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.

PELAKSANAAN RUMAH MAMPU BIAYA (RMB) MENGGUNAKAN INSTRUMEN WAKAF: ANALISIS KAJIAN DI NEGERI JOHOR

FIFI ANTI MAPIKA SARI BINTI SUKAMTO

Universiti Utara Malaysia

DOKTOR FALSAFAH

UNIVERSITI UTARA MALAYSIA
MEI 2024

PELAKSANAAN RUMAH MAMPU BIAYA (RMB) MENGGUNAKAN INSTRUMEN WAKAF:ANALISIS KAJIAN DI NEGERI JOHOR

OLEH
FIFI ANTI MAPIKA SARI BINTI SUKAMTO

Universiti Utara Malaysia

Thesis Submitted to
Islamic Business School
College of Business
Universiti Utara Malaysia
in Fulfilment of the Requirement for the Degree of Doctor of Philosophy

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)

FIFI ANTI MAPIKA SARI SUKAMTO (903273)

Calon untuk ijazah
(candidate for the degree of) **DOCTOR OF PHILOSOPHY (ISLAMIC FINANCE AND BANKING)**

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

PELAKSANAAN RUMAH MAMPU BIAYA (RMB) MENGGUNAKAN INSTRUMENT WAKAF: ANALISIS KAJIAN DI NEGERI JOHOR

Universiti Utara Malaysia

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:
25 September 2023.
(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:
25th September 2023

Pengerusi Viva Voce *(Chairman for Viva Voce)*	: **Prof. Madya Dr. Mohamad Khairi Hj. Othman (SOE,UUM)**	Tandatangan *(Signature)*	
Pemeriksa Luar *(External Examiner)*	: **Prof. Dr. Sayuti Ab. Ghani (UPNM)**	Tandatangan *(Signature)*	
Pemeriksa Dalam *(Internal Examiner)*	: **Dr. Ahmad Khilmy Abdul Rahim (IBS/UUM)**	Tandatangan *(Signature)*	

Tarikh : **25 September 2023**
(Date)

Nama Pelajar *(Name of Student)*	:	Fifi Anti Mapika Sari Sukamto (903273)
Tajuk Tesis/Disertasi *(Title of the Thesis/ Dissertation)*	:	Pelaksanaan Rumah Mampu Biaya (RMB) Menggunakan Instrument Wakaf: Analisis Kajian Di Negeri Johor
Program Pengajian *(Programme of Study)*	:	Doctor of Philosophy
Nama Penyelia/Penyelia-Penyelia *(Name of Supervisor/Supervisors)*	:	Prof. Madya Dr. Hydzulkifli Haji Hashim *Tandatangan*
Nama Penyelia/Penyelia-Penyelia *(Name of Supervisor/Supervisors)*	:	Dr. Amirul Faiz Osman *Tandatangan*

Universiti Utara Malaysia

Kebenaran Untuk Menggunakan

Kertas Projek ini dikemukakan sebagai memenuhi keperluan pengijazahan program Ijazah Doktor Falsafah Universiti Utara Malaysia (UUM). Saya bersetuju membenarkan pihak perpustakaan Universiti Utara Malaysia mempamerkannya sebagai bahan rujukan. Saya juga bersetuju bahawa sebarang bentuk salinan sama ada secara keseluruhan atau sebahagian daripada kertas projek ini untuk tujuan akademik adalah dibenarkan dengan kebenaran penyelia kertas projek atau Dekan Kolej Perniagaan. Sebarang bentuk salinan dan cetakan bagi tujuan komersial adalah dilarang sama sekali tanpa kebenaran bertulis penyelidik. Pernyataan rujukan kepada penulis dan Universiti Utara Malaysia perlulah dinyatakan jika sebarang rujukan dibuat ke atas kertas projek ini.

Kebenaran untuk menyalin atau menggunakan tesis ini sama ada secara keseluruhan atau sebahagian daripadanya hendaklah dipohon melalui:

Universiti Utara Malaysia

Dekan
Postgraduate Studies Unit, Kolej Perniagaan
Universiti Utara Malaysia
06010 UUM Sintok
Kedah Darul Aman

Abstrak

Wakaf bukan sahaja tertumpu kepada medium kebajikan dan kerohanian terhadap masyarakat malahan memberi penyelesaian kepada permasalahan rakyat seperti isu rumah mampu biaya (RMB). Kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor dan meneroka sejauhmana pelaksanaan RMB di Negeri Johor. Selain itu ,kajian ini turut mengkaji kaedah RMB yang sesuai agar dapat diaplikasi, seterusnya menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf .Bagi mencapai objektif tersebut, kajian kualitatif berbentuk penjelasan telah dijalankan dalam dua fasa. Fasa pertama ,pengumpulan data sekunder yang dianalisis menerusi kaedah analisis kandungan kualitatif bagi menjawab objektif pertama dan kedua. Fasa kedua , tertumpu pada pengumpulan data primer menerusi instrumen sesi temu bual mendalam melibatkan 13 informan. Maklumat temu bual dianalisis secara analisis kandungan kualitatif dengan bantuan perisian ATLAS.ti versi 9.0. Hasil kajian mendapati model perumahan wakaf secara hybrid amat sesuai kerana dipengaruhi oleh faktor urus tadbir yang melibatkan faktor sumber manusia, faktor kedudukan tanah dan beberapa faktor lain yang menjadi cabaran dalam melaksanakan kaedah pembangunan menggunakan wakaf. Bagi mengatasi masalah tersebut, beberapa strategi telah dikemukakan antaranya melibatkan penerapan kaedah kontemporari, modul pembangunan semula tanah wakaf, menerapkan konsep strategi lautan biru dan penerapan model segi tiga pemasaran perkhidmatan berteraskan Islam untuk memastikan kaedah pembiayaan pembangunan tanah wakaf yang bersesuaian dapat dilaksanakan. Kajian ini mampu memberi impak yang besar serta positif dalam mengangkat serta memartabatkan konsep *" Baldatun Tayyibatun wa Rabbun Ghafur'"* serta sistem agihan kekayaan Islam.

Kata Kunci : Wakaf , Rumah Mampu Biaya (RMB) , Negeri Johor, Model Wakaf *Hybrid*

Universiti Utara Malaysia

Abstract

Waqf is not only focused on the medium of welfare and spirituality to the community but also provides solutions to the people's problems such as the issue of affordable housing (RMB). This study aims to identify the factors of RMB insufficiency in the State of Johor and explore the extent of RMB implementation in the State of Johor.In addition, study the RMB method by using waqf instruments and then prepare the RMB model using waqf instruments. To achieve these objectives, an explanatory qualitative study was conducted in two phases. The first phase focuses on the collection of secondary data that is analyzed through qualitative content analysis methods. The second phase focused on the collection of primary data through the instrument of in-depth interview sessions involving 13 informants. The interview information was analyzed by qualitative content analysis using ATLAS.ti software version 9.0. The findings shown that the hybrid waqf housing model is very suitable. This is because it is influenced by governance factors involving human resource factors, land position factors and several other factors that are challenges in implementing development methods using waqf. To overcome the problem, several strategies have been put forward including the application of contemporary methods, land redevelopment module waqf, applying the concept of blue ocean strategy and the application of the Islamic-based service marketing triangle model to ensure that appropriate methods of financing the development of waqf land can be implemented in developing waqf land. This study is expected to give a large and positive impact to the RMB developers, academics, endowment management and the general public who are Muslims in elevating and dignifying the concept of *" Baldatun Tayyibatun wa Rabbun Ghafur'* and the Islamic wealth distribution system.

Universiti Utara Malaysia

Keywords : Waqf Affordable Housing (RMB), Johor State , Hybrid Model of Waqf .

Penghargaan

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah, lagi Maha Mengasihani

Alhamdulillah, segala kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah SWT yang telah mempermudahkan segalanya untuk keberhasilan tesis ini. Selawat dan salam buat junjungan besar Nabi Muhammad SAW, keluarga Baginda SAW, para sahabat Baginda SAW dan siapa jua yang mengikuti mereka dengan ikhlas hinggalah ke hari khiamat. Ternyata, apa sahaja yang diperolehi daripada keberhasilan tesis ini terakam dalam sebuah pengalaman yang pasti dikenang sepanjang hayat. Mudah-mudahan diri ini berupaya menjadi insan yang semakin hari semakin baik dan melimpahkan sejuta manfaat kepada sekalian makhluk lain di dunia dan dirakam sebagai satu ibadah sebagai bekalan untuk dunia kekal abadi di sana.

Universiti Utara Malaysia

Dalam proses menyiapkan penyelidikan ini, saya sangat terhutang budi dan merakamkan jutaan terima kasih kepada mereka yang telah membantu saya sama ada secara langsung atau tidak langsung. Pertamanya ialah kepada kedua penyelia saya Ybhg Prof. Madya Dr. Hydzulkifli bin Haji Hashim dan Ybhg Dr. Amirul Faiz Bin Osman yang telah banyak memandu perjalanan saya bagi menyiapkan kajian ini dari awal hingga akhir serta telah banyak bersabar dalam mendisiplinkan saya agar sentiasa berusaha menjadi yang terbaik demi kemuliaan Islam. Segala sumbangan beliau dalam keadaan dihambat pelbagai tugasan, Allah SWT jualah sebaik-baik pemberi ganjaran. Tidak lupa kepada Dato Seri Haji Mohamed Khaled Bin Nordin serta rakan-rakan penyelidik dalam bidang kajian yang sama dan seluruh rakan-rakan di setiap peringkat pengajian penyelidik yang banyak membantu secara langsung atau tidak langsung, mendoakan, mengambil berat dan memberikan kata-kata semangat sepanjang proses kajian ini dilaksanakan. Semoga ikatan ukhwah yang kita jalinkan sepanjang tempoh suka duka menimba ilmu dalam usaha melaksanakan tuntutan kajian masing-masing akan terus mekar dan sentiasa diredhai Allah SWT. Semoga dipermudahkan segala urusan kita semua. Semoga semuanya dirahmati Allah SWT.

Penghargaan yang teristimewa buat ayahanda, Sukamto Bin Sulaiman dan bonda Kamilah Binti Hamyah serta adik-beradik saya yang tidak pernah lekang mendoakan juga menjadi asbab kejayaan ini. Tiada kejayaan tanpa pengorbanan, kasih sayang dan didikan daripada ibu ayah tercinta. Didoakan semoga Allah SWT mengasihani mereka sebagaimana mereka mengasihani saya. Mereka yang banyak memberi sokongan dan doa restu yang pastinya tidak putus-putus. Mudah-mudahan Allah SWT memasukkan kita semua ke dalam golongan yang ikhlas, kembali kepadaNya kelak dengan hati yang tenang, bersemadi di aliran kedamaian.

Sebagai akhir kalam, penyelidik ingin memetik satu ayat al-Quran yang banyak memberi inspirasi kepada diri penyelidik dalam meneruskan niat yang suci dan berjuang dalam memartabatkan ilmu bahawa tiada yang terbaik melainkan dengan izin Allah SWT sesuai dengan firmanNya yang bermaksud:

> *"Jika Allah menolong kamu mencapai kemenangan, maka tidak ada sesiapa pun yang akan dapat mengalahkan kamu; dan jika Ia mengalahkan kamu, maka siapalah yang akan dapat menolong kamu sesudah Allah (menetapkan yang demikian)? Dan (ingatlah), kepada Allah jualah hendaknya orang-orang yang beriman itu berserah diri."*
>
> *(Ali-Imran 3:160)*

Sekian, salam perjuangan ikhlas daripada saya buat semua. Semoga penyelidikan ini dapat memberikan sedikit kebaikan dan manfaat buat semua. Wassalam.

ISI KANDUNGAN

Perakuan Kertas Kerja Projek ..... **i**

Kebenaran Untuk Menggunakan ..... **ii**

Abstrak ..... **iii**

Abstract ..... **iv**

Penghargaan ..... **v**

Senarai Jadual ..... **xi**

Senarai Rajah ..... **xii**

Senarai Singkatan Perkataan ..... **xiii**

1 BAB PERTAMA PENGENALAN **1**

1.1 Pendahuluan 1
1.2 Latar Belakang Kajian 3
1.3 Penyataan Masalah 21
1.4 Persoalan Kajian 29
1.5 Objektif Kajian 29
1.6 Kepentingan Kajian 30
1.6.1 Aspek Akademik 30
1.6.2 Aspek Praktikal 31
1.7 Skop Kajian 31
1.8 Batasan Kajian 32
1.9 Definisi Istilah dan Operasi 33
1.9.1 Rumah Mampu Biaya (RMB) 33
1.9.2 Tanah Wakaf 34
1.9.3 Syarikat *Government-Link Company* (GLC) 34
1.10 Organisasi Kajian 36
1.11 Rumusan 38

2 BAB KEDUA SOROTAN KARYA **40**

2.1 Pengenalan 40
2.2 Konsep Perumahan 41
2.2.1 Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 41
2.2.2 Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) 42
2.2.3 Definisi RMB 43
2.2.4 Wakaf Perumahan 44
2.3 Maqasid Syariah 45
2.3.1 *Dharuriyah* RMB 46
2.4 Hierarki Keperluan Perumahan 51
2.5 Konsep Wakaf 54
2.6 Perkembangan Pembangunan Wakaf Zaman Awal Islam 56
2.7 Perkembangan Pembangunan Wakaf di Asia Tenggara 64

Universiti Utara Malaysia

2.8 Perkembangan Pembangunan Tanah Wakaf di Malaysia 70
2.9 Kategori Tanah Wakaf 71
2.9.1 Tanah Wakaf Am 72
2.9.2 Tanah Wakaf Khas 72
2.9.3 Tanah Wakaf Irsyad 73
2.10 Ketidakcukupan RMB di Negeri Johor 74
2.11 Pelaksanaan RMB di Negeri Johor 77
2.12 Kaedah RMB Dengan Menggunakan Instrumen Wakaf 79
2.12.1 Zon Utara: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) ... 84
2.13 Menyediakan Model RMB Dengan Kaedah Instrumen Wakaf 88
2.13.1 Zon Tengah: Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) 89
2.13.2 Zon Timur: Majlis Agama dan Adat Istiadat Melayu Terenggnu (MAIDAM) 91
2.13.3 Zon Selatan : Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) 91
2.14 Kerangka Konseptual Kajian 92
2.15 Rumusan 93

3 BAB KETIGA METODOLOGI 95
3.1 Pendahuluan 95
3.2 Pemilihan Kaedah Kajian 96
3.3 Reka Bentuk Kajian 101
3.3.1 Reka Bentuk Kajian Kualitatif Asas 102
3.3.2 Kajian Penjelasan *(Explanatory Research)* dan Kajian Kes *(Case Study)* 106
3.4 Pemilihan Informan dan Lokasi Kajian 109
3.4.1 Profil Informan 112
3.5 Tatacara Pemerolehan Data 113
3.5.1 Temu bual 113
3.5.2 Dokumen 118
3.5.3 Kajian Rintis 118
3.5.4 Penyelidikan Perpustakaan 121
3.6 Prosedur Penganalisisan Data 122
3.6.1 Analisis Data Pemerhatian dan Data Kajian Lapangan 126
3.6.2 Analisis Data Temubual 127
3.6.3 Analisis Data Dokumen 128
3.6.4 Perisian ATLAS ti versi 9.0 (PAV9) 129
3.6.5 Ujian Kesahan 132
3.7 Kebolehpercayaan 138
3.8 Rumusan 139

4 BAB KEEMPAT DAPATAN DAN PERBINCANGAN 140
4.1 Pendahuluan 140
4.2 Latar belakang Informan 141
4.3 Kefahaman Masyarakat Malaysia Terhadap rumah mampu milik di Malaysia 149
4.4 Tinjauan Keselurahan Berasaskan Instrumen Wakaf di Malaysia 152
4.5 Kelestarian Pembangunan serta perkembangan instrumen wakaf mempelopor dalam industri RMB 154
4.5.1 Model Pembiayaan Tanah Wakaf 156
4.6 Keberkesanan Dalam Perlaksanaan Model Instrumen Wakaf di Malaysia 169

Universiti Utara Malaysia

4.6.1 Model Wakaf Seetee Aishahn penyelidik 169
4.6.2 Model wakaf Tunai BOT 172
4.6.3 Inovasi Model Wakaf Tunai BOT.....173
4.7 Peranan Fatwa Di Dalam Pengurusan Wakaf Tunai di Malaysia 175
4.7.1 Fatwa-Fatwa Wakaf Tunai 176
4.7.2 Analisa Fatwa 180
4.8 Rumusan dan Cadangan 181
4.9 Cabaran Dalam Perlaksanaan RMB dengan Menggunakan Instrumen Wakaf 182
4.9.1 Faktor Geografi dan Jenis Tanah Wakaf 185
4.9.2 Faktor Perundangan Hal Ehwal Wakaf 190
4.9.3 Faktor Pentadbiran Hartanah Wakaf 195
4.9.4 Rumusan Perbincangan Cabaran Perlaksanaan Instrumen Wakaf..199
4.10 Strategi Penambahbaikan Penggunaan Instrumen Wakaf.....200
4.10.1 Penerapan Kaedah Kontemporari.....202
4.10.2 Modul Pembangunan Semula Tanah Wakaf 204
4.10.3 Menerapkan Konsep Strategi Lautan Biru *(Blue Ocean Strategy)* .206
4.10.4 Model Segitiga Pemasaran Perkhidmatan Berteraskan Islam (SPPI) 209
4.11 Sorotan pembinaan model RMB menggunakan instrumen wakaf *(Case Study)*.....211
4.11.1 Model Amalan Terbaik *(Best Practice)* Pembangunan Harta Tanah Wakaf UDA Land (North) Sdn Bhd 212
4.11.2 Pemilik Tanah Mewakafkan Tanah.....212
4.11.3 Memohon MAIN Menjadi Pemegang AmanahTunggal 213
4.11.4 Membuat Cadangan Pembangunan Tanah Wakaf 215
4.11.5 Wujudkan Pembangunan Usahasama Dengan Pemaju 215
4.11.6 Perjanjian Usahasama Antara MAIN dan Pemaju 216
4.11.7 Urusan Permohonan Pelan 217
4.11.8 Pelan Pecah Sempadan 218
4.11.9 Urusan Tender Dan Perlaksanaan Projek Di Tapak 219
4.12 Cadangan Model RMB Menggunakan Instrumen Wakaf Madani 220
4.12.1 Model Pembangunan Wakaf Lestari Rumah Mampu Biaya Negeri Johor Madani.....221
4.13 Rumusan.....228

5 BAB KELIMA CADANGAN DAN KESIMPULAN.....230
5.1 Pendahuluan 230
5.2 Hasil Penemuan Utama Dan Rumusan Dapatan Kajian 231
5.2.1 Golongan Sasaran "*wakif* " 237
5.2.2 Teknik Pemasaran Wakaf Efektif 238
5.2.3 Pengurusan Produk Wakaf Sistematik dan Komprehensif 240
5.2.4 Variasi Produk Wakaf 240
5.2.5 Menjalinkan Kerjasama Wakaf Bersama Entiti-entiti Perbankan Islam 241
5.3 Implikasi Kajian 242
5.3.1 Implikasi Teoretikal 243
5.3.2 Implikasi Praktikal 244
5.4 Sumbangan Kajian 245
5.5 Cadangan Kajian Masa Hadapan 247

Universiti Utara Malaysia

5.5.1 Subjek Kajian 249
5.5.2 Teknik Penyelidikan.....249
5.6 Mentransformasikan Ekonomi Negara Melalui Mekanisma Wakaf.....250
5.7 Cadangan Penambahbaikan Pembangunan RMB menggunakan Instrumen Wakaf 251
5.8 Kesimpulan 253

RUJUKAN.....257

Appendix A ….....266

Appendix B ….....273

Appendix C ….....276

Appendix D ….....288

Universiti Utara Malaysia

Senarai Jadual

Jadual1.1:Bilangan penduduk dan kadar penduduk mengikut negeri…….11

Jadual 2.1: Purata Tanah Wakaf di Malaysia.....81

Jadual 2.2: Jenis Pembangunan Tanah Wakaf dan Kaedah Pembiayaan 85

Jadual 3.1: Komposisi Pakar-Pakar Dalam Penentuan Kesahan 136

Jadual 4.1: Informan Kumpulan Ahli Akademik.....142

Jadual 4.2: Kumpulan pengamal wakaf.....142

Jadual 4.3: Fatwa-fatwa Wakaf Tunai Oleh Badan Fatwa Antarabangsa 176

Jadual 4.4: Fatwa-Fatwa Wakaf Tunai oleh Badan Fatwa Negeri/Nasional 178

Jadual 4.5: Peratusan Mengikut Faktor Cabaran Perlaksanaan Instrumen Wakaf 185

Universiti Utara Malaysia

Senarai Rajah

Rajah 1.1:Bilangan penduduk ,Malaysia 2020-2022……..….10

Rajah 2.1: Hearaki *Maqasid al-Shariah* 46

Rajah 2.2: Hierarki Keperluan Perumahan 53

Rajah 2.3: Penerbitan Sukuk Musyarakat Bagi Projek Di Bencoolen, Singapura.....67

Rajah 2.4: Kaedah Pembangunan Pembiayaan Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) ...92

Rajah 2.5: Kerangka Konseptual 93

Rajah 3.1: Proses Kajian Kualitatif.....105

Rajah 3.2: Elemen Reka Bentuk Kajian 109

Rajah 3.3: Ringkasan Proses Data 117

Rajah 3.4: Prosedur dan Tatacara Keseluruhan Kajian 124

Rajah 3.5: Kaedah Triangulasi Dalam Kaedah *(within Triangulation Method)*.....134

Rajah 4.1: Dapatan Melalui PAV9 Menerusi Transkrip Temu Bual Informan.....183

Rajah 4.2: Model Pembangunan Wakaf Lestari RMB 222

Universiti Utara Malaysia

Senarai Singkatan Perkataan

CIQ	*Customs, Immigration, and Quarantine Complex*
DRN	Dasar Perumahan Negara
GLC	*Government-Link Company*
IIB	Iskandar Investment Berhad
JCorp	Johor Corporation
JPN	Jabatan Perumahan Negara
JV	Joint-Venture
KPKT	Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan
KPRJ	Kumpulan Prasarana Rakyat Johor
KRI	Khazanah Research Institute
NAPIC	Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
PPR	Pengurusan Projek Perumahan Rakyat
PR1MA	Perbadanan Perumahan Rakyat 1Malaysia
RMB	Rumah Mampu Biaya
RMM	Rumah Mampu Milik
RMMJ	Rumah Mampu Milik Johor
RSK	Rumah Sewa Kerajaan
SPMJ	Skim Perumahan Makmur Johor
SPNB	Syarikat Perumahan Negara Berhad
SUKJ	Setiausaha Kerajaan Johor Bahagian Perumahan
TPI	Taman Perbadanan Islam

Universiti Utara Malaysia

BAB PERTAMA

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Malaysia merupakan negara yang sedang membangun seiring dengan kemajuan peredaran global.Dalam merealisasikan hasrat kerajaan untuk memacu kepada pembangunan perumahan, kerajaan Malaysia memperkenalkan Rumah Mampu Milik (RMM) sebagai memenuhi tanggungjawab sosial untuk meningkatkan akses rumah kepada rakyat. Pada tahun 2018, kerajaan Negeri Johor telah melakukan penjenamaan semula inisiatif Rumah Mampu Milik Johor (RMMJ) yang kini dikenali sebagai Rumah Mampu Biaya (RMB) yang dilaksanakan oleh bekas Menteri Besar Johor iaitu Datuk Osman Sapian. Tujuan asalnya adalah tetap sama iaitu menyediakan perumahan yang mampu dimiliki dan dibiayai oleh rakyat.

Menjelang Januari 2023, berdasarkan rangkuman intisari madani menurut Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah memaklumkan melalui dasar perumahan baharu dan perancangan yang lebih teratur, KPKT percaya sasaran untuk menyediakan 500,000 rumah mampu milik menjelang 2025 dengan kerjasama semua agensi perumahan di peringkat Persekutuan, negeri dan pemaju swasta perlu dilakukan. Hal ini kerana, rakyat di negara ini masih mengalami ketidakcukupan RMB khususnya di Negeri Johor.

Umumnya, kajian ini bertujuan untuk mengkaji ketidakcukupan rumah mampu biaya Johor (RMB) dan seterusnya menyediakan kaedah RMB agar boleh diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf di Malaysia. Kajian ini melibatkan pembinaan RMB agar boleh diaplikasikan dengan menggunakan instrumen wakaf di Negeri Johor secara

Universiti Utara Malaysia

khususnya. Keterangkuman dari kajian RMB agar boleh diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf adalah selari dengan menyahut belanjawan 2023 Malaysia madani dalam aspek ekonomi rakyat dan kos sara hidup sebanyak RM1 bilion dari syarikat swasta untuk mewujudkan wakaf madani .Kajian penyelidikan ini berharap menjadikan lebih relevan kerana telah terbukti di atas kejayaan aplikasi menggunakan instrument wakaf seperti kejayaan pembinaan Menara Bank Islam di segi tiga emas Kuala Lumpur atas wakaf Ahmad Dawjee Dadabhoy yang bernilai ratusan juta ringgit menunjukkan keupayaan sebenar sektor wakaf terhadap agenda pembangunan.Begitu juga Wakaf Seetee Aisyah dan Wakat Simpang Enam di Pulau Pinang yang bole dijadikan rujukan sebagai pusat sosioekonomi rakyat setempat.Malah Wakaf FELDA membuktikan adanya anjakan minda peneroka apabila mereka bukan lagi semata-mata golongan menerima bantuan tetapi telah mula berkongsi rezeki dengan nilai wakaf terkumpul melebihi 27 juta ringgit walaupun tabung wakaf baru ditubuhkan pada 2021 .Kesinambungan kajian kes RMB ini pula merupakan penceritaan yang boleh digunakan untuk mengajar teori atau konsep kepada situasi kehidupan sebenar. Hal ini kebiasaannya digunakan untuk membantu penyelidik atau pemain industri memahami teori atau untuk mengaplikasikan apa yang telah mereka pelajari dalam bidang berkaitan kepada kehidupan sebenar. Mengamati bentuk kajian kes yang baik haruslah mempunyai unsur-unsur pengajaran yang boleh diambil daripada masalah yang timbul, terdapat masalah atau keputusan yang perlu diselesaikan, pembuat keputusan, fakta kes lengkap dan jelas serta diproses berdasarkan kajian kes (Dzul Ashari & Hamzah, 2017) . Malahan keterangkuman melalui kajian ini, kaedah pembangunan instrumen wakaf sesuai dilaksanakan dalam membangunkan harta wakaf khususnya melibatkan tanah dan wakaf tunai yang menjadi isu yang kerap dibincangkan dalam kajian lepas. Justeru,

Universiti Utara Malaysia

kajian ini akan memberi tumpuan khusus terhadap matlamat utama yang ingin dicapai serta mengisi kelompangan serta ruang yang perlu dititikberatkan dalam dunia wakaf itu sendiri.

Terdapat empat matlamat serta elemen utama yang ingin dicapai menerusi kajian penyelidikan ini. Pertama adalah penerokaan ketidakcukupan RMB di Negeri Johor. Matlamat yang kedua adalah mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor. Ketiga adalah mengenal pasti kaedah RMB agar boleh diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf. Manakala yang terakhir adalah menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Sebagai bab permulaan ataupun pendahuluan, kajian penyelidikan ini menfokuskan perbincangan yang akan menyentuh kepada aspek latar belakang kajian, penyataan masalah, objektif dan persoalan kajian, definisi operasional kajian, skop dan batasan kajian, kepentingan dan sumbangan kajian kepada pihak-pihak yang berkaitan secara langsung atau tidak langsung serta yang terakhir organisasi tesis.

Universiti Utara Malaysia

1.2 Latar Belakang Kajian

Rumah merupakan tempat tinggal yang utama bagi memulakan aktiviti harian manusia yang lebih berkualiti dan sejahtera. Semua individu menginginkan rumah yang selesa dengan harga yang berpatutan untuk menghasilkan kehidupan yang lebih berkualiti. Sebuah rumah boleh menjadi simbol kekayaan dan pencapaian bagi diri individu. Nilai rumah biasanya meningkat setiap tahun, jadi proses membeli rumah adalah keputusan penting dan boleh menjadi aset pelaburan jangka panjang. Bagi meniti cabaran yang akan datang rumah menjadi amat penting bagi membentuk generasi yang lebih unggul dimasa hadapan, hal ini kerana pembelajaran bukan sahaja di institusi pendidikan tetapi dari rumah melalui didikan ibu bapa. Firman Allah Taala yang bermaksud:

وَاللهُ جَعَلَ لَكُم مِن بُيوتِكُم سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِن جُلودِ الأَنعامِ بُيوتًا تَستَخِفّونَها يَومَ ظَعنِكُم وَيَومَ

إِقامَتِكُم ۙ وَمِن أَصوافِها وَأَوبارِها وَأَشعارِها أَثاثًا وَمَتاعًا إِلىٰ حينٍ

Dan Allah menjadikan bagi kamu rumah-rumah yang kamu dirikan itu tempat tinggal dan menjadikan bagi kamu dari kulit binatang- binatang ternak khemah (tempat berteduh) dan menjadikan bagi kamu berbagai barang perkakas rumah dan perhiasan (untuk kamu menggunakannya ke suatu masa)

(Surah al-Nahl 16: 80)

Melalui intipati terjemahan ini menjelaskan membawa maksud kepentingan tempat tinggal atau tempat perlindungan amat penting dari terhindar daripada sebarang bahaya. Menurut (Dzul Ashari & Hamzah, 2017) pula berpendapat, rumah dikenali sebagai tempat perlindungan manusia. Ianya adalah salah satu hukum alam yang merupakan keperluan asas bagi setiap manusia di samping makan dan minum. Keperluan ini digelar sebagai keperluan fisiologikal. Malah tidak dapat disangkal lagi, rumah merupakan antara anugerah daripada Allah S.W.T yang amat besar nilainya kepada manusia di dunia. Hal ini kerana rumah merupakan perkara asas untuk manusia berlindung. Dari perspektif seorang Muslim, rumah merupakan tempat untuk melakukan ibadat kepada Allah S.W.T. Hadis yang disebutkan oleh saudara adalah hadis yang sahih. Ianya diriwayatkan oleh Nafi' Bin Abdul Harith daripada Nabi saw. Baginda bersabda:

''مِنْ سَعَادَةِ الْمَرْءِ الْمَسْكَنُ الْوَاسِعُ ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ ، وَالْمَرْكَبُ الْهَنِيءُ''

Maksudnya:'' Antara (tanda) kebahagiaan seseorang ialah rumah yang luas, jiran yang soleh dan kenderaan tunggangan yang elok.''

Riwayat al-Bukhari (457) di dalam al-Adab al-Mufrad

Justeru itu, setiap manusia mengidamkan sebuah rumah yang lengkap serta selesa. Dengan itu, rumah yang dimiliki adalah berdasarkan kepada citarasa dan juga keselesaan individu itu sendiri. Untuk memiliki tempat tinggal yang selesa, sudah tentu ianya memerlukan kos yang tinggi dan harga hartanah sudah tentunya meningkat saban tahun. Menurut (Bilal et al., 2019) , dengan kemajuan terkini dalam teknologi pengangkutan dan sifat rangkaian jalan raya yang sentiasa sempurna, ianya menjadi semakin sukar untuk mengawal selia corak guna tanah bandar. Ini telah menyebabkan perpindahan kawasan kediaman di tengah bandar, di mana nilai ruang dan tanah lebih rasional untuk pembangunan perumahan.

Menurut pandangan Junaidi el al., (2020) fenomena ini telah menyebabkan peningkatan permintaan terhadap perumahan di sesebuah kawasan yang mendorong penggunaan ruang kawasan itu untuk pelbagai tujuan pembangunan lain. Proses urbanisasi menjadikan kawasan tersebut menjadi tumpuan ramai dengan tanah di kawasan bandar digunakan untuk pembinaan kawasan, perniagaan, perindustrian, pentadbiran dan pelbagai kemudahan asas. Kebanyakan guna tanah di bandar termasuk guna tanah kediaman, menyumbang hampir 35-45 peratus daripada jumlah keseluruhan.

Manakala di negara Amerika Syarikat (A.S), terdapat isu ketidakmampuan memiliki kediaman adalah masalah terpenting yang dihadapi oleh orang Amerika Syarikat di alaf baru (Suruhanjaya Perumahan Millennial, 2002). Justeru, kemampuan seseorang bagi memiliki sebuah rumah menjadi amat sukar sehingga dalam kajian di negara mereka perumahan mampu milik didefinisikan sebagai rumah tangga yang dapat memperoleh 30% atau kurang dari pendapatannya (Jabatan Perumahan dan Pembangunan Bandar A.S. [HUD], 2018). Malahan isu yang berkaitan penyediaan rumah mampu milik telah

Universiti Utara Malaysia

menjadi tugas yang mendesak bagi kerajaan. Oleh yang demikian, banyak kerajaan di seluruh dunia menyedarinya dan telah merancang untuk mengambil lebih banyak inisiatif terhadap isu ketidakcukupan tempat perlindungan ini. Kerajaan Amerika Syarikat, Sweden dan Singapura menjadi negara contoh kerana negara ini telah menjalankan pelbagai dasar untuk menyelesaikan masalah tersebut. Wallace menerbitkan penyelidikan pada tahun 1995 yang menganalisis jurang perumahan mampu milik di Amerika Syarikat terutamanya dengan memberi tumpuan kepada sokongan kewangan persekutuan dan peraturan agensi untuk untung dan bukan untung (Dzul Ashari & Hamzah, 2017) .

Manakala, menurut kajian dari *The New York Times* yang telah menerbitkan artikel mengenai krisis perumahan di bandar, menegaskan bahawa orang miskin membayar sebanyak 60% hingga 80% dari pendapatan mereka untuk perumahan (Habibulloh & Yusroh, 2023) .Kesinambungan dari penerbitan artikel ini telah mencetuskan bahawa kajian ini amat relevan bagi membantu golongan B40 mahupun miskin tegar bagi memiliki sebuah rumah dengan menggunakan model pembiayaan menggunakan instrumen wakaf.

Merujuk kajian lepas, isu mengenai rumah mampu milik juga merupakan perkara asas yang diperlukan bagi setiap manusia untuk hidup semasa tindakan sosial dan tindakan fizikal (Shakor & Mashitoh, 2013).Malahan isu kenaikan harga pasaran hartanah menjadi lebih tidak stabil sejak ekonomi kebanyakan negara meningkat secara mendadak selepas Perang Dunia II. Melalui kajian lepas juga dapat dilihat terdapat jurang di antara kumpulan berpendapatan tinggi dan berpendapatan rendah. Bagi golongan berpendapatan rendah, memiliki rumah yang selesa menjadi antara impian

Universiti Utara Malaysia

yang tidak mampu dimiliki dalam hidup mereka. Justeru itu, penambahbaikan serta saranan melalui kajian ini seharusnya relevan bagi membantu golongan yang tidak mampu memiliki rumah serta tempat perlindungan mampu milik bagi pembangunan jati diri bangsa.

Walaupun rumah dikaitkan dapat membangunkan jati diri bangsa terdapat pelbagai definisi rasmi ‘perumahan mampu milik', tetapi terdapat definisi luas yang boleh diterima tentang 'kumpulan sasaran' perumahan mampu milik yang ditakrifkan oleh James E. Wallace: Jika jumlah kos bulanan keluarga adalah kurang daripada 30% daripada pendapatan isi rumah (tahap kos hayat Amerika Syarikat), dasar perumahan mampu milik akan diguna pakai. Negara yang berbeza mempunyai dasar perumahan mampu milik yang berbeza seperti di Kanada dan Amerika Syarikat, kerajaan tempatan komited untuk meningkatkan ketersediaan rumah mampu milik melalui pelbagai program subsidi yang inovatif. Di China, rumah mampu milik melibatkan program pembinaan nasional dan dianjurkan oleh jabatan hartanah kerajaan wilayah untuk menyediakan persekitaran perumahan yang sesuai untuk keluarga berpendapatan rendah.

Sejarah pembangunan perumahan mampu milik menunjukkan bahawa negara barat dan negara timur berada dalam situasi yang berbeza dan tidak boleh berkongsi dasar yang sama. Pembangunan sistem perumahan mampu milik bermula sangat awal di Amerika Syarikat dan Eropah, tetapi di negara Asia, ia bermula dari pertengahan abad ke-20. Beberapa negara maju di Asia seperti Singapura dan Hong Kong telah memulakan projek perumahan mampu milik mereka dari tahun 1950-an. Sejak kebelakangan ini, kerajaan China telah berusaha membangunkan rumah mampu milik untuk isi rumah

Universiti Utara Malaysia

berpendapatan rendah bagi memastikan pertumbuhan masyarakat stabil. Menerusi empirikal ini telah memberi ruang kepada penyelidik bahawa RMB di Negeri Johor perlu dilaksanakan bagi membantu golongan yang berpendapatan rendah untuk memiliki tempat tinggal (B40). Melalui kesinambungan yang berlaku di Negara China juga merupakan perkara yang tidak asing berlaku di Malaysia mengenai isu ketidakcukupan RMB di Negeri Johor yang merupakan objektif dan persoalan kajian yang pertama.

Hal ini kerana memiliki rumah sendiri merupakan keinginan setiap individu terutama golongan berpendapatan sederhana yang tinggal di bandar. Pemilikan rumah merupakan satu keputusan besar dan komponen penting dalam kehidupan seseorang. Hal ini kerana rumah merupakan satu keperluan asas atau keperluan fisiologi yang penting sejajar dengan teori hierarki keperluan Maslow. Rumah bukan sahaja merupakan tempat perlindungan bahkan merupakan tempat yang menyediakan ciri-ciri keselamatan dan dipenuhi dengan kasih sayang, kebebasan dan keamanan (Hj. Abd. Shakor Bin Borham, 2011). Selain itu, rumah yang merupakan tempat kediaman bertindak seperti *pyschology envelope and physical* dimana mampu mempengaruhi keakraban dan perhubungan antara penghuni (Farhana & Azman, 2019).

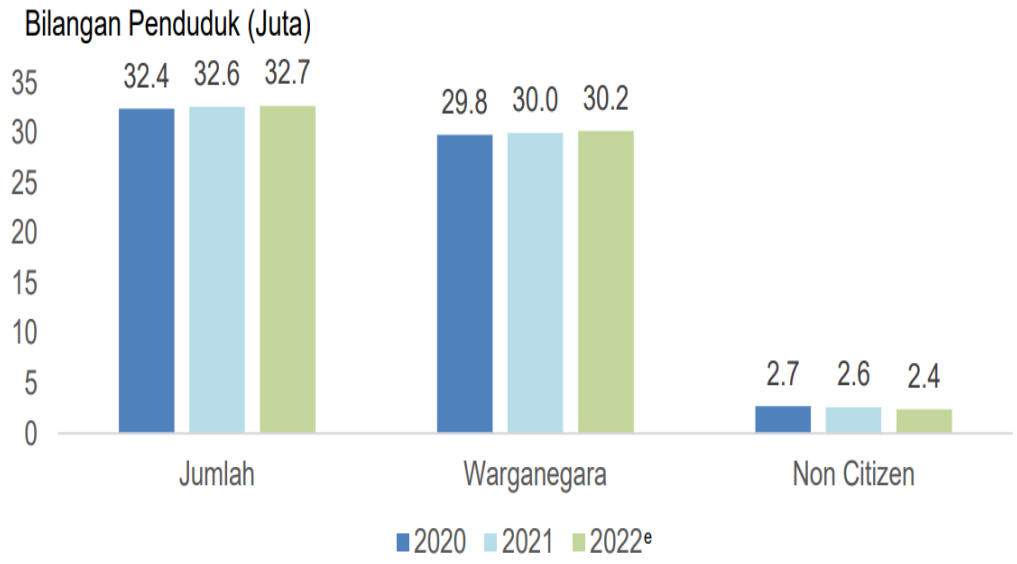
Dalam hal ini, rumah bukan sahaja berperanan sebagai perlindungan fizikal bahkan memberi pengaruh yang besar kepada tahap kesejahteraan hidup individu. Menurut (Shuid & Zamin, 2018a) , dalam memenuhi keharmonian sosial, kemakmuran tempatan dan pembangunan ekonomi, perumahan yang mencukupi adalah sangat penting. Isu utama yang sentiasa menjadi perbincangan geopolitik adalah menjurus kepada pembangunan sektor perumahan dan tahap kemampuan pemilikan rumah dalam

Universiti Utara Malaysia

kalangan berpendapatan rendah (B40). Justeru, Malaysia tidak terkecuali menyediakan pelbagai jenis perumahan sama ada dari sektor awam mahupun swasta bagi memastikan perumahan yang mencukupi untuk pelbagai lapisan masyarakat.

Menurut (Shuid & Zamin, 2018a) , rumah adalah satu perkara penting bagi setiap individu dalam menjalankan kehidupan dan ianya tergolong dalam harta yang berhak dimiliki. Walaubagaimanapun, saban hari jumlah isi rumah semakin meningkat. Apabila jumlah isi keluarga meningkat, ini sekaligus menyebabkan jumlah rakyat yang memerlukan rumah juga meningkat saban tahun. Menurut (Anti et al., 2022), isu mengenai perkara ini lebih menjurus kepada ketidakseimbangan antara bekalan dan permintaan rumah di Malaysia. Keadaan ini menunjukkan isu yang tinggi dalam tahun 2012 hingga tahun 2014. Dalam tempoh dua tahun itu, bekalan unit rumah baharu tidak selari dengan peningkatan dalam permintaan iaitu purata bekalan sebanyak 85,000 unit rumah baharu berbanding dengan pertambahan 118,000 isi rumah baharu.

Umumnya, menurut penerbitan Anggaran Penduduk Semasa Malaysia (2023), penduduk Malaysia dianggarkan bertambah menjadi 32.651,600 juta orang berbanding pada tahun 2021 hanya 32.5 juta dengan kadar pertumbuhan penduduk tahunan sebanyak 0.2 peratus. Manakala berpandukan sumber dari Data Banci dan Perumahan DOSM Johor, unjuran bilangan penduduk Negeri Johor pada tahun 1970 (1.28 juta), 1980 (1.58 juta), 1991 (2.07 juta), 2000 (2.59 juta), 2010 (3.23 juta) dan 2020 (3.6 juta). Melihat kepada sumber DOSM 2020, status berkahwin sudah mencapai 58.5 peratus, diikuti dengan tidak berkahwin 35.8 peratus, balu 4 peratus dan berpisah 1.7 peratus, data ini jelas menunjukan apabila sudah berumahtangga rumah merupakan keperluan asas amat diperlukan.



(Sumber : DOSM ,2023)

Carta 1.1 :Bilangan penduduk ,Malaysia 2020-2022

Negeri	2020	2021		2022e	
	Bil Penduduk (Juta)	Bil Penduduk (Juta)	Kadar Pertumbuhan (%)	Bil Penduduk (Juta)	Kadar Pertumbuhan (%)
Johor	4.0	4.0	0.3	4.0	0.1
Kedah	2.1	2.2	0.9	2.2	0.9
Kelantan	1.8	1.8	1.1	1.8	0.9
Melaka	1.0	1.0	0.6	1.0	0.3
N.Sembilan	1.2	1.2	0.3	1.2	0.4
Pahang	1.6	1.6	0.6	1.6	0.7
Perak	2.5	2.5	0.8	2.5	0.2
Perlis	0.3	0.3	0.9	0.3	0.8
Pulau Pinang	1.7	1.7	- 0.0	1.7	- 0.1
Sabah	3.4	3.4	- 0.2	3.4	- 0.6
Sarawak	2.5	2.5	0.5	2.5	0.2
Selangor	7.0	7.0	0.3	7.0	0.3
Terengganu	1.1	1.2	1.8	1.2	1.4
W.P. Kuala Lumpur	2.0	2.0	- 0.9	1.9	- 1.0
W.P. Labuan	0.1	0.1	0.9	0.1	0.9
W.P. Putrajaya	0.1	0.1	5.4	0.1	4.3

e Anggaran

Universiti Utara Malaysia

Jadual1.1:Bilanganpenduduk dan kadar penduduk mengikut negeri.

Semakin bertambah penduduk di Negeri Johor, semakin bertambah permintaan penduduk di Negeri Johor yang mahu memiliki rumah. Manakala menurut sumber *Pocket Stats* ST4 DOSM Johor 2020 menyatakan jumlah kelahiran hidup tertinggi dalam Negeri Johor bagi Daerah Johor Bharu 26,429 (16.5%) dan diikuti Daerah Batu Pahat 7,017 (14.8%). Jumlah yang paling sedikit kadar kelahiran hidup adalah di Daerah Mersing 1687 (20.4%) serta diikuti dengan Daerah Tangkak yang mencatatkan sebanyak 2212 (14.2%).

Malahan, pada Oktober 2020 sebanyak 2,626 permohonan diterima di TPI Stulang Baru dan hanya 378 permohonan yang layak serta melepasi syarat kelayakan manakala 2,248 lagi permohonan gagal memenuhi syarat. Hal ini sekaligus menunjukkan terdapat masih ramai lagi rakyat di dalam daerah Negeri Johor yang memerlukan RMB. Menurut sumber DOSM 2020 anggaran berdasarkan data soal selidik pendapatan, perbelanjaan isi rumah dan kemudahan asas (HIES/BA) berada ditahap kurang daripada penengah. Manakala kadar kemiskinan individu atau isi rumah berada di tahap kurang daripada penengah dibawah pendapatan garis kemiskinan 2019. Justeru, pelaksanaan RMB harus terus dilaksanakan bagi mengurangkan berlakunya gelandangan terutamanya sekitar ibu kota.

Perlaksanaan RMB di Negeri Johor merupakan kajian kedua yang digariskan oleh penyelidik. Rumah terdiri daripada salah satu indeks kualiti hidup. Kualiti Hidup Malaysia (1999) mendefinisikan kualiti hidup adalah kemajuan diri, gaya hidup sihat, akses dan kebebasan dalam mendapatkan ilmu serta taraf kehidupan yang melebihi keperluan asas individu dan psikologi untuk mencapai tahap kesejahteraan sosial yang

selari dengan aspirasi yang diperkenalkan oleh negara kita. Namun, peningkatan dalam kualiti hidup penduduk semakin kritikal dan memerlukan lebih usaha dalam menghadapi cabaran yang memerlukan kaedah penyelesaian yang variasi. (Farhana & Azman, 2019) berpendapat pendapatan isi rumah ini termasuk pendapatan suami isteri jika kedua-duanya bekerja.

Umumnya harga rumah walau bagaimanapun, mempunyai kesan yang semakin meningkat maka pendapatan anak-anak tidak diambil kira sebagai pendapatan isi rumah. Ini berikutan kecenderungan kanak-kanak untuk keluar dalam mencapai tahap kestabilan ekonomi dan sosial mereka sendiri. (Shuid & Zamin, 2018a) berpendapat apabila individu itu tidak mampu untuk membayar kadar rumah dan tidak mempunyai wang yang cukup untuk membeli keperluan harian, kemudian individu itu dianggap tidak boleh memiliki rumah.

Kesinambungan dalam perlaksanaan RMB terdapat sisipan isu projek rumah terbengkalai adalah salah satu cabaran yang dihadapi oleh pemaju dan pihak kerajaan. Menurut (Anti et al., 2022), isu projek rumah terbengkalai amat memberi kesan kepada pemilikan rumah lebih-lebih lagi masalah ini tidak berkurangan setiap tahun. Berdasarkan Data Jabatan Perumahan Negara 2018, jumlah projek rumah terbengkalai terus berlaku penurunan sehingga tiga tahun berturut-turut. Namun begitu, faktor ketidakupayaan pemaju untuk menyambung dan meneruskan projek perumahan adalah disebabkan oleh kekurangan pusingan modal dan kekangan dalam pembiayaan institusi kewangan.

Dalam kajian (Lida, 2023) , pengkaji merumuskan konsep baharu yang memberi kesan terutamanya kepada pihak pemaju. Hal ini jelas berkaitan rungutan yang telah

dilontarkan oleh pihak pemaju. Justeru itu, pengkaji mencadangkan pendekatan secara menyeluruh dengan membenarkan pengamalan konsep konvensional iaitu konsep sedia ada dan haruslah berdasarkan kepada beberapa prasyarat yang diputuskan terutama kepada pemaju yang mempunyai modal yang terhad khususnya pemaju bumiputera kecil. Secara umumnya, tidak dinafikan konsep bina dan jual ini dapat memberi kesan yang baik kepada pengguna. Namun begitu, kepentingan pihak pemaju juga harus dipertimbangkan. Oleh itu, konsep yang diperkenalkan ini dapat menimbulkan situasi menang-menang antara pemaju RMB dan juga pembeli RMB.

Harga rumah adalah berkait rapat dengan kemampuan pembeli untuk memiliki rumah. Pertumbuhan pesat sektor perumahan di Malaysia telah disokong oleh tiga punca utama iaitu peningkatan populasi penduduk, kadar perbandaran yang tinggi dan pertumbuhan ekonomi yang kukuh (Fuadi, 2018). Peningkatan harga rumah di Malaysia telah meningkat dengan tinggi dan *trend* peningkatan ini berlaku khususnya di kawasan bandar. Kebanyakan negara yang sedang membangun mengalami kadar pertumbuhan perbandaran yang pesat yang mengakibatkan jumlah penduduk bandar meningkat dengan kadar yang cepat. Ini adalah sejajar dengan penghijrahan penduduk pedalaman ke pusat-pusat bandar dan secara tidak langsung mewujudkan peningkatan permintaan perumahan terutamanya rumah mampu milik. Menurut (Mohamad Suhaimi & Ab Rahman, 2019) , Malaysia telah mengalami kekurangan perumahan disebabkan oleh peningkatan permintaan perumahan oleh populasi penduduk bandar yang semakin bertambah. Oleh hal yang demikian, apabila berlaku situasi sebegini penyelidikan kajian ini perlu diteruskan agar penggunaan instrumen wakaf mampu dilaksanakan bagi menangani isu tersebut di Negeri Johor.

Universiti Utara Malaysia

Dalam kajian ini penyelidik mengariskan objektif yang ketiga melalui kaedah RMB agar boleh diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf. Jika dibandingkan tanah wakaf khas seperti masjid dan surau, tanah wakaf am adalah lebih mudah untuk dimajukan kerana tidak tertakluk pada niat pewakaf tersebut. Menurut Laporan Wawasan Kemakmuran Bersama 2003 mengatakan bahawa kerajaan akan memberi tumpuan kepada aktiviti pertumbuhan berkaitan hub kewangan Islam 2.0 dengan membentuk kerjasama di antara institusi lain seperti Yayasan Wakaf Malaysia, Majlis Agama Islam Negeri, serta pemaju perumahan. Hal ini akan membantu meningkatkan nilai ekuiti dan mengekalkan pemilikan bumiputera ke atas tanah tersebut. Walau bagaimanapun, terdapat kekangan ke arah merealisasikan matlamat membangunkan sebahagian daripada projek wakaf kerana masalah kekurangan modal.

Menurut (Raadiyah Abdullah, 2020) pula, wakaf memainkan peranan yang penting dalam memenuhi keperluan kebajikan umat Islam di Malaysia dan membangunkan ekonomi negara terutamanya dalam skop pengurangan kadar kemiskinan menerusi agihan semula kekayaan, penyediaan perkhidmatan kesihatan, pelajaran, penubuhan pusat anak yatim, masjid dan tempat kediaman bagi yang memerlukan. Sehubungan dengan itu, pemegang amanah wakaf perlu mencari solusi dalam membangunkan harta wakaf selagi mana ianya tidak melanggar syarat-syarat wakaf yang ditetapkan oleh Islam dengan mengambil kira hasrat pewakaf tersebut. Berdasarkan (Omar et al., 2018) beberapa kaedah boleh dilaksanakan bagi tujuan menggunakan aset wakaf sebaiknya seperti memberi sewa aset wakaf yang sedia ada kepada penyewa, perlaksanaan aktiviti ekonomi pertanian dan penternakan di atas tanah wakaf serta pembangunan di atas tapak wakaf.

Universiti Utara Malaysia

Terakhir penyelidik merentasi objektif kajian dengan menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf yang khusus di Johor bagi melestarikan pembangunan wakaf. Para ahli ekonomi barat berpendapat bahawa perumahan adalah keperluan hidup selain makanan, air untuk minuman, kesihatan diri dan juga pendidikan (Ahmad & Hussin, 2017). Dalam konteks agama Islam pula rumah sebagai satu elemen keperluan asas atau *daruriyyat* yang bermaksud, tanpanya kehidupan manusia akan musnah dan rosak (Shuid & Zamin, 2018a). Maka dalam konteks kewangan sosial Islam di Malaysia, menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf merupakan satu mekanisma agihan semula kekayaan daripada surplus unit kepada defisit unit bagi memastikan pertumbuhan ekonomi yang akhirnya dapat dirasai oleh segenap masyarakat melalui perlaksanaan wakaf.

Dalam pertembungan kajian perihal wakaf terdapat beberapa pandangan dari penyelidik lain yang mana memfokuskan hubungan antara manusia yang ditekankan pada konsep wakaf berlangsung dengan dua perkara iaitu; pertama: perpindahan daripada pemilikan peribadi kepada pemilikan masyarakat yang bersifat abadi, kedua: pada pemilikan itu mendatangkan manfaat yang berpanjangan kepada *maslahah ammah*. Kedua-dua prinsip wakaf ini dikategorikan sebagai *mujahadah fi sabilillah bilal-amwal* bertunjangkan kepada nilai kesukarelawanan atau *volunteerism* yang tinggi dalam kalangan pewakaf. Berdasarkan firman Allah SWT:

لَا يَسْتَوِى الْقَاعِدُوْنَ مِنَ الْمُؤْمِنِيْنَ غَيْرُ اُولِى الضَّرَرِ وَالْمُجَاهِدُوْنَ فِيْ سَبِيْلِ اللّٰهِ بِاَمْوَالِهِمْ وَاَنْفُسِهِمْۗ فَضَّلَ اللّٰهُ الْمُجٰهِدِيْنَ بِاَمْوَالِهِمْ وَاَنْفُسِهِمْ عَلَى الْقٰعِدِيْنَ دَرَجَةًۗ وَكُلًّا وَّعَدَ اللّٰهُ الْحُسْنٰىۗ وَفَضَّلَ اللّٰهُ الْمُجٰهِدِيْنَ عَلَى الْقٰعِدِيْنَ اَجْرًا عَظِيْمًاۙ.

Tidaklah sama antara orang beriman yang duduk (yang tidak turut berperang) tanpa mempunyai uzur (halangan) dengan orang yang berjihad di jalan Allah dengan harta

dan jiwanya. Allah melebihkan derajat orang-orang yang berjihad dengan harta dan jiwanya atas orang-orang yang duduk (tidak ikut berperang tanpa halangan). Kepada masing-masing, Allah menjanjikan (pahala) yang baik (surga) dan Allah melebihkan orang-orang yang berjihad atas orang yang duduk dengan pahala yang besar (Surah An-Nisa :95) .

Intipati daripada firman di atas, didapati bahawa wakaf adalah cara terbaik untuk membantu meningkatkan pembangunan sosio-ekonomi serta sedekah, hibah dan wasiat. Ini kerana faedahnya boleh dinikmati oleh kedua-dua kumpulan manusia yang bersifat sosial (*maslahah ammah*) dan mereka yang bersifat peribadi (menguntungkan pihak tertentu). Menurut (Raadiyah Abdullah, 2020) , ketersediaan pembiayaan adalah penting untuk pembangunan dan penyelenggaraan aset agama. Hal ini memerlukan strategi dua hala, iaitu antara pemberi (individu atau kumpulan) dan pengurus (individu atau organisasi) bekerjasama untuk memastikan pembiayaan tersedia dan aset diurus dengan betul. Sekiranya pembiayaan tidak tersedia atau aset tidak diuruskan dengan betul, ini boleh memberi kesan negatif kepada aspek wakaf yang lain, seperti keupayaan untuk membiayai dan mengekalkan aset sedia ada dan membuat rancangan pembangunan.

Universiti Utara Malaysia

Pandangan (Zakaria & Mohamad, 2019), pemberi wakaf *(wakif)* juga mendapat kelebihan potongan cukai daripada kerajaan, bermula dari 2014 hingga 2018. Setiap sumbangan kepada Yayasan Waqaf Malaysia (YWM) melayakkan pewakaf menerima pengecualian cukai pendapatan. Bagaimanapun, potongan cukai bagi sumbangan kepada Wakaf Tunai Malaysia anjuran YWM telah tamat pada 31 Disember 2018. Sistem baharu ini memberi peluang kepada orang yang kurang berkemampuan untuk berwakaf seperti yang boleh dilakukan oleh pewakaf yang lain dengan wakaf tradisional. Dengan cara ini, lebih ramai orang boleh menyumbang secara wakaf, yang

akan membantu meningkatkan nilai harta dan menjadikannya lebih mudah dilakukan oleh semua orang.

Menurut pandangan (Farhana & Azman, 2019) , terdapat banyak pendapat yang berbeza tentang keharusan harta wakaf *istibdal*, wakaf dengan harta alih, wakaf dengan wang tunai, dan harta wakaf yang telah berlaku sejak sekian lama sedang disuarakan dalam perbahasan *fiqh* mengenai wakaf. Hal ini telah membawa kepada pelbagai pandangan yang berbeza tentang cara terbaik untuk menggubal undang-undang tentang harta wakaf. Hal ini kerana dalam pentadbiran dan pengurusan, kita hanya membenarkan satu pandangan terpilih digunakan sebagai pandangan yang diterima pakai untuk perlaksanaan bagi memastikan undang-undang dilaksanakan dengan teratur dan konsisten. Pandangan ini, berdasarkan kepelbagaian, adalah kajian situasi di Malaysia untuk menyelidik perbezaan pendapat *fuqaha* dalam hal ehwal seperti wakaf, penyeragaman pandangan dan fatwa, serta perlaksanaannya di Malaysia. Penyelidikan ini akan dilakukan secara kualitatif dengan merujuk kepada perbahasan buku-buku *fiqh*, peruntukan undang-undang dan pekeliling berkaitan undang-undang pentadbiran harta wakaf.

Malahan pandangan(Munirah Bohang & Sohaimi, 2023), membincangkan mengenai institusi-institusi kewangan sosial Islam dalam memilih jenis produk wakaf perumahan, maka rumah ataupun kediaman yang akan dijadikan wakaf akan dibayar secara tunai kepada pemaju oleh pihak bank dan pemaju akan menyerahkan kepada pihak bank apabila telah siap dibina. Institusi-institusi kewangan sosial Islam akan mula membayar kepada pihak bank menggunakan wakaf tunai. Rumah atau kediaman yang dijadikan

Universiti Utara Malaysia

wakaf ini wujud dalam bentuk kediaman masih dalam pembinaan atau kediaman yang telah siap dibina.

Berdasarkan kajian (Johari et al., 2019) , model *al-Tawriq* ini berpotensi untuk menambah baik amalan wakaf dengan memperkenalkan dimensi dan inovasi baharu, menghasilkan aset wakaf yang lebih produktif yang boleh digunakan oleh penerima manfaat dan memberi kesan positif kepada sektor ekonomi ketiga (*Ijtima'i* Ekonomi) dan keseluruhannya dalam pembangunan ummah. Dapatan kajian ditemukan konsep model *al-Tawriq* telah dilaksanakan di Pulau Pinang, dan ini dilakukan menggunakan model hibrid yang melibatkan beberapa agensi. Kerajaan pusat juga telah mewakafkan tanah *buffer zone* untuk masjid *(Wakaf Irsod)* serta JAWHAR dan MAINPP bekerjasama untuk membantu merealisasikan perkara ini. Sementara agensi pelaksana projek pembangunan adalah daripada institusi kerajaan (JKR).

Selain itu, terdapat pelbagai usaha penyelidikan telah dijalankan untuk mengenal pasti segala punca permasalahan terhadap tanah wakaf yang terbiar. Berdasarkan (Nurul Asykin Mahmood & Muhammad Hakimi Mohd Shafiai, 2013) , terdapat enam punca yang sering ditemui oleh para pengkaji terdahulu iaitu (a) permasalahan status tanah, (b) lokasi, (c) ciri-ciri fizikal tanah, (d) pendaftaran pemilikan, (e) pangkalan data, dan (f) ketiadaan modal untuk memajukanya. Namun, terdapat kajian dijalankan dengan panduan pembangunan Taman Wakaf Seetee Aisah di Pulau Pinang. Kawasan ini terpilih bagi menjalankan kajian kerana pusat perniagaan tersebut telah menjadi pusat komersial pertama di negara ini yang melibatkan tanah wakaf dan memberi manfaat kepada umat Islam. Pembangunan komersial tersebut dilihat sebagai keberkesanan dan boleh menjadi ikutan kepada pembangunan tanah wakaf pada masa akan datang.

Kewujudan menggunakan kaedah instrumen wakaf bagi membantu menurunkan kadar kemiskinan kepada masyarakat Islam khususnya bukan satu perkara yang baru. Kewujudan fenomena dengan menggunakan instrumen wakaf bagi membantu *ummah* sudah banyak dikaji oleh penyelidik terdahulu. Tetapi menggunakan instrumen wakaf untuk membantu golongan B40 dan M40 bagi menurunkan kadar ketidakcukupan RMB sehingga sekarang belum dilaksanakan di Negeri Johor malahan dengan wujudnya isu kemiskinan bandar menyebabkan RMB belum mampu dibeli serta dimiliki oleh rakyat Malaysia.

Kaedah instrumen wakaf sememangnya telah memberi banyak manfaat kepada ekonomi, sosial dan politik di negara Islam khususnya. Hal ini kerana, wakaf itu sendiri telah banyak memberi ruang dan peluang bagi pembangunan *ummah*. Pembangunan ummah bukan sahaja dilihat dari konteks politik malah dinilai sejauh mana kewujudan sosio-ekonomi yang boleh membina konsep *"Baldatun Toyyibatun wa Robbun Ghofur."*

Universiti Utara Malaysia

Menurut pandangan (Omar et al., 2018) ,terdapat banyak penyelesaian kepada masalah kajian kes, bukan hanya terhad kepada kaedah kecairan. Kaedah lain seperti pinjaman dan pembiayaan juga boleh digunakan. Namun, isu utama yang ingin diketengahkan dalam kajian ini ialah berapa lama syarat syariah dalam membenarkan aset wakaf boleh dicairkan dengan menjual sebahagian daripada aset wakaf untuk dijadikan modal dan sumber kewangan utama dalam penyelenggaraan atau pembangunan harta wakaf di Malaysia.

Sementara itu, beberapa kajian penyelidikan telah menunjukkan bahawa *al-Tawriq* adalah instrumen kewangan berjaya yang membolehkan institusi kewangan

menggerakkan sekumpulan hutang yang homogen dan terjamin dan memasukkannya ke dalam satu penyatuan hutang. Istilah ini telah dibincangkan oleh ulama pada awal tahun 2000 dan telah disahkan oleh Akademi Undang-undang Jenayah Islam. Walaupun kajian tentang *al-Tawriq* dan mencairkan harta wakaf telah dibuat dan menjelaskan keperluannya, masih banyak perbahasan tentang keharusannya berdasarkan pendapat Imam Muktabar. Di samping itu, analisis isu dan data semasa perlu dipertimbangkan sebagai penyelesaian dan pilihan alternatif untuk pembangunan wakaf di Malaysia. *Tawriq* adalah inspirasi dari dalam al-Quran dalam ayat Surah al-Kahfi 19:

قَالُوْا رَبُّكُمْ اَعْلَمُ بِمَا لَبِثْتُمْۚ فَابْعَثُوْٓا اَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هٰذِهٖٓ اِلَى الْمَدِيْنَةِ فَلْيَنْظُرْ اَيُّهَآ اَزْكٰى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ

Berkata (yang lain lagi), “Tuhanmu lebih mengetahui berapa lama kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, dan bawalah sebagian makanan itu untukmu .(Surah Al-Kahfi 19)

Menurut pandangan (Azahar & Malek, 2023) perkataan *"wariq"* membawa maksud memberi sesuatu secara tunai. Manakala Yusuf Ali berpandangan secara amnya, wang tunai ialah mata wang yang digunakan untuk membeli sesuatu di pasaran. Tetapi dalam beberapa terjemahan al-Quran dan ulama Islam, perak juga boleh diterima. Ini bermakna sama ada mata wang rasmi (syiling atau perak sahaja) boleh digunakan untuk membeli sesuatu di pasaran.

Tetapi kajian berkaitan *al-Tawriq* merupakan kajian penyelidik yang lepas dan masih menjadi pencambahan idea bagi menghasilkan model di bab keempat. Hal ini kerana menurut Fuadah Johari et al., (2018) *tawriq* sangat penting, iaitu perlaksanaan wakaf masih dilihat penting setelah melihat kesan asas wakaf, iaitu pemeliharaan harta asal

dan sumbangan hasil wakaf atau disebut sebagai *'Habsul Asal Wa Sabbil al-Thamarat'*. Kesinambungan dari konsep al tawariq masih dianggap relevan bagi membina model wakaf untuk dibincangkan.

Justeru itu, melalui pembinaan model wakaf perumahan ini, beberapa golongan sasaran yang dikenalpasti melalui Majlis Agama Islam Negeri dapat dibantu seperti golongan miskin bandar, golongan B40 serta gelandangan. Sekiranya model ini berjaya dilaksanakan ia akan menyumbang kepada persekitaran ekonomi yang lebih baik dan mewujudkan modal insan yang lebih berkualiti seterusnya membentuk masyarakat yang hebat dari segi rohani dan jasmani.

1.3 Penyataan Masalah

Perumahan adalah satu elemen utama dalam pertumbuhan ekonomi dan disenaraikan sebagai dasar oleh setiap kerajaan bagi menyediakan perumahan kepada rakyat, termasuklah Malaysia (Farhana Mohamad Suhaimi & Azman Ab Rahman, 2018). Selepas merdeka, Malaysia masih belum menubuhkan dasar perumahan di peringkat kebangsaan dengan lebih teliti dan terancang sehingga tahun 2011 (Abidin, 2021) . Dasar Rumah Negara 2018-2025 menjadi tunjang utama kepada rakyat menilai kesungguhan para pimpinan yang baharu terutamanya ketika berhadapan dengan pandemik Covid-19 yang memberi impak yang sangat luas terhadap dunia khususnya di Malaysia. Menurut (Hashim, 2010) , perumahan adalah perkara yang rumit kerana ianya terdiri dari pelbagai perspektif seperti sosial, ekonomi, politik, psikologi dan kesihatan. Oleh itu, permasalahan bagi membedah kajian ini adalah apabila isu ketidakcukupan RMB di Johor berlaku dan hal ini akan menimbulkan masalah

Universiti Utara Malaysia

penambahan jumlah gelandangan di Larkin dan sekitar kawasan *Customs, Immigration, and Quarantine Complex* (CIQ) semakin meningkat.

Menurut Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Abdul Rahman Dahlan dalam kenyataannya memetik sebagai berkata (Utusan Malaysia, 2013) terdapat 1.7 juta isi rumah masih belum memiliki rumah sendiri. Dengan itu, pihak kerajaan mestilah mengambil inisiatif dengan menggerakkan secara lebih aktif agensi-agensi yang berkaitan seperti Perbadanan Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) serta pemaju-pemaju swasta dalam memastikan setiap buah keluarga di Malaysia dapat memiliki tempat tinggal yang bagus. Malahan di Negeri Johor khususnya, isu ketidakcukupan RMB ini tidak boleh dinafikan lagi. Menurut kenyataan Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Ayub Jamil, 11,128 unit RMB telah disiapkan sejak tahun 2018 sehingga kini manakala objektif tahun depan pula adalah sebanyak 1,579 unit rumah. Beliau sekaligus berpendapat bahawa jumlah RMB di Johor masih di paras rendah kerana permintaan rakyat adalah lebih besar dari penawaran (Utusan Online, 2020).

Malahan, terdapat nilai tambah yang menyebabkan ketidakcukupan RMB di Negeri Johor kerana berlakunya migrasi penduduk luar bandar ke bandar dengan begitu cepat melalui sektor industri dan pembuatan. Hal ini kerana, individu dapat membuat pilihan dengan lebih meluas bergantung kepada tingkat pendapatan yang agak tinggi. Namun begitu, ianya bukanlah faktor penentu yang paling kritikal. Menurut Mahbub ul Huq (1995) berpendapat, dalam usaha untuk mencapai pembangunan manusia, penekanan terhadap empat elemen utama iaitu peningkatan ekonomi, kesaksamaan dari segi

Universiti Utara Malaysia

menggapai peluang dalam proses peningkatan ekonomi, kemampanan *(sustainability)* dan penglibatan rakyat dalam proses pembangunan itu sendiri mestilah diberi perhatian. Hal ini kerana, Negeri Johor adalah pintu masuk paling terkenal sehingga diberi nama *"The Southern Gateway to Peninsular Malaysia"* dan negeri yang hampir dengan Negara Singapura.

Mengikut statistik Bloomberg (2020), anggaran seramai 400,000 rakyat Malaysia yang membanting tulang di Singapura dan hampir 250,000 daripadanya berulang–alik ke negara ini. Majoriti rakyat Malaysia keluar masuk menerusi Tambak Johor di samping laluan alternatif iaitu di Kompleks Abu Bakar di Tanjung Kupang, Johor. Hal ini kerana, pertukaran matawang Dolar Singapura yang tinggi sebanyak tiga kali ganda berbanding Ringgit Malaysia menyebabkan rakyat Malaysia sanggup untuk melakukan kerja-kerja 3D *(dirty, dangerous, difficult)*. Apabila rakyat Malaysia berulang–alik dari negara jiran sekaligus, polemik ketidakcukupan rumah di Johor semakin meningkat dengan serius kerana harga kediaman rumah di Singapura lebih tinggi berbanding di Negeri Johor. Fenomena ini merupakan salah satu faktor rakyat Malaysia terutamanya dari semenanjung yang bekerja di Singapura membeli rumah di Negeri Johor sekaligus isu ketidakcukupan RMB meningkat saban tahun.

Malahan, penyataan masalah ini tidak dinafikan menerusi ucapan pembentangan belajawan 2021, isu ketidakcukupan RMB dianggap semakin serius dimana RM1.2 bilion diperuntukan untuk rakyat Malaysia yang berpendapatan rendah. Sebanyak RM500 juta diperuntukkan bagi pembinaan 14,000 unit rumah di bawah Program Perumahan Rakyat, RM315 juta bagi pembinaan 3000 unit Rumah Mesra Rakyat oleh SPNB manakala RM435 juta adalah bagi lain-lain peruntukan. Malah isu

Universiti Utara Malaysia

ketidakcukupan RMB di Negeri Johor tidak kurang hebatnya, hal ini kerana dalam pembentang belanjawan Johor 2021 bagi sektor perumahan di mana peruntukan RM10 juta dipertingkatkan dibawah Skim Perumahan Makmur Johor (SPMJ). RM20 juta Rumah Ihsan Makmur (RIMJ) anggaran 400 unit rumah bagi golongan B40 dan RM1.5 juta diperuntukkan bagi Program Pembangunan Komuniti dan penambahbaikan Pengurusan Projek Perumahan Rakyat (PPR) dan Rumah Sewa Kerajaan (RSK).

