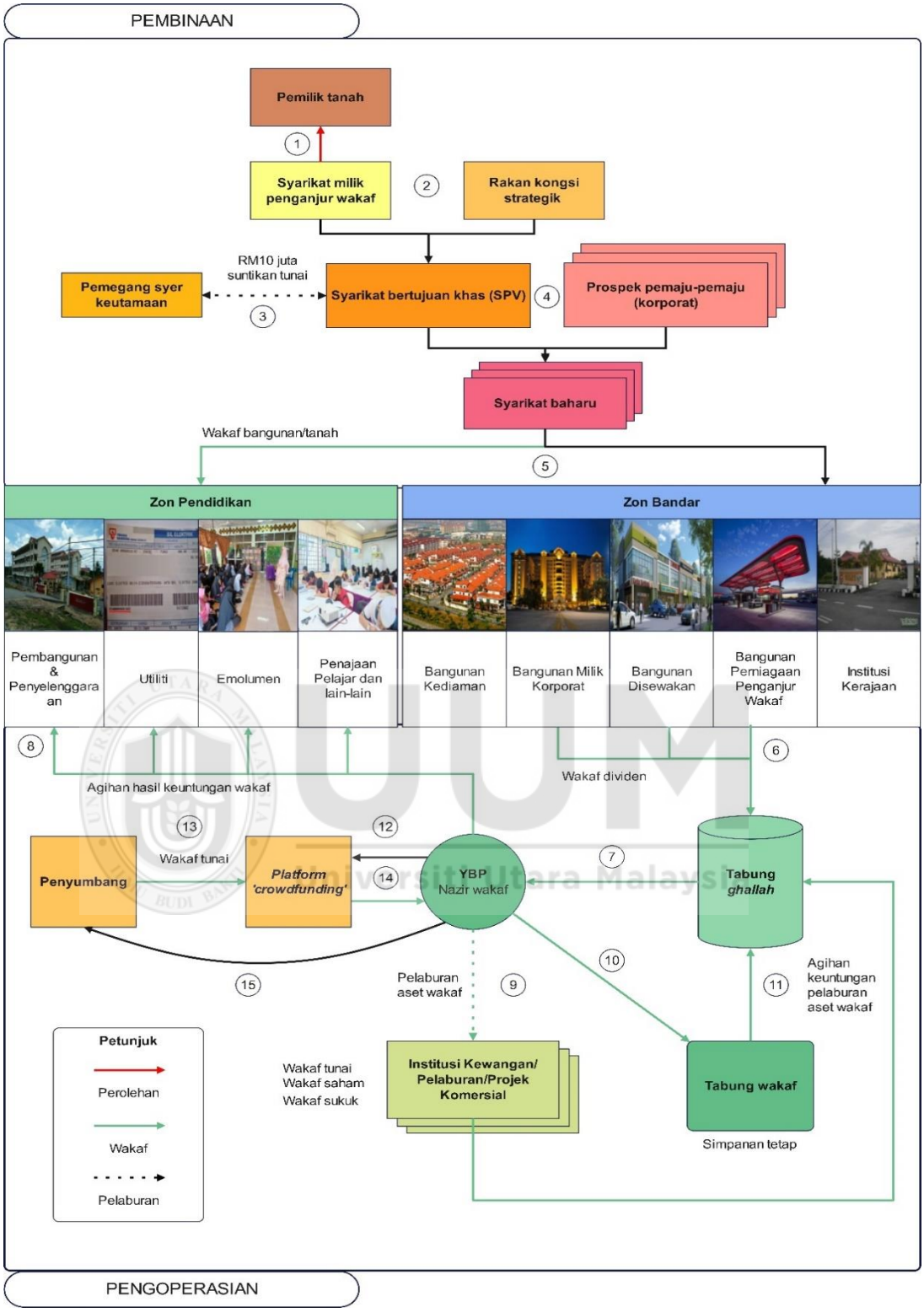
Universiti Utara Malaysia

Jadual 4.5: Pihak Terlibat Dalam Pembangunan Bandar Pendidikan

Bil.	Pihak Terlibat	Peranan
1	Syarikat milik penganjur wakaf	Syarikat pengurusan bandar pendidikan yang berperanan dalam pembinaan bandar pendidikan tersebut.
2	Rakan kongsi strategik	Syarikat yang bekerjasama dengan syarikat milik penganjur wakaf dalam mengeluarkan modal dan sumber manusia bagi memulakan pembinaan bandar pendidikan.
3	Pemilik tanah	Pemilik asal tanah yang dirancang untuk dijadikan tapak pembangunan.
4	Pemegang syer keutamaan	Pemegang syer dalam syarikat SPV yang ingin melabur dalam syarikat tersebut.
5	SPV	Syarikat bertujuan khusus yang dibentuk oleh kerjasama syarikat milik penganjur wakaf dengan rakan kongsi strategik bagi tujuan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.
6	Prospek pemaju-pemaju	Syarikat pemaju yang ingin bekerjasama membina infrastruktur tertentu dan membangunkan bandar pendidikan.
7	Syarikat baharu	Syarikat usaha sama yang dibentuk oleh kerjasama syarikat SPV dengan pemaju bagi tujuan pembangunan khusus seperti pembangunan perumahan.
8	Penyumbang	Peserta yang membuat sumbangan sama ada daripada golongan masyarakat awam, institusi kerajaan dan lain-lain.
9	YBP	Yayasan Bandar Pendidikan yang ditubuhkan untuk menguruskan pengoperasian bandar pendidikan.
10	Institusi Kewangan/ Pelaburan/Projek Komersial	Aktiviti komersial atau pelaburan yang didanai oleh dana wakaf bagi meraih keuntungan.
11	Tabung *ghallah*	Tabung yang mengumpulkan keuntungan aset wakaf.
12	Platform *crowdfunding*	Platform berasaskan web yang berfungsi sebagai tempat penyumbang menderma dana wakaf.
13	Tabung wakaf	Tabung yang mengumpulkan dana wakaf untuk disimpan dalam simpanan deposit yang berisiko rendah.

Berikut merupakan ilustrasi model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang telah dibentuk:

Universiti Utara Malaysia



Rajah 4.8: Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf

Model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf terbahagi kepada dua (2) peringkat, iaitu pembinaan dan pengoperasian. Deskripsi model ini pada peringkat pembinaan adalah seperti berikut:

1. Penganjur wakaf membuat pemerolehan hak milik tanah untuk tapak pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf sama ada melalui urusan jual beli, penyerahan hak milik persendirian secara sukarela, ataupun penganugerahan tanah daripada mana-mana pihak.
2. Syarikat milik penganjur wakaf bersama dengan rakan kongsi strategik membentuk syarikat SPV bagi tujuan pembinaan bangunan di atas tapak bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.
3. Pelabur luar dipelawa untuk menjadi pemegang syer keutamaan syarikat SPV bagi meraih dana sebanyak RM10 juta. Hal ini bagi memberi suntikan dana yang kritikal semasa permulaan pembinaan bandar pendidikan ini.
4. SPV bekerjasama dengan prospek pemaju-pemaju (mungkin lebih dari satu) yang merupakan peserta pakej wakaf korporat dan ingin terlibat dalam pembangunan bandar pendidikan ini secara langsung menerusi penubuhan syarikat usaha sama baharu.
5. Syarikat usaha sama yang ditubuhkan ini melaksanakan pembinaan infrastruktur di atas tapak bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf (Zon Pendidikan & Zon Bandar).

    5.1 Pembangunan di Zon Pendidikan dilaksanakan berdasarkan wakaf tanah atau bangunan, atau wakaf tunai. Oleh itu, tanah dan bangunan yang dibina di kawasan ini diserahkan kepada MAIN. Manakala di Zon Bandar, tanah dan bangunan yang dibina dimiliki oleh korporat/penyumbang. Korporat/penyumbang disyaratkan untuk mewakafkan peratusan tertentu daripada keuntungan operasinya kepada untuk tujuan pendidikan.

Universiti Utara Malaysia

Pada peringkat pengoperasian bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, proses yang berlaku di bandar pendidikan ini adalah seperti berikut:

6. Setelah bandar pendidikan beroperasi, aktiviti yang menjana keuntungan di bandar pendidikan menyalurkan kembali peratusan daripada keuntungan (dividen) yang mereka peroleh kepada tabung *ghallah* secara bulanan/tahunan/sukuan.
7. Dana dalam tabung *ghallah* (hasil keuntungan aset wakaf) disalurkan kepada YBP untuk diuruskan.
8. YBP mengagihkan sebahagian daripada hasil keuntungan aset wakaf kepada Zon Pendidikan bagi tujuan pembangunan dan penyelenggaraan, pembayaran utiliti, emolumen, penajaan pelajar seperti tempat tinggal, makanan, kelengkapan, dan lain-lain.
9. YBP melaburkan sebahagian daripada hasil keuntungan aset wakaf dalam instrumen pelaburan yang berisiko rendah atau sederhana atau projek komersial.
10. YBP menyalurkan sebahagian daripada hasil keuntungan aset wakaf ke tabung wakaf yang berbentuk simpanan tetap.
11. Keuntungan daripada pelaburan dan simpanan tetap tabung wakaf disalurkan ke tabung *ghallah* yang mengumpulkan hasil keuntungan aset wakaf.
12. Di samping itu, YBP turut menerima sumbangan melalui pendanaan awam (*crowdfunding*) menerusi platform berasaskan web. YBP menyatakan projek wakaf yang masih dibuka penyertaannya kepada platform tersebut. Platform *crowdfunding* akan memuatnaik maklumat lengkap mengenai projek tersebut termasuklah kutipan semasa.

Universiti Utara Malaysia

13. Penyumbang yang tertarik dengan projek wakaf yang sedang dibangunkan menderma wang melalui platform *crowdfunding* dalam bentuk wakaf tunai.
14. Platform *crowdfunding* menyalurkan dana wakaf tunai kepada YBP untuk diuruskan.
15. YBP memberikan keistimewaan kepada penyumbang yang telah menderma lebih daripada RM500 dalam bentuk kad keahlian. Kad keahlian tersebut boleh digunakan bagi mendapatkan diskaun di premis perniagaan yang dimiliki YBP.

Kandungan model ini telah dinilai oleh ahli akademik berpengkhususan dalam bidang wakaf, iaitu Prof. Madya Dr. Fuadah Johari bagi memberikan pandangan serta maklum balas mengenai kepraktisan model yang dibentuk (lihat Lampiran 3). Prof. Madya Dr. Fuadah Johari mengesahkan model ini serta menyatakan bahawa ianya jelas dan mudah difahami.