Menurut sumber Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor Bahagian Perumahan (SUKJ), RMBC di Taman Mengkibol (Fasa 3), Kluang pada November 2020 pemohon yang berjaya adalah seramai 1007 orang. Namun begitu, sebanyak 728 pemohon simpanan 1,975 pemohon simpanan 2 dan 962 pemohonan simpanan 3, menunjukan jurang ketidakcukupan RMB semakin ketara saban tahun di Negeri Johor. Menurut Exco Perumahan dan kerajaan Tempatan Negeri Johor, Datuk Abdul Latip Bandi berkata, fenomena ketidakcukupan RMB di Negeri Johor ini berlaku sejak tahun 2014 lagi, hal ini didapati seramai 12,000 pemohon diatas talian dan kebanyakan memohon RMB yang berharga RM80,000. Ini menunjukan rakyat Johor semakin sedar aset rumah semakin penting untuk memiliki.

Di samping itu, melalui sorotan karya yang lepas, permasalahan pasaran harta tanah berkaitan kediaman di Malaysia telah meningkat dalam jangka masa lima belas (15) tahun dengan terdapatnya negeri yang mengalami kenaikan harga dengan kadar yang lebih tinggi. Manakala, berpandukan kepada teori ekonomi, perubahan harga rumah kediaman adalah berdasarkan ekonomi wilayah dan demografi seperti pendapatan, kos modal, harga saham dan bilangan penduduk. Menurut (Taufik, 2020) , perubahan harga impulsif sama ada berlaku peningkatan atau penurunan membuka peluang dalam

Universiti Utara Malaysia

memiliki rumah kediaman. Apabila lonjakan harga tanah semakin meningkat, hal ini mengakibatkan pihak pemaju tidak dapat membeli serta membangunkan RMB bagi golongan sasar seperti B40 dan M40, Oleh hal yang demikian, permasalahan serta persoalan kajian ini bertepatan bagi membedah isu ketidakcukupan tanah dalam kawasan bandar itu sendiri berlaku. Tidak disangkal lagi, kajian ini perlu dilakukan bagi mengetahui faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor serta mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor.

Isu-isu utama yang dihadapi oleh kumpulan berpendapatan menengah dalam bidang perumahan adalah pertama harga perumahan yang tinggi .Hal ini kerana kenaikan harga perumahan menjadi hambatan utama bagi kumpulan berpendapatan menengah. Meningkatnya harga rumah membuat mereka kesulitan untuk membeli rumah di lokasi yang diinginkan atau yang sesuai dengan keperluan mereka.Isu kedua berkaitan pinjaman perumahan yang sulit diperoleh.Senario ini berlaku kerana ketatnya persyaratan pinjaman perumahan juga merupakan tantangan. Kumpulan berpendapatan menengah mungkin menghadapi kesulitan dalam mendapatkan persetujuan pinjaman perumahan, meskipun mereka memiliki pendapatan yang stabil. Ini dapat menjadi penghalang dalam merealisasikan impian memiliki rumah sendiri.Isu yang terakhir bagi golongan B40 ialah keterbatasan Skim Perumahan yang tersedia.Keterbatasan opsi skim perumahan yang sesuai untuk kumpulan berpendapatan menengah dapat membatasi kemampuan mereka untuk mendapatkan pembiayaan atau bantuan yang memadai. Ketidaktersediaan program perumahan yang khusus ditujukan untuk mereka dapat menjadi kendala dalam meraih kepemilikan rumah.

Universiti Utara Malaysia

Selain itu, cabaran genting dalam kajian ini adalah apabila harga kos barang binaan semakin mahal dan lonjakan harga tanah semakin meningkat. Bagi mengurangkan harga kos tanah tersebut terutamanya dalam negara dunia dilanda penularan wabak Covid-19, penyelidik mencadangkan penyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Namun begitu, dalam keadaan semasa, permasalahan tanah wakaf yang timbul telah mewujudkan suatu persepsi terhadap orang ramai bahawasanya instrumen wakaf tidak mampu mengukuhkan kekuatan ekonomi umat Islam (Cheah et al., 2017a) . Oleh kerana ketidakupayaan menguruskan tanah wakaf dengan baik, pengorbanan dan niat murni pewakaf terjejas sekaligus merugikan seluruh umat Islam di negara ini.

Malahan, pelbagai usaha penyelidikan telah dijalankan untuk mengenal pasti segala punca serta kekangan terhadap masalah tanah wakaf terbiar ini. Justeru, terdapat enam faktor ditemui oleh para pengkaji terdahulu seperti (Omar et al., 2018) ,berkaitan dengan permasalahan status atau hakmilik tanah, lokasi, ciri-ciri fizikal tanah, pendaftaran pemilikan, pangkalan data dan kekurangan modal untuk memajukanya. Walaupun pelbagai isu timbul dalam pengurusan tanah wakaf lebih-lebih lagi isu tanah wakaf terbiar tanpa dibangunkan, kajian ini berhasrat untuk mengupas dan mengkaji faktor-faktor rintangan yang menyulitkan para pemaju untuk mengurus tanah wakaf bagi menaikkan pembangunan komersial dan lain-lain pembangunan.

Selain daripada itu, bekas Pengarah UDA Holding Berhad, Datuk Nur Jazlan Mohamed, dalam kenyataannya berpendapat bahawa rata-rata pemaju tidak mencampur tangan dalam pembangunan tanah wakaf ekoran daripada kekangan pinjaman bank. Masalah ini timbul kerana tanah yang diwakafkan, rumah mahupun

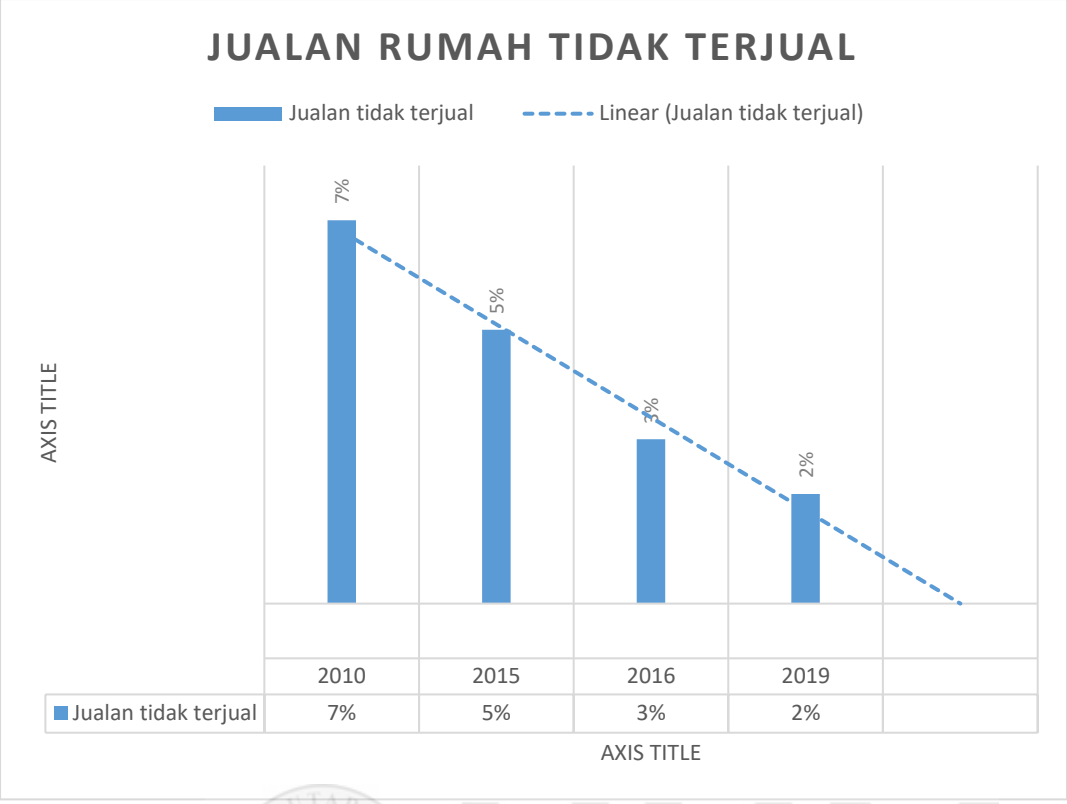
Universiti Utara Malaysia

tanah tidak boleh terlibat dalam urusan pencagaran kepada pihak bank (Utusan Malaysia Online, 2011). Oleh yang demikian, pembangunan projek sedikit sebanyak membebankan pemaju. Di samping itu, pemaju juga enggan membangunkan tanah wakaf kerana keuntungannya kecil sahaja. Sehingga kini, bilangan pemaju yang layak dan bersedia untuk membangunkan tanah wakaf sangat sedikit.

Di Malaysia, UDA Holdings Berhad adalah antara pemaju yang bergerak aktif membangunkan tanah wakaf terutamanya berkaitan dengan projek komersial di kawasan bandar. Realitinya, begitu kecil bilangan pemaju yang sanggup menempuh rintangan bagi memajukan dan membangunkan hartanah wakaf di Malaysia. Selain itu, antara isu utama ialah ketidakwujudan sistem pangkalan data yang lengkap dan sistematik berkaitan pengurusan haratanah wakaf di Malaysia. Hal ini menjurus kepada kepincangan pentadbiran dan pengurusan tanah wakaf seperti yang dihujahkan oleh (Norliza Md Nuruddin, Hairunnizam Wahid, 2019)berkaitan pengurusan tanah serta data yang merupakan pokok kepada segala urusan.

Universiti Utara Malaysia

Justeru dari kesinambungan kemampuan perumahan boleh didefinisikan sebagai kemampuan seseorang yang berpotensi membuat penjimatan berdasarkan pendapatan mereka bukan sahaja untuk kos perumahan, tetapi juga penggunaan yang lain (Said et al., 2020) , kemampuan perumahan dapat digambarkan apabila seseorang menunjukkan kemampuannya untuk membeli sebuah rumah. Selain itu, (Azahar & Malek, 2023)mendefinisikan kemampuan perumahan adalah mengenai penggunaan perumahan standard dan mengaplikasikan konsep kos peluang yang menjadi teras kemampuan perumahan.



(Sumber :Khazanah Research Institute (KRI), 2019)

Peningkatan harga rumah secara berterusan merupakan antara punca kepada ketidakmampuan pembeli untuk membeli atau memiliki rumah. Menurut Khazanah Research Institute (KRI), 2015 melalui kajian yang dilaksanakan mendapati bahawa harga rumah yang tinggi 5.0 kali ganda pada tahun 2016 daripada purata gaji tahunan menyebabkan kebanyakan isi rumah di Malaysia tidak mampu memiliki rumah kerana harga yang mahal dibandingkan kepada piawaian antarabangsa iaitu tidak boleh melebihi paras ambang 3.0. Berdasarkan kepada Laporan Pasaran Harta Tanah Negara, peningkatan harga bagi semua jenis rumah di Malaysia dalam tempoh sembilan tahun bermula dari tahun 2010 yang berjumlah RM220,154 sehingga suku ketiga tahun 2019 kepada RM422,194 adalah melebihi 80 peratus. Peningkatan ketara dapat dilihat pada bandar-bandar utama di Malaysia seperti Kuala Lumpur (RM761,273), Selangor (RM484,529), Johor (RM353,231) dan Pulau Pinang .

Universiti Utara Malaysia

Malahan, senario ini seterusnya telah memberi motivasi kepada penyelidik untuk meneroka prospek dan potensi instumen hartanah Islam seperti tanah wakaf sebagai salah satu mekanisme pembangunan alternatif untuk memajukan tanah wakaf terbiar di Negeri Johor khususnya secara dinamik dan efisien. Sehubungan itu, berdasarkan kenyataan-kenyataan tersebut, kajian ini dijalankan bagi menjawab persoalan kajian yang diutarakan.

1.4 Persoalan Kajian

Persoalan kajian adalah seperti berikut:

a) Apakah faktor ketidakcukupan jumlah RMB di Negeri Johor?
b) Bagaimanakah kaedah perlaksanaan RMB di Negeri Johor?
c) Bagaimanakah kaedah RMB boleh diaplikasikan dengan menggunakan instrumen wakaf?
d) Bagaimanakah penyediaan model RMB dengan menggunakan instrumen wakaf?

1.5 Objektif Kajian

Objektif kajian adalah seperti berikut:

a) Mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor
b) Meneroka sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor
c) Mengkaji kaedah RMB agar boleh diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf

Universiti Utara Malaysia

d) Menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf.

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil kajian ini diharapkan dapat memberi sumbangan yang bernilai serta sedikit sebanyak membantu menangani isu tentang faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir dapat menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf.

1.6.1 Aspek Akademik

Dari sudut akademik, terdapat dua kepentingan yang dikemukakan melalui kajian ini, iaitu:

1. Penyelidikan ini akan membuka ruang kajian bagi menambah sumber rujukan ilmiah kepada pengkaji yang akan datang. Jurang ilmu dan penyelidikan yang sedia ada akan dapat mengisi ruang kajian ini dan seterusnya menambah koleksi ilmu yang berguna kepada dunia penyelidikan ilmiah dan pendidikan amnya. Perkongsian ilmu berkaitan isu perumahan mampu biaya, faktor-faktor yang mempengaruhi ketidakcukupan RMB. Malahan pemain industri hartanah boleh mencambahkan pemahaman dalam memahami konsep pembangunan RMB mengunakan instrumen tanah wakaf dengan penambahan khazanah ilmu seperti kajian ini.

2. Penglibatan pemain industri dari pelbagai sektor samada badan berkanun dan juga syarikat swasta dalam menambahkan lagi rujukan bagi sasaran tersebut

Universiti Utara Malaysia

kerana kebanyakan kajian yang ada sehingga ke hari ini masih banyak kelompangan terutamanya agen hartanah berdaftar di seluruh Negeri Johor. Namun bagi syarikat yang terlibat dalam membina RMB penyelidikan di dalam negara ini khususnya masih lagi kurang. Oleh yang demikian, di dalam sorotan kajian yang akan dikupas penyelidik baru bagi mengisi jurang kajian yang ada.

1.6.2 Aspek Praktikal

Terdapat beberapa pihak berkepentingan akan mendapat manfaat hasil daripada penyelidikan ini, iaitu:

Kajian ini diharap dapat memberi informasi kepada institusi perumahan terutamanya kepada perancang dan pihak pemaju bagi mengesahkan bilangan sebenar rumah yang diperlukan bergantung kepada jenis rumah, lokasi dan masa berdasarkan permintaan dan keperluan sebenar pembeli rumah. Oleh itu, data-data yang diperolehi juga dapat membantu pihak yang terlibat dalam pembangunan sektor perumahan dari segi perancangan strategi untuk mencapai keperluan perumahan sebenar di Malaysia.

Universiti Utara Malaysia

Kajian ini juga diharap dapat memberi kesan yang positif kepada pihak yang terlibat, terutamanya badan-badan kerajaan dan swasta yang aktif dalam pembangunan sektor perumahan. Melalui kajian yang dijalankan, satu garis panduan boleh diterbitkan bagi mengkaji keadaan semasa dan permasalahan yang dihadapi oleh pembeli RMB di Negeri Johor.

1.7 Skop Kajian

Skop kajian ini lebih tertumpu kepada kajian penyelidikan secara kualitatif yang merangkumi penerokaan dalam mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri

Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB agar diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Kajian ini juga melibatkan populasi pembuat keputusan di dalam sesebuah organisasi syarikat yang terlibat sama ada secara langsung mahupun tidak langsung dalam membina RMB Negeri Johor. Malahan, kajian ini juga melibatkan temu bual, soal selidik dan juga maklum balas serta dianalisa menggunakan ATLAS.ti versi 9.0 bagi mengisi kelompangan kajian lepas bagi mencapai objektif kajian ini dilakukan.

1.8 Batasan Kajian

Kajian ini melibatkan infoman dari syarikat yang terlibat dalam membina RMB di Negeri Johor serta syarikat pemaju perumahan RMB yang terpilih. Batasan kajian penyelidikan haruslah berlandaskan kesemua objektif yang merangkumi penerokaan dalam mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB agar boleh diaplikasikan dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf bagi membantu *maslahah ammah* di dalam daerah Negeri Johor.

Selain itu, maklumat dan bahan rujukan tentang wakaf terlalu banyak tetapi dalam mendapatkan data enakmen perumahan serta enakmen berkanun berkaitan wakaf adalah terhad. Antara faktor yang membatasi kajian ini adalah laporan tentang perubahan data terkini dan juga pengemaskinian maklumat daripada Kementerian Perumahan serta JAWHAR jarang diwartakan di media sosial, laporan rasmi ataupun laman sesawang mereka.

Oleh yang demikian, kajian secara kualitatif yang menggunakan kajian secara lapangan dengan berjumpa para informan untukditemubual sebagai strategi dalam mendapatkan maklumat terkini. Kaedah kualitatif adalah sesuai untuk menjelaskan dengan lebih terperinci persoalan kajian penyelidikan ini. Malahan kajian ini terbatas dari bersua muka kerana dilakukan ketika pandemik Covid-19 sepanjang tempoh PKP berlangsung tetapi aplikasi *Google Meet* dan *Zooming* sebagai pemudah cara dalam bentuk rakaman, audio dan video sebelum dianalisis menggunakan aplikasi ATLAS.ti 9.0

1.9 Definisi Istilah dan Operasi

Definisi istilah memberikan maksud dan keterangan mengenai istilah-istilah yang digunapakai di dalam kajian pelaksanaan RMB menggunakan instrumen wakaf di Malaysia ini bagi mengelakkan salah tafsiran (Merry dan Rahmat, 2016). Menurut Rosli (2018) pula, definisi istilah ini menjelaskan istilah-istilah penting dalam kajian pelaksanaan RMB menggunakan instrumen wakaf di Malaysia.

Universiti Utara Malaysia

1.9.1 Rumah Mampu Biaya (RMB)

Menurut United Nations Human Settlement Program (2011), RMB ditafsirkan sebagai rumah yang lengkap dari segi kualiti dan lokasi, mampu dibeli dan pembeli rumah tersebut masih mempunyai kemampuan kewangan untuk membeli keperluan asasnya yang lain. Walau bagaimanapun, Dasar RMB (DRMM), 2019 mengambil pendekatan RMB sebagai rumah yang mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat diduduki bagi memenuhi keperluan rakyat yang berpendapatan B40 dan M40 (KPKT, 2022). RMB adalah terdiri dari perumahan yang disediakan sepenuhnya oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, pemaju swasta atau disediakan secara kerjasama bersama pemaju

swasta. Pembangunan RMB perlu dilaksanakan mengikut keperluan di setiap lokasi (negeri) dan bergantung kepada keperluan rakyat di kawasan tersebut.

1.9.2 Tanah Wakaf

Menurut (Johari et al., 2019) menegaskan, tanah yang diwakafkan itu dimajukan bagi tujuan perumahan, hanya institusi rumah itu sahaja yang boleh dijual, tidak termasuk tanah justeru harganya juga bukan harga pasaran. Menurut (Zarinah Arshat et al., 2018), manakala,Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) mengklasifikasikan tanah wakaf yang boleh dibangunkan untuk tujuan perumahan bagi isi rumah berpendapatan rendah (B40). Manakala undang- undang tanah wakaf tersebut telah dimansuhkan dan kandungannya dimasukkan ke dalam Enakmen Pentadbiran agama Islam 1978 (En. 14/1978) yang digantikan dengan Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Johor) 2003 (En. 16/2003) yang berkuatkuasa pada tahun 2003 hingga kini (Mohamad Suhaimi & Ab Rahman, 2019).

Universiti Utara Malaysia

1.9.3 Syarikat *Government-Link Company* (GLC)

Syarikat GLC juga melakukan kaedah usaha sama ataupun lebih dikenali sebagai Joint-Venture (JV). Walaupun pembangunan hartanah wakaf akan terhalang oleh segelintir perkara, namun dengan pengalaman serta kehandalan yang ada pada MAIJ, ianya mampu diusahakan dengan bantuan kerajaan persekutuan, pihak swasta dan syarikat GLC (RMB).

1.9.3.1 Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ)

KPRJ adalah sebuah syarikat sendirian berhad yang dimiliki sepenuhnya oleh Kerajaan Negeri Johor. Selama bertahun-tahun, KPRJ telah membina reputasi sebagai pemaju

utama dalam projek sosial dan infrastruktur bagi Negeri Johor termasuk RMB. KPRJ juga terlibat dalam usaha pelaburan hartanah dan pembangunan infrastruktur. Sebagai cabang pelaburan Johor, KPRJ merupakan pemegang saham utama dalam pembangunan Iskandar Malaysia melalui peranannya sebagai salah satu pemegang saham utama dalam Iskandar Investment Berhad (IIB). Pada masa ini, KPRJ juga merupakan pemegang saham Infra Desa (Johor) Sendirian Berhad, Iskandar Waterfront Holdings Sendirian Berhad, Southkey City Sendirian Berhad dan KPRJ Builders Sendirian Berhad. Syarikat ini telah berjaya membina 752 buah unit pangsapuri mampu milik Kg Setanggi dengan kemudahan awam di Kg Setanggi, Jalan Tebrau, Johor Bahru di bawah Syarikat Perumahan Negara.

1.9.3.2 Perbadanan Islam Johor (PIJ) Holdings

PIJ Holdings merupakan anak syarikat kerajaan Negeri Johor. Baru-baru ini, Taman Perbadanan Islam (TPI) Stulang Baru ditubuhkan oleh PIJ Holdings dan merupakan TPI keempat selepas TPI pertama yang dibangunkan di Kebun Teh, sejak 30 tahun lalu. TPI Stulang Baru membabitkan pembangunan RMB Johor Jenis A (120 unit), B (99 unit) dan C (108 unit) dengan harga maksimum RM150,000 selain inkubator empat tingkat (43 unit) sebagai unit perniagaan untuk usahawan Bumiputera.

1.9.3.3 YPJ Holdings

YPJ Holdings Sdn Bhd merupakan anak syarikat kerajaan Negeri Johor yang menjalinkan kerjasama antara Green Target Group bagi menubuhkan 452 unit RMB (RMMJ) di perbandaran baharu InnoCity iaitu di Bandar Kledang.

1.9.3.4 Johor Land di bawah Johor Corporation (JCorp).

Johor Corporation (JCorp) merupakan syarikat yang mempunyai variasi jenis perniagaan. Ianya terdiri dari penjagaan kesihatan, perladangan, industri makanan dan lain-lain lagi. Namun, pihak pengurusan JCorp telah mengorak langkah ke hadapan dalam membangunkan struktur ekonomi Islam melalui pendekatan instrumen wakaf. Selain berperanan membangunkan harta wakaf melalui sahamnya, ia juga turut menjadikan sebahagian daripada keuntungan saham wakaf tersebut sebagai pusingan modal pelaburan wakaf.

1.10 Organisasi Kajian

Penyusunan kajian secara keseluruhan merangkumi lima bab seperti berikut iaitu bab pertama menggambarkan keseluruhan kajian ini. Bahagian ini akan mengupas mengenai latar belakang kajian, permasalahan kajian, persoalan kajian, objektif kajian, kepentingan kajian, skop dan limitasi kajian, organisasi kajian serta rumusan keseluruhan bab pertama dengan mengariskan elemen yang penting bagi penyelidikan kajian.

Bab kedua pula membincangkan mengenai sorotan kajian daripada penyelidik terdahulu berkaitan dengan kajian yang dijalankan dalam mengukuhkan konsep yang digunapakai dalam penyelidikan ini. Sorotan kajian juga mengupas serta mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Walaupun bahan bacaan agak banyak berkaitan dengan kajian, beberapa temuduga awal seperti kajian secara rintis serta dapatan dapatan maklumat yang terus dari

individu-individu yang berkait dengan objektif dan persoalan kajian turut dilakukan. Pembacaan dan beberapa laporan telah disaran oleh para penyelia kepada penyelidik untuk mendapatkan bahan bacaan dalam membuat sorotan kajian di bab kedua ini. Hasil daripada dapatan ini dan pembacaan yang disarankan oleh kedua-dua penyelia, penyelidik dapat mengembangkan objektif kajian dalam mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf bagi mengesahkan kesahihan sebelum membuat rumusan.

Seterusnya dalam bab ketiga pula, perbincangan lebih memfokuskan kepada metodologi kajian. Penyelidik menjelaskan kaedah kajian yang dijalankan dengan menggunakan strategi yang bersesuaian, kaedah mengumpulkan data dan maklumat, menganalisis data yang dilakukan dan hasil kajian serta limitasi kajian. Di dalam kajian ini, penyelidik menemu bual pakar pengamal wakaf dan pakar akademik berkenaan RMB atau wakaf. Ini penting bagi mendapatkan pemahaman yang lebih lengkap tentang kajian yang dilakukan oleh penyelidik. Pemilihan informan bergantung kepada maklumat yang dikehendaki. Untuk maklumat yang terhad, teknik *snow ball* atau bola salji juga digunakan penyelidik di dalam kajian ini. Penggunaan aplikasi ATLAS.ti 9.0 juga digunakan untuk analisis dapatan kajian serta membina model bagi pemudahcara mendapat dapatan kajian ini.

Manakala dalam bab keempat iaitu dapatan kajian, penyelidik telah menganalisa semua dapatan kajian hasil daripada temu bual informan-informan berkaitan dengan persoalan kajian dan seterusnya membuat rumusan kepada penemuan kajian tersebut. Hasil

Universiti Utara Malaysia

jawapan kepada persoalan kemudiannya dibandingkan dengan bahan bacaan dan laporan yang didapati oleh penyelidik seperti mana yang dinyatakan dalam bab kedua. Seterusnya, kesimpulan serta cadangan bahan kajian berkaitan faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan serta membina model RMB menggunakan instrumen wakaf.

Bab yang terakhir iaitu bab kelima mengulas secara keseluruhan dapatan kajian yang telah diperolehi dalam bentuk cadangan dan juga pertanyaan. Kajian telah mendapati beberapa dapatan yang agak menarik tetapi memerlukan satu kajian lain yang lebih terperinci dilakukan pada masa datang. Antara kesimpulan yang dibuat adalah hasil kajian secara lapangan daripada para infoman seperti mana yang dihuraikan dalam bab keempat di mana ia telah membuktikan bahawa terdapat beberapa perkara baharu dalam keseluruhan kajian ini(Afriansyah, 2016). Bab terakhir ini juga mengupas berkaitan keberkesanan kajian berpandukan kepada objektif yang telah dilampirkan. Beberapa cadangan juga disarankan untuk dilaksanakan sebagai kajian lanjutan pada masa akan datang.

Universiti Utara Malaysia

1.11 Rumusan

Di dalam bab satumen ,mengupas, meneliti serta menggariskan latar belakang kajian dalam memahami faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB agar diaplikasikan dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Seterusnya, topik yang kedua menumpukan kepada penyataan masalah, objektif kajian dan persoalan kajian. Ianya dapat membuka jalan

dan kefahaman tentang tujuan penyelidikan ini dilakukan. Topik yang seterusnya pula menekankan berkenaan skop dan batasan kajian. Bab ini disimpulkan dengan kesimpulan bab satu dan diikuti dengan bab dua, pengkaji akan membincangkan sorotan kajian terdahulu dengan lebih luas dan mendalam berkaitan faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor serta mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengkaji kaedah RMB agar boleh diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf.

Universiti Utara Malaysia

BAB KEDUA

SOROTAN KARYA

2.1 Pengenalan

Bab kedua ini mengemukakan penyelidikan dan karya terdahulu berkenaan wakaf yang diperoleh daripada pelbagai bahan bercetak seperti jurnal, buku, petikan daripada majalah dan tesis. Seterusnya, penyelidikan dan karya tersebut dikumpulkan mengikut sub topik dan tajuk bersesuaian dengan kajian. Keseluruhan elemen tersebut diterjemahkan dan diberi penumpuan yang mendalam bagi mengenal pasti kelompangan supaya tidak berlaku pengulangan serta pertindahan dalam kajian. Proses tersebut bertujuan untuk memudahkan penyelidik mengenal pasti kewujudan lompangan kajian serta memudahkan pembinaaan kerangka konseptual supaya kajian ini dapat dijalankan dengan lebih sistematik dan lancar.

Penyelidikan kajian mengenai RMB yang berkaitan instrumen wakaf telah banyak dijalankan oleh penyelidik terdahulu yang terdiri daripada lapisan kategori yang melibatkan pendiri ahli akademik, pengamal wakaf dan juga ahli korporat serta pemaju perumahan. Hal ini menunjukkan bahawa kajian mengenai RMB bukan satu kajian yang baru dari aspek hal ehwal berkaitan sejarah, perkembangan pelaksaaan RMB, amalan wakaf yang juga melibatkan isu-isu semasa.

Namun begitu, penyelidik mendapati terdapat banyak ruang kajian lanjutan yang dapat dijalankan melibatkan RMB terutamanya berkaitan kadar kekurangan jumlah rumah dalam kategori tersebut serta berkaitan tiga objektif yang lain dalam kajian ini. Hal ini amat bersesuaian dengan mengikut peredaran masa apabila kajian RMB serta pembinaan model menggunakan instrumen wakaf diberi tumpuan lebih mendalam.

Universiti Utara Malaysia

Malahan instrumen wakaf juga sudah dilihat tidak asing kerana merupakan sebagai medium utama bagi menggalakkan sosio-ekonomi ummah berkembang dengan lebih pesat. Sehubungan itu, tujuan kajian ini adalah untuk mengenal pasti, menghuraikan dan membuat rumusan tentang RMB dengan menggunakan instrumen wakaf khusunya melibatkan syarikat GLC yang terpilih.

Justeru itu, bab ini dimulakan dengan dapatan daripada kajian lepas berdasarkan tajuk yang berkaitan pelaksanaan rumah mampu biaya (RMB) menggunakan instrumen wakaf : Kajian terhadap syarikat terpilih di Negeri Johor .Perbincangan juga diadakan dengan rujukan daripada dapatan karya terdahulu dan juga analisis sorotan terdahulu. Kerangka konseptual kajian dibina sebagai garis panduan dalam melaksanakan kajian ini. Akhirnya, bab ini diakhiri dengan hujahan kesimpulan.

2.2 Konsep Perumahan

Tempat perlindungan atau kediaman merupakan salah satu perkara asas yang diperlukan oleh individu selain daripada makanan, air dan udara. Bagi menjamin gaya hidup yang sejahtera, bahagia serta produktif, individu memerlukan kediaman yang selesa.

2.2.1 Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025

Umumnya, dasar ini diperkenalkan sebagai rujukan bagi meningkatkan sektor perumahan negara secara menyeluruh dengan memberi penekanan terhadap perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap. Penekanan tersebut untuk memastikan agar habitat yang mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif serta mampu dimiliki dapat dicapai. Hal ini bersesuaian dengan

Universiti Utara Malaysia

salah satu objektif utama Dasar Perumahan Negara (DRN) pada 2010 yang menyasarkan pembangunan perumahan yang mencukupi dan berkualiti dengan kemudahan lengkap dan persekitaran yang selamat.(Mohamad Suhaimi & Ab Rahman, 2019).

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) melalui Jabatan Perumahan Negara (JPN) bertanggungjawab memastikan pembinaan sektor perumahan yang dijalankan adalah teratur dan sempurna. Selain menggalas tanggungjawab untuk merangka dasar, undang-undang dan prosedur untuk membangunkan perumahan dan hartanah yang lebih mampan dan inklusif, kementerian ini turut bertanggungjawab dalam melaksanakan dasar-dasar Kerajaan di peringkat Persekutuan dan akan dipraktikkan di seluruh negeri mengikut perlaksanaan dasar perumahan yang ditetapkan oleh negeri-negeri tersebut. Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), pemaju swasta dan agensi yang terlibat dengan sektor perumahan turut terikat dengan dasar-dasar Kerajaan Persekutuan yang diperkenalkan.(Rashid et al., 2018)

Universiti Utara Malaysia

2.2.2 Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM)

Dasar ini pula diperkenalkan sebagai kayu ukur piawaian, spesifikasi utama, harga serta panduan bagi pembangunan RMB yang diusahakan oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau pihak swasta. Dasar ini diperkenalkan dengan tujuan mengatasi isu berbangkit yang melibatkan industri perumahan mampu milik. Kriteria RMB adalah berdasarkan harga rumah dengan pendapatan, kos sewa dengan pendapatan, kadar faedah dan gadai janji, penginapan yang sedia untuk disewa, produk perumahan dengan harga berpatutan, keselamatan serta akses dengan kemudahan pengangkutan berkualiti,

peluang pekerjaan, pusat jagaan kanak-kanak, perkhidmatan kesihatan, sekolah berkualiti, kawasan kedai, kawasan lapang, perumahan yang mempunyai kecekapan tenaga, kualiti perumahan, kemudahan pengurusan sisa pepejal (Mohamad Suhaimi & Ab Rahman, 2019).

2.2.3 Definisi RMB

RMB yang terletak di Johor khususnya dapat dijadikan contoh utama bagi setiap negara kerana ia meliputi penyediaan perlindungan terhadap penghuninya dan melibatkan perkembangan sosio-ekonomi, politik, kejiranan dan persekitaran. Menurut United Nations Human Settlements Programme (UN HABITAT), RMB merujuk kepada rumah yang dilengkapi keperluan dari aspek kualiti dan lokasi, mampu dibeli dan pembeli rumah berkenaan mempunyai keupayaan kewangan untuk membeli keperluan asasnya yang lain.

Rumah mampu milik Johor yang disediakan sepenuhnya oleh Kerajaan Persekutuan / Kerajaan Negeri / pemaju swasta atau disediakan secara kerjasama bersama pemaju swasta adalah mengikut keperluan bagi setiap lokasi dan keperluan rakyat. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) melalui Jabatan Perumahan Negara (JPN) merangka Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 dan Dasar Rumah Mampu Milik (DRMM) sebagai sub dasar untuk dirujuk bagi menggariskan standard, spesifikasi utama, harga serta panduan bagi pembangunan rumah mampu milik. Namun, penyediaan rumah mampu milik juga tertakluk kepada dasar-dasar yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri masing-masing. Ketetapan ini termasuk penentuan jenis dan komponen rumah mampu milik (KPKT, 2021).

Universiti Utara Malaysia

Selain itu, Kumpulan Persidangan Perumahan Mampu Milik Nasional menghuraikan RMB sebagai berpatutan dengan piawai dan lokasi pendapatan isi rumah rendah dan sederhana dan tidak mengenakan kadar terlalu tinggi hingga isi rumah tidak mampu untuk memenuhi asas keperluan atas dasar kelestarian. Mckinsey Global Institude (2014) menyatakan bahawa RMB bukan hanya dilihat daripada aspek harga, tetapi meliputi rumah yang memenuhi piawaian minimum taraf kehidupan yang memuaskan seperti terdapat kemudahan asas, saiz binaan, kebersihan, dan lokasi perumahan tersebut mestilah tidak jauh dari pusat pekerjaan yang biasanya memakan masa satu jam.

2.2.4 Wakaf Perumahan

Berdasarkan Kamus Dewan, wakaf membawa maksud sesuatu yang disumbangkan dan dapat dimanfaatkan untuk membantu orang ramai atau agama Islam. Sebagai contoh, pembinaan telaga untuk maslahat orang ramai atau mendirikan masjid untuk keperluan agama (Kamus Dewan, 2007). Manakala perkataan perumahan membawa maksud kumpulan rumah; tempat tinggal atau hal mengenai rumah (Pusat Rujukan Persuratan Melayu (PRPM), 2019). Gabungan dua perkataan ini iaitu wakaf dan perumahan pula membawa maksud sumbangan yang mendatangkan manfaat terhadap orang ramai atau agama Islam, sebagai contoh pembinaan rumah untuk manfaat orang ramai. Dalam erti kata lain, wakaf perumahan bermaksud harta atau manfaat yang diwakafkan untuk tujuan perumahan.

Antara bentuk wakaf perumahan yang sedia ada adalah tanah, bangunan dan wang tunai yang diwakafkan dan kemudiannya dibangunkan untuk tujuan perumahan. Walaupun begitu kelompangan dalam kajian lepas berkaitan wakaf perumahan tidak begitu

banyak dilaksanakan terutamanya menggunakan tanah wakaf yang tidak dibangunkan. Pembangunan RMB di Negeri Johor menggunakan instrumen wakaf juga masih belum dilaksanakan. Wakaf perumahan ini dikategorikan sebagai wakaf khas sekiranya pewakaf telah menetapkan syarat ke atas tujuan harta yang telah diwakafkan olehnya. Manakala, sekiranya pewakaf tidak meletakkan tujuan yang khas, maka wakaf jenis ini dikategorikan sebagai wakaf am atau umum yang dibangunkan oleh pemegang amanah berdasarkan kemaslahatan ummah antaranya, dengan melihat kepada keperluan utama masyarakat (Farhana Mohamad Suhaimi dan Azman Ab Rahmanii, 2019).

2.3 Maqasid Syariah

Maqasid Syariah merupakan tujuan atau hikmah yang telah ditetapkan Allah S.W.T bagi individu dan masyarakat dalam menggapai kebahagiaan, memelihara undang-undang serta memakmurkan dunia ke tahap kesempurnaan, kemajuan dan ketamadunan yang tinggi. *Maqasid* disebut oleh Ibn Al-Asyur sebagai suatu kefahaman dan hikmah yang ditunjukkan oleh *al-Syari'* (Allah) yang meliputi aspek pensyariatan dan tidak hanya diperoleh dalam bahagian tertentu hukum syariat. Menurut 'lal al-Fasi, *maqasid* adalah tujuan syariat dan rahsia yang ditentukan oleh Allah atas setiap peraturanNya. (M. Abu Bakar & Abdul Rahim, 2021)

Menurut kitab *al-Muwafaqat Fi Usul al-Shariah* oleh Al-Shatibi, *maqasid* juga mempunyai objektif dalam memelihara kepentingan manusia selepas kematian mereka (Junaidi & Kharir, 2020) . Seperti yang telah diketahui, Islam amat menitikberatkan keharmonian dunia dan akhirat. Rumah yang lebih luas dapat dijadikan tempat berehat dan beribadat. Rumah yang selesa dapat meninggalkan kesan positif antaranya ketenangan, pembentukan sahsiah mulia, menjamin hubungan kekeluargaan yang erat

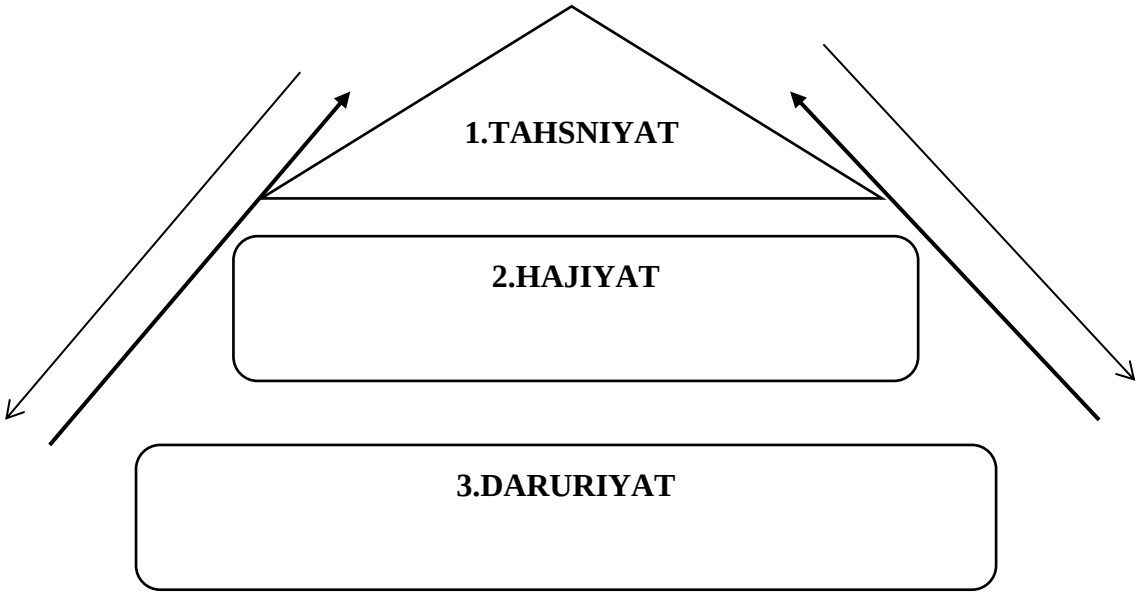
dan menawarkan kehidupan berkualiti terhadap penghuninya. (M. Abu Bakar & Abdul Rahim, 2021)

2.3.1 *Dharuriyah* RMB

Berdasarkan takrif *maqasid*, sarjana Islam telah menetapkan objektif utama syariat Islam adalah pemeliharaan kemaslahatan manusia di dunia mahupun di akhirat dan dapat dibahagikan kepada tiga bentuk kepentingan.(Shuid & Zamin, 2018b) Tahun 2018-2025 secara umumnya dalam menghasilkan tempat tinggal yang mampu dimiliki oleh rakyat bersifat berkualiti dan inklusif, Program Perumahan Rakyat adalah dasar utama yang akan dirujuk bagi penunjuk arah secara keseluruhan serta sebagai tanda untuk memacu sektor perumahan negara dengan menekankan faktor perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap. Ini disebutkan dalam Dasar Perumahan Negara (DRN) (KPKT 2018). Ini adalah sejajar dengan 5 asas penjagaan dalam Maqasid Syariah iaitu nyawa, agama, akal, keturunan dan harta.

Universiti Utara Malaysia

Rajah 2.1: Hearaki *Maqasid al-Shariah*



(Sumber :ilutrasi pengakaji ,2023)

1. Maslahat asas *(Daruriyah)* adalah maslahat yang menjadi objektif syarak melibatkan pemeliharaan agama, nyawa (diri), akal, keturunan serta harta. Maslahat ini digambarkan sebagai keperluan asas RMB khususnya kepada setiap manusia dalam menjalani kehidupan bermasyarakat. Kehidupan manusia akan menjadi sulit sekiranya terkurang walaupun satu perkara.
2. Maslahat kedua *(Hajiyat)* adalah perkara-perkara yang diperlukan kepadanya dari segi mengangkat kesulitan dalam kehidupan seharian. Kewujudan perkara ini akan memudahkan urusan kehidupan manusia, namun ketiadaannya atau kehilangannya akan menyukarkan manusia.

3. Maslahat ketiga *(Tahsiniyat)* merupakan perkara-perkara yang tidak berkaitan dengan *darurriyah* dan *hajiyat*, tetapi membawa kepada kelancaran, kecantikan dan kesempurnaan dalam kehidupan seharian.

Dalam ekonomi Islam, maslahat utama *(Daruriyah)* yang ingin dicapai dalam *Maqasid Syariah* adalah memenuhi keperluan asas manusia untuk hidup dan memastikan kesejahteraan dan kebajikan setiap individu terpelihara. Tempat perlindungan, makanan, pakaian, akses kesihatan dan keselamatan yang merupakan perkara *dharuri* yang mesti dipenuhi untuk seseorang untuk hidup dengan baik dan sejahtera.

Kegagalan dalam memenuhi keperluan tersebut akan menggugat *survival* kehidupan seorang manusia. Selain itu, (Laldin et al., 2008) turut menekankan usaha ke arah pembangunan manusia perlu dititikberatkan secara menyeluruh kerana manusia adalah agen penggerak kepada pembangunan ekonomi termasuklah memenuhi keperluan asas manusia dan peningkatan taraf hidup ke arah lebih baik. Menjadi tanggungjawab pemerintah atau kerajaan bagi memastikan keperluan asas tersebut dapat dinikmati setiap rakyatnya. Malah, bagi golongan yang tidak berkemampuan untuk memilikinya secara sendiri, pemerintah bertanggungjawab untuk membantu dan menyediakan keperluan asas tersebut bagi mereka (Al-Shāṭibī, t.t).

Justeru, selain makanan, pendidikan, kesihatan dan perlindungan, tempat tinggal atau perumahan juga dicatatkan sebagai keperluan asas yang diperlukan dalam hidup seorang manusia. Kepentingan perumahan juga telah dinyatakan oleh Rasullullah s.a.w yang diriwayatkan oleh Ahmad (15409) di dalam hadis.

Mafhumnya: Daripada Nafi' bin Abd Harith r.a berkata:

> *Rasulullah s.a.w telah bersabda: "Antara perkara yang membahagiakan seorang manusia adalah: jiran tetangga yang soleh, tunggangan (kenderaan) yang selesa, dan tempat tinggal yang lapang."*

Antara hadis lain yang turut menukilkan sabda Rasullullah s.a.w berkenaan rumah yang selesa.

> *Mafhumnya: Daripada Muhammad bin Sa'ad bin Abi Waqqas daripada ayahnya berkata: Rasulullah s.a.w. bersabda:*
>
> *"Sesungguhnya antara perkara yang membahagiakan itu ialah tunggangan yang baik, tempat tinggal yang selesa dan isteri yang solehah. Antara perkara yang menyeksakan ialah kenderaan yang buruk, tempat tinggal yang tidak selesa, dan isteri yanh buruk (perangainya)."*

(Riwayat Tabrani, Bab Ikram al-Quraysh wa Ghayr Dzalik, jil.1, ms.146, no.329)

Keperluan perumahan yang selesa menawarkan kualiti hidup sejahtera dan sihat. Ini merupakan antara matlamat pembangunan ekonomi Islam yang mengukur pembangunan yang meliputi sudut kebendaan dan juga sudut kerohanian dimana objektif utamanya adalah bagi mengangkat kedudukan seseorang di dunia dan akhirat (Nik Mustapha, 1999). Keperluan perumahan boleh dikategorikan dalam perkara *Daruriyyah*. Dalam konteks *hifz an-nafs* secara kolektifnya membawa maksud betapa pentingnya memenuhi keperluan asas seorang manusia sebagai kelangsungan hidupnya. Ini termasuklah mempunyai rumah atau tempat perlindungan yang selesa untuk didiami sejajar dengan matlamat pembangunan ekonomi.(M. Abu Bakar & Abdul Rahim, 2021)

Selain itu, dalam konteks *hifz al-mal*, perlaksanaan wakaf perumahan turut memastikan pengurusan harta wakaf dibangunkan untuk kemaslahatan ummah. Ini juga sejajar dengan matlamat pembangunan ekonomi Islam yang menekankan menggunakan

sumber secara optimum dimanfaatkan untuk tujuan pembangunan dan *maslahat ummah*. Pembangunan hartanah baik untuk kediaman atau premis perniagaan di atas tanah yang diwakafkan membolehkan masyarakat memiliki kediaman serta pusat komersial dengan harga rendah berbanding harga pasaran. Secara tidak langsung projek wakaf perumahan yang dibangunkan dapat memberi peluang semua lapisan masyarakat memiliki kediaman secara pajakan pada harga mampu milik selain dapat menambah baik kualiti hidup serta ekonomi umat Islam. (Z. Osman, 2012)

Justeru itu , keperluan perumahan RMB dalam konteks Daruriyyah, yang merujuk kepada perkara-perkara yang dianggap sebagai keperluan asas atau darurat dalam agama Islam (Nor Muhamad et al., 2015). Dalam konteks "hifz an-nafs" (pemeliharaan jiwa), keperluan perumahan dipandang sebagai salah satu aspek yang sangat penting untuk memastikan keselamatan dan keamanan individu dan keluarga.

Universiti Utara Malaysia

Pentingnya memiliki rumah atau tempat perlindungan yang selesa dijelaskan sebagai suatu keharusan untuk memastikan kelangsungan hidup manusia. Ini sejalan dengan konsep-konsep pembangunan ekonomi yang juga memandang keperluan perumahan sebagai unsur kritikal dalam pembangunan masyarakat. Dengan memiliki tempat tinggal yang layak, individu dapat memenuhi keperluan asas mereka, termasuk perlindungan dari cuaca buruk, keamanan, privasi, dan kesejahteraan keluarga.

Dalam konteks agama Islam, aspek ini juga dapat dipahami sebagai sebahagian dari tanggung jawab umat Muslim untuk memastikan kesejahteraan dan keadilan dalam

masyarakat. Berdasarkan Maqasid Syariah dan daruriyyat, RMB adalah sangat wajar diteruskan dengan cadangan penambahbaikan dari sudut piawaian Islam dalam mendirikan RMB ini agar ia sejajar dengan konsep Malaysia adalah sebuah negara Islam. Sebagai sebuah negara Islam yang terkehadapan, ruangan ini adalah penting untuk memberi cadangan piawaian Syariah yang sesuai bagi badan yang terlibat sebagai rujukan pembinaan RMB. Walau bagaimanapun, cadangan ini perlu dikaji sentiasa agar ianya menepati kehendak semasa, Maqasid Syariah dan ianya praktikal untuk digunakan oleh pihak kerajaan. Rumah yang berkonsepkan Islam tidak harus dilihat dari segi kaliografinya yang berkonsepkan seni bina Islam sahaja malah, struktur dan ciri pembinaan rumah itu sendiri haruslah lebih diutamakan agar ianya menepati Maqasid Syariah dan agar sifat sebuah keluarga yang harmoni dapat dinikmati dan seterusnya membawa kepada peranan sosial sekeliling .

2.4 Hierarki Keperluan Perumahan

Hierarki Keperluan Perumahan ini mengambil kira lima peringkat keperluan utama, berdasarkan teori keperluan Maslow. Setiap peringkat adalah berdasarkan keperluan asas yang penting untuk kelangsungan hidup manusia. Hierarki bermula dengan keperluan fisologi, yang dikaitkan dengan kemampuan, kemudian keselamatan, keperluan sosial dan pemenuhan diri, dan akhirnya, keperluan untuk penghargaan. Hierarki keperluan perumahan yang dicadangkan oleh (Bilal et al., 2019) apabila rumah memenuhi keperluan asas penghuninya, ia menyumbang kepada kepuasan dan kesejahteraan mereka. Namun, apabila sesebuah rumah tidak memenuhi keperluan penghuninya, ketidakpuasan hati mereka boleh mewujudkan keperluan tambahan pada tahap ini. (Pullen et al., 2015)

Orang kurang berkemungkinan untuk menyedari keperluan peringkat tinggi mereka sehingga mereka tidak dipenuhi. Contohnya, penduduk yang tinggal di pangsapuri dengan ruang kecil tidak begitu prihatin dengan sejarah reka bentuk pangsapuri. Mereka harus sedar bahawa keperluan tahap yang lebih tinggi hanya akan dipenuhi apabila keperluan yang paling rendah atau asas ini dipenuhi. Rajah 2.2 menunjukkan hierarki keperluan perumahan yang merujuk kepada teori hierarki keperluan. Keperluan perumahan hendaklah berdasarkan keperluan fisiologi individu, seperti kualiti rumah dan lokasinya. Sebaik-baiknya, perumahan haruslah berdekatan dengan tempat kerja, dan jenis pengangkutan yang ada harus dipertimbangkan. Sebuah rumah mestilah struktur kekal dengan pengudaraan yang baik, akses kepada air bersih, dan elektrik.

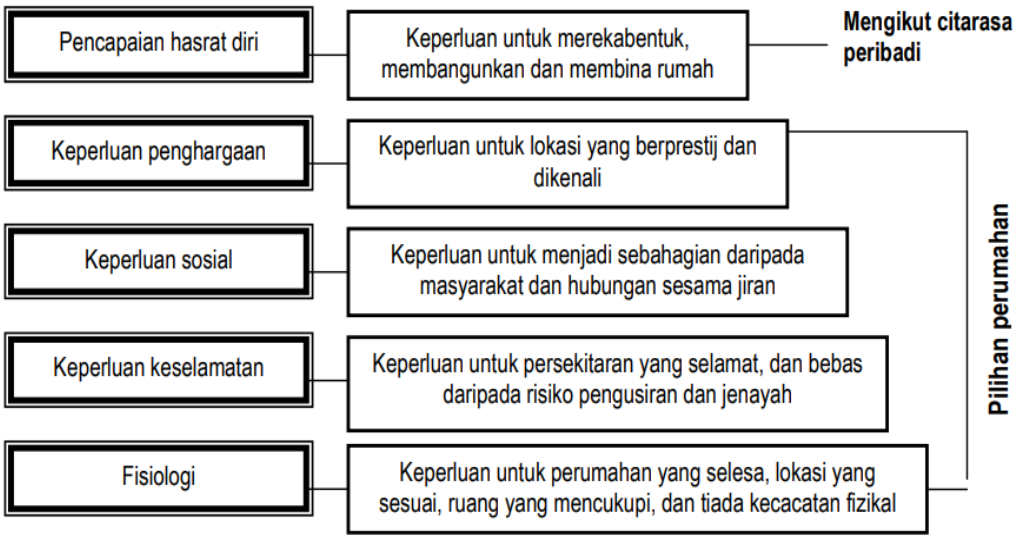
Saiz unit hendaklah mencukupi untuk bilangan orang dan keperluan mereka, termasuk bilik berasingan untuk jantina dan generasi yang berbeza. Sekiranya syarat minimum perumahan dipenuhi, penduduk akan dapat mencapai tahap seterusnya iaitu keperluan keselamatan. Ini termasuk keselamatan fizikal, emosi dan kewangan. Keadaan hidup mereka haruslah selamat, dengan struktur rumah yang baik dan sesuai. Di samping itu, kebanyakan penduduk lebih suka persekitaran kediaman yang terancang dan teratur di mana mereka akan berasa selamat untuk tinggal. Ini bermakna persekitaran yang selamat perlu bebas daripada ancaman jenayah dan risiko pengusiran. Apabila keperluan keselamatan dipenuhi, keperluan sosial akan mula muncul. Dalam persekitaran hidup, kita perlu menyayangi dan berhubung dengan keluarga dan rakan-rakan kita, dan kita mencari kawan dan mengambil bahagian dalam aktiviti yang dianjurkan dengan jiran kita.

Universiti Utara Malaysia

Tahap keperluan ini akan menjadi sangat penting bagi pendatang baru yang baru berpindah ke kawasan kejiranan baharu, kerana mereka telah memenuhi beberapa keperluan asas. Keperluan penghargaan boleh didapati dalam keinginan orang untuk reputasi, maruah, kuasa, dan penghargaan daripada orang lain. Dalam persekitaran kehidupan, keperluan penghargaan adalah berkaitan dengan keinginan untuk reputasi yang baik dan dihormati oleh jiran. Rakyat mahu dihormati dan dilihat sebagai kuat dan stabil. Mereka mahu dikenali dan dihormati maruah mereka. Mereka juga mahu dihargai dan mempunyai kuasa. Kehendak diri merujuk kepada keinginan untuk mencapai tahap kebahagiaan yang memuaskan dalam kehidupan seseorang. Dalam hierarki keperluan perumahan, ia merujuk kepada keperluan untuk mempunyai hak untuk tinggal di tempat yang memenuhi keutamaan peribadi kita sendiri. Pelbagai bentuk pemenuhan diri termasuk mereka bentuk dalaman rumah kita sendiri, dan mencipta rumah yang berdasarkan kehendak kita sendiri. Contoh penggunaan teori Hierarki Keperluan Maslow telah dikemukakan oleh Abraham Maslowmenyatakan dalam diri setiap indvidu terdapat lima (5) keperluan yang perlu dipenuhi seperti fisiologi, keselamatan, sosial, penghargaan diri dan pencapaian hasrat diri. Bila satu keperluan dicapai, keperluan yang seterusnya akan menjadi satu keperluan atau keutamaan seterusnya. Setiap individu akan memastikan tahap keperluan terendah dipenuhi terlebih dahulu seperti tempat perlindungan atau tempat tinggah RMB sebelum berusaha untuk memenuhi keperluan tahap yang lebih tinggi.

Rajah 2.2: Hierarki Keperluan Perumahan

Universiti Utara Malaysia



(Sumber : kajian Fang, 2005)

2.5 Konsep Wakaf

Wakaf merupakan pemberian harta daripada pemberi seikhlas hati untuk keperluan dan kepentingan orang ramai dimana pemberi hanya mensasarkan pahala yang berlipat ganda di akhirat. Hukum asal wakaf adalah harus dan telah dipersetujui oleh jumhur ulama fiqh iaitu Imam Hanafi, Imam Maliki, Imam Shafie serta Imam Hambali, akan tetapi ianya adalah wajib apabila berdepan dengan tiga perkara. Umat Islam tidak kira berharta atau tidak adalah disarankan mempraktikkan amalan berwakaf supaya pahala yang berpanjangan diperolehi berdasarkan tempoh pemanfaatan aset wakaf.

Wakaf juga ialah inisiatif untuk menjana, memindah dan mengagih kekayaan antara masyarakat Islam (Nurul Asykin Mahmood & Muhammad Hakimi Mohd Shafiai, 2013) .Strategi dan perancangan yang teliti dan teratur diperlukan untuk membangunkan harta wakaf dan tanah wakaf yang terbiar khususnya. Pihak *mutawalli*

Universiti Utara Malaysia

wajar memastikan harta wakaf tersebut dilestarikan secara kekal, sentiasa berkembang dan bermanfaat. Kelestarian merupakan kunci utama dalam melaksanakan sebarang bentuk pembangunan terhadap hartanah wakaf (Conference on Philanthropy for Humanitarian Aid, 2017). Rasulullah s.a.w bersabda dalam beberapa hadis bahawa amalan wakaf dikategorikan sebagai amal ibadat. Rasulullah s.a.w bersabda,

> *"Apabila matinya seseorang anak Adam, maka terhentilah amalannya kecuali tiga perkara iaitu kebajikan yang berpanjangan (sedekah jariah), ilmu yang dimanfaatkan dan anak soleh yang sentiasa mendoakan kesejahteraan untuknya."*
>
> *(Riwayat Muslim)*

Hadis daripada Anas bin Malik juga menjelaskan perkara sama,

> *"Akan mengikut mayat si mati tiga perkara, dua akan pergi dan yang tinggal hanya satu, yang mengikut mayat si mati ialah keluarganya, hartanya dan amalannya, keluarga dan hartanya akan pergi meninggalkannya, maka yang kekal ialah amalannya sahaja."*

Universiti Utara Malaysia

Terdapat dua kategori syarat sah harta wakaf melibatkan syarat harta sama ada sebelum dan selepas diwakafkan. Berdasarkan dapatan kajian (Arifson, 2020) , terdapat khilaf pada sifat fizikal harta wakaf itu. Ulama dalam mazhab Shafie dan Hambali menyarankan bahawa harta wakaf perlulah bersifat kekal dan dikategorikan sebagai harta tidak berubah hikmahnya serta dapat digunakan dalam tempoh panjang. Selain itu, harta wakaf juga dapat memberi pahala yang berpanjangan mengikut tempoh kewujudan harta tersebut.

Hal ini bertentangan dengan pendapat ulama mazhab Maliki dan Hanafi dimana mereka menyatakan bahawa harta wakaf memadai apabila dapat memberi manfaat dan tidak

semestinya berbentuk kekal. Dalam erti kata lain, pemberi wakaf bebas mewakafkan harta secara alih. Namun demikian, cadangan supaya harta yang tidak kekal tersebut ditukar kepada harta berbentuk kekal turut dikemukakan. Selain itu, harta wakaf perlu memenuhi syarat iaitu bermanfaat mengikut ketetapan syarak iaitu mestilah merupakan pemilikan penuh pemberi.

Namun begitu, syarat asas harta wakaf yang dipersetujui oleh sebilangan besar ulama adalah mempunyai sifat yang kekal. Harta itu tidak boleh dijual apabila pemilik asal secara sukarela menyerahkan harta tersebut untuk tujuan wakaf. Syarat kedua ialah perbuatan menyerahkan harta wakaf untuk diberi kepada orang lain sebagai hadiah atau untuk diwarisi adalah dilarang. Syarat terakhir ialah pemilik harta tidak dibenarkan menarik balik mahupun membatalkan hak pemilikan harta setelah keputusan untuk mewakafkannya diambil (Nurul Asykin Mahmood dan Muhammad Hakimi Mohd Shafiai, 2013).

Universiti Utara Malaysia

2.6 Perkembangan Pembangunan Wakaf Zaman Awal Islam

Tanah yang telah diwakafkan merupakan sejenis harta yang tergolong dalam kategori harta amanah dalam Islam. Harta wakaf perlu dibangunkan sebaiknya bagi memastikan manfaat harta wakaf dapat memberi kebaikan kepada ummah. Dalam Islam, perkembangan wakaf dilihat bermula pada era penghijrahan Rasulullah s.a.w ke Madinah. Penghijrahan Rasulullah s.a.w ke Madinah juga telah menjadikan pemerintahan kerajaan Islam lebih mantap. Penubuhan institusi baitulmal yang mengorganisasikan semua dasar dan polisi ekonomi negara dalam mentadbir dan menguruskan ekonomi Negara Madinah juga dilaksanakan.

Berdasarkan sejarah awal Islam, terdapat beberapa peristiwa bagaimana wakaf telah dijadikan wadah untuk meningkatkan pemilikan aset dan manfaat umat Islam secara kolektif. Terdapat sekurang-kurangnya tiga peristiwa penting yang menonjolkan aktiviti wakaf telah wujud sejak zaman awal Islam (Sahari et al., 2017). Pertama, menerusi peristiwa wakaf telaga *Bi'ru Rumat* oleh Sayyidina Uthman bin Affan RA, kedua, wakaf tanah di Khaibar oleh Sayyidina Umar Al-Khattab RA, dan ketiga, wakaf kebun kurma *Bayruha'* oleh Abu Talhah RA.

Sejarah perkembangan pembiayaan pembangunan harta wakaf pada era awal Islam melalui peristiwa pembelian sebuah telaga yang bernama *Bi'ru Rumat'* yang merupakan antara peristiwa sejarah kewujudan amalan wakaf. Menurut sejarah, Rasulullah s.a.w telah menganjurkan kepada para sahabatnya membeli telaga tersebut agar boleh diwakafkan seterusnya memberi kemudahan dan kebajikan kepada orang-orang di Madinah. Telaga itu telah memberi banyak manfaat kepada penduduk di kawasan sekitar terutamanya bagi tujuan minuman dan kegunaan harian. Sayyidina Uthman bin Affan RA telah membeli telaga tersebut dan kemudiannya mewakafkan untuk faedah umum. Peristiwa ini adalah asas kepada konsep wakaf yang tidak terhad kepada peribadi atau golongan tertentu (Norliza Md Nurudin, Hairunnizam, 2018) .

Sehingga hari ini, pengurusan harta wakaf yang bermula daripada telaga *Bi'ru Rumat'* yang ditadbir oleh kerajaan Arab Saudi melalui Kementerian Pertanian Saudi telah menghasilkan keuntungan yang berlipat ganda melalui hasil ladang kurma yang telah memasuki pasaran antarabangsa. Hasil daripada keuntungan telah dibahagikan kepada dua bahagian. Berdasarkan kepada sejarah perlaksanaan wakaf oleh Sayyidina Uthman bin Affan RA ini, dapat dibuktikan bahawa KPPTW telah wujud dan telah

Universiti Utara Malaysia

dilaksanakan sejak zaman Rasulullah s.a.w lagi menerusi pewakafan aset bernilai dan seterusnya dapat memberikan manfaat berpanjangan. Bukti sejarah ini menunjukkan bahawa pembangunan tanah wakaf dengan menggunakan kaedah pembiayaan yang efektif dan produktif dapat memberikan pulangan hasil yang boleh memajukan ekonomi ummah sejagat.

Peristiwa kedua yang memaparkan sejarah bermulanya amalan wakaf pada zaman awal Islam juga berlaku hasil daripada nasihat Rasulullah s.a.w sendiri kepada Sayyidina Umar al-Khattab RA. Berdasarkan kepada peristiwa tersebut, Rasulullah s.a.w untuk mengetahui bagaimana tanah yang diperolehnya di Khaibar boleh digunakan sebaiknya. Rasulullah s.a.w telah mengesyorkan agar Sayyidina Umar al-Khattab RA memegang aset tanah tersebut (tetapi tidak boleh dijual, dihadiahkan atau diwarisi) dan memberi sedekah hasil daripada pendapatannya bagi kegunaan umum. Maka, ini adalah bermaksud kepada tuntutan wakaf. Secara terperinci, hadis berkenaan peristiwa ini berbunyi begini, maksudnya:

Universiti Utara Malaysia

> *"Daripada Ibn Umar RA dia berkata: "Umar telah mendapat sebidang tanah di Khaibar, lalu dia datang kepada Nabi SAW untuk meminta pandangan tentang tanah itu, maka katanya: Wahai Rasulullah, sesungguhnya aku mendapat sebidang tanah di Khaibar, di mana aku tidak pernah mendapat harta yang lebih berharga selain daripadanya (walhal aku bercita-cita untuk mendampingkan diri kepada Allah SWT, apakah yang hendak diperintahkan kepadaku dengannya?" Maka sabda Rasulullah SAW kepadanya: "Jika engkau hendak, tahanlah (bekukan) tanah itu, dan sedekahkan manfaatnya." Maka Umar pun sedekahkan manfaatnya, dengan syarat tanah (maukuf) itu tidak boleh dijual beli, tidak dihibahkan (beri) dan tidak diwariskan (pusaka). Tanah itu dia wakafkan ke atas fakir miskin, kaum kerabat, memerdekakan hamba sahaya, sabilillah, ibnu sabil dan tetamu. Dan tidak ada halangan bagi orang yang menguruskan (yang diberi kuasa menjaganya yakni Nazir) untuk mengambil upah sebahagian darinya dengan cara yang wajar, dan mengambil upahnya tanpa menganggap bahawa tanah itu miliknya sendiri."*

(Riwayat al-Bukhari, no. 1257)

Peristiwa wakaf ketiga juga diriwayatkan telah berlaku hasil daripada nasihat Rasulullah s.a.w juga kepada sahabat Baginda s.a.w yang bernama Abu Talhah RA. Nasihat tersebut menumpukan kepada amalan kebajikan yang boleh dilakukan dengan cara berwakaf. Berdasarkan kepada riwayat yang diceritakan bahawa antara matlamat sesuatu amalan wakaf adalah untuk mendapatkan keredhaan Allah SWT melalui tindakan mewakafkan apa yang boleh memberi manfaat. Daripada kisah ini, Abu Talhah RA mempunyai kebun kurma *Bayruha'* yang paling disayangi. Beliau berusaha untuk mencapai kebajikan yang sempurna sebagaimana dikatakan Allah SWT dengan mewakafkannya kepada kaum kerabat dan anak-anak saudaranya. Secara terperinci diriwayatkan oleh Anas RA yang bermaksud:

> *"Daripada Anas RA dia berkata: "Abu Talhah RA seorang Ansar yang paling banyak hartanya di Madinah. Harta yang paling disayanginya ialah kebun kurma Bayruha'. Bayruha' ini berhadapan dengan masjid. Dan Rasulullah SAW sering memasukinya dan meminum air yang segar di dalamnya. Maka, ketika diturunkan ayat ini (maksudnya); "Kamu sesekali tidak akan sampai kepada kebajikan yang sempurna sebelum kamu membelanjakan sebahagian harta yang kamu sayangi." Maka, pergilah Abu Talhah kepada Rasulullah SAW kata dia: "Sesungguhnya Allah SWT berfirman dalam kitabnya: "Kamu sesekali tidak akan sampai kepada kebajikan yang sempurna sebelum kamu membelanjakan sebahagian harta yang kamu sayangi." Sesungguhnya, harta yang paling aku sayangi ialah Bayruha'. Dan Bayruha' itu aku sedekahkan kerana Allah SWT yang aku harapkan kebaikannya dan simpanannya di sisi Allah SWT. Maka, tentukanlah sedekah itu sebagaimana engkau sukai wahai Rasulullah SAW." Rasulullah SAW bersabda: "Sungguh elok, itulah harta yang menguntungkan, itulah harta yang menguntungkan. Aku telah mendengar apa yang engkau katakan mengenai Bayruha' itu. Sesungguhnya, aku berpendapat agar engkau menjadikannya sebagai sedekah bagi kaum kerabat." Lalu Abu Talhah menjadikannya sebagai wakaf bagi kaum kerabatnya dan anak-anak saudaranya."*

(Riwayat al-Bukhari, no. 4189)

Melalui tiga peristiwa tersebut, dapat dibuktikan bahawa amalan berwakaf telah dilakukan pada zaman Rasulullah SAW dan para sahabat bermula zaman awal Islam lagi. Kaedah berwakaf yang telah ditonjolkan pada zaman awal Islam juga menunjukkan bahawa wakaf boleh dilaksanakan dengan pelbagai cara. Antaranya ialah kaedah wakaf secara khas seperti amalan wakaf yang telah berlaku melalui nasihat Rasulullah SAW kepada para sahabat untuk mewakafkan tanah bagi kelangsungan manfaat harta tersebut.

Selepas zaman Rasulullah SAW dan berakhirnya zaman pemerintahan Khulafa' al-Rashidin, tamadun Islam beralih kepada sistem pemerintahan kerajaan Islam yang bermula dengan zaman Kerajaan Bani Umayyah. Amalan wakaf turut dilaksanakan pada zaman ini yang juga dikenali sebagai zaman kegemilangan Islam atau zaman keemasan. Tahap pemerintahan kerajaan Bani Umayyah terbahagi kepada dua iaitu di Damsyik dan Andalus.

Universiti Utara Malaysia

Semasa zaman kerajaan ini, perkembangan wakaf dilihat semakin baik dan lebih tersusun. Sejarah turut membuktikan amalan berwakaf bukan hanya dilakukan oleh orang awam tetapi juga oleh pihak pemerintah dan keluarga diraja (Syahredzan Johan, 2019). Pada zaman tersebut, Permaisuri Zubaidah, isteri kepada Khalifah Harun al-Rasyid dikatakan telah mewakafkan segala hartanya untuk menyediakan jalan yang selamat dan mudah untuk tujuan perjalanan menunaikan haji dari Baghdad ke Mekah

(Iman & Mohammad, 2017) . Di samping itu, dilaporkan juga terdapat banyak tanah pertanian yang diwakafkan pada zaman tersebut sehingga separuh daripada tanah di

Algeria pada pertengahan kurun ke sembilan belas Masihi adalah tanah wakaf (Rashid et al., 2018)

Selepas kejatuhan kerajaan Bani Umayyah, sistem pemerintahan khalifah dalam tamadun Islam disambung oleh zaman Kerajaan Abbasiyyah. Semasa zaman kerajaan Islam ini, pentadbiran wakaf diletakkan di bawah pengurusan yang terdiri daripada hakim dan pegawai daerah yang dilantik. Harta wakaf pula diselia oleh hakim dan pegawai yang dilantik sebagai pemegang amanah dimana tugas hakim dan mahkamah hanyalah untuk membuat pemeriksaan ke atas harta wakaf. Hal ini dapat dibuktikan melalui hakim-hakim di zaman Abbasiyyah telah terlibat secara langsung dengan pentadbiran wakaf (Mohd. Daud Bakar, 1999).