Universiti Utara Malaysia

Kelebihan model bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini ialah ianya menggabungkan konsep wakaf dan aktiviti komersial dalam pembangunan kawasan yang dikhususkan untuk perkhidmatan pendidikan percuma kepada para pelajar. Selain itu, model ini dirangka bersesuaian dengan peruntukan undang-undang semasa, serta hukum syarak yang berkaitan dengan wakaf, pembangunan, pengkomersialan, dan hak milik tanah. Oleh itu, aspek undang-undang dan syarak telah diambil kira dalam pembentukan model ini.

Model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf unik dari sudut penglibatan korporat secara intensif dalam pembinaan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Sebagai contoh, rakan kongsi strategik, prospek pemaju-pemaju, dan

pemegang syer keutamaan SPV mempunyai latar belakang korporat, dan berperanan sebagai pemberi sumber dana serta pelaksana pembinaan bandar pendidikan. Penglibatan ini turut dimanfaatkan bagi mewujudkan aliran dana yang mampan melalui penyaluran dividen keuntungan bagi tujuan wakaf. Peranan yang dimainkan korporat dalam bandar pendidikan ini berbentuk *corporate social responsibility* (CSR), dan pada masa yang sama korporat turut meraih keuntungan melalui aktiviti komersial di atas bangunan yang dibinanya. Keunikan lain dalam model ini ialah pewujudan dana mampan untuk pengurusan dan pembangunan pendidikan (Zon Pendidikan) melalui peranan tadbir urus YBP dan penyaluran dividen keuntungan perniagaan dari perniagaan yang dijalankan di bandar pendidikan.

Pembentukan model ini akan menambahkan lagi literatur pembangunan harta wakaf, dan membantu para penyelidik serta ahli akademik yang mengkaji kaedah pembangunan berasaskan wakaf melibatkan korporat serta konsep bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. Selain itu, ia juga boleh berfungsi sebagai garis panduan pembangunan projek wakaf berbentuk atau berskala perbandaran yang berguna kepada para pemaju atau penganjur wakaf. Model ini turut memudahkan penerangan mengenai perancangan pembangunan bandar pendidikan serta bentuk kerjasama yang ditawarkan kepada prospek pemaju dan pemegang taruh yang ingin terlibat dalam menjayakan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf.

Secara praktisnya, model ini membantu menyelesaikan isu yang dinyatakan dalam pernyataan masalah, iaitu isu keciciran pendidikan, kekurangan peruntukan dana kerajaan, kekurangan daya berbelanja rakyat bagi tujuan pendidikan, dan kos tinggi pendidikan percuma. Bermula dengan kerjasama strategik korporat, bandar pendidikan yang dijelaskan model ini akan mewujudkan bangunan, infrastruktur atau

kemudahan penting bagi menyokong sektor pendidikan, iaitu bangunan khusus bagi tujuan pendidikan dan bangunan yang menyokong sektor pendidikan. Oleh itu, isu kekurangan peruntukan dana pembangunan bagi sektor pendidikan dapat diatasi melalui alternatif pembiayaan baharu ini. Hal ini juga dapat mengurangkan isu keciciran pendidikan dengan meningkatkan akses masyarakat luar bandar kepada perkhidmatan pendidikan yang sempurna.

Pengurusan dana wakaf yang berkesan serta produktif pula menyediakan keupayaan kewangan bagi membiayai sektor pendidikan dari sudut pengoperasian serta perkhidmatan pendidikan percuma. Pendapatan aset wakaf yang stabil melalui kerjasama korporat, sewaan dan sebagainya mampu merealisasikan hal ini. Dengan sumber pendapatan yang pelbagai dan kelebihan geografi, bandar pendidikan ini mempunyai potensi untuk terus berkembang maju lantas membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat menerusi peluang pekerjaan serta limpahan ekonomi.

Universiti Utara Malaysia

Konklusinya, model ini berpotensi menyelesaikan permasalahan dalam pembangunan sektor pendidikan sekiranya diaplikasikan di lapangan. Gabungan elemen kerjasama strategik korporat dan konsep wakaf dapat dimanfaatkan bagi mencapai kemampanan pengurusan bandar pendidikan yang mengelakkan institusi pendidikan terus bergantung kepada sokongan kewangan daripada kerajaan semata-mata. Model ini perlu dipadukan dengan kajian mengenai kaedah pembangunan serta bentuk perjanjian yang relevan dengan bandar pendidikan bagi menjamin kelestarian pembangunan dan pengurusannya.

4.6 Rumusan

Dapatan kajian ini menunjukkan bahawa pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf boleh direalisasikan mengikut perundangan dan hukum syarak. Namun, inisiatif ini perlu mengambilkira keperluan, isu dan cabaran semasa, serta strategi bagi menjadikan pengoperasian bandar pendidikan tersebut mampan dan berdaya saing. Dapatan kajian ini turut mnganjurkan penganjur wakaf untuk bekerjasama dengan sektor korporat secara intensif dengan mempertimbangkan kepentingan korporat dalam penawaran pakej kepada pihak tersebut. Sebuah model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dibentuk dengan merangkumkan proses pembangunan, struktur organisasi serta aliran dana yang menekankan penglibatan sektor korporat. Elemen kemampanan dan pengaplikasian instrumen wakaf diserapkan dalam model ini melalui kepelbagaian sumber pendapatan bandar pendidikan bagi merealisasikan perlaksanaannya tanpa perlu bergantung kepada peruntukan dana kerajaan semata-mata.

Universiti Utara Malaysia

BAB LIMA

PERBINCANGAN DAN KESIMPULAN

5.1 Pengenalan

Perbincangan lanjut mengenai dapatan kajian serta kesimpulan terhadap perkara yang telah dirangkumkan dalam penyelidikan ini dibahaskan dalam bab lima. Perbincangan ini mencambahkan lagi pengetahuan pengurusan projek wakaf dengan membandingkan dapatan kajian ini dengan penemuan kajian lain. Bab ini dimulakan dengan bahagian pengenalan, kemudian disusuli oleh perbincangan dapatan, implikasi kajian terhadap dasar, limitasi kajian, cadangan untuk kajian seterusnya, dan diakhiri dengan kesimpulan.

Universiti Utara Malaysia

5.2 Rumusan Dapatan

Kajian ini telah berjaya mencapai ketiga-tiga objektif kajian yang telah digariskan, iaitu mengenalpasti konsep wakaf yang sesuai dan praktikal untuk pembangunan sebuah bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf; mengenalpasti isu dan cabaran dalam pelaksanaan pembangunan BPWPT; dan membentuk model pembangunan bandar pendidikan dengan aplikasi konsep wakaf. Konsep wakaf yang boleh diaplikasikan secara berkesan dalam perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan ini ialah wakaf tunai, wakaf tanah atau bangunan, wakaf dividen, dan wakaf syer. Dalam pembangunan bandar pendidikan, implementasi konsep wakaf ini disokong oleh kerjasama pemaju-penganjur wakaf, pemindahan hak milik tanah, dan sekatan pemilikan hak milik tanah. Dapatan menunjukkan bahawa pembangunan bandar

pendidikan berasaskan konsep wakaf yang mengikut undang-undang dan hukum syarak bukanlah suatu perkara mustahil, malah boleh dilaksanakan dengan penyertaan sektor korporat secara intensif.

Meskipun pembangunan bandar pendidikan ini praktikal, pihak penganjur wakaf menghadapi isu dan cabaran kontemporari yang berbentuk ketersediaan dana bagi pembangunan, pembentukan wakaf korporat, proses kelulusan PBT, pemusatan kuasa pemegang amanah harta wakaf kepada MAIK, sekatan pemilikan hak milik tanah, serta persepsi dan kepercayaan pewakaf terhadap projek wakaf. Namun demikian, kesukaran ini boleh diatasi dengan penglibatan aktif sektor korporat dalam pembangunan bandar pendidikan dan kerjasama bersepadu pelbagai pihak berkepentingan seperti pemaju, PBT, MAIN, dan GLC. Pihak penganjur wakaf juga perlu memainkan peranan komunikasi, pemasaran dan pelaporan yang dapat meningkatkan reputasi projek pembangunan yang dilaksanakan.

Berdasarkan dapatan objektif pertama dan kedua, suatu model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf dibentuk dengan tujuan menggambarkan proses pembangunan bandar pendidikan dari pemerolehan tapak sehingga pengoperasiannya. Model ini merangkumkan hubungan pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf, aliran dana wakaf dan bukan wakaf, serta sumber pendapatan pembangunan bandar pendidikan bagi memberikan panduan pembangunan yang holistik bagi pihak berkepentingan.

Model yang dibentuk ini merupakan dapatan yang penting kerana ia menyelesaikan isu utama perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan, iaitu masalah kekurangan dana dalam pembinaan bangunan serta kemudahan melalui kerjasama strategik korporat. Antara perkara utama yang ditekankan dalam model ini juga kemampanan

Universiti Utara Malaysia

pendapatan yang membolehkan bandar pendidikan beroperasi tanpa bergantung kepada peruntukan kerajaan atau pihak lain semata-mata. Menerusi model ini, bandar pendidikan menyasarkan untuk memberikan perkhidmatan pendidikan percuma kepada para pelajarnya apabila tahap kemampanan pendapatan aset wakaf berupaya menanggung perbelanjaan ini.

Pencapaian ketiga-tiga objektif ini mendedahkan hal berikut:

i. Penggunaan konsep wakaf dalam pembangunan amat praktikal bagi membina bangunan dan kemudahan bandar pendidikan;

ii. Pengaplikasian konsep wakaf dalam pembangunan amat praktikal bagi mewujudkan kemampanan pendapatan aset wakaf;

iii. Penglibatan pewakaf korporat dapat memberi impak signifikan terhadap pembangunan dari sudut kecekapan perlaksanaan dan tempoh masa;

iv. Perlu ada memberi dan menerima dalam merangka pakej wakaf bagi mewujudkan kerjasama yang teguh dalam kalangan pihak yang terlibat; dan

v. Data lengkap diperlukan mengenai perincian perlaksanaan pembangunan seperti mekanisme pembayaran wakaf, pelaburan aset wakaf, penilaian keberkesanan pembangunan wakaf, dan sebagainya. Oleh itu, pangkalan data yang mengumpulkan maklumat ini amat diperlukan.

Bahagian seterusnya akan membincangkan perbincangan lanjut dapatan kajian bagi mengenalpasti ruang penyelidikan yang ditinggalkan oleh kajian ini. Selain itu, implikasi kajian ini terhadap pihak berkepentingan seperti pembuat dasar turut digariskan bagi membuktikan potensi model yang dibentuk bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

Universiti Utara Malaysia

5.3 Perbincangan dan Implikasi Dasar

Ketiga-tiga objektif kajian yang berkaitan dengan perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan berkonsepkan wakaf, isu dan cabaran perlaksanaannya, dan pembentukan model pembangunan bandar pendidikan berkonsepkan wakaf telah berjaya dicapai dalam kajian ini. Model yang dibentuk ini mempunyai implikasi besar terhadap pembuat dasar dan pihak bersangkutan dalam isu pembangunan tanah terutamanya bagi kawasan yang dimajukan untuk tujuan pendidikan. Masalah kekangan dana dapat diatasi menerusi perlaksanaan model ini kerana ia melibatkan penglibatan sektor korporat dalam pembangunan serta mempunyai mekanisme menjamin pendapatan mampan kepada sektor pendidikan dalam kawasan yang dibangunkan.