Selain itu, timbul juga pendekatan baru ke arah penyatuan pentadbiran wakaf di peringkat pusat. Cubaan pertama telah dibuat pada oleh Khalifah Mu'izz daripada kerajaan Fatimiyyah di Mesir untuk meletakkan segala urusan pengurusan, pentadbiran dan pemeriksaan harta wakaf di bawah bidang kuasa baitulmal pusat. Terdapat beberapa faktor pendekatan tersebut digunakan antaranya ialah faktor politik iaitu pihak sultan ingin melemahkan kekuatan pihak daerah dari segi ekonomi. Sehubungan itu, kekuatan pihak daerah menjadi lemah dan tidak berkemampuan menjalankan penentangan kepada kerajaan pusat. Pemusatan juga disebabkan oleh faktor-faktor lain dan pendekatan ini tidak berjaya dan telah dihapuskan oleh Salahuddin al-Ayyubi .

Selepas kejatuhan zaman Abbasiyyah, kerajaan Islam Uthmaniyyah pula muncul. Pada zaman ini, tanah wakaf yang diterajui oleh pemerintahan zaman Uthmaniyyah sangat luas. Tiga perempat daripada tanah kerajaan Uthmaniyyah merupakan tanah wakaf dan amalan ini juga berlaku di negara-negara lain (Raadiyah Abdullah, 2020) .Namun,

kejatuhan empayar Uthmaniyyah di Turki menjadi titik permulaan kepada keruntuhan institusi wakaf yang telah menjadi ikutan daripada aspek amalan, perlaksanaan dan pengurusan dalam kalangan negara-negara Islam (Daud et al., 2022). Proses wakaf menjadi rumit dan keadaan semakin parah apabila Turki diperintah oleh Kamal Atartuk. Ramai calon yang bertanding kerusi parlimen telah menjadikan agenda penghapusan institusi wakaf sebagai manifesto utama. Niat utama parti pemerintah pada masa itu iaitu Parti Rakyat adalah untuk mendapat kekayaan cepat melalui penjualan harta wakaf(Arifson, 2020).

Namun, selepas kejatuhan pemerintah Kamal Atartuk, kegemilangan wakaf kembali semula. Sejarah pengurusan pembiayaan harta wakaf di negara Islam seperti di Asia Barat dapat dilihat apabila Turki dan Mesir telah melaksanakan dan menguruskan institusi wakaf dengan jayanya, khususnya dalam hal-hal yang berkaitan dengan sosial dan ekonomi iaitu menerusi usaha pembiayaan kebajikan dan pembangunan negara (Kamarulzaman Sulaiman, 2005). Jabatan Wakaf telah ditubuhkan kembali di Turki untuk melaksanakan pembangunan ekonomi dan juga menjalankan fungsi yang sama seperti Perbadanan Wakaf Mesir. Pengurusan pembangunan harta wakaf di Turki merangkumi aspek berkaitan dengan pertanian, perumahan, perindustrian, perdagangan dan perkhidmatan kebajikan. Jabatan ini juga telah mencapai kejayaan yang cemerlang dalam bidang perkhidmatan, kebajikan dan pendidikan serta peranan pihak masyarakat juga tidak kurang hebatnya. Institusi wakaf Sulaimani di Istanbul merupakan salah satu contoh peranan wakaf yang telah berjaya dijalankan (Nik Mustapha Nik Hassan, 1999).

Pada zaman itu juga, pengurusan wakaf di Mesir turut melalui fasa kegemilangan apabila kerajaan telah menubuhkan sebuah Perbadanan Wakaf Mesir yang ditugaskan

Universiti Utara Malaysia

untuk mentadbir, mengawal dan mengembangkan harta tanah wakaf mengikut lunas-lunas dan dasar pembangunan negara tersebut. Agensi kerajaan ini bertanggungjawab bagi menolong mengurangkan masalah kesesakan penduduk. Ia juga telah menjalankan usaha-usaha membasmi peranan orang tengah yang sentiasa menguasai pasaran dalam kaedah monopoli. Mesir telah berjaya mengembangkan potensi wakafnya melalui penglibatan Yayasan Wakaf yang berada di bawah Kementerian Wakaf Mesir. Yayasan ini tertumpu kepada pembangunan harta wakaf seperti mendirikan kilang antaranya kilang permaidani di Iskandariah yang membekalkan permaidani dan sejadah ke seluruh masjid di Mesir termasuk hotel-hotel. Selain itu, yayasan ini juga terlibat dalam projek pertanian dan aktiviti pelaburan bagi menjana dana wakaf untuk perkembangan agama Islam di Mesir (Abdul Halim Ramli & Kamarulzaman Sulaiman, 2006).

Elemen pembangunan harta wakaf turut meliputi isu pelaburan dan pengembangan harta wakaf di mana turut menyaksikan wakaf ditadbir di peringkat daerah sehinggalah ia ditukar kepada pentadbiran pusat (Mohd. Daud Bakar, 1999). Oleh hal demikian, pada zaman awal Islam hingga zaman kegemilangan Islam membuktikan bahawa aktiviti berwakaf telah diaplikasikan dengan kaedah pembangunan yang bersesuaian bagi memastikan manfaat harta wakaf akan berterusan. Aspek pembiayaan dalam pembangunan harta wakaf turut diberikan penekanan dalam memastikan kelangsungan manfaat wakaf agar dapat terus menerus disalurkan kepada ummah. Hal ini dapat dibuktikan dengan penubuhan badan-badan tertentu pada zaman awal Islam dan zaman kegemilangan Islam bagi memastikan harta wakaf yang ada dapat diselenggara dengan baik.

Universiti Utara Malaysia

2.7 Perkembangan Pembangunan Wakaf di Asia Tenggara

Perkembangan pembangunan harta wakaf khususnya yang melibatkan tanah wakaf di Asia Tenggara meliputi banyak negara. Namun, untuk bahagian ini negara yang akan menjadi tumpuan perbincangan ialah negara Indonesia, Singapura dan Brunei sahaja. Pemilihan negara-negara tersebut adalah berdasarkan kepada faktor sejarah terbuktinya wujud amalan wakaf lebih awal berbanding negara-negara lain di Asia Tenggara, serta melihat kepada jumlah masyarakat beragama Islam yang lebih ramai di negara-negara tersebut.

Perkembangan amalan wakaf di Indonesia seiring dengan perkembangan dakwah Islam di Nusantara. Para ulama telah mengajar dan mendidik masyarakat berkaitan ilmu wakaf selain berdakwah. Hal ini terbukti dengan pembinaan masjid di atas tanah wakaf. Pentadbiran dan pengurusan wakaf di Indonesia agak berkembang pesat dengan wujudnya Tabung Wakaf Indonesia (TWI). Ia berfungsi sebagai pengelola wakaf atau Nazir wakaf. TWI merupakan badan yang bertanggungjawab dalam menguruskan semua aktiviti wakaf di Indonesia sama ada dalam bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan keagamaan. TWI diwujudkan berperanan sebagai lembaga Nazir wakaf dengan model lembaga kewangan yang dapat melakukan kegiatan pembangunan harta wakaf dan mengumpul dana wakaf untuk keperluan masyarakat, sekali gus mendorong pembangunan sosial dan pembangunan ekonomi.

TWI menjadi satu wahana ke arah membimbing Bank Wakaf di Indonesia bagi memudahkan mana-mana pihak melakukan wakaf harta mereka. Kini, perjalanan sejarah wakaf terus berkembang mengikut perubahan zaman. Hari ini terdapat pelbagai inovasi yang relevan turut dilaksanakan di Indonesia seperti kaedah wakaf wang, wakaf

Universiti Utara Malaysia

Hak Kekayaan Intelektual (HAKI) 21 dan lain-lain. Perhatian yang khusus dalam perlaksanaan wakaf di Indonesia kini terbukti apabila wujudnya Undang-undang No. 41 tahun 2004 tentang Wakaf dan PP No. 42 tahun 2006 tentang perlaksanaannya (Mustafa Edwin Nasution & Uswatun Hasanah, 2006). Melalui kewujudan undang-undang tersebut, secara langsung dapat memperkasa dana wakaf dan menggerakkan ekonomi selaras dengan syariat Islam. Keuntungan dan hasil ekonomi ini dapat dimanfaatkan kepada masyarakat secara umum. Hal ini membuktikan bahawa aktiviti wakaf mempunyai peranan tersendiri dalam sistem pentadbiran di Negara Indonesia.

Dalam konteks pengurusan wakaf di Singapura, terdapat badan pentadbiran yang khusus dalam mentadbir urusan wakaf ini. Badan pentadbiran tersebut adalah Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) yang dilantik sebagai pemegang amanah tunggal secara rasmi. Dalam usaha melicinkan pentadbiran pembangunan harta wakaf di Singapura, kesemua harta wakaf yang terdapat di negara tersebut telah diamanahkan kepada MUIS yang telah ditubuhkan pada 1 Julai 1968 di bawah Akta Pentadbiran Hukum Islam *Administration of Muslim Law Act* (AMLA). Menurut AMLA, pembahagian aset wakaf di Singapura melibatkan dua kategori utama, iaitu wakaf am dan wakaf khas, sama seperti yang diamalkan di Malaysia.

MUIS memainkan peranan penting dalam usaha menjaga kepentingan kesemua aset wakaf di Singapura. Tindakan ini dianggap wajar kerana terdapat aset wakaf yang diurus tadbir oleh pemegang amanah secara individu tidak mampu menanggung kos perbelanjaan terhadap aset wakaf tersebut. Oleh yang demikian, pemegang amanah harta wakaf (secara individu) akan mengambil jalan penyelesaian dengan membuat penjualan aset wakaf kepada individu lain (Hydzulkifli Hashim Omar dan Asmak Ab

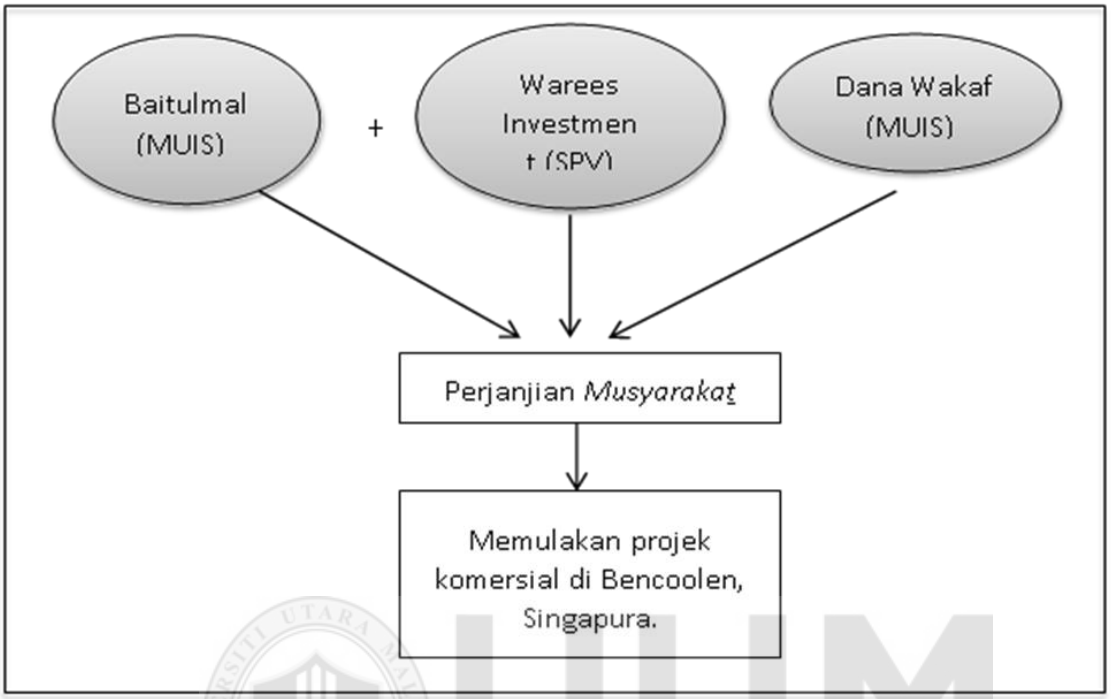
Universiti Utara Malaysia

Rahman, 2015). Dalam usaha memantapkan bidang kuasa pentadbiran unit strategik tersebut, MUIS telah membuat pembahagian unit tersebut kepada dua sektor. Kedua-dua unit tersebut akan dipantau pengurusan pentadbirannya oleh MUIS sendiri (Hydzulkifli Hashim Omar, 2015).

Harta wakaf di Singapura yang melibatkan tanah wakaf kebanyakannya mempunyai keluasan yang terhad serta mempunyai nilai yang tinggi sekiranya dibangunkan. Justeru itu, strategi yang terbaik perlu diatur dalam membangunkan tanah wakaf yang terhad itu. Antara KPPTW yang telah diaplikasikan oleh Singapura adalah dengan menggunakan instrumen sukuk. Kaedah pembiayaan pembangunan melalui instrumen ini telah melibatkan dua konsep yang utama (Shamsiah Abdul Karim, 2010). Penerbitan sukuk musyarakat untuk projek pembiayaan pembangunan semula di Bencoolen, Singapura dapat dilihat dengan lebih jelas melalui Rajah 2.3:

Universiti Utara Malaysia

Rajah 2.3: Penerbitan Sukuk Musyarakat Bagi Projek Di Bencoolen, Singapura



(Sumber: Hydzulkifli Hashim Omar, 2015)

Universiti Utara Malaysia

Rajah 2.3 menunjukkan kaedah perlaksanaan instrumen sukuk dalam pembiayaan hartanah wakaf di Singapura yang melibatkan pembangunan semula aset wakaf yang terletak di Bencoolen Singapura. Proses permulaan perlaksanaan kaedah pembiayaan ini adalah melalui pihak baitulmal (MUIS), Warees Pte. Ltd.(SPV) dan tabung dana wakaf (MUIS) telah memeterai suatu kontrak perjanjian bertujuan untuk membangunkan aset wakaf yang terletak di Bencoolen Street (Hydzulkifli Hashim Omar, 2015). Proses pembangunan tanah wakaf ini melibatkan penggunaan dua kontrak syariah yang utama, iaitu kontrak musyarakat dan kontrak ijarah. Suatu mekanisme khusus telah diwujudkan yang dikenali sebagai *Special Purpose Vehicle*

(SPV). Pendekatan kaedah pembiayaan yang telah dilaksanakan ini dilihat berjaya dalam menguruskan tanah wakaf yang terhad di negara tersebut seterusnya bertindak sebagai penyaluran manfaat berterusan harta wakaf kepada masyarakat Islam di negara tersebut.

Tuntasnya, hasil penggunaan kaedah pembiayaan pembangunan terhadap harta wakaf di Singapura dilihat berjaya dengan penganugerahan anugerah kewangan Islam Syeikh Mohammad bin Rashid al-Makhtoum yang diterima oleh MUIS sebagai sebuah negara yang pertama di dunia memanfaatkan sukuk dalam membangunkan hartanah wakaf mereka (Shamsiah Abdul Karim, 2010). Hal ini membuktikan perlaksanaan instrumen wakaf dalam pembangunan yang bersifat kontemporari dapat menjadikan tanah wakaf lebih produktif dan memberi nilai pelaburan yang lebih banyak manfaatnya.

Seterusnya, perkembangan pembangunan wakaf di Negara Brunei Darussalam juga mempunyai sejarah dan pengurusannya tersendiri. Pengurusan harta wakaf di negara tersebut diletakkan di bawah pengurusan sebuah badan yang bergelar Majlis Ugama Islam Brunei (MUIB) yang berperanan sebagai pemegang amanah wakaf (Harun Junid, 2012). Justeru itu, dalam mengendali dan mentadbir segala urusan pentadbiran harta wakaf tersebut, satu bahagian iaitu Bahagian Baitul Mal dan wakaf telah diwujudkan. Antara usaha yang telah dan akan terus dilaksanakan oleh MUIB dengan kerjasama Jabatan Hal Ehwal Masjid, Kementerian Hal Ehwal Ugama ialah untuk memastikan barang-barang yang telah diwakafkan oleh orang ramai di masjid-masjid, surau-surau dan balai-balai ibadat di seluruh negara direkodkan ke dalam senarai daftar harta wakaf di MUIB. Penyenaraian harta-harta wakaf berkenaan adalah perlu dan mustahak bagi memastikan harta wakaf berkenaan dipelihara dan dijaga dengan baik dan terjamin serta

dapat memberi manfaat secara berterusan selain untuk memastikan data wakaf dapat disimpan dengan sempurna serta teratur dari masa ke semasa dan dapat menjadi sumber rujukan di masa akan datang (Harun Junid, 2012).

Oleh hal demikian, dalam usaha merancakkan lagi aktiviti wakaf, MUIB secara berterusan memberi maklumat dan kefahaman mengenai tatacara atau prosedur berwakaf bagi mengemaskan lagi pentadbiran dan pengurusan harta wakaf tersebut sebelum dimanfaatkan oleh orang ramai (Mohammad Adly Kashfullah Mohd Jaafar, 2011). Kini, MUIB telah berjaya membangunkan beberapa buah masjid wakaf melalui pembiayaan yang diperuntukkan oleh kerajaan serta hasil derma daripada orang perseorangan dan orang ramai. Beberapa buah bangunan, rumah pangsa dan rumah kedai juga turut dibangunkan dan menjadi aset pelaburan melalui hasil daripada sewaan bangunan berkenaan (Harun Junid, 2012).

Berdasarkan perbincangan, amalan berwakaf yang dilaksanakan oleh negara Indonesia, Singapura dan Brunei dapat dibuktikan dengan wujudnya kaedah pembiayaan pembangunan yang tersendiri. Singapura telah melaksanakan KPPTW dengan menggunakan instrumen sukuk dan turut menjadi rujukan kepada negara-negara lain. Selain itu, terdapat juga pembangunan wakaf seperti kaedah *istibdal*, musyarakat dalam memastikan pembangunan tanah wakaf dapat dilakukan dengan baik. Tuntasnya, dapat disimpulkan bahawa kaedah pembiayaan merupakan satu elemen penting yang perlu difikirkan dalam memastikan pembangunan tanah wakaf khususnya dapat dilakukan dengan pembangunan yang lebih berevolusi dan dapat menyalurkan manfaat yang lebih menyeluruh.

2.8 Perkembangan Pembangunan Tanah Wakaf di Malaysia

Islam merupakan suatu elemen yang sangat penting dan signifikan dalam membincangkan tamadun Melayu yang kini dikenali sebagai negara Malaysia. Hal ini adalah kerana, Islam banyak mempengaruhi perkembangan Tamadun Melayu. Kesan dan nilai Islam dapat ditemui pada hampir segenap aspek dalam kehidupan masyarakat dan tamadun Melayu (Nizaita Omar, 2006). Islam telah bertapak dan mempengaruhi cara kehidupan masyarakat Melayu di Semenanjung Tanah Melayu sejak dua atau tiga abad sebelum kehadiran penjajahan Kristian (Gullick, 1965).

Hal ini dapat dibuktikan dengan pelbagai usaha untuk memartabatkan peranan wakaf dalam pembangunan sosio-ekonomi ummah khususnya di Malaysia terus diperkuat dan diperhebatkan lagi apabila MAIN selaku pemegang amanah tunggal harta wakaf dengan kerjasama agensi Kerajaan Pusat, seperti Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) dan Yayasan Wakaf Malaysia (YWM), telah menggembleng usaha secara bersepadu merencana pelan pembangunan berteraskan konsep wakaf dalam sektor yang dapat memberikan sumbangan untuk kebajikan dan kemajuan sosio-ekonomi. Cara ini lebih bersistematik dan bersepadu bagi menghasilkan pulangan yang berlipat ganda.

Justeru, kaedah pembangunan terhadap tanah wakaf sememangnya perlu difikirkan secara serius memandangkan kategori harta wakaf ini merupakan harta wakaf yang sangat berpotensi. Di Malaysia, sehingga November 2014 terdapat sejumlah 11,091.82 tanah yang terdiri dari wakaf am dan wakaf khas. Bilangan keluasan tanah wakaf am merangkumi 4,836.50 hektar dan selebihnya sebanyak 6,255.33 hektar merupakan tanah wakaf khas yang bernilai sebanyak RM1,177,084,450.59. Jumlah ini dianggarkan meningkat mengikut tahun semasa memandangkan tiada data terkini dikeluarkan.

Universiti Utara Malaysia

Jumlah keseluruhan data tanah wakaf yang paling tepat sememangnya sukar diperolehi memandangkan terdapat kekangan tersendiri pihak MAIN bagi menentukan jumlah tersebut. Namun, secara hakikatnya tanah wakaf di Malaysia semakin bertambah dari tahun ke tahun.

Pembangunan tanah wakaf merupakan suatu metod pembangunan wakaf yang berkesan dalam memastikan hasrat pewakaf terlaksana. Namun, lazimnya dalam mencapai hasrat tersebut, projek pembangunan harta wakaf memerlukan sumber pembiayaan yang agak besar dan hal ini mungkin tidak mampu dipikul oleh pihak pemegang amanah wakaf secara bersendirian kecuali dengan kerjasama daripada pelbagai pihak. Justeru, kaedah pembiayaan yang telah dilaksanakan oleh MAIN dalam pembiayaan pembangunan tanah wakaf perlu dikaji agar dapat memberi gambaran dan contoh terbaik kepada institusi lain. Maka, kajian ini dilihat relevan untuk dikaji bagi memberi gambaran yang jelas berkaitan pembangunan instrumen wakaf di Malaysia.

Universiti Utara Malaysia

2.9 Kategori Tanah Wakaf

Dalam menentukan kesinambungan kajian kaedah instrumen wakaf dalam membina RMB, pengkaji harus mengenal pasti jenis-jenis wakaf, malah terdapat harta yang harus diwakafkan seperti harta tak alih dan harta alih (Asharaf M.R dan Jalil A, 2017). Harta tak alih melibatkan tanah dan bangunan manakala harta alih pula berbentuk wang tunai, saham dan sebagainya. Para ulama mencapai persetujuan bahawa harta tak alih adalah sah kerana ia memenuhi prinsip utama wakaf (al-Nawawi, t.t: 378) (Mustafa al-Khin et al., 2009).

2.9.1 Tanah Wakaf Am

Wakaf am dikategorikan dalam dua bahagian:

(a) Harta tidak alih *('aqar)* yang mempunyai sifat fizikalnya *('ayn)* kekal seperti tanah dan bangunan. Ulama Fiqh telah bersepakat ianya adalah harus untuk memberi wakaf harta seperti ini (Norsiah bt. Sulaiman dan Farahdina Abdul bt. Manaf, 2018).

Wakaf am merupakan mana-mana bentuk harta wakaf yang disumbangkan untuk kebajikan atau khayrat umum tanpa memilih mana-mana benefisiari khusus (sama ada terdiri daripada individu ataupun mana-mana organisasi atau institusi) ataupun bagi tujuan khusus. Aktiviti wakaf daripada kategori ini boleh diaplikasikan untuk perkara-perkara atau tujuan-tujuan kebajikan umum yang dapat menjernihkan lagi imej Islam dan masyarakatnya, contohnya tindakan individu mewakafkan tanah untuk umat Islam secara umum dan untuk tujuan kebajikan. Pewakaf tidak mensyaratkan sebarang syarat kepada harta yang diwakafkan (Asmak Ab Rahman).

Universiti Utara Malaysia

2.9.2 Tanah Wakaf Khas

Tanah wakaf ini bersifat khusus apabila pewakaf menentukan wakaf yang disumbangkan untuk tujuan-tujuan khusus ataupun benefisiari-benefisiari tertentu. Dalam perwakafan khas, seseorang pewakaf telah menetapkan pemilik selepasnya atau tujuan dia mewakafkan tanah itu. Sebagai contoh, pewakaf telah menetapkan bahawa tanah yang diwakaf untuk perkuburan atau mewakafkan tanah untuk orang miskin.

Selain itu, kategori wakaf ini juga merangkumi *wakaf musytarak* dan *wakaf irsad*. *Wakaf musytarak* dikenali sebagai wakaf campuran antara *wakaf khayri* dan *wakaf dhurri*. *Wakaf musytarak* bererti wakaf yang sebahagian manfaatnya diberikan kepada

ahli atau keluarga dan sebahagiannya untuk masyarakat umum. Contohnya, wakaf tanah pertanian di mana sebahagian daripada hasilnya ditujukan untuk anak cucu sementara sebahagian lagi untuk tujuan umum. Wakaf ini diwujudkan melalui *istibdal* dan saham wakaf.

Dalam pada itu, *wakaf irsad* bererti wakaf yang dilakukan oleh pihak pemerintah dengan mewakafkan harta-harta milik Baitulmal sama ada harta alih dan harta tak alih untuk kepentingan umum. Ini dapat dilihat seperti aktiviti dana atau tanah milik Baitulmal yang digunakan dalam pembinaan masjid, institusi pendidikan, hospital dan sebagainya. Terdapat beberapa jenis wakaf kontemporari dan bersifat semasa sebagai tambahan kepada bentuk-bentuk wakaf tradisional yang sedia ada iaitu wakaf tunai, wakaf saham, dan saham wakaf. Wakaf dalam bentuk saham ini adalah diharuskan oleh syarak kerana ianya selaras dengan prinsip dan konsep wakaf dalam Islam (Abd. Shakor bin Borham, 2011).

Universiti Utara Malaysia

2.9.3 Tanah Wakaf Irsad

Wakaf irsad berasal daripada dua patah perkataan Arab yang digabungkan iaitu وقف dan ارصاد yang merujuk kepada pewakafan harta daripada pihak pemerintah dan juga daripada badan-badan ataupun organisasi tertentu (al-Moshaiqih t.th.). Menurut Al Zarqa (1997), Mustafa al-Khin et al. (2009: 221), Abu Zuhrah (2005: 113) dan Siti Mashitoh et al. (2007), tanah *wakaf irsad* pada dasarnya daripada tindakan pemerintah yang bertindak mewakafkan harta-harta alih atau harta tak alih. Sebagai contohnya institusi pendidikan, hospital, pembinaan masjid-masjid dan lainnya yang berkepentingan orang ramai.Kefahaman penyelidik mengenai wakaf irsad adalah Kerajaan perlu berperanan dan memainkan tiga fungsi utama sebagai pemerintah

dengan memastikan keadilan sosial, menjamin keadilan ekonomi, dan memberi perlindungan dan keselamatan kepada rakyatnya . Bagi memastikan keadilan sosial dicapai, kerajaan perlu memastikan rakyat dapat menikmati keperluan asas hidup, termasuklah mereka yang berada bawah paras kemiskinan terutamana yang tidak memiliki rumah mahupun tempat tinggal . Keperluan asas hidup seperti makanan, tempat tinggal, pendidikan serta kesihatan adalah perkara penting yang perlu diselesaikan bagi memastikan rakyat hidup secara harmoni dan dapat mengatasi masalah ketidakcukupan RMB di Negeri Johor

Johor merupakan negeri di penghujung Benua Asia yang mempunyai lokasi strategik serta penting dalam sejarah pembangunan ekonomi Malaysia kerana diapit oleh koridor ekonomi utama iaitu Iskandar Malaysia dan Wilayah Pembangunan Ekonomi Pantai Timur. Justeru itu apabila Negeri Johor semakin menyumbang kepada ekonomi negara yang agak pesat, berlaku migrasi rakyat dari luar bandar yang berpindah ke bandar untuk merisik peluang pekerjaan dan kemudahan terutamanya di daerah Johor Bharu. Oleh hal yang demikian, migrasi ini telah menyumbang kepada peningkatan permintaan RMB di Negeri Johor semakin tinggi (Femi dan Khan, 2014; Shuib, 2010). Hal ini berpunca daripada peningkatan bilangan masyarakat yang ingin tinggal di bandar. Antara sebab individu membuat keputusan menetap di bandar kerana faktor tawaran pekerjaan, kemudahan prasarana serta akses terhadap kemudahan awam. Hal ini menjadikan bilangan perumahan tersedia menjadi terhad dimana golongan berpendapatan rendah terpaksa memilih apartmen sebagai pilihan perumahan mereka (Zainun, 2011).

Universiti Utara Malaysia

Menurut Pozdena (1988), kadar permintaan perumahan bukan ditentukan hanya berdasarkan penilaian terhadap peningkatan populasi masyarakat tetapi perlu ambil kira hubungan antara penduduk. Maka, kajian tentang proses pembentukan isi rumah, bilangan isi rumah dan komposisi isi rumah perlu dilaksanakan (Vajiranivesa, 2008). Carliner (2003) pula menyatakan bahawa permintaan perumahan merupakan faktor utama dengan peningkatan dalam kadar bersih pembentukan isi rumah selain membuat hujahan bilangan pembentukan isi rumah bersamaan bilangan unit perumahan yang diperlukan. Pelbagai alternatif digerakkan dalam merekodkan permintaan perumahan di Malaysia yang merangkumi kaedah Purata Bergerak Bersepadu Autoregresif (ARIMA) dan Rangkaian Neural Tiruan (ANN) dengan keperluan data yang lengkap. Merujuk kepada Suruhan Jaya Negeri Johor (SUK), data keseluruhan permintaan perumahan sehingga kini adalah tidak tepat kecuali bagi rumah kos rendah yang direkodkan melalui bilangan permohonan yang telah dipersetujui oleh pihak berkuasa tempatan. Maka, isu kekurangan RMB dilihat masih tidak mencukupi terutamanya bagi golongan sasar B40 dan M40.

Universiti Utara Malaysia

Laporan *Government of Uganda* (2007) menyatakan bahawa kadar pertumbuhan populasi penduduk menjadi penanda untuk bilangan unit perumahan yang diperlukan oleh penghuni. *National Economic and Social Council* (2004) dalam laporannya menghujah perkembangan perubahan bilangan isi rumah adalah disebabkan oleh populasi penduduk dan tahap migrasi. Terdapat beberapa kajian lepas yang mengupas isu tersebut dalam konteks negara Malaysia(Squires & Hutchison, 2021). Menurut kajian lepas dan pemerhatian, isu perumahan berkenaan isu kekurangan rumah bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana dilihat menjadi perbahasan utama dalam pembangunan bandar di Malaysia. Jika individu daripada golongan ini berjaya

memiliki rumah, ianya adalah satu pencapaian besar dan petunjuk bahawa mereka berjaya meloloskan diri daripada kesempitan hidup. Malangnya, tahap pemilikan rumah yang rendah dalam golongan ini membuktikan masalah kemiskinan masih dihadapi oleh penduduk Malaysia.

Real Estate and Housing Development Association (REHDA) berkata purata permintaan perumahan dalam negara ini adalah sebanyak 150,000 unit setahun berpunca daripada pertambahan keperluan perumahan adalah selari dengan proses urbanisasi melibatkan bandar-bandar utama. Rumah teres bertanah dilaporkan mendapat permintaan tertinggi dalam kalangan masyarakat yang tinggal di kawasan bandar, manakala apartmen dan kondominium menjadi pilihan penduduk di kawasan bandar yang pesat seperti di Lembah Klang dan Pulau Pinang (Utusan Malaysia, 1/12/2009).

Malahan isu ketidakcukupan rumah telah menjadi salah satu faktor ketidakmampuan rakyat memiliki rumah terutamanya dalam kalangan B40. Rangkuman dan sorotan isu rumah mampu milik dan harga rumah yang tinggi banyak dibincangkan serta dibahaskan di pelbagai medium digital serta di dada akhbar. Antara paparan isu yang dilaporkan adalah dalam sektor hartanah pada 2018 bertarikh 21 Disember 2018. Isu yang dipaparkan dalam akhbar ini adalah rentetan tindakan kerajaan mencari alternatif untuk membantu rakyat memiliki rumah pertama terutama kumpulan isi rumah berpendapatan 40 peratus terendah dengan menyediakan alternatif pembiayaan sebagai contoh inisiatif *"FundMyHome"* yang diumumkan dalam Belanjawan 2019.

2.10 Pelaksanaan RMB di Negeri Johor

Johor Corporation adalah organisasi terawal komited untuk membantu mencapai matlamat kerajaan negeri bagi melaksanakan program RMB Negeri Johor dengan penyerahan 304 unit daripada 7,599 unit yang didirikan bagi tempoh 2013-2032. Sebanyak 2,122 unit RMMJ dilaporkan masih dalam proses pembinaan sepanjang 2016. Sejumlah 320 unit RMMJ juga telah didirikan melalui projek Pembangunan Bandar Baru Majidee yang dilancarkan pada 1 September 2016. Secara keseluruhannya, projek itu mensasarkan pembinaan 3,968 unit kediaman pelbagai jenis (Laporan Tahunan 2016).

Walau bagaimanapun, Mohd Izhar (2020) yang merupakan Ahli Dewan Undangan Negeri Dun Larkin berpendapat bahawa kelemahan urus tadbir khususnya dalam lokasi dan pengagihan perumahan yang tidak sistematik dan telus dilihat sebagai faktor utama kegagalan dalam mencapai objektif penyediaan rumah kepada golongan sasar. Manakala dalam hal ini, dalam sidang ADUN Johor Oktober 2020 YB Tuan Ir. Haji Khairuddin Bin A Rahim merupakan ADUN Senggarang dalam bilangan soalan 76 mengemukakan soalan bahawa terdapat masih ramai keluarga yang tidak mempunyai satu lot tanah ataupun rumah sendiri.

Malahan isu ketidakcukupan RMB juga turut dibangkitkan oleh Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan Negeri Johor, Datuk Mohd. Jafni Md. Shukor di dalam sidang ADUN Johor Jun 2022 antara salah faktor ketidakcukupan RMB di Johor adalah pihak pemaju perumahan ‘berhutang’ sebanyak 153,712 unit rumah mampu milik yang gagal disiapkan mengikut perjanjian dengan kerajaan Negeri Johor sejak 25 tahun lalu, walhal projek rumah mewah telah siap dibina. Menurut

Universiti Utara Malaysia

laporan daripada exco kerajaan negeri terdapat 49,000 rakyat Negeri Johor tetapi 50 peratus rakyat di negeri ini masih tidak memilik rumah dan tinggal menyewa. Malahan beliau turut menyatakan isu pembinaan RMB bermula dengan harga RM40,000 sudah tidak relevan.

Unit perumahan yang berharga di antara RM50,000 dan RM100,000 dilaporkan masih rendah meskipun banyak rumah telah dibina di kawasan bandar bagi menampung keperluan golongan miskin bandar. Ini membuktikan bahawa bukan hanya golongan B40 berada dalam keadaan dilema disebabkan harga rumah yang tinggi, tetapi golongan berpendapatan sederhana seperti M40 turut menempuh kesukaran kerana rumah yang mampu dibeli oleh mereka dikatakan tidak mencukupi. Situasi ini menyulitkan lagi golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah sendiri dan terpaksa menyewa rumah akibat tidak mampu membiayai keperluan hidup yang semakin tinggi.

Menurut (Aziz & Nur, 2020), pembangunan negara dapat dicapai melalui dasar perumahan yang memajukan penduduk di negara ini dari segi pemilikan rumah dan peningkatan kualiti hidup yang tinggi. Tekanan ini menggesa kerajaan memperkenalkan pembinaan rumah berkos rendah yang mampu dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah dan juga sederhana. Justeru, penyertaan kerajaan secara terus masih lagi penting dalam memastikan keseimbangan dalam pemilikan rumah di kawasan bandar.

Kekurangan tanah untuk dibangunkan sebagai rumah, kawasan perindustrian dan komersil di kawasan bandar menggalakkan kenaikan harga tanah serta menimbulkan masalah terhadap usaha membina dan menyediakan rumah berkos rendah. Masalah

tersebut menjadi titik tolak pengurangan pembinaan rumah kos rendah yang menjurus kepada pemaju gagal menampung kos pembinaan.

2.11 Kaedah RMB Dengan Menggunakan Instrumen Wakaf

Todaro dan Smith (2006) menghuraikan pembangunan sesebuah negara berkait dengan aliran pelbagai dimensi yang melibatkan perubahan besar dalam struktur sosial, perbuatan, dan institusi kerajaan. Pembangunan digambarkan sebagai penambah baik yang berlaku dalam sistem sosial merangkumi aspek kebendaan dan spiritual. Justeru, pembangunan ekonomi sesebuah negara mestilah meliputi peningkatan hidup yang dijalani dan nikmat kebebasan ditawarkan kepada masyarakat (KPKT, 2022). (Mohamad Suhaimi & Ab Rahman, 2019)telah menggariskan antara komponen asas yang diperlukan manusia adalah kemampuan untuk mendapatkan keperluan asas iaitu makanan, tempat tinggal, kesihatan dan perlindungan. (Perkim.id, 2021), menyebut bahawa keterbatasan mendapatkan keperluan asas bagi golongan miskin termasuklah perumahan yang selesa akan memberi kesan kepada pembangunan ekonomi negara.

Abelti et al. (2001) dan Femi (2014) menyatakan bahawa pelanggan perlu mempunyai keupayaan untuk membayar rumah tersebut dalam permintaan perumahan. Kenyataan ini didokong (Azahar & Malek, 2023) dan (D. A. Abu Bakar & Jusoh, 2017) yang menyebut bahawa makna sebenar permintaan rumah merangkumi tempat tinggal dan keupayaan untuk memiliki perumahan. (Cheah et al., 2017b) menjelaskan permintaan merujuk kepada tempat dan kos rumah manakala istilah keperluan perumahan digambarkan sebagai situasi kehidupan yang cuma untuk keperluan sosial.

Wakaf perumahan dilihat sebagai salah satu alternatif dalam menyediakan perumahan yang selesa kepada masyarakat dengan harga yang berpatutan. Menerusi pembinaan

perumahan atas tanah wakaf, kos perumahan dapat dikurangkan ke tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki atau menyewa rumah tersebut. Ini memandangkan kos tanah menjadi rendah atau tiada kerana merupakan tanah wakaf. Walaupun terdapat projek wakaf perumahan yang dibangunkan atas tujuan komersial, namun kebiasaannya kos perumahan tersebut masih lebih murah dan berpatutan. Apatah lagi, sekiranya projek wakaf perumahan ini dibangunkan di pusat bandar dan sekitarnya.

Selain itu, permintaan rumah di lokasi pusat bandar dan sekitarnya yang sememangnya tinggi menjadikan bekalan rumah yang disediakan di kawasan berkenaan juga terlalu mahal. Oleh itu, wakaf perumahan di lokasi pusat bandar dilihat dapat membantu memenuhi keperluan masyarakat untuk mendiami rumah berdekatan dengan harga yang berpatutan. Menurut kenyataan Datuk Johari Abdul sebagai contohnya di Pulau Pinang ada banyak tanah wakaf dan sepatutnya kerajaan negeri mengambil kesempatan ini untuk membina rumah yang elok dan dijual dengan harga rendah mengikut harga yang dibina.(Siti Zakiah Binti Ali & Hairunnizam Wahid, 2014) .

Berdasarkan penyataan tersebut, wakaf perumahan dilihat dapat mengurangkan harga pasaran RMB kerana tanah wakaf tidak dibebani kos. Kerajaan negeri turut digalakkan untuk membina RMB menggunakan tanah wakaf yang dapat membuka peluang kepada rakyat untuk memiliki rumah. Pelbagai usaha telah dijalankan untuk mengangkat tugas wakaf dalam menggalakkan sosio-ekonomi ummah khususnya di Malaysia(Zabri & Mohammed, 2018). MAIN selaku pemegang amanah tunggal harta wakaf dengan kerjasama agensi Kerajaan Pusat telah mengembleng tenaga bersama merencana pelan membangunkan aset berasaskan konsep wakaf untuk peningkatan sosio-ekonomi.

Universiti Utara Malaysia

Oleh yang demikian, amalan memakmurkan tanah wakaf perlu diberi penekanan. 11,091.82 hektar tanah wakaf telah direkodkan di Malaysia sehingga November 2014. 4,836.50 hektar merupakan tanah am manakala selebihnya merupakan tanah khas dan dianggarkan berlaku peningkatan mengikut tahun. Data penuh tanah wakaf sukar diperolehi disebabkan kekangan daripada pihak MAIN bagi menentukan jumlah tersebut. Jadual 2.1 mencatatkan purata tanah wakaf sehingga November 2014 di Malaysia

Universiti Utara Malaysia

Jadual 2.1: Purata Tanah Wakaf di Malaysia

Bil	Negeri	Keluasan Tanah Wakaf (Hektar) AM	Keluasan Tanah Wakaf (Hektar) KHAS	Jumlah Keluasan	Nilai Tanah Wakaf (RM) Anggaran
1	Johor	1,422.80	1,729.50	3,152.30	7,000,500
2	Terengganu	581.66	1,878.58	2,460.24	42,623,196.19
3	Sabah	2,062.88	32.282	2,460.24	103.00
4	Kedah	158.62	1,086.25	1,244.88	1,997.00
5	Pulau Pinang	220.03	559.23	779.26	850,000,000.00
6	Pahang	0	723.82	723.82	18,000,000.00
7	Selangor	235.63	31.82	267.45	200,000,00.00
8	Kelantan	16.01	157.04	173.06	56,703,373.00
9	Perak	116.12	0	116.12	383.00
10	Melaka	11.65	21.6	33.25	66.50
11	Perlis	2.74	14.49	17.23	1,337,998.00
12	Negeri Sembilan	1.01	14.49	15.5	36.00
13	Sarawak	6.86	4.04	10.9	1,416,781.00
14	Wilayah Persekutuan	0.49	1.59	2.08	16.00

Universiti Utara Malaysia

Jumlah Keseluruhan	4,836.50	6,255.33	11,091.82	1,177,084,450.59

(Sumber: JAWHAR)

Berdasarkan kepada Jadual 2.1, jumlah keseluruhan tanah wakaf negeri dilaporkan adalah tidak sama dimana wakaf am dilaporkan lebih luas. Jumlah tanah wakaf tersebut merupakan sebuah aset bernilai sekiranya tanah wakaf dibangunkan dan akan memberi pulangan yang lumayan seterusnya menambahkan pemilikan ekuiti umat Islam. Usaha kelestarian dalam membangunkan tanah wakaf menerusi kaedah pembiayaan yang bersifat kontemporari dibuktikan berdasarkan perlaksanaan beberapa MAIN antaranya seperti Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) dan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (MAIWPKL) yang lebih dahulu berusaha membangunkan harta wakaf secara komersial (Siti Zakiah Binti Ali & Hairunnizam Wahid, 2014).

Berdasar kepada jadual 2.2 dan 2.3 , jumlah keseluruhan .statistik tanah wakaf Malaysia 2023 ,malahan sehingga 31 Julai tahun 2023 ,data terkini tidak dapat menafikan masih terdapat kelompangan serta jurang dalam pembangunan aset wakaf di Johor yang belum dimanfaatkan tanpa sebarang pembangunan mahupun perancangan berdasar data seperti berikut :

Jadual 2.2 : Statistik tanah wakaf Malaysia 2023

	Lot	%	Hektar	%
Jumlah	18,402		20,993.943	
Telah dimanfaatkan	15,384	84%	18,577.913	88%
Belum dimanfaatkan	3,018	16%	2,415.721	12%

(sumber : JAWHAR 2023)

Universiti Utara Malaysia

Negeri	Jumlah lot tanah wakaf	Jumlah keluasan tanah wakaf (hektar)	Negerikan	Keluasan tanah wakaf yang telah dimanfaatkan (hektar)	Jumlah lot tanah wakaf yang belum dimanfaatkan	Keluasan tanah wakaf yang belum dimanfaatkan (hektar)
			*Tanah wakaf yang telah dimanfaatkan termasuk tanah wakaf masjid, perkuburan & sedang dalam pembangunan		*Tanah wakaf belum dimanfaatkan – tiada sebarang pembangunan / perancangan	
Johor	5298	10,982.3590	3863	9,383.5100	1435	1,598.8400

Universiti Utara Malaysia

(Sumber :JAWHAR 2023)

2.11.1 Zon Utara: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP)

Berdasarkan kajian lepas, penjelasan dan perbincangan yang telah dihuraikan menyimpulkan bahawa Malaysia berjaya melaksanakan kepelbagaian dalam kaedah pembiayaan pembangunan tanah wakaf yang menawarkan manfaat terhadap pelbagai pihak. Perlaksanaan pembangunan kaedah menggunakan instrumen wakaf yang telah dilaksanakan di beberapa negeri dilihat menunjukkan peningkatan positif dalam usaha membangunkan aset wakaf yang diselia mereka secara komersial. Tanah wakaf yang dibangunkan khususnya berasaskan pembangunan yang bersifat komersial terutamanya dalam kawasan bandar yang menggunakan kaedah pembiayaan pembangunan seperti kesepakatan dengan GLC dalam pembiayaan B.O.T membuah hasil apabila mendapat pulangan yang baik lumayan daripada aspek pelaburan serta produktiviti pembangunan tanah wakaf tersebut.

Tanah wakaf yang terlibat dengan pembangunan perumahan contohnya, mendatangkan manfaat kepada masyarakat di Pulau Pinang khususnya golongan B40 dan M40 terutamanya kepada masyarakat Islam untuk memiliki rumah kediaman. Berdasarkan maklum balas daripada informan, setiap projek perumahan dibina atas tanah wakaf tersebut mendapat sambutan daripada pelanggan. Usaha Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) membuahkan hasil kerana didorong oleh faktor kedudukan tanah wakaf yang terletak di kawasan tumpuan serta nilai tinggi yang dipegang oleh tanah itu. Dorongan dan kerjasama serta kepakaran yang dimiliki oleh pihak MAINPP menjadi sumber kekuatan untuk mereka membangunkan harta wakaf bagi membantu maslahah amah yang berskala besar.

Menurut Sakinatul Raadiyatul (2018), kaedah ini boleh diadapatasi oleh pihak pemegang amanah wakaf yang lain selain perlu menjalinkan kerjasama erat dengan pihak pembiaya atau pelabur. Ia adalah perkara wajar untuk membangunkan bagi tanah wakaf yang tidak produktif seperti tanah wakaf yang terbiar sama ada tanah tersebut bersifat wakaf khas atau wakaf am. Pembangunan ini hendaklah dilaksanakan untuk memenuhi hasrat pewakaf dan dalam masa yang sama ianya juga perlu memikirkan tentang potensi pulangan ekonomi yang boleh dimanfaatkan oleh *mawquf 'alaih*.

Pelbagai cabaran dihadapi dalam usaha membangunkan tanah wakaf yang diharap dapat menawarkan manfaat kepada orang ramai khususnya terhadap umat Islam. Faktor kecekapan dan pengurusan organisasi wakaf di setiap MAIN perlu dinaik taraf bagi memastikan idea dan pelan kaedah pembangunan pembiayaan tanah wakaf itu dapat direalisasikan. Keseluruhan kaedah pembiayaan untuk membangunkan tanah wakaf secara lebih teliti adalah seperti tertera di dalam Jadual 2.2 seperti di bawah:

Jadual 2.2: Jenis Pembangunan Tanah Wakaf dan Kaedah Pembiayaan

Bil	**Tanah Wakaf**	**Pembangunan Tanah Wakaf**	**Kaedah Pembiayaan**
1	Tanah Wakaf Masjid Melayu Lebuh Acheh	Perumahan (20 unit rumah teres) Premis Perniagaan (9 unit rumah kedai, 11 unit kedai pejabat)	Peruntukan Rancangan Malaysia ke-8 dan ke-9

2	Tanah Wakaf Alimshah Waley	Perumahan (56 unit rumah flat 4 tingkat) Premis Perniagaan (4 unit kedai)	Peruntukan Rancangan Malaysia ke-8 dan ke-9
3	Tanah Wakaf Majoodsaw, Timur Laut George Town (Menara UMNO)	Bangunan Kompleks Pejabat (21 tingkat)	Sumber Pembiayaan daripada pihak swasta (B.0.T)
4	Hartanah Wakaf Seetee Aisah	Perumahan (76 unit teres 2 tingkat) Premis Perniagaan (9 unit, 3 tingkat)	Usaha Sama dengan *Government- Link Company* (GLC)
5	Bangunan MARA di Lebuh Buckingham	Bangunan Komersial (2 Lot kedai diberikan kepada MAINPP)	Usaha Sama dengan *Government- Link Company* (GLC)
6	Hartanah Wakaf Khan Mohammad	Perumahan (34 unit rumah flat, 4 tingkat)	Usaha Sama (MAINPP + JKP)
7	Wisma Syeikh Abdullah Fahim	Premis Perniagaan (9 unit Kedai Pejabat 2 tingkat)	Dana Persendirian (Kutipan sewa)
8	Wakaf Rumah Pangsa Kadershah	Perumahan (47 unit rumah flat 4 tingkat)	Peruntukan Rancangan Malaysia ke-8
9	Wakaf Kapitan Keling	Perumahan (82 unit rumah teres) Premis Perniagaan (90 unit kedai pejabat)	Peruntukan Rancangan Malaysia ke-8 (Baik Pulih)

Universiti Utara Malaysia

10	Perumahan Wakaf Sg. Nibong	Perumahan (77 unit pangsapuri 14 tingkat)– dalam pembinaan	Peruntukan Rancangan Malaysia ke-10 (JAWHAR + MAINPP)
11	Perumahan kos sederhana Rendah, Butterworth	Perumahan (2 blok bangunan pangsapuri, 152 unit) – dalam pembinaan	
12	Bazar Rakyat a) Masjid Jamek Bayan Baru b) Masjid Shaikh Eusoff, Jln Air Itam c) Masjid at-Taqwa, Bertam Kepala Batas d) Masjid Daerah Jawi, Nibong Tebal	Premis Perniagaan (15 unit kedai pejabat)	Peruntukkan Dana YWM (Usaha Sama YWM + MAINPP)
13	1. Pembinaan Maahad al Mashoor al-Islami	Pengantian tanah wakaf khas apabila tanah asal diambil oleh PBN untuk pembangunan KOMTAR	
	2. Pembinaan Masjid Jamek Ar-Rahman	Meroboh dan membina semula masjid	*Istibdal*
	3. Pembesaran kawasan, binaan	Pengambilan balik tanah milik yang terletak di Permatang Pauh	

Universiti Utara Malaysia

	bangunan
	Masjid
	Permatang
	Pauh

(Sumber: olahan temu bual informan, 2022)

Berdasarkan jadual 2.2 diatas, MAINPP telah berjaya mengaplikasikan pelbagai kaedah pembiayaan ke atas pembangunan tanah wakaf yang dipertanggungjawabkan kepada mereka. Kaedah pembiayaan pembangunan secara kontemporari telah diaplikasikan dalam pembangunan tanah wakaf yang mempunyai peluang besar menyumbang kepada kepentingan umat. Hal ini membuktikan bahawa setiap kaedah pembangunan tanah wakaf yang dilaksanakan adalah berdasarkan satu objektif yang sama iaitu untuk memperoleh manfaat bersama.

Universiti Utara Malaysia

2.12 Menyediakan Model RMB Dengan Kaedah Instrumen Wakaf

RMB adalah perumahan yang dibangunkan dan disediakan oleh pihak kerajaan untuk golongan yang disasarkan iaitu golongan berpendapatan rendah, sederhana rendah, sederhana (Jabatan Perancang Bandar dan Desa, 2017). Kemampuan untuk memiliki rumah biasanya berdasarkan tahap pendapatan isi rumah seseorang yang didorong oleh faktor sosio-ekonomi seperti tahap pendidikan, pendapatan, harga rumah, bilangan isi rumah yang bekerja, umur, dan status perkahwinan. Kemampuan dalam pemilikan rumah ini berhubung kait dengan harga pasaran perumahan dimana harga perumahan selalunya dipengaruhi oleh harga harta tanah, kadar faedah, kadar inflasi, kos bahan mentah, jenis perumahan, permintaan dan penawaran dan sebagainya (Azril Khairol Ismail , 2015).

Oleh hal yang demikian, kemampuan merupakan cabaran utama dalam sektor perumahan RMB muktahir ini. Perkara ini dapat dilihat bukan sahaja di kawasan luar bandar tetapi boleh dilihat di dalam bandar itu sendiri. Menurut (Yumni et al., n.d.) , tahap kemampuan pembeli ditentukan oleh pendapatan isi rumah, harga rumah dan perbelanjaan perumahan. Maka, tahap kegentingan isu ini membawa penyelidik untk membuat kajian bagi mencapai objektif kajian walaupun di Negeri Johor belum melaksanakan sebarang model RMB dengan kaedah instrumen wakaf.

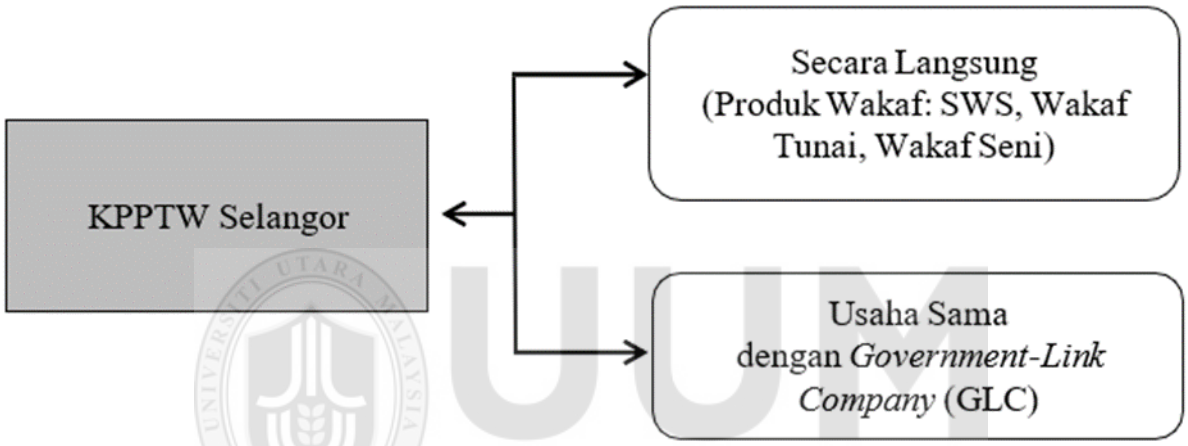
Jumhur fuqaha melalui Himpunan Keputusan Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan, Berhubung Dengan Isu-isu Muamalat mengharuskan pembangunan dilaksanakan atas harta wakaf untuk mengelakkan harta itu rosak dan tidak dapat dimanfaatkan jika tiada sebarang tindakan dilakukan untuk memanfaatkan harta wakaf tersebut. Kenyataan ini merumuskan bahawa fuqaha membenarkan sesuatu tanah wakaf khas sama ada wakaf masjid atau bukan masjid seperti sekolah dan sebagainya dibangunkan dengan mengadakan pelbagai aktiviti yang dapat menjana pendapatan. Hasil atau manfaat yang diperolehi daripada aktiviti yang dijalankan perlu dikembalikan kepada wakaf seperti membenarkan lot-lot perniagaan dibina di atas tanah wakaf dan hasilnya digunakan bagi tujuan penyelenggaraan bangunan dan tanah wakaf tersebut (Siti Fatymah M.Roslan, 2016).

2.12.1 Zon Tengah: Perbadanan Wakaf Selangor (PWS)

PWS memainkan peranan dalam bekerjasama dengan MAIS untuk memberi sokongan, galakan, mengusahakan serta memajukan harta produk wakaf selaras dengan ketetapan syarak. PWS menguruskan dana wakaf secara tunai yang telah diperkenalkan oleh pihak PWS iaitu melibatkan penggunaan SWS untuk tujuan umum mahupun khusus bagi

sesuatu projek pembangunan dan kelestarian yang telah direncana contohnya membina madrasah, masjid, dan sekolah agama (Omar et al., 2018). PWS merupakan pemegang amanah rakyat Selangor dan pihak MAIS khususnya diamanahkan dengan hasil kutipan wakaf dan manfaat wakaf. Secara lebih terperinci, kaedah pembiayaan yang wujud berdasarkan analisis yang dilakukan adalah seperti rajah berikut dibawah:

Rajah Kaedah pembangunan pembiayaan PWS :2.4



Universiti Utara Malaysia

(Sumber : Sakinatul ,2018)

Berdasarkan kepada rajah 2.4, analisis yang cuba diterjemahkan adalah kaedah pembangunan pembiayaan tanah wakaf yang dijalankan oleh pihak PWS dalam membangunkan tanah wakaf di Selangor adalah lebih bersifat secara langsung menerusi beberapa produk wakaf yang telah diperkenalkan iaitu menerusi Saham Wakaf Selangor, wakaf tunai dan wakaf seni yang dikumpukan sebagi dana wakaf bagi tujuan pembangunan. Ini merupakan satu keberhasilan baru dalam usaha untuk melestarikan dan mentransformasikan kepelbagian kaedah pembiayaan dalam mengutilisasikan harta wakaf yang melibatkan tanah wakaf di MAIN setiap negeri.

Justeru itu, pekembangan SWS membantu masyarakat Negeri Selangor sama ada individu, sekolah dan masjid dalam membaik pulih infastruktur dan menyediakan kelengkapan kearah yang lebih selesa dan lebih baik. Individu dalam kategori B40 dan M40 juga mendapat manfaat hasil wakaf bagi membina rumah(Sahari et al., 2017). Inovasi yang dilaksanakan dengan kerjasama syarikat korporat menawarkan peluang yang cerah dan luas kepada institusi zakat dalam mengembangkan kegiatannya yang menyumbang manfaat yang besar kepada masyarakat.

2.12.2 Zon Timur: Majlis Agama dan Adat Istiadat Melayu Terenggnu (MAIDAM)

Kajian dan perbincangan lepas merumuskan bahawa kegiatan membangunkan tanah wakaf dilaksanakan secara komersial contohnya mendirikan hotel. Tanah wakaf seliaan MAIDAM ini merupakan suatu kaedah pembangunan tanah wakaf yang efisien. Sarjana Islam bersetuju bahawa aset wakaf boleh diteroka dengan melancarkan kegiatan yang dapat menawarkan pendapatan dan hasilnya dikembalikan untuk tujuan baik pulih bangunan.

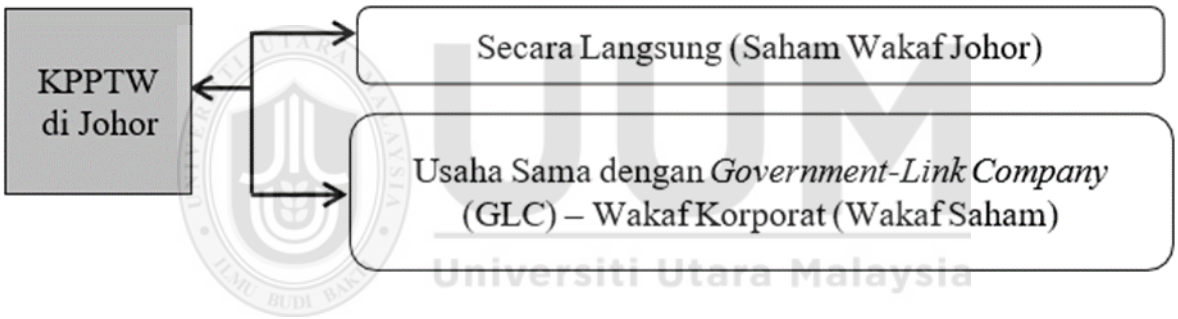
Universiti Utara Malaysia

2.12.3 Zon Selatan : Majlis Agama Islam Johor (MAIJ)

Dapatan kajian lepas menyatakan bahawa wakaf korporat JCorp ialah institusi perniagaan korporat yang terawal di dunia. Sesuai dengan konsep wakaf, sebahagian manfaaatnya diutamakan untuk ahli JCorp manakala sebahagian lain disalurkan kepada *khaiyri* atau kebajikan iaitu WANCorp dan MAIJ. Oleh hal demikian, perlaksanaan aktiviti wakaf korporat ini telah menawarkan manfaat terutamanya dalam menggalakkan sosio-ekonomi dan sosial masyarakat Islam di Malaysia khususnya.

Cadangan telah dikemukakan bagi tujuan penambahbaikan dalam menggalakkan aktiviti wakaf korporat seperti pelantikan lembaga pengawasan syariah yang ditugaskan untuk menyelia perlaksanaan pembangunan wakaf korporat JCorp. Perlaksanaan wakaf korporat ini secara tidak langsung dilihat sebagai mercu tanda baru dalam memertabatkan lagi penggunaan instrumen wakaf di Malaysia khususnya. Kaedah pembangunan pembiayaan tanah wakaf yang bukan dalam membina perumahan mampu biaya telah berjaya dilaksankan oleh MAIJ adalah seperti Rajah 2.5 di bawah:

Rajah 2.4: Kaedah Pembangunan Pembiayaan Majlis Agama Islam Johor (MAIJ)



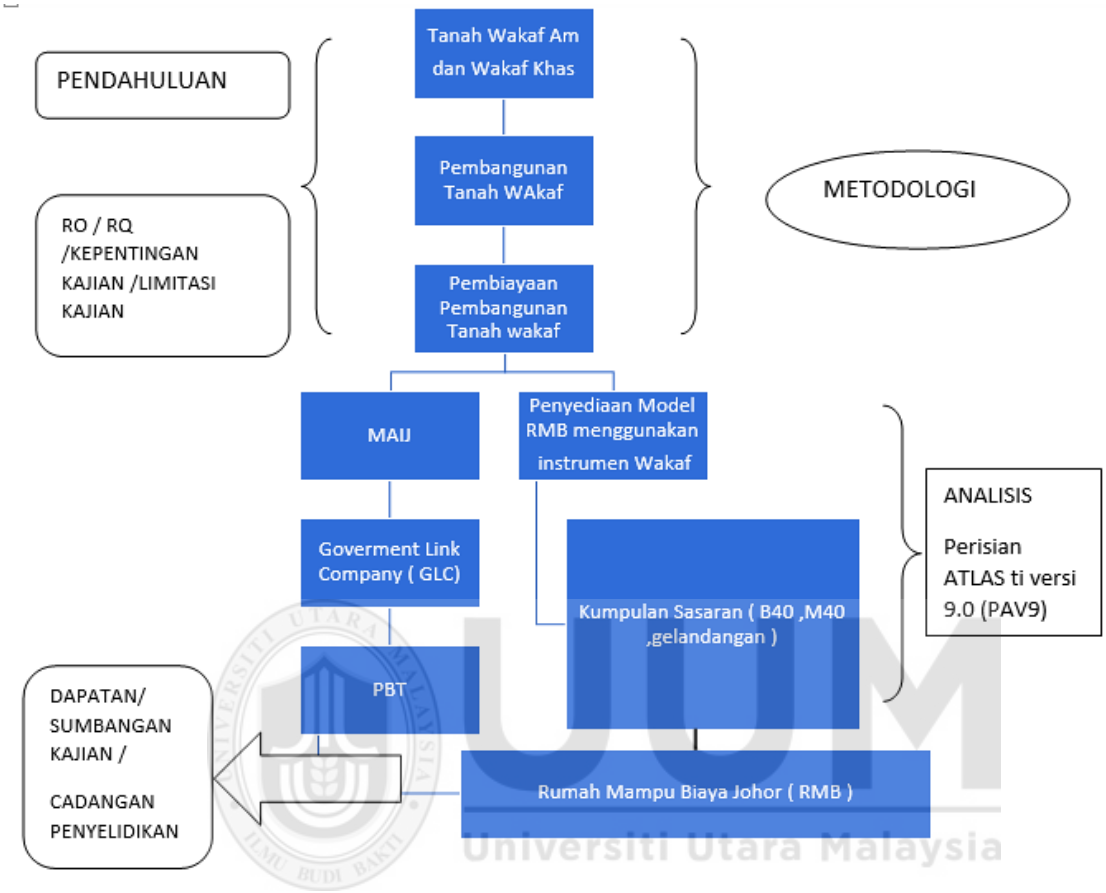
Universiti Utara Malaysia

(Sumber : Sakinatul ,2018)

2.13 Kerangka Konseptual Kajian

Kerangka konseptual kajian ini dibina berdasarkan objektif yang ingin dicapai oleh penyelidik. Kerangka ini dibina sebagai penentu arah untuk menentukan skop kajian yang ingin diteroka penyelidik melalui sorotan karya yang diperoleh.

Rajah 2.5: Kerangka Konseptual



(Sumber : Adaptasi penyelidik ,2022)

Sebagaimana dalam kerangka konseptual kajian ini diukur berdasarkan kepada objektif dan persoalan kajian oleh penyelidik. Namun begitu, pembangunan RMB dengan menggunakan instrumen wakaf belum dilaksanakan secara meluas. Oleh itu, kerangka kajian ini dijadikan penanda arah untuk penyelidikan yang akan dijalankan.

2.14 Rumusan

Berdasarkan dapatan daripada kajian lepas dan sorotan karya yang dilakukan, kajian mengenai isu RMB dan menggunakan instrumen wakaf jelas sekali telah banyak dikaji

yang meliputi kaedah teori mahupun praktikal. Akan tetapi, masih tiada kajian khusus dan menyeluruh yang membincangkan penglibatan RMB menggunakan instrumen wakaf di Negeri Johor. Dengan itu, kajian secara empirikal ini untuk mengenal pasti kaedah dan perlaksanaan pembangunan menggunakan instrumen wakaf perlu diberi perhatian kerana ia dapat menghuraikan pemangkin dan penghambat keberkesanan pelaksaannya serta kaedah yang bersesuaian dengan keadaan semasa. Kajian ini diharapkan dapat menjadi rujukan dalam perlaksanaan RMB menggunakan instrumen wakaf di Johor dapat diterjemahkan dengan baik. Perlaksanaan kajian ini diharapkan dapat mengisi lompangan serta ruang kajian dengan melihat secara komprehensif RMB menggunakan instrumen wakaf bukan sahaja di Negeri Johor khusunya tetapi pada amnya di Malaysia.

Universiti Utara Malaysia

BAB KETIGA

METODOLOGI

3.1 Pendahuluan

Penyelidikan adalah suatu proses yang sistematik untuk mencari jawapan atau pengetahuan baharu kepada persoalan atau masalah-masalah tertentu.(Liu-Lastres et al., 2024), menegaskan bahawa penyelidikan juga dijalankan untuk mencari jawapan kepada persoalan yang sebelum ini tidak dapat dirungkaikan dengan jawapan yang pasti. Penyelidikan adalah satu kaedah yang teratur dan sistematik dimana hasil daripada kajian ini dapat memberi penambahan kepada ilmu pengetahuan. Penyelidikan perlu dilaksanakan dengan mengikut langkah-langkah yang tertentu, terutama bagi mendapatkan sesuatu maklumat dan jawapan bagi persoalan yang dibangunkan (Omar et al., 2018)

Dengan kata lain, penyelidikan ini boleh dikategorikan sebagai satu proses yang dijalankan oleh penyelidik untuk mencari jawapan atau jalan penyelesaian bagi sesuatu masalah yang timbul atau tanda tanya. Justeru itu, perbincangan berkaitan kaedah kajian, reka bentuk kajian, pemilihan informan dan lokasi kajian, tatacara pemerolehan data dan prosedur penganalisisan data akan dibincangkan oleh penyelidik di dalam bab ini. Kaedah kajian yang digunakan bertujuan untuk menyelidik objektif yang merangkumi penerokaan bagi mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf.

Universiti Utara Malaysia

3.2 Pemilihan Kaedah Kajian

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan lebih menfokuskan bagi kajian kes .Penggunaan metodologi kajian kualitatif dalam RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dilihat wajar digunakan untuk mendapatkan keputusan yang tepat. Pendekatan kualitatif telah digunakan oleh penyelidik bagi meneroka objektif kajian yang merangkumi penerokaan dalam mengenal pasti faktor ketidakcukupan pembinaan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf.

Pertama, penyesuaian kajian dalam bidang yang kurang dikaji sebelum ini dan boleh menambahkan pemahaman yang lebih mendalam berkaitan fenomena yang hendak dikaji ("Justification for Adopting Qualitative Research Method, Research Approaches, Sampling Strategy, Sample Size, Interview Method, Saturation, and Data Analysis," 2021). Dari sudut rupa bentuk data, penyelidikan boleh dilihat dari dua sudut iaitu penyelidikan kuantitatif dan penyelidikan kualitatif. (Moore et al., 2021) rumuskan perbezaan antara kedua-dua jenis penyelidikan ini dengan menyatakan bahawa penyelidikan kuantitatif adalah penyelidikan empirikal yang berkaitan dengan data yang diperolehi adalah dalam bentuk angka ataupun nombor, manakala penyelidikan kualitatif ialah penyelidikan empirikal yang bukan berbentuk angka ataupun nombor bagi data yang diperolehi.

Menurut (Shuib et al., 2016), kebiasaannya dalam mana-mana penyelidikan sains sosial, dua kaedah utama digunakan iaitu kaedah kualitatif dan kuantitatif. Kaedah kualitatif merujuk kepada proses penerokaan dan rumusan terhadap pembinaan dan perkembangan

Universiti Utara Malaysia

sesuatu bidang ilmu tertentu manakala kaedah kuantitatif pula merujuk kepada penyelidikan yang bersifat analisis perangkaan dan diagnosis dengan menggunakan uji kaji soal selidik sebagai proses untuk mendapatkan maklum balas terhadap sesuatu perkara. Siti Hawa dan Santhiram (2001) pula menegaskan bahawa penyelidikan kualitatif menitikberatkan kepada proses dan tiada hipotesis yang akan dibentuk atau diuji.

Bagi sesuatu penyelidikan dan kajian ilmiah secara kualitatif, terdapat beberapa jenis dan bentuk penyelidikan yang boleh digunakan.(Mohamad Suhaimi & Ab Rahman, 2019)menyenaraikan lapan jenis penyelidikan kualitatif iaitu kajian kes, fenomenologi, etnografi, *grounded theory*, penyelidikan sejarah, penyelidikan biografi, penyelidikan klinikal dan penyelidikan peserta *(participatory research)*. Idris (2001) merumuskan beberapa bentuk penyelidikan kualitatif antaranya kajian perbandingan, kajian kemungkinan, kajian makmal *(laboratory research)*, dan kajian perpustakaan *(library research)*, kajian pembentukan teori, kajian etnografi, kajian lapangan *(field research)*, kajian teks, dan kajian tinjauan. Istilah yang digunakan oleh pengkaji kualitatif dalam menerangkan bentuk-bentuk penyelidikan kualitatif adalah berbeza, namun ia membawa kepada pengertian dan maksud yang sama.