Kajian ini mendapati pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf merupakan suatu pembangunan yang praktikal dan mematuhi undang-undang negara serta hukum syarak. Namun, dapatan kajian ini dibincangkan dengan lebih lanjut dari sudut kepentingan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf terhadap dasar Kerajaan Persekutuan dan kerajaan negeri, isu terbesar, penanda aras kejayaan pembangunan, serta aspek yang perlu diperincikan dengan lebih lanjut dalam perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan ini bagi memahami implikasi dan kaedah memantapkan lagi model bandar pendidikan yang dibentuk.

Pertama sekali, perlaksanaan bandar pendidikan wakaf selari dengan usaha kerajaan dalam merealisasikan dasar di peringkat nasional dan negeri menerusi ciri-ciri pembangunan yang dibuat. Kerajaan Persekutuan Malaysia telah mengisytiharkan Dasar Pembangunan Luar Bandar (DPLB) pada tahun 2019 dengan agenda

Universiti Utara Malaysia

mewujudkan luar bandar yang sejahtera, inklusif, mampan dan holistik melalui sepuluh (10) teras perlaksanaan dasar (Kementerian Pembangunan Luar Bandar, 2019). Pembangunan BPWPT atau bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf di luar bandar menepati wawasan luar bandar sejahtera yang menunjukkan hasrat kerajaan untuk memastikan masyarakat luar bandar mempunyai akses kepada infrastruktur dan kemudahan sosial yang setaraf dengan bandar, serta mewujudkan lebih banyak peluang pekerjaan yang membantu masyarakat meningkatkan taraf hidup. Hal ini kerana pembangunan bandar pendidikan ini mewujudkan kemudahan pendidikan, perkhidmatan dan sebagainya untuk masyarakat setempat. Di samping itu, pembangunan bandar pendidikan juga menggalakkan pertumbuhan IKS melalui insentif pembiayaan khas yang membantu IKS mendapatkan kestabilan dalam operasi.

Pembangunan bandar pendidikan ini khususnya di Padang Terap turut mendokong hasrat kerajaan negeri Kedah yang menumpukan pembangunan sosioekonomi yang holistik untuk jangka masa panjang melalui Pelan Pembangunan Kedah 2035. Bandar pendidikan ini akan mewujudkan kemakmuran ekonomi menerusi Zon Bandar yang menjalankan aktiviti komersial dalam pelbagai sektor, dan menyokong pembangunan KRC. Bandar pendidikan ini juga meningkatkan kecemerlangan dan kualiti modal insan melalui perkhidmatan pendidikan yang berdaya saing dan lengkap dengan pelbagai kemudahan pembelajaran.

Dari sudut menyelesaikan permasalahan di lapangan, kajian ini dilihat berpotensi menyediakan jalan penyelesaian bagi mengatasi isu keciciran pendidikan melalui penyediaan kemudahan pendidikan yang lengkap dan mudah diakses oleh masyarakat setempat. Bandar pendidikan yang dibangunkan melalui aplikasi model ini mampu membina kemudahan yang diperlukan melalui kerjasama strategik korporat dan

Universiti Utara Malaysia

pengurusan wakaf. Selain itu, kemampanan pendapatan daripada aset wakaf juga akan dimanfaatkan bagi tujuan menyediakan pendidikan percuma kepada masyarakat. Hal ini dilaksanakan dengan membiayai emolumen, utiliti, penyelenggaraan, makanan, alat tulis serta segala kelengkapan pendidikan yang diperlukan bagi pembelajaran efektif.

Pada masa yang sama, isu kekurangan daya berbelanja bagi tujuan pendidikan juga dapat diatasi melalui perkhidmatan pendidikan percuma yang ditawarkan. Isi rumah berpendapatan rendah boleh menumpukan pendapatan mereka bagi memenuhi keperluan lain yang tidak kurang pentingnya. Perkara ini tentunya membantu anggota masyarakat yang terhimpit oleh kedudukan kewangan yang membebankan, serta mengelakkan keciciran pendidikan berleluasa. Walau bagaimanapun, pendidikan percuma mungkin mengambil masa untuk dilaksanakan secara menyeluruh disebabkan pendapatan bandar pendidikan yang tidak dapat dijangka. Oleh itu, implementasi secara bertahap merupakan salah satu opsyen sebelum pendidikan percuma dapat ditawarkan kepada masyarakat secara holistik.

Universiti Utara Malaysia

Model ini juga memberi jawapan terhadap kekangan peruntukan kerajaan dan kos tinggi pendidikan percuma. Kerjsama strategik bersama korporat serta pemaju membawa banyak manfaat kepada bandar pendidikan terutamanya pembinaan bangunan yang menjadi asas pendapatan bandar pendidikan. Bangunan ini dijadikan aset produktif yang menyumbang kepada pembangunan bandar pendidikan. Selain itu, kerjasama korporat ini berpotensi meningkatkan dana tabung wakaf disebabkan kerana entiti ini beroperasi dengan berasaskan perniagaan.

Antara isu pembangunan bandar pendidikan ini adalah bagaimana untuk menyediakan dana yang besar bagi pembinaan bangunan, infrastruktur dan kemudahan yang

diperlukan. Permasalahan dana ini turut dihadapi dalam mengoperasikan bandar pendidikan kerana perbelanjaan mengurus yang juga besar. Permasalahan ketersediaan dana ini turut dihadapi dalam pembangunan aset wakaf di Malaysia (Mahmood, Mustaffha, Hameed & Johari, 2017; Abd Jalil, 2020; Usman & Ab Rahman, 2022; Mustaffa, Kamil, Khalin, Bulabitae & Haji-Othman, 2022). Dalam menangani permasalahan ini, kaedah pembiayaan BOT menjadi alternatif bagi pembinaan bangunan (Omar, Abu Bakar, Shuib & Jusoh, 2014).

Seterusnya, pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf ini memerlukan penanda aras bagi mengukur prestasi atau tahap kejayaan pembangunannya. Projek BWMM yang digambarkan sebagai bandar wakaf moden boleh dijadikan perbandingan oleh penganjur wakaf dalam menilai aspek pengurusan dan pembangunan kerana terdapat persamaan ciri-ciri pembangunan dalam bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf. BWMM dibangunkan secara berfasa bermula dengan fasa pertama (2019-2023) yang melibatkan pembinaan Kompleks Madinah Mawaddah, rumah persaraan dalam bentuk rumah banglo atau pangsapuri, zon pendidikan berintegrasi, serta pusat kesihatan dan pemulihan. Hal ini serupa dengan pelan pembangunan BPWPT untuk peringkat permulaan yang melibatkan perumahan semula penduduk asal tapak pembangunan dan asrama pekerja KRC.

Fasa kedua pembinaan Bandar Pendidikan Madinah Mawaddah (2024-2028) lebih ke arah mewujudkan kawasan komersial dan perniagaan yang menghidupkan kegiatan ekonomi setempat. Rumah transit, zon keusahawanan, lot komersial, hypermarket dan hotel menjadi fokus pembinaan dalam fasa ini. Bandar wakaf ini juga dirancang bagi mempunyai gaya hidup sihat dan berkualiti dengan pembinaan pusat rekreasi, trek jogging, padang golf dan ladang kuda dalam peringkat seterusnya. Hal ini turut

Universiti Utara Malaysia

mempunyai persamaan dengan pembinaan BPWPT yang menjadikan Zon Bandarnya sebagai sumber kewangan utama bagi pembangunan Zon Pendidikan.

Dari sudut kewangan, Bandar Pendidikan Madinah Mawaddah, perbelanjaan modal (CAPEX) bagi fasa pertama berjumlah RM26 juta di mana ia akan melibatkan dana Yayasan Pahang, sumbangan wakaf. Dari segi pengurusan, bandar wakaf ini akan diuruskan Yayasan Pahang pada peringkat permulaan dan kemudian diserahkan kepada badan profesional Perbandaran Madinah Mawaddah. Pada ketika ini, projek ini sudah memasuki fasa pembinaan. Maklumat mengenai bandar wakaf ini boleh dimanfaatkan pihak penganjur BPWPT bagi membandingkan kemajuan pembangunan bandar pendidikan wakaf. Selain itu, projek yang menghadapi masalah yang sama seperti Wakaf Seetee Aisah yang menghadapi masalah kelulusan pihak berkuasa juga boleh dijadikan panduan (Ismail, Abu Bakar, Ismail & Ramli, 2021).

Pihak penganjur bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf perlu mencari indikator yang dapat menggambarkan kemajuan pembangunan projek tersebut secara tepat dan informatif. Para sarjana telah mengkaji indikator-indikator yang dapat dijadikan panduan dalam menilai keberkesanan pembangunan serta pencapaian objektif projek. Menurut Karal dan Soyer (2023), kajian-kajian lepas telah membincangkan indikator dalam pelbagai dimensi seperti urus tadbir, perancangan, kehidupan, infrastuktur, teknologi, tenaga, dan pergerakan (mobiliti) di mana setiap dimensi mempunyai perincian topik tersendiri. Dapatan daripada kajian-kajian ini boleh dimanfaatkan untuk membentuk indikator yang khusus bagi pembangunan bandar pendidikan wakaf terutamanya BPWPT.

Antara indikator yang boleh diperhatikan dalam mengukur prestasi pembangunan bandar pendidikan secara jelas ialah pematuhan jadual pembangunan yang telah

Universiti Utara Malaysia

dirancang. Menurut Abdullah dan Omar (2012), pembangunan mengikut tempoh yang ditetapkan ini merupakan suatu yang sukar dilaksanakan sekiranya PBT dan pihak terlibat dalam perancangan pembangunan tidak mempunyai kecekapan dalam pengurusan. Antara perkara yang menghalang sesebuah pembangunan dijalankan mengikut jadual ialah pemaju tidak menjalankan pembinaan mengikut masa dan spesifikasi yang wajar, serta cadangan pembangunan tanah yang tidak diluluskan, lambat disiapkan, tertangguh atau gagal diketengahkan PBT (Abdullah & Omar, 2012).