Ketiga, kajian kualitatif dapat mendorong penyelidik untuk faham dengan lebih dalam berkaitan penerokaan dalam mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Pandangan ini selaras dengan penyelidikan yang dilaksanakan oleh (Omar & Rahman, 2013) dimana mereka menjelaskan bahawa teknik

Universiti Utara Malaysia

lain adalah kurang berhasil untuk merungkai masalah yang kompleks dan rumit secara lebih mendalam. Kaedah yang digunakan ini membuka ruang kepada pengkaji untuk menjawab persoalan serta objektif kajian ini. Kajian ini menepati dan selari dengan aspek-aspek penyelidikan kualitatif yang dikaji Merriam (1998), aspek pertama adalah penumpuan lebih mendalam tentang bagaimana sesorang mentadbir negeri serta pihak pemaju hartanah mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf. Tujuan penyelidikan ini adalah bukan untuk sebarang membuat ramalan atau generalisasi, akan tetapi kajian ini adalah untuk menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Ianya untuk jawapan bagi persoalan tentang apa yang diselia serta bagaimana proses ini dilaksanakan. Aspek kedua adalah pemilihan informan dimana ini merupakan aspek penting dalam penyelidikan bagi mengumpul secukupnya data dan maklumat daripada informan yang berkaitan dengan objektif kajian. Ketiga, pendekatan induktif digunakan dalam kajian ini, iaitu kecenderungan untuk pembinaan kategori dan konsep berkaitan penyelidikan fenomena melalui data yang dikumpul ketika di lokasi kajian.

Keempat adalah kefahaman tentang masalah yang diselidik adalah dari interpretasi penyelidik berlandaskan persepsi dan pengalaman penyelidik. Kelima, dapatan penyelidikan adalah berbentuk deskriptif dan naratif yang didukung petikan daripada perbualan informan kajian dan penyelidik. Secara ringkasan, ciri-ciri ini adalah untuk memberi kefahaman berkaitan objektif dan persoalan kajian penyelidik. Kaedah kualitatif yang digunakan dalam kajian kes membolehkan penyelidik memerhati, menyelidik dan meneliti untuk mengenal pasti faktor ketidakcukupan pembinaan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan pembinaan RMB di Negeri Johor,

mengenal pasti kaedah pembangunan RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model pembinaan RMB menggunakan instrumen wakaf.

Proses bagi kajian ini dipandukan oleh empat soalan kajian iaitu: Apakah faktor ketidakcukupan jumlah RMB di Negeri Johor? Bagaimanakah kaedah mengatasi masalah perlaksanaan RMB di Negeri Johor? Bagaimanakah kaedah RMB boleh diaplikasikan dengan menggunakan instrumen wakaf?Bagaimanakah penyediaan model RMB dgn menggunakan instrumen wakaf? Gambaran komprehensif mengenai perkara yang sebenar berlaku waktu membuat penyelidikan dapat dihasilkan kerana penyelidik berjaya membuat pemerhatian dalam bentuk konteksual. Hal ini dapat memberi kefahaman kepada penyelidik dengan lebih baik tentang interpretasi data (Chien, 2023).

Penyelidikan kualitatif memfokuskan pemahaman simbol atau konsep, pembinaan makna dan istilah atau penerangan lebih mendalam tentang sesuatu objek, proses atau kejadian (Zarestky, 2023). Untuk membolehkan penyelidik kualitatif memperolehi maklumat dan data yang mendalam dan terperinci, (Ramli & Osman, 2023) menyarankan agar penyelidik membina hubungan yang baik dengan peserta penyelidikan selain memastikan aktiviti dalam persekitaran sumber data adalah terkawal. Langkah ini bukan sahaja membenarkan seseorang penyelidik melihat dan memahami sesuatu dari perspektif orang dalam, malah penyelidik boleh memahami dan mengenal pasti ketidaksetaraan dan kerumitan yang biasanya sukar untuk dikenal pasti apabila satu sukatan yang lebih piawai digunakan. Pendekatan kualitatif juga digunakan oleh penyelidik bagi mengkaji kajian ini disebabkan oleh minatnya dalam mencari penemuan, interpretasi dan meneroka, bukanlah untuk menguji hipotesis (Miles & Huberman, 1994; Merriam, 1998; Van Maanen, 1983).

Universiti Utara Malaysia

Pendekatan ini selari dengan bentuk kajian, iaitu kajian penerokaan dalam mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Kajian ini telah dilaksanakan di Negeri Johor di Semenanjung Malaysia dan informan utama bagi kajian ini terdiri daripada kumpulan pembuat keputusan syarikat GLC yang terpilih. Di samping itu, informan dalam kalangan B40 dan M40 menjadi sumber data primer. Kumpulan Majlis Agama Negeri Johor menjadi sumber data sekunder dalam penyelidikan ini.

Meskipun, masa yang digunakan bagi kerja kajian lapangan adalah terhad untuk melaksanakan pendekatan kualitatif, walau bagaimanapun penyelidik berjaya mengumpul dan memperolehi data yang diperlukan untuk tujuan penganalisisan. Hal ini kerana, inisitaif yang digunakan oleh penyelidik untuk berkomunikasi dengan informan kajian adalah melalui telefon dan e-mel sekiranya penyelidik memerlukan maklumat lebih lanjut atau penjelasan yang mendalam berkaitan dengan data yang dikumpul dan perolehi. Proses pengumpulan data tidak terhenti di lokasi kajian sahaja, malahan dilanjutkan meskipun selepas penyelidik meninggalkan lokasi kajian. Hal ini kerana, bagi memastikan penyelidik memperolehi maklumat yang diperlukan dengan secukupnya bagi mencapai objektif kajian.

Berdasarkan kesesuaian dan bentuk kajian yang bakal dilakukan, maka penyelidik memilih untuk menggunakan kaedah penyelidikan secara kualitatif. Secara rasional, penyelidik berpendapat bahawa kajian kualitatif ini bersesuaian dengan sesuatu kajian yang tidak berasaskan kepada hipotesis dan mampu membentuk suasana yang lebih

Universiti Utara Malaysia

kondusif dimana kajian boleh dilaksanakan dengan lebih semula jadi. Selain itu, dalam kajian ini penyelidik juga mengumpulkan bahan-bahan bercetak dan dokumentasi, khususnya buku-buku, jurnal-jurnal, kertas kerja, dan dokumen-dokumen bercetak yang lain untuk meninjau doktrin-doktrin yang berkaitan dengan penyelidikan ini. Kandungan bahan-bahan yang dinyatakan di atas akan dinilai dan dianalisis secara kualitatif kerana kesesuaiannya dengan bentuk bahan-bahan tersebut.

3.3 Reka Bentuk Kajian

Reka bentuk kajian adalah satu perancangan yang membolehkan pengkaji menjalankan kajiannya (Ramli & Osman, 2023). Reka bentuk kajian juga sebagai perancangan sistematik yang menentukan cara sesuatu penyelidikan dilakukan (Raman et al., 2023). sekali gus bertujuan untuk membolehkan pengkaji melakukan kajian secara tersusun dan fokus bagi membezakan pemilihan kajian secara kualitatif atau secara kuantitatif. Kajian kuantitatif adalah kajian yang melibatkan data diproses oleh komputer atau menggunakan aplikasi statistik dan dianalisis dengan menggunakan pelbagai ujian standard analisis.

Sementara kajian kualitatif dipersembahkan melalui data dalam bentuk struktur perkataan atau kandungan ayat (Afriansyah, 2016) .Justeru itu, dalam memenuhi keperluan kajian, penyelidik telah memilih untuk menggunakan pendekatan penyelidikan sains sosial yang terdiri daripada kajian kualitatif kerana tidak melibatkan kaedah statistik dan sebarang bentuk pengiraan serta menggunakan penelitian berbentuk perkataan (Creswell, 2014:3). Penyelidikan Sains Sosial merupakan kelompok ilmu yang mengkaji fenomena sosial (hubungan) manusia dengan menggunakan metodologi kajian secara saintifik dan sistematik.

Tumpuan kajian secara saintifik dan sistematik ini dilakukan dengan meneliti penemuan pola serta penghasilan generalisasi sebagai andaian wujudnya sesuatu fenomena. Seterusnya, pendekatan interpretasi yang membenarkan seseorang penyelidik menjadikan tindakan sosial dan aktiviti manusia sebagai teks diaplikasikan. Dengan kata lain, tindakan manusia dilihat sebagai satu koleksi simbol yang menjelaskan tentang makna (Razali Othman, 2014).

Menurut , reka bentuk kajian (Suwarsono, 2016) ditentukan oleh tujuan kajiannya. Terdapat sekurang-kurangnya lima jenis kajian kualitatif seperti yang dinyatakan oleh (Zarestky, 2023). Ia terdiri daripada kajian naratif, kajian *phenomenological*, kajian berasaskan teori *(grounded theory)*, kajian etnografi dan kajian kes. Dalam konteks yang sama, (Suwarsono, 2016) pula mengemukakan enam jenis kajian kualitatif iaitu kajian kualitatif asas, kajian *phenomenological*, kajian berasaskan teori *(grounded theory)*, kajian etnografi, kajian naratif serta kajian kualitatif kritikal.

Berdasarkan penjelasan yang dilakukan ke atas ciri-ciri reka bentuk tersebut, kajian ini merupakan kajian kualitatif asas. Kajian kualitatif asas ini pula disokong dengan menggunakan pendekatan kajian kualitatif berbentuk penjelasan *(explanatory research)* serta kajian kes *(case study)* yang dijadikan landasan perbahasan. Bentuk penjelasan secara mendalam akan membolehkan seseorang penyelidik memahami serta memperhalusi sesuatu fenomena kontemporari dalam kehidupan sebenar dengan mengambil suatu entiti untuk dikaji (Azrin Ibrahim, 2015).

3.3.1 Reka Bentuk Kajian Kualitatif Asas

Kajian kualitatif merupakan satu pendekatan yang mula mendapat tempat dan digemari oleh pengkaji mulai tahun 1990an lagi (Robson, 2011) walaupun istilah kajian kualitatif

didakwa jarang ditemui pada awal tahun 2000 (Wolcott, 2009). Kajian kualitatif adalah sebagai reka bentuk kajian anjal kerana reka bentuk kajian kualitatif tidak menetapkan secara khusus mengapa dan bagaimana kajian hendak dijalankan pada awal kajian (Trochim, 2006). Menurut Robson, reka bentuk kajian kualitatif berkembang, membangun dan terbuka seiring dengan kemajuan kajian. Kajian kualitatif merupakan kajian berkaitan persoalan atau penyataan, bukan hipotesis. Kajian kualitatif biasanya menggunakan persoalan seperti, bagaimana, apa, dan mengapa. Metodologi yang sering dikaitkan dengan reka bentuk kajian kualitatif disesuaikan daripada bidang sains sosial seperti historiografi, etnografi, dan sosiologi kualitatif. Kajian kualitatif menurut Bryman (2008) merupakan strategi kajian yang lazimnya menekankan kepada perkataan berbanding pengiraan data yang dikumpulkan dan dianalisis.

Kajian kualitatif meliputi beberapa proses tertentu dalam memastikan data yang diperoleh adalah terbaik. Menurut (Suwarsono, 2016), proses kajian kualitatif adalah bermula dengan mengemukakan persoalan kajian yang umum, diikuti dengan pemilihan subjek atau topik yang berkaitan. Seterusnya, pengumpulan data yang berkaitan dengan topik dilakukan. Daripada proses tersebut, hasil interpretasi data, teori atau konsep sedia ada atau baru dapat ditentukan. Proses ini perlu diulang bagi memperkemaskan persoalan kajian supaya persoalan yang jelas dan tepat dapat ditentukan.

Kajian ini akan mengetengahkan reka bentuk kajian kualitatif asas sebagai kaedah dalam melakukan penyelidikan. Berdasarkan penelitian kepada objektif dan persoalan kajian, didapati kesesuaian reka bentuk kajian ini digunakan berdasarkan kepada justifikasi hujah yang dikemukakan oleh (Zarestky, 2023). Menurut (Chien, 2023), penyelidikan kualitatif asas memerlukan penyelidik melakukan tiga perkara. Pertama, penyelidik perlu

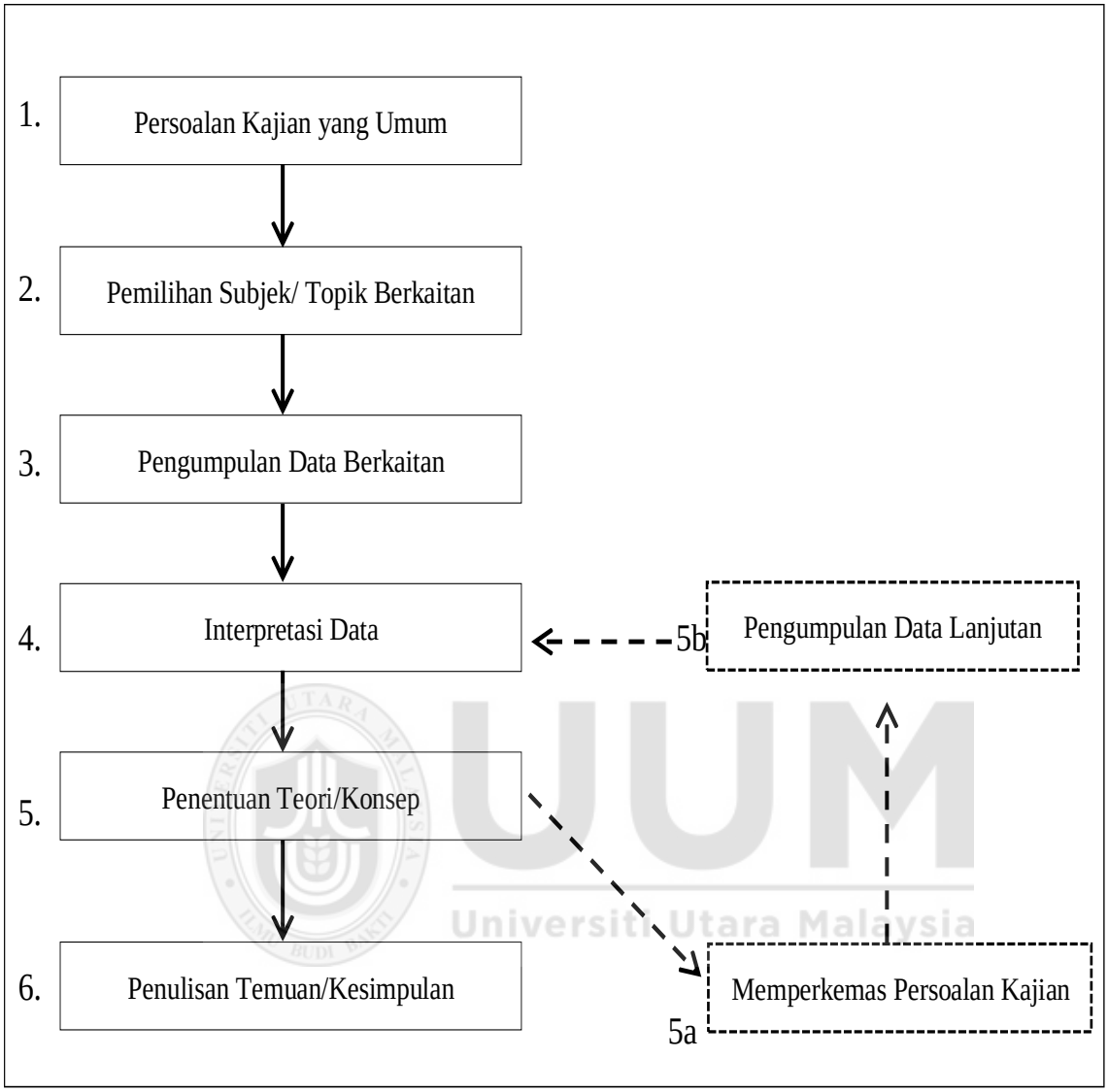
Universiti Utara Malaysia

mentafsir pengalaman seseorang *(how people interpret their experiences)*. Kedua, membina kategori atau kumpulan tertentu *(how they construct their worlds)*, dan ketiga memberi makna terhadap maklumat yang diperoleh *(what meaning they attribute to their experiences).* Tujuan keseluruhannya adalah untuk memahami bagaimana orang memahami kehidupan mereka dan pengalaman mereka. Justeru itu, reka bentuk kajian kualitatif asas dilihat bersesuaian dengan fokus utama kajian ini dilaksanakan kerana untuk merumuskan pembangunan instrumen wakaf yang dilaksanakan di Malaysia.

Penyelidikan kualitatif asas juga dilihat merupakan suatu bentuk kajian yang mampu menyumbang kepada pengetahuan asas dan teori . Hal ini selari dengan pandangan (A. F. Osman et al., 2016) bahawa penyelidikan asas berfungsi untuk merumuskan suatu teori atau konsep serta mengembangkan atau menambah suatu aspek ilmu. Begitu juga dengan pandangan (Yogatama, 2013) yang menyifatkan penyelidikan asas melibatkan pembinaan teori atau konsep yang abstrak dan khusus. Oleh itu, bagi tujuan menjawab persoalan yang telah diperkemas, pengumpulan data lanjutan perlu dilakukan. Setelah teori atau konsep dapat ditentukan dengan kukuh, proses seterusnya iaitu penulisan penemuan atau kesimpulan yang diperoleh. Hal ini bagi memastikan dapatan dan juga kesimpulan yang diperoleh adalah dapatan yang jelas dan menepati objektif kajian dilaksanakan. Secara keseluruhannya, proses kajian kualitatif dapat dirujuk seperti rajah 3.1 di bawah:

Universiti Utara Malaysia

Rajah 3.1: Proses Kajian Kualitatif



(Sumber: Bryman (2008)

Bagi menentukan reka bentuk kajian yang sesuai, beberapa perkara penting telah diambil kira. Menurut (Md Zabri & Mohammed, 2018), pemilihan reka bentuk kajian boleh ditentukan berdasarkan kepada empat faktor yang meliputi tujuan kajian, permasalahan kajian, pengalaman pengkaji serta kumpulan sasaran. Selain itu, antara faktor lain pemilihan reka bentuk kajian ini adalah reka bentuk kualitatif membantu kajian suatu isu itu dapat dijalankan secara mendalam dan terperinci kerana secara umumnya reka bentuk

ini menghasilkan maklumat terperinci, terbuka dan mendalam (Md Zabri & Mohammed, 2018).

Kajian ini memilih reka bentuk kajian kualitatif asas berdasarkan beberapa faktor penting terutamanya kerana perlunya maklumat mendalam berkaitan RMB dan pembangunan instrumen wakaf. Oleh yang demikian, pendekatan secara kualitatif amatlah sesuai memandangkan penyelidik akan mendapatkan maklumat secara langsung daripada informan yang dipilih. Penglibatan secara langsung antara penyelidik dengan informan pula dipercayai dapat memberi penemuan dan gambaran yang tepat berbanding reka bentuk yang lain (Md Zabri & Mohammed, 2018). Penerimaan pendekatan kualitatif juga terbukti semakin popular dan diterima dalam kalangan pengkaji pada masa kini daripada pelbagai skop kajian (Amirul Faiz Osman et al., 2016).

Selain itu, penyelidik memilih kaedah kualitatif asas adalah kerana kaedah ini adalah fleksibel, di mana pemboleh ubah yang dikaji tidak terhad dan boleh berubah mengikut kemajuan kajian (Mohamad Suhaimi & Ab Rahman, 2019). Kajian ini juga menepati ciri-ciri kajian kualitatif iaitu untuk memahami fenomena yang berlaku dari perspektif peserta kajian *(emic perspective)* (di mana dalam konteks untuk memperjelaskan ketidakcukupan RMB Johor dan pembangunan instrumen wakaf yang dilaksanakan oleh MAIN di Malaysia khususnya menerusi temu bual mendalam secara bersemuka dengan informan terpilih.

3.3.2 Kajian Penjelasan *(Explanatory Research)* dan Kajian Kes *(Case Study)*

Kajian penjelasan *(explanatory research)* merupakan kajian yang menerangkan sebab dan alasan berlakunya sesuatu keadaan (Sulaeman, Endang Sutisna., Murti, Bhisma.,Setyawan, Haris.,Rinawati, 2017). Dengan kata lain, kajian penjelasan cuba

menerangkan sesuatu perkara. Menurut (Yogatama, 2013), kajian kes jenis penjelasan juga biasanya dilakukan untuk menjelaskan sebab dan akibat bagi sesuatu fenomena yang telah berlaku. Dalam kajian ini, beberapa jenis maklumat daripada perspektif yang berbeza mengenai kes atau subjek kajian yang sama dikumpulkan dan dihubungkaitkan dengan komponen-komponen dalam suatu teori. Tujuannya adalah untuk menjelaskan fenomena tersebut berdasarkan teori yang sedia ada atau menguji kesahan teori berdasarkan fenomena kajian.

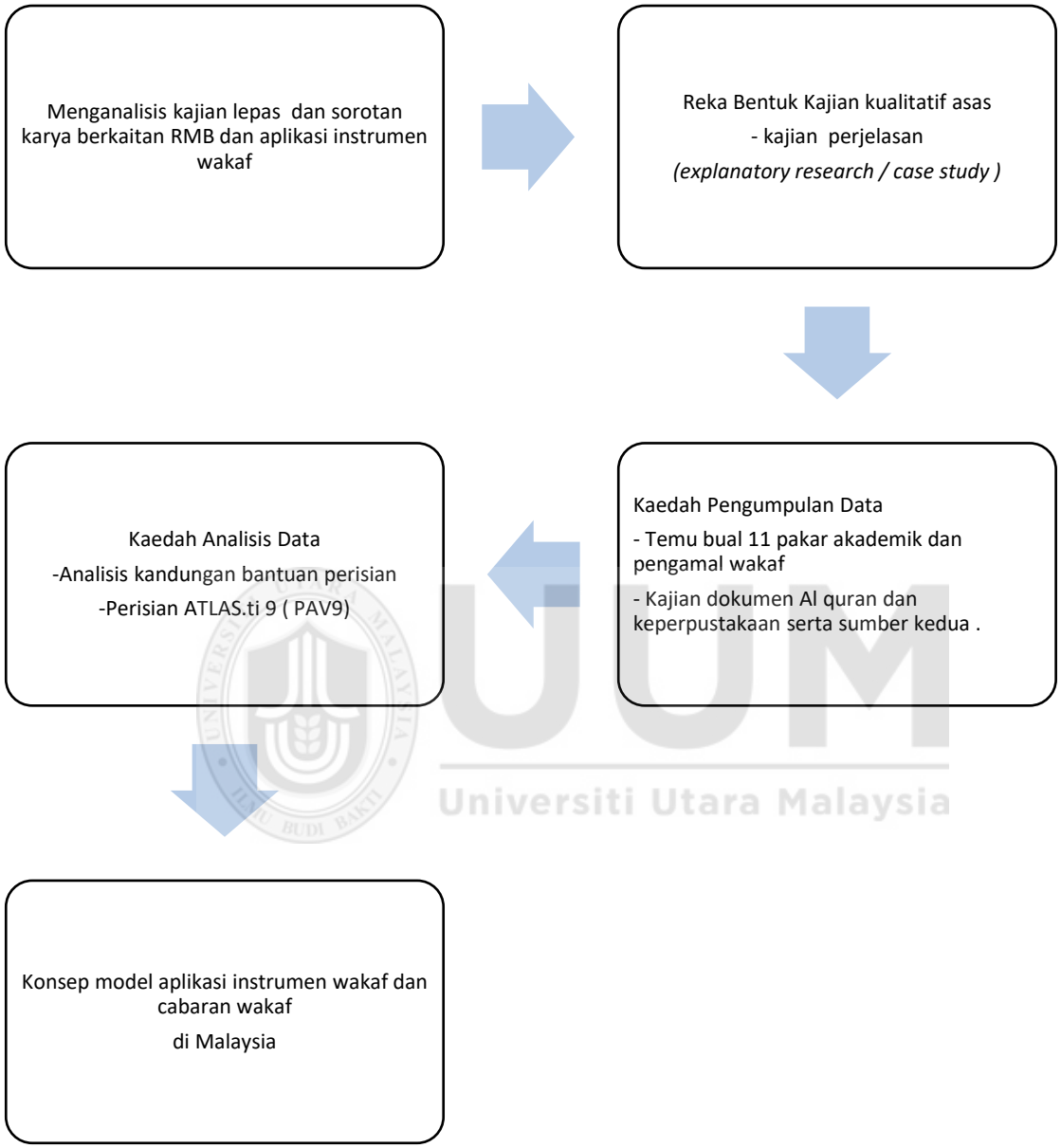
Dalam konteks ini, kajian penjelasan *(explanatory research)* dan kajian kes *(case study)* dipilih memandangkan fokus utama kajian adalah untuk menjelaskan ketidakcukupan RMB Negeri Johor dan pembangunan instrumen wakaf. Penjelasan dalam kajian ini akan melibatkan perbincangan yang meliputi beberapa aspek antaranya meliputi aspek ketidakcukupan RMB Negeri Johor yang ada. Selain itu, sesuatu fenomena yang baru juga turut ditinjau dengan bertujuan untuk memberi lebih penjelasan serta dapat memberikan satu gambaran yang lebih jelas tentang pembangunan instrumen wakaf di Malaysia. Justeru ini, metodologi penyelidikan fenomenologi tidak dikaitkan dengan beberapa pendekatan seterusnya, digunakan untuk kes tunggal atau untuk sampel sengaja yang dipilih. Dengan kajian individu sedemikian, lebih mudah untuk mengenal pasti isu yang menunjukkan percanggahan, kegagalan,kesimpulan yang menggalakkan, dan perhatian kepada situasi yang berbeza semasa menjalankan penyelidikan pengurusan (Groenewald 2004).Malahan , kajian ini merupakan kajian kes kerana dibuktikan juga dengan menggabungkan idea individu dan idea ahli-ahli kumpulan di mana terdiri dari pakar akademik dan pengamal wakaf yang saling bergantung dan berkoloborasi antara satu sama lain. Idea-idea yang dicerna akan dikupas bersama hal ini keran dalam membangun tanah wakaf dan pelaksanaan RMB menggunakan instumen wakaf di Johor

Universiti Utara Malaysia

perlu dilontarkan semula untuk dimurnikan bersama. Kesimpulannya, kajian ini akan dapat dilaksanakan apabila Majlis Agama Islam Negeri Johor meluluskan pembangunan RMB menggunakan instrument wakaf kerana setiap perkara yang berkaitan dengan wakaf, MAIJ merupakan *mutawali* ,susunan reka bentuk kajian ini dapat digambarkan dalam Rajah 3.2.

Universiti Utara Malaysia

Rajah 3.2: Elemen Reka Bentuk Kajian



(Sumber : adaptasi penyelidik ,2022)

3.4 Pemilihan Informan dan Lokasi Kajian

Patton (1990) menyatakan tidak ada sebarang peraturan untuk menentukan saiz sampel.

Menurutnya dalam kajian kualitatif informan kajian dipilih dalam bilangan yang kecil.

Hal ini kerana, penyelidik ingin memperolehi maklumat yang berfokus dan lebih mendalam daripada informan. Informan primer dan sekunder adalah informan yang dipilih oleh penyelidik dalam kajian ini bertujuan untuk pengumpulan data. Informan primer adalah pembuat keputusan serta faham mengenai RMB serta tanah wakaf seramai lima orang yang terdiri darpada syarikat GLC yang terpilih. Selari dengan penyataan oleh (Md Zabri & Mohammed, 2018) yang menjelaskan bahawa bagi memperolehi data kualitatif yang bernilai, lima hingga tujuh orang informan kajian adalah memadai. Manakala, informan dalam kajian ini digunakan adalah seramai 13 orang. Mereka adalah terdiri dua pakar akademik (Rektor Kolej Islam Teknologi Antarabangsa Pulau Pinang dan Pensyarah Kanan Akademik Pengajian Islam Kontemporari Universiti Teknologi Mara, Kampus Pasir Gudang Johor) dan sembilan orang pakar pengamal wakaf yang berkaitan RMB dan tanah wakaf serta pengurusan (daripada Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan , Penolong Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ), Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan Wakaf Malaysia ,Ketua Pegawai Eksekutif Wakaf Pulau Pinang ,Pengerusi Boustead Holdings Berhad ,JAWHAR ,Pengerusi Jawatankuasa Hal Ehwal Agama Islam Negeri Johor ,Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan ,Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor dan Ketua Penolong Pengarah Zakat, Baitulmal dan Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Johor) .

Dalam sesebuah lokasi kajian, terdapat ramai individu yang boleh dijumpai dan dijadikan sebagai informan penyelidikan, akan tetapi adalah mustahil bagi penyelidik untuk memerhatikan dan menemu bual proses penyediaan model RMB menggunakan instumen

wakaf dilaksanakan dalam tempoh yang singkat. Justeru itu, pemilihan informan kajian perlu diberi justifikasi. Pemilihan informan bagi kajian ini ditentukan dan dijalankan dengan menggunakan teknik persampelan bertujuan. (Afriansyah, 2016)menerangkan bahawa persampelan bertujuan adalah penentuan peserta kajian berlandaskan kepada pertimbangan penyelidik untuk membuat pilihan sampel yang paling sesuai dan berguna bagi memenuhi keperluan tujuan kajian.

Pemilihan sampel bertujuan dapat menghasilkan banyak maklumat yang berkaitan dengan kajian dan diperlukan oleh penyelidik (Afriansyah, 2016). Dalam menggunakan teknik ini, penyelidik menggunakan masa, akal, dan peluang yang ada serta persoalan kajian sebagai kriteria dalam menentukan pemilihan informan kajian. Di samping itu, penyelidik memilih lokasi kajian di Negeri Johor kerana ia merupakan negeri yang sarat dengan penduduk dengan mencatatkan seramai 3.7 juta rakyat yang menetap di Negeri Johor dan isu ketidakcukupan RMB merupakan isu yang serius yang perlu dikaji dalam kajian ini bagi membangunkan modal insan yang unggul kelak.

Universiti Utara Malaysia

Sampel dalam penyelidikan ialah kumpulan yang dijadikan sebagai sumber informasi yang diperlukan oleh penyelidik. Menurut (Afriansyah, 2016), sampel bagi penyelidikan bercorak kualitatif berbeza daripada sampel penyelidikan kuantitatif kerana sampel kuantitatif diambil mewakili populasi dan tempat penyelidikan dijalankan, manakala sampel kualitatif menggunakan persampelan bertujuan *(purposeful sampling).* Persampelan bertujuan (*judgement sampling*) berkaitan dengan pertimbangan individu untuk memilih sampel iaitu berdasarkan objektif khusus penyelidikan dan pengetahuan penyelidik. Ia juga bertujuan bagi memastikan keupayaan sampel-sampel yang dipilih ini membekalkan kes yang kaya dengan maklumat *(information rich)* tentang masalah

yang dikaji (Patton, 1990).Justeru itu ,penyelidik menggunakan kaedah persampelan bertujuan untuk mendapatkan maklumat yang lebih tepat daripada informan sama ada pakar akademik dan pengamal wakaf bagi menjawab dan mencapai objektif kajian pelaksanaan RMB menggunakan instrument wakaf khususnya di Negeri Johor .

3.4.1 Profil Informan

Penyelidik telah mengambil langkah dengan memberikan gelaran samaran kepada semua informan yang terlibat semasa membuat pelaporan dan semua maklumat yang diberi dirahsiakan dalam memastikan pematuhan terhadap etika kerahsiaan dalam penyelidikan. Ini menunjukkan usaha yang dilakukan oleh penyelidik untuk memberi keutamaan dan menjaga kebajikan informan dalam melaksanakan kajian atau penyelidikan:

Universiti Utara Malaysia

1. Pakar Akademik (Rektor Kolej Islam Teknologi Antarabangsa Pulau Pinang Pensyarah Kanan Akademik Pengajian Islam Kontemporari Universiti Teknologi Mara, Kampus Pasir Gudang Johor) .
2. Informan Kumpulan Pengamal/Pengurus Wakaf (.daripada Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan , Penolong Pengarah JAWHAR ,Penolong Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ), Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan Wakaf Malaysia ,Ketua Pegawai Eksekutif Wakaf Pulau Pinang ,Pengerusi Boustead Holdings Berhad ,Pengerusi Jawatankuasa

Hal Ehwal Agama Islam Negeri Johor ,Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan ,Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor ,JAWHAR dan Ketua Penolong Pengarah Zakat, Baitulmal dan Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Johor).

3.5 Tatacara Pemerolehan Data

Proses pemerolehan data adalah mustahak dalam kajian yang berbentuk kualitatif. Menurut (Moore et al., 2021), berbagai cara pengumpulan data dilakukan untuk meraih standard pemahaman informan yang bagus serta menambahkan kredibiliti hasil penyelidikan. Selain itu, fungsi penyelidik sebagai instrumen kajian adalah sangat penting. Kualiti yang baik boleh dicapai dalam sesi temu bual dan kebiasaannya berdasarkan perlakuan serta perkataan informan.

Justeru itu, kaedah yang sesuai perlu dijalankan bagi membantu pengkaji untuk memahami serta menguasai bahasa dan kelakuan informan. Ini selari dengan kajian yang dijalankan Marohaini (2001) yang menjelaskan bahawa penyelidik diklasifikasikan sebagai instrumen kajian utama dan harus menguasai kemahiran serta pengetahuan bagi memudahkan proses interaksi antara manusia. Rangka kerja disediakan oleh penyelidik sebelum memulakan kajian bagi mengawal serta memantau proses pengumpulan data di lokasi kajian. Elemen penting yang ditekankan adalah seperti berikut:

3.5.1 Dokumen

Bagi memudahkan jenis pengenalan dokumen penyelidik telah meneliti beberapa jenis dokumen dalam kajian ini. Penyelidik mengklasifikasikan dokumen kepada dua jenis iaitu dokumen rasmi dan tidak rasmi. Dokumen rasmi ialah (1) Dasar Perumahan Negara RMK10 (2) Dasar Perumahan Mampu Milik Negara 2019 (3) Bajet Belanjawan Johor

Universiti Utara Malaysia

2021 (4) Ucapan Belanjawan 2021 dan (5) Ucapan Sidang Dun Johor 2020. Manakala, dokumen tidak rasmi pula seperti (1) penulisan berbentuk jurnal artikel (2) surat khabar (3) nota lapangan (4) pamplet atau brosur yang dihasilkan oleh PBT untuk mempromosi perumahan RMB Negeri Johor. Dokumen-dokumen tersebut dianalisis untuk mendapatkan maklumat berkaitan bagi menjawab persoalan kajian serta objektif kajian.

3.5.2 Temu bual

Rata-rata penyelidik menggunakan kaedah temu bual dalam kajian kes untuk proses pengumpulan data yang logik dan tepat yang diperolehi daripada informan kajian mengenai skop kajian yang dilaksanakan. (Daud et al., 2022)berkata, temu bual adalah bertujuan bagi memberi penjelasan bahawa penyelidik hendak merungkai apa yang terkandung dalam pemikiran seseorang. Dalam konteks ini beliau memberi penerangan seperti dibawah:

> *"We interview people to find out from them those things we cannot directly observe. We cannot observe feelings, thought and intentions. We cannot observe behaviors that took place at some previous point in time. We cannot observe situations that preclude the presence of an abserver. We cannot observe how people have organized the world and the meaning they attach to whats goes on in the world. We have to ask people questions about those things. The purpose of interviewing, then, is to allow us to enter into the other person perspective."*

Temu bual yang dilangsungkan dengan informan kajian memberi pengkaji penjelasan dan pengesahan tentang apa yang difikirkan terjadi untuk mencapai kefahaman dengan teliti tentang suatu kejadian yang dihadapi oleh informan kajian (Moore et al., 2021). Selanjutnya, temu bual juga dapat membantu pengkaji untuk melihat keadaan mengikut pandangan peserta kajian ("Justification for Adopting Qualitative Research Method, Research Approaches, Sampling Strategy, Sample Size, Interview Method, Saturation, and Data Analysis," 2021).

Penyelidik memilih untuk mengadakan temu bual dalam dua fasa dalam kajian ini. Fasa pertama adalah perbualan secara umum berkenaan ketidakcukupan RMB di Negeri Johor dan hal-hal yang berkaitan dengan perlaksanaan RMB di dalam Negeri Johor. Perbualan umum ini mempunyai kaitan dengan soalan-soalan kajian yang dijalankan oleh penyelidik.

Ketika fasa kedua dijalankan soalan-soalan yang diajukan lebih tertumpu kepada soalan utama kajian ini. Tujuan utama penyelidik mengadakan temu bual adalah untuk mengumpul maklumat secukupnya mengenai ketidakcukupan RMB di Negeri Johor serta berlandaskan objektif dan persoalan kajian ini. Hasil maklumat yang diperolehi daripada sumber temu bual adalah untuk menguatkan lagi maklumat yang dikumpul daripada sumber pemerhatian. Penyelidik telah membuat rakaman ketika temu bual dijalankan bersama informan bagi memastikan segala butiran dan maklumat di dalam temu bual tidak tercicir.

Rakaman dilakukan dengan menggunakan dua alat rakaman iaitu perakam Audio MP3 dan radio perakam. Tujuan penyelidik menggunakan dua jenis alat perakam untuk memastikan proses rakaman berjalan dengan lancar sekiranya salah satu daripada alat rakaman mengalami masalah dan penyelidik mempunyai alat rakaman lain sebagai sokongan. Sepanjang proses pengumpulan data, penyelidik tidak menghadapi sebarang masalah dalam proses membuat rakaman bersama informan.

3.5.2.1 Temubual Informan

Penyelidik mengadakan temu bual bersama informan sebanyak tiga kali iaitu setiap kali selepas informan menjalankan proses penyeliaan. Soalan-soalan yang diajukan selaras dengan maklumat yang diperolehi oleh penyelidik semasa menjalankan pemerhatian.

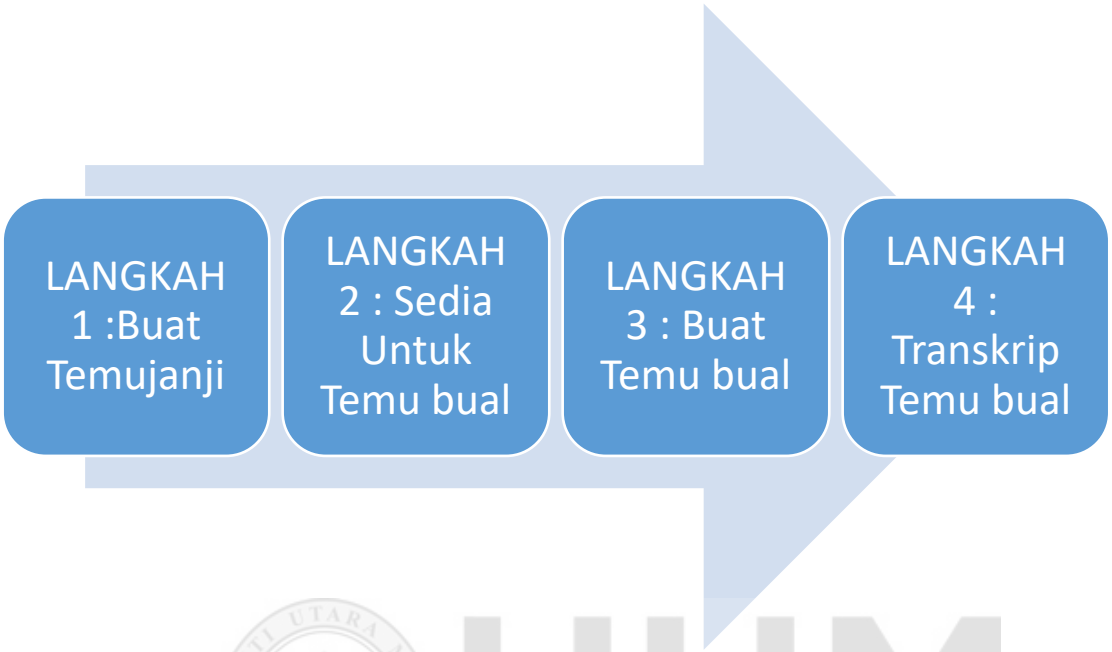
Tujuan utama temu bual ini adalah untuk mengukuhkan lagi maklumat yang penyelidik yang diperolehi daripada pemerhatian. Sesi temu bual yang dilangsungkan oleh penyelidik mengambil masa 45 hingga 60 minit dan dikendalikan secara perseorangan. Temu bual diadakan adalah secara separa struktur di mana penyelidik menentukan soalan terlebih dahulu dan dikembangkan berdasarkan jawapan yang diberikan oleh informan berlandaskan soalan-soalan kajian yang berkaitan dengan objektif kajian serta persoalan kajian. Sesi temu bual ini juga dirakam atas persetujuan penyelidik dan peserta kajian dengan menggunakan radio perakam dan MP3.

Pada peringkat ini, penyelidik bertanyakan soalan untuk mengesahkan hasil kajian yang diperoleh daripada sumber primer. Temu bual bersama sumber sekunder adalah lebih bersifat semakan silang iaitu untuk mendapatkan pengesahan maklumat daripada informan sekunder tentang maklumat yang diperoleh daripada temu bual penyelidik bersama sumber primer. Peringkat seterusnya lebih tertumpu kepada kesimpulan dan penutup. Beberapa peringatan dicadangkan oleh (Afriansyah, 2016) kepada mereka yang ingin menjalankan sesi temu bual. Anataranya adalah setiap temu bual mestilah dilaksanakan di tempat yang bersesuaian iaitu di lokasi kajian tanpa sebarang gangguan seperti ada orang lain bersama atau panggilan telefon.

Empat langkah telah diambil dalam melakukan wawancara iaitu langkah pertama adalah dengan menghubungi informan yang berpotensi didekati secara bersemuka. Mereka yang bersedia untuk menyertai, dihubungi melalui panggilan telefon untuk mengesahkan tarikh temu bual, masa dan lokasi. Kemudian, surat permintaan bagi temuduga melalui *Islamic Business School* (IBS) Universiti Utara Malaysia telah dikeluarkan kepada mereka. Ringkasan proses pengumpulan data ditunjukkan dalam Rajah 3.3.

Universiti Utara Malaysia

Rajah 3.3: Ringkasan Proses Data



(Sumber : Adaptasi Penyelidik ,2022)

Berdasarkan Rajah 3.3 proses pertama pengumpulan data adalah dengan membuat temujanji dengan informan yang terlibat. Temu janji ini dibuat dengan menghubungi para infoman menggunakan telefon atau bersemuka di dalam mesyuarat-mesyuarat berkaitan dengan urusan pejabat penyelidik. Kedua, setelah tarikh, masa dan tempat pertemuan dipersetujui, infoman telah bertanya kepada mereka sama ada mereka memerlukan salinan soalan-soalan temu bual terlebih dahulu ataupun boleh ditemuduga secara terus. Ketiga, dalam sesi temu bual, proses dimulakan dengan memberitahu mereka bahawa sesi temu bual akan dirakam bagi tujuan akademik semata-mata.

Tujuan temu bual telah dijelaskan secara terperinci kepada informan dan informan diberikan masa untuk membaca kesemua soalan temu bual terlebih dahulu sebelum sesi

temu bual dijalankan. Tempoh temu bual dijalankan antara 45 minit hingga 60 minit lalu direkodkan segera, ditulis dan diinputkan ke dalam fail komputer selepas setiap sesi temu bual berakhir. Salinan pertama transkrip tidak disunting untuk mengelakkan kehilangan petunjuk berharga untuk keadaan fikiran dan keadaan perasaan pemberi maklumat (Wengraf, 2001). Proses seterusnya adalah aktiviti pembersihan transkrip sebelum versi pembersihan dihasilkan. Proses transkrip ini mengambil masa beberapa bulan sehingga hasil dapatan kajian memuaskan.

3.5.3 Kajian Rintis

Menurut (Lida, 2023), teknik terbaik bagi menentukan penyelidikan yang dilaksanakan dapat disempurnakan adalah melalui kajian rintis. Ianya dapat memberi penyelesaian kepada sebarang permasalahan sebelum menjalankan kajian sebenar. Hal ini, dapat membantu penyelidik untuk meraih pengalaman yang relevan ekoran dari situasi sebenar daripada dapatan kajian rintis. Menurut (Isman & Suwandi Putra Suaib, 2022), kajian rintis dapat membantu pengkaji bagi sesi temu bual. Selain itu, pengkaji dapat mengenal pasti kesesuaian soalan yang perlu diajukan terhadap informan. Hal ini dapat membantu penyelidik dalam membuat penambahbaikan dalam proses yang perlu dibuat terhadap elemen-elemen penting berkaitan tatacara rasmi ketika temu bual.

Penyelidik telah menjalani satu kajian rintis bagi menguji reka bentuk kajian dan soalan-soalan dalam protokol temu bual. Temu bual dikendali semasa peringkat pertama, kedua dan ketiga. Ini bermaksud berlakunya tiga kali temu bual dengan setiap informan primer. Manakala, temu bual dengan informan sekunder dijalankan sekali sahaja iaitu selepas mereka diselia pada peringkat ketiga. Temu bual informan sekunder diadakan secara berkumpulan. Kesemua temu bual yang berlangsung dirakam dengan menggunakan alat

perakam audio radio perakam dan MP3 dan dibuat transkripsi bagi mendapatkan kategori dan tema.

Meskipun tidak terdapat perubahan dalam konteks reka bentuk kajian dan soalan-soalan yang diajukan, tapi soalan-soalan tambahan yang berbentuk soalan mencungkil perlu disediakan. Ini kerana, temu bual dengan informan primer menunjukkan perolehan maklumat yang terhad daripada informan. Oleh itu, bagi memperluaskan potensi untuk memperolehi maklumat yang lebih mendalam, satu penyesuaian dan penambahbaikan telah dilakukan dalam teknik menemu bual. Soalan-soalan merungkai dengan lebih mendalam dilaksanakan. Malah, kadar temu bual diperlahankan, seterusnya aspek kemahiran mendengar penyelidik ditingkatkan.

Kajian rintis *(pilot study)* amat diperlukan untuk membina instrumen seperti soalan temu bual bagi kajian berbentuk kualitatif. Kajian rintis boleh didefinisikan sebegai kajian sejarah kecil-kecilan yang dijalankan sebelum kajian sebenar dijalankan (Chua Yan Piaw, 2006). Penyelidik telah melakukan kajian rintis yang bertujuan untuk mendapatkan maklumat awal berkenaan dengan kebolehpercayaan dan kesahan instrumen yang dibina bagi kajian ini. Penyelidik telah menguji item-item soal selidik bagi memastikan jika terdapat sebarang ketidakjelasan, kesukaran menjawab, salah faham, kekeliruan, dan lain-lain interpretasi yang tidak jelas.

Sebagai contoh penyelidik tersebut memilih kerana informannya mempunyai persamaan dengan ciri informan yang diperlukan untuk kajian ini sebagai contoh pakar Akademik (Rektor Kolej Islam Teknologi Antarabangsa Pulau Pinang Pensyarah Kanan Akademik Pengajian Islam Kontemporari Universiti Teknologi Mara, Kampus Pasir Gudang Johor) tetapi penyelidik berjumpa dengan golongan akademik yang berlainan universiti

membuat semi temubual berkaitan dengan kajian yang dilakukan penyelidik. . Tujuan kajian rintis diadakan adalah untuk mengukur sejauh mana informan faham dengan soalan-soalan yang diajukan. Kajian rintis ini juga adalah untuk menentukan kesahan dan kebolehpercayaan item-item dalam soal selidik. Oleh itu, mana-mana soalan yang tidak bersesuaian atau boleh mengelirukan informan atau sukar difahami boleh diperbaiki ataupun diubahsuai. Berdasarkan hasil kajian dan laporan daripada kajian rintis, penyelidik telah memperbaiki beberapa item dalam borang soal selidik. Begitu juga item-item dalam semua bahagian telah diperbaiki dari segi bahasa agar tidak mengelirukan informan .

Setelah beberapa pengubahsuaian dilakukan oleh penyelidik, barulah soal selidik tersebut digunakan dan disoal kepada informan yang sebenar untuk memperolehi maklumat-maklumat atau data yang diperlukan bagi kajian ini. Infoman sebenar bagi pengamal wakaf terdapat 9 orang yang terdiri daripada Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan , Penolong Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ), Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan Wakaf Malaysia ,Ketua Pegawai Eksekutif Wakaf Pulau Pinang ,Pengerusi Boustead Holdings Berhad ,Pengerusi Jawatankuasa Hal Ehwal Agama Islam Negeri Johor ,Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan ,Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor dan Ketua Penolong Pengarah Zakat, Baitulmal dan Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Johor .Kajian rintis ini secara umumnya adalah suatu kajian awal yang dilakukan oleh penyelidik dalam skala yang kecil dengan tujuan yang pelbagai. Antara tujuannya ialah untuk meningkatkan

Universiti Utara Malaysia

kemahiran penyelidik, menganggar tempoh perlaksanaan kajian, pembinaan alat ukur dan berbagai lagi. Kajian rintis amat penting bagi menjalankan sesuatu kajian. Kepentingannya akan meningkat sehinggakan dalam kes tertentu, tanpa kajian rintis keseluruhan kajian yang sebenar tidak boleh dipercayai dan tidak sah. Oleh itu, kajian rintis amatlah penting dan boleh mempengaruhi kesahan dan kebolehpercayaan kajian secara keseluruhannya, dan ianya untuk memastikan kajian sebenar dapat dijalankan dengan lancar.

3.5.4 Penyelidikan Perpustakaan

Melalui penyelidikan perpustakaan, penyelidik merujuk kepada buku, ensiklopedia, jurnal, laporan, majalah, akhbar, bahan tidak diterbitkan seperti disertasi dan tesis serta kertas kerja seminar. Justeru, penyelidik turut merujuk kepada sumber data lain seperti prospektus, laporan tahunan serta dokumen-dokumen yang di terbitkan oleh institusi perbankan, institusi kewangan dan institusi bukan kewangan. Di samping itu, penyelidik telah meneliti kajian-kajian lepas untuk menyokong objektif kajian dan dijadikan sebagai sumber rujukan. Penyelidikan kepustakaan amat penting bagi memastikan kajian yang dilakukan oleh penyelidik tidak mengulangi kajian-kajian yang lepas.

Kaedah ini juga sebagai tanda penghargaan kepada penulisan ilmiah para cendekiawan dalam bidang yang sama dengan kajian ini. Kebanyakan kajian lepas diambil daripada kajian yang dilakukan di dalam negara dan hanya beberapa kajian dapat ditemui daripada luar negara. Penyelidik mula membaca dan meneliti setiap maklumat yang ada dalam rujukan-rujukan itu sebaik sahaja penyelidik menjumpai bahan-bahan rujukan yang diperlukan berkaintan dengan RMB dan wakaf. Rujukan dan maklumat yang dicari mestilah selaras dengan tajuk kajian. Antara maklumat yang dicari oleh penyelidik bagi

menjalankan kajian ini ialah termasuk maklumat tentang skop kajian merangkumi penerokaan dalam mengenal pasti faktor ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor, mengenal pasti kaedah RMB agar boleh diaplikasikan dengan menggunakan instrumen wakaf dan yang terakhir menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf.

Antara skop yang mencabar dalam menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf ialah dalam Negeri Johor mempunyai keluasan tanah wakaf yang banyak, tetapi RMB menggunakan instrumen wakaf masih belum dilaksanakan di negeri tersebut. Bagi kajian-kajian lepas pula, penyelidik memperoleh maklumat tentang hasil dapatan kajian-kajian itu dan meneliti pendapat-pendapat daripada penulisnya. Walaupun begitu, terdapat sebilangan sahaja kajian lepas yang hampir berkait dengan tajuk kajian ini yang dapat dijadikan bahan literatur dalam menjayakan tesis ini.

Universiti Utara Malaysia

3.6 Prosedur Penganalisisan Data

Penganalisisan data kualitatif adalah satu proses yang dijalankan secara berterusan. Proses ini dilaksanakan setelah data pertama diperolehi. Mengurus data, memahami data, dan menganalisis data merupakan tiga langkah yang diambil dalam menjalani proses penganalisisan data yang dirancang dan diurus oleh penyelidik. Prosedur penganalisisan data merupakan proses untuk memastikan kesahan dan kebolehpercayaan dapatan kajian. Setiap proses mempunyai prosedur untuk menunjukkan kesahihan sesuatu penemuan. Kesahihan dan kebolehpercayaan penemuan penyelidikan merupakan isu penting, dan ia dilakukan dengan cara yang rasional dan telus.

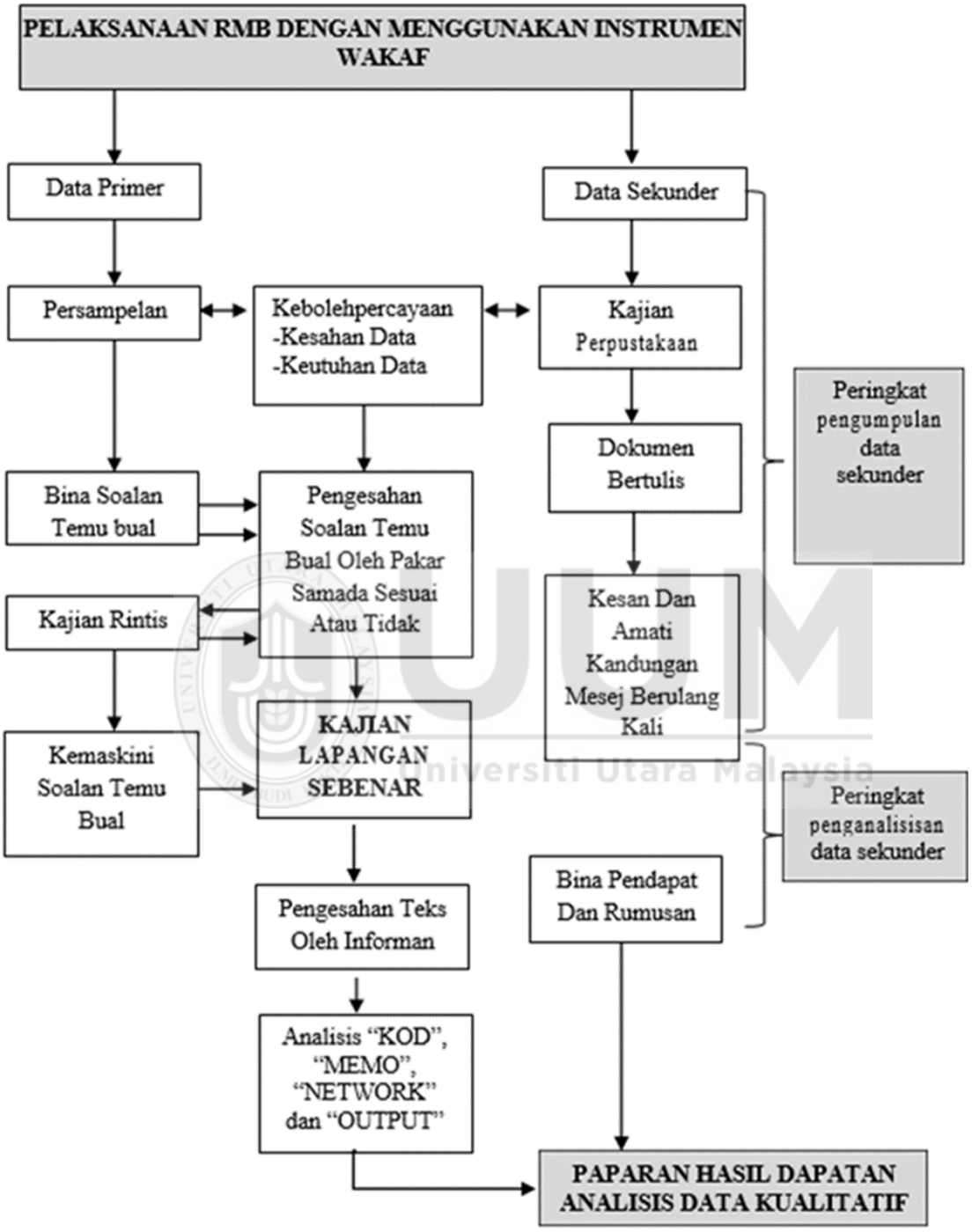
Malah bagi mendapat dapatan kajian yang berkualiti, kesinambungan objektif kajian dan persoalan kajian haruslah relevan dengan penyataan masalah yang bakal di kaji oleh

penyelidik .Dalam kajian ini penyelidik juga memfokuskan usaha meneliti faktor-faktor yang menyumbang kepada ketidakcukupan RMB di Negeri Johor, dan seterusnya meneroka sejauh mana RMB dilaksanakan di negeri tersebut. Akhir sekali, penyelidik menggunakan instrumen wakaf untuk mencipta model kecukupan RMB di negeri tersebut.

Kesinambungan dari objektif kajian seharusnya menjawab segala persoalan yang ditimbulkan oleh penyelidik dalam membuat kajian ini, terutamanya menyentuh persoalan kajian berkenaan apakah jumlah RMB yang tidak mencukupi di Negeri Johor, apakah kaedah perlaksanaan RMB di Negeri Johor, dan cara penyediaan model RMB menggunakan instrumen wakaf. Justeru itu mengesahkan penemuan penyelidikan menunjukkan bahawa keputusan itu boleh dipercayai dan sah. Setiap proses mempunyai prosedur untuk menunjukkan bahawa penemuan boleh dipercayai dan sah. Prosedur ini termasuk bukti kebolehpercayaan penyelidikan dan ketepatan data. Matlamat pengesahan penyelidikan adalah untuk memastikan keputusannya boleh dipercayai dan sah.

Universiti Utara Malaysia

Rajah 3.4: Prosedur dan Tatacara Keseluruhan Kajian



(Sumber : adaptasi pengkaji 2023)

Universiti Utara Malaysia

I. Langkah 1: Mengurus Data

Beberapa fasa perlu dijalani oleh penyelidik bagi merancang dan menguruskan data yang diperolehi. Penyelidik memberi penerangan dengan lebih terperinci tentang fasa-fasa yang dilaluinya sepanjang proses pengurusan data. Fasa pertama dimana penyelidik memulakan langkah dengan menyediakan transkripsi dari rakaman kepada verbatim bagi kesemua informan penyelidikan. Proses ini dikenali sebagai proses penyaringan data. Amatlah penting untuk penyelidik memberi pemerhatian dan tumpuan sepenuhnya serta mengambil masa yang mencukupi bagi menjalankan proses penyalinan transkrip. Penyelidik mengambil inisiatif untuk menggunakan khidmat tenaga dua orang bagi membantunya dalam persiapan proses penyalinan transkrip ini dimana pembantunya akan diberi sedikit bayaran imbuhan sebagai ganjaran.

a) Data Temu bual

Setiap transkrip yang telah lengkap akan dibentukkan indeks sebaik sahaja proses penyalinan ini selesai. Setiap informan kajian mempunyai satu kod label tersendiri yang disediakan oleh penyelidik bagi perlaksanaan proses mengindeks transkrip. Bagi melancarkan proses untuk memperoleh semula data asal dan melancarkan penyelidik melakukan rujukan semasa menulis dan membuat laporan, penetapan kod-kod untuk setiap transkrip dan setiap segmen didalam tramskrip adalah mustahak.

II. Langkah 2 : Memahami data

a) Catatan Pemerhatian Dan Catatan Lapangan

Universiti Utara Malaysia

Penyelidikan lapangan boleh dilihat sebagai pendekatan menyeluruh penyelidikan kualitatif atau sebagai teknik pengumpulan data kualitatif (Sahari et al., 2017). Hal ini memberi maksud bahawa penyelidik akan pergi ke lokasi kajian untuk membuat pemerhatian secara langsung terhadap fenomena yang diselidiki. Penyelidik mengambil nota secara intensif (semasa pemerhatian), menjadi pemerhati dan merekodkan perlakuan manusia lain, tempat, organisasi atau konteks yang hendak diselidik. Data itu kemudiannya dikod dan dianalisis dengan menggunakan pelbagai cara.

Dalam kajian ini, penyelidik mendapatkan maklumat daripada Exco Perumahan dan Kerajaan Tempatan Negeri Johor terhadap syarikat GLC terpilih yang berjumlah empat buah untuk mengkaji tentang perlaksaan RMB di Negeri Johor dan isu ketidakcukupan RMB Johor. Maklumat tersebut diperolehi melalui laman sesawang syarikat GLC terpilih berkenaan. Penyelidik melakukan kajian lapangan terhadap empat buah syarikat GLC yang dipilih berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Perkara ini dilakukan oleh penyelidik untuk mendapatkan data-data premier daripada syarikat GLC terpilih berkaitan perlaksanaan RMB Negeri Johor dan isu-isu ketidakcukupan RMB Negeri Johor yang berbangkit. Penyelidik menggunakan beberapa kaedah untuk memperoleh maklumat-maklumat ketika penyelidikan lapangan dilakukan.

III. Langkah 3: Analisis data

3.6.1 Analisis Data Pemerhatian

Penyelidik mencatat pemerhatian yang dijalankan dengan terperinci di dalam nota lapangan analisis. Isu-isu dan fasa yang kerap berulang atau menonjol akan dikenal pasti dan dipadankan dengan soalan-soalan penyelidikan. Bagi membentuk pola dan tema, penyelidik membuat pengekodan bersebelahan dengan transkripsi.

3.6.2 Analisis Data Temubual

Apabila proses temu bual pertama diadakan, maka bermulalah analisis data temubual. Penyelidik mengadakan pertemuan secara bersemuka dengan kesemua tujuh orang pembuat keputusan yang faham mengenai RMB dan instrumen wakaf, sebagai temu bual dengan informan primer. Setiap perbualan dirakam oleh penyelidik. Maklumat yang diperoleh daripada rakaman audio ditranskripkan dalam bentuk verbatim. Cara ini bagi memudahkan penyelidik membuat analisis selanjutnya. Hal ini selaras dengan pandangan daripada (Wames et al., 2024) dimana transkripsi yang dibuat secara verbatim merupakan pengkalan data terbaik untuk dianalisis.

Transkripsi data temu bual yang telah selesai dihantar kepada informan untuk membuat semakan. Hal ini untuk memastikan tahap kesahan dan kebolehpercayaan data yang diperoleh oleh penyelidik. Oleh itu, penyelidik telah menghantar setiap transkripsi kepada informan tujuan pengesahan, pembetulan dan semakan. Transkripsi tersebut dihantar melalui e-mel. Selepas diterima oleh informan, transkripsi disemak semula dan diperbaiki bahagian yang kurang tepat lalu informan terus menghantar kembali kepada penyelidik. Selain melalui e-mel, penyelidik juga menghubungi informan melalui telefon bagi mengesahkan perkara-perkara tertentu yang boleh disahkan melalui percakapan di telefon.

Langkah pertama yang diambil oleh penyelidik adalah dengan membaca baris demi baris transkripsi data temu bual kepada informan kajian. Satu ayat yang ditranskripsi digelar sebagai satu unit. Bagi mengenal pasti unit-unit yang boleh menggambarkan tema yang wujud, penyelidik memerhati dan membaca secara teliti setiap unit sebagai langkah kedua. Proses menghasilkan tema adalah langkah ketiga. Penyelidik menggunakan cara

yang dikemukan oleh (Liu-Lastres et al., 2024) iaitu melakukan pemadanan pola *(patterns matching)* dalam menganalisis data kajian ini.

Setiap unit yang ditranskripsi dikelompokkan di bawah tema, subtema atau kategori tertentu dengan menggunakan kod-kod yang khusus. Proses membaca transkripsi dan memindahkan ke bawah tema-tema tertentu diulang sehingga kesemua unit yang memberi makna berhasil dikelompokkan. Unit yang tidak selari akan digugurkan. Proses ini dijalankan untuk semua informan kajian. Semakan ini dilakukan berulang kali bagi memastikan setiap unit menepati kehendak penyelidikan dalam membuat kajian.

Menurut (Wames et al., 2024) bagi unit yang tidak dapat ditempatkan di mana-mana tema, penyelidik perlu memikirkan tema yang bersesuaian dengan keadaan kerana ianya merupakan keadaan yang paling mencabar buat penyelidik. Oleh sebab itu, untuk memudahkan penentuan tema, penyelidik sentiasa merujuk kepada teori-teori yang berkaitan dengan kajian. Perkaitan antara tema, subtema dan kategori-kategori dibuat bagi menggambarkan wujudnya interaksi antara maklumat yang diperoleh. Penghasilan bagi rujukan yang dilakukan oleh penyelidik telah mewujudkan suatu cadangan penyediaan model RMB dengan menggunakan instrumen wakaf. Langkah terakhir yang dilakukan ialah membuat rumusan dan menulis laporan. Hasil kajian yang diperolehi oleh penyelidik dihantar kepada para informan untuk membuat pengesahan dan semakan.

3.6.3 Analisis Data Dokumen

Penyelidik meneliti beberapa jenis dokumen yang diklasifikasikan kepada dua kategori iaitu dokumen rasmi dan tidak rasmi. Antara dokumen-dokumen rasmi ialah (1) Dasar Perumahan Negara RMK10 (2) Dasar Perumahan Mampu Milik Negara 2019 (3) Bajet Belanjawan Johor 2021 (4) Ucapan Belanjawan 2021 dan ucapan belanjawan 2023 dan

(5) Ucapan Sidang Dun Johor 2020. Manakala, dokumen-dokumen yang tidak rasmi ialah (1) penulisan berbentuk jurnal artikel (2) nota lapangan (3) surat khabar (4) brosur atau pamplet yang dihasilkan oleh PBT untuk mempromosi perumahan RMB Johor. Dokumen-dokumen tersebut dianalisis untuk mencari maklumat berkenaan kajian ini dan menjawab persoalan kajian serta objektif kajian. Borang analisis dokumen digunakan untuk merekod semua dokumen.

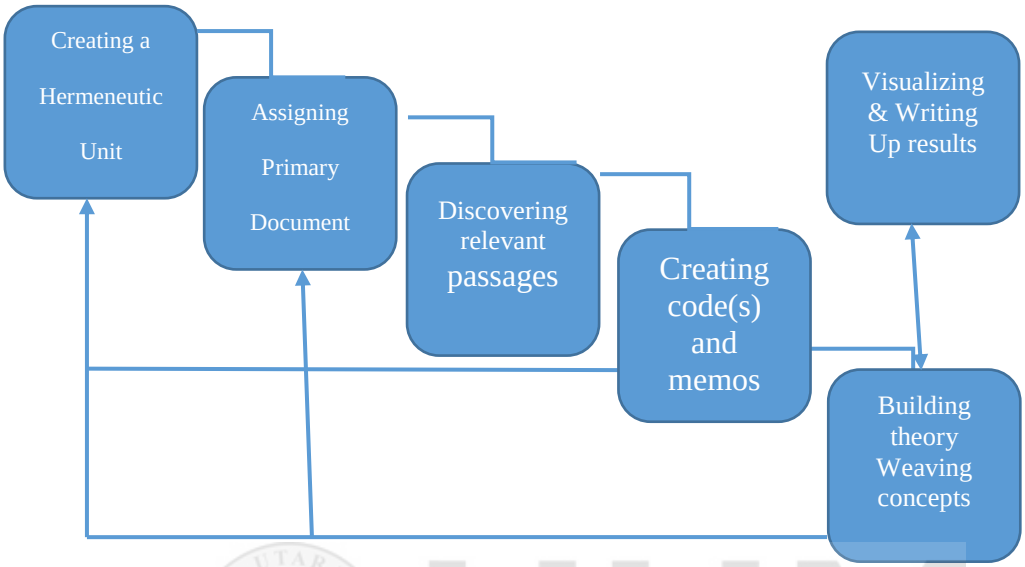
3.6.4 Perisian ATLAS ti versi 9.0 (PAV9)

Perisian ini dipilih oleh penyelidik kerana sesuai digunakan sebagai alat untuk membantu proses analisis data kualitatif(Md Zabri & Mohammed, 2018) .Perkara ini turut melibatkan penyusunan data daripada pelbagai sumber dan penganalisisan teks temu bual. Menurut (Pujara & Joshi Professor, 2020), PAV9 ini merupakan salah satu perisian analisis data kualitatif berbantukan komputer *(computer-assisted qualitative data analysis software, CAQDAS).* Perisian PAV9 mempunyai empat kelebihan iaitu pertama ialah mampu menganalisis pelbagai data yang banyak.

Kedua, mengurangkan kesukaran kekerapan fenomena, ketiga menentukan data yang menyimpang dan terakhir iaitu keempat untuk membantu membuat keputusan terhadap persampelan. Dalam kajian ini, PAV9 juga digunakan untuk membina gambar rajah konseptual yang mempamerkan perkaitan antara idea informan dengan “kod 63” dan “memo 64” menerusi kemudahan rangkaian atau “*network*.” PAV8 adalah satu perisian analisis data kualitatif yang dikemaskini dan diperbaharui daripada perisian sebelum ini iaitu PAV8. PAV9 baru diperkenalkan dan dikemaskini daripada PAV8 bermula pada Mac 2021.

Universiti Utara Malaysia

Rajah 3.6: Prosedur penerapan ATLAS.ti



(Sumber : Artikel Drijvers 2012)

Universiti Utara Malaysia

Aplikasi ATLAS.ti , menurut (Pujara & Joshi Professor, 2020) menjelaskan kegunaannya adalah untuk menyusun data mentah daripada penyelidikan dan juga menyediakan pengekodan untuk dianalisis. Penyelidik perlu membuat temu bual bersama informan seperti pengamal wakaf dan pakar akademik serta pemaju perumahan di Negeri Johor. Temu bual ini bukan saja boleh dilakukan untuk dianalisis di dalam bentuk rakaman video malahan gambar, audio serta tesis kajian lepas terutamanya di bahagian sorotan karya mampu memudahkan para penyelidik apabila menggunakan ATLAS.ti 9. ATLAS.ti menyediakan prosedur pemprosesan data yang merangkumi beberapa peringkat:

1. Dalam menggunakan perisian ATLAS.ti, salah satu langkah pertama ialah mencipta *Unit Heurmeunistic* (HU). Selepas HU dicipta, langkah seterusnya ialah pelabelan.
2. Perisian ATLAS.ti boleh digunakan untuk memasukkan data dan menganalisisnya. Data ini mungkin dalam bentuk teks, pdf, imej, foto, audio, atau video. Perisian ATLAS.ti juga boleh merekod data yang dimasukkan oleh orang lain.
3. Memilih data: ATLAS.ti memudahkan penyelidik untuk menyusun dokumen sokongan.
4. Pengekodan: Nyatakan kod untuk digunakan (diselaraskan mengikut sumber atau penemuan peribadi) dan menandai data dengan kod yang sesuai.
5. Lakukan analisis: Buat gambaran keseluruhan keseluruhan siri. Penerangan keseluruhan siri ini boleh membantu penyiasat dalam mengenal pasti hubungan penemuan yang akan dianalisis dengan penemuan lain atau dengan petikan dan/atau kod yang ditanda.
6. Mencari data: Menggunakan *Query tool* penyelidik boleh menganalisis hubungan antara setiap data melalui kod yang dibuat sebelum setiap data.
7. Membuat memo: Digunakan untuk dokumen dan berikan ulasan tentang analisis data.
8. Hasilkan output yang boleh diperolehi daripada analisis data ATLAS.ti adalah dalam bentuk XML, jadual/carta, HTML, PROLOG Editor, atau SPSS .