Walaupun dapatan kajian mendapati pembangunan bandar pendidikan wakaf ini boleh direalisasikan, terdapat beberapa aspek yang boleh diperhatikan dengan lebih teliti oleh penganjur wakaf bagi meningkatkan kualiti projek ini dari sudut pengurusan. Ruang penambahbaikan masih terbuka luas kerana konsep bandar pendidikan wakaf ini masih berada pada peringkat awal. Pertama sekali, pihak penganjur wakaf perlu mengambil peluang ini bagi menonjolkan objektif Zon Pendidikan BPWPT yang mementingkan pembangunan sektor pendidikan luar bandar. Pembangunannya memberi manfaat yang luas kepada sektor pendidikan, sosial dan ekonomi setempat melalui penajaan pelajar dan pertambahan keperluan terhadap sumber manusia. Dapatan kajian lepas menunjukkan penyumbang wakaf tunai mendahulukan tujuan pendidikan dalam menyalurkan dana wakaf (Pitchay, Meera & Saleem, 2014). Sentimen penyumbang ini perlu diperhatikan secara dekat dan seterusnya dimanfaatkan dalam pemasaran kerana ianya antara faktor utama yang mempengaruhi pilihan penyumbang.

Di samping itu, penganjur wakaf hendaklah menyediakan kaedah pembayaran wakaf sesuai mengikut pilihan penyumbang dalam perlaksanaan bandar pendidikan

Universiti Utara Malaysia

berasaskan wakaf ini. Menurut Abd Jalil, Pitchay dan Yahya (2019), penyumbang masih gemar untuk menggunakan kaedah tunai dan pemindahan atas talian bagi membuat sumbangan. Menyediakan pelbagai kaedah pembayaran memberi opsyen yang luas kepada para penyumbang namun hal ini bergantung kepada kebenaran MAIN.

Selain itu, penganjur wakaf atau YBP memerlukan garis panduan lanjut dan lebih terperinci mengenai penetapan agihan keuntungan aset wakaf, peratusan keuntungan yang perlu disumbangkan aktiviti komersial yang beroperasi di bandar pendidikan, serta anggaran perbelanjaan dan pendapatan yang membantu pihak tersebut untuk merangka strategi jangka masa pendek dan panjang bagi pembangunan bandar pendidikan. Hal ini memerlukan kepakaran pihak yang berpengalaman dalam pengurusan sektor korporat, dan menunjukkan bahawa terdapat keperluan bagi pihak penganjur wakaf untuk mewujudkan pangkalan data yang menyimpan maklumat komprehensif termasuklah data perbelanjaan dan pendapatan secara spesifik dan berkala apabila bandar pendidikan ini mula beroperasi.

Universiti Utara Malaysia

Dapatan kajian turut menunjukkan projek ini memerlukan penglibatan institusi wakaf secara intensif bagi memastikan usaha pembangunan bandar pendidikan berjaya dilaksanakan mengikut undang-undang dan hukum syarak. Tanpa penglibatan institusi ini secara mendalam, bandar pendidikan akan menghadapi kesukaran dalam menguruskan aset wakaf kerana menurut prosedur sedia ada, dana wakaf yang diserahkan kepada MAIK perlu dimohon semula sekiranya terdapat keperluan bagi YBP untuk menggunakan dana tersebut bagi pembinaan dalam Zon Pendidikan (Zainuddin, Abd Mutalib, Rashid, Mohd Rodzi, & Hashim, 2022; Usman & Ab Rahman, 2022). Namun, cabaran birokrasi boleh dikurangkan dengan menjalinkan

kerjasama erat dan memohon kebenaran daripada MAIK bagi pengurusan harta wakaf yang berasaskan konsep wakaf korporat (Nor & Rosman, 2017).

Setelah itu, pembangunan bandar pendidikan ini juga memerlukan beberapa inisiatif lain untuk meningkatkan keberkesanan pengurusan wakaf seperti penggunaan media massa untuk komunikasi dengan masyarakat (Qurrata *et al*., 2020) serta pihak berkepentingan. Hal ini berkait rapat dengan kepercayaan terhadap penganjur wakaf yang akan menentukan sokongan masyarakat ataupun pihak berkepentingan terhadap pembangunan bandar pendidikan ini (Abdullah, Ibrahim, Shaimi, Baharuddin & Wan Harun 2021; Ahmad, 2019; Ismail *et al*., 2021; Li, Mao & Liu, 2022; Kirana, Azzahro, Handayani & Fitriani, 2020).

Inisiatif seterusnya yang diimplementasikan dalam tawaran pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf yang dapat menarik penglibatan korporat ialah memberikan keistimewaan kepada peserta dalam bentuk ganjaran (Thaker dan Pitchay, 2018) dan menjadikan sumbangan yang diberikan sebagai salah satu kaedah pelepasan cukai untuk korporat (Abdullah, Hashim, Siraj & Awang, 2021). Namun, kajian Ismon dan Hingun (2020) menunjukkan kemungkinan inisiatif ini berhadapan cabaran perundangan disebabkan tiada peruntukan yang khusus menyebutkan bahawa sumbangan wakaf bagi tujuan pembangunan layak diambil kira untuk potongan cukai.

Secara amnya, kajian ini membawa implikasi positif terhadap pembuat dasar, badan pelaksana mahupun ahli akademik dari segi meningkatkan pengetahuan mengenai kaedah pembangunan yang menggunakan konsep wakaf sebagai teras bagi membiayai pembinaan dan pengoperasian sesebuah projek. Model yang dibentuk melalui kajian ini boleh dijadikan rujukan oleh pembuat dasar dalam menetapkan garis panduan pengurusan pembangunan berasaskan wakaf yang mampu mewujudkan pendapatan

Universiti Utara Malaysia

mampan dan mengatasi masalah kekangan dana pembangunan yang sering dihadapi institusi pendidikan di Malaysia.

Model ini boleh diangkat sebagai kaedah alternatif pembangunan infrastruktur dan kemudahan yang khusus bagi sektor pendidikan di Malaysia untuk mengatasi masalah ketersediaan dana. Hal ini kerana model ini mengurangkan kebergantungan kepada peruntukan belanjawan kerajaan dan menumpukan penglibatan syarikat korporat dalam pembangunan bandar pendidikan. Secara langsung, alternatif ini dapat membantu pihak kerajaan khususnya Kementerian Pendidikan Malaysia dalam mengawal perbelanjaan pembangunan, dan menyalurkan dana kepada institusi pendidikan yang lebih memerlukan seperti sekolah daif di luar bandar dan pedalaman.

Di samping ini, model ini juga boleh dijadikan panduan dasar dari sudut pengurusan dana wakaf kerana ia menerangkan pengurusan dana yang mewujudkan kemampanan pendapatan bagi sesebuah institusi pendidikan. Pendapatan aset wakaf yang mampan ini dapat digunakan bagi tujuan wakaf dibuat, iaitu memberi manfaat kepada masyarakat dari sudut pendidikan sehingga tahap berupaya menyediakan perkhidmatan pendidikan secara percuma kepada para pelajar. Hal ini juga dapat mengurangkan tekanan ke atas perbelanjaan kerajaan menanggung kos pengurusan yang tinggi.

Selain itu, model ini berfungsi sebagai asas bagi kajian lanjut berkenaan dengan pembangunan yang mengaplikasikan konsep wakaf dan menyasarkan kemampanan pembangunan terutamanya dalam sektor pendidikan. Perkara ini membuka peluang yang luas kepada ahli akademik yang berpengkhususan pembangunan berasaskan wakaf bagi menambahbaik kaedah pembangunan sedia ada sehingga dapat dilaksanakan dengan lebih berkesan. Perkembangan perbincangan mengenai topik ini

Universiti Utara Malaysia

akan menyediakan pembuat dasar dengan lebih banyak maklumat yang dapat menambahkan keberkesanan garis panduan yang digubal.

Pendek kata, model pembangunan bandar pendidikan ini praktikal dan membawa implikasi yang baik terhadap pihak berkepentingan dalam menetapkan dasar pembangunan sektor pendidikan. Namun begitu, kajian yang dilaksanakan ini tidak terlepas daripada limitasi, dan memerlukan penyelidikan lanjut bagi melengkapkan model ini dengan perincian-perincian penting.

5.4 Limitasi dan Cadangan Kajian Seterusnya

Kajian ini mempunyai beberapa limitasi dari sudut perlaksanaan yang boleh diatasi dengan penambahbaikan metodologi kajian pada masa akan datang. Pertama sekali, kajian ini tidak komprehensif sepenuhnya dari sudut melibatkan pandangan semua pihak yang terkesan dengan pembangunan bandar pendidikan. Sebagai contoh, kajian ini tidak mendapatkan pandangan pewakaf mengenai bentuk pembangunan yang diharapkan, serta pakej wakaf yang ditawarkan. Pandangan ahli korporat mengenai manfaat yang menjadi keutamaan dalam pembangunan bandar pendidikan juga tidak diselidik secara mendalam bagi membentuk pakej wakaf yang memerlukan semua maklumat kritikal ini.

Selain itu, kajian ini memfokuskan latar pembangunan di kawasan Padang Terap, Kedah yang mempunyai ciri-ciri pembangunan serta undang-undang wakaf tersendiri dan berbeza apabila dibandingkan dengan tempat lain. Hal ini mungkin menyebabkan model yang dibentuk perlu diubahsuai bagi mengambil kira perbezaan perundangan mengikut negeri. Kajian ini juga mempunyai limitasi dari segi tidak memperincikan

perbahasan penting serta berguna kepada perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan seperti kaedah pengoperasian secara khusus, perincian perlaksanaan pengurusan, penilaian keberkesanan pembangunan bandar pendidikan, keperluan masyarakat serta pasaran setempat, dan pemampanan dana wakaf.

Bagi menyokong model pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang telah dibentuk, kajian ini mencadangkan beberapa bentuk penyelidikan lanjut. Pertama sekali, penyelidikan empirikal terhadap faktor penyertaan sektor korporat dalam pembangunan berasaskan konsep wakaf diperlukan untuk penganjur wakaf memahami kehendak dan aspirasi sektor tersebut secara mendalam. Walaupun sektor korporat dikenali sebagai organisasi berorientasikan keuntungan, faktor lain seperti bentuk manfaat pilihan mereka perlu diselidiki dengan lebih lanjut bagi meningkatkan penglibatan sektor ini dalam pembangunan berasaskan wakaf. Data yang diperoleh ini memudahkan penganjur wakaf untuk menyediakan pakej wakaf bagi golongan korporat dengan lebih berkesan dan bersesuaian dengan kehendak pihak tersebut.

Universiti Utara Malaysia

Seterusnya, kajian mengenai model pengoperasian bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf yang terperinci juga diperlukan kerana hal ini menentukan kemampanan projek. Isu kemampanan perlu diatasi dari awal menerusi pengurusan strategi. Kegagalan dalam pengurusan perlu dielak kerana lambat laun ia akan memberi kesan kepada keseluruhan perlaksanaan projek. Penganjur wakaf memerlukan kajian kes baharu bagi mengenalpasti sumber dana bandar pendidikan yang berpotensi, kaedah pelaburan yang berkesan serta tidak berisiko tinggi, dan sejauh mana kemampanan dana dapat dicapai melalui sumber serta pelaburan tersebut.

Kajian mengenai perlaksanaan pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf ini perlu diperluaskan lagi dengan menyelidiki aspek pengurusan yang lebih halus seperti

menentukan mod pembayaran sumbangan wakaf, penggunaan teknologi dalam pengurusan dan organisasi pelaksana bagi mendapatkan gambaran penuh pengoperasian bandar pendidikan. Penyelidikan yang terperinci ini amat berguna dalam membentuk manual pengurusan bagi pengoperasian bandar pendidikan tersebut. Sehubungan itu, kajian ini turut mencadangkan garis panduan pengurusan bandar pendidikan dirangka secara komprehensif serta menyeluruh bagi tujuan yang telah disebutkan.

Seterusnya, kajian kebolehlaksanaan bagi model pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf yang telah dibentuk boleh diperluaskan lagi untuk lokasi yang lain. Hal ini penting kerana perundangan wakaf di Malaysia masih tidak komprehensif dan berpusat menyebabkan terdapat beberapa perbezaan dalam perlaksanaan undang-undang wakaf mengikut negeri. Perbezaan peraturan pembangunan oleh PBT juga mungkin memberi kesan kepada perlaksanaan bandar pendidikan wakaf ini di tempat lain.

Universiti Utara Malaysia

Di samping itu, pihak penganjur wakaf juga memerlukan mekanisme bagi mengukur prestasi pembangunan bandar pendidikan wakaf yang telah dirancang. Hal ini mungkin boleh dibuat berdasarkan dapatan Karal dan Soyer (2023) yang menunjukkan bahawa kriteria yang diukur hendaklah mempunyai sifat boleh diukur, tersedia, komprehensif, kritikal, bebas daripada terkesan atau mengesani kriteria lain, boleh dipercayai, terkini, ringkas, responsif, spesifik untuk sesuatu bandar, datanya boleh didapati dengan kos dan masa minimum, konsisten, boleh dibandingkan, dan disepakati. Kajian sebegini diperlukan kerana bandar pendidikan ini dibangunkan dengan tujuan kemampanan operasi dan pengurusan. Oleh itu, pihak penganjur wakaf

dan YBP perlu sentiasa mengambil berat dengan setiap perubahan yang berlaku melibatkan pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini.

Seterusnya, pihak penganjur wakaf perlu menyesuaikan pembangunan yang dibuat dengan keperluan masyarakat setempat dan pasaran. Hal ini membantu YBP dalam membina ekonomi bandar pendidikan yang mampan. Sektor perniagaan dan perkhidmatan yang disusun mengikut keperluan ini akan mendapat sambutan daripada penduduk sekitar kerana keperluan mereka dipenuhi. Maklumat mengenai keperluan penduduk dan pasaran ini juga membantu bagi mengelakkan kerugian operasi dalam perniagaan yang dimiliki sektor korporat, IKS dan YBP. Maka, kajian yang khusus diperlukan bagi mengenalpasti potensi ekonomi di bandar pendidikan ini secara jelas.

Satu lagi kajian yang boleh dibangunkan ialah berkaitan kemampanan dana wakaf yang diurus oleh YBP. Pihak YBP memerlukan maklumat mengenai tahap dana yang diperlukan bagi mewujudkan aliran dana wakaf tunai yang mencukupi dan stabil secara berterusan. Data yang diperoleh ini boleh digunakan sebagai panduan oleh YBP dalam menentukan dana minimum yang diperlukan simpanan tetap tabung wakaf serta pulangan yang diperlukan menerusi dividen keuntungan bandar pendidikan dan pelaburan semula dalam satu-satu masa. Bagi menyukat jumlah dana wakaf yang diperlukan untuk mengoperasikan bandar pendidikan ini, perbelanjaan pengurusan dan pembangunan bandar pendidikan perlu dianggarkan terlebih dahulu. Oleh itu, kajian mengenai perkara ini perlu dilaksanakan kerana impaknya yang besar terhadap urus tadbir bandar pendidikan.

Sebagai kesimpulan, model bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf ini wajar dilaksanakan dan dipertimbangkan sebagai alternatif bagi menyokong perbelanjaan sektor pendidikan oleh kerajaan pusat yang menelan kos yang tinggi. Aspek undang-

Universiti Utara Malaysia

undang, hukum syarak dan pengurusan tidak menghalang idea ini untuk dilaksanakan di lapangan. Usaha ini turut membantu kerajaan merealisasikan wawasan luar bandar sejahtera menjelang tahun 2030 dan dasar Pelan Pembangunan Kedah 2030. Perlaksanaan model ini perlu dipantau secara berterusan dan ditambahbaik mengikut perubahan semasa dari sudut teknologi, pengurusan, dan undang-undang bagi membolehkan objektif pembangunan bandar pendidikan berasaskan konsep wakaf tercapai, dan memberikan manfaat kepada masyarakat.

Universiti Utara Malaysia

RUJUKAN

Al-Quran

Sahih Muslim

Ab Ghani, S., Yasin, R., & Jalal, B. (2018). Konsep wakaf dalam Islam: Satu analisis mengikut ulama empat mazhab. *Zulfaqar Journal of Defence Management, Social Science & Humanities, 1*(1), 30-37.

Ab Rahman, A. (2009). Peranan wakaf dalam pembangunan ekonomi umat islam dan aplikasinya di Malaysia. *Jurnal Syariah*, *17*(1), 113-152.

Abd Jalil, M. I. (2020). Issues and challenges of waqf practice in Malaysia: A review. *Labuan E-Journal of Muamalat and Society (LJMS), 14*, 80-86.

Abd Jalil, M. I., Pitchay, A. A., & Yahya, S. (2019). Cash waqf and preferred method of payment: case of Malaysia using an AHP approach: Waqf collection and management strategies. *Revitalization of Waqf for Socio-Economic Development, 2*, 187-206.

Abd Mutalib, H., & Maamor, S. (2018). Investigating issues and challenges in utilising waqf property. *International Journal of Engineering & Technology, 4*(4.19), 158-160.

Abd. Wahab, R., & Ahmad, S. (2022). The development of Islamic educational institutions in Kedah. *Proceedings Science, Ethics & Civilization*, *1*, 83-89.

Abdullah, A., Hashim, S., Siraj, S. A., & Awang, M. D. (2021). Waqf agencies and tax incentives in Malaysia. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences, 11*(12), 2092–2102.

Abdullah, A., Ibrahim, M. N. A., Shaimi, S., Baharuddin, A. S., & Wan Harun, M. A. (2021). Cabaran pengurusan harta tanah wakaf: Kajian kes terhadap pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). *Ulum Islamiyyah*, *33*(1), 85-97. https://doi.org/10.33102/uij.vol33no1.242

Abdullah, M. S. @ M. Z., & Omar, I. (2012). *Pembangunan tanah & halangannya*. Penerbit UTM.

Ahmad, M. (2019). An empirical study of the challenges facing zakat and waqf institutions in Northern Nigeria. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, *11*(2), 338–356. https://doi.org/10.1108/IJIF-04-2018-0044

Ahmad, R., Albasri, S.H., Arsad, S., & Said, R. (2019). A critical analysis of zakat and waqf in sustaining the development and survival of pondok institution in Kedah. Dalam N. Sidek, R. Said, & W. Hasan (Eds.), *Islamic development management*. Springer. https://doi.org/10.1007/978-981-13-7584-2_17

Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976

Al-Bajuri, I. (2013). *Hasyiah Syeikh Ibrahim Al-Baijuri.* Dal Al-Kutub Al-'Alamiyyah.

Al-Bakri, Z. M. (2022). *Perbezaan hibah, hadiah dan sedekah*. https://maktabahalbakri.com/838-perbezaan-hibah-hadiah-dan-sedekah/#_ftnref2

Al-Dusuqi, M. A. (2019). *Hasyiah Al-Dusuqi 'Ala Al-Syarh Al-Kabir*. Dar Al-Fikr.

Al-Ghazzi, M. Q. (2005). *Fath Al-Qarib Al-Mujib Fi Syarh Alfaz Al-Taqrib*. Dar Ibn Hazm.

Al-Khin, M., Al-Bugha, M. & Al-Syarbaji, A. (2012). *Al-Fiqh Al-Manhaji 'Ala Mazhab Al-Imam Al-Syafie*. Dar Al-Qalam.

Al-Khursyi, M. A. (2015). *Syarh Al-Khursyi 'Ala Mukhtasar Al-Khalil*. Dar Al-Fikr.

Al-Maqdisi, A. R. I. (2003). *Al-'Uddah Syarh Al-'Umdah*. Dar Al-Hadith.

Al-Mardawi, A. S. (1957). *Al-Insaf.* Maktabah Al-Sunnah Al-Muhammadiyyah.

Al-Marghinani, A. (2008). *Al-Hidayah Syarh Bidayah Al-Mubtadi*. Dar al-Hadith.

Al-Musili, A. M. (2010). *Al-Ikhtiyar Li Ta'lil Al-Mukhtar*. Al-Risalah Al-'Alamiyyah.

Al-Nawawi, Y. S. (1972). *Al-Minhaj Syarh Sahih Muslim bin Al-Hajjaj*. Dar Ihya' Al-Turath Al-'Arabiy.

Alshawi, M. (2009). *Concept and background to public private partnership (PPP)/private finance initiative (PFI): UK experience*. Iraq Institute for Economic Reforms.

Al-Syirazi, I. A. (1976). *Al-Muhazzab.* Mustafa al-Halabi.

Al-Tabari, M. J. (2009). *Jami' Al-Bayan 'An Ta'wil Ay Al-Quran*. Dar Al-Tarbiyah wa Al-Turath.

Al-Tarabilsi, I. M. (2015). *Al-Is'af Fi Al-Ahkam Al-Awqaf*. Dar al-Faruq.

Al-Zarqa', M. A. (1997). *Ahkam Al-Awqaf*. Dar 'Ammar.

Al-Zuhayli, W. (1997). *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu.* Dar Al-Fikr.

Al-Zuhayli, W. (2010). *Al-Fiqh Al-Syafie Al-Muyassar.* Dar Al-Fikr.

Al-Zuhayli, W. (2014). *Al-Fiqh Al-Maliki Al-Muyassar*. Dar Al-Fikr.

Amin, Y. C. M., & Muda, M. Z. (2019). Konsep istibdal harta wakaf menurut perspektif Islam. *BITARA International Journal of Civilizational Studies and Human Sciences (e-ISSN: 2600-9080), 2*(3), 22-33.

Universiti Utara Malaysia

Amra, N. A. M., & Abu Bakar, A. S. (2022). Household purchasing power with food price inflation in Malaysia: A causality approach. Dalam *8th Annual Economic & Financial Policy Institute Symposium 2022* (pp. 220-229).

Anuar, N. A., Mokhtar, N. N. A., Sulaiman, M. A., Alias, M. N., & Zainol, N. N. (2022). Development of waqf land in Malaysia: A current review in state of Pulau Pinang. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development, 7*(46), 285-292.