Menggunakan perisian ATLAS.ti, penyelidik mengikuti prosedur analisis penyelidikan kualitatif dengan menggunakan ATLAS.ti 9 membuat HU *(Heurmeunistic Unit),* Input data dengan membuat beberapa *(Primary Document),* memilih data dan membuat

Universiti Utara Malaysia

beberapa *quotation*, memberikan *coding*, membuat suatu gambaran *network*, mencari data dengan menggunakan *Query tool*, membuat memo dengan memberikan ulasan pada setiap data analisis dan menghasilkan suatu output.

3.6.5 Ujian Kesahan

Menurut ("Justification for Adopting Qualitative Research Method, Research Approaches, Sampling Strategy, Sample Size, Interview Method, Saturation, and Data Analysis," 2021)kujian kesahan merupakan aspek penting bagi mengukur keberkesanan kajian kualitatif. (Wames et al., 2024), turut menyatakan kesahan data dalam kajian kualitatif dianggap sebagai sejauh mana ketepatan gambaran yang diperilhalkan mewakili fenomena yang dikaji. Kesahan dalam penyelidikan kualitatif didapati melalui triangulasi, kecaknaan terhadap isu bias penyelidik, pemeriksaan oleh informan serta melalui penerangan yang terperinci dan tebal.

Dalam penyelidikan kualitatif terdapat dua kaedah untuk menguji kesahan dan kebolehpercayaan sesuatu data iaitu triangulasi, pemeriksaan oleh informan dan kesahan kandungan dan muka.

3.6.5.1 Triangulasi

Menurut ("Justification for Adopting Qualitative Research Method, Research Approaches, Sampling Strategy, Sample Size, Interview Method, Saturation, and Data Analysis," 2021), triangulasi merupakan satu teknik penyelidikan yang memakai lebih dari satu kaedah dalam pengutipan data untuk menyelidik kelakuan manusiawi. Malah, proses ini juga memberi sokongan bagi bukti daripada sumber yang berbeza dalam usaha memahami lebih lanjut sesuatu perspektif atau tema (Moore et al., 2021). Triangulasi

Universiti Utara Malaysia

dijadikan sebagai prosedur pengesahan data yang mustahak dalam metodologi kualitatif untuk membentuk kredibiliti, kebolehsandaran dan kebolehpindahan hasil penyelidikan (Wames et al., 2024).

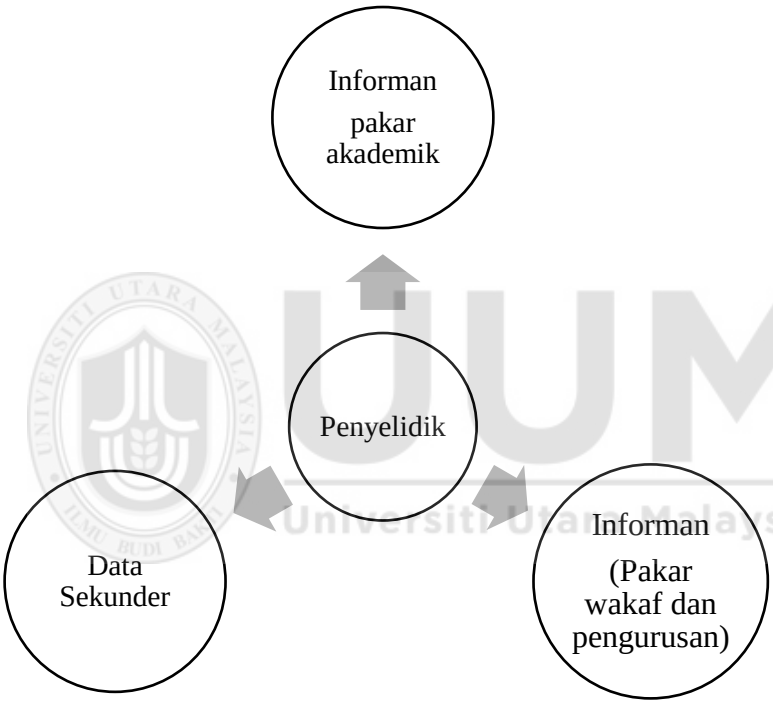
Menurut (Moore et al., 2021), terdapat tiga langkah dalam triangulasi iaitu (1) kepelbagaian sumber data, (2) perbandingan hasil daripada pelbagai sumber data, dan (3) perbandingan pelbagai kaedah dalam analisis data. Proses Triangulasi memastikan dapatan kajian boleh dipercayai dan tidak boleh dipertikaikan. Melalui pemerhatian dan temu bual yang berulang, kita boleh mendapat gambaran yang baik tentang bagaimana peserta kajian berkelakuan sebagai tindak balas terhadap sesuatu rawatan. Maklumat ini akan membantu penyelidik membina kes yang kukuh untuk penemuan dan memastikan bahawa ia adalah tepat.

Penyelidik menggunakan tiga kaedah dalam kajian ini bagi pengutipan data iaitu melalui temu bual, analisis dokumen dan pemerhatian. Data yang diperoleh oleh penyelidik dapat dikukuhkan melalui tiga kaedah yang berbeza yang digunakan oleh penyelidik dalam proses pengumpulan data. Kaedah ini merupakan teknik kesahan bersilang *(cross-validation)* kualitatif yang digunakan untuk mentaksir atau menilai sama ada data yang diperolehi adalah cukup melalui pemusatan *(convergence)* maklumat ke arah hasil umum yang dipersetujui bersama (Mehmetoglu & Dann, 2003).

Contohnya, data yang diperolehi oleh penyelidik melalui temu bual berkaitan ketidakcukupan RMB dan isu-isunya disilang periksa dengan data yang diperolehi melalui pakar-pakar wakaf tempatan (ahli akademik dan pengurusan), dan pakar-pakar dari institusi-institusi korporat, Majlis Agama Islam Negeri Johor dan sebagainya. Kaedah yang dibincangkan di atas dikenali sebagai kaedah triangulasi dalam kaedah

(within triangulation method). Proses ini penting untuk memastikan data yang diperoleh bersifat objektif. Hasil yang tidak konsisten melalui pelbagai cara pengumpulan data menyebabkan ketidakcukupan atau ketidaksempurnaan pengumpulan data yang digunakan. Kaedah triangulasi dalam kaedah dapat diilustrasikan seperti berikut:

Rajah 3.5: Kaedah Triangulasi Dalam Kaedah *(within Triangulation Method)*



(Sumber :adaptasi dari penyelidik 2022)

3.6.5.2 Pemeriksaan Oleh Informan

Semakan oleh informan adalah teknik paling penting bagi memastikan kredibiliti hasil penyelidikan. Kaedah ini membolehkan penyelidik kualitatif membuka ruang kepada informan membuat semakan dan memberi penjelasan tentang transkrip temu bual dan interpretasi untuk memberi pengesahan ketepatan idea oleh informan (Moore et al., 2021).Informan diminta untuk meneliti dan memberi komen tentang ketepatan data

mentah oleh penyelidik. Selain itu, penyelidik juga meminta informan untuk memberi komen berkaitan ketepatan dan kesesuaian tema dan kategori, bagi menentukan sama ada dapatan kajian yang dijalankan relevan atau tidak realistik, dan sama ada ianya dihasilkan dengan menggunakan bukti yang cukup. Kesemua komen dan maklum balas diberi oleh informan diselitkan ke dalam laporan akhir penyelidikan. Tindakan ini dapat meningkatkan kredibiliti hasil bagi penyelidikan yang dijalankan dalam kajian ini.

3.6.5.3 Kesahan Kandungan dan Muka

Bagi memastikan kesahan pada instrumen kajian, kajian disemak bagi memastikan isi kandungan item kajian yang dibina bersesuaian serta menepati matlamat kajian yang hendak diuji. Semakan pakar adalah perlu dilakukan bagi memastikan ketepatan konstruk serta kejelasan di dalam kandungan kajian tersebut(Moore et al., 2021) .Dalam kajian ini, kesahan kandungan dijadikan sandaran untuk menentukan kesahan bagi instrumen yang dilakukan di dalam kajian. Sehubungan dengan itu, kesahan instrumen melibatkan sejauh mana instrumen yang dibina dapat mengumpulkan data serta maklumat mengenai rumah mampu biaya mengunakan instrumen wakaf.

Menurut Wieresma (1995), tinjauan sorotan karya yang komprehensif dapat memberikan asas yang logik dan hujahan yang mantap tentang kesahan kajian yang dijalankan. Beliau menyatakan bahawa satu pendekatan bagi menentukan kesahan kandungan adalah melalui analisis logik terhadap instrumen yang diwakili oleh item-item yang disenaraikan dalam instrumen berkenaan. Berdasarkan pendapat ini maklum balas yang diterima daripada informan dalam kajian rintis ini dijadikan sandaran bagi pemurnian instrumen berkenaan. Proses permurnian melibatkan modifikasi struktur ayat penggantian item-item yang mempunyai keraguan dan kekaburan dari segi kejelasan

kriteria yang ingin dijalankan. Kesahan kandungan ini dapat dijalankan dengan menggunakan kaedah penilaian kendiri dari panel-panel yang pakar dalam bidang yang dikaji.Pakar dalam menentuan kesahan ini terdiri daripada 6 orang pakar akademik yang berpengalaman mengenai wakaf serta sangat berpengalaman menjadi penyelia kepada pelajar bukan sahaja *undergraduate* malahan *postgraduate* .

Jadual 3.1: Komposisi Pakar-Pakar Dalam Penentuan Kesahan

Bil	**Jawatan akademik**	**Jawatan Pentadbir/ Pengurusan Semasa**	**Bidang kepakaran dan pengalaman**
1	Prof. Madya	Ahli Panel, Ahli Lembaga Penasihat Kebangsaan, 2020-2023	-Pengurusan -Pengurusan Islam -Wakaf
2	Pensyarah Kanan Dr.	Pengurus Bahagian Zakat Wakaf dan *endowmen*t UUM	Pengurusan -Pengurusan Islam -Wakaf
3	Pensyarah Kanan Dr.	-IPIZ -Penyelia -Penilai Makalah Antarabangsa, 2022	Pengurusan -Pengurusan Islam - Wakaf
4	Pensyarah Kanan Dr.	-IPIZ - Penyelia -,Ketua UnitApel, Universiti,2023	Pengurusan -Pengurusan Islam -Wakaf
5	Pensyarah Kanan Dr.	-	Pengurusan -Pengurusan Islam -Wakaf UTM Johor .
6	Pensyarah Kanan Dr.	-	Pengurusan -Pengurusan Islam -Wakaf Uitm Pasir Gudang ,Johor

Universiti Utara Malaysia

Tujauan utama aktiviti ini dijalankan adalah untuk membuat kesahan kandungan *(validity content)* terhadap instrumen atau alat pengukuran yang akan digunakan dalam kajian ini. Ia merujuk kepada sejauh mana alat pengukuran itu benar-benar dapat mengukur konsep yang sepatutnya diukur (Sekaran dan Bougie, 2010). Apabila satu set soalan dikemukan, ia mempunyai keyakinan yang munasabah bahawa sememangnya ia mengukur konsep yang sepatutnya diukur itu telah diukur dengan kaedah yang betul.

Proses persetujuan untuk mengkaji termasuk mengesahkan ketepatan transkripsi, pemahaman dan tafsiran data dan mengesahkan bahawa peserta berpuas hati dengan data. Kaedah ini dilakukan dengan menyediakan peserta kajian dengan transkripsi verbatim data pengajaran serta temu bual, bersama dengan borang pengesahan. Sekiranya terdapat sebarang pertanyaan atau kekeliruan tentang data, peserta bebas untuk membuangnya. Transkrip yang telah diperbetulkan oleh peserta kajian akan diperbetulkan sewajarnya.

Penyelidik akan mendapat kerjasama daripada semua peserta kajian untuk membaca, membetulkan, dan memberi pengesahan data mentah. Sebahagian daripada peserta kajian memberi komen melalui perbincangan dengan pengkaji dan membetulkan apa yang dimaksudkan pada masa itu juga untuk mengelakkan penggunaan masa yang lama. Pengkaji cuba mendapatkan penjelasan tentang sesuatu yang kurang difahami. Dalam pada itu, pengkaji juga meminta komen tentang ketepatan ayat yang dilaporkan oleh pengkaji.

Kaedah ini dilakukan dengan meminta penjelasan lanjut terhadap beberapa perkara yang tidak jelas dan kurang difahami serta mendapat pengesahan andaian yang dibuat oleh pengkaji. Proses ini dilakukan semasa pengkaji membuat sesi temu bual lanjutan. Petikan di bawah adalah contoh untuk mendapatkan pemahaman tentang sesuatu fenomena.

Akhir sekali, peserta kajian mengesahkan beberapa kategori dan tema yang dibentuk oleh penyelidik sendiri.

Hal ini dilakukan dengan berbincang dan bertanyakan komen terhadap beberapa kategori dan tema yang telah dibentuk bagi mendapatkan kepastian dan kesesuaian dari perspektif peserta kajian. Cara ini dapat menambahkan lagi keyakinan pengkaji dalam proses menganalisis dan membentuk tema serta kategori yang telah dibentuk. Hal ini dilakukan untuk memastikan data yang dikumpul adalah data yang timbul daripada perspektif peserta kajian.

3.7 Kebolehpercayaan

Kebolehpercayaan bagi kajian kualitatif boleh diperolehi melalui jejak audit *(audit trail).* Menurut (Moore et al., 2021), jejak audit ialah cara mendokumentasikan cara data dikumpulkan dan cara kategori dan tema diperoleh, serta cara keputusan dibuat. Semakan rakan sekerja dan melalui kaedah Indeks Cohen Kappa. Malah, kebolehpercayaan bukan sahaja boleh dilakukan sekali tetapi berulangkali bagi memastikan keberlangsungan kajian ketidakcukupan RMB di Negeri Johor dan penggunaan instrumen wakaf dilakukan penyelidik dengan baik dan berstruktur.

Universiti Utara Malaysia

Menurut Othman (2006), jejak audit ialah cara untuk mendokumentasikan proses analisis data, termasuk menulis memo dan jurnal, mengelog perkara yang telah dilakukan dan mencipta kronologi. Hal ini membolehkan pengkaji mengesan pemikiran, firasat (ramalan), dan idea pergerakan sepanjang proses analisis data. Selain itu, jejak audit ialah cara mengaudit data untuk memudahkan pencarian dan menjejaki peristiwa yang berlaku di lapangan. Proses ini menyediakan peluang untuk penemuan dapatan kajian penyelidik yang boleh dipercayai kesahihannya .

3.8 Rumusan

Bab ketiga menjelaskan dengan lebih mendalam tentang reka bentuk kajian, pemilihan tempat kajian dan informan, tatacara pemerolehan data dan prosedur penganalisisan data. Seterusnya, laporan bagi hasil kajian rintis juga dibincangkan di dalam bab ini. Tambahan, proses memperoleh kebolehpercayaan dan kesahan data juga diterangkan dengan terperinci. Rumusannya kajian ini ialah bercorak kualitatif yang berbentuk kajian lapangan yang memerlukan penyelidik melibatkan diri dalam situasi sebenar untuk mengenal pasti isu dan masalah yang sedang berlaku dalam ketidakcukupan RMB khususnya dalam perlaksanaan RMB di Negeri Johor. Pada peringkat awal, penyelidik melihat gambaran umum tentang ketidakcukupan RMB di Negeri Johor khusunya dari segi perlaksanaan adakah menepati kehendak penawaran serta permintaan rakyat Negeri Johor atau sekadar mengharapkan keuntungan semata-mata dengan mengabaikan tanggungjawab sosial. Penyelidik seterusnya menyediakan model RMB mengunakan instrumen wakaf.

Universiti Utara Malaysia

BAB KEEMPAT

DAPATAN DAN PERBINCANGAN

4.1 Pendahuluan

Perbincangan dalam Bab Pertama dan Bab Kedua sebelum daripada ini telah merangkumi penelitian terhadap kajian dan karya yang berkaitan rumah mampu biaya (RMB) serta wakaf di Negeri Johor dan Malaysia. Namun demikian, berdasarkan kajian-kajian dan karya-karya lepas ternyata masih belum banyak penjelasan secara mendalam dan terperinci berkaitan pembangunan rumah mampu biaya mengunakan instrumen wakaf yang ada di Malaysia. Oleh itu, kajian pelaksanaan RMB menggunakan instrument wakaf ini dilakukan untuk mengemukakan perbincangan yang mendalam dan terperinci berkaitan dengan perkembangan serta revolusi perlaksanaan rumah mampu biaya mengunakan instrumen wakaf di Malaysia.

Universiti Utara Malaysia

Perbincangan dalam bab ini berdasarkan hasil kajian yang diperoleh daripada sumber data primer dan sekunder yang dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan kualitatif dengan bantuan perisian PAV9 sebagaimana yang telah dibincangkan dalam Bab Ketiga sebelum ini. Justeru, perbincangan dalam bab ini merangkumi perbincangan berkaitan kepelbagaian kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf yang ada di Malaysia. Secara keseluruhannya, dapatan dalam bab ini menjawab persoalan kajian bagi objektif pertama kajian ini. Bagi memudahkan perbincangan, bab ini dimulai dengan latar belakang informan. Seterusnya, perbincangan serta dapatan dari temu bual pakar berkesinambungan dengan beberapa faktor ketidakcukupan jumlah RMB,

sementara itu perbincangan mengenai kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf serta penyediaan model RMB dengan menggunakan instrumen wakaf.

4.2 Latar belakang Informan

Sebelum dibincangkan secara lebih mendalam dapatan kajian bagi menjawab objektif dan persoalan kajian yang telah dinyatakan, latar belakang informan dalam kajian RMB menggunakan instrument wakaf ini akan dijelaskan terlebih dahulu. Dalam Bab Ketiga sebelum ini, telah dijelaskan bahawa sekumpulan pakar telah dilibatkan sebagai informan dalam temu bual yang telah dilakukan. Maklum balas daripada informan tersebut menjurus kepada pengukuhan bagi kaedah RMB agar boleh diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf yang dilaksanakan. Terdapat 13 orang informan yang telah ditemu bual secara langsung melalui kaedah temu bual semi berstruktur.

Informan telah dibahagikan kepada dua kumpulan informan iaitu kumpulan ahli akademik dan kumpulan pengamal wakaf di MAIN yang dikaji (Rujuk Jadual 4.1 dan Jadual 4.2). Setiap informan dirahsiakan identiti mereka bertujuan untuk menghormati kerahsiaan identiti informan. Namun, bagi tujuan menganalisis data, setiap informan diberikan kod nama mengikut kategori kumpulan bermula daripada PM001 sehingga PM002 dan FA001 sehingga FA008 dan bagi memudahkan tujuan penganalisisan data dapat dilakukan. Sementara itu, tiga orang informan yang diwakili daripada setiap kumpulan.

Universiti Utara Malaysia

Jadual 4.1: Informan Kumpulan Ahli Akademik

Nama Informan	Jawatan	Kepakaran/Pengalaman Berkaitan Wakaf
Y.Bhg. Prof. Dr. Mohamad bin Abdul Hamid	Rektor Kolej Islam Teknologi Antarabangsa Pulau Pinang	Profesor dalam bidang syariah dan perundangan di Akademi Kajian Islam. Beliau telah menulis dan menerbitkan banyak buku dan puluhan jurnal dan artikel berkaitan wakaf serta turut mengetuai kumpulan penyelidikan institusi wakaf di peringkat universiti dan kebangsaan.
Ybhg. Dr Rilizam Bin Rosli	Pensyarah Kanan Akademik Pengajian Islam Kontemporari Universiti Teknologi Mara, Kampus Pasir Gudang Johor	• Berpengalaman di MAIJ dalam bidang wakaf selama 30 tahun • Menerbitkan buku serta artikel berkaitan wakaf • Terlibat secara langsung dari industri wakaf di Negeri Johor • Berpengalaman dalam merangka serta tugas-tugas perkuburan serta kelestarian bahagian tanah wakaf dan harta wakaf • Menjadi pelopor dalam usaha memajukan sekolah agama di Negeri Johor mengendalikan harta wakaf terbiar

Jadual 4.2: Kumpulan pengamal wakaf

Bil	Nama	Jawatan	Pengalaman

Universiti Utara Malaysia

1	Tuan Rosnadi Majid	Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	• Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan • Berpengalaman 15 tahun merancang, menggubal dan melaksana dasar-dasar berkaitan perumahan sebagai asas-asas bagi menyelaraskan perancangan dan pembangunan industri perumahan yang mampan
2	Tuan Hanif bin Jamaludin	Ketua Penolong Pengarah Jabatan Wakaf, Zakat & Haji (JAWHAR)	• Merancang, Melaksana Dan Memantau Program Pembangunan Wakaf dalam Rancangan Lima Tahun Malaysia; • Menyelaras kerjasama pintar berkaitan wakaf; • Mewujudkan tatacara standard pengurusan wakaf untuk kegunaan Majlis Agama Islam Negeri-Negeri (MAIN); • Menyelaras pembangunan dan penggunaan sistem teknologi maklumat berkaitan wakaf; dan • Memberi khidmat nasihat dan pemudah cara dalam pembangunan organisasi dan urusan berkaitan wakaf kepada MAIN.
3	Puan Idatul Farita binti	Penolong Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan	• Merancang, menggubal dan melaksanakan dasar-dasar berkaitan perumahan

Universiti Utara Malaysia

	Mohamad Toha	Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	• Memastikan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 dilaksanakan seperti yang dirancang • Memberikan khidmat nasihat dan maklum balas mengenai isu-isu berkaitan perumahan • Menjalankan kajian, kajian *outcome* dan penyelidikan meliputi aspek perumahan berkaitan sosio-ekonomi, kewangan dan persekitaran • Mengumpulkan maklumat perangkaan berkaitan program perumahan Negara
4	Datuk Hj Mohd. Noorazam Bin Hj Osman	Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ),	• September 2021 menjawat jawatan Datuk Bandar Johor Bahru • Lulusan dengan Ijazah Sarjana Muda (Kepujian) Kerajaan dan Dasar Awam dari Universiti Northumbria, New Castle Upon Tyne, United Kingdom pada tahun 1990 • Pada tahun 1995, beliau menjadi Setiausaha Swasta kepada mantan Menteri Besar Johor, Tan Sri Dato' Haji Abdul Ghani bin Othman. Selepas itu, dia ditugaskan untuk menjadi Penolong Pengarah Unit

Universiti Utara Malaysia

			Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ) • Berpengalaman dalam industri perumahan lebih 35 tahun
5	Tuan Hj. Abdul Halim Bin Mat Yusop	Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan Wakaf Malaysia	• Memiliki Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam dari Universiti Sains Malaysia (USM) dan Ijazah Sarjana Pentadbiran Muamalat (Perniagaan) dari Universiti Sains Islam Malaysia (USIM) • Sejak tahun 1996, beliau mempunyai pengalaman luas dalam pembangunan projek dan pembangunan harta tanah semasa bekerja dengan Setaraya Sdn. Bhd., Aima Development Sdn. Bhd. Dan Benway Development Sdn. Bhd sebelum berkhidmat dengan YWM pada tahun 2008, beliau berkhidmat dengan Syarikat Majuperak Berhad, anak syarikat • Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNP) dan ditugaskan untuk menerajui Projek • Pembangunan Bercampur di atas tanah seluas 800 ekar di Batu Gajah Perak dengan GDV melebihi RM500 juta

Universiti Utara Malaysia

			• Pembangunan Perniagaan di YWM di bawah Rancangan Malaysia Ke-10 pada tahun 2011 hingga 2015, beliau telah ditugaskan untuk memimpin perancangan dan perlaksanaan “Projek Kecil, Berimpak Besar & quot yang melibatkan pembangunan dan pengoperasian 334 unit premis perniagaan di 70 lokasi di dalam masjid dan wakaf tanah di seluruh negara • Beliau juga terlibat secara langsung dalam pengurusan tender untuk pemerolehan operator dan penyediaan dokumen untuk mengendalikan hotel wakaf yang diuruskan oleh YWM dan pernah memimpin unit yang bertanggungjawab untuk mengawasi operasi hotel wakaf tersebut di Malaysia
6	Tn Hj Rosidi Hussain	Ketua Pegawai Eksekutif Wakaf Pulau Pinang	• Antara kejayaan: Membina Pangsapuri Wakaf Siti & Hajah Norijah Sungai Nibong (Nilaian RM20,171,677.90 Juta) • Selesai membina Pangsapuri Wakaf Mohamed Hashim, Seberang Jaya (Nilaian RM12,533,440.00 Juta)

Universiti Utara Malaysia

			• Selesai membina Pangsapuri Wakaf An-Nur, Teluk Air Tawar (Nilaian RM38,223,500.68)
7	Datuk Seri Mohamed Khaled Nordin	Pengerusi Boustead Holdings Berhad	• Pada 1982, melanjutkan pengajian ke Universiti Malaya dan dianugerahkan Ijazah Sarjana Muda Undang-Undang • Pernah memegang jawatan menteri besar Johor • Pencetus idea Rumah Mampu Milik Johor dibawah pelan suara hati Johor. • Berpengalaman luas didalam bidang korporat dan politik • Berpengalaman dalam memulihkan projek perumahan terbengkalai serta sewa dan milik
8	YB Tuan Haji Tosrin bin Jarvanthi	Pengerusi Jawatankuasa Hal Ehwal Agama Islam Negeri Johor	• Berpengalaman dalam bidang wakaf dan membangun Negeri Johor • Berperanan serta bertanggungjawab dalam memberi idea dan membangun hal ehwal Negeri Johor termasuk pembinaan bangunan kepada golongan B40 • Menjadi penasihat serta pengerusi dalam beberapa agenda membangun tanah wakaf terbiar dalam daerah selatan Malaysia

Universiti Utara Malaysia

			• Membawa suara rakyat Johor dalam kebangkitan isu-isu wakaf serta perundangan tanah wakaf yang tidak dibangunkan di sidang Dewan Undangan Negeri
9	YB Tuan Haji Ayub bin Jamil	Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor	• Berpengalaman 4 penggal menjadi ADUN Rengit Johor • Mempengerusikan Pejabat Setiausaha Kerajaan (Bahagian Perancang Ekonomi Negeri), Pejabat Setiausaha Kerajaan (Bahagian Perumahan), Pejabat Setiausaha Kerajaan (Bahagian Kerajaan Tempatan), Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), Perbadanan PR1MA Malaysia, Persatuan Pemaju-Pemaju Perumahan Dan Hartanah Negeri Johor (REHDA), Persatuan Kebangsaan Pembeli-Pembeli Rumah, Jabatan Perumahan Negara Wilayah Selatan, Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta, Semua Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Johor • Mempunyai pengalaman yang luas mengenai industri perumahan • Menerima pelbagai anugerah atas sumbangan khidmat bakti kepada rakyat Johor

Universiti Utara Malaysia

10	Ustaz Azlan Bin Kuangit @ Abdullah	Ketua Penolong Pengarah Zakat, Baitulmal dan Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Johor	• Berpengalaman tentang wakaf dan zakat • Terlibat dalam penyumbangan serta terbitan journal • Bergiat aktif dalam industri serta penerangan mengenai wakaf • Sering bergiat aktif dalam ceramah mengenai wakaf khususnya di Johor

4.3 Kefahaman Masyarakat Malaysia Terhadap rumah mampu milik di Malaysia

Perumahan mampu milik adalah salah satu bahagian daripada pasaran perumahan di negara maju barat dan juga di negara membangun timur. Apa yang dipanggil perumahan ialah rumah yang dibina untuk kegunaan kediaman yang pada dasarnya menyediakan tempat persendirian dan selamat untuk didiami orang ramai. Terdapat banyak cara berbeza untuk perumahan terkelas, contohnya mengikut piawaian pihak yang disediakan, ini adalah perumahan komersial dan perumahan awam, mengikut standard perniagaan, terdapat perumahan komersial am dan perumahan untung rendah mengikut standard pelanggan, terdapat perumahan sosial dan perumahan perniagaan.

Perumahan bukan sahaja mempunyai ciri-ciri keuntungan komersial tetapi perlindungan keselamatan sosial. RMB adalah bahagian penting dalam perlindungan keselamatan perumahan sosial yang disediakan oleh kerajaan tempatan kepada pelanggan yang isi rumahnya berpendapatan rendah atau mempunyai kuasa persaingan yang lebih rendah dalam pasaran sosial.Oleh itu kajian pelaksanaan RMB menggunakan instrument wakaf

ini perlulah dititikberatkan pada elemen penting bagi dilaksanakan di Malaysia .Banyak negara telah menggunakan dasar perumahan mampu milik untuk mengatur sistem keselamatan sosial. Menurut informan FA003 membuat takrifan rumah mampu milik atau di Johor diguna pakai istilah RMB boleh didapati dalam artikel yang ditulis oleh Iglesias: “Perumahan Mampu Milik” ditakrifkan sebagai perumahan yang dihadkan secara sah untuk kegunaan orang atau isi rumah yang memenuhi keperluan pendapatan tertentu.



Manakala informan FA001, menyatakan “Perumahan Mampu Milik” disediakan atau dianjurkan oleh kerajaan pusat atau tempatan kepada isi rumah berpendapatan rendah dan rakyat yang kurang persaingan dalam pasaran perumahan. Ciri-ciri rumah mampu milik boleh diringkaskan seperti penyedia utama rumah mampu milik bukanlah pemaju hartanah komersial tetapi kerajaan, projek rumah mampu milik dirancang oleh kerajaan termasuk lokasi, jenis perumahan, standard bangunan dan tahap harga rumah.

Kedua, pengguna adalah tetap iaitu terdapat had untuk pengguna RMB, seperti orang ramai berpendapatan rendah. Kerajaan mempunyai prinsip untuk pembelian rumah mampu milik iaitu seperti ahli keluarga, tahap pendapatan dan latar belakang. Harus diingat bahawa pasaran perumahan mampu milik dibuka kepada pengguna tertentu sahaja. Akhir sekali, proses pemilihan pemohon yang agak rumit. Secara umum, bilangan bekalan rumah mampu milik adalah kurang daripada permintaan, hal ini kerana jika penawaran lebih tinggi daripada permintaan, ia akan menurunkan harga perumahan dan menjejaskan pasaran perumahan komersial.



Informan FA006 turut mengatakan bahawa rumah mampu milik membawa maksud Rumah Mampu Biaya Johor bagi meringankan beban rakyat Negeri Johor yang berpendapatan rendah dan sederhana untuk memiliki rumah idaman dengan harga yang berpatutan. Justeru itu, informan FA008 berpendapat rumah mampu milik yang disediakan oleh kerajaan Negeri Johor, di bawah Projek Rumah Mampu Biaya bertujuan untuk menawarkan skim yang boleh membantu golongan isi rumah berpendapatan rendah (B40) yang menetap di negeri tersebut.

Pandangan informan FA002, menyentuh matlamat RMM diwujudkan adalah untuk menjadi peneraju kepada pembangunan dan kawal selia perumahan mampu milik yang berdaya huni ke arah kehidupan rakyat yang sejahtera. Dasar Perumahan Mampu Milik Negara yang dirangka sebagai sub dasar dapat memperkasa perumahan mampu milik yang sistematik, mampan dan inklusif sebagai memenuhi tanggungjawab sosial untuk meningkatkan akses rumah kepada rakyat. Antara objektif dasar RMB adalah mewujudkan keseragaman dasar pembangunan perumahan mampu milik antara penggiat industri perumahan. Selain itu, menyediakan dasar perumahan mampu milik yang praktikal dan relevan selaras dengan perkembangan industri perumahan yang semakin berkembang.

Seterusnya, membantu sektor awam dan swasta merealisasikan RMB dengan kos efektif dan menjimatkan masa. Di samping itu, memandu hala tuju pembangunan perumahan mampu milik bagi memastikan setiap isi rumah mampu memiliki rumah berdasarkan tahap kemampuan. Sementara itu, menggariskan spesifikasi dan ciri-ciri pembangunan perumahan yang mampan, berdaya huni dan selamat bagi meningkatkan kualiti hidup *(quality of life)* pada harga yang mampu dimiliki oleh rakyat. Akhirnya, membantu mengurangkan kos pembangunan RMB tanpa menjejaskan kualiti rumah, kemudahan awam dan kualiti persekitaran.

Universiti Utara Malaysia

4.4 Tinjauan Keselurahan Berasaskan Instrumen Wakaf di Malaysia

Penubuhan Jabatan Wakaf dan Yayasan Wakaf Malaysia di peringkat kebangsaan adalah tepat pada masanya terutamanya dalam menjelmakan kesarjanaan wakaf.

> "Merancang sebagai garis panduan untuk sebarang projek yang melibatkan tanah wakaf. Pendekatan ini adalah penting untuk memastikan perlindungan harta wakaf yang mampan sejak orang ramai merupakan penyumbang utama. Penubuhan yayasan wakaf telah menampakkan kejayaan di Selangor, dengan rekod prestasi yang baik dalam pengurusan mereka dan aktiviti. Yayasan Wakaf Malaysia telah ditubuhkan pada tahun 2008 dengan mandat untuk mengurus semua sumber wakaf di Malaysia dan menjana tinggi potensi ekonomi untuk kemaslahatan ummah. Pada 28 September 2012 Yang Berhormat Perdana Menteri dalam Ucapan Bajet 2013 mengumumkan bahawa yayasan akan bertanggungjawab menggubal Pelan Induk Wakaf Korporat mengambil kira Badan Perundangan Majlis Agama Islam Negeri Struktur." (Informan PA001, 2021).

Manakala penekanan mengenai pengurusan tanah wakaf memerlukan usaha bersepadu daripada pelbagai agensi dan orang ramai. Jelas terdapat keperluan untuk piawaian dan undang-undang wakaf yang menyeluruh ke arah pentadbiran yang mampan dan pengurusan tanah wakaf. Namun begitu, setelah menyedari kelemahan dalam pentadbiran tanah wakaf sekarang, usaha meningkatkan orang ramai menyumbang untuk penciptaan serta pembangunan tanah wakaf seharusnya menjadi agenda utama semua SIRC di Malaysia atau di mana-mana bahagian negara orang Islam.

Universiti Utara Malaysia

> "Terdapat keperluan mendesak untuk meningkatkan serta mencipta produk inovatif untuk wakaf dan juga tanah wakaf bagi menarik minat orang ramai tentang kepentingan tanah wakaf dan peranannya untuk umat Islam di Malaysia. Usaha untuk penambahbaikan harus menumpukan pada peningkatan imej wakaf demi mendapat kepercayaan orang ramai serta mengutamakan projek yang memberi nilai lebih kepada tanah." (Informan PA002, 2021).

Justeru itu, informan menyatakan dalam temu bual tersebut wakaf di Malaysia ditadbir oleh negeri-negeri dan setiap negeri mempunyai peraturannya sendiri. Akibatnya, terdapat beberapa perbezaan antara enakmen negeri.

> "Penubuhan Jabatan Wakaf di bawah Jabatan Perdana Menteri dapat membantu meringankan perbezaan dan membantu Majlis Agama Islam Negeri mentadbir dan menjaga harta wakaf. Namun begitu, pertembungan antara sistem perundangan sekular dan agama Islam dalam perundangan negara masih wujud. Oleh itu, sebarang perubahan

> dalam perlembagaan persekutuan untuk penambahbaikan undang-undang wakaf bukanlah mudah untuk dicapai memandangkan Malaysia adalah sebuah negara berbilang agama." (Informan PA007, 2021).

Hal ini juga turut ada dalam kajian, Pesuruhjaya Hal Ehwal Ugama lawan Tengku Mariam (1970) (Abdul Hamid, 2003), Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa mahkamah sivil tidak terikat dengan fatwa Mufti Terengganu yang diwartakan dan mengikut Penghakiman Majlis Privy untuk berpendapat bahawa wakaf yang dimaksudkan adalah batal. Ketidakpuasan hati terhadap keputusan mahkamah sivil timbul sama seperti yang berlaku lebih awal di Pulau Pinang. Dapat dilihat bahawa peruntukan undang-undang di Malaysia tidak benar-benar memisahkan bidang kuasa sivil dan syari'ah. Oleh yang demikian, mahkamah sivil yang menggunakan prinsip tidak Islamik berbeza daripada syari'ah dan dilihat lebih unggul daripada mahkamah syari'ah. Ini berbeza dengan negara-negara seperti Pakistan, di mana terdapat pembahagian perundangan yang jelas daripada beberapa siri pembaharuan yang mengakibatkan peruntukan bahawa semua perkara Islam hanya akan didengari oleh mahkamah syari'ah, contohnya, mengenai perkara wakaf dan zakat.

Universiti Utara Malaysia

4.5 Kelestarian Pembangunan serta perkembangan instrumen wakaf mempelopor dalam industri RMB

Wakaf berkonsep lestari akan memastikan platform tersebut dibina bagi memberi manfaat kepada ekosistem ekonomi dan pembangunan ummah yang berpanjangan. Jesteru itu, pembangunan model wakaf perlu dilestarikan bagi menghidupkan kerancakan wakaf di Malaysia. Beberapa pembangunan model wakaf telah mendorong penyelidik untuk mengimarahkan sistem industri wakaf di Malaysia sama ada dari segi pembiayaan wakaf serta kelestarian dalam mengimarahkan tanah wakaf yang tidak dibangunkan.

Menurut informan FA004, isu perumahan yang mampu dimiliki di Malaysia adalah membimbangkan dan mempengaruhi banyak pihak seperti kerajaan, pembeli rumah, pemaju dan institusi kewangan. Faktor permintaan seperti meningkatnya penduduk, perbandaran, pendapatan isi rumah, kaedah pembiayaan perumahan dan keutamaan peribadi adalah antara faktor yang menyumbang kepada kenaikan harga rumah (Jurnal Antarabangsa Zakat dan Filantropi Islam, September 2019).

Di samping itu, informan FA003 menyatakan antara faktornya adalah bekalan seperti kos pembinaan, kos tanah, penggunaan tanah dan dasar perancangan merupakan faktor yang kerajaan perlu memantau dengan serius untuk memastikan harga yang berpatutan. Kerajaan memulakan banyak dasar untuk mengurangkan isu-isu daripada ketidakupayaan seperti membekalkan lebih banyak rumah mampu milik melalui pelbagai skim, dan bekerjasama dengan institusi kewangan dalam memberikan pembiayaan rumah 100 peratus untuk pembeli rumah kali pertama. Selain itu, pelbagai usaha diambil untuk menangani faktor-faktor yang menyebabkan kenaikan harga rumah. Banyak agensi kerajaan juga memainkan peranan mereka dalam membantu perumahan isu-isu yang tidak dapat dikawal dengan menyediakan data yang boleh dipercayai. Antara contoh mengenai keseriusan kerajaan untuk menangani isu ini adalah melalui pelancaran pelbagai skim perumahan yang mampu dimiliki.

Sementara itu, kerajaan telah menjalankan pelbagai kajian mengenai kemampuan perumahan untuk mendapatkan data terkini mengenai isu ini contohnya melalui data NAPIC dan laporan BNM. Laporan itu dapat menangani kekurangan rumah mampu milik dan harga rumah tinggi berbanding dengan pendapatan. Kajian itu juga menyimpulkan bahawa kelebihan penawaran rumah yang dihadapi oleh pemaju

Universiti Utara Malaysia

perumahan boleh diatasi melalui peningkatan usaha untuk mengurangkan kos dan mempercepatkan bekalan yang berpatutan rumah di Malaysia dengan bekerjasama dengan pihak berkuasa yang berkaitan dan pihak berkepentingan.

Selain itu, informan FA005 turut menyatakan pelbagai agensi kerajaan juga terlibat dalam membekalkan rumah yang berpatutan. Pembekalan rumah mampu milik melalui pelbagai agensi kerajaan akan disatukan oleh BNM melalui pangkalan data bersepadu untuk memastikan permintaan dan bekalan lebih baik. IRC adalah antara agensi kerajaan yang terlibat dalam pembekalan rumah yang berpatutan. IRC Pulau Pinang membekalkan projek perumahan yang mampu dimiliki di tanah wakaf walaupun menghadapi pelbagai cabaran pada peringkat awal.

Antara cabaran utama adalah untuk mendapatkan dana bagi pembangunan projek dan pembiayaan akhir kepada pembeli rumah. Rintangan yang mereka berjaya atasi membuka peluang untuk IRC lain membangunkan projek perumahan yang mampu dimiliki terutamanya tanah wakaf atau rumah yang berpatutan berasaskan wakaf. Matlamat utama adalah untuk membekalkan harga lebih murah dan berpatutan tanpa meningkatkan beban hutang isi rumah. Kemampuan rumah dalam kalangan isi rumah berpendapatan sederhana boleh diselesaikan jika setiap pihak mengatasi punca utama perkara itu.

4.5.1 Model Pembiayaan Tanah Wakaf

Model pembiayaan dalam wakaf menjadi perhatian fuqaha sejak dahulu lagi. Terdapat para fuqaha berbincang mengenai model pembiayaan wakaf yang boleh didapati di buku-buku fiqh atau fatwa mereka. Al-Wansyarisy menjelaskan dalam bukunya bahawa Imam Maliki membenarkan kontrak al-Musaqat berkenaan dengan wakaf. Pengarang kitab *al-*

'Atabiyah fi al-Fiqh al-Maliki menyatakan: "Sekiranya wakaf dibenarkan wakaf dengan bagaimana menyewakannya atau dengan kontrak *al-muzāra'ah*, atau kontrak *al-musāqāt*, maka kontrak itu sah dan dapat dimiliki dengan sempurna.

Terdapat beberapa model pembiayaan wakaf yang diamalkan oleh para sarjana terdahulu, dan menyebutnya sebagai model pembiayaan tradisional, iaitu: penambahan wakaf lama dengan wakaf baru, *al-Iqtirādh* (meminjam), *Ibdāl* dan *istibdāl* (pertukaran), *Hukr* (Sewa Jangka Panjang dengan Bayaran Pendahuluan Bayaran Pendahuluan Besar), *al- Ijāratain* (sewa dengan dua pembayaran). Model pembiayaan tanah wakaf tidak dapat dipisahkan dari tiga prinsip pembiayaan Islam iaitu Prinsip pembahagian keuntungan/risiko *(musyarakah),* prinsip penjualan beli *(ba'i)* dan prinsip sewa *(ijārah)*. Dari ketiga prinsip ini, beberapa model pembiayaan muncul yang dapat diterapkan dalam pembiayaan wakaf tanah iaitu:

4.5.1.1 Murabahah

Murābahah adalah kontrak jual beli antara institusi kewangan Bank dan pelanggan untuk RMB tertentu dengan harga yang dipersetujui bersama. Institusi kewangan akan mendapatkan barang yang diperlukan dan menjualnya kepada pelanggan dengan harga setelah menambahkan keuntungan yang dipersetujui.Seperti MBBS menjadi institusi kewangan kepada syarikat pemaju perumahan di Negeri Johor bagi urusan jual beli perumahan.

Model ini penyelidikan berpandangan dua cara amalan lain mungkin boleh dilakukan. Pertama, apabila institusi wakaf memerlukan bank menghantar bangunan yang dibina di atas tanahnya, bank boleh mengambil kontrak istisna dengan syarikat pembangunan dan kemudian menjual produk tersebut kepada institusi wakaf melalui jualan mark-up

(murabahah) secara ansuran. Kedua, bank diarahkan untuk membeli tapak yang dibina milik pihak ketiga. Di sini, tidak ada keperluan untuk kontrak istisnd. Sebagai contoh angka-angka ini adalah berdasarkan kos Bangunan Wakaf, Johor, yang dibina berdasarkan hasil Saham Wakaf (Unit Harta Tanah Wakaf) pada RM4.8 juta dan kini disewa pada RM25 040 sebulan.

4.5.1.2 Istina

Kontrak jual beli dalam bentuk pesanan untuk pembuatan RMB mengikut kriteria dan syarat tertentu yang dipersetujui antara pembeli (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

Melalui pendangan penyelidik model ini praktikal kerana tanah itu milik institusi wakaf tetapi dipajakkan kepada Wakaf Holdings Corporation (WHC untuk tempoh 30 tahun, dan bangunan kepada pemaju, selepas siap bangunan, mungkin mempunyai dua pilihan. Pertama memindahkan bangunan itu kepada wakaf Holdings Corporation, dan mempunyai hak untuk memiliki bangunan itu, dengan caj. Manakala kedua ,memajakkan bangunan itu kepada perbadanan untuk tempoh tertentu dan memindahkannya kepada perbadanan atas pembayaran ansuran terakhir.Pilihan pertama, istisna tambah murabahah, mengikut mana-mana yang berkenaan, diperlukan. Pilihan kedua memerlukan istisna antara pembiaya dan pemaju . Caj berdaftar ke atas bangunan hendaklah dilanjutkan hanya sehingga tempoh pajakan. Projek itu harus melibatkan pembangunan berasaskan aset tunggal yang boleh ditukar kepada pihak ketiga sehingga tamat tempoh pajakan.

Universiti Utara Malaysia

4.5.1.3 Ijarah

Ijārah didefinisikan sebagai "hak untuk menggunakan barang/perkhidmatan (RMB) dengan membayar yuran tertentu."*Ijārah* adalah "kontrak untuk pemindahan hak pengguna (faedah) untuk item atau perkhidmatan dalam masa tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan hakmilik barang bersendirian."

Terdapat dua jenis ijarah dalam hukum Islam iaitu:

1. *Ijārah* yang berkaitan dengan penyewaan perkhidmatan, iaitu pengambilan pekerja perkhidmatan seseorang dengan upah sebagai pertukaran untuk perkhidmatan yang disewa. Mereka yang bekerja dipanggil *musta`jir*, pekerja dipanggil *ajīr* dan upah yang dibayar disebut *ujrah*.

2. *Ijārah* yang berkaitan dengan penyewaan aset atau harta tanah iaitu: memindahkan hak penggunaan dari aset atau harta benda tertentu kepada orang lain sebagai ganti sewa. Bentuk *ijarah* ini serupa dengan pemajakan *(leasing)* dalam perniagaan konvensional. Pihak yang sewa (penyewa) disebut *musta`jir*, pihak yang memajak (pemajak) disebut *mu'jir/muajir*, sementara bayaran sewa disebut *ujrah*.

Oleh hal demikian, dalam usaha membangunkan tanah-tanah wakaf pula, PWS telah melantik Syarikat Nada Sepakat Corporatian (Malaysia) Sdn. Bhd. sebagai pemaju bagi projek pembangunan usahasama yang berkonsepkan rumah kediaman jenis semi-D 1½ tingkat sebanyak 80 unit di atas tanah wakaf Lot 3681 GM 248 dan Lot 3734 GM 249 Batu 8, Jalan Kebun, Daerah Klang yang telah diwakafkan oleh almarhum Abdul Rahman Ali untuk manfaat Surau Al-Falah Telok Pulai seluas 2.3

hektar di Jalan Kebun. Konsep pembelian untuk rumah ini adalah berdasarkan konsep al-Ijarah (pajakan Islam) dimana pembeli akan memiliki rumah di atas tanah wakaf tersebut selama 99 tahun. Kerjasama yang dilaksanakan dalam pembangunan tanah wakaf ini dilihat sebagai satu kebaikan dan membawa usaha murni dengan melantik syarikat yang lebih pakar untuk memastikan pembangunan dapat dilakukan dengan produktif.

Kesimpulannya , penyelidik berpandangan model ini, sijil sukuk akan dikeluarkan oleh syarikat yang diperbadankan wakaf. Wakaf Holdings Johor Corporation kepada pelabur. Hasilnya akan digunakan oleh syarikat tersebut untuk membangunkan harta tanah yang menjana sewa atau aset lain yang menjana tunai. Syarikat yang diperbadankan kemudiannya akan memajakkan aset tersebut, sama ada kepada pihak ketiga atau kepada institusi wakaf, untuk tempoh yang sepadan dengan tempoh tempoh sijil sukuk. Aset tersebut akan dipegang sebagai amanah untuk pemegang sukuk sama ada oleh syarikat pengeluar atau oleh pemegang amanah yang berasingan. Bayaran kepada pemegang bon boleh ditetapkan atau dikira dengan merujuk kepada kadar yang ditawarkan antara bank ditambah margin yang mewakili kadar pasaran untuk bayaran sewa .

4.5.1.4 Mudharabah

Mudharabah atau pelaburan adalah penyerahan modal wang kepada orang yang berniaga sehingga mendapat peratusan untung. *Mudharabah* adalah kontrak pembahagian keuntungan apabila pemilik dana/modal (pelabur), yang biasa disebut *shāhibul māl/rabbul māl*, memberikan modal 100 peratus kepada usahawan sebagai pengurus (pemaju perumahan RMB)yang biasa disebut mudhārib untuk menjalankan aktiviti

produktif dengan syarat bahawa keuntungan yang dibuat akan dikongsi antara mereka berdasarkan perjanjian yang telah dipersetujui sebelumnya.

Terdapat dua jenis mudharabah yang boleh digunakan dalam pembiayaan wakaf tanah, iaitu: *mudharabah* berdasarkan aset, dan *mudharabah* berdasarkan modal wang.

Mudharabah berasaskan aset : Pengurus wakaf boleh menyambut penyedia dana untuk membina bangunan di tanah wakaf. Bangunan yang telah dibina kemudian disewakan kepada pihak ketiga dan hasil dari sewa dibahagikan antara pengurus wakaf dan penyedia dana. Pengurus wakaf mesti berkongsi faedah yang diperolehnya melalui dua cara iaitu untuk meningkatkan kepentingan pemilikannya di bangunan dan untuk penerima wakaf *(mauqūf 'alaih).*

Mudharabah berasaskan modal : Menurut Monzer Kahf, Model *mudharabah* dapat digunakan sekiranya Nazir memposisikan dirinya sebagai usahawan. Dia boleh menerima bantuan kewangan cair dari institusi kewangan untuk membina bangunan di tanah wakaf. Pengurus wakaf berada di tangan Nazir dan nisbah pembahagian keuntungan dapat ditentukan berdasarkan pertimbangan usaha yang telah dilakukan oleh pengurus dan pemilik tanah wakaf yang digunakan.

Pandangan penyelidik kaedah mudarabah ialah tidak seperti musharakah, dividen dikira berdasarkan pendapatan kasar projek dan bukannya nilai bersih aset. Asas untuk pengagihan sedemikian ialah harga tanah, kos pengurusan dan yuran, dan modal cair yang disediakan oleh pemegang saham.

Universiti Utara Malaysia

4.5.1.5 Musarakah

Mushārakah adalah istilah yang sering digunakan dalam konteks skim pembiayaan syariah. Ciri kontrak ini adalah keinginan pihak (dua atau lebih pihak) bekerjasama untuk suatu usaha tertentu. Setiap deposit modalnya (aset tidak ketara dan aset ketara) dengan pengagihan keuntungan pada masa akan datang mengikut perjanjian. Kedua-dua pihak yang bekerjasama dapat dana modal, kepakaran(kemahiran), pemilikan (harta benda) dan peralatan adalah sama.

Istilah *musharakah* mempunyai konotasi yang lebih terhad daripada istilah *syirkah* yang lebih biasa digunakan dalam perundangan Islam. *Shirkah* bermaksud berkongsi *"sharing"*, dan dalam istilah perundangan Islam terbahagi kepada dua iaitu:

1. Pemilikan *Syirkah al-Milk* atau *syirkah amlak* atau *syirkah*, iaitu: pemilikan bersama dua atau lebih pihak harta.

2. Kontrak *Syirkah al-'aqd* atau *syirkah uqūd* atau *syirkah*, yang bermaksud perkongsian berlaku kerana kontrak bersama, atau perniagaan komersial bersama.

Konsep *musharakah* pertama kali dicadangkan oleh pasukan kerja dibentuk oleh Bank Pembangunan Islam (IDB) yang ditugaskan kepada pembangunan wakaf tanah. Institusi wakaf dan bank boleh menyumbang kepada pembangunan wakaf tanah oleh kerjasama. Bentuk kerjasama yang diserahkan oleh institusi wakaf permohonan adalah melalui pembiayaan ke bank. Sumbangan yuran wakaf dapat dihasilkan dari (a) harga tanah wakaf; dan (b) harga tanah dan sumbangan dari sektor lain. Bank memberikan kos pembangunan bangunan dan institusi wakaf hanya menyediakan tanah, maka keuntungan

terbahagi kepada dua: pertama, untuk mengembalikan dana dari bank, kedua, ia dibahagikan antara institusi wakaf dan bank sebagai faedah menguruskan wakaf tanah.

Satu lagi bentuk model pembiayaan berasaskan *musyara* adalah *Musyarakah muntah bi tamlīk*, keterangannya adalah: sebagai contoh Nazir mengadakan perjanjian kerjasama dengan institusi pembiayaan atau bank Islam dalam bidang pelaburan hotel pelancongan. Nazir membuat tanah wakaf yang diuruskannya sebagai modal kerjasama sementara pihak yang bekerjasama menyumbang kepada bentuk mengusahakan pembangunan projek. Semasa kerjasama dipersetujui oleh kedua-dua pihak termasuk syarat-syarat yang dibenarkan Nazir wakaf untuk membeli sebahagian daripada rakan kerjasama sekiranya dia mahu menjualnya pada masa kontrak berjalan atau setelah kontrak selesai.Seperti contoh di Malaysia Hotel Seri Warisan (JAWHAR -MAPk) Taiping ,Perak,Hotel Pantai Puteri (JAWHAR -MAIM)Tanjung Kling ,Melaka ,Hotel Grand Puteri (JAWHAR-MAIDAM),Kuala Terengganu ,Terengganu dan Hotel Klana Beach Resort Port Dickson ,Negeri Sembilan .*(JAWHAR 2023)*

Universiti Utara Malaysia

Penyelik berpendapat kontrak yang sesuai harus memerlukan pajakan induk yang sedia ada kepada pihak lain iaitu, perbadanan wakaf atau pembinaan bangunan harus dibenarkan di atas tanah wakaf dengan syarat sewa tahunan dibayar kepada mutawali. Bahagian institusi wakaf dalam bangunan dan pendapatan hendaklah berdasarkan perkhidmatan yang telah disediakan sebelum dan selepas projek disiapkan. Saham dalam bangunan boleh dibeli dengan wakaf atau bangunan itu diisytiharkan sebagai wakaf pada masa tertentu .

4.5.1.6 Musāqāt & Muzāra'ah

Model pembiayaan *Musāqāt* & *Muzāra'ah* digunakan untuk tanah wakaf bagi mengusahakan tanah seperti sawah, kebun dan juga ladang. *Musāqāt* adalah kerjasama dalam penjagaan tanaman sebagai pertukaran untuk bahagian hasil yang diperoleh dari tanaman dari segi penjagaan yang merangkumi pengairan (ini adalah makna sebenarnya dari *Musāqāt*, pembersihan dan usaha lain yang berkaitan dengan usaha pertanian). Model pembiayaan *Musāqāt* ini juga merupakan model pelaburan dari tanah wakaf. Salah satu bentuknya adalah Nazir bekerjasama dengan pihak lain yang bersedia penyelenggaraan tanaman yang ada di tanah wakaf dengan menggunakan peralatan yang dia ada.

Sebagai contoh syarikat pemaju yang menjadi rakan Nazir akan dibayar untuk pekerjaannya dari penjualan tanaman mereka. *Muzāra'ah* adalah kerjasama pemprosesan pertanian antara pemilik tanah dan penanam, di mana pemilik tanah menyerahkan tanah pertanian kepada penanam untuk menanam dan memelihara dengan pampasan untuk bahagian tertentu (peratusan) hasil tuaian. Wakaf tanah, pembiayaan dan model pelaburan dengan menggunakan prinsip *Muzāra'ah* ini dapat diterapkan, salah satunya bentuk permohonan adalah kerjasama wakaf tanah Nazir dengan syarikat yang terlibat dalam pemprosesan tanah pertanian.

Nazir menyerahkan tanah wakaf dan beberapa tanaman kepada syarikat yang akan diuruskan semasa syarikat membuat persiapan beberapa tanaman dan alat pertanian. Syarikat melakukan pemprosesan tanah pertanian daripada penanaman hingga penuaian. Keputusan ladang dibahagi dua mengikut perjanjian semasa kontrak. Kerjasama dengan model *Muzāra'ah* ini dapat melibatkan pihak ketiga, dengan ketentuan, pihak Nazir

Universiti Utara Malaysia

menyediakan tanah pertanian, yang kedua menyediakan benih dan peralatan pertanian dan pihak ketiga membuat pembersihan tanah pertanian. Manakala hasil ladang dibahagikan sama rata kepada tiga pihak.

4.5.1.7 Sukuk

Menurut (Shuib et al., 2016), sukuk adalah sekuriti instrumen pelaburan yang dikeluarkan berdasarkan transaksi atau kontrak syariah yang mendasari (transaksi asas), dalam bentuk *ijarah, mudharabah, musyarakah* atau lain-lain. Fatwa DSN No. 32 2002 menyatakan bahawa Obligasi Syariah adalah "sepucuk surat nilai jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan penerbit kepada pemegang sukuk yang memerlukan penerbit untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk dalam bentuk pembahagian keuntungan/ margin/ yuran serta membayar balik dana sukuk apabila tarikh akhir."

Universiti Utara Malaysia

Menurut (Arifson, 2020)Mohammad (2006), terdapat beberapa jenis sukuk berdasarkan bentuk Syariah sebagai kontrak utama atau sub-kontrak, iaitu: *Sanadat al-muqāradha* atau *sukuk mudharabah*, sukuk *musyarakah*, sukuk *ijārah,* sukuk *istishnā,* sukuk *salam*/ sekuriti, dan sukuk *murabahah*. Penerangan mengenai penerapan sukuk dalam pembiayaan wakaf tanah, sebagai contohnya dengan menggunakan sukuk *mudarabah* atau *muqāradhah* dan sukuk *ijarah*. Dalam sukuk *mudhārabah*, Nazir menawarkan sijil bernilai pelaburan modal utama dalam projek wakaf tanah yang telah dibahagikan kepada nominal kecil.

Bagi pelabur yang berminat untuk melaburkan modal mereka akan mendapatkan sijil, sesuai dengan jumlah modal menanamnya. Sijil tersebut mengandungi nama pelabur, modal nominal yang dilaburkan, tempoh pemilikan dan peruntukan. Dana yang dikumpulkan digunakan untuk projek tanah wakaf yang produktif. Kelebihan dan kekurangan diperoleh, dibahagi dengan pemilik modal sesuai dengan bahagian dan tempoh pembahagian keuntungan berlangsung sehingga tamat tempoh kerjasama.

Penerangan mengenai penerapan sukuk ijarah dalam pembiayaan wakaf tanah adalah Nazir mengeluarkan sijil sewa tanah wakaf dan menjualnya kepada orang ramai. Dalam sijil terkandung pernyataan pelabur yang mewakili Nazir yang membina bangunan yang telah ditentukan dengan kos yang telah ditentukan. Sijil ini juga mengandungi pernyataan untuk disewa bangunan dengan bayaran dan masa sewa yang telah ditentukan pembayaran yang ditentukan. Pengurus seterusnya membayar yuran sewa yang diperoleh daripada keuntungan sewa kepada pelabur/ pemilik modal sesuai dengan nominal dan waktu penyelesaian yang telah ditentukan.

Universiti Utara Malaysia

Menurut Surita (2018), kelestarian merupakan elemen yang amat penting dalam pembangunan termasuklah pembangunan terhadap harta wakaf. Walau bagaimanapun, kelestarian dalam membangunkan harta wakaf melibatkan usaha-usaha untuk mengekalkan serta memperbanyakkan harta wakaf dan menghasilkan manfaat wakaf perlu berterusan. Maka, perumahan merupakan antara bentuk pembangunan yang boleh dicadangkan untuk dilaksanakan dalam usaha membangunkan tanah wakaf secara produktif ke arah melestarikan pembangunan harta wakaf.

Tetapi terdapat beberapa syarat yang membuktikan keperluan mengekalkan harta wakaf iaitu mengekalkan *'ayn* harta wakaf tersebut (al-Syarbīnī, 2000: 522). Oleh itu, jelas di

sini bahawa elemen utama dalam membangunkan harta wakaf ialah "kekal" iaitu mengekalkan *'ayn* harta wakaf tersebut. Dengan kata lain, sebarang bentuk pembangunan ke atas harta wakaf tidak mengakibatkan kehilangan, kerosakan atau kekurangan nilai harta wakaf tersebut supaya dapat dimanfaatkan secara berterusan.

Elemen kekal ini perlu dititikberatkan dalam membangunkan harta wakaf secara lestari. Walau bagaimanapun, terdapat perbezaan pendapat dalam kalangan ulama tentang sifat kekal sesuatu harta wakaf. Menurut pandangan mazhab Shāfi'ī dan Hambali, mereka mensyaratkan supaya harta wakaf mesti sesuatu yang bersifat kekal. Hal ini bertujuan agar manfaat daripada harta wakaf tersebut dapat digunakan untuk jangka masa panjang dan berterusan. Bagi ulama mazhab Mālīkī dan Hanafi pula harta wakaf tidak semestinya berbentuk kekal asalkan harta tersebut dapat memberi manfaat ..

Walaupun begitu, harta wakaf seharusnya dikekalkan '*ayn'* nya supaya dapat dimanfaatkan secara berterusan. Selain itu, harta wakaf juga merupakan sebahagian daripada instrumen yang bersifat ekonomi yang boleh dilabelkan sebagai mekanisme terbaik dalam strategi pengagihan kekayaan dan pendapatan negara Islam (Md Zabri & Mohammed, 2018). Harta-harta wakaf juga turut dikatakan sebagai salah satu institusi ekonomi yang dapat menyumbang kepada perkembangan ekonomi negara dan umat Islam khususnya (Setiawan et al., 2023)..

Keadaan ini menunjukkan bahawa pembangunan ke atas harta wakaf perlu dilaksanakan dengan semaksimum yang mungkin kerana berpotensi menjadi pemangkin kepada kestabilan ekonomi negara. Menurut (Raadiyah Abdullah, 2020), pembangunan yang dilakukan mestilah berpaksikan kepada satu bentuk pembangunan yang terbaik untuk memastikan harta wakaf itu berkekalan di samping dapat meningkatkan tahap sosio-

ekonomi umat Islam. Tambah beliau lagi, perkara ini boleh dilaksanakan dan sudah terbukti kejayaannya berdasarkan pengalaman pembangunan dan pengurusan wakaf pada zaman awal tamadun Islam.

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

Penyelidik berpandangan kontrak model ini boleh disesuaikan di Malaysia sekiranya institusi wakaf bercadang untuk terlibat dalam kemudahan hospitaliti, seperti rumah percutian, chalet, penginapan berkongsi masa, hotel, motel, pondok pelancongan, asrama atau pangsapuri di tempat bidang kuasa masing-masing.

Universiti Utara Malaysia

Model ini kemudahan yang dipermudahkan yang boleh difahami dan dilaksanakan dengan mudah dalam pasaran kewangan Islam Malaysia semasa. Ia boleh digunakan dengan kaedah pembiayaan lain untuk meminimumkan kos pembiayaan. Walau bagaimanapun, adalah lebih menguntungkan jika instrumen ini digunakan dengan salah satu kaedah pembiayaan sendiri.

4.6 Keberkesanan Dalam Perlaksanaan Model Instrumen Wakaf di Malaysia

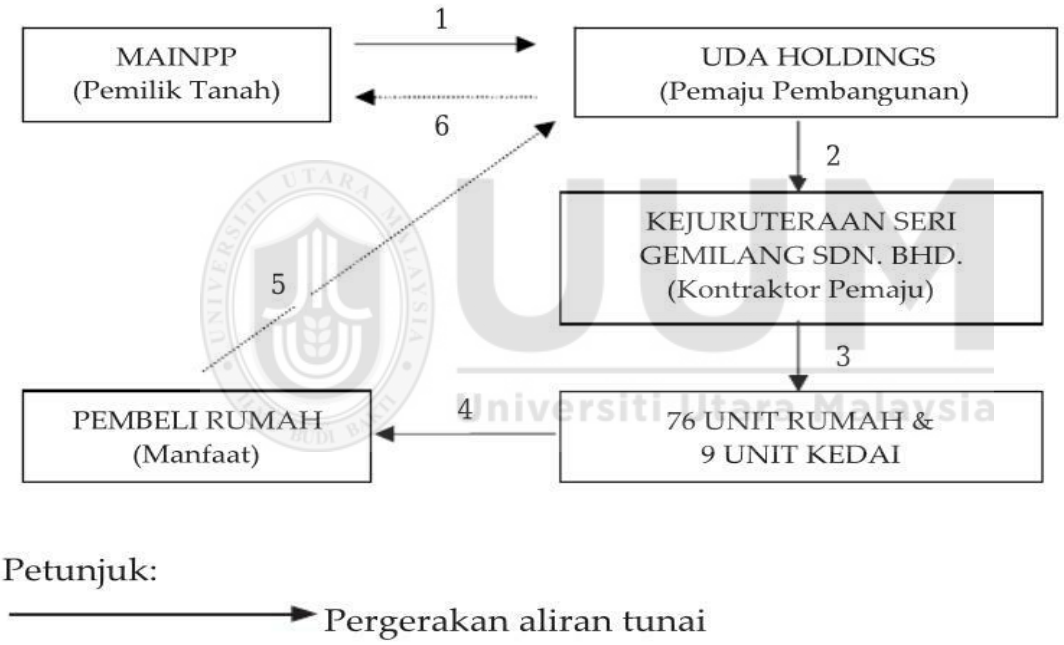
Wakaf merupakan antara salah satu daripada institusi Islam yang wujud sejak dari zaman Rasullullah SAW lagi yang berfungsi sebagai pemangkin ekonomi dan pembangunan umat Islam. Institusi ini juga merupakan tunjang kepada kejayaan jaminan sosial Islam, selain zakat, sedekah dan lain-lain. Oleh itu, adalah menjadi keperluan mendesak kita pada hari ini untuk mengetahui sejauh mana perjalanan institusi wakaf di Malaysia sama ada ia berjalan seiring dengan perkembangan semasa atau tidak. Peranan wakaf bukan hanya sekadar untuk tujuan ibadah pada Allah SWT, akan tetapi ia turut meliputi dalam memberi impak kebaikan kepada orang Melayu khususnya dan umat Islam amnya. Wakaf ternyata merupakan salah satu sumber ekonomi dan pembangunan umat Islam. Ia mampu memberi pulangan yang lumayan jika ditadbir dengan cukup efisien terutaanya dalam kajian ini bagi mengimarahkan pelaksanaan RMB mengunakan instrument wakaf.

4.6.1 Model Wakaf Seetee Aishah penyelidik

Menurut Hydzulkifli dan Asmak Ab Rahman (2014), dalam menjayakan pembangunan tanah wakaf yang telah dibuat oleh MAINPP di Seberang Jaya, dapat dilihat dengan berlakunya pertambahan nilai terhadap aset wakaf tersebut. Pada dasarnya MAINPP tidak menjual tanah wakaf Seetee Aishah kepada pembeli, akan tetapi penjualan yang dibuat berasaskan kepada manfaat rumah itu sendiri. Oleh itu, tanah wakaf Seetee Aishah

masih lagi menjadi milik MAINPP dan kekal menjadi tanah wakaf. Pihak MAINPP akan mengeluarkan geran kepada pemilik (pembeli) berasaskan kepada rumah yang telah berjaya dimiliki pembeli. Dengan ini, MAINPP telah berjaya menunaikan hasrat pewakaf untuk membuat agihan hasil wakaf beliau seperti yang telah diwasiatkan. Lebihan daripada pendapatan tersebut akan digunakan untuk disalurkan kepada *mawqūf ʿalayh* serta dalam usaha meringankan bebanan mereka.

Rajah Kaedah Pembangunan Harta Wakaf Setee Aishah :4.1



(Sumber : Hydzulkifli & Asmak ,2012)

1. MAINPP akan memeterai perjanjian usaha sama dengan UDA Holdings Bhd. untuk tujuan membangunkan sebuah ladang perumahan di atas tanah wakaf Seetee Aishah;

2. Syarikat UDA Holdings Bhd. akan melantik syarikat Kejuruteraan Seri Gemilang Sdn. Bhd. sebagai kontraktor pemaju untuk tujuan pembinaan sembilan buah unit kedai tiga tingkat dan 76 unit rumah teres dua tingkat;
3. Syarikat Kejuteraan Seri Gemilang Sdn. Bhd. akan menyiapkan pembinaan perumahan mengikut perjanjian secara berperingkat. Dari fasa yang pertama selama 24 bulan, manakala fasa yang kedua selama 36 bulan;
4. Setelah projek tersebut berjaya disiapkan, pemaju akan menawarkan penjualan rumah tersebut kepada pembeli dengan cara pajakan 99 tahun *(leasehold)*;
5. Pembeli yang berminat akan membeli rumah tersebut daripada pemaju (UDA Holdings Sdn. Bhd.) dari harga serendah RM281,800.00 sehingga RM439,600.00 untuk seunit;
6. Seperti yang dijanjikan di antara UDA Holdings Bhd. dengan MAINPP, MAINPP akan menerima sembilan unit kedai pejabat tiga tingkat dan juga keuntungan usaha sama dengan UDA Holdings Bhd. MAINPP juga berhak menerima sebanyak 30% keuntungan hasil penjualan manfaat rumah tersebut.

Menurut informan F001, kejayaan MAINPP didorong oleh faktor kedudukan tanah wakafnya yang terletak di lokasi yang strategik serta tanah tersebut mempunyai nilai yang tinggi. Dengan kepakaran yang terdapat di pihak MAINPP serta sokongan dan kerjasama yang telah ditonjolkan daripada pihak pemaju, MAINPP mampu untuk membangunkan harta wakaf yang berskala besar. Kaedah pembiayaan ini boleh diadaptasi oleh pemegang amanah wakaf yang lain dengan syarat mendapat kerjasama dengan pihak pembiaya atau pelabur. Malahan, informan yang telah ditemu bual turut menyatakan bahawa:

Universiti Utara Malaysia

> "Dalam urusan yang kita laksanakan, pembiayaan yang digunapakai ini bermaksud kutipan, ataupun sumber kewangan itu diperoleh, ataupun agihan yang kami buat, ataupun perbelanjaan yang kami gunakan untuk menguruskan juga termasuk sebagai pembiayaan. Jadinya, dalam konteks kaedah pembiayaan, bagi kita, kita lebih fokus untuk menguruskan sumber yang boleh kita dapat bagi bangunkan harta wakaf." (PW003, 2021).