Ariffin, M. F. N., Yahaya, M. Z., Mohamad, A. B., & Yusoff, A. F. J. (2021). Wakaf sebagai dana alternatif untuk pembiayaan pendidikan peringkat sekolah di Malaysia: Satu tinjauan. *Journal of Contemporary Islamic Law*, *6*(2), 105-113.

Ariffin, M. F. N., Yahaya, M. Z., Mohamad, A. B., & Yusoff, A. F. J. (2022). Sinergi wakaf, pendidikan dan teknologi di Malaysia. *Journal of Contemporary Islamic Law*, *7*(2), 43-53.

Atalay, A. (2022). Türkistan'dan anadolu'ya tarih sürecinde Cumhuriyet Kenti Artvin. *Tarihin Peşinde Uluslararası Tarih ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 27*, 1-25.

Ayub, M. N., Noordin, N., Sawal, M. Z. M., Hassan, S. H. M., & Taha, M. M. (2020). Analysis of the administration and management of people's religious schools in Kedah, Malaysia. *International Journal of Innovation, Creativity and Change, 13*(4), 1121-1134.

Azganin, H., Kassim, S., & Sa'ad, A. A. (2021). Proposed waqf crowdfunding models for small farmers and the required parameters for their application. *Islamic Economic Studies*, *29*(1), 2-17.

Azizan, N. A., Alwi, S. F. S., Ali, H., & Muhamat, A. A. (2021). The existing models for agribusiness on waqf lands: A review. Dalam *The International Islamic Economic System Conference* (pp. 388-391). USIM.

Babulal, V. (Julai 30. 2022). *Spending on FSP not enough, according to netizens.* https://www.nst.com.my/news/nation/2022/07/817778/spending-fsp-not-enough-according-netizens

Bahagian Teknologi Maklumat & Komunikasi Negeri Kedah Darul Aman (2022). https://eservices.kedah.gov.my/ehelpdesk_bs/index.php?page=page_wrapper&menuID=364

Basmeih, A. M. (1968). *Tafsir pimpinan Ar-Rahman kepada pengertian Al-Quran*. Bahagian Hal Ehwal Islam (BAHEIS), Jabatan Perdana Menteri.

Baxter P. & Jack S. (2008). Qualitative case study methodology: Study design and implementation for novice researchers. *The Qualitative Report*, 13, 544–559.

Bello, H. (2020). Assessment of waqf models for provision of affordable housing in malaysia: A case study of Majlis Agama Islam Wilayah (MAIWP). *Journal of Architecture, Planning and Construction Management, 10*(1), 55-67.

Universiti Utara Malaysia

Berg, B. L. (2009). *Qualitative research: Methods for the social sciences.* Allyn & Bacon.

Berita Harian (Februari 7, 2022). *Kedah Rubber City tawar 15,000 peluang pekerjaan menjelang 2025*. https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2022/02/919841/kedah-rubber-city-tawar-15000-peluang-pekerjaan-menjelang-2025

Berita Harian (Januari 2, 2018). *Kerajaan sedia pendidikan percuma, mansuh semua yuran sekolah.* https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2018/01/370070/kerajaan-sedia-pendidikan-percuma-mansuh-semua-yuran-sekolah

Berita Harian (November 28, 2021). *Pendidikan teras KPLB ubah kehidupan luar bandar.* https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2021/11/892863/pendidikan-teras-kplb-ubah-kehidupan-luar-bandar

Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal, 9*(2), 27-40. https://doi.org/10.3316/QRJ0902027

Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology, 3*(2), 77–101. https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa

Bryman, A. (2012). *Social research methods*. Oxford University Press.

Che Mat, M. M. (2019). Waqf land development methodology model. *Journal of Fatwa Management and Research, 16*(2), 172-180.

Crabtree, B. F., & DiCicco-Bloom, B. (2006). The qualitative research interview. *Medical Education, 40*(4), 314-318.

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2017*). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches.* Sage Publications.

Creswell, J., & Poth, C. (2013). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications.

Crowe, S., Cresswell, K., Robertson, A., Huby, G., Avery, A., & Sheikh, A. (2011). The case study approach. *BMC Medical Research Methodology*, *11*(1), 1-9.

DeJonckheere, M., & Vaughn, L. M. (2019). Semistructured interviewing in primary care research: A balance of relationship and rigour. *Family Medicine and Community Health, 7*(2), 1-8. http://dx.doi.org/10.1136/fmch-2018-000057

Dewan Bahasa & Pustaka (DBP) (2021). *Kamus dewan edisi keempat*. DBP.

Dimon, Z. (2021). Perkembangan penyeragaman undang-undang Islam di Malaysia: Analisis terhadap akta/enakmen pentadbiran agama Islam negeri-negeri. Dalam *International Conference on Syariah & Law 2021* (pp. 71-83). KUIS.

Universiti Utara Malaysia

Diow, H. Z. (2020). *A study of the implementation of private finance initiative (PFI) in Malaysia under private sector* (Disertasi kedoktoran yang tidak diterbitkan). Kolej Universiti Tunku Abdul Rahman.

Don, M. A. M. (2019). Teori wakaf, kepelbagaian dan contoh amalan di Malaysia. *MALIM: Jurnal Pengajian Umum Asia Tenggara, 20*, 24-39.

Don, M. A. M., Che Yaacob, A., Langputeh, S., & Syahruddin, S. (2022). Model wakaf untuk pendidikan; Pengalaman Malaysia, Indonesia dan Thailand. *Proceedings Borneo Islamic International Conference EISSN 2948-5045*, *13*, 246-251.

Dworkin, S. L. (2012). Sample size policy for qualitative studies using in-depth interviews. *Archives of sexual behavior*, *41*, 1319-1320.

Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam (Kedah Darul Aman) 2008

Fontana, A., & Frey, J. H. (2005). The interview: From structured questions to negotiated text. Dalam N. K. Denzin & Y. S. Lincoln (Eds.), *The Sage handbook of qualitative research* (3rd ed., pp. 695–727). Sage.

Halid, S. (Julai 18, 2022). *5.8 peratus rakyat Malaysia tidak pernah bersekolah*. https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2022/07/977536/58-peratus-rakyat-malaysia-tidak-pernah-bersekolah

Hanefah, H. M. M., Jali, A., Ramli, A. M., Sabri, H., Nawal, N., & Shahwan, S. (2015). Waqf models in Iskandar Malaysia: An analysis. Dalam *4th Islamic Banking, Accounting and Finance Seminar* (pp. 1-20). IIUM.

Haniff, W. A. A. W., Markom, R., Ismail, W. M. A. B. W., & Zainoddin, A. I. (2023). Optimising under-utilised waqf assets in Malaysia through social entrepreneurship. *International Journal of Asian Social Science*, *13*(1), 1-13.

Hassan, M. A. M., Alias, A., Mahamood, S. M., & De Costa, F. (2021). Waqf land development approaches and practices in the State Islamic Religious Councils. *Planning Malaysia*, *19*(3), 317-325.

Hassan, O. R., & Rasiah, R. (2011). Poverty and student performance in Malaysia. *Institutions and Economies*, 3(1), 61-76.

Hassan, S. H., Ayub, M. N., Hamid, C. K., Abdullah, S. R., Yahaya, S., & Fazial, F. (2022). Tadbir urus wakaf pendidikan sekolah agama rakyat (SAR) di Malaysia: Satu tinjauan awal. *Proceedings Borneo Islamic International Conference EISSN 2948-5045*, *13*, 108-112.

Heaton, J. (2004). *Reworking qualitative data*. SAGE Publications.

Heaton, J. (2008). *Reusing qualitative data: Issues and opportunities*. SAGE Research Methods.

Hecht, Y. (2011). Education city-a learning social network, the path of education system in the 21st century. *Education Cities, The Art of Collaborations*.

Hennink, M., & Kaiser, B. N. (2022). Sample sizes for saturation in qualitative research: A systematic review of empirical tests. *Social science & medicine*, *292*, 114523.

Hinds, P. S., Vogel, R. J., & Clarke-Steffen, L. (1997). The possibilities and pitfalls of doing a secondary analysis of a qualitative data set. *Qualitative Health Research*, *7*(3), 408-424.

Hoy, W. K. & Adams, C. (2016). *Quantitative research in education: A primer* (2nd ed.). Sage Publication.

Ishak, M. S. I., & Aderemi, A. M. (2022). Waqf-based crowdfunding model for Islamic heritage conservation in Malaysia. *Jurnal Hadhari*, *14*(1), 101-118.

Islamiyah, A., Syofiyatun, N., Kusuma, M. F., & Medias, F. (2020). Muhammadiyah waqf land empowerment model in Magelang. Dalam *1st Borobudur International Symposium on Humanities, Economics and Social Sciences* (pp. 725-728). Atlantis Press.

Ismail, C. Z., Bakar, M. A., Ismail, S., & Ramli, N. A. (2021a). Kapitan Keling waqf land development: Issues and challenges. *Linguistics and Culture Review*, *5*(S2), 1184-1196.

Ismail, C. Z., Muhammad, H., Noor, N. A. M., & Yahaya, S. (2022). Teori tadbir urus wakaf pendidikan di universiti awam berteraskan maqasid al syariah. *E-Journal of Islamic Thought & Understanding (E-JITU)*, *1*(1), 64-73.

Ismail, M., Som, H. M., Deni, M. I. M., & Sulaiman, M. (2015). Model operasi wakaf pendidikan di Malaysia. Dalam *International Conference on Cash Waqf* (ICCW) (pp. 215-228).

Ismail, S., Bakar, M. A., Ismail, C. Z., & Ramli, N. A. (2021b). Isu-isu dan cabaran dalam pembangunan hartanah Wakaf Seetee Aisah, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). *Journal of Islamic*, *6*(42), 148-160.

Ismon, N. Y., & Hingun, M. (2020). Fiscal advantage of waqf and the rule of tax exemption for charitable purposes under the Income Tax Act 1967. *IIUM Law Journal*, *28*, 253-276.

Jabatan Audit Negara (JAN) (2003). *Amalan terbaik pengurusan kewangan MAIN*. JAN.

Jabatan Hal Ehwal Agama Islam Negeri Kedah (JHEIK) (2023). *Senarai sekolah agama negeri Kedah. https://eservices.kedah.gov.my/ehelpdesk_bs/index.php?page=page_wrapper &menuID=364*

Universiti Utara Malaysia

Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (JAKIM) (2007). *Hukum berkaitan pembangunan tanah wakaf di bawah rancangan Malaysia ke sembilan (RMK-9)*. http://e-smaf.islam.gov.my/e-smaf/index.php/main/mainv1/fatwa/pr/10024

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) (Disember 19, 2022). *Dasar perbandaran negara*. https://www.planmalaysia.gov.my/index.php/pages/view/277?mid=637

Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM) (2023a). *Laporan survei pendapatan isi rumah Kedah.* DOSM.

Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM) (2023b). *Intisari pendapatan perbelanjaan kemiskinan ketidaksamarataan*. DOSM.

Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM) (2023c). *Analisis indeks harga pengguna tahunan 2022*. DOSM.

Jacob, S. A., & Furgerson, S. P. (2012). Writing interview protocols and conducting interviews: tips for students new to the field of qualitative research. *Qualitative Report*, *17*(6), 1-10.

JAWHAR (2006). *Manual pengurusan tanah wakaf.* JAWHAR.

JAWHAR (2008). *Manual pengurusan perakaunan wakaf.* JAWHAR.

JAWHAR (2009). *Manual pengurusan wakaf tunai*. JAWHAR.

JAWHAR (2010). *Manual pengurusan perletakhakan tanah wakaf.* JAWHAR.

Jupp, V. (2006). *The SAGE dictionary of social research methods*. doi:10.4135/9780857020116

Kader, S. Z. S. A. (2016). Kerangka undang-undang pengurusan wakaf di Malaysia: Ke arah keseragaman undang-undang. *Kanun: Jurnal Undang-Undang Malaysia*, *28*(1), 102-127.

Kahf, M. (2003). The role of waqf in improving the ummah welfare. Dalam *International Seminar on Waqf as a Private Legal Body* (pp. 6-7). UISU.

Kamal, S., & Ating, R. (2020). Proposed waqf model for an affordable housing mechanism in Malaysia. *International Journal of Advanced Research in Economics and Finance, 2*(2), 87-109.

Karal, F. S., & Soyer, A. (2023). A systematic literature review: Setting a basis for smart and sustainable city performance measurement. *Sustainable Development*, 1–19. https://doi.org/10.1002/sd.2693

Kementerian Pembangunan Luar Bandar (2019). *Dasar pembangunan luar bandar*. Kerajaan Malaysia.

Kementerian Pembangunan Luar Bandar (KPLB) (Julai 23, 2021). *Kenyataan media: Pelajar keciciran akademik dipelawa serta TVET KPLB.*

Universiti Utara Malaysia

https://www.rurallink.gov.my/wp-content/uploads/2021/06/PELAJAR-KECICIRAN-AKADEMIK-DIPELAWA-SERTA-TVET-KPLB.pdf

Kerajaan Malaysia (Oktober 29, 2021). *Bajet 2022: Keluarga Malaysia, makmur sejahtera*. Kerajaan Malaysia.

Kirana, A. F., Azzahro, F., Handayani, P. W., & Fitriani, W. R. (2020). Trust and distrust: The antecedents of intention to donate in digital donation platform. Dalam *2020 Fifth International Conference on Informatics and Computing (ICIC)* (pp. 1-6). IEEE.

Kolbe, R. H., & Burnett, M. S. (1991). Content-analysis research: An examination of applications with directives for improving research reliability and objectivity. *Journal of Consumer Research, 18*(2), 243–250. https://doi.org/10.1086/209256

Lee, C. (2022). Uncertainties in Malaysia's economic recovery. *ISEAS –Yusof Ishak Institute*, 53, 1-22.

Li, W., Mao, Y., & Liu, C. (2022). Understanding the intention to donate online in the Chinese context: The influence of norms and trust. *Cyberpsychology: Journal of Psychosocial Research on Cyberspace*, *16*(1).

Long, T., & Johnson, M. (2000). Rigour, reliability and validity in qualitative research. *Clinical effectiveness in nursing*, *4*(1), 30-37.

Mahamood, S. M., Ab Rahman, A., & Seman, A. C. (2018). Pembentukan institusi pengajian tinggi berteraskan wakaf di Malaysia: Cadangan model pelaksanaannya. *Jurnal Syariah*, *26*(1), 1-22.

Mahmood, R. H., Mustaffha, N., Hameed, L. B. M., & Johari, N. (2017). Pengurusan wakaf di Malaysia: Isu dan cabaran. Dalam *Proceeding of the 4th International Conference on Management and Muamalah* (No. 9). KUIS.

Medias, F., Pambuko, Z. B., & Artha, E. U. (2021). Crowdfunding platform as waqf land financing model: A case of Muhammadiyah waqf institution. Dalam *Proceedings of the 2nd Borobudur International Symposium on Humanities and Social Sciences*. EAI.

Merriam, S. B. (2009). *Qualitative research: A guide to design and implementation*. Jossey-Bass.

Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook.* Sage.

Mohiddin, M. N. H. (2020). Kredibiliti wakaf dalam menangani isu pembiayaan pengajian tinggi. *International Research Journal of Shariah, Muamalat and Islam*, *2*(4), 9-21.

Mohsin, M. I. A., & Maruf, A. (2020). Smart waqf city for education–an experience in Darussalam Gontor, Indonesia. Dalam *Awqaf-led Islamic Social Finance* (pp. 207-217). Routledge.

Universiti Utara Malaysia

Morse, J. M. (2015). Data were saturated... *Qualitative health research, 25*(5), 587-588.

Mujani, W. K., Taib, M. M., Rifin, M. K. I., & Khalid, K. A. T. (2018). The history of the development of higher education waqf in Malaysia. *International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET), 9*(3), 549-557.

Mustaffa, M. F. B., Kamil, A. M. B. M., Khalin, M. R. B., Bulabitae, A., & Haji-Othman, Y. (2022). Pengurusan wakaf di Malaysia: Peluang & cabaran dalam melestarikan pembangunan masyarakat. *International Journal of Contemporary Issues, 2*(1), 111-121.

Noble, H. & Smith, J. (2015). Issues of validity and reliability in qualitative research. *Evidence-Based Nursing,18,* 34-35.

Noor, A. M., Ghazali, A. Z., & Rani, M. A. M. (2016). Pengurusan dan pembangunan harta wakaf di Negeri Kedah Darul Aman. *Jurnal Pengurusan JAWHAR, 10*(1), 41-58.

Nor, S. M., & Rosman, R. (2017). Cabaran dalam melaksanakan wakaf pendidikan bagi institusi pengajian tinggi di Malaysia. Dalam *4th International Conference on Masjid, Zakat and Waqf Management* (pp. 296-308).

Omar, A. J., Yusoff, W. Z. W., Mohamad, M., & Zahari, W. A. M. B. W. (2018). Current issue in corporate waqf in Malaysia. *Advanced Science Letters, 24*(5), 3045-3051.

Omar, H. H., Abu Bakar, A., Shuib, M. S., & Azman Jusoh, M. K. (2014). *Penggunaan kaedah BOT dalam usaha membangunkan tanah wakaf Majoodsaw Pulau Pinang.*

Omar, I. (November 27, 2019). *Majukan Kampung Baru ikut konsep wakaf bandar*. https://www.google.com/amp/s/www.bharian.com.my/amp/kolumnis/2019/11/632452/majukan-kampung-baru-ikut-konsep-bandar-wakaf

Palinkas, L. A., Horwitz, S. M., Green, C. A., Wisdom, J. P., Duan, N., & Hoagwood, K. (2015). Purposeful sampling for qualitative data collection and analysis in mixed method implementation research. *Administration and Policy in Mental Health, 42*(5), 533–544. https://doi.org/10.1007/s10488-013-0528-y

Patton, M. Q. (2014). *Qualitative research & evaluation methods.* Sage Publications.

Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) (1948). *Deklarasi hak asasi manusia sejagat*. PBB.

Pezalla, A. E., Pettigrew, J., & Miller-Day, M. (2012). Researching the researcher-as-instrument: An exercise in interviewer self-reflexivity. *Qualitative Research*, *12*(2), 165-185.

Pitchay, A. A., Meera, A. K. M., & Saleem, M. Y. (2014). Priority of waqf development among Malaysian cash waqf donors: An AHP approach. *Journal of Islamic Finance*, *3*(1), 13-22.

Universiti Utara Malaysia

Pitchay, A. A., Thaker, M. A. M. T., Mydin, A. A., Azhar, Z., & Latiff, A. R. A. (2018). Cooperative-waqf model: A proposal to develop idle waqf lands in Malaysia. *ISRA International Journal of Islamic Finance, 10*(2), 225-236.

Ramli, A. M., Hamdan, N., & Jalil, A. (2021). Waqf model of Madinah Mawaddah Waqf City: An analysis. *South Asian Review of Business and Administrative Studies (SABAS), 3*(2), 121-130.

Rawi, M. M., Baharudin, H., Lubis, M. A., & Romli, S. A. (2015). Institusi pondok dalam sistem pendidikan Islam di Malaysia. Dalam *Proceeding The 7th International Workshop and Conference Of Asean Studies On Islamic And Arabic Education And Civilization, Selangor* (pp. 3-15). Fakulti Pendidikan UKM.

Sari, A. U. K. (2022). A planning management model of productive waqf practice. *Airlangga Journal of Innovation Management, 3(*1), 71-80.

Saunders, M. N. K., Lewis, P. & Thornhill, A. (2009). *Research methods for business students* (5th ed.). Pearson Education.

Sekaran, U. & Bougie, R. (2016). *Research methods for business: A skill-building approach* (7th ed.). John Wiley & Sons.

Shariah Advisory Council (SAC) (2015). *The Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia (the SAC) 157th Meeting*. https://www.bnm.gov.my/-/sac-157th-meeting

Starman, A. B. (2013). The case study as a type of qualitative research. *Journal of Contemporary Educational Studies*, *64*(1), 28-43.

Thaker, M. A. B. M. T., & Pitchay, A. A. (2018). Developing waqf land through crowdfunding-waqf model (CWM): The case of Malaysia. *Journal of Islamic Accounting and Business Research, 9*(3), 448-456.

Tongco, M. D. C. (2007). Purposive sampling as a tool for informant selection. *Ethnobotany Research & Applications, 5*, 147-158.

Usman, M., & Ab Rahman, A. (2022). Funding higher education through waqf: A lesson from Malaysia. *International Journal of Ethics and Systems*, 1-19.

Xu, M. A., & Storr, G. B. (2012). Learning the concept of researcher as instrument in qualitative research. *Qualitative Report, 17*, 1-18.

Yasin, R., Ab Ghani, S., Saufe, N. A. S., & Yasin, R. (2023). Relevansi pelaksanaan wakaf pendidikan dan keberkesanan pembelajaran di institusi pengajian tinggi awam (IPTA). *AZKA International Journal of Zakat & Social Finance, 4*(1), 176-187. https://doi.org/10.51377/azjaf.vol4no1.151

Zainuddin, N. A., Abd Mutalib, H., Abdul Rashid, R., Mohd Rodzi, N. K., & Hashim, N. (2022). Isu dan cabaran dana wakaf ilmu UITM Cawangan Perlis.

Universiti Utara Malaysia

International Journal of Law, Government and Communication, *7*(28), 153-165.