Berdasarkan kepada maklum balas informan PW003 di atas, dalam konteks mencari pembiayaan dalam menguruskan pembangunan tanah wakaf khususnya, pelbagai cara telah dilakukan namun lebih menjurus kepada langkah untuk mencari sumber melalui pelbagai kaedah yang terdapat dalam jenis-jenis pembiayaan sama ada secara tradisional mahupun secara kontemporari.

4.6.2 Model wakaf Tunai BOT

Wakaf tunai ialah berwakaf dengan menggunakan wang tunai yang dikumpul di dalam satu tabung amanah di bawah pengurusan Nazir yang diamanahkan untuk mengurus wakaf ini bagi tujuan kebajikan dan manfaat ummah. Para ulama di zaman silam telah menggunakan istilah wakaf *ad-darahim* atau wakaf *ad-dananir* iaitu wakaf menggunakan wang dirham atau dinar dalam kehidupan mereka. Secara umumnya wakaf tunai ini dilaksanakan adalah bertujuan untuk mengumpulkan dana dalam kalangan umat Islam yang kemudianya dapat dimanfaatkan bagi kepentingan pembangunan ummah.

Wakaf tunai merujuk kepada penyerahan harta yang berbentuk wang tunai oleh pewakaf serta penyaluran manfaat secara berterusan untuk kemaslahatan masyarakat (Magda, 2009). Definisi ini memberikan konotasi bahawa wakaf tunai jika dilihat dari sudut aset adalah merupakan kategori wakaf alih dimana pewakaf-pewakaf yang terdiri daripada individu perseorangan, entiti kerajaan dan swasta serta badan bukan kerajaan (NGO) mewakafkan wang tunai untuk diuruskan oleh pengurus aset wakaf atau Nazir. Di

Malaysia, pemegang amanah tunggal aset-aset wakaf adalah di bawah bidang kuasa MAIN sebagaimana yang diperuntukkan di dalam Jadual Ke-9 (Senarai Negeri) Perlembaan Persekutuan (Farhana & Azman, 2019)..

Pewakaf dan pengurus aset wakaf tunai perlu mendapat kebenaran daripada pihak MAIN untuk menubuhkan dan mengurus aset wakaf tunai. Dana wakaf tunai yang dikumpulkan akan digunakan tertakluk kepada model pengurusan aset wakaf tunai yang telah ditentukan. Terdapat badan-badan berautoriti agama yang mensyaratkan supaya dana wakaf yang terkumpul dikekalkan melalui pembelian aset kekal seperti bangunan. Terdapat juga amalan pihak pengurus wakaf yang melaburkan aset wakaf dan menyalurkan manfaat wakaf yang diperolehi di dalam bentuk dividen keuntungan dan sewaan kepada penerima-penerima manfaat yang telah ditentukan (Muhammad Ramadhan et al, 2019).

Manakala jika ditinjau dari aspek tujuan wakaf, wakaf tunai boleh distruktur untuk pelbagai tujuan sama ada umum ataupun khusus. Bagi tujuan umum, aset wakaf tunai yang dikumpulkan akan disalurkan kepada penerima-penerima manfaat yang terdiri dari sektor keagamaan, pendidikan dan kesihatan. Sebagai contoh, aset wakaf tunai yang dikumpulkan telah digunakan untuk mendirikan masjid bagi kegunaan masyarakat setempat menunaikan ibadat solat dan lain-lain serta tujuan ataupun manfaat wakaf.

4.6.3 Inovasi Model Wakaf Tunai BOT

Fatwa yang telah diputuskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Perak pada tahun 2016 telah membawa kepada penubuhan Model Wakaf Tunai BOT Sepertimana terdapat tiga peringkat utama di dalam perlaksanaan Model Wakaf Tunai BOT iaitu:

Peringkat pertama melibatkan pengumpulan dana wakaf yang diperolehi dari pewakaf-pewakaf yang boleh terdiri daripada individu, agensi sektor awam dan swasta serta pihak korporat.

Peringkat kedua melibatkan penubuhan Sekretariat Pengurusan Bersama diantara Majlis Agama Islam Negeri MAIPk dan Maybank Islamic Berhad bagi pengurusan dan pelaburan dana wakaf tunai.

Peringkat ketiga adalah penggunaan dana wakaf tunai untuk tujuan pembelian bot yang akan disewakan kepada nelayan. Bagi tujuan pengurusan sewaan bot dan pemantauan pihak Sekretariat Pengurusan Bersama akan melantik Koperasi Nelayan (e-smaf, 2019; mywakaf, 2019).

Tetapi diterdapat beberapa kekangan dalam model ini terjadi apabila konsep penswastaan, khususnya melalui model *Build-Operate-Transfer* (BOT), diiktiraf sebagai satu kaedah untuk menggerakkan ekonomi dan memastikan pembangunan yang mampan.*Build-Operate-Transfer* (BOT) adalah satu bentuk penswastaan di mana sektor swasta bertanggungjawab untuk membina, mengendalikan, dan mentransfer projek kepada pihak kerajaan pada akhir tempoh kontrak. Ia sering digunakan dalam projek infrastruktur besar seperti lebuhraya, lapangan terbang, dan kemudahan awam lain.

Universiti Utara Malaysia

Walaupun Kerajaan Negeri Selangor memberi penekanan terhadap penggunaan konsep BOT, belum ada pemaju yang tampil dengan cadangan yang menggunakan model ini sehingga kini. Ini mungkin disebabkan oleh pelbagai faktor seperti keadaan pasaran, keperluan pembiayaan, dan faktor politik.Keupayaan Kerajaan Negeri Selangor untuk

meneliti dan mempertimbangkan cadangan menggunakan konsep BOT menunjukkan kefleksibilitian dalam mencari penyelesaian terbaik untuk pembangunan ekonomi dan keperluan rakyat. Ini juga menunjukkan kesanggupan kerajaan untuk berkolaborasi dengan sektor swasta bagi meningkatkan peluang pembangunan di Negeri Selangor.

4.7 Peranan Fatwa Di Dalam Pengurusan Wakaf Tunai di Malaysia

Sebagaimana yang dinyatakan di dalam sub-topik di atas, pengurusan dan pentadbiran wakaf di Malaysia adalah terletak di bawah bidang kuasa MAIN. Entiti-entiti kerajaan, swasta dan NGO perlu mendapatkan kebenaran ataupun mendapat status *mutawalli* khas bagi menubuhkan dan mengurus aset wakaf termasuklah wakaf tunai. Pihak-pihak yang diberi kebenaran bagi menubuhkan dan menguruskan wakaf tunai juga mestilah mengikut fatwa-fatwa berkaitan wakaf tunai yang dikeluarkan oleh Bahagian Fatwa Jabatan Mufti negeri-negeri. Aspek ini amatlah penting bagi memastikan setiap aktiviti yang dijalankan mengikut lunas-lunas yang telah digariskan oleh Shariah.

Universiti Utara Malaysia

Jika ditinjau secara umumnya, amalan berwakaf secara tunai tidaklah begitu popular di kalangan masyarakat Islam di Malaysia yang lebih gemar untuk berwakaf harta-harta tak alih seperti tanah dan bangunan. Namun begitu, keharusan wakaf tunai yang telah difatwakan pada tahun 2007 oleh Muzakarah Fatwa Kebangsaan telah menjadi pencetus kepada peningkatan amalan berwakaf secara tunai dalam kalangan masyarakat Islam di negara ini. Selain itu, fatwa-fatwa yang dikeluarkan dari semasa ke semasa oleh badan fatwa beberapa negeri dan antarabangsa telah memacu perkembangan wakaf tunai.

4.7.1 Fatwa-Fatwa Wakaf Tunai

Jadual 4.3 dan Jadual 4.4 adalah merupakan ringkasan fatwa-fatwa dan resolusi yang telah dikeluarkan oleh badan fatwa antarabangsa dan kebangsaan atau negeri. Di dalam Jadual 4.3 adalah merupakan fatwa-fatwa dan resolusi yang dikeluarkan badan fatwa antarabangsa seperti Majlis Akademi Fiqh Islam Antarabangsa yang berpusat di Jeddah, Accounting & Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) yang berpangkalan di Bahrain dan Majelis Ulama Indonesia (MUI). Manakala Jadual 4.3 pula adalah himpunan fatwa-fatwa berkaitan wakaf tunai yang dikeluarkan oleh badan fatwa negeri dan kebangsaan di Malaysia.

Jadual 4.3: Fatwa-fatwa Wakaf Tunai Oleh Badan Fatwa Antarabangsa

Bil	Badan	Fatwa / Resolusi
1	Majlis Akademi Fiqh Islam Antarabangsa (Mesyuarat ke-15 pada 2004 di Muscat, Oman)	1. Wakaf wang tunai adalah dibenarkan dari sudut syarak kerana tujuan utama daripada wakaf untuk mengekalkan harta wakaf dan menyebarkan manfaatnya mampu dicapai dari wang tunai. Ini kerana wang merupakan harta yang tidak dapat dispesifikkan dengan pengasingan. Oleh itu sebarang gantian yang menyamai jumlah wang tunai itu adalah sama dengan jumlah wang tunai yang diwakafkan. 2. Harus menggunakan wakaf tunai itu untuk tujuan pemberian Qardh Hassan dan tujuan pelaburan.

		Pelaburan itu boleh dilakukan sama ada secara langsung atau dengan perkongsian bersama pewakaf yang lain ataupun dengan menerbitkan saham khas demi menggalakkan usaha wakaf dan penyertaan kolektif terhadapnya. 3. Seandainya wakaf tunai itu dilaburkan dalam harta kekal seperti jika Nazir membeli dengannya hartanah atau wakaf tunai itu dijadikan modal bagi sektor pembinaan, maka aset yang dibeli atau dibina itu tidak akan dianggap sebagai harta wakaf sebaliknya wang tunai dikira sebagai harta wakaf. Bahkan diharuskan untuk aset kekal itu dijual demi tujuan menjamin pelaburan supaya berkekalan dan dalam konteks ini harta wakaf sebenarnya adalah jumlah asal wang tunai yang diwakafkan.
2	AAOIFI (Piawaian Syariah yang ke-33 bernombor 3/4/4/2)	Wakaf dalam bentuk wang tunai adalah dibenarkan dan pemanfaatannya perlu dilakukan dengan cara yang tidak akan menyebabkan wang itu habis dan berkurangan. Antara cara pengendalian yang dibenarkan adalah melalui pemberian pinjaman *(Qardh)* yang patuh syariah dari tunai tersebut atau menyalurkan wang itu kepada pelaburan yang selamat dan patuh

Universiti Utara Malaysia

		syariah seperti kontrak *Mudharabah* dan kemudian keuntungannya akan dibahagikan kepada pemanfaat wakaf.
3	Majelis Ulama Indonesia (MUI) 31	MUI juga membenarkan wakaf tunai dengan syarat tunai tersebut digunakan dengan cara yang mampu menjamin kekekalan jumlah asal aset wakaf. Mereka menyatakan: "Nilai pokok Wakaf Uang harus dijamin kelestariannya, tidak boleh dijual, dihibahkan, dan atau diwariskan."

(Sumber: Muhammad Ramadhan Fitri et.al, 2019)

Jadual 4.4: Fatwa-Fatwa Wakaf Tunai oleh Badan Fatwa Negeri/Nasional

Bil	**Badan**	**Fatwa**
1	*Muzakarah* Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia Kali Ke-77 yang bersidang pada 10-12 April 2007	Berwakaf dalam bentuk wang tunai dibolehkan di dalam Islam.
2	Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Terengganu 2007	Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa yang bersidang pada hari ini membuat keputusan bahawa: Bersetuju dengan perlaksanaan Skim Wakaf Tunai Terengganu.
3	Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Selangor yang bersidang pada 5 September 2006	Mesyuarat memutuskan bahawa hasil daripada wang Skim Saham Wakaf Selangor hendaklah dibelanjakan bagi tujuan pembelian aset kekal. Manakala wang manfaat wakaf Selangor boleh

Universiti Utara Malaysia

		dibelanjakan untuk memberi bantuan dan perbelanjaan lain yang difikirkan sesuai oleh Majlis Agama Islam Selangor.
4	Majlis Agama Islam Johor (MAIJ) 2007	Membenarkan wakaf tunai berdasarkan keputusan *Muzakarah* Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia Kali Ke-77 yang bersidang pada 10-12 April 2007.
5	Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Selangor yang bersidang pada 2014	Harus menggunakan dana wakaf tunai daripada Wakaf Selangor Muamalat untuk membiayai kos operasi dan penyelenggaraan aset-aset wakaf mengikut keperluan.
6	Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Perak kali ke 209 bertarikh 22 Ogos 2016 M/19 Zulkaedah 1437H (Isnin) telah memutuskan seperti berikut:	1. Mesyuarat bersetuju supaya digunakan wang wakaf tunai bagi projek wakaf bot di bawah tabung dana Wakaf Perak Ar-Ridzuan (WPAR). 2. Mesyuarat bersetuju wang tersebut diserahkan kepada pihak koperasi yang bertindak sebagai pengurus projek dan dipantau oleh pihak Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak (MAIPk). 3. Kaedah pengendalian wakaf bot ini dikehendaki menepati kaedah asas berkaitan wakaf seperti berikut: a) Tidak dijual, tidak dihadiahkan dan tidak diwarisi;

Universiti Utara Malaysia

	"Sesungguhnya ia tidak dijual, tidak dihadiahkan dan tidak boleh diwarisi." (HR.Bukhari). b) Pihak koperasi hendaklah menyelia projek mengikut terma dan syarat yang telah diletakkan oleh Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak (MAIPk). c) Sewaan bot hendaklah diberikan kepada nelayan dan ahli koperasi yang berkemampuan, berkemahiran dan amanah bagi menjamin kelangsungan harta wakaf. *"Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercayai. (Al-Qasas:26).*

(Sumber: e-smaf, 2019)

Universiti Utara Malaysia

4.7.2 Analisa Fatwa

Berdasarkan penelitian bagi fatwa-fatwa berkaitan wakaf tunai yang dikeluarkan badan fatwa antarabangsa dan kebangsaan, penyelidik mendapati bahawa:

- Fatwa-fatwa keharusan wakaf tunai yang dikeluarkan oleh badan fatwa negeri dan nasional adalah selari dengan fatwa yang dikeluarkan oleh badan fatwa antarabangsa seperti Majlis Akademi Fiqh Islam Antarabangsa yang diputuskan lebih awal.
- Fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh Majlis Akademi Fiqh Islam Antarabangsadan AAOIFI memberikan kebenaran kepada pengurus wakaf untuk memberikan

pinjaman qardul hasan menggunakan dana wakaf tunai. Namun begitu, tidak terdapat fatwa wakaf tunai di Malaysia yang meyentuh aspek ini.

- Badan fatwa antarabangsa juga menyarankan supaya pengekalan aset wakaf tunai boleh dilakukan melalui instrumen pelaburan seperti *mudharabah* dan keuntungan yang diperolehi dimanfaatkan kepada penerima-penerima manfaat wakaf yang telah ditentukan.
- Terdapat fatwa dari badan fatwa negeri yang menyatakan bahawa dana wakaf tunai hanya akan digunakan untuk pembelian aset tetap.
- Terdapat fatwa terbaru yang dikeluarkan oleh badan fatwa negeri yang memberikan kebenaran kepada pengurus wakaf tunai untuk membeli aset yang mendatangkan pendapatan melalui hasil sewaan iaitu pembelian bot nelayan. Pihak berkuasa wakaf boleh melantik pihak koperasi sebagai pengurus projek wakaf ini. Inilah juga adalah di antara inovasi terkini model wakaf tunai.

Universiti Utara Malaysia

4.8 Rumusan dan Cadangan

Amalan wakaf tunai adalah satu medium bagi umat Islam untuk melibatkan diri di dalam aktiviti berbentuk keagamaan dan kebajikan bagi mendapat kebahagiaan hidup di dunia dan akhirat. Dana wakaf yang dikumpulkan akan disalurkan kepada pihak- pihak penerima di dalam pelbagai sektor terutamanya pendidikan dan kesihatan. Namun begitu, bagi memastikan segala aktiviti yang melibatkan wakaf termasuklah wakaf tunai perlulah mematuhi garis panduan shariah yang dikeluarkan oleh badan- badan fatwa yang dilantik oleh pihak berkuasa negeri dan negara. Pengeluaran fatwa-fatwa berkaitan wakaf tunai telah membantu perkembangan instrumen dengan inovasi model baru yang relevan dengan keperluan sosio-ekonomi setempat. Terdapat juga isu-isu baru berkaitan wakaf

tunai yang masih memerlukan kepada keputusan pihak berkuasa fatwa seperti penggunaan dana wakaf tunai bagi skim pinjaman *qardul hasan* dan juga wakaf bertempoh *(muaqqat)*. Aspek penggunaan teknologi terkini pengurusan dana wakaf tunai seperti teknologi *blockchain* juga memerlukan keputusan dari pihak yang berwajib.

4.9 Cabaran Dalam Perlaksanaan RMB dengan Menggunakan Instrumen Wakaf

Membangunkan tanah wakaf merupakan satu usaha yang perlu dilakukan oleh pemegang amanah harta wakaf. Tujuannya adalah jelas sebagai satu langkah untuk memastikan matlamat amalan wakaf itu terlaksana. Namun, secara realitinya mesti akan wujud cabaran dalam perlaksanaan pembiayaan pembangunan tanah wakaf yang seterusnya menjadi titik permasalahan yang boleh mambantutkan usaha untuk memartabatkan serta memantapkan harta wakaf dengan pembangunan yang bersesuaian. Justeru, perbincangan berkaitan cabaran dalam perlaksanaan instrumen wakaf dilihat perlu sebagai salah satu langkah untuk mengatasi dan seterusnya mencari jalan terbaik dalam memastikan pembangunan tanah wakaf akan terus lestari.

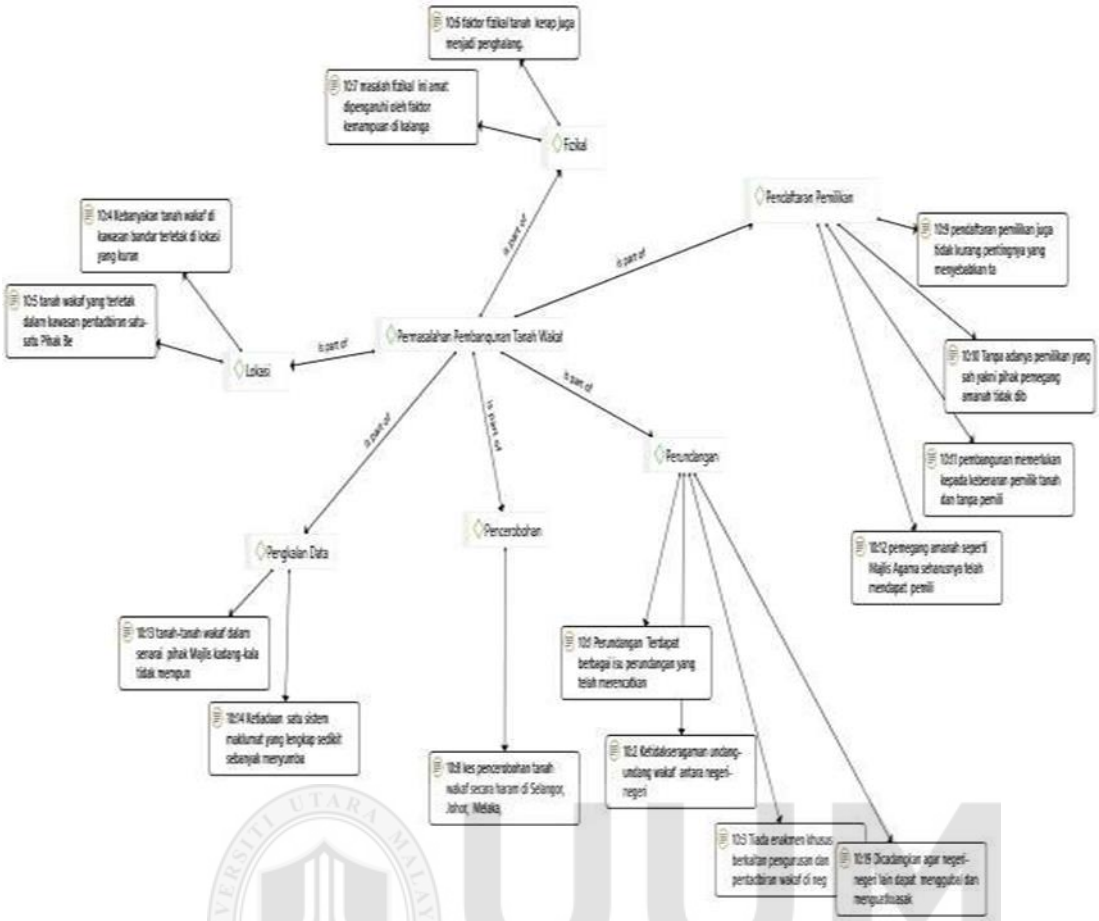
Secara realitinya, tidak dapat dinafikan cabaran yang wujud adalah melibatkan beberapa faktor yang seterusnya menjadi kekangan dan halangan yang perlu diberi perhatian bagi memastikan instrumen wakaf ini dapat memberikan manfaat secara menyeluruh sama ada di setiap negeri mahupun di peringkat negara. Jika dirujuk berdasarkan kepada kajian-kajian lepas yang telah disorot dalam bab kedua sebelum ini, terdapat beberapa kajian yang telah menyatakan bahawa terdapat beberapa cabaran yang menyebabkan wujudnya kekangan dalam menentukan kaedah pembiayaan membangunkan tanah wakaf yang sesuai sekali gus boleh merencatkan pembangunan tanah wakaf dan kesannya menyebabkan masyarakat Islam di Malaysia tidak dapat memanfaatkan

pendapatan yang boleh dijana dari tanah wakaf tersebut. Antara cabaran yang menjadi kekangan ialah melibatkan faktor perundangan, lokasi tanah-tanah wakaf yang tidak strategik, pencerobohan, masalah pendaftaran pemilikan, kewangan (A. F. Osman & Muhammed, 2017), masalah berkaitan tadbir urus hartanah wakaf dan sebagainya.

Berdasarkan kepada analisis yang dibuat oleh penyelidik, dapat disimpulkan beberapa cabaran yang mendepani setiap institusi wakaf ini melaksanakan instrumen wakaf. Dapatan kajian yang diperolehi menerusi analisis yang dilakukan secara analisis kandungan dengan bantuan perisian PAV9 berdasarkan *"codes"* yang telah dibuat menunjukkan terdapat lapan faktor yang menjadi cabaran dalam perlaksanaan instrumen oleh MAIN terpilih. Rajah di bawah menunjukkan bukti hasil analisis yang diperolehi melalui PAV9 berdasarkan maklum balas informan.

Rajah 4.1: Dapatan Melalui PAV9 Menerusi Transkrip Temu Bual Informan

Universiti Utara Malaysia



(Sumber: Analisis PAV9 dan Temu bual Informan, 2021)

Universiti Utara Malaysia

Berdasarkan kepada Rajah 4.2 menunjukkan sebahagian *"quotations"* yang telah di *"codes"* melalui PAV9 menunjukkan bahawa cabaran yang wujud adalah meliputi faktor lokasi, pencerobohan, faktor pendaftaran pemilikan, faktor fizikal, faktor perundangan, faktor pengkalan data, faktor pentadbiran dan faktor kefahaman. Setiap faktor yang diperolehi ini adalah menerusi proses *"code co-occurence"* di mana melalui proses ini, *"analyze"* setiap *"codes"* yang telah dikenal pasti melalui transkrip informan dilakukan. Proses penetapan ini dilakukan melalui proses *"selected codes"* yang diinginkan melalui keseluruhan *"quotations"* bagi membolehkan dapatan kajian yang terbaik diperolehi.

Jadual 4.5: Peratusan Mengikut Faktor Cabaran Perlaksanaan Instrumen Wakaf

Faktor	**Peratusan (%)**
Lokasi kedudukan tanah	78
Pengkalan data	73
Fizikal tanah	71
Masalah pendaftaran pemilikan	69
Perundangan tanah wakaf	65
Pencerobohan tanah wakaf	65
Kefahaman masyarakat	61
Pentadbiran tanah wakaf	58

(Sumber: Temu bual Informan & Analisis PAV9)

Universiti Utara Malaysia

Peratusan setiap faktor ditunjukkan secara terperinci dalam Jadual 4.5 seperti di atas. Peratusan diperolehi berdasarkan kepada jumlah keseluruhan setiap *"quotations"* maklum balas informan yang telah ditranskripkan. Bagi tujuan perbincangan ini, faktor-faktor tersebut dikelompokkan dalam tiga kategori seperti penjelasan dibawah.

4.9.1 Faktor Geografi dan Jenis Tanah Wakaf

Terdapat dua faktor dalam kategori faktor geografi dan jenis tanah wakaf iaitu melibatkan faktor lokasi kedudukan tanah dan faktor fizikal tanah. Jadual 4.5 menunjukkan sebanyak 78% informan berpendapat bahawa faktor lokasi kedudukan tanah sebagai faktor yang penting mendorong kepada cabaran dalam perlaksanaan KPPTW. Sementara itu, peratusan informan yang berpendapat faktor fizikal tanah ialah

sebanyak 71%. Kedua-dua faktor ini mempunyai peratusan yang tinggi berbanding faktor lain memandangkan kedua elemen ini berkait rapat dalam usaha awal bagi menentukan sesebuah pembangunan ke atas tanah wakaf.

Secara realitinya, Malaysia memiliki rizab tanah wakaf yang amat besar merangkumi pelbagai kategori tanah wakaf. Hakikatnya, sekiranya tanah wakaf ini dibangunkan dengan baik akan dapat menjana ekonomi umat Islam (Aziz & Nur, 2020). Namun demikian, wujud cabaran dalam usaha membangunkan tanah wakaf apabila terdapat tanah wakaf yang mempunyai masalah dari segi kedudukan, lokasi dan jenis tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat apabila adanya tanah wakaf di kawasan tertentu terletak di lokasi yang kurang strategik dan tidak berpotensi untuk dibangunkan. Selain itu, terdapat juga tanah wakaf di kawasan pedalaman pula tidak digunakan dan dibangunkan secara optima kerana tiada keperluan untuk dibangunkan seperti yang ditetapkan oleh pewakaf (Cheah et al., 2017b). Hal ini turut diakui oleh beberapa informan yang menjelaskan bahawa:

Universiti Utara Malaysia

> "Tanah wakaf yang diwakafkan oleh pewakaf terdiri daripada pelbagai jenis tanah. Bila diwakafkan, memang menjadi tanggungjawab kita untuk fikirkan agar manfaat itu dapat diteruskan. Cumanya, kalau tanah wakaf yang kedudukannya tidak berpotensi seperti dalam kawasan terpencil, ada yang tanah wakaf saiznya sedikit-sedikit pada satu-satu kawasan, jadinya memang agak terbatas untuk kita ingin bangunkan." (FA004, 2021).

Berdasarkan informan FA004 di atas, diakui bahawa faktor kedudukan tanah dan lokasi tanah mempengaruhi pembangunan tanah wakaf. Kedudukan dan lokasi tanah wakaf yang mempunyai saiz yang terbatas juga menjadi faktor cabaran dan kekangan. Hal ini turut diakui pengkaji lepas yang menjelaskan bahawa saiz tanah wakaf yang berbeza di samping kedudukannya yang berselerak akan menyukarkan lagi proses pembangunan dan kemajuan tanah wakaf tersebut.

Berdasarkan kepada penjelasan yang telah dikemukakan tanah wakaf yang terdapat di Malaysia adalah sebanyak 11,091.82 hektar. Sebanyak 4,836.50 hektar adalah tanah wakaf am dan 6,225.32 hektar tanah wakaf khas. Wakaf yang berada di lokasi yang terpencil dan terletak di kawasan pedalaman yang tiada kemudahan jalan yang baik. Makanya, tanah wakaf ini tidak dapat digunakan untuk tujuan pembangunan kerana tiada nilai keperluan dan nilai komersial disebabkan oleh kedudukannya yang jauh (Rohayati Hussin, 2015 dan Megat Mohd. Ghazali Megat Abd Rahman, 2006). Hal ini turut diakui oleh informan lain di mana menjelaskan bahawa:

> "Apabila tanah wakaf yang diwakafkan mempunyai pelbagai bentuk tanah, lokasi dan kedudukan yang pelbagai, memang sedikit menjadi cabaran buat kita. Cumanya, ada kes yang kita boleh selesaikan dengan cara *istibdal*, tapi tidak mudah untuk dilaksanakan. Memang faktor ini kita tidak dapat nafikan sebagai faktor banyak kita alami juga." (FA007, 2021).

Informan FA007 turut mengakui bahawa kepelbagaian masalah yang melibatkan tanah wakaf adalah meliputi aspek bentuk tanah, lokasi dan kedudukan tanah yang pelbagai yang sekali gus memberi cabaran dalam usaha pembangunan tanah wakaf dan juga mencari kaedah pembiayaan yang sesuai. Ketidaksesuaian tanah wakaf mungkin disebabkan tidak ekonomik sama ada disebabkan tanah tersebut berbukit, beralun atau sering mengalami banjir. Justeru, tanah wakaf sebegini sukar untuk dimajukan dan memerlukan kemampuan kewangan yang tinggi sekiranya hendak dibangunkan (Megat Mohd. Ghazali Megat Abd Rahman, 2006). Cabaran lain yang melibatkan faktor ini turut melibatkan elemen lain seperti yang dinyatakan oleh informan di bawah:

> "Kalau melibatkan cabaran ni, kita sebenarnya memang wujud banyak cabaran dalam usaha ingin bangunkan harta wakaf. Cumanya, setiap cabaran perlu kita usaha agar boleh kita selesaikan. Cabaran yang melibatkan aspek tanah pun ada. Sebagaai contohnya kita ada tanah wakaf yang berpotensi untuk dibangunkan atau berada di kawasan pembangunan yang aktif namun tidak dapat dibangunkan kerana

> terdapat kekangan dari segi *sighah*. Ada tanah di kawasan bandar yang aktif tidak dapat dibangunkan sebab telah diwakafkan untuk tanah perkuburan. Jadinya, bila berlaku situasi macam ni, memang ada cabaran dan makan masa serta jadikan pembangunan sedikit terbantut." (FA009, 2021).

Berdasarkan kepada maklum balas informan FA009, cabaran lain yang wujud adalah melibatkan kekangan yang bersangkut paut dengan niat pewakaf itu sendiri. Dalam konteks ini, masalah tanah yang diwakafkan oleh pewakaf dengan tujuan khas menjadi kekangan kerana untuk merealisasikan niat pewakaf tidak kesampaian akibat kedudukan tanah yang tidak sesuai. Keadaan ini sekali gus menjadi dilema kepada pemegang amanah wakaf iaitu MAIN dalam usaha untuk membangunkan wakaf. Apabila pembangunan yang tidak bersesuaian perlu dilakukan, secara tidak langsung kaedah pembiayaan untuk membangunkan tanah wakaf tersebut turut akan mengalami masalah. Oleh hal demikian, ini memberi cabaran dalam usaha untuk memastikan niat asal pewakaf terlaksana. Dalam usaha untuk melaksanakan tanggungjawab sebagai pemegang amanah harta wakaf, informan ini turut menyatakan bahawa:

Universiti Utara Malaysia

> "Dalam konteks pembangunan tanah wakaf, tanah wakaf yang terletak dalam kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) perlu merujuk kepada Rancangan Tempatan (jika ada) sebelum boleh dibangunkan agar hartanah tersebut boleh dibangunkan mengikut ketetapan pihak perancang. Tanah yang hendak dibangunkan juga perlu sesuai dengan kehendak pewakaf, bertepatan dengan guna tanah yang ditetapkan oleh pihak perancang. Jadinya, bila kita merancang untuk bangunkan tanah wakaf, memang akan bersangkut dengan pelbagai pihak. Lebih-lebih lagi jika tanah tersebut kedudukannya di kawasan bandar. Sebab kita banyak juga tanah di kawasan bandar." (FA008, 2021).

Menurut informan FA008 di atas, cabaran lain yang wujud melibatkan faktor lokasi dan jenis tanah adalah juga melibatkan kepada faktor sampingan iaitu berkait dengan ketetapan agensi lain khususnya berkaitan dengan pembangunan tanah. Hal ini dapat dilihat menerusi perlaksanaan KPPTW di Georgetown yang melibatkan pembangunan

terhadap Wakaf Kapitan Keling di mana permasalahan yang wujud apabila pembangunan tanah tersebut tertakluk kepada pemakaian Akta Warisan Kebangsaan 2005. Oleh hal demikian, dalam konteks ini, kebijaksanaan MAIN khususnya dalam usaha melakukan perbincangan amatlah perlu kerana sekiranya terdapat perselisihan, maka tanah wakaf tersebut akan mengalami kesukaran untuk dibangunkan. Kenyataan ini bersesuaian dengan dapatan kajian oleh (Hydzulkifli 2014) yang turut menyatakan bahawa dalam hal ehwal pembangunan tanah wakaf, urusan menjadi rumit kerana ia berkait dengan pelbagai pihak disamping isu yang berbangkit. Oleh hal demikian, JAWHAR telah memulakan langkah yang komprehensif dengan menerbitkan beberapa manual mengenai tanah wakaf antaranya ialah Manual Pengurusan Tanah Wakaf, Manual Pengurusan Model Perundangan Wakaf dan beberapa manual lagi dilihat sebagai salah satu formula yang berkesan yang dilihat dapat memberi penjelasan dengan perkembangan semasa.

Pemakaian Akta Warisan kebanyakannya melibatkan tanah wakaf yang terletak di Georgetown seperti Wakaf Kapitan Keling, Masjid Melayu Lebuh Acheh, Alimsah Waley, Masjid Banggali dan Masjid Nagore. Namun dalam konteks ini, pemakaian akta tersebut menimbulkan kesukaran kepada MAINPP dalam membangunkan hartanah wakaf berkenaan kerana secara realitinya beberapa syarat dan peraturan yang perlu diikuti melalui peruntukan yang telah digariskan dalam Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Seksyen 67, Bahagian X, Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Mengandungi segala pindaan sehingga Jun 2006), Akta 645) maka beberapa pertimbangan yang hendak disesuaikan dengan kehendak syarak telah tidak diambil kira.

Universiti Utara Malaysia

Umpamanya, wakaf masjid Melayu Lebuh Acheh, lebih kurang 20 buah premis orang Islam di kawasan berkenaan. Kesannya, solat jumaat hanya boleh dibuat secara bergilir dengan Masjid Kapitan Keling kerana bilangan ahli jamaah *(qaryah)* tidak mencukupi (Zuina Ismail et al., 2016). Selain itu, di kawasan Masjid Melayu Lebuh Acheh juga terlibat dalam pemakaian akta tersebut kerana segala pembangunan yang hendak dibuat mestilah tertakluk kepada Akta Warisan Kebangsaan 2005 dan Perlembagaan Persekutuan yang memberi kuasa bersama kepada antara Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan (Perlembagaan Persekutuan, Jadual Kesembilan, Senarai 3-Senarai Bersama, 9E. Pemeliharaan warisan) (FA004, 2021).

Tuntasnya, melalui penjelasan dan maklum balas informan, dapat dilihat bahawa faktor kedudukan, lokasi dan jenis tanah wakaf merupakan satu cabaran yang utama dalam merealisasikan pembangunan yang produktif ke atas tanah wakaf melalui kaedah pembiayaan yang berkesan. Cabaran tersebut perlu lebih hebat diketengahkan agar dapat mencari solusi yang terbaik. Usaha pihak yang diberikan tanggungjawab seperti JAWHAR dalam memperkenalkan Manual Pengurusan Tanah Wakaf dilihat sedikit sebanyak memberi sumbangan yang jelas sebagai satu panduan dan rujukan dalam hal ehwal berkaitan dengan tanah wakaf. Selain itu, usaha kreatif pihak MAIN amat perlu agar tanah wakaf yang mempunyai masalah melibatkan faktor seperti di atas dapat diatasi sekali gus dapat mengurangkan cabaran yang perlu ditanggung oleh pihak MAIN.

4.9.2 Faktor Perundangan Hal Ehwal Wakaf

Cabaran kedua yang dianalisis melalui maklum balas informan adalah melibatkan faktor perundangan dan pentadbiran tanah wakaf. Elemen yang dikategorikan dalam faktor ini adalah melibatkan faktor perundangan tanah wakaf dan faktor pencerobohan. Peratusan

kepada faktor perundangan adalah sebanyak 65% mempunyai persamaan dengan faktor pencerobohan. Aspek perundangan yang menjadi cabaran dalam perbincangan adalah melibatkan isu ketidakseragaman undang-undang wakaf antara negeri dan ketiadaan enakmen khusus yang berkaitan dengan pengurusan dan pentadbiran wakaf di negeri-negeri. Isu ini sememangnya agak ketara telah dibincangkan oleh pengkaji-pengkaji terdahulu.

Secara jelasnya, faktor ini telah dinyatakan oleh beberapa informan yang telah ditemu bual. Hal ehwal berkaitan isu perundangan juga melibatkan permasalahan pencerobohan yang wujud. Setiap faktor itu ini saling berkait dan menjadi antara cabaran dalam penetapan KPPTW yang terbaik. Menurut maklum balas daripada informan menyatakan bahawa:

> "Dalam konteks perundangan, sebenarnya perbezaan yang wujud berdasarkan kepada undang-undang dan enakmen wakaf. Sebabnya, undang-undang wakaf diletakkan di bawah bidang kuasa negeri dan pentadbirannya diperuntukkan dalam enakmen pentadbiran agama Islam atau enakmen undang-undang Islam di setiap negeri, maka terdapat perbezaan dalam pengurusan harta wakaf tersebut." (FA009, 2021).

Berdasarkan informan FA009, dijelaskan bahawa perbezaan yang wujud dalam aspek perundangan adalah disebabkan faktor pentadbiran MAIN mengikut kepada negeri masing-masing dan hakikatnya pengurusan wakaf juga adalah berbeza mengikut negeri. Oleh hal demikian, perbezaan ini dilihat sebagai satu cabaran memandangkan tiada keseragaman yang wujud. Hal ini diakui oleh informan FA004 yang menjelaskan bahawa:

> "Hanya terdapat empat buah negeri yang menggubal enakmen wakaf secara khusus iaitu Selangor, Negeri Sembilan, Melaka dan Perak sahaja. Bagi negeri lain belum ada enakmen. Jadinya, di sini wujud

> ketidakseragaman dan membawa kepada perancangan yang berbeza." (FA004, 2021).

Berdasarkan kepada maklum balas informan FA002, ketidakseragaman enakmen secara tidak langsung membawa kepada masalah yang disebabkan oleh tiada undang- undang yang seragam yang boleh dijadikan rujukan dan contoh. Hal ini kerana harta wakaf adalah tertakluk di bawah bidang kuasa MAIN, oleh yang demikian, segala urusan berkaitan wakaf termasuk daripada segi perundangan ditadbir oleh MAIN setiap negeri. Pengurusan wakaf yang berbeza di setiap negeri ini telah menimbulkan ketidakseragaman undang-undang. Situasi ini telah diakui oleh informan berikut yang menyatakan bahawa:

> "Sebenarnya wujud ketidakseragaman undang-undang wakaf sebab setiap harta wakaf diuruskan oleh negeri masing-masing. Jadinya, undang-undang yang ada sesuai dengan negeri tersebut. Cumanya, wujud perbezaan sebab undang-undang setiap negeri pun tidak sama. Itulah isunya. Sebabnya, kita tiada satu undang-undang seragam. Jadinya, wujud masalah kefahaman juga kepada masyarakat awam khususnya." (FA002, 2023).

Menurut informan FA002 di atas, ketidakseragaman undang-undang yang wujud telah menyebabkan timbulnya isu kefahaman yang sedikit sebanyak mempengaruhi kefahaman masyarakat terhadap wakaf. Hal ini juga menjadi kekangan kepada MAIN dalam membangunkan tanah wakaf dengan kaedah pembiayaan yang sesuai. Pandangan ini turut diakui oleh oleh dapatan pengkaji lepas yang menyatakan bahawa keadaan ketidakseragaman ini turut menimbulkan rasa tidak puas hati dalam kalangan beberapa pihak termasuklah pemegang amanah persendirian di mana kefahaman mereka terhadap pemegang amanah tunggal harta wakaf sedikit bercelaru (Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, 2016). Selain itu, ketiadaan enakmen khusus ini menyebabkan tiada perincian tentang tatacara pengurusan dan pentadbiran wakaf (Megat Mohd. Ghazali Megat Abd Rahman, 2006). Ketidakseragaman undang- undang wakaf antara negeri-negeri

mewujudkan perbezaan dalam pemahaman, tafsiran, tatacara pengeluaran fatwa dan hukum. Perbezaan-perbezaan mengekang aktiviti pembangunan harta wakaf (Rohayati Hussin, 2015).

Justeru itu, usaha untuk memastikan keseragaman undang-undang wakaf perlulah dilihat sebagai satu elemen penting yang boleh diusahakan oleh pihak yang menjadi pemegang amanah agar sekurang-kurangnya ada satu garis panduan khusus seperti Manual Pengurusan Harta Wakaf yang telah diterbitkan oleh JAWHAR yang boleh memberi lebih kefahaman kepada masyarakat sekali gus untuk memudahkan proses membangunkan harta wakaf. Secara umumnya sistem wakaf di Malaysia beroperasi di bawah kerangka tiga jenis undang-undang iaitu hukum syarak, Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri dan Enakmen Wakaf Negeri.

Seterusnya, antara isu lain yang menjadi penghalang kepada pembangunan tanah wakaf di Malaysia sekali gus memberi cabaran dalam perlaksanaan instrumen wakaf adalah melibatkan masalah pencerobohan tanah wakaf. Berdasarkan kepada perbincangan sebelum ini, dapat dilihat bahawa terdapat sebahagian daripada tanah wakaf terletak di kawasan yang tidak strategik untuk pembangunan dan tiada nilai komersial. Situasi ini mengundang kepada satu lagi permasalahan iaitu pencerobohan. Tanah wakaf ini diceroboh bukan hanya untuk tujuan penempatan, bahkan juga untuk dibangunkan premis-premis perniagaan (Megat Mohd. Ghazali Megat Abd Rahman, 2006). Tambahan lagi, terdapat juga hartanah wakaf yang disewakan kepada penduduk yang bukan Islam (Rohayati Hussin, 2015).

Walaupun terdapat peruntukkan undang-undang berkaitan pencerobohan hartanah wakaf ini, namun masalah ini masih lagi berlaku kerana tiada proses pemantauan secara berkala

dan penguatkuasaan. Selain itu juga, aktiviti pencerobohan tanah wakaf ini berleluasa disebabkan oleh tiada tindakan undang-undang yang dikenakan terhadap penceroboh oleh pengurus atau pemegang hartanah wakaf tersebut (Rohayati Hussin, 2015). Selain daripada isu pencerobohan terhadap aset wakaf, penyalahgunaan terhadap manfaat wakaf juga turut berlaku. Sebagai contohnya, penyewa hartanah wakaf tidak membayar sewa terhadap hartanah wakaf yang telah diduduki atau digunakan.

Situasi ini akan menyebabkan berlakunya tunggakan sewa yang tinggi yang terpaksa ditanggung oleh pihak MAIN. Selain itu, terdapat juga penyewa yang enggan mematuhi dan menerima skim baru tarif wakaf (Mohd Afendi Mat Rani, 2012). Justeru, keadaan ini akan menyebabkan berlakunya kebocoran dalam penjanaan dana wakaf. Dengan masalah tersebut secara tidak langsung akan mempengaruhi usaha dalam merangka dan merancang pembangunan yang sesuai terhadap tanah wakaf yang ada.

Peruntukan undang-undang tentang pencerobohan hartanah wakaf telah diperuntukkan dalam undang-undang sivil dan undang-undang Islam di Malaysia. Menurut Seksyen 89 Akta Kanun Tanah Negara 1965, memperuntukkan bahawa pemilik berdaftar *(registered owner)* atau tuan punya *(propritor)* mempunyai hak yang mutlak ke atas tanah tersebut dan kesan pendaftaran ini menghalang pihak lain yang tidak mempunyai hak daripada membuat sebarang urusan atau mendudukinya. Begitu juga mana-mana individu yang menduduki sesuatu tanah tanpa permit atau lesen yang sah ataupun kebenaran daripada pemilik tanah dianggap penceroboh atau *trespasser* dan boleh didakwa.

Mereka tidak berhak menuntut ganti rugi atau pampasan daripada MAIN kerana penduduk setinggan tidak mempunyai hak sama ada dari aspek undang-undang ataupun ekuiti. Akta Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) memperuntukkan bahawa pendudukan

tanah kerajaan secara tidak sah adalah satu kesalahan dan jika disabitkan kesalahan boleh didenda tidak melebihi RM10,000.00 atau penjara tidak melebihi tempoh satu tahun (Bilal et al., 2019). Selain itu, tanah wakaf MAIN bukan lagi tanah yang dikategorikan terbiar atau tanah hutan atau tanah mati. Malahan ia adalah tanah yang boleh dibangunkan. Kesalahan ini dianggap sebagai ghasab (merampas harta orang lain) (Norliza Md Nurudin, Hairunnizam, 2018) .

4.9.3 Faktor Pentadbiran Hartanah Wakaf

Cabaran yang ketiga dianalisis adalah meliputi kategori faktor pentadbiran hartanah wakaf. Dalam topik ini, faktor pengkalan data, pendaftaran pemilikan, kefahaman masyarakat dan pentadbiran harta wakaf dirangkum sekali dalam memberi tafsiran cabaran dalam konteks pentadbiran hartanah wakaf. Faktor pengkalan data mewakili 73%, pendaftaran pemilikan sebanyak 69%, kefahaman masyarakat sebanyak 61% dan pentadbiran tanah wakaf sebanyak 58%. Setiap faktor yang dikemukan dikaitkan dengan faktor yang melibatkan elemen pentadbiran dan pengurusan wakaf secara umumnya. Isu pentadbiran yang dilihat mempunyai peratusan tertinggi adalah melibatkan faktor pengkalan data. Cabaran dalam konteks ini merujuk kepada penyataan informan yang menyatakan:

> "Bila melibatkan tanah wakaf, sebenarnya kita juga ada cabaran dalam menentukan tanah wakaf secara keseluruhan. Dalam usaha ini, kita perlu bekerjasama dengan banyak pihak. Kena ukur, kena kenal pasti. Lebih-lebih lagi jika tanah wakaf itu berada di tempat yang sedikit terpencil. Untuk proses ukur tanah, kos memang tinggi. Itu cabaran kita. Dan untuk wujudkan pengkalan data yang lengkap, memang sangat mengambil masa." (PW003, 2021).

Berdasarkan maklum balas informan PW003 di atas, dapat difahami kekangan yang wujud dalam mewujudkan satu pengkalan data berkaitan jumlah data rasmi keseluruhan

tanah. Pendaftaran tanah wakaf turut dilihat suatu perkara penting dalam pengurusan harta wakaf kerana pembangunan yang bakal dilakukan ke atas tanah tersebut lebih mudah dan mengikut prosedur yang betul. Namun, sekiranya tanah wakaf tidak didaftarkan, sesuatu pembangunan sukar dilaksanakan. Tetapi, sekiranya tanah wakaf yang tidak berdaftar juga boleh menyebabkan harta wakaf tersebut sukar untuk dibangunkan.

Sekiranya tanah wakaf telah berdaftar dan perlu dibangunkan atau mempunyai masalah dalam pembangunan yang bakal dibuat, pihak kerajaan telah diberi pilihan sama ada untuk menggantikannya dengan nilai iaitu pampasan berkaedah wang atau menggantikannya dengan tanah lain yang mempunyai nilai yang sama atau lebih baik daripada yang pertama dengan merujuk kepada syarat-syarat yang terkandung dalam konsep *istibdal* tanah wakaf (Abidin, 2021) .Berdasarkan situasi ini, informan PW001 yang menceritakan pengalaman dalam berhadapan dengan masyarakat yang terlibat dalam urusan membabitkan pembangunan tanah wakaf ini seperti berikut:

> "Penerimaan masyarakat, contohnya seperti kes penempatan setinggan yang memerlukan rundingan dilakukan untuk beri kefahaman. Ketidakstabilan politik atau tiada kesepakatan serta perpaduan dalam perlaksanaan yang diselaraskan di peringkat negeri." (FA001, 2021).

Menurut informan FA001, berlaku permasalahan dalam aktiviti pembangunan tanah wakaf turut melibatkan aspek kesedaran masyarakat yang lemah mengenai kedudukan tanah wakaf yang telah didaftarkan. Apabila pihak MAIN ingin menguruskan serta ingin melakukan pembangunan terhadap tanah tersebut, pelbagai rintangan perlu dilalui terutamanya melibatkan kefahaman dan kerjasama daripada pihak masyarakat dan terlibat dalam proses tersebut. Salah tanggapan masyarakat terhadap MAIN menjadi satu sebab yang mendorong masyarakat tidak mendaftarkan tanah wakaf tersebut. Maka,

apabila tanah wakaf tidak dapat dibangunkan oleh MAIN sebagai pemegang amanah di setiap negeri, dibimbangkan manfaat harta wakaf itu akan terhenti. Perbuatan ini akan merugikan umat Islam dan kepada pewakaf asal.

> "Punca tidak daftar tanah juga adalah disebabkan tidak tahu prosedur. Ada juga yang anggap dan takut majlis agama mengawal tanah, tidak percaya dan yakin kepada MAIN dalam pengurusan wakaf, ada juga kes di mana ahli MAIN tidak amanah. Jadi, kadang-kadang sebab kes terpencil, maka bila orang nak berwakaf dan perlu tahu tanah wakaf perlu daftar, maka mereka cakap tidak mahu daftar sebab rujuk kes tanah wakaf didaftarkan di atas MAIN, tiada tindakan susulan. Terus senyap." (FA002, 2021).

Berdasarkan daripada maklum balas informan FA002, antara punca masyarakat tidak mendaftarkan tanah wakaf yang telah mereka niatkan kepada MAIN adalah disebabkan salah tanggapan terhadap pengurusan MAIN itu sendiri. Namun begitu, mengikut kepada pandangan daripada informan FA003, beliau menjelaskan bahawa:

> "Syarat untuk mewakafkan harta yang pertama ialah harta tersebut adalah milik kita. Jadi bila disebut pembiayaan wakaf, ada beberapa pihak yang terlibat. Pertama, orang yang mewakafkan harta tersebut. Kedua, Majlis Agama Islam (MAIN) yang menjadi pemegang amanah tunggal *(so trusty)*. Ketiga, pihak yang diberi status sebagai *mutawalli* atau pihak yang bekerjasama dengan MAIN. Harta yang hendak dibiayai hendaklah meliputi beberapa mekanisme." (FA003, 2016).

Menurut informan FA003, harta wakaf yang diwakafkan mestilah tertakluk kepada rukun wakaf. Rukun ialah sesuatu yang menyebabkan kesempurnaan tindakan atau perbuatan. Bagi menjadikan sesebuah harta yang diwakafkan itu sah, maka tindakan tersebut harus mematuhi rukun wakaf yang terdiri daripada empat perkara iaitu pewakaf, harta yang diwakafkan, penerima wakaf dan akad atau lafaz wakaf (Nordin & Zainuddin, 2023). Apabila harta yang diwakaf memenuhi keperluan rukun wakaf, maka harta wakaf tersebut boleh diuruskan oleh pemegang amanah wakaf tanpa sebarang masalah berbangkit.

Justeru itu, maklum balas daripada informan FA003 membuktikan bahawa setiap elemen berkait rapat. Sekiranya seorang pewakaf yang terdiri daripada kalangan masyarakat telah berniat untuk mewakafkan hartanya, maka perlulah dia mengikut prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak yang diberi autoriti untuk menguruskan harta wakaf tersebut iaitu MAIN jika di Malaysia agar tanah wakaf tersebut dapat dimanfaatkan sekali gus akan memberi kebaikan kepada penerima wakaf yang tergolong dalam rukun wakaf. Hal ini akan menjadikan amalan berwakaf yang telah dilakukan akan mencapai titik kesempurnaan. Maka, pembangunan juga dapat diteruskan dengan pembangunan yang terbaik ke atas tanah wakaf am ini.

Pendaftaran hartanah wakaf yang standard dan selaras di setiap negeri akan memudahkan pewakaf untuk mewakafkan tanah, memudahkan MAIN mengendalikan urusan pendaftaran tanah wakaf dan memberikan gambaran yang positif bahawa Islam mementingkan kemaslahatan ummah dan bukan bertujuan untuk menyusahkan (Cheah et al., 2017a). Oleh yang demikian, isu berkaitan pendaftaran tanah wakaf ini perlu diberi perhatian yang khusus bagi memastikan pembangunan hartanah wakaf tidak terbantut atau terhenti di tengah jalan sahaja.

Masalah pendaftaran pemilikan hartanah wakaf merupakan antara isu yang sering kali dibincangkan oleh para sarjana dan penyelidik. Menurut Kanun Tanah Negara (KTN), tiada peruntukan khas untuk pendaftaran tanah wakaf. Oleh itu, tanah wakaf perlu didaftarkan seperti mana tanah-tanah yang lain mengikut undang-undang yang tertakluk di bawah KTN (Rohayati Hussin, 2015). Oleh sebab pendaftaran hartanah wakaf adalah mengikut MAIN setiap negeri maka tiada peraturan yang standard dan tiada penyelarasan dalam mendaftarkan hartanah wakaf tersebut.

Universiti Utara Malaysia

Tanpa penyelarasan dan standard tertentu, pendaftaran hartanah wakaf telah membawa kepada kewujudan pelbagai borang yang dibuat dan disediakan oleh pihak MAIN bagi mendaftarkan hartanah tersebut (Sayuti Ab Ghani, 2011). Hartanah wakaf yang tidak didaftarkan sukar untuk dimajukan kerana dikhuatiri akan menimbulkan konflik di kemudian hari. Tuntasnya, setiap faktor yang meliputi faktor pentadbiran hartanah wakaf dilihat mampu untuk diberi penambahbaikan agar KPPTW dapat dilestarikan dengan pembangunan yang produktif sekali gus dapat memartabatkan lagi instrumen wakaf .

4.9.4 Rumusan Perbincangan Cabaran Perlaksanaan Instrumen Wakaf

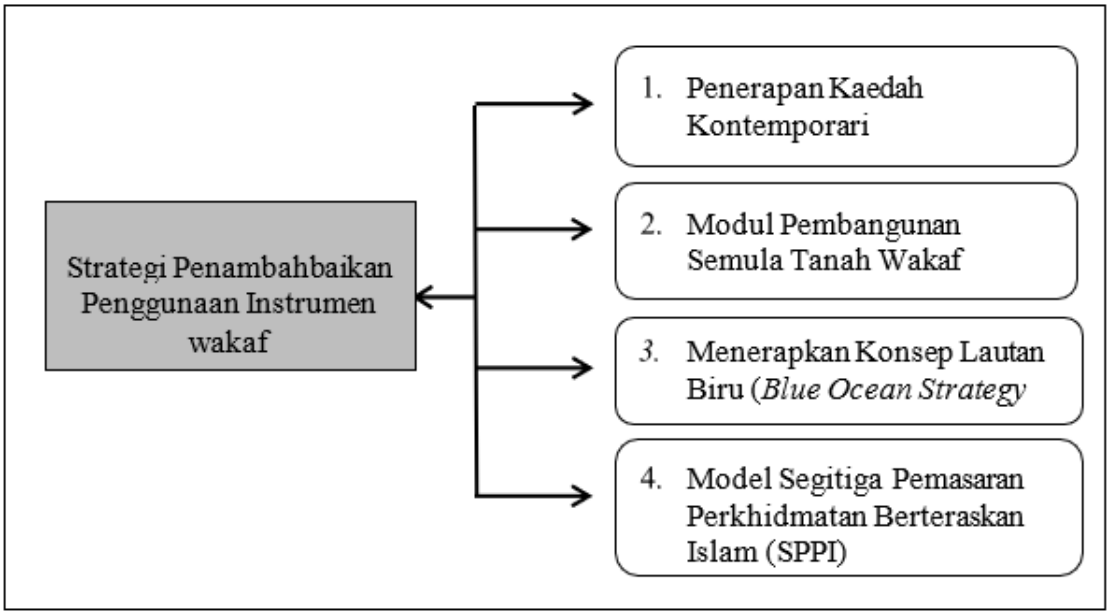
Secara keseluruhannya, cabaran dalam perlaksanaan instrumen wakaf mempunyai lapan faktor dan telah dibincangkan dalam tiga kategori iaitu faktor geografi dan jenis tanah wakaf, faktor perundangan hal ehwal wakaf dan faktor pentadbiran hartanah wakaf. Kategori faktor geografi dan jenis tanah wakaf yang meliputi faktor lokasi kedudukan tanah merupakan faktor yang mewakili peratusan yang tertinggi iaitu sebanyak 78%. Hal ini berdasarkan kepada maklum balas dan pandangan yang telah diberikan oleh para informan. Pandangan yang telah dikemukakan ini dilihat selari dengan dapatan kajian yang dilakukan oleh beberapa pengkaji seperti Rohayati Hussin dan Rusnadewi Abdul (Farhana & Azman, 2019)

Dapatan kajian melalui perbincangan ini turut mengakui kajian oleh (Jabatan Wakaf Zakat dan Haji, 2010) yang mana kajian tersebut turut mendapati terdapat lima cabaran yang perlu dihadapi iaitu berkaitan syarat pajakan tanah wakaf, pecerobohan tanah wakaf yang dijadikan penempatan setinggan, kesedaran masyarakat yang masih rendah, dana yang terbatas dan pembangunan wakaf di arus perdana. Tuntasnya, cabaran yang diperolehi daripada analisis ini dilihat masih meliputi aspek dan faktor cabaran yang

hampir sama. Sebenarnya, banyak pihak perlu berganding bahu agar pembangunan tanah wakaf dapat dibangunkan dengan efisien dengan kaedah pembiayaan yang sesuai. Kerjasama dan toleransi pihak terbabit sekurang-kurangnya dapat meringankan beban pemegang amanah untuk melaksanakan amanah yang dipikul agar manfaat wakaf dapat berterusan untuk kebaikan semua pihak. Oleh itu, beberapa strategi untuk dicadangkan oleh informan bagi memastikan kekangan yang masih wujud ini dapat dielakkan sekali gus dapat memartabatkan wakaf.

4.10 Strategi Penambahbaikan Penggunaan Instrumen Wakaf

Wakaf merupakan satu daripada instrumen perolehan dan pengagihan hasil negara Islam. Wakaf sepatutnya perlu dilihat secara dekat bagi memastikan manfaat yang ada pada setiap harta wakaf dapat dimanfaatkan oleh setiap ummah. Justeru itu, beberapa strategi telah dikenal pasti boleh dipertimbangkan dan dilaksanakan bertujuan untuk membaiki dan memproduktivikan lagi pembangunan harta wakaf yang sedia ada. Setiap strategi yang dikemukakan ini adalah melalui maklum balas yang telah diberikan oleh para informan menerusi temu bual yang telah dilaksanakan. Setelah dianalisis secara mendalam berdasarkan kepada cadangan dan pandangan daripada temu bual bersama informan, dapat disimpulkan beberapa strategi yang boleh dijadikan panduan dalam memastikan pembangunan tanah wakaf khususnya dapat dilakukan dengan lebih produktif. Strategi yang dicadangkan antara adalah seperti Rajah 4.3:



(Sumber: Temu bual Informan, 2021 & Analisis PAV9)

Berdasarkan kepada Rajah 4.3, terdapat empat cadangan yang telah dikemukakan oleh informan. Empat cadangan yang dibincangkan ini adalah dapatan melalui analisis yang dilakukan berdasarkan proses analisis melalui bantuan PAV8. Proses penetapan setiap cadangan strategi tersebut telah dilakukan melalui proses *"codes"* melalui tema yang telah ditetapkan mengikut kepada *"quote"* daripada maklum balas yang telah diperolehi melalui transkrip selepas proses temu bual dilakukan.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, strategi penambahbaikan penggunaan instrumen wakaf yang boleh dilaksanakan melalui cadangan informan adalah, pertama, penerapan kaedah kontemporari, kedua modul pembangunan semula tanah wakaf, ketiga pula dicadangkan penerapan kaedah Strategi Lautan Biru *(Blue Ocean Strategy)* dan terakhir yang keempat pula ada dicadangkan satu model Segitiga Pemasaran Perkhidmatan Berteraskan Islam (SPPI) sebagai salah satu langkah penambahbaikan.

Secara lebih jelas, setiap cadangan yang dikemukakan adalah seperti penjelasan di bawah.

4.10.1 Penerapan Kaedah Kontemporari

Keperluan agar konsep wakaf diimplementasikan dalam suatu struktur yang bersifat kontemporari bagi tujuan pengumpulan dana untuk membiayai pembangunan aset-aset wakaf yang terbiar adalah satu pendekatan yang relevan. Aplikasi wakaf dalam bentuk yang lebih moden khususnya dalam bentuk harta alih seperti wakaf tunai wajar diteroka. Hal ini juga bertepatan dengan dapatan kajian yang turut memperakui bagi memperluas amalan berwakaf terutamanya bagi meningkatkan kefahaman masyarakat bahawa harta wakaf tidak lagi terhad dalam konteks tanah-tanah kubur, masjid dan madrasah yang memerlukan kawasan tanah yang luas. Malah penerapan budaya dan fahaman barat bahawa produk-produk Islam tidak sesuai digunakan dalam konteks masyarakat moden pada hari ini juga dapat dikikis (Junaidi & Kharir, 2020).

Universiti Utara Malaysia

Justeru, sudah tiba masanya agar sistem pengurusan aset wakaf turut dibangunkan secara dinamik agar setanding dengan sistem kewangan Islam kontemporari. Sehubungan itu, pendekatan yang bersifat kontemporari dilihat sebagai salah satu langkah yang boleh diketengahkan dalam penerapan KPPTW yang lebih holistik. Setiap kaedah yang dikemukakan adalah berdasarkan maklum balas informan. Hal ini bersesuaian dengan pandangan informan yang menyatakan bahawa:

> "Kaedah lain yang boleh digunakan bagi mempelbagaikan sumber wakaf masa kini adalah dengan menggunakan instrumen sukuk. Instrumen ini merupakan salah satu kaedah yang banyak diperkatakan oleh penyelidik masa kini dalam kertas kerja berkaitan wakaf masing-masing. Malaysia merupakan penerbit bon terbesar sukuk dalam sistem perbankan dan kewangan Islam global." (FA004, 2021).

Informan FA004 menjelaskan bahawa dalam usaha untuk memantapkan lagi pembangunan tanah wakaf di Malaysia, kaedah pembiayaan seperti sukuk mungkin sesuai untuk diketengahkan di Malaysia bersesuaian dengan kedudukan Malaysia sebagai penerbit bon terbesar sukuk dalam sistem kewangan dan perbankan. Oleh hal demikian, kaedah pembiayaan ini dilihat berpotensi dan memberi lebih banyak peluang penjanaan dana. Cadangan informan seterusnya juga dilihat bersetuju untuk menerapkan kaedah pembiayaan melalui sukuk. Hal ini berdasarkan penyataan beliau:

> "Sukuk juga merupakan instrumen penting dalam pembiayaan projek dan wujud dalam kaedah *musyarakat*, *murabahat*, *ijarat*, *istisna'* dan *bay' bithaman ajir* (BBA). Di peringakat antarabangsa, hanya dua negara sahaja yang menggunakan sukuk iaitu Arab Saudi (sukuk *al- intifa'*) dan Singapura (sukuk *musyarakat*)." (FA003, 2021).

Menurut informan FA003, sukuk dilihat sesuai memandangkan kepada kejayaan dua buah negara yang telah melaksanakan kaedah ini iaitu Singapura dan Arab Saudi. Kejayaan penggunaan kaedah pembiayaan tersebut secara tidak langsung meningkatkan nilai tanah wakaf yang ada menerusi pembangunan yang produktif. Sesuai dengan cadangan perlaksanaan penerapan kaedah pembiayaan kontemporari ini secara tidak langsung selari dengan dapatan kajian melalui kajian pengkaji lepas seperti Mokhtar Ismail, Mohd. Isa Mohd. Deni, Muna Sulaiman dan Hairullfazli Muhammad Som (2015) dan Md Nurdin Ngadimon (2014) yang menyatakan bahawa pembangunan harta wakaf melalui kaedah sukuk merupakan cara terbaik membiayai projek infrastruktur wakaf yang berskala besar seperti pembinaan kompleks perniagaan dan bangunan. Ini adalah kerana instrumen sukuk boleh menyediakan beberapa keperluan modal seperti modal kerja *(working capital)* dan modal perbelanjaan *(capital expenses)* yang turut juga bergantung kepada profil aktiviti ekonomi dan risiko penerbit.

Universiti Utara Malaysia

Selain itu, penerapan kaedah pembiayaan ini juga dipersetujui melalui dapatan kajian Muhammad Alias, Fuadah Johari dan Asma Abdul Rahman (2014) yang turut memperakui bahawa penerbitan sukuk melalui dana wakaf dapat menyokong pembangunan secara berterusan dan untuk mengoptimumkan potensi sistem kewangan Islam dalam dan luar negara dan tujuan utama penerbitan sukuk adalah untuk menyediakan sokongan jangka masa panjang kepada keupayaan pembangunan dan hasilnya. Seharusnya institusi wakaf perlu memanfaatkan sebaik mungkin kepakaran yang ada di Malaysia untuk membangunkan harta wakaf kerana Malaysia telah mempunyai rangka kerja dan pengawal seliaan mengenai penerbitan sukuk serta pasaran sekunder yang cekap (Md Nurdin Ngadimon, 2014).

Maka, KPPTW melalui kaedah penerbitan sukuk dilihat sebagai salah satu potensi baru yang perlu diterokai oleh pemegang amanah harta wakaf bagi memastikan kaedah tersebut dapat diaplikasikan di Malaysia khususnya dalam melaksanakan pembangunan tanah wakaf dengan lebih produktif. Hal ini sekali gus dapat memperkasa peranan institusi wakaf di Malaysia khususnya dalam usaha ke arah memajukan aset-aset wakaf secara lebih kreatif dan inovatif amat relevan dan signifikan berdasarkan realiti serta senario semasa.

4.10.2 Modul Pembangunan Semula Tanah Wakaf

Strategi pembangunan semula tanah wakaf sebenarnya merujuk kepada pembangunan tanah wakaf menggunakan sistem teknologi maklumat yang lebih ke depan. Dalam konteks ini, terdapat maklum balas daripada informan yang menyatakan bahawa adalah penting maklumat berkaitan tanah wakaf khususnya perlu diberikan nafas baru dalam

Universiti Utara Malaysia

proses pengkalan data. Hal ini seperti yang dinyatakan oleh informan PM001 seperti di bawah:

> "Sebenarnya dalam konteks pembangunan tanah wakaf, kita perlu ada data tanah wakaf yang jelas. Sebabnya, data tanah wakaf sebenarnya belum tersusun sepenuhnya. Jadi, perlu ada satu sistem yang perlu kita fikir untuk tujuan ini." (PM001, 2021).

Berdasarkan kepada maklum balas informan di atas, keperluan kepada satu sistem yang bertujuan untuk menyusun data tanah wakaf seluruh Malaysia merupakan satu strategi baru untuk memantapkan lagi pengurusan wakaf sekali gus memberi lebih kemudahan dalam mengenal pasti tanah wakaf yang sesuai untuk dibangunkan dengan menggunakan kaedah pembiayaan yang bersesuaian. Justeru itu, penekanan yang telah diberikan oleh informan ini juga mencadangkan seperti berikut:

> "Daripada segi taburan tanah wakaf, strategi yang berkesan pada pandangan saya yang boleh diaplikasikan adalah dengan wujudkan satu sistem. Mungkin boleh kita gunakan sistem maklumat geografi (GIS) untuk lebih sistematik." (PM001, 2021).

Merujuk kepada cadangan yang telah dikemukakan oleh informan PM001 di atas, usaha untuk mewujudkan sistem GIS dilihat sebagai satu pendekatan baru dalam mematapkan pengkalan data berkaitan wakaf khususnya melibatkan data taburan tanah wakaf. Dalam usaha ini sebenarnya, pihak MAIN telah berusaha mewujudkan pelbagai pendekatan holistik melalui kerjasama dengan pihak JAWHAR dalam mewujudkan satu model pembangunan tanah wakaf. Hal ini turut diakui oleh informan seperti di bawah:

> "Kita pernah mengikuti kursus yang telah dilakukan oleh pihak JAWHAR bertujuan bagi urusan pengkalan data tanah wakaf. Setiap MAIN hantar wakil. Jadinya, kita sememangnya sedang berusaha untuk pengurusan yang lebih efisien." (FA002, 2021).

Selain itu, keperluan untuk mewujudkan satu model pembangunan tanah wakaf adalah menerusi Sistem e-Wakaf. Menerusi sistem yang telah dirancangkan ini telah memberi pembaharuan dalam pengurusan wakaf. Tujuannya adalah sebagai satu usaha memantapkan sistem pengkalan data wakaf. Sistem ini adalah singkatan untuk Sistem Pengurusan Maklumat Wakaf Bersepadu (SPMW) telah dilancarkan pada peringkat

nasional yang terdiri dari empat sub-sistem iaitu Portal Pengurusan Maklumat Wakaf, Sistem Pengurusan Maklumat Wakaf, Sistem Antara Muka Maklumat Wakaf dan Pusat Data Wakaf. Sebagai perintis, empat MAIN telah bekerjasama dengan JAWHAR untuk melaksanakan SPMW iaitu Majlis Agama Islam Negeri Sembilan (MAINS), Majlis Agama Islam Melaka (MAIM), Majlis Agama Islam Kelantan (MAIK) dan Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP).

Selain itu, dalam usaha yang lain, pihak MAIN seperti Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAIJ) juga telah memperkenalkan satu sistem yang dapat memudah urus tadbir tanah wakaf dengan lebih berkesan, tersusun, lengkap dan pantas dalam carian sesuatu tanah wakaf. MAIJ telah membina satu sistem yang dipanggil sistem e-Tanah pada tahun 2009. Sistem ini menjalankan operasi di atas talian (online) dan boleh diakses dengan mudah. Melalui sistem ini, maklumat seperti maklumat tanah, keluasan tanah, tanah yang sudah mempunyai geran, bilangan tanah mengikut hujah wakaf dan lain-lain dapat diakses. Namun, dalam usaha untuk memastikan sistem ini dapat beroperasi dengan baik, penambahbaikan perlu dilakukan agar sistem pembangunan semula tanah wakaf dapat dilakukan dengan kaedah yang lebih efisien.

Universiti Utara Malaysia

4.10.3 Menerapkan Konsep Strategi Lautan Biru *(Blue Ocean Strategy)*

Secara umumnya, Strategi Lautan Biru Kebangsaan atau *National Blue Ocean Strategy* (NBOS) merupakan suatu revolusi dalam strategi perniagaan dan inisiatif dalam usaha membangunkan sistem ini, tidak dapat dinafikan terdapat beberapa kekangan iaitu kesukaran memadankan kod-kod yang digunakan di MAIN yang telah pun menggunakan sistem dengan keperluan JAWHAR untuk mengambil kira keperluan semua pihak seumum mungkin. Ini termasuklah kod-kod Status Tanah, Kegunaan Tanah, dan lain-

lain. Akhirnya, kod-kod dari Sistem Bank Tanah MAIK dijadikan sebagai asas untuk mendefinisikan kod-kod. Kedua, Penyeragaman Struktur Data Tanah melalui sistem e-Wakaf telah cuba menyeragamkan struktur data tanah berdasarkan struktur dan peristilahan dan tafsiran yang diguna pakai oleh negeri-negeri masing-masing. Sebagai contohnya, keluasan menggunakan pelbagai unit ukuran: meter persegi, kaki persegi, ekar, ekar dan depa, hektar, rod dan pole dan sebagainya (Diakses melalui laman web www.utusan.com © Utusan Melayu (M) Bhd pada 15 Julai 2017).

Konsep NBOS ini telah diilhamkan oleh Profesor W. Chan Kim dan Profesor Renée Mauborgne dengan tujuan untuk membekalkan satu cara yang kreatif dan sistematik dalam mewujudkan nilai tinggi dengan kos rendah (Md Zabri & Mohammed, 2018). Pendekatan baru ini telah diambil oleh Perdana Menteri Malaysia ketika itu, Dato' Sri Mohd Najib Tun Hj Abdul Razak untuk diadaptasi dan dilaksanakan oleh kerajaan. Melalui NBOS, lebih 80 kementerian dan agensi berkolaborasi dalam global bagi menggabungkan kreativiti dan inovasi dalam perancangan perniagaan dan operasi bagi menguasai pasaran yang tidak terbatas. Sebenarnya, strategi melalui pendekatan NBOS ini telah wujud dalam perlaksanaan penggunaan instrumen wakaf sebagai salah satu usaha pihak kerajaan bagi mengatasi masalah kekurangan dana untuk membangunkan tanah wakaf. Hal ini dapat dibuktikan melalui penyataan informan PA002 yang menjelaskan bahawa:

> "Dalam usaha untuk membangunkan tanah wakaf, sebenarnya telah wujud pelbagai usaha. Jika dilihat kepada strategi, kita telah ada usaha sama dengan pelbagai agensi. Pihak JAWHAR juga telah melaksanakan usaha lain untuk mencari dana alternatif bagi membiayai projek pembangunan hartanah wakaf, antaranya mengadakan kerjasama. Kerjasama tersebut telah dijalankan dalam banyak kaedah antaranya adalah melalui kaedah Strategi Lautan Biru

Universiti Utara Malaysia

> Kebangsaan (NBOS) dengan syarikat berkaitan kerajaan (GLC), korporat, syarikat swasta dan institusi kewangan." (PA002, 2021).

Penjelasan informan PA002 di atas, membuktikan bahawa pendekatan melalui strategi ini telah dilaksanakan oleh JAWHAR sebagai satu langkah untuk memantapkan lagi pengurusan dan pentadbiran wakaf terutamanya melibatkan aspek pembangunan tanah wakaf. Oleh yang demikian, cadangan informan PA003 agar strategi ini digunakan sebagai salah satu mekanisme baru dalam membangunkan, merangka dan melaksanakan inisiatif-inisiatif Strategi Lautan Biru yang kreatif dan bersifat transformatif kepada negara. Sebagai contoh, prasarana luar bandar dibina dengan lebih pantas, sukarelawan belia digerakkan untuk usaha-usaha pembangunan bangsa, negara dan masyarakat bandar serta luar bandar mendapat manfaat daripada akses yang lebih luas kepada peluang ekonomi, sosial dan pendidikan.

NBOS kini merupakan titik fokus kepada usaha-usaha transformasi kerajaan dan berfungsi sebagai tunjang integrasi dan sintesis program-program lain seperti Rancangan Malaysia Ke-10 (RMK-10), Program Transformasi Ekonomi (ETP) dan Program Transformasi Kerajaan (GTP). Kejayaan NBOS membantu merangsang pertumbuhan yang pesat dan mampan di Malaysia serta mewujudkan masyarakat berpendapatan tinggi dan harmoni (Diakses melalui laman sesawang http://www.infra.gov.my pada 20 Julai 2017). Dalam konteks pembangunan wakaf, penerapan konsep melalui strategi ini dilihat bersesuaian kerana secara jelas konsep ini memberi kebaikan dalam usaha untuk mentransformasikan kepelbagaian pembangunan walaupun melibatkan harta tanah wakaf adalah dilihat sebagai satu cadangan yang relevan. Pandangan informan PA003 adalah seperti berikut:

> "Jadi, saya rasa kita perlu ada satu mekanisme baru. Kita boleh menggunakan kaedah *Blue Ocean Strategy* seperti gotong royong.

> Contohnya, hari ini bila universiti perlu membuat wakaf dan mencari dana wakaf, maka akan timbul unsur selfish. Jadi, pendekatan baru perlu dibuat. Kita buat kerja baik maka modus operandi juga perlu baik. Pada saya kaedah kerja yang terbaik adalah menggunakan kaedah jemaah." (PA003, 2016).

Berdasarkan kepada maklum balas daripada informan PA003, dinyatakan bahawa strategi ini boleh digunakan dan diaplikasikan terutama dalam mewujudkan kerjasama untuk memartabatkan lagi institusi wakaf ini. Peranan pemimpin dalam setiap organisasi yang berkaitan dengan pengurusan wakaf perlulah digembleng untuk memastikan usaha membangunkan wakaf dilaksanakan dengan cara yang betul bertepatan dengan syariat Islam bahawa berwakaf itu adalah suatu amalan kebajikan yang dituntut.

Oleh yang demikian, pendekatan dan strategi perlu disesuaikan dalam konteks sedemikian, setiap organisasi dan institusi wakaf perlu mengubah suai corak amalan pengurusannya kerana sistem pengurusan tradisional yang berpusat dan birokratik tidak lagi sesuai dengan tuntutan pengurusan moden era globalisasi yang sarat dengan persaingan. Penciptaan inovasi baru perlu diketengahkan agar pembangunan harta wakaf dapat mencapai titik keseimbangan bersesuaian dengan zaman. Strategi Lautan Biru yang menetapkan pencarian ruang pasar yang tiada persaingan sangat sesuai diaplikasikan dalam kepimpinan institusi wakaf dan pengurusan.

Universiti Utara Malaysia

4.10.4 Model Segitiga Pemasaran Perkhidmatan Berteraskan Islam (SPPI)

Pengenalan kepada model SPPI ini telah diperkenalkan dan dijadikan sebagai satu cadangan yang dikemukakan oleh seorang informan daripada hasil temu bual yang telah dilakukan. Model SPPI merupakan satu penilaian semula daripada dua elemen pemasaran yang ada dalam komponen Segi Tiga Pemasaran Perkhidmatan (SPP). Hal ini yang melibatkan elemen manusia dan campuran pemasaran. Dalam konteks ini,

dicadangkan perlaksanaan model SPPI dalam pengurusan pembangunan harta wakaf berdasarkan konsep SPPI itu sendiri yang bertunjangkan tasawwur Islam (Dzul Ashari & Hamzah, 2017). Berdasarkan kepada pendekatan ini, informan turut menjelaskan bahawa:

> "Wakaf adalah produk yang tidak nampak *(intangible product)*. Dia dikira produk servis. Dan *unsorted product* (produk yang tidak boleh dicari) Begitu juga kita ingin jadikan pada wakaf sebagai satu produk yang boleh menjamin sesuatu yang beri kebaikan dengan konsep pemasaran." (PA001, 2021).

Berdasarkan maklum balas informan PA001 di atas, dijelaskan bahawa wakaf merupakan satu instrumen yang bersifat tidak nampak di mana satu tindakan serta perbuatan yang menjurus kepada sifat dalaman seseorang untuk kesanggupan melakukannya. Namun begitu, dijelaskan lagi bahawa konsep pemasaran boleh diadaptasi dalam perlaksanaan wakaf dengan pendekatan model SPPI di mana falsafah pemasaran itu sendiri yang semestinya bertunjangkan kepada tauhid. Selain itu, elemen syariah dan akhlak akan bertindak sebagai garis panduan dalam memastikan keseluruhan bahagian dapat berfungsi dengan baik. Menurut informan lagi menjelaskan bahawa:

Universiti Utara Malaysia

> "Pada hemat saya, dengan penggunaan dan pengaplikasian model SPPI ini akan dapat membantu para pengurus institusi wakaf khususnya MAIN dalam menangani isu dan cabaran membangunkan harta wakaf baik yang sedia ada mahupun pewujudan wakaf-wakaf baru melalui kaedah kontemporari seperti wakaf tunai, wakaf saham dan wakaf korporat." (PA001, 2021).

Berdasarkan kepada penjelasan informan PA001 lagi, pendekatan modul SPPI dapat memberi satu pembaharuan di mana dengan pendekatan ini dapat memberi peluang penyertaan masyarakat khususnya untuk berwakaf dan ini boleh dilakukan dengan memberi penekanan bukan sahaja dalam interaksi *(moment of truth)* antara pekerja MAIN dan pewakaf (pemasaran interaktif) tetapi juga melibatkan hubungan antara

MAIN dengan pekerja (pemasaran dalaman) dan hubungan antara MAIN dan pewakaf (pemasaran luaran). Oleh hal demikian, pemasaran Islam yang bertunjangkan tauhid (akidah) serta dilaksanakan mengikut garis panduan yang ditetapkan syariah (fikah) dan akhlak (tasawwur) boleh digunakan sebagai mekanisme atau strategi bagi membangunkan semula institusi berteraskan Islam termasuk institusi wakaf (Johari et al., 2015) .

Secara rumusannya, cadangan strategi melalui model SPPI ini dilihat dapat digunakan sebagai salah satu strategi oleh pengurus-pengurus wakaf untuk mewujudkan hubungan jangka panjang dengan pewakaf dan bakal pewakaf. Isu yang melibatkan masalah pengurusan, kekurangan dalam pelbagai bidang kepakaran, kemahiran dan kewangan akan dapat dilihat dengan lebih jelas melalui model ini.

Malah isu penyertaan dan penglibatan masyarakat dalam aktiviti berwakaf yang selama ini menjadi halangan dalam usaha pembangunan tanah wakaf juga dapat diselesaikan menerusi penggunaan model SPPI ini. Justeru itu, strategi ini dilihat relevan untuk dilaksanakan dalam memastikan penggunaan instrumen wakaf terus dapat dilaksanakan dengan pelbagai kaedah yang produktif untuk memastikan pembangunan tanah wakaf dapat dilakukan dengan holistik sekali gus dapat menyelesaikan segala cabaran yang wujud daripada faktor-faktor seperti yang telah dibincangkan dalam huraian kajian ini.

4.11 Sorotan pembinaan model RMB menggunakan instrumen wakaf *(Case Study)*

Model RMB menggunakan instrumen wakaf amat luas, ia meliputi bukan sahaja wakaf am tetapi ia juga wakaf khas. Hal ini kerana dalam melestarikan pembangunan model wakaf terdapat beberapa perkara yang harus diberikan perhatian.

4.11.1 Model Amalan Terbaik *(Best Practice)* Pembangunan Harta Tanah Wakaf UDA Land (North) Sdn Bhd

Melalui konsep *"The Best Practice"* di dalam pembangunan harta wakaf UDA Land (North) Sdn Bhd merupakan salah satu teknik yang kosisten bagi memperoleh hasil yang baik digunakan sebagai penanda aras bagi sesuatu pelaksanaan. Hal ini menggambarkan sebuah proses merancang dan serta mengikut standard. Malah, model amalan terbaik ini merupakan sebuah kaedah unuk mencapai kesempurnaan didalam menjayakan sesebuah pelaksanaan.

Selain daripada itu,(Omar et al., 2018) dan (Raadiyah Abdullah, 2020) telah melihat kepada pembangunan wakaf Seetee Aisah di Pulau Pinang. Pembangunan yang dijalankan oleh MAINPP dengan kaedah musyarakah bersama UDA Land North Bhd ini berjaya memproduktifkan tanah wakaf Seetee Aisah. Mereka mendapati bahawa kaedah musyarakah (usahasama) ini berjaya dilaksanakan dengan kepakaran yang ada oleh pihak pemaju.

Universiti Utara Malaysia

Namun begitu, berbeza dengan (Arifson, 2020) dan (Liu & Ong, 2021) yang cuba mengenal pasti risiko yang wujud kaedah musyarakah ini dilaksanakan setelah pembinaan Taman Perumahan Wakaf Seetee Aisah ini selesai. Berdasarkan dapatan, risiko yang akan muncul ialah pemajak gagal membuat pembayaran mengikut kontrak, tuntutan oleh waris, status pemajakan selepas pemajak meninggal dunia dan lain-lain.

4.11.2 Pemilik Tanah Mewakafkan Tanah

Berdasarkan pendaftaran tanah wakaf oleh MAIN mendapati bahawa tiada peraturan yang standard atau tiada penyelarasan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Majlis Agama Islam Negeri. Walaupun tiada penyelarasan dalam aspek pendaftaran

tanah wakaf yang dilakukan oleh pihak majlis, tetapi aspek pendaftaran tanah wakaf tetap dilakukan oleh mereka dan amalan yang telah dilakukan tidak menyalahi peraturan tanah negara iaitu mengikut sebagaimana yang telah diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56). Dengan tiadanya penyelarasan di antara negeri-negeri mengenai pendaftaran tanah wakaf ini menyebabkan terdapat pelbagai borang yang dibuat dan disediakan oleh pihak Majlis untuk mendaftarkan tanah wakaf di peringkat Majlis.

Pendaftaran melalui pindah milik ini merupakan salah satu bentuk pendaftaran yang digunakan oleh pihak Majlis Agama Islam Negeri. Secara keseluruhannya pendaftaran tanah wakaf melalui proses pindah milik ini adalah sama kerana mereka berpandukan kepada kaedah pendaftaran yang telah ditetap oleh pejabat tanah. Cuma yang berbeza ialah proses pendaftaran yang dilakukan oleh setiap Majlis Agama Islam sebelum pengisian Borang 14A terutamanya dalam soal penggunaan borang yang disediakan oleh MAIN. Di bawah, penulis merumuskan proses pendaftaran melalui pindah milik daripada permulaan sehingga tamat proses pendaftaran.

Universiti Utara Malaysia

4.11.3 Memohon MAIN Menjadi Pemegang AmanahTunggal

Semua harta wakaf perlu dimanfaatkan oleh pemegang Amanah dengan menyalurkan harta wakaf tersebut kepada pihak yang memerlukan. Segala pengurusan harta wakaf adalah dibawah tanggungjawab Majlis Agama Islam Negeri (MAIN),limitasi penyelidikan ini sebagai contoh Majlis Agama Islam Johor (Johor) merupakan pemegang amanah tunggal bagi menjayakan serta menyahut belanjawan 2023 pada Februari 2023 wakaf madani . MAIN merupakan pemegang amanah kepada tanah dan harta wakaf yang telah diwakafkan dari pelbagai pihak. Dari aspek perundangan, MAIN menjadi Pemegang Amanah tunggal bagi semua hartanah wakaf. Ini bermakna seluruh perkara

yang berkaitan hal ehwal wakaf sama ada Wakaf Khas atau Wakaf Am adalah di bawah pengurusan MAIN.

Peruntukan ini adalah penting bagi memastikan penyelewengan dalam pengurusan tidak berlaku dan kawalan serta pembangunan dapat dijalankan dari masa ke semasa. Keseluruhannya Enakmen bagi setiap negeri-negeri di Malaysia telah meletakkan Majlis sebagai pemegang amanah tunggal terhadap harta wakaf sama ada bagi wakaf am atau wakaf khas. Walau bagaimanapun, wujud ketidakseragaman dalam menetapkan peranan Majlis. Misalnya di Negeri Selangor dan Kelantan, Majlis adalah Nazir tunggal bagi harta wakaf. Sementara di Negeri Perak, Majlis adalah pemegang amanah tunggal manakala di Negeri Terengganu, Majlis adalah sebagai pengawal tunggal bagi wakaf.

Jika dilihat sepintas lalu ternyata jika Nazir sebagai pemegang amanah dan pengawal maka peranan Majlis adalah tidak sebegitu dominan. Oleh itu, masih ada ruang lagi untuk waqif melantik pengurus wakafnya sendiri, misalnya wakaf sesebuah masjid dikendalikan oleh Jawatankuasa Wakaf Masjid tersebut, tetapi segala perkembangan dan kewangan dipantau oleh Majlis. Sebaliknya apabila dinyatakan pemegang amanah tunggal maka Majlis menjadi begitu dominan. Tujuan pelantikan Majlis Agama Islam sebagai pemegang amanah tunggal harta wakaf ini adalah untuk memastikan wakaf diurus tadbir dengan baik, efisien sehingga dapat menjana hasil yang lumayan dan dapat dimanfaatkan oleh benefisiarinya ataupun tujuan-tujuan kebajikan sama ada yang telah ditentukan atau tidak ditentukan oleh pewakafnya.

Apa yang penting sekali pelantikan Majlis Agama Islam Negeri ini adalah untuk mengelakkan daripada pelbagai masalah yang timbul melalui pelantikan pemegang amanah persendirian yang dibuat oleh pewakaf sebelum ini. Sikap pemegang amanah

persendirian yang tidak amanah serta campur tangan ahli waris telah menyebabkan kehilangan harta dan status wakaf yang seterusnya menyimpang daripada tujuan asalnya dan bertentangan pula dengan prinsip undang-undangnya. Dengan keadaan ini sudah pasti Majlis Agama Islam Negeri berupaya menguruskan serta mentadbir harta wakaf di setiap negeri dengan lebih berkesan dengan tanpa adanya halangan serta sekatan daripada individu-individu mahupun badan-badan tertentu.

4.11.4 Membuat Cadangan Pembangunan Tanah Wakaf

Bagi memproduktifkan lagi tanah wakaf, pemegang amanah harus mengambil inisiatif agar dapat memberi manfaat kepada pewakaf serta ummah itu sendiri. Antara inisiatif yang diambil iaitu dengan menjadikan pelaburan hartanah terhadap harta wakaf dapat dibuat dengan cara pembinaan bangunan secara komersil seperti pasar raya, tempat penginapan (hotel) dan juga taman perumahan (Hydzulkifli dan Asmak, 2012). Oleh itu, dengan memberi fokus kepada industri perumahan, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang berusaha dengan kerjasama UDA Holding Bhd telah membina projek perumahan di atas tanah wakaf Setee Aisah iaitu Taman Perumahan Wakaf Setee Aisah. Walaupun kebanyakan negeri mengalami kekurangan dana untuk membangunkan tanah wakaf, MAIN membuktikan bahawa inisiatif kerjasama antara MAIN dan pihak UDA berjaya menjadi model dalam dalam membangunkan tanah wakaf untuk kediaman di Pulau Pinang.

4.11.5 Wujudkan Pembangunan Usahasama Dengan Pemaju

Kajian pembangunan wakaf di Negeri Johor pula dilakukan oleh (Raadiyah Abdullah, 2020). Kajian ini mendapati pembangunan harta wakaf di Johor melibatkan agensi korporat iaitu Johor Corporation (JCorp). Kepakaran yang ada pada agensi korporat ini

diterjemahkan kepada pembangunan harta wakaf ini membantu peningkatan ekuiti orang Islam di Negeri Johor. Anak syarikat JCorp iaitu WanCorp menguruskan saham wakaf di Negeri Johor bagi meningkatkan lagi aktiviti saham wakaf di Negeri Johor. Sementara itu, (Norliza Md Nurudin, Hairunnizam, 2018)serta kajian yang dibuat oleh (Daud et al., 2022) lebih bersifat peloporan apa yang dilaksanakan dalam pembangunan wakaf oleh MUIS, Majlis Agama Islam (MAIJ) dan Majlis Agama Islam Melaka (MAIM).

Sebagai contoh kajian (Shakor & Mashitoh, 2013) , membincangkan daripada sudut pembiayaan pembangunan projek wakaf dengan mengambil contoh Johor Corporation dan Majlis Agama Islam Singapura melalui anak Syarikatnya Warees (Wakaf Real Estate) dalam membangunkan institusi wakaf. Pengkaedahan pembiayaan pembangunan institusi wakaf sebagaimana dilaksanakan oleh Johor Corporation melalui pegangan saham anak syarikatnya serta perlaksanaan konsep musyarakah telah berjaya mengembangkan dana saham wakaf Johor melalui program klinik wakaf An-Nur. Singapura yang menggunakan kaedah sukuk musyarakah serta wakaf tunai dalam mengumpulkan dana bagi membangunkan hartanah wakaf di negara berkenaan.

Universiti Utara Malaysia

4.11.6 Perjanjian Usahasama Antara MAIN dan Pemaju

Kaedah yang dipraktikkan dalam suatu usahasama adalah beberapa orang terlibat dalam satu projek sahaja berbanding projek yang berterusan. Usahasama boleh dibentuk dengan *"special-purpose company"* oleh beberapa pihak bagi menjalankan satu projek. Pembangunan hartanah secara usahasama lazimnya melibatkan MAIN menyediakan tanah dan pemaju menyediakan kos pembinaan untuk membangunkan tanah kepada lot individu untuk dijual. Sebagai contoh, pemilik tanah masih memiliki pemilikan tanah

sepanjang pembangunan dijalankan dan hanya memindah milik tanah kepada pembeli setelah ia siap dibina.

Manakala, pemaju memperuntukkan kos pembinaan bagi projek tersebut. Setelah projek siap dan dijual kepada pembeli, setiap pihak berkongsi keuntungan mengikut sumbangan mereka dalam projek tersebut. Walaupun kelihatan secara teorinya agak mudah, tetapi zahirnya tidak. Adalah amat penting bagi terma Perjanjian Usahasama untuk tidak sesekali terlibat secara perkongsian. Perkongsian bermakna pemilik tanah (MAIN) mengambil pulangan berbentuk *'shares'* dalam syarikat pemaju. Ini kerana, ketidakadilan akan berlaku dari segi keuntungan yang diagihkan selepas projek siap dan tanggungan cukai.

Suatu bentuk kerjasama hanya boleh menjadi usahasama sekiranya kesemua pihak bertindak bersama bagi tujuan komersil tetapi bukan dalam bentuk perkongsian syarikat. Dengan kata mudah, yang dikongsi adalah produk atau *'output*' usahasama manakala dalam hartanah adalah rumah siap berbanding keuntungan. Ini kerana jika mengambil kira keuntungan, kos pembinaan boleh dimanipulasi oleh pemaju. Oleh yang demikian, sudah tentulah keuntungan yang diterima MAIN akan berkurangan.

4.11.7 Urusan Permohonan Pelan

Pada keseluruhannya amalan pendaftaran tanah wakaf kepada Majlis Agama Negeri Johor dimulai dengan satu permohonan wakaf yang akan dilakukan oleh pewakaf sendiri dengan menyatakan tujuan diwakafkan disertai dokumen-dokumen yang menyokong di atas pemilikan.

4.11.8 Pelan Pecah Sempadan

Pecah sempadan tanah bermaksud bahawa tanah yang dipegang di bawah hakmilik tetap (sama ada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah) di pecah sempadankan kepada dua atau lebih bahagian supaya tiap-tiap satunya dipegang di bawah hakmilik yang berasingan oleh tuan punya yang sama atau tuan punya bersama yang sama (Sek. 135[1]).

4.11.8.1 Peruntukan Undang-Undang

a) Seksyen 135 (1) (2)

Jika tiada apa-apa arahan bertentangan, kuasa untuk meluluskan pecah sempadan ialah Pengarah Tanah dan Galian bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar dan Pentadbir Tanah bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik pejabat tanah.

b) Syarat-syarat (Sek. 136 (1))

Pecah sempadan tanah hanya boleh diluluskan jika memenuhi syarat-syarat berikut:

1. Tidak bertentangan dengan sekatan kepentingan di mana tanah itu tertakluk.
2. Tiada bertentangan dengan undang-undang lain yang pada waktu itu berkuasa.
3. Mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Perancang.
4. Mendapat persetujuan daripada badan/pihak berkuasa tertentu.
5. Tiada hasil terhutang
6. Persetujuan daripada orang/badan yang mempunyai kepentingan tertentu atas tanah itu.

Universiti Utara Malaysia

7. Memenuhi keperluan keluasan minima bahagian yang hendak dipecah sempadan
8. Bentuk bahagian yang hendak dipecahkan itu hendaklah bersesuaian tujuan ianya dipecahkan. Memberi keperluan jalan keluar masuk untuk bahagian yang dipecah sempadan itu.

c) Bayaran (Sek. 138 (4)(a)(b))

Bayaran-bayaran yang perlu dijelaskan apabila pemohonan diluluskan ialah:

1. Bayaran upah ukur
2. Bayaran bagi menyediakan dan mendaftar hakmilik-hakmilik.

d) Pengeluaran Hakmilik (Sek. 139)

1. Apabila pemohonan pecah sempadan telah diluluskan dan pihak pemohon telah memohon untuk dikeluarkan hakmilik sementara sebagai hakmilik sambungan
2. Maka Pentadbir hendaklah mengeluarkan hakmilik sambungan sementara mengikut peruntukan dibawah seksyen 183, 186 dan 188 KTN 1965.
3. Jika pemohon tidak memohon supaya dikeluarkan hakmilik sambungan sementara, maka Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan hakmilik sambungan tetap apabila proses pengukuran telah diselesaikan.

4.11.9 Urusan Tender Dan Perlaksanaan Projek Di Tapak

UDA tidak lagi mendapat bantuan kewangan dari kerajaan. Oleh yang demikian, pembangunan secara usaha sama antara UDA dan syarikat lain adalah salah satu inisiatif bertujuan membantu UDA dalam kelangsungan operasi perniagaan. UDA komited

Universiti Utara Malaysia

memikul amanah bagi membantu bumiputera khususnya dalam pemilikan dan pembabitan mereka di kawasan bandar.

Dalam waktu yang sama, UDA juga perlu mengimbangkan antara keuntungan dan tanggungjawab bagi membantu memperkasakan golongan bumiputera. UDA juga merupakan perintis kepada pembangunan tanah wakaf di Pulau Pinang yang menjadi model pusat komersial dan kediaman pertama seumpamanya di negara ini. Pembangunan tanah wakaf memberi peluang kepada umat Islam untuk memiliki hartanah.

4.12 Cadangan Model RMB Menggunakan Instrumen Wakaf

Cadangan model hibrid wakaf merupakan cadangan bagi membangunkan RMB Negeri Johor hasil daripada kajian yang dilakukan oleh penyelidik. Model ini dibangunkan bagi membantu mana-mana institusi atau organisasi yang ingin membangunkan perumahan rumah mampu biaya Negeri Johor (RMB) berasaskan model wakaf. Antara kelebihan menggunakan model wakaf untuk tujuan pembangunan prasarana ini adalah:

Universiti Utara Malaysia

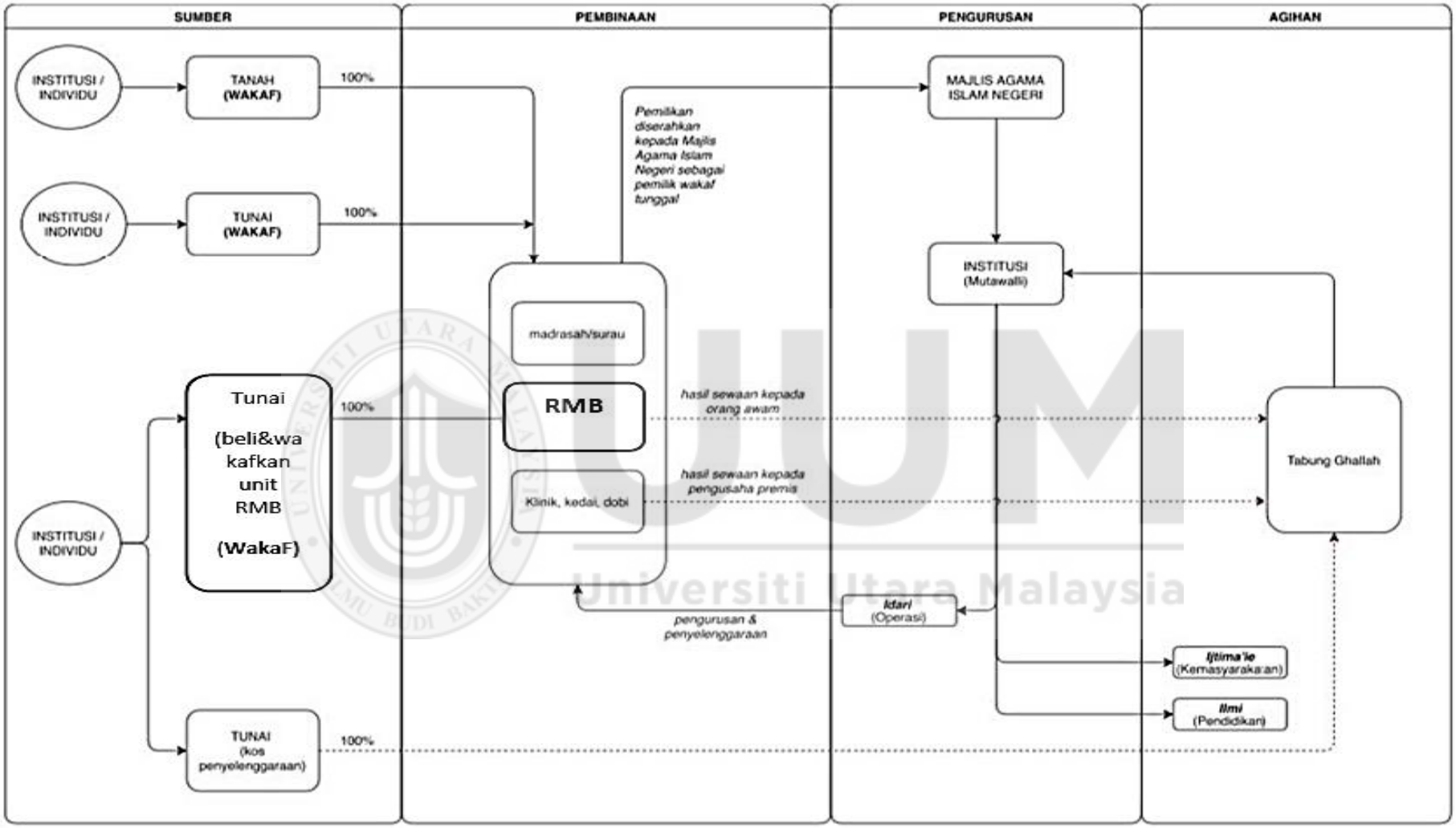
a) Konsep wakaf yang menjanjikan ganjaran pahala berterusan daripada Allah mampu menarik minat penyumbang dana untuk mewakafkan harta mereka kepada institusi wakaf.
b) Hasil manfaat wakaf yang bersifat berterusan mampu menampung kos-kos pengurusan dan penyelenggaraan harta-harta wakaf yang telah dibangunkan.

Justeru itu ,bertepatan dengan kerangka Madani, kaedah berwakaf merupakan salah satu mekanisme pengagihan semula kekayaan yang menyumbang kepada kesejahteraan sejagat.Hal ini kerana instrumen wakaf telah terbukti berjaya dalam pembinaan Menara Bank Islam di segi tiga emas Kuala Lumpur atas wakaf Ahmad Dawjee Dadabhoy yang

bernilai ratusan juta ringgit menunjukkan keupayaan sebenar sektor wakaf terhadap agenda pembangunan .Begitu juga Wakaf Seetee Aisyah dan Wakat Simpang Enam di Pulau Pinang yang bole dijadikan rujukan sebagai pusat sosioekonomi rakyat setempat. Malah Wakaf FELDA membuktikan adanya anjakan minda peneroka apabila mereka bukan lagi semata-mata golongan menerima bantuan tetapi telah mula berkongsi rezeki dengan nilai wakaf terkumpul melebihi 27 juta ringgit walaupun tabung wakaf baru ditubuhkan pada 2021. Oleh itu kajian ini juga turut mengimarahkan belanjawan Malaysia Madani 2023 dimana sebanyak RM1 billion dari syarikat swasta untuk mewujudkan wakaf madani.

4.12.1 Model Pembangunan Wakaf Lestari Rumah Mampu Biaya Negeri Johor

Bagi memudahkan perbincangan penyelidik mengenai model ini, institusi atau organisasi yang ingin membangunkan RMB ini dilabelkan sebagai Pelaksana Projek. Model pembangunan wakaf lestari RMB ini merangkumi empat fasa pembangunan iaitu fasa pengumpulan sumber dana wakaf, fasa pembinaan infrastruktur, fasa pengurusan premis dan fasa pengagihan manfaat hasil wakaf.



Rajah 4.2: Model Pembangunan Wakaf Lestari RMB

a) Fasa 1: Pengumpulan Sumber Dana

Fasa pertama melibatkan pengumpulan sumber dana untuk tujuan membiayai pembangunan RMB ini. Konsep wakaf dan juga sedekah digunakan dalam usaha untuk mendapatkan pembiayaan yang berterusan bagi memastikan kelestarian projek pembangunan RMB ini. Sumber dana wakaf terdiri daripada wakaf harta tak alih seperti tanah dan juga wakaf tunai. Sekiranya Pelaksana Projek mempunyai tanah yang ingin diwakafkan untuk projek ini, maka tanah tersebut akan diserahkan sebagai harta wakaf kepada Majlis Agama Islam Negeri yang berkenaan. Tanah ini juga boleh disumbangkan oleh institusi luar lain atau orang perseorangan sebagai tanah wakaf.

Pembangunan tanah wakaf untuk sebarang tujuan kebiasaannya akan mengambil masa yang panjang bermula dengan pengumpulan dana wakaf tunai yang akhirnya ditukar *(istibdal)* kepada aset tak alih seperti bangunan. Oleh yang demikian, bagi mempercepatkan proses pembangunan tersebut, Pelaksana Projek perlu memberi suntikan modal awal supaya pembinaan unit-unit kediaman dan prasarana yang berkaitan dapat dimulakan segera. Apabila projek pembinaan telah bermula dan perkembangan pembinaan dapat disaksikan oleh orang ramai, motivasi dalam kalangan mereka untuk menyumbang ke dalam dana wakaf tunai ini akan bertambah. Suntikan modal awal ini boleh berbentuk pinjaman tanpa faedah, sadaqah atau pun wakaf daripada Pelaksana Projek sendiri. Sekiranya ia berbentuk pinjaman tanpa faedah, pembayaran semula akan dibuat menggunakan hasil jualan unit-unit RMB. Dalam model ini, wakaf tunai boleh juga dikumpulkan melalui penjualan unit-unit kediaman warga emas kepada individu atau organisasi yang berminat.

Universiti Utara Malaysia

Dalam model ini, setiap pembeli unit-unit kediaman ini perlulah membeli dan seterusnya mewakafkan unit-unit tersebut kepada Majlis Agama Islam Negeri yang berkenaan. Pembeli/pewakaf unit-unit RMB ini boleh mendiami premis berkenaan bermula tempoh pajakan mereka. Semasa membuat pembeli unit-unit RMB ini, setiap pembeli/pewakaf perlu menandatangani satu perjanjian untuk membuat bayaran penyelenggaraan kediaman secara berkala untuk satu tempoh tertentu. Bayaran penyelenggaraan ini akan dikumpulkan juga ke dalam tabung *Ghallah* bagi tujuan pengagihan kepada kos penyelenggaraan kelak. Semasa pewakaf menyerahkan harta dan juga tunai secara keseluruhannya bagi tujuan mewakafkannya, mereka perlulah mensyaratkan (*sighah*) bahawa Pelaksana Projek adalah termasuk antara penerima manfaat wakaf *(mauquf 'alaih)* dan juga pentadbir harta wakaf (*mutawalli*) berkenaan bagi pihak Majlis Agama Islam Negeri.

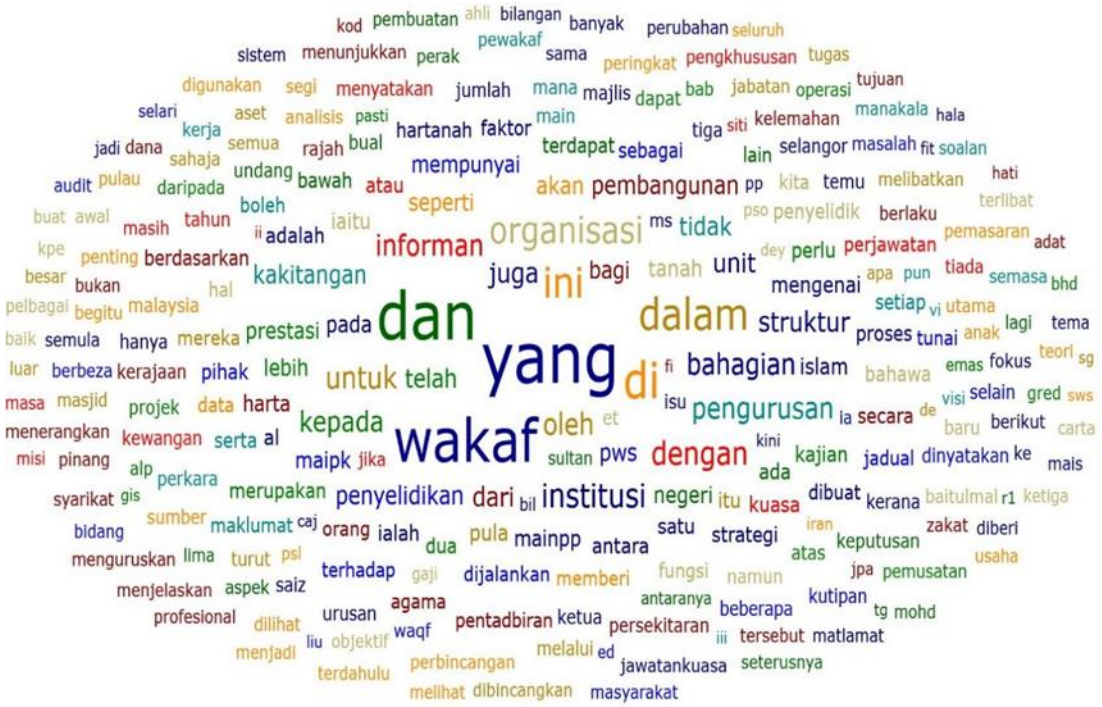
b) Fasa 2: Pembinaan Harta Wakaf

Pelaksana Projek boleh melantik kontraktor yang sesuai bagi tujuan pembinaan prasarana tersebut. Dengan adanya suntikan modal awal, projek pembinaan dapat dimulakan tanpa perlu menunggu dana wakaf tunai dikumpulkan dan mencukupi. Sepanjang projek pembinaan ini dijalankan, promosi untuk mengumpulkan dana wakaf tunai melalui penjualan unit-unit kediaman RMB tersebut boleh diteruskan sehingga semua unit kediaman tersebut dijual. Apabila semua prasarana ini siap, hakmilik tanah dan bangunan-bangunan ini (unit-unit kediaman RMB, masjid ataupun surau, dobi, pasaraya mini dan klinik) akan diserahkan sebagai harta wakaf kepada Majlis Agama Islam Negeri selaku pemegang amanah tunggal harta-harta wakaf di negeri-negeri berkaitan.

c) Fasa 3: Pengurusan Harta Wakaf

Semua harta wakaf adalah diletakhakkan kepada Majlis Agama Islam Negeri masing-masing. Walau bagaimanapun, pengurusan harta-harta wakaf tersebut boleh dilaksanakan oleh mana-mana institusi atau organisasi yang dilantik oleh pihak Majlis Negeri Johor sebagai pentadbir atau pengurus harta wakaf berkenaan. Di dalam model pembangunan wakaf lestari RMB ini, Pelaksana Projek boleh memohon untuk dilantik sebagai pentadbir atau pengurus harta wakaf tersebut berdasarkan syarat pewakaf (*sighah*) yang menetapkan bahawa Pelaksana Projek RMB dengan menggunakan instrumen wakaf adalah antara penerima manfaat wakaf dan juga pentadbir harta wakaf. Perkara ini penting bagi memastikan pengurusan dan penyelenggaraan harta wakaf berkenaan dapat dilaksanakan secara profesional. Keterbatasan kepakaran mengurus projek pembangunan dan sumber tenaga kerja yang terhad di dalam Majlis Agama Islam Negeri sering menjadi antara faktor yang merencatkan pembangunan harta-harta wakaf . Dengan adanya Pelaksana Projek sebagai pengurus atau pentadbir harta wakaf kediaman RMB ini, pengurusan pembangunan projek dapat dilakukan dengan tadbir urus korporat yang lebih baik dan profesional demi menjamin kelestarian projek pembangunan berkenaan.

Universiti Utara Malaysia



Melalui dapatan informan FA002 , penyewa RMB tidak akan terlepas dengan Akta Pengurusan Strata 2013 ialah peraturan yang diperkenalkan pada tahun 2013 untuk mengatur penyelenggaraan dan pengurusan pembangunan kediaman berstrata, seperti kondominium pangsapuri ,rumah bandar (townhose) hartanah dalam pembangunan sepunya .Tujuannya adalah untuk menggabungkan hak dan tanggungjawab penduduk, pemilik tanah dan pemaju dalam memastikan pengurusan hartanah yang sesuai, cekap, dan berterusan.

Oleh hal yang demikian,harta-harta wakaf dalam projek pembangunan ini boleh disewakan kepada orang ramai atau institusi bagi menjana pulangan daripada harta berkenaan yang dinamakan sebagai hasil manfaat wakaf. Bagi unit-unit kediaman RMB yang tidak atau belum diduduki oleh orang yang mewakafkannya, pentadbir wakaf (*mutawalli*) boleh menyewakan unit-unit kediaman terbabit kepada mana-mana individu lain. Hasil sewaan ini akan dimasukkan ke dalam tabung *Ghallah* wakaf yang akan diagihkan kemudian kepada penerima manfaat *(mauquf 'alaih).* Unit-unit komersial juga boleh disewakan kepada pengusaha-

pengusaha komersial untuk mewujudkan pasaraya mini, perkhidmatan cucian dobi dan juga klinik kesihatan. Hasil sewaan ini juga akan dimasukkan ke dalam tabung Ghallah wakaf.

d) Fasa 4: Pengagihan Manfaat Wakaf

Tabung Ghallah mengumpulkan semua tunai kos penyelenggaraan yang diperolehi daripada pembeli/pewakaf RMB, hasil sewaan RMB dan hasil sewaan lot-lot komersial. Keseluruhan dana di dalam tabung Ghallah ini akan disalurkan kepada Pelaksana Projek selaku penerima manfaat wakaf dan juga pentadbir wakaf. Sebagai pentadbir harta wakaf Pelaksana Projek berhak menggunakan dana tersebut untuk tujuan-tujuan berikut:

1. Menampung kos operasi dan penyelenggaraan harta wakaf di dalam projek pembangunan RMB.
2. Pengendalian aktiviti-aktiviti kemasyarakatan *(ijtima'ie)* di dalam projek pembangunan RMB.
3. Pengimarahan aktiviti-aktiviti atau projek pendidikan (Sebagai contoh: pembiayaan pendidikan kepada golongan asnaf).

Universiti Utara Malaysia

Secara tuntasnya cadangan dalam pelaksanaan RMB dengan menggunakan instrumen wakaf adalah satu medium yang baik bagi umat Islam untuk melibatkan diri di dalam aktiviti berbentuk keagamaan dan kebajikan bagi mendapat kebahagiaan hidup di dunia dan akhirat. Melalui kajian ini masalah ketidakcukupan RMB yang dialami di Malaysia antaranya adalah bekalan rumah yang tidak sepadan dengan permintaan. Ini berikutan kebanyakan bekalan rumah tertumpu kepada jenis rumah berharga tinggi sedangkan kadar kenaikan harga rumah melebihi kadar peningkatan pendapatan isi rumah. Ada juga pemaju perumahan juga

beranggapan membina rumah mewah mampu meraih keuntungan berlipat ganda berbanding rumah RMB.

Oleh yang demikian, masyarakat tidak mempunyai pilihan atau ketandusan pilihan untuk mendiami RMB yang selesa dan bersesuaian dengan pendapatan isi rumah. Justeru itu, dengan merancakkan dana wakaf yang dikumpulkan berupaya disalurkan kepada pihak penerima di dalam pelbagai sektor terutamanya pendidikan, kesihatan dan kebajikan awam bukan sahaja kepada umat islam sahaja tetapi yang bukan islam mampu menjadi sebahagian manfaat dari dan wakaf tersebut. Melalui kerjasama yang erat di antara pihak berwajib seperti MAIN dan pengurusan hartanah wakaf akan dapat memastikan objektif-objektif wakaf yang digariskan dapat dicapai. Ini secara tidak langsung akan memastikan aset-aset wakaf dapat beroperasi secara lestari.

Universiti Utara Malaysia

4.13 Rumusan

Secara keseluruhannya, bab ini telah membincangkan secara terperinci cabaran yang menjadi kekangan dalam membangunkan tanah wakaf menerusi perlaksanaan kaedah pembiayaan yang bersesuaian serta model yang diperaktikan dalam dunia wakaf. Cabaran adalah melibatkan tiga kategori faktor iaitu pertama adalah faktor geografi dan jenis tanah wakaf. Kedua berpunca daripada faktor perundangan hal ehwal wakaf dan ketiga adalah faktor pentadbiran hartanah wakaf. Menerusi kekangan cabaran yang wujud ini telah dikemukakan empat strategi penambahbaikan dalam perlaksanaan penggunaan instrumen wakaf iaitu pertama, penerapan kaedah kontemporari, kedua, modul pembangunan semula tanah wakaf, ketiga pula dicadangkan penerapan kaedah *Blue Ocean Strategy* dan terakhir yang keempat pula dicadangkan satu model SPPI sebagai salah satu langkah penambahbaikan. Pendekatan strategi dicadangkan agar dapat memberi idea dan sumbangan dalam memantapkan lagi pembangunan

tanah wakaf selepas ini. Oleh demikan, secara lebih jelas, setiap objektif dan persoalan kajian telah dijawab dan menghasilkan dapatan kajian seperti yang telah dibincangkan dengan mendalam dalam tesis ini.

Universiti Utara Malaysia

BAB KELIMA

CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1 Pendahuluan

Bab terakhir ini merupakan bab kelima dan merupakan penutup kepada perbincangan dalam kajian tesis ini yang dilakukan oleh penyelidik. Pada empat bab sebelum ini pengkaji telah membincangkan serta mempamerkan fasa-fasa penting bagi melengkapkan keseluruhan kajian ini. Dalam bab yang pertama telah membincangkan permasalahan kajian, objektif-objektif kajian dan persoalan kajian yang mendorong penyelidik melakukan kajian ini. Manakala di dalam bab dua pula membincangkan kajian-kajian lepas dan sorotan karya serta konseptual kajian.

Dalam bab tiga pula menumpukan kepada penerangan mengenai kaedah penyelidikan yang digunapakai di dalam penyelidikan ini. Bab empat pula telah menghuraikan kaedah-kaedah yang dibincangkan meliputi beberapa instrumen wakaf yang telah dikenal pasti wujud dalam perlaksaan pembangunan wakaf khususnya melibatkan MAIN terpilih di Malaysia. Malahan dalam bab ini juga penyelidik mengetengahkan dapatan kajin daripada hasil temu bual bersama informan dalam kalangan pakar yang dipecahkan kepada beberapa kategori. (Afriansyah, 2016)

Malahan bab ini juga membincangkan berkaitan serba sedikit cabaran serta strategi yang berkesan berdasarkan analisis daripada maklum balas informan sehingga penyediaan model dapat dihasilkan sebagai rumusan dalam aplikasi instrumen wakaf RMB di Malaysia khususnya di Negeri Johor. Hasil dapatan kajian telah dianalisis secara analisis kandungan dengan menggunakan bantuan perisian ATLAS.ti versi 9.0. Manakala pada bab yang terakhir iaitu bab kelima pula mengetengahkan rumusan bagi keseluruhan kajian ini.

Universiti Utara Malaysia

Bab ini terdiri daripada empat bahagian utama. Pertama, hasil penemuan utama dan rumusan dapatan kajian. Kedua, implikasi kajian dan cadangan dasar. Ketiga, sumbangan kajian yang meliputi sumbangan baru dan sumbangan umum yang dapat diberikan hasil daripada kajian ini. Keempat, cadangan kajian pada masa hadapan yang dilihat wajar dilakukan bagi meneruskan kelangsungan hasil kajian ini. Akhirnya, kesimpulan daripada keseluruhan huraian berkaitan kajian ini dijelaskan sebagai penutup kajian ini.

5.2 Hasil Penemuan Utama Dan Rumusan Dapatan Kajian

Kajian ini berpaksikan kepada asas utama yang bermula daripada perbincangan yang berkaitan antara satu sama lain mengenai aplikasi serta penggunaan insturmen wakaf RMB di Malaysia. Realitinya, pada hari ini pembangunan tanah wakaf masih lagi memerlukan kepelbagaian kaedah pembiayaan bersesuaian mengikut daerah dan negeri di Malaysia. Hal ini berdasarkan pada data yang diperoleh daripada JAWHAR, terdapat hampir 11,091.82 hektar tanah wakaf di Malaysia yang masih terbiar tanpa sebarang pembangunan (Md Zabri & Mohammed, 2018).

Universiti Utara Malaysia

Keadaan yang wujud ini telah membawa kepada perbincangan dan perdebatan berkaitan isu kaedah pembangunan tanah wakaf khususnya yang melibatkan aspek pembiayaan dalam melaksanakan pembangunan RMB di Malaysia. Oleh hal demikian, isu yang dibangkitkan telah membawa kepada mengapa perlunya kajian ini dilaksanakan. Isu pertama adalah melibatkan sumber kewangan yang melibatkan aspek kekurangan dana seterusnya menyebabkan banyak projek pembangunan yang dirancang tidak dapat dilaksanakan oleh pemegang amanah harta wakaf.

Hal ini menyebabkan wujudnya kekangan dalam pembangunan tanah wakaf yang ada di setiap negeri. Masalah kekurangan dana juga menyebabkan peluang untuk memajukan harta wakaf tidak tercapai kerana hakikatnya pembangunan tersebut melibatkan kos yang sangat tinggi dan

kebanyakan institusi wakaf tidak mempunyai sumber kewangan yang mencukupi (Azman Mohd Noor dan Saidatolakma Mohd Yunus, 2011). Maka, dalam konteks ini sumber dana wakaf perlu difikirkan untuk memastikan harta wakaf tersebut dapat berkembang seterusnya bagi menambahkan kuantiti wakaf dan kualiti manfaat wakaf tersebut.

Oleh hal demikian, salah satu tujuan kaedah pembiayaan itu adalah untuk mencari sumber dana dalam membangunkan tanah wakaf yang ada sekali gus bermatlamat untuk membangunkan aset wakaf bagi menjaga kebajikan benefisiari umat Islam. Hal ini juga membolehkan aset tersebut berupaya menjana pendapatan yang berterusan kepada MAIN sebagai pemegang amanah wakaf. Isu kedua kenapa perlunya kajian ini dilaksanakan ialah melibatkan aspek pengurusan dan pentadbiran harta wakaf.

Elemen ini berkait rapat dengan isu pertama yang diutarakan sebelum ini memandangkan isu kewangan yang menyebabkan kekurangan dana dalam pembangunan tanah wakaf juga termasuk dalam aspek pengurusan dan pentadbiran wakaf. Pentadbiran wakaf dilihat menjadi isu yang perlu diketengahkan apabila wujudnya ketidakseragaman pentadbiran serta pengurusan dalam mentadbir hal-hal berkaitan wakaf. Hal ini secara tidak langsung telah turut menimbulkan konflik.

Antara punca terjadi hal ini ialah data dan maklumat harta wakaf yang tidak dikemas kini serta terdapatnya masalah peranan bahagian dan unit pentadbiran yang juga tidak seragam. Oleh itu, setiap isu yang ditimbulkan ini mencukupi sebagai satu faktor pendorong yang mendorong penyelidik untuk mengkaji dengan lebih mendalam mengenai instrumen wakaf yang boleh diaplikasikan serta dilaksanakan di Malaysia. Justeru itu, tiga objektif kajian telah ditetapkan dan setiap objektif disertai dengan beberapa persoalan kajian yang perlu dijawab menerusi kajian ini agar kajian yang dilaksanakan ini menepati ciri-ciri sebuah kajian.

Objektif pertama adalah penerokaan ketidakcukupan RMB di Negeri Johor. Matlamat yang kedua adalah mengkaji sejauhmana perlaksanaan RMB di Negeri Johor. Ketiga adalah mengenal pasti kaedah RMB dengan menggunakan instrumen wakaf. Manakala yang terakhir adalah menyediakan model RMB menggunakan instrumen wakaf di Malaysia. Berdasarkan kepada penerangan pada setiap yang dikemukakan tersebut, telah dijelaskan secara terperinci kategori tanah wakaf iaitu melibatkan kategori tanah wakaf am, tanah wakaf khas dan juga tanah wakaf irsyad.

Ketiga-tiga kategori tanah wakaf tersebut mempunyai ciri-ciri tersendiri yang membolehkan setiap instrumen wakaf boleh diaplikasikan mengikut kepada kesesuaian tanah tersebut. Terdapat pula pecahan-pecahan kaedah yang terangkum dalam dua kategori kaedah yang utama tersebut di mana setiap kaedah itu telah dikenal pasti terdapat dan telah dilaksanakan di Malaysia. Tuntasnya, berdasarkan kepada penjelasan tersebut, hasil dapatan mendapati setiap instrumen wakaf adalah bermula daripada dua kategori kaedah pembiayaan yang ada dalam pemilihan kaedah pembiayaan yang sesuai untuk diaplikasikan iaitu kaedah secara tradisional dan juga kaedah secara moden atau kontemporari sehingga terhasilnya model wakaf *hybrid*.

Pemegang amanah perlulah memikirkan kaedah yang bersesuaian agar manfaat wakaf dapat diteruskan dan berkembang. Kesesuaian kaedah pembiayaan pembangunan dalam membangunkan tanah wakaf adalah perlu bagi memastikan pembangunan yang bakal dilakukan akan menggunakan kaedah yang terbaik yang akhirnya tidak akan merugikan mana-mana pihak. Hal ini kerana, dalam membangunkan harta wakaf, pendekatan yang telah digariskan dalam Islam adalah menyeluruh. Perkara yang penting adalah dengan memastikan pembiayaan pembangunan tanah wakaf itu menepati syariat yang telah ditetapkan.

Universiti Utara Malaysia

Kesemua persoalan kajian dalam objektif kajian kedua ini telah dibincangkan dalam bab keempat. Pengaplikasian instrumen wakaf yang telah dilaksanakan adalah melibatkan zon yang diwakili oleh MAIN terpilih. Secara keseluruhannya, terdapat kaedah seperti pembiayaan dana peruntukan Kerajaan Persekutuan, kaedah secara langsung, kaedah usaha sama dengan GLC yang melibatkan empat zon MAIN terpilih tersebut. Namun, terdapat juga kaedah yang hanya dilaksanakan oleh MAINPP sahaja iaitu melibatkan kaedah secara pajakan melalui kaedah B.O.T di mana melibatkan dua pembangunan yang telah berjaya dilaksanakan ke atas tanah wakaf Seetee Aisah dan juga tanah wakaf Khan Mohamed di Pulau Pinang.(Omar et al., 2018)

Perbincangan selanjutnya masih diteruskan dalam bab empat di mana persoalan kajian berkaitan perumahan wakaf dilaksanakan oleh MAIN terpilih di Malaysia. Bagi menjawab kepada persoalan kajian ini, perjelasan terperinci telah dihuraikan. Berdasarkan kepada analisis dapatan kajian, terdapat dua kaedah pembiayaan pembangunan yang dominan dilaksanakan oleh semua MAIN terpilih iaitu menerusi kaedah pembiayaan secara langsung yang meliputi kaedah wakaf tunai, saham wakaf dan juga wakaf saham serta menerusi dana wakaf.

Universiti Utara Malaysia

Perbezaan yang wujud hanyalah pada pengkelasan nama sahaja, tetapi kaedah yang digunapakai adalah mempunyai persamaan di mana tujuan utama kaedah ini dilaksanakan adalah untuk mengumpul dana wakaf bagi membolehkan pembangunan terhadap tanah wakaf dapat dilaksanakan dengan pembiayaan yang terbaik dan produktif. Selain itu, kaedah yang kedua adalah menerusi dana kerajaan persekutuan yang disalurkan kepada JAWHAR dan kerjasama bersama MAIN dalam memastikan pembangunan yang dirancang ke atas tanah wakaf dapat dilaksanakan dengan produktif dan seterusnya memberi manfaat berpanjangan.

Perbincangan seterusnya adalah bagi menjawab persoalan kajian yang ketiga bagi objektif kedua yang mana berkaitan dengan persoalan untuk menganalisis kebaikan dan kelemahan

yang ada dalam perlaksanaan instrumen wakaf yang ada. Berdasarkan analisis dan penelitian yang telah dilakukan, kebaikan yang wujud menerusi instrumen wakaf yang telah diaplikasikan adalah meliputi tiga elemen iaitu pertama, dengan adanya kaedah pembiayaan pembangunan secara langsung telah menjadi sebagai alat untuk menjana dana bagi meneruskan pembangunan wakaf yang seterusnya dapat memberikan kebaikan kepada masyarakat. Kedua, kebaikan yang wujud melalui kaedah ini adalah menerusi cara yang digunakan dalam kaedah pembiayaan ini merupakan cara yang mudah dan memberi jalan untuk semua lapisan masyarakat untuk berwakaf kerana dengan penggunaan wang fiat dapat memberi peluang kepada semua lapisan masyarakat untuk berwakaf.

Akhirnya yang ketiga, kebaikan yang wujud adalah menerusi elemen penerimaan di mana kaedah ini diterima secara meluas dan diiktiraf. Seterusnya, setiap kebaikan tidak terlepas dengan unsur kelemahan kerana hakikatnya setiap sesuatu itu turut terpalit dengan kelemahan yang membolehkan sesuatu penambahbaikan boleh dilakukan. Namun, dalam penerapan kaedah pembiayaan ini, terdapat dua kelemahan yang wujud iaitu melibatkan faktor kesahihan dana wakaf kerana hal ini memerlukan tindakan pantas pihak pemegang dana wakaf agar menukarkan dengan secepatnya jumlah dana tersebut dengan harta berbentuk fizikal yang mana dari situ manfaat sesuatu harta wakaf itu boleh dinilai. Seterusnya, elemen kelemahan yang tidak boleh dielakkan apabila melaksanakan kaedah pembiayaan wakaf menerusi wang fiat adalah dipengaruhi dengan nilai mata wang yang mempunyai elemen pasang surut nilai pasaran yang dipengaruhi oleh keadaan ekonomi semasa.

Analisis kajian ini dilanjutkan lagi untuk mencapai objektif yang ketiga iaitu untuk merumuskan aplikasi instrumen wakaf yang dilaksanakan di Malaysia. Bagi mencapai objektif ini, terdapat dua persoalan kajian yang perlu dijawab bagi merumuskan keseluruhan fokus

Universiti Utara Malaysia

kajian ini dilaksanakan. Persoalan kajian yang pertama bagi objektif ketiga ini adalah meliputi cabaran dalam melaksanakan instrumen wakaf di Malaysia. Persoalan kedua pula adalah meliputi apakah strategi terbaik dalam menentukan instrumen wakaf di Malaysia.

Bagi persoalan kajian yang terangkum dalam objektif ketiga ini, jawapan telah dihuraikan secara mendalam dan dibincangkan dalam bab kelima. Berdasarkan pandangan informan, majoriti telah berpendapat antara cabaran yang telah dikenal pasti membawa kepada kesukaran terhadap perlaksanaan instrumen wakaf adalah melibatkan faktor perundangan, faktor cabaran yang melibatkan lokasi dan jenis tanah wakaf yang diuruskan, pencerobohan ke atas tanah wakaf dan terakhir adalah masalah yang melibatkan pendaftaran pemilikan tanah wakaf. Seterusnya,persoalan kajian yang terakhir yang terdapat dalam objektif kajian ketiga adalah meliputi persoalan apakah strategi terbaik dalam menentukan instrumen wakaf.

Menerusi maklum balas yang telah dianalisis telah mengemukakan empat strategi menerusi pandangan informan yang mana pertama, adalah strategi penerapan kaedah kontemporari yang melibatkan cadangan perlaksanaan kaedah pembiayaan melalui sukuk. Seterusnya, strategi kedua yang dicadangkan adalah dengan mewujudkan modul pembangunan semula tanah wakaf. Ketiga, meliputi strategi menerapkan konsep Strategi Lautan Biru *(blue ocean strategy)* dan terakhir adalah dengan memperkenalkan model segi tiga pemasaran berteraskan Islam (SPPI) dalam memastikan pembangunan tanah wakaf khususnya dan pembangunan harta wakaf yang lain umumnya dapat dilaksanakan dengan kaedah pembiayaan yang terbaik dan produktif.

Akhirnya, berdasarkan kepada maklum balas informan, didapati instrumen wakaf yang telah diaplikasikan oleh MAIN terpilih telah memenuhi kaedah perlaksanaan RMB yang produktif bagi memastikan pembangunan tanah wakaf dapat dibangunkan dengan baik sekali gus

memastikan manfaat harta wakaf berterusan selamanya. Strategi Pembentukan dan Pengumpulan dana Wakaf Malaysia. Terdapat beberapa strategi pengumpulan dana yang datang dari sudut perspektif kajian telah dikenal pasti melalui model ini, iaitu:

5.2.1 Golongan Sasaran "*wakif* "

Wakaf boleh terdiri daripada individu, kumpulan, institusi, syarikat atau kerajaan. Pengurusan wakaf adalah penting kerana dana wakaf diperoleh daripada mereka. Berdasarkan kajian ini, didapati pihak pengurusan wakaf telah membahagikan kumpulan waqif kepada tiga bahagian iaitu wanita, kumpulan korporat dan pekerja.

a) Golongan korporat

Dengan Wakaf Sahabat Korporat, Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) memberi tumpuan kepada Ahli Kumpulan Korporat, iaitu industri dan syarikat. Kami telah melancarkan Kempen Bulan Mesra Industri (BUMI) untuk menggalakkan mereka menyertai usaha kami, dan kami juga menawarkan bengkel, kursus dan seminar untuk membantu mereka memahami dan menghargai wakaf. Hal ini juga merupakan instrumen Tanggungjawab Sosial Korporat (CSR) yang dapat memberi manfaat kepada umat Islam khususnya dan masyarakat setempat amnya.

Memandangkan penglibatan korporat dalam hal agama merupakan trend baharu, adalah penting bagi syarikat untuk melibatkan diri dalam urusan wakaf bagi meningkatkan minat dan penglibatan masyarakat. Beberapa syarikat yang pernah dilawati oleh YWM untuk mempromosikan waqaf pada tahun 2011 termasuk Puncak Niaga Holdings Berhad, Tenaga Nasional Berhad, Telekom Malaysia Berhad, Perodua Sdn Bhd, Johawaki Sdn Bhd, Permodalan Negeri Selangor Berhad dan Mydin Holdings Berhad.

b) Golongan Seniman

YWM telah memperkenalkan Wakaf Seni yang menghimpunkan masyarakat, terutamanya artis, penyanyi, pelakon, pengarah filem dan drama, penulis lirik, pelukis, dan orang industri seni. Program ini direka untuk berhibur sambil beramal, dengan menyumbang wang kepada instrumen wakaf. Fokus utama Wakaf Seni adalah untuk mengumpul sebanyak mungkin seni wakaf, bagi menambah wang yang disumbangkan kepada Saham Wakaf Selangor. Pada 23 Jun 2013, Perbadanan Wakaf Negeri Selangor telah melancarkan Wakaf Seni sempena Bulan Wakaf Selangor dengan sokongan Inteam.

Cara pengiklanan ini membolehkan PWS menarik perhatian sidang media dan akhbar, serta mempromosikan wakaf tunai kepada orang ramai. Hal ini membantu mempertingkatkan pendapat umum tentang program yang berfaedah. Malahan dengan cara ini juga akan membantu ramai yang memerlukan terutamannya yang dalam kesusahan dan menjadi penerima wakaf.

c) Golongan Wanita

Universiti Utara Malaysia

Golongan wanita bukan untuk menyaingi kaum adam tetapi selayakannya untuk membangun generasi madani. YWM telah melancarkan Wakaf Emas, program simpanan dan pelaburan emas khas khusus untuk wanita. Program ini terbuka kepada lelaki dan wanita, dan ia menyediakan cara mudah untuk wanita menyimpan dan melabur kepingan emas mereka. Wakaf emas juga merupakan cara terbaik untuk masyarakat bekerjasama meningkatkan nilai harta wakaf, dan memberi manfaat kepada semua orang dalam jangka masa panjang.

5.2.2 Teknik Pemasaran Wakaf Efektif

Terdapat banyak cara untuk mempromosikan kesedaran wakaf, antaranya menggunakan media sebagai satu alat. Pelbagai bentuk media, seperti iklan radio, iklan akhbar, artikel majalah,

pidato, pameran, karnival, dan laman web, digunakan untuk menyampaikan kepentingan wakaf kepada orang ramai. Keadaan ini selari dengan kajian lepas yang menunjukkan kelemahan yang dikenal pasti dalam pelaksanaan wakaf tunai masih di tahap yang rendah berikutan kurangnya kefahaman dan kepercayaan masyarakat terhadap institusi dan produk wakaf tunai.

Menurut Amirul Faiz et al. (2016), "*Factor influencing cash Waqf giving behavior: A revised theory of planned behavior*." Kefahaman tentang wakaf merupakan elemen penting yang perlu dititikberatkan kepada pihak yang bertanggungjawab terhadap perlaksanaan wakaf ini. Hal ini kerana, daripada pemahaman yang baik tentang wakaf tunai ini datang dari institusi wakaf itu sendiri kepada individu, organisasi dan institusi yang berpotensi membentuk amanah dan menggalakkan masyarakat untuk memberi. Hal ini dapat dilihat dengan kelemahan yang terbukti yang menunjukkan keperluan untuk isu ini.

Medium promosi menjadi sangat penting selain dari mengumpul dana, strategi ini juga bertujuan untuk menjelaskan kepentingan dana wakaf kepada orang ramai. Karnival Mahabbah IKIM.fm telah dianjurkan oleh PWS dan Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM) pada 21 hingga 23 Jun 2013. Karnival ini bertujuan mempromosikan tanggungjawab ibadah wakaf kepada orang ramai dan YWM telah bekerjasama dengan Karangkraf untuk menyampaikan kempen wakaf kepada anggota masyarakat.

Selain itu, teknik pemasaran ini mampu dilakukan oleh YWM dengan menjalankan kempen amal untuk pembaca dan kempen dalaman untuk kakitangan menggalakkan kakitangan berbelanja melalui kemudahan potongan gaji bagi menyokong wakaf saham Malaysia. Lebih-lebih lagi, pelantikan Duta Wakaf seperti Ustaz Don Daniyal dan seleberiti tanah air yang terkemuka yang mampu mempromosikan produk wakaf Malaysia kepada masyarakat umum khususnya di Johor turut menyumbang kepada peningkatan dana wakaf Malaysia.

5.2.3 Pengurusan Produk Wakaf Sistematik dan Komprehensif

Melalui kepelbagaian wakaf yang ada di Malaysia, negeri-negeri lain perlu menjadikan sandaran bagi kecemerlangan dunia wakaf seperti Wakaf Negeri Selangor menguruskan dana yang dikumpul daripada orang ramai untuk membantu memajukan Negeri Selangor. Wakaf Negeri Selangor menggunakan pelbagai teknik untuk meningkatkan jumlah wang yang dikumpulnya, termasuk menetapkan matlamat dan sasaran, menawarkan ganjaran untuk mencapai matlamat tersebut, dan menyediakan maklumat untuk membantu orang ramai memahami hak dan tanggungjawab mereka berkenaan dengan wakaf.

Selain itu, Wakaf Negeri Selangor berusaha menambah bilangan orang yang sedang mengumpul dana wakaf, dengan memberikan maklumat dan sokongan kepada pengumpul di negeri ini. Hal ini diukur melalui Pencapaian Prestasi Sasaran Kerja Tahunan (SKT) PWS. Melalui SKT, PWS merancang untuk memastikan jumlah kutipan Saham Wakaf Selangor sentiasa meningkat setiap tahun.

Universiti Utara Malaysia

5.2.4 Variasi Produk Wakaf

Kepelbagaian adalah amat penting untuk memahami komuniti dan menjana serta mengumpul dana wakaf. YWM haruslah mempunyai beberapa strategi untuk menambah baik proses penjanaan dan kutipan dana termasuk mempelbagaikan medium alternatif berwakaf. Sebagai contoh Perbadanan Wakaf Negeri Selangor mempunyai produk yang dikenalpasti ialah Wakaf Emas, Wakaf Seni, Sahabat Wakaf Korporat, Wakaf Selangor Muamalat, Saham Wakaf Selangor, Skim Infaq, Wakaf Ilmu, Wakaf Perkhidmatan, Wakaf Kapal Terbang, Wakaf Airlines, Wakaf Secara Wasiat, Takaful dan Wakaf, serta Wakaf Ta'liq.

Produk Wakaf Negeri Selangor Muamalat adalah salah satu cara yang paling berkesan untuk meningkatkan dana PWS. Ia adalah hasil perkongsian antara PWS dan BMMB, dan melalui perkongsian ini, kedua-dua organisasi menguruskan aset wakaf yang diperoleh melalui pembelian sijil wakaf tunai di mana-mana cawangan BMMB. Dana wakaf diperoleh melalui sumbangan daripada individu dan institusi yang boleh mendepositkan wang tunai sebagai aset wakaf di mana-mana kaunter Bank Muamalat seluruh negara.

Selain itu, ia juga boleh dilakukan melalui perbankan internet, potongan bulanan, dan arahan pembayaran berkala. Dengan Wakaf Negeri Selangor Muamalat, dana wakaf negeri terbabit semakin meningkat dengan pesat. Hal ini terbukti dengan fakta bahawa pada tahun 2011, kutipan dana saham Selangor untuk wakaf berjumlah RM993,341.69. Pada tahun 2012, ini meningkat kepada RM4,004,452.00 dan dari Januari hingga Oktober 2013, ia telah meningkat sebanyak 72.9%. Jelasnya, Wakaf Selangor Muamalat adalah strategi terbaik untuk meningkatkan dana wakaf Negeri Selangor.