Zakari, N. A., Abd. Majid, M. Z. & Hussin, M. (2022). Keciciran murid sekolah di Malaysia: Suatu pemerhatian awal. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, *7*(2), p. e001288. https://doi.org/10.47405/mjssh.v7i2.1288

Zikmund, W., Babin, B., Carr, J. & Griffin, M. (2013). *Business research methods* (9th ed). South-Western.

Universiti Utara Malaysia

LAMPIRAN

Lampiran 1:
Soalan Temubual

Pusat Pengajian Perniagaan Islam
ISLAMIC BUSINESS SCHOOL
كلية إدارة الأعمال الإسلامية
Universiti Utara Malaysia

TAJUK PENYELIDIKAN:

PEMBENTUKAN MODEL PEMBANGUNAN BANDAR PENDIDIKAN BERASASKAN KONSEP WAKAF: KAJIAN DI PADANG TERAP

Assalamualaikum wbt /Salam sejahtera

Terima kasih kepada tuan/puan kerana menyertai sesi temubual ini. Sesi temubual ini dilakukan untuk penyelidikan bertajuk "Pembentukan Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf: Kajian Di Padang Terap". Penyelidikan ini merupakan kajian Sarjana Pengajian Islam yang memberikan tumpuan terhadap pembentukan model Bandar Pendidikan Wakaf Padang Terap yang menggabungkan konsep wakaf dan keterlibatan korporat.

Tujuan temubual ini adalah untuk mendapatkan maklumat dan pandangan tuan/puan mengenai isu dan cabaran kontemporari projek wakaf berskala besar, pertimbangan yang perlu diberikan, dan kaedah perlaksanaan yang sesuai bagi bandar pendidikan berasaskan wakaf ini. Kami memberi jaminan bahawa semua maklumat yang tuan/puan kongsikan akan digunakan semata-mata untuk tujuan akademik. Maklumat ini akan dirahsiakan dan tidak disebarkan kepada masyarakat mahupun individu jika tidak bertujuan. Sila hubungi kami jika tuan/puan memerlukan penjelasan yang lanjut.

Nama Penyelidik:

Khubaib bin Ramli
Pelajar Sarjana Pengajian Islam
Pusat Pengajian Perniagaan Islam
Kolej Perniagaan
Universiti Utara Malaysia
khubaibv6@gmail.com
+6019-570 9545

Nama Penyelia:

Prof. Madya Dr. Selamah Maamor
Pusat Pengajian Perniagaan Islam
Kolej Perniagaan
Universiti Utara Malaysia
selamahm@uum.edu.my
+604-928 6671/019-4480666

Untuk kegunaan pejabat			
Tarikh dan masa:		*Tempat:*	
Institusi:		*Nama informan:*	
Nama penemubual:			

SOALAN TEMUBUAL

Tuan/puan dimohon menjelaskan perkara-perkara berikut: -

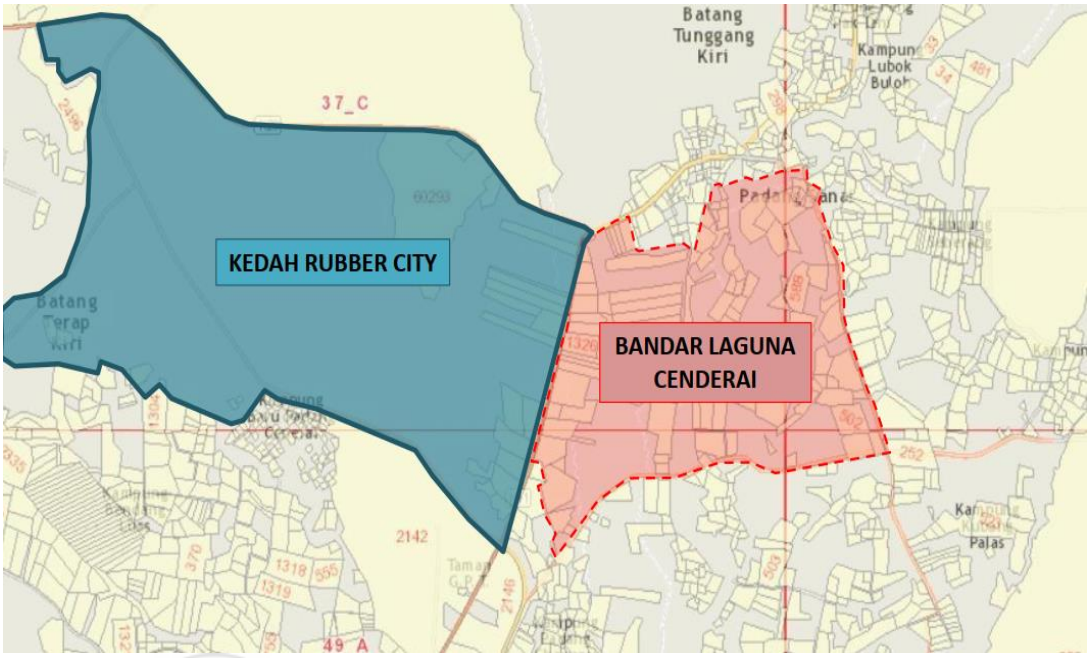
1. **BAHAGIAN A (LATAR BELAKANG)**
   a. Latar belakang responden (jawatan, pengalaman, pendidikan dan lain-lain yang berkaitan).
   b. Latar belakang organisasi (tahun penubuhan, struktur organisasi, bilangan pekerja, visi, misi, piagam pelanggan dan lain-lain yang berkaitan)

2. **BAHAGIAN B (PERLAKSANAAN)**
   a. Pengalaman terlibat dalam pengurusan projek wakaf.
   b. Kaedah perlaksanaan yang lestari.
      - Pada pandangan tuan/puan, apakah kaedah perlaksanaan yang sesuai dan lestari bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?
      - Apakah konsep syariah/kontrak komersial/pembangunan yang bersesuaian bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf ini?
   c. Aspek yang perlu dipertimbangkan dalam perlaksanaan.
      - Menurut tuan/puan, apakah aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?

Universiti Utara Malaysia

3. **BAHAGIAN C (ISU & CABARAN)**
   a. Isu yang timbul.
      - Pada pandangan tuan/puan, apakah isu syariah/perundangan/perlaksanaan yang akan timbul daripada pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?
   b. Cabaran kontemporari dan penyelesaian.
      - Pada pandangan tuan/puan, apakah cabaran kontemporari bagi pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf?
   c. Apakah jalan penyelesaian bagi cabaran dan isu yang timbul ini?
   d. Pandangan tentang projek pembangunan bandar pendidikan berasaskan wakaf.
      - Apakah elemen penting yang perlu diberi perhatian dalam projek pembangunan bandar pendidikan ini?

Lampiran 2:
Cadangan Lokasi Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf Padang Terap (Bandar Laguna Cenderai)



Universiti Utara Malaysia

Lampiran 3:
Surat Pelantikan Pakar Penyemak Kesahan Kandungan Model Kajian

ISLAMIC BUSINESS SCHOOL
UUM COLLEGE OF BUSINESS
UNIVERSITI UTARA MALAYSIA
06010 UUM SINTOK
KEDAH DARUL AMAN
MALAYSIA

Tel: 604-928 6651 / 6662 / 6658
Faks (Fax): 604-928 6653
Laman Web (Web): www.ibs.edu.my

Ruj. Kami: UUM/COB/IBS/MA-00001
Tarikh: 20 Disember 2023

Prof. Madya Dr. Fuadah Johari
Fakulti Ekonomi dan Muamalat
Universiti Sains Islam Malaysia
Bandar Baru Nilai
71800 NILAI

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللهِ وَبَرَكَاتُهُ

YBrs. Prof. Madya,

PELANTIKAN SEBAGAI PAKAR PENILAI PENGESAHAN KANDUNGAN MODEL HASIL PENYELIDIKAN SARJANA PENGAJIAN PERNIAGAAN ISLAM, UUM
(Nama Pelajar: Khubaib bin Ramli, No. Matrik: 829672)

Dengan segala hormatnya, perkara di atas dirujuk.

2. Untuk makluman YBrs. Prof. Madya, Khubaib bin Ramli merupakan pelajar Sarjana Pengajian Perniagaan Islam di bawah seliaan saya di Pusat Pengajian Perniagaan Islam (IBS), Universiti Utara Malaysia (UUM). Beliau sedang menjalankan penyelidikan bertajuk "Pembentukan Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf: Kajian Di Padang Terap". Beliau telah membangunkan sebuah model hasil daripada penyelidikan ini yang dinamakan sebagai 'Model Pembangunan Bandar Pendidikan Berasaskan Konsep Wakaf'.

3. Berdasarkan kepada pengalaman dan kepakaran YBrs. Prof. Madya, kami yakin YBrs. Prof. Madya boleh memberikan penilaian, komen untuk penambahbaikan dan seterusnya mengesahkan model yang telah dibangunkan.

4. Bersama ini disertakan penerangan terperinci berkaitan model ini dan juga borang penilaian untuk tindakan lanjut pihak YBrs. Prof. Madya seterusnya. Saya mohon agar borang penilaian ini dapat dikembalikan pada atau sebelum 28 Disember 2023.

5. Segala keprihatinan dan kerjasama YBrs. Prof. Madya, saya dahului dengan ucapan ribuan terima kasih dan didoakan YBrs. Prof. Madya sentiasa dalam lindungan dan rahmat Allah SWT.

Sekian, terima kasih dan wassalam.

Saya yang menjalankan amanah,

PROF. MADYA DR. SELAMAH MAAMOR
Pusat Pengajian Perniagaan Islam
Universiti Utara Malaysia
e-mail: selamahm@uum.edu.my
Tel: +604-928 6671/019-4480666

s.k - Ustaz Khubaib Bin Ramli, No. Matrik: 829672

Lampiran 4:
Gambar Aktiviti Penyelidikan (Pengumpulan Maklumat)

Perbincangan Pertama Bersama Encik Abdul Halim bin Mat Yusop, Timbalan CEO Yayasan Waqaf Malaysia



Mesyuarat Bersama Sr. Haji Che Had Dhali, CEO Bina Darulaman Berhad



Universiti Utara Malaysia

Perbincangan Bersama Pegawai-Pegawai Pejabat Daerah & Tanah Padang Terap



Mesyuarat Bersama Tim IPC Island Consultants Sdn. Bhd.



Universiti Utara Malaysia

Mesyuarat Bersama Pihak Konsultan Projek Pembangunan



Perbincangan Kedua Bersama Encik Abdul Halim bin Mat Yusop, Timbalan CEO Yayasan Waqaf Malaysia



Universiti Utara Malaysia

Rundingan Bersama Pemilik Tanah



Perbincangan Bersama Invest Kedah, GLC Kerajaan Negeri Kedah



Universiti Utara Malaysia

Perjumpaan Bersama Tan Sri Dr. Mohd Daud Bakar



Universiti Utara Malaysia