5.2.5 Menjalinkan Kerjasama Wakaf Bersama Entiti-entiti Perbankan Islam

"Melalui kerjasama dengan entiti korporat, kami boleh mengembangkan potensi wakaf tunai kami. Dengan menjalinkan hubungan dengan bank Islam yang berwibawa, YWM dapat membantu pelanggan menderma wang kepada pewakaf, dan kami juga boleh menguruskan sendiri wang wakaf tersebut." Menurut (Zabri & Mohammed, 2018) , melalui kerjasama dengan entiti korporat, YWM boleh mengembangkan potensi wakaf tunai dengan menjalinkan hubungan dengan bank Islam yang berwibawa. Dalam kerjasama ini, BMMB bertindak sebagai pengurus dan pengutip dana.

Sekaligus, menjadi wakaf korporat pertama di Malaysia yang melibatkan entiti kerajaan negeri dan bank komersil Islam. BMMB telah menyumbang RM1 juta kepada Wakaf Selangor

Muamalat, dan tambahan RM74,000 telah dikumpulkan daripada kakitangannya. Sumbangan individu kepada Wakaf Selangor Muamalat bermula pada RM1, sementara RM 100 bagi institusi dan tiada had maksimum yang ditetapkan. Melihat kepada pencapaian memberangsangkan ini, bank perdagangan Islam lain digalakkan untuk bekerjasama dengan Wakaf Selangor Muamalat antaranya Maybank Islamic, Bank Islam, RHB Islamic Bank, Bank Rakyat, Bank Simpanan Nasional (BSN).

Strategi ini membantu meningkatkan kebolehpercayaan masyarakat atau agensi luar sebagai penderma wakaf atau penyumbang wakaf kepada institusi wakaf sedia ada, di samping memberi peluang kepada bank perdagangan Islam untuk melaksanakan tanggungjawab sosial korporat atau CSR. Ini meningkatkan kredibiliti bank dan boleh meningkatkan imej dan prestasinya. Menurut (Ibrahim & Ibrahim, 2018) , "Syarikat yang mengambil berat tentang tanggungjawab sosial mereka telah melihat manfaat besar dalam prestasi perniagaan mereka, seperti imej dan reputasi jenama yang dipertingkatkan, dan peningkatan keupayaan untuk menarik dan mengekalkan pekerja yang berkualiti. Ini menjadikan syarikat lebih berkesan dalam menguruskan risiko, mengurangkan kos jangka panjang dan menarik pelabur." Oleh itu, bank memainkan peranan yang berbeza dalam usaha ini. Ada yang membantu menguruskan wang dan mengutip derma, manakala yang lain memberi pinjaman kepada institusi wakaf. Adalah penting bagi kedua-dua bank perdagangan Islam dan institusi wakaf untuk meneroka potensi bekerjasama untuk meningkatkan kuasa dan keberkesanan kedua-dua organisasi.

Universiti Utara Malaysia

5.3 Implikasi Kajian

Kajian ini dilakukan bertujuan melihat sejauh mana aplikasi penggunaan instrumen wakaf di Malaysia terutamanya melibatkan pelaksanaan yang telah dilakukan oleh MAIN terpilih. Berasaskan kepada hasil penemuan dan rumusan kajian yang diperoleh, diketengahkan

beberapa implikasi kajian. Implikasi kajian yang terhasil daripada dapatan dan rumusan kajian ini terpamer dalam dua kaedah iaitu teoretikal dan praktikal.

5.3.1 Implikasi Teoretikal

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bab pertama dan kedua, kajian berkaitan penggunaan instrumen wakaf merupakan kajian yang masih baru diterokai. Apatah lagi kajian yang menilai tahap aplikasi penggunaan instrumen wakaf di Malaysia yang belum diteliti dengan mendalam. Justeru, implikasi kajian ini secara teorinya boleh dilihat dalam dua isu utama. Pertama, kajian untuk menilai dan menganalisis aplikasi perlaksanaan penggunaan instrumen wakaf oleh MAIN di Malaysia, kajian ini merupakan kajian terawal dan baru diolah serta dikaji dengan diberikan penumpuan yang lebih khusus terhadap kaedah pembiayaan pembangunan terhadap tanah wakaf sahaja.

Kajian ini dilakukan dengan menemu bual 11 orang informan yang mempunyai kepakaran dan pengalaman dalam bidang yang berkaitan seperti yang dijelaskan dalam kajian ini. Maklumat-maklumat tersebut dianalisis secara analisis kandungan kualitatif dengan bantuan perisian PAV9 bagi mendapatkan hasil yang tepat. Secara lebih khusus kajian ini telah melahirkan suatu medium dan penjelasan terhadap kaedah wakaf boleh digunakan untuk perlaksanaan kaedah pembiayaan sesuai dengan pembangunan sesuatu tanah wakaf tersebut.

Kedua ialah berkaitan isu pengekalan dan manfaat harta wakaf. Secara umumnya, masyarakat hanya memahami bahawa amalan wakaf hanya untuk tujuan kebajikan. Namun, hasil kajian ini mendapati, dalam konteks yang lebih luas, wakaf bukanlah semata-mata menyumbang kepada kebajikan, malah manfaatnya juga boleh dijadikan sebagai sumber pendapatan dan boleh membantu pentadbir negara dalam menyediakan keperluan hidup masyarakat serta dapat

Universiti Utara Malaysia

menyumbang kepada kesejahteraan hidup masyarakat. Berdasarkan pengalaman sejarah juga telah membuktikan bahawa wakaf telah memainkan peranan yang besar.

Penelitian terhadap amalan wakaf pada zaman kegemilangan Islam seperti pada zaman Kerajaan Uthmaniyyah telah membuktikan bahawa institusi wakaf berjaya dibangunkan bukan hanya untuk kebajikan, malah turut dibina bangunan yang memberi manfaat dalam bentuk kewangan atau pendapatan kepada masyarakat seperti pembinaan bazar yang dikenali sebagai *caravanserrays* yang dijadikan pusat jual beli. Oleh itu, secara teorinya manfaat wakaf bukanlah hanya bersifat untuk kebajikan semata-mata, malah manfaatnya adalah lebih luas lagi menyeluruh.

Pembangunan ke atas tanah wakaf mengikut kepada kaedah pembiayaan yang terbaik akan memberi peluang tanah wakaf dapat dilakukan dengan pembangunan yang produktif. Maka, kajian ini dilihat relevan memandangkan kaedah pembiayaan merupakan satu elemen penting dalam melaksanakan pembangunan ke atas harta wakaf agar pembangunan tersebut mampu untuk menjadi pemangkin kepada kelangsungan manfaat wakaf seterusnya menjadi modal dalam pembangunan sosio-ekonomi ummah Islam juga.

5.3.2 Implikasi Praktikal

Implikasi praktikal dapat dikenal pasti dalam kajian ini adalah melibatkan dua pihak iaitu pelaksana yang terdiri daripada pengamal wakaf dan masyarakat. Pelaksana dalam konteks kajian ini merupakan pemegang amanah iaitu *mutawalli* yang bertanggungjawab membangunkan harta wakaf khususnya yang melibatkan tanah wakaf. Di Malaysia, pemegang amanah tunggal bagi tanah wakaf adalah terletak di bawah bidang kuasa MAIN setiap negeri. Oleh sebab itu, MAIN memainkan peranan penting untuk memastikan tanah-tanah wakaf di

bawah bidang kuasa mereka dibangunkan dan ditadbir urus dengan baik supaya tanah tersebut dapat memberi dan melahirkan kelestarian.

Hasil dapatan kajian ini memberikan implikasi kepada pengamal wakaf dan juga kepada masyarakat secara umumnya. Pertama, kaedah pembiayaan pembangunan tanah boleh diamalkan berdasarkan kepada hukum syarak. Antara kaedah wakaf yang boleh dan berpotensi dijadikan salah satu produk untuk memperkasakan semula institusi wakaf yang kian terpinggir dalam arus pembangunan negara hari ini adalah dengan menggunakan kaedah wakaf tunai. Alternatif jangka masa pendek dan jangka masa panjang perlu diwujudkan untuk menjadi garis panduan dan pembangunan semula institusi ini.

Hasil dapatan kajian ini juga telah membuktikan bahawa penggunaan instrumen wakaf yang dominan dilaksanakan di Malaysia ialah amalan wakaf tunai. Kaedah pembiayaan pembangunan secara wakaf tunai dibenarkan untuk diamalkan sebagai salah satu konsep perwakafan. Oleh itu, masyarakat boleh melakukan amalan wakaf dengan lebih mudah dan konsisten. Kekeliruan masyarakat sebelum ini berkaitan penggunaannya perlu diperbetulkan. Jadi, pewakaf atau bakal pewakaf perlu turut terlibat dalam membangunkan institusi wakaf. Dengan menggunakan wakaf tunai sebagai satu alternatif yang telah banyak dilaksanakan di MAIN sepertimana yang telah dikaji oleh penyelidik. Justeru itu, dengan menggunakan kaedah pembiayaan pembangunan yang bersesuaian dan disarankan, hasrat pewakaf untuk meraih pahala sebagai bekalannya di hari akhirat dengan melakukan kebaikan dan mendekatkan diri dengan Allah SWT akan tercapai.

5.4 Sumbangan Kajian

Secara keseluruhan, kajian ini diyakini dapat memberikan sumbangan tersendiri lagi bermakna merangkumi sumbangan baru dan juga sumbangan secara umum yang meliputi sumbangan

kepada institusi wakaf, ahli akademik dan seterusnya kepada masyarakat di Malaysia khususnya.

Sumbangan lain yang dapat diberikan adalah sumbangan kepada bidang ilmu itu sendiri dalam memberi kefahaman dan penjelasan berkaitan pembangunan tanah wakaf dalam memartabatkan sumber pemantapan ekonomi umat Islam. Hasil kajian ini menunjukkan wujudnya beberapa penggunaan instrumen wakaf yang berpotensi dimajukan serta menjadi panduan kepada institusi wakaf khususnya kepada MAIN setiap negeri untuk melaksanakannya.

Antara kaedah pembiayaan pembangunan yang mempunyai potensi besar dalam memajukan pembangunan tanah wakaf adalah melalui kaedah wakaf tunai yang semakin mendapat tempat dan diterima secara meluas dalam kalangan masyarakat Islam. Pada hari ini, kebanyakan MAIN di Malaysia telah memperkenalkan sistem kutipan wakaf melalui berwakaf secara tunai bagi memudahkan kepada umat Islam khususnya untuk membuat amalan kebaikan ini.

Universiti Utara Malaysia

Melalui pendekatan ini, setiap lapisan masyarakat tidak mengira perbezaan umur, taraf hidup dapat melakukan amalan terpuji ini melalui pelbagai cara sama ada dengan potongan gaji, kaunter bergerak MAIN atau cara lain yang difikirkan mudah oleh mereka. Justeru, hasil kajian ini telah memberikan sumbangan bermakna kepada institusi yang terlibat secara langsung dengan institusi wakaf seperti JAWHAR, MAIN dan Badan-badan Bukan Kerajaan. Melalui pendekatan yang memaparkan kepelbagaian RMB menggunaan instrumen wakaf yang boleh dilaksanakan di Malaysia secara tidak langsung dapat memberi pencerahan kepada masyarakat berkaitan wakaf.

Hasil kajian yang melihat kepada perspektif pembiayaan pembangunan tanah wakaf ini jelas dapat memberikan sumbangan kepada negara. Pertama, ianya dapat memperkukuhkan lagi sistem pembangunan tanah wakaf dengan mewujudkan beberapa kaedah yang terbaik sebagai sumber pembiayaan negara. Kemahiran pemasaran berteraskan perkhidmatan yang dijadikan polisi dalam membangunkan tanah wakaf akan dapat memastikan institusi ini kekal dan menyumbang kepada pembangunan negara.

Sumbangan kajian akan menjadikan negara Malaysia lebih diyakini sebagai sebuah negara yang mempunyai kepakaran dalam bidang instrumen wakaf yang merupakan salah satu produk Islam. Secara lebih khusus, dengan kaedah pembiayaan yang terbaik dalam menguruskan harta wakaf yang ada di Malaysia terutamanya melibatkan tanah wakaf, potensi dalam memberi kebaikan terhadap ekonomi ummah juga dapat dipraktikkan selaras dengan usaha pihak kerajaan untuk memartabatkan instrumen wakaf sebagai pemangkin ekonomi negara.

5.5 Cadangan Kajian Masa Hadapan

Kajian ini telah mencapai kesemua objektif yang telah ditetapkan dan menjawab kesemua persoalan kajian mengenai kaedah RMB menggunaan instrumen wakaf di Malaysia yang telah dilakukan. Terdapat juga kajian lepas yang meneroka pelaksanaan *al-Tawriq* yang telah dilaksanakan di Malaysia. Penyelidikan ini merupakan kajian kualitatif yang melibatkan sesi temu bual dengan wakil dari Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) mengenai pelaksanaan *al-Tawriq* di negeri tersebut. Amalan *al-Tawriq* bagi perlaksanaan projek tersebut adalah selari dengan model yang dicadangkan iaitu dengan menjual aset wakaf yang telah dibangunkan menjadi perumahan kos rendah untuk menghasilkan tunai bagi membangunkan projek wakaf yang lain.

Universiti Utara Malaysia

Model *al-Tawriq* ini didapati mempunyai keupayaan sebagai dimensi dan inovasi baru ke atas amalan wakaf dan memastikan aset wakaf menjadi lebih produktif, dapat dimanfaatkan oleh penerima manfaat, dan jariah pahalanya boleh berjalan, berterusan dan memberi impak yang positif kepada sektor ekonomi ketiga (Ekonomi *Ijtima'i*) dan meningkatkan pembangunan ummah.

Lanjutan daripada itu, kajian ini dilakukan bagi menghasilkan model perumahan secara *hybrid*. Hal ini kerana terdapat beberapa perkara berkaitan yang boleh dikaji pada masa hadapan. Antaranya ialah perkara yang berkaitan subjek kajian, sampel kajian dan skop analisis kajian. Antara contonya wakaf kesihatan untuk pengguna kad kesihatan (takaful) dimana golongan B4O hanya membayar jumlah yang sedikit kepada syarikat takaful yang mengamalkan CSR .Malahan ,wakaf tunai Khas Perkhidmatan Air (Wakaf Air) merupakan produk wakaf khas yang diwujudkan di bawah Wakaf Tunai Malaysia YWM, kerjasama antara YWM dan Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar Dan Perubahan Iklim (NRECC)mampu membantu golongan B40 selain RMB ,hal ini melalui data JAWHAR , negeri yang tertinggi bagi tujuan pembiayaan projek perkhidmatan air bersekala kecil iatu negeri Kedah iaitu 21 projek bernilai RM877,464.00 dari jumlah kutipan spada 2023 sebanyak RM4,560,738.61 . Selain itu ,kemudahan skuter elektrik melalui Skim Wakaf Siswa Kurang Upaya di IPTA mahupun IPTS.Malahan Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional (PTPTN) menjalinkan kerjasama dengan Yayasan Waqaf Malaysia (YWM) bagi memartabatkan pendidikan tinggi dan pembangunan ummah sejagat. Antara kajian yang mempunyai potensi untuk diterokai bagi meneruskan kesinambungan kajian adalah seperti yang dihuraikan di bawah ini:

Universiti Utara Malaysia

5.5.1 Subjek Kajian

Kajian ini hanya membatasi subjek pengkajiannya kepada aspek kaedah-kaedah pembiayaan pembangunan RMB terhadap aplikasi instrumen wakaf. Kaedah-kaedah pembiayaan RMB ini merupakan salah satu cabang terhadap pembiayaan pembangunan harta wakaf. Oleh itu, untuk kajian masa hadapan dicadangkan subjek kajian diperluaskan kepada pembiayaan pembangunan harta wakaf yang merangkumi pelbagai kategori dan jenis harta wakaf tersebut.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam bab pertama sebelum ini, kajian ini hanya memfokuskan kepada aspek aplikasi kaedah RMB di Malaysia. Maka, apabila kajian-kajian tentang kaedah-kaedah pembiayaan pembangunan terhadap harta wakaf yang lain dilaksanakan, maka ia diharap dapat memperkukuhkan hasil penemuan kajian ini. Maksudnya, ia dapat membuktikan lagi keselarian serta kesesuaian terhadap elemen pembangunan terhadap kategori harta wakaf yang lain.Oleh hal yang demikian untuk mendapatkan subjek yang berkesan sesi temubual dilakukan kepada 13 orang informan dilakukan yang terdiri 2 pakar akademik (Rektor Kolej Islam Teknologi Antarabangsa Pulau Pinang Pensyarah Kanan Akademik Pengajian Islam Kontemporari Universiti Teknologi Mara, Kampus Pasir Gudang Johor) dan 10 orang informan kumpulan pengamal/pengurus wakaf (Pegawai Syarikat GLC Terpilih, KPKT serta pemain industri serta pengurusan).

5.5.2 Teknik Penyelidikan

Kajian ini menggunakan temu bual berdasarkan kepada soalan temu bual berstruktur terbuka dan tertutup melalui sesi temu bual mendalam bagi mengumpul data kajian. Teknik penyelidikan ini sebahagian dilakukan melalui alam maya hal ini kerana terdapat kekangan

pergerakan disebabkan penularan kes COVID -19 di dunia.Bagi kajian berikutnya, dicadangkan agak teknik soal selidik ataupun perbincangan kumpulan fokus dapat dilakukan dengan memilih satu zon negeri tertentu sahaja dan memfokuskan kepada satu kaedah pembiayaan sahaja. Hal ini bagi membantu menjelaskan secara terperinci kajian RMB agar dapat diaplikasikan dalan instrumen wakaf serta mendapat maklumat yang jelas dan tepat terhadap penyelidikan.

5.6 Mentransformasikan Ekonomi Negara Melalui Mekanisma Wakaf

Terdapat banyak tanah wakaf yang digunakan untuk projek perumahan yang disewakan kepada masyarakat Islam dengan harga yang sangat rendah terutama bagi golongan miskin. Institusi wakaf juga menyediakan perkhidmatan penjagaan kesihatan dengan kos yang jauh lebih rendah kepada masyarakat berbanding kerajaan atau swasta. Hal ini tidak dinafikan sebagai contohnya *Johor Corporation* telah bekerjasama dengan Masjid An-Nur Kotaraya di Negeri Johor untuk mewujudkan Klinik Waqaf An-Nur iaitu sebuah pusat kesihatan berkonsepkan wakaf.

Universiti Utara Malaysia

Wakaf juga berperanan dalam menggerakkan aktiviti ekonomi masyarakat dengan menyediakan pusat dan premis perniagaan. Pembinaan masjid di atas tanah wakaf atau menggunakan dana daripada saham wakaf semakin popular di negeri-negeri seperti Kedah, Johor, Selangor, Wilayah Persekutuan dan Pulau Pinang. Hal ini kerana masyarakat Islam boleh menyumbangkan tanah atau wang untuk membina masjid, seterusnya membolehkan umat Islam beribadat dan mengembangkan kerohanian mereka secara tidak langsung. Pembangunan ekonomi bukan sekadar mewujudkan keadaan terbaik untuk kehidupan seharian rakyat, malah ia juga penting untuk mempertimbangkan kesejahteraan rohani kedua-dua individu dan masyarakat.

Ketenangan jiwa boleh dicapai melalui hubungan yang rapat dengan Allah. Wakaf mempunyai peranan penting dalam pembangunan ekonomi banyak negara majoriti Muslim. Sebagai contohnya di Terengganu, saham wakaf digunakan untuk membiayai keperluan anak-anak yatim yang diuruskan oleh Pertubuhan Kebajikan Anak Yatim Terengganu (PERKAYA). Selain itu, wakaf juga digunakan untuk menggerakkan sektor pertanian negara. Di Terengganu, wakaf saham digunakan untuk membeli tanah dan pokok kelapa sawit, kemudian pokok dan tanah digunakan untuk membiayai keperluan anak-anak yatim yang diuruskan oleh PERKAYA.

5.7 Cadangan Penambahbaikan Pembangunan RMB menggunakan Instrumen Wakaf

a) Dalam kajian ini, terdapat beberapa cadangan untuk menambah baik pembangunan wakaf di Malaysia. Cadangan untuk menambah baik pembangunan instrumen wakaf di Malaysia menghadapi beberapa batasan seperti pembiayaan, pertikaian undang-undang, lokasi tanah wakaf di kawasan bukan ekonomi, kawasan tanah terhad, pengurusan struktur fizikal tanah yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf (Syuhada & Idris, 2018). Bagi mengatasi masalah ini, beberapa cadangan telah dibuat untuk menambah baik pengurusan dan pembangunan ekonomi masyarakat Islam, malah masalah kewangan utama pembangunan instrumen wakaf ialah kekurangan wang tunai.

   Bagi mengatasi masalah ini, satu tabung wakaf telah diwujudkan bertujuan untuk mengumpul dana bagi membangunkan RMB agar dapat diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf tersebut. Dana ini telah diwujudkan dan mengeluarkan sumbernya daripada wakaf tunai. Pada dasarnya, semua kutipan wakaf tunai akan dimasukkan ke dalam akaun yang dipanggil dana *taslim* sebagai simpanan. Wang dalam tabung *taslim* ini

adalah berbentuk aset kekal.Justeru penyelidik seterusnya boleh mencontohi konsep wakaf pondok bina asrama pelajar universiti selain membuat RMB.

b) Sememangnya wang terkumpul dalam tabung *taslim* ini akan dibahagikan kepada dua bahagian. Bahagian pertama adalah melabur dalam pelaburan yang menguntungkan dan bahagian kedua adalah membeli hartanah seperti tanah atau bangunan yang mungkin terdapat projek sosial dan ekonomi yang berbeza pada hartanah tersebut. Keuntungan daripada pelaburan dan projek yang telah siap akan dipindahkan ke akaun. Keuntungan ini juga akan digunakan untuk membuat projek komuniti yang boleh digunakan oleh orang ramai.

c) Melantik pakar dalam perundangan wakaf .Isu undang-undang yang sering dihadapi dalam pengurusan instrumen wakaf termasuk batasan bidang kuasa mahkamah syariah, undang-undang yang bercanggah, rampasan tanah wakaf oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN), dan pertikaian undang-undang yang kritikal, termasuk kekurangan atau ketidakupayaan undang-undang. Bagi menyelesaikan isu ini, mahkamah syariah perlu diberi kuasa untuk menyelesaikan kes harta orang Islam dan mengikut fatwa yang dikeluarkan oleh mufti.

Seorang yang pakar dalam undang-undang Islam seperti hakim yang tergolong dalam golongan profesional dan mempunyai tanggungjawab untuk mendengar pertikaian wakaf. Tambahan pula, bidang kuasa Mahkamah Sivil Syariah mestilah dirasionalkan dan ditafsirkan dengan jelas selaras dengan perintah pentadbiran Mahkamah Syariah Negeri. Sama seperti Kongres meluluskan undang-undang seperti Akta Pemulihan Khusus 1950, badan perundangan negeri juga harus proaktif dalam memberikan kuasa yang sewajarnya kepada mahkamah syariah. Hal ini bermakna Akta Pengambilan Tanah perlu dipinda bagi menghalang kerajaan daripada menuntut semula tanah wakaf khususnya masjid dan wakaf untuk sebarang tujuan.

Universiti Utara Malaysia

d) Transformasi instrumen wakaf menjadi zon ekonomi khas berpotensi juga adalah hasil daripada kefahaman dan amalan wakaf dalam masyarakat Islam negara. Kebanyakan orang Islam mempunyai persepsi bahawa wakaf hanya bertujuan untuk surau, masjid, atau tanah perkuburan. Masyarakat Islam percaya bahawa sumbangan harta untuk masjid, sekolah agama, atau tanah perkuburan menjamin lebih banyak pahala kerana tidak berlaku ketidakpastian mengenai penggunaan tanah.

   Dengan persekitaran global yang semakin mencabar hari ini, peranan wakaf perlu diterjemahkan kepada skop yang lebih luas. Dalam hal ini, konsep wakaf pemilikan tidak boleh dilihat dari sudut agama dan rohani semata-mata. Sebaliknya, fungsi dan peranan wakaf perlu diperkukuh dari segi potensi pembangunan ekonomi, pembasmian kemiskinan, pendidikan, peningkatan taraf kesihatan, penyelidikan dan pembangunan yang memihak kepada umat Islam.

e) Mewujudkan rangkaian perhubungan yang lebih luas. Bagi menerima dana yang lebih besar, perlu diwujudkan rangkaian dan perhubungan yang lebih luas dengan dana wakaf yang lain. Sebagai contoh, adalah perlu untuk mewujudkan kerjasama dengan institusi pengajian tinggi. Sebarang bentuk pembiayaan wakaf daripada institusi lain, kecuali yang melibatkan wakaf daripada syarikat. Oleh itu, adalah sangat penting untuk membina hubungan baik dengan syarikat dalam dan luar negara.Malahan dengan kaedah ini boleh mewujudkan RMB agar dapat diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf tersebut terwujud pada masa hadapan .

5.8 Kesimpulan

Merujuk kepada kesinambungan yang lebih terperinci melalui kajian penyelidikan ini serta pengakhiran bagi merumuskan keseluruhan bab ini, tuntasnya empat persoalan dalam kajian

Universiti Utara Malaysia

peyelidikan ini telah dijawab dan seterusnya mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan serta digariskan oleh penyelidik. Kajian ini bukan sahaja menjawab kekangan isu ketidakcukupan RMB di Negeri Johor sahaja malah berkaitan dengan instrumen wakaf itu sendiri serta pelaksanaannya. Instrumen wakaf bukan sahaja meliputi tanah serta kaedah pembiayaan pembangunan wakaf malah melibatkan kepakaran pengurusan wakaf dalam melaksanakannya bagi mengurangkan harga RMB.

Kesinambungan daripada isu harga rumah yang tidak dapat dimiliki oleh B40 khususnya oleh umat Islam itu sendiri maka jelaslah RMB menggunakan instrumen wakaf harus dilakukan. Hal ini kerana wakaf sebagai satu ibadat yang digalakkan untuk mendekatkan diri kepada Allah. Wakaf turut berperanan dalam pembangunan ekonomi umat Islam dengan cara menyediakan kemudahan-kemudahan kesihatan, pendidikan dan ibadat. Apabila masyarakat mendapat kemudahan menerima rawatan kesihatan, pendidikan dan kemahiran, maka dari sudut insani ini bermakna mereka juga telah membangun.

Hal ini kerana, apabila mereka sihat dan terdidik serta mempunyai kemahiran, seterusnya membuka peluang untuk peningkatan taraf ekonomi keluarga mereka. Wujudnya tempat-tempat ibadat melalui wakaf membolehkan umat Islam berjemaah, menunaikan ibadat, menuntut ilmu dan melakukan kegiatan-kegiatan yang menyuburkan rohani. Hal ini kerana, pembangunan ekonomi tidak sekadar diukur dari segi pembangunan yang bersifat fizikal, malah pembangunan insan juga merupakan sebahagian daripada keperluan dalam pembangunan ekonomi. Justeru, Pembangunan tanah wakaf sewajarnya dilaksanakan secara profesional dan efisien kerana pulangan hasilnya akan memberikan impak yang besar terhadap kemajuan negara amnya dan ekonomi umat Islam secara khususnya.

Penemuan kekangan serta penambahbaikan dalam kajian ini diharapkan mampu memberi impak yang besar serta positif kepada pihak pemaju RMB, ahli akademik, pihak pengurusan wakaf dan masyarakat umum yang beragama Islam dalam mengangkat serta memartabatkan konsep *"Baldatun Toyibbah wa Robbun Ghofur"* serta sistem agihan kekayaan Islam di Malaysia khususnya. Harapan lain di dalam kajian ini diharapkan mampu memberikan sumbang bakti dalam meneroka kerangka konsep penggunaan instrumen wakaf dalam pembangunan RMB yang boleh dijadikan rujukan pengkaji lain.

Seterusnya, penggunaan instrumen wakaf dalam pembangunan RMB wajar dilaksanakan dan boleh diaplikasikan bukan sahaja di Negeri Johor malah di Malaysia mengikut kesesuaian demografi. Melalui sudut pandangan dalam melihat harta wakaf sebagai harta yang tidak mampu menjana keuntungan serta produktif sewajarnya perlu dikikis kerana kaedah penggunaan instrument wakaf yang betul dan tambah nilai harta wakaf mampu diproduktifkan dengan penyediaan model yang tidak merugikan mana-mana pihak.Penyelidik juga menekan pelaksanaan RMB menggunakan instrumen wakaf ini amat bersesuat bagi membantu golongan B40 tertapi tertakluk kepada Enakmen yang telah ditentukan oleh mutawali disetiap negeri masing -masing .Malahan bagi kemudahan seperti bekalan air juga penyelidik seterusnya mampu mengaplikasikan atau melaksanakan instrumen wakaf tunai Khas Perkhidmatan Air (Wakaf Air) merupakan produk wakaf khas yang diwujudkan di bawah Wakaf Tunai Malaysia YWM, kerjasama antara YWM dan Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar Dan Perubahan Iklim (NRECC).

Selain itu, sejarah juga telah membuktikan bagaimana harta wakaf benar-benar memainkan peranan dan perlu diberi perhatian bahawa isu pembangunan wakaf tidak seharusnya bermatlamatkan kepada keuntungan semata-mata bahkan jangkauannya lebih jauh daripada itu

Universiti Utara Malaysia

kerana kelestarian pembangunan harta wakaf itu perlu dijadikan satu fokus yang terpenting agar manfaat daripada harta wakaf itu akan berkekalan. Untuk tujuan tersebut, kesemua pihak perlu bersedia dan berusaha bagi menjadi penggerak pembangunan institusi wakaf dari sudut *tasawur* yang lebih jelas. Walau bagaimanapun, terdapat banyak ruang penyelidikan yang boleh dilakukan bagi penyediaan model RMB agar diaplikasikan menggunakan instrumen wakaf bagi meningkatkan kefahaman dan kesedaran masyarakat terhadap wakaf sekaligus meningkatkan ilmu berasaskan Islam dan mengembangkan syiar Islam di pelusuk dunia.

Universiti Utara Malaysia

RUJUKAN

Al-Quran Tafsir Pimpinan Ar Rahman Edisi 2022 (30 juz)

Abidin, E. binti Z. (2021). CABARAN UTAMA PEMILIKAN RUMAH MAMPU MILIK BAGI GOLONGAN BERPENDAPATAN SEDERHANA M40. *Frontiers in Neuroscience*, *14*(1).

Abu Bakar, D. A., & Jusoh, H. (2017). Kesejahteraan Komuniti Dalam Skop Perumahan Mampu Milik Mampan. *Malaysian Journal of Society and Space*, *13*(2).

Abu Bakar, M., & Abdul Rahim, A. K. (2021). Maqasid Al-Shariah Theory: A Comparative Analysis Between The Thoughts Of Al-Shatibi And 'Izz Al-Din Ibn 'Abd Al-Salam. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, *11*(8). https://doi.org/10.6007/ijarbss/v11-i8/10683

Afriansyah, E. aldila. (2016). Penggunaan Software ATLAS.ti sebagai Alat Bantu Proses Anal. *Jurnal Pendidikan*, *5*(2), 4280. http://e-mosharafa.org/Jurnal%22

Ahmad, A., & Hussin, N. (2017). *Sejarah Penubuhan dan Perkembangan Central Lunatic Asylum Tanjong Rambutan , 1911 Hingga 1941*. *2*(2), 115–130.

Amirul Faiz Osman, Mustafa Omar Mohammed, & Aiman Fadzil. (2016). Factor Influencing Cash Waqf Giving Behavior : a Revised Theory of Planned Behavior. *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship (GBSE)*, *1*(2).

Anti, F., Sari, M., Hashim, H., & Osman, A. F. (2022). Sustainability Harmonization of Affordable Housing (Rmb) Development in Johor With the Waqf Instrument Model . *Journal of Positive School Psychology*, *6*(2).

Arifson, H. (2020). Analisis Penerapan Akuntansi Wakaf Berdasarkan Psak 112 Pada Yayasan Wakaf Indo As-Sakinah Al-Mawaddah Kota Pekanbaru. *Chmk Nursing Scientific Journal Volume 3 Nomor 2, September 2019*, *3*(september).

Azahar, N. S., & Malek, N. M. (2023). Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah dalam kalangan Isi Rumah Bandar M40 di Pulau Pinang. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, *8*(3). https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i3.2182

Aziz, A. F., & Nur, A. C. (2020). WAKAF HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN. *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah*, *1*(1). https://doi.org/10.52431/minhaj.v1i1.277

Bilal, M., Meera, A. K. M., & Abdul Razak, D. (2019). Issues and challenges in contemporary affordable public housing schemes in Malaysia: Developing an alternative model. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, *12*(6), 1004–1027. https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2018-0091

Cheah, O., Ling, S., Joan, S., & Su, H. (2017a). Rumah mampu milik : Cabaran dan langkah ke hadapan. In *Buletin Suku Tahunan Bank Negara Malaysia (BNM): Vol. Suku ke-4* (Issue 2011).

Cheah, O., Ling, S., Joan, S., & Su, H. (2017b). Rumah mampu milik : Cabaran dan langkah ke hadapan (issues of housing affordability). *Buletin Suku Tahunan Bank Negara Malaysia (BNM), Suku ke-4*(2011).

Chien, C. W. (2023). Influence of integration of multimodal writing portfolios into academic writing courses on novice researchers' academic writing. *Journal of Applied Research in Higher Education*. https://doi.org/10.1108/JARHE-05-2023-0196

Daud, M. A. M., Rosly, S. A., & Sori, Z. M. (2022). UNDERSTANDING ISSUES OF AFFORDABLE HOUSING IN MALAYSIA TO ATTRACT INVESTMENT: AN EXPLORATORY INVESTIGATION. *Planning Malaysia*, *20*. https://doi.org/10.21837/PM.V20I20.1074

Dzul Ashari, A. B., & Hamzah, J. (2017). Kesejahteraan Komuniti Dalam Skop Perumahan Mampu Milik Mampan. *Malaysian Journal of Society and Space*, *13*(2), 97–114.

Farhana, M. S., & Azman, A. R. (2019). WAKAF PERUMAHAN DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI: PELAKSANAANNYA MENURUT MAQASID SYARIAH WAQF HOUSING IN ECONOMIC DEVELOPMENT: ITS IMPLEMENTATION FROM MAQASID SHARIAH PERSPECTIVE. *Journal of Fatwa Management and Research*, *16*(2).

Fuadi, N. F. Z. (2018). Wakaf sebagai Instrumen Ekonomi Pembangunan Islam. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, *9*(1), 151. https://doi.org/10.21580/economica.2018.9.1.2711

Habibulloh, & Yusroh, M. (2023). Peran Wakaf Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Dan Pengembangan Lembaga Pendidikan Di Pondok Pesantren Darussalam Blokagung Banyuwangi. *Al-Ashlah: Jurnal Hukum Keluarga*, *2*(1).

Hashim, Z. A. (2010). House Price and Affordability in Housing in Malaysia [Harga Rumah dan Tahap Mampu Milik Rumah di Malaysia]. *Akademika*, *78*.

Hydzulkifli Hashim Omar & Rahman, A. A. (2013). Aplikasi sukuk dalam usaha melestarikan aset wakaf: Pengalaman pemegang amanah wakaf terpilih. Jurnal Syariah, 21(2), 89–116.

Hydzulkifli Hashim Omar, Azizi Abu Bakar, Mohd Sollehudin Shuib & Mohd Kamal Azman Jusoh (2016). *Penggunaan Kaedah B.O.T dalam Usaha Membangunkan Tanah wakaf Majoodsaw Pulau Pinang*. Kertas kerja Seminar wakaf ASEAN 2014 (Muktamar "Waqf" IQLIMI 2014) di Universiti Sains Islam Malaysia (USIM) pada 27 mac 2023.

Hydzulkifli Hashim Omar, Azizi Abu Bakar, Mohd Sollehudin Shuib& Mohd Kamal Azman Jusoh (2014). Penggunaan kaedah b.o.t dalam usaha membangunkan tanah wakaf majoodsaw Pulau Pinang. Kertas kerja Muktamar "Waqf" Iqlimi 2014, The Asean Endowment Seminar 2014 di Universiti Sains Islam Malaysia (USIM), Nilai, Negeri Sembilan, pada 23 Mac 2023.

Hydzulkifli Hashim, Azizi Abu Bakar, Mohd Sollehudin Shuib & Mohd Kama Azman Jusoh (2014).Penggunaan kaedah B.O.T dalam usaha membangunkan tanah wakaf Majoodsaw Pulau Pinang. Kerta kerja yang dibentangkan di Muktamar "Waqf" Iqlimi 2014, The Ase Endowment Seminar 2014, pada 29 April 2014, bertempat di Universiti Sains slam Malaysia,Nilai,NegeriSembilan.Diaksesdari(UUM)1file:///C:/Users/User/Downloads/PENGGUNAAN%20KAEDAH%20Bot%20dalam%20pembangunan%20harta%20wakaf.pdf pada 8 april 2023

Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Ab. Rahman (2012). Pengurusan harta wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) terhadap wakaf Seetee Aishah. IJMS 19(2), 103-123. Diaksesdari http://ijms.uum.edu.my/index.php/currents-issues/finish/52-ijms-vol-19-no-2-december-2012/362-pengurusan-pembangunan-harta-wakaf-pengalaman majlis-agama-islam-negeri-pulau-pinang-mainpp-terhadap-wakaf- seeteeaishah/0 pada 11 Mac 2023.

Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Abd Rahman (2012a) Pengurusan pembangunan harta wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) Terhadap wakaf Seetee Aishah. International Journal of Management Studies 9 (2), hlm. 103–123 (2012).

Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Abd Rahman (2013). Aplikasi sukuk dalamusaha melestarikan aset wakaf: Pengalaman pemegang amanah terpilih. Jurnal Syariah, Jil. 21, Bil. 2 (2013), hlm. 89-116.

Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Abd Rahman (2015), Pembiayaan Pembangunan Harta wakaf Menggunakan Sukuk: Kuala Lumpur, Penerbit Universiti Malaya.

Hydzulkifli Hashim, "Sumber Pembiayaan Pembangunan Harta wakaf Menggunakan Sukuk dan Potensinya di Malaysia," (Ph. D thesis, University of Malaya, 2013).

Hj. Abd. Shakor Bin Borham. (2011). Pelaksanaan Pembangunan Wakaf Korporat Johor Corporation Berhad (JCorp) : Satu Tinjauan. *International Conference of Humanities*, 1–13.

Ibrahim, A. B., & Ibrahim, A. B. (2018). Tanah Wakaf Di Perak. *Apj*, *1*(2), 287–297.

Iman, A. H. M., & Mohammad, M. T. S. H. (2017). Waqf as a framework for entrepreneurship. *Humanomics*, *33*(4), 419–440. https://doi.org/10.1108/H-01-2017-0015

Isman, A. F., & Suwandi Putra Suaib, A. (2022). The Practice of Cash Based Waqf In The Indonesian Islamic Banking. *LAA MAISYIR : Jurnal Ekonomi Islam*, *9*(1). https://doi.org/10.24252/lamaisyir.v9i1.23837

Jabatan Wakaf Zakat dan Haji. (2010). *Manual pengurusan Peletakan Tanah Wakaf*. 8–9.

Johari, F., Alias, M. H., & Aziz, M. R. (2015). Persepsi Niat Penyumbang Wakaf Tunai Yang Tidak Pasti Untuk Menyumbang Lagi dan Hubungannya Terhadap Integriti Insitusi Wakaf Di Malaysia Fuadah. *Jurnal Pengurusan JAWHAR 2015*, *9*(1), 1–24.

Johari, F., Wan Ismail, W. A. F., Mas'ad, M. A., Misbah, H., Baharuddin, A. S., & Abdul Razak, N. A. (2019). Penerokaan Konsep Al-Tawriq dalam Pencairan Aset Wakaf. *Journal of Fatwa Management and Research*, 198–214. https://doi.org/10.33102/jfatwa.vol13no1.179

Junaidi, A., & Kharir, A. (2020). KONSEP MODERASI ISLAM DALAM AL-QU'RAN (STUDI KOMPARATIF ANTARA TAFSIR AN-NÛR DAN AL-AZHÃR). *El-Waroqoh : Jurnal Ushuluddin Dan Filsafat*, *4*(2). https://doi.org/10.28944/el-waroqoh.v4i2.247

Justification for Adopting Qualitative Research Method, Research Approaches, Sampling Strategy, Sample Size, Interview Method, Saturation, and Data Analysis. (2021). *Journal of International Business and Management*. https://doi.org/10.37227/jibm-2021-09-1494

KPKT. (2022). Statistik Terpilih KPKT Sehingga 30 September 2022. *Statistik Suku Tahun Dan Tahunan*, *September*.

Laldin, M. A., Mahmud, M. W., & Sawari, M. F. (2008). Maqasid Syariah Dalam Pelaksanaan Waqaf. *Jurnal Pengurusan Jawhar*, *2*(2), 1–24.

Lida, U. M. (2023). Analisis Kesalahan Berbahasa dalam Skripsi Mahasiswa Program Studi Manajemen Zakat dan Wakaf. *Transformatika: Jurnal Bahasa, Sastra, Dan Pengajarannya*, *7*(1). https://doi.org/10.31002/transformatika.v7i1.7231

Liu-Lastres, B., Wen, H., & Okumus, F. (2024). Exploring the impacts of internal crisis communication on tourism employees insights from a mixed-methods study. *Tourism Management*, *100*. https://doi.org/10.1016/j.tourman.2023.104796

Liu, J., & Ong, H. Y. (2021). Can Malaysia's national affordable housing policy guarantee housing affordability of low-income households? In *Sustainability (Switzerland)* (Vol. 13, Issue 16). https://doi.org/10.3390/su13168841

Md Zabri, M. Z., & Mohammed, M. O. (2018). Qualitative validation of a financially affordable Islamic home financing model. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, *10*(2), 143–161. https://doi.org/10.1108/IJIF-08-2017-0023

Mehmetoglu, M., & Dann, G. M. S. (2003). Atlas/ti and content/semiotic analysis in tourism research. *Tourism Analysis*, *8*(1). https://doi.org/10.3727/108354203108750120

Mohamad Suhaimi, F., & Ab Rahman, A. (2019). Wakaf Perumahan dalam Pembangunan Ekonomi: Pelaksanaannya Menurut Maqasid Syariah. *Journal of Fatwa Management and Research*, *16*(2), 31–42. https://doi.org/10.33102/jfatwa.vol16no2.3

Moore, J., Goffin, P., Wiese, J., & Meyer, M. (2021). An interview method for engaging personal data. *Proceedings of the ACM on Interactive, Mobile, Wearable and Ubiquitous Technologies*, *5*(4). https://doi.org/10.1145/3494964

Munirah Bohang, S. A., & Sohaimi, N. (2023). An Overview on the Alignment of Radiation Protection in Computed Tomography with Maqasid al-Shari'ah in the Context of al-Dharuriyat. In *Malaysian Journal of Medical Sciences* (Vol. 30, Issue 3). https://doi.org/10.21315/mjms2023.30.3.5

Nor Muhamad, N. H., Jaafar, M. A., Abdullah, M., Nizaludin, N. A., Salleh, M. M., & Mohd Zin, M. M. (2015). Konsep Maqasid Syariah Dalam Pengurusan Wakaf. *UMRAN - International Journal of Islamic and Civilizational Studies (EISSN: 2289-8204)*, *2*(3), 1–9. https://doi.org/10.11113/umran2015.2n3.21

Nordin, N., & Zainuddin, Z. (2023). A REVIEW OF A FINTECH FINANCING PLATFORM: POTENTIAL AND CHALLENGES OF ISLAMIC CROWDFUNDING TO ENTREPRENEURS. *International Journal of Islamic Business*, *8*(1). https://doi.org/10.32890/ijib2023.8.1.5

Norliza Md Nuruddin, Hairunnizam Wahid, A. A. R. (2019). PEMBANGUNAN TANAH WAKAF SECARA PENSWASTAAN : KAJIAN TERHADAP PROJEK MENARA IMARAH WAKAF OLEH MAJLIS AGAMA ISLAM WILAYAH PERSEKUTUAN Development of Waqf Land Through Privatisation : A Study on Menara Imarah Wakaf

Project By Wilayah Persekutuan Islamic Reli. *Perkem*, *1*(April), 45–76.

Norliza Md Nurudin, Hairunnizam, A. A.-R. (2018). Pembangunan tanah wakaf secara penswastaan: Kajian terhadap Projek Menara Imarah Wakaf oleh Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan. *The Malaysian National Economic Conference*, *27*(1), 45–76. file:///C:/Users/User/Downloads/artikelnorliza2018.pdf

Nurul Asykin Mahmood, & Muhammad Hakimi Mohd Shafiai. (2013). Potensi Wakaf Korporat Kepada Pemilikan Ekuiti Muslim: Kajian Di Wakaf An-Nur Corporation. *Prosiding Perkem VIII*, *1*(2013), 383–396.

Omar, H. H., & Rahman, A. A. (2013). The Application of Sukuk in Sustaining The Waqf Asset : Experience of Selected Waqf Trustee. In *Shariah Journal* (Vol. 21, Issue 2, pp. 89–116).

Omar, H. H., Rahman, A. A., Alm, J., Jackson, B., McKee, M., Dzul Ashari, A. B., Hamzah, J., Johari, F., Alias, M. H., Aziz, M. R., Zabri, M. Z. M., Mohammed, M. O., Safiah Suhaimi, Rozita Arshad, A. L. Y., Kholid, M., Sukmana, R., Hassan, K., Nurul Asykin Mahmood, Muhammad Hakimi Mohd Shafiai, Siti Zakiah Binti Ali, … Fuadi, N. F. Z. (2018). WAQF_THESIS_CONCLUSION-libre.pdf. *Journal of Fatwa Management and Research*, *1*(2), 1–13. https://doi.org/10.33102/jfatwa.vol16no2.3

Osman, A. F., Mohammed, M. O., & Fadzil, A. (2016). Factor Influencing Cash Waqf Giving Behavior: a Revised Theory of Planned Behavior. *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship (GBSE)*, *1*(2).

Osman, A. F., & Muhammed, M. O. (2017). Measuring a Cash Waqf Giving Behavior among Muslim Donors in Malaysia : A Theory of Planned Behavior Approach Using Structural Equation Modeling. *The Journal of Muamalat and Islamic Finance Research*, *14*(2). https://doi.org/10.12816/0045779

Osman, Z. (2012). Accountability in managing waqf properties: the case of two State Religious Councils in Malaysia. *PhD*, 1–348. http://digirep.rhul.ac.uk/items/13fc2a72-7924-6d93-88f9-13a207b3bbf2/3/

Perkim.id. (2021). *Program dan Upaya Pemerintah dalam Penyediaan Perumahan*. Perkim.Id.

Pujara, V., & Joshi Professor, B. P. (2020). BEHAVIORAL FINANCE-A QUALITATIVE CONTENT ANALYSIS USING ATLAS TI. *International Journal of Management (IJM*, *11*(11).

Pullen, S., Zillante, G., Arman, M., & Lou, W. (2015). *A Case Study Analysis of Sustainable and Affordable Housing*. *August 2016*, 1–18.

Raadiyah Abdullah, S. (2020). Faktor Kecekapan Tadbir Urus dalam Pengurusan Pembiayaan Harta Wakaf Produktif di Malaysia. *Jurnal Tuah*, *1*.

Raman, S., Zainal, M. Z., & Amzah, F. (2023). Pembinaan, Kesahan dan Kebolehpercayaan Modul Penulisan Karangan Bahasa Melayu Tingkatan Dua. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, *8*(1). https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i1.2031

Ramli, A., & Osman, M. H. (2023). Keberkesanan Penggunaan Dron dalam Pembelajaran Topik Reka Bentuk Elektronik Tingkatan Dua. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, *8*(4). https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i4.2264

Rashid, K. A., Mohd Fauzi, P. N. F. N., & Hasan, S. F. (2018). Meeting housing needs of the poor and needy Muslims through Zakat and Wakaf. *Planning Malaysia*, *16*(3), 308–319.

https://doi.org/10.21837/pmjournal.v16.i7.520

Sahari, N. H., Muhamad, M. D., & Wahed, H. (2017). *Wakaf Sebagai Medium Pengekalan Pemilikan Hartanah Melayu Di Kawasan Bandar Di Negeri Selangor: Satu Tinjauan*. *December*, 11.

Said, M. S., Yusoff, M. N., Talib, A., Pon, Y., & Ahmad Tarmiji, F. N. (2020). Tahap Kemampuan dan Pemilikan Rumah dalam Kalangan Golongan Belia: Kajian Kes di Daerah Kota Setar - PDF Download Gratis. *The International Seminar on Regional Politics, Administration and Development 2020 (INSORPAD2020)*.

Setiawan, A. N., Wijayanti, S. N., & Winahyu, W. (2023). PEMANFAATAN TANAH WAKAF SECARA PRODUKTIF DAN BERKEMAJUAN. *JMM (Jurnal Masyarakat Mandiri)*, *7*(3). https://doi.org/10.31764/jmm.v7i3.15131

Shakor, A., & Mashitoh, S. (2013). Wakaf Korporat Johor Corporation Dan Sumbangannya Dalam Memenuhi Tanggungjawab Sosial Islam Di Malaysia: Satu Tinjauan. *Journal of Techno-Social*, *5*(2), 61–77.

Shuib, M. S., Bakar, A. A., Osman, A. F., Hashim, H., & Fadzil, A. Bin. (2016). Implementation of Al-Wadiah (saving instrument) Contract In Contemporary Gold Transaction. *Journal of Business*, *1*(4). https://doi.org/10.18533/job.v1i4.48

Shuid, S., & Zamin, M. F. M. (2018a). Maqasid al-syariah & human well-being: A study on melaka's public housing. *Planning Malaysia*, *16*(2). https://doi.org/10.21837/pmjournal.v16.i6.478

Shuid, S., & Zamin, M. F. M. (2018b). MAQASID AL-SYARIAH & HUMAN WELL-BEING: A STUDY ON MELAKA'S PUBLIC HOUSING. *Planning Malaysia*, *16*(2). https://doi.org/10.21837/PM.V16I6.478

Siti Zakiah Binti Ali, & Hairunnizam Wahid. (2014). Peranan dan Kepentingan Dana Wakaf Institusi Pendidikan Tinggi di Malaysia. *Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia Ke-9*, *9*, 216–225.

Squires, G., & Hutchison, N. (2021). Barriers to affordable housing on brownfield sites. *Land Use Policy*, *102*. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105276

Sulaeman, Endang Sutisna., Murti, Bhisma.,Setyawan, Haris.,Rinawati, S. (2017). *Aplikasi Theory of Planned Behavior Pada Perilaku Pemberian ASI Eksklusif : Studi Kasus Theory of Planned Behavior Application on Exclusive Breastfeeding Behavior : A Case Study*. *25*(2), 84–100.

Suwarsono, S. (2016). Pengantar Penelitian Kualitatif. *Hari Studi Dosen Program Studi Pendidikan Matematika*.

Syahredzan Johan. (2019). Demokrasi dan Raja Berperlembagaan. *Sinar Harian*.

Syuhada, S., & Idris, J. (2018). APLIKASI MODEL AIDA DALAM PENGURUSAN WAKAF Application of AIDA Model in Wakaf Management Hubungan Religiositi Terhadap Muamalat Pergaulan Usahawan Asnaf View project. *JFatwa: Journal of Fatwa Management and Research*, *Volume 13*(No. 1). https://www.researchgate.net/publication/348258346

Taufik. (2020). Model Pengelolaan Wakaf Tunai Untuk Investasi Perumahan. *Jurnal Health Sains*, *1*(7). https://doi.org/10.46799/jsa.v1i7.131

Wames, W. M., Welter, M., Folkert, K., Elian, A., Timmons, J., Sawyer, R., & Shebrain, S.

(2024). Applicants Performance in Interview for a General Surgery Residency Pre- and During Coronavirus Disease-19 Pandemic. *Journal of Surgical Research*, *293*. https://doi.org/10.1016/j.jss.2023.08.040

Yogatama, L. A. M. (2013). Analisis pengaruh attitude , subjective norm , dan perceived behavior control terhadap intensi penggunaan helm saat mengendarai motor pada remaja dan dewasa muda di jakarta selatan. *Proceeding PESAT*, *5*, 8–9. https://doi.org/10.1109/T-SU.1985.31645

Yumni, A., Bakar, A., Gunardi, S., Kanan, P., Pengajian, A., Kontemporari, I., & Kedah, U. C. (n.d.). MODEL WAKAF KORPORAT SAHABAT SEBAGAI RUJUKAN MODEL PEMBANGUNAN UMMAH. *Journal of Islamic Philanthropy & Social Finance (JIPSF)*, *5*(1), 2023. http://www.cipsf.my/#

Zabri, M. Z. M., & Mohammed, M. O. (2018). Examining the behavioral intention to participate in a Cash Waqf-Financial Cooperative-Musharakah Mutanaqisah home financing model. *Managerial Finance*, *44*(6), 809–829. https://doi.org/10.1108/MF-05-2017-0189

Zakaria, M., & Mohamad, N. S. (2019). Effectiveness of Zakah in fulfilling daruriyat/basic needs and elevating the Zakah recipients standard of living to Hajiyat/comfortable life in the perspective of Maqasid al-Syariah. In *Jurnal Pengurusan* (Vol. 56). https://doi.org/10.17576/pengurusan-2019-56-13

Zarestky, J. (2023). CASE STUDIES. In *Mapping the Field of Adult and Continuing Education: An International Compendium: Volume 4: Inquiry and Influences*. https://doi.org/10.4324/9781003445944-20

Zarinah Arshat, Farah Syuhada Pai, & Zanariah Ismail. (2018). Keluarga B40: Tekanan dan Kekuatan B40 Family: Stress and Strength. *Journal of Advanced Research in Social and Behavioural Sciences Journal Homepage*, *10*(1), 91–102. www.akademiabaru.com/arsbs.html

Universiti Utara Malaysia

Temu bual

Temu bual bersama Y.Bhg. Prof. Dr. Mohamad bin Abdul Hamid , Rektor Kolej Islam Teknologi Antarabangsa Pulau Pinang (2021)

Temu bual bersama Ybhg. Dr Rilizam Bin Rosli , Pensyarah Kanan Akademik Pengajian Islam Kontemporari Universiti Teknologi Mara, Kampus Pasir Gudang Johor(2021)

Temu bual bersama Tuan Rosnadi Majid Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2021)

Temu bual bersama Puan Idatul Farita binti Mohamad Toha , Penolong Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2021)

Temu bual bersama Datuk Hj Mohd. Noorazam Bin Hj Osman , Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ) (2021)

Temu bual bersama Tuan Hj. Abdul Halim Bin Mat Yusop ,Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan wakaf Malaysia (2021)

Temu bual bersama Tn Hj Rosidi Hussain ,Ketua Pegawai Eksekutif wakaf Pulau Pinang (2021)

Temu bual bersama Datuk Seri Mohamed Khaled Nordin Pengerusi Boustead Holdings Berhad (2021)

Temu bual bersama YB Tuan Haji Tosrin bin Jarvanthi Pengerusi Jawatankuasa Hal Ehwal Agama Islam Negeri Johor (2021)

Temu bual bersama YB Tuan Haji Ayub bin Jamil , Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor (2021)

Temu bual bersama Ustaz Azlan Bin Kuangit @ Abdullah , Ketua Penolong Pengarah Zakat Baitulmal dan wakaf Majlis Agama Islam Negeri Johor (2021) .

Tuan Hanif bin Jamaludin Ketua Penolong Pengarah Jabatan Wakaf, Zakat & Haji (JAWHAR)(2023)

Laman Sesawang

Belanjawan 2023: Syiar Islam – wakaf MADANI https://budget.mof.gov.my/ms/perbelanjaan/?gclid=CjwKCAjw586hBhBrEiwAQYEnHUIU3hmSaAsQbNB2VHebmMfx3QpRsjxSK0PDK7gS-eAHmj-JYWLVUBoCqLsQAvD_BwE 24/02 /2023

UDA Holdings Private. Retrieved at December 19, 2011, from Limited. http://www.uda.com.my/web/guest/seetee#tab2.

UDA Holding Private Limited. Retrieved at December 19, 2011, from http://www.uda.com.my/web/guest/background.

Jabatan Perangkaan Malaysia at December 28 ,2023 , from www.dosm.gov.my/portal-main/home

Universiti Utara Malaysia

,

Buku

Abdul hamid &Tahir (2014),Waqf property concept , management ,development and financing ,2014

Thesis

Ahmad khilmy Abd Rahim ,PEMBIAYAAN PERDAGANGAN DAN PERLAKSANAANNYA DALAM SISTEM PERBANKAN ISLAM DI MALAYSIA,UUM (2013)

Universiti Utara Malaysia

Appendix A

…

1.SENARAI INFORMAN YANG DITEMUBUAL

a) Kumpulan Akademik

No	Nama Informan	Jawatan	Kepakaran/Pengalaman Berkaitan Wakaf	Tarikh Temubual/ Masa
1	**Y.Bhg. Prof. Dr. Mohamad bin Abdul Hamid**	Rektor Kolej Islam Teknologi Antarabangsa Pulau Pinang	Profesor dalam bidang syariah dan perundangan di Akademi Kajian Islam. Beliau telah menulis dan menerbitkan banyak buku dan puluhan jurnal dan artikel berkaitan wakaf serta turut mengetuai kumpulan penyelidikan institusi wakaf di peringkat universiti dan kebangsaan.	05 /05 /2021 09.00AM
2	**Y.Bhg. Dr Rilizam Bin Rosli**	Pensyarah Kanan Akademik Pengajian Islam Kontemporari Universiti Teknologi	• Berpengalaman di MAIJ dalam bidang wakaf selama 30 tahun • Menerbitkan buku serta artikel berkaitan wakaf • Terlibat secara langsung dari industri wakaf di Negeri Johor • Berpengalaman dalam merangka serta tugas-tugas perkuburan serta kelestarian bahagian tanah wakaf dan harta wakaf	10 /05 /2021 10.00AM

Universiti Utara Malaysia

	Mara, Kampus Pasir Gudang Johor	• Menjadi pelopor dalam usaha memajukan sekolah agama di Negeri Johor mengendalikan harta wakaf terbiar

b) Kumpulan pengamal wakaf

Bil	Nama	Jawatan	Pengalaman	Tarikh Temubual/ Masa
1	Tuan Rosnadi Majid	Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	• Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan • Berpengalaman 15 tahun merancang, menggubal dan melaksana dasar-dasar berkaitan perumahan sebagai asas-asas bagi menyelaraskan perancangan dan pembangunan industri perumahan yang mampan	19/05/2021 10.00AM
2	Puan Idatul Farita binti Mohamad Toha	Penolong Pengarah Bahagian Perancangan Strategik dan Penyelidikan Jabatan Perumahan Negara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	• Merancang, menggubal dan melaksanakan dasar-dasar berkaitan perumahan • Memastikan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 dilaksanakan seperti yang dirancang • Memberikan khidmat nasihat dan maklum balas mengenai isu-isu berkaitan perumahan	19/05/2021 10.00AM

			• Menjalankan kajian, kajian *outcome* dan penyelidikan meliputi aspek perumahan berkaitan sosio-ekonomi, kewangan dan persekitaran • Mengumpulkan maklumat perangkaan berkaitan program perumahan Negara	
3	Datuk Hj Mohd. Noorazam Bin Hj Osman	Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ),	• September 2021 menjawat jawatan Datuk Bandar Johor Bahru • Lulusan dengan Ijazah Sarjana Muda (Kepujian) Kerajaan dan Dasar Awam dari Universiti Northumbria, New Castle Upon Tyne, United Kingdom pada tahun 1990 • Pada tahun 1995, beliau menjadi Setiausaha Swasta kepada mantan Menteri Besar Johor, Tan Sri Dato' Haji Abdul Ghani bin Othman. Selepas itu, dia ditugaskan untuk menjadi Penolong Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ) • Berpengalaman dalam industri perumahan lebih 35 tahun	23/05/2021 10.00AM
4	Tuan Hj. Abdul Halim Bin Mat Yusop	Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif Yayasan Wakaf Malaysia	• Memiliki Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan Awam dari Universiti Sains Malaysia (USM) dan Ijazah Sarjana Pentadbiran Muamalat (Perniagaan) dari Universiti Sains Islam Malaysia (USIM) • Sejak tahun 1996, beliau mempunyai pengalaman luas dalam pembangunan projek dan pembangunan harta tanah semasa	29/05/2021 03.00PM

Universiti Utara Malaysia

bekerja dengan Setaraya Sdn. Bhd., Aima Development Sdn. Bhd. Dan Benway Development Sdn. Bhd sebelum berkhidmat dengan YWM pada tahun 2008, beliau berkhidmat dengan Syarikat Majuperak Berhad, anak syarikat

- Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNP) dan ditugaskan untuk menerajui Projek
- Pembangunan Bercampur di atas tanah seluas 800 ekar di Batu Gajah Perak dengan GDV melebihi RM500 juta
- Pembangunan Perniagaan di YWM di bawah Rancangan Malaysia Ke-10 pada tahun 2011 hingga 2015, beliau telah ditugaskan untuk memimpin perancangan dan perlaksanaan “Projek Kecil, Berimpak Besar & quot yang melibatkan pembangunan dan pengoperasian 334 unit premis perniagaan di 70 lokasi di dalam masjid dan wakaf tanah di seluruh negara
- Beliau juga terlibat secara langsung dalam pengurusan tender untuk pemerolehan operator dan penyediaan dokumen untuk mengendalikan hotel wakaf yang diuruskan oleh YWM dan pernah memimpin unit yang bertanggungjawab untuk mengawasi operasi hotel wakaf tersebut di Malaysia

Universiti Utara Malaysia

5	Tn Hj Rosidi Hussain	Ketua Pegawai Eksekutif Wakaf Pulau Pinang	• Antara kejayaan: Membina Pangsapuri Wakaf Siti & Hajah Norijah Sungai Nibong (Nilaian RM20,171,677.90 Juta) • Selesai membina Pangsapuri Wakaf Mohamed Hashim, Seberang Jaya (Nilaian RM12,533,440.00 Juta) • Selesai membina Pangsapuri Wakaf An-Nur, Teluk Air Tawar (Nilaian RM38,223,500.68)	29/05/2021 8.00AM
6	Datuk Seri Mohamed Khaled Nordin	Pengerusi Boustead Holdings Berhad	• Pada 1982, melanjutkan pengajian ke Universiti Malaya dan dianugerahkan Ijazah Sarjana Muda Undang-Undang • Pernah memegang jawatan menteri besar Johor • Pencetus idea Rumah Mampu Milik Johor dibawah pelan suara hati Johor. • Berpengalaman luas didalam bidang korporat dan politik • Berpengalaman dalam memulihkan projek perumahan terbengkalai serta sewa dan milik	26/06/2021 2.00PM
7	YB Tuan Haji Tosrin bin Jarvanthi	Pengerusi Jawatankuasa Hal Ehwal Agama Islam Negeri Johor	• Berpengalaman dalam bidang wakaf dan membangun Negeri Johor • Berperanan serta bertanggungjawab dalam memberi idea dan membangun hal ehwal Negeri Johor termasuk pembinaan bangunan kepada golongan B40	16/7/2021 02.00PM

Universiti Utara Malaysia

			• Menjadi penasihat serta pengerusi dalam beberapa agenda membangun tanah wakaf terbiar dalam daerah selatan Malaysia • Membawa suara rakyat Johor dalam kebangkitan isu-isu wakaf serta perundangan tanah wakaf yang tidak dibangunkan di sidang Dewan Undangan Negeri	
8	YB Tuan Haji Ayub bin Jamil	Pengerusi Jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan Tempatan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor	• Berpengalaman 4 penggal menjadi ADUN Rengit Johor • Mempengerusikan Pejabat Setiausaha Kerajaan (Bahagian Perancang Ekonomi Negeri), Pejabat Setiausaha Kerajaan (Bahagian Perumahan), Pejabat Setiausaha Kerajaan (Bahagian Kerajaan Tempatan), Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), Perbadanan PR1MA Malaysia, Persatuan Pemaju-Pemaju Perumahan Dan Hartanah Negeri Johor (REHDA), Persatuan Kebangsaan Pembeli-Pembeli Rumah, Jabatan Perumahan Negara Wilayah Selatan, Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta, Semua Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Johor • Mempunyai pengalaman yang luas mengenai industri perumahan • Menerima pelbagai anugerah atas sumbangan khidmat bakti kepada rakyat Johor	13/07/2021 11.00 AM

9	Ustaz Azlan Bin Kuangit @ Abdullah	Ketua Penolong Pengarah Zakat, Baitulmal dan Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Johor	• Berpengalaman tentang wakaf dan zakat • Terlibat dalam penyumbangan serta terbitan journal • Bergiat aktif dalam industri serta penerangan mengenai wakaf • Sering bergiat aktif dalam ceramah mengenai wakaf khususnya di Johor	23/07/2021 09.00AM
10	Tuan Hanif bin Jamaludin	Ketua Penolong Pengarah Jabatan Wakaf, Zakat & Haji (JAWHAR)	• Merancang, Melaksana Dan Memantau Program Pembangunan Wakaf dalam Rancangan Lima Tahun Malaysia; • Menyelaras kerjasama pintar berkaitan wakaf; • Mewujudkan tatacara standard pengurusan wakaf untuk kegunaan Majlis Agama Islam Negeri-Negeri (MAIN); • Menyelaras pembangunan dan penggunaan sistem teknologi maklumat berkaitan wakaf; dan • Memberi khidmat nasihat dan pemudah cara dalam pembangunan organisasi dan urusan berkaitan wakaf kepada MAIN.	20/11/2023 08.00AM

Universiti Utara Malaysia

Appendix B

…

1.CONTOH SURAT – MENYURAT KEPADA INFORMAN YANG DITEMUBUAL DAN PAKAR PENYEMAK KESAHAN INSTRUMEN KANDUNGAN PENYELIDIKAN



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

UUM/COB/IBS/A-4/1
18 April 2021

KEPADA SESIAPA YANG BERKENAAN

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan,

PERMOHONAN KEBENARAN MENGADAKAN TEMU BUAL PAKAR

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Sukacita dimaklumkan bahawa penama berikut sedang giat mengumpul data dan menyiapkan kajian penyelidikan seperti berikut :

Nama	**FIFI ANTI MAPIKA SARI BINTI SUKAMTO**
Kad Pengenalan	900810-01-6754
No. Matriks	903273
Kursus	Doktor Falsafah (Ph.D) Kewangan Islam dan Perbankan
Fakulti	Pusat Pengajian Perniagaan Islam (IBS) Universiti Utara
Tajuk Kajian	Pelaksanaan Pembangunan Rumah Mampu Biaya Johor (RMB) Menggunakan Instrumen Wakaf di Malaysia.
Penyelia Kajian	Dr. Hydzulkifli Bin Haji Hashim (Penyelia) / Dr. Amirul Faiz Bin Osman (Penyelia)

3. Sehubungan dengan itu, saya memohon agar pihak YBhg Tan Sri,Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan dapat memberi kebenaran kepada pelajar ini untuk menemu bual pakar. **Semua maklumat dan informasi adalah dianggap SULIT dan hanya akan digunakan bagi tujuan akademik sahaja**.

4. Sekiranya ingin mendapat maklumat lanjut tentang perkara ini, sila hubungi dengan **Cik Fifi Anti Mapika Sari Binti Sukamto** di talian **+6013-2841008** atau emel **fifiantimafikasarisukamto@gmail.com.**

5. Segala maklumbalas serta maklumat data berkaitan kajian amat dialu- alukan dan kerjasama YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan dalam menjayakan kajian ini amatlah dihargai dan dahului dengan ucapan jutaan terima kasih.
Sekian dan salam hormat.

"PRIHATIN RAKYAT: DARURAT MEMERANGI COVID-19"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"
"KEDAH SEJAHTERA- NIKMAT UNTUK SEMUA"
"ILMU BUDI BAKTI"

Saya yang menjalankan amanah,

PROF. MADYA DR. MUHAMMAD NASRI MD. HUSSAIN
Dekan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam
UUM College of Business
Universiti Utara Malaysia
Tel: 04-9286650. Faks: 04-9286653
Email: mnasri@uum.edu.my

Universiti Pengurusan Terkemuka
The Eminent Management University

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

Tel: 604-928 6651 / 6652 / 6658
Faks (Fax): 604-928 6653
Laman Web (Web): www.ibs.edu.my

UUM/COB/IBS/A-4/1
18 April 2021

Dr. Sakinatul Raadiyah binti Abdullah,
Pensyarah Kanan,
Akademi Pengajian Islam Kontemporari (ACIS),
UiTM Cawangan Pahang
26400 Bandar Tun Abdul Razak Jengka
Pahang Darul Makmur

Puan,

PELANTIKAN SEBAGAI PAKAR PENYEMAK KESAHAN KANDUNGAN INSTRUMEN TEMUBUAL KAJIAN PENYELIDIKAN

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Sukacita dimaklumkan bahawa pelajar berikut dibawah seliaan saya sedang giat menyiapkan kajian penyelidikan seperti berikut

Nama	**FIFI ANTI MAPIKA SARI BINTI SUKAMTO**
Kad Pengenalan	900810-01-6754
No. Matriks	903273
Kursus	Doktor Falsafah (Ph.D) Kewangan Islam dan Perbankan
Fakulti	Pusat Pengajian Perniagaan Islam (IBS) Universiti Utara Malaysia
Tajuk Kajian	**Pelaksanaan Pembangunan Rumah Mampu Biaya Johor (RMB) Menggunakan Instrumen Wakaf : Kajian Terhadap Syarikat Terpilih di Negeri Johor**
Penyelia Kajian	Dr. Hydzulkifli Bin Haji Hashim (Penyelia) / Dr. Amirul Faiz Bin Osman (Penyelia)

3. Sehubungan dengan itu, saya memohon dan berbesar hati melantik pihak puan sebagai penyemak kesahan kandungan instrument temubual kajian penyelidikan seperti dalam lampiran berikut

4. Sekiranya ingin mendapat maklumat lanjut tentang perkara ini ,sila hubungi dengan pelajar berkenaan **Fifi Anti Mapika Sari Binti Sukamto** di talian **+6013-2841008** atau emel fifiantimafikasarisukamto@gmail.com. Segala maklumbalas dan kerjasama puan ini amatlah dihargai dan dahului dengan ucapan jutaan terima kasih.

Sekian dan salam hormat.

"PRIHATIN RAKYAT: DARURAT MEMERANGI COVID-19"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"
"KEDAH SEJAHTERA- NIKMAT UNTUK SEMUA"
"ILMU BUDI BAKTI"

Saya yang menjalankan amanah,

DR. HYDZULKIFLI BIN HAJI HASHIM
Penyelia/Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam
UUM College of Business
Universiti Utara Malaysia
Tel: 04-9286706 Faks: 04-9286653
Email: hydzulkifli@uum.edu.my

Universiti Utara Malaysia

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

UUM/COB/IBS/A-4/1
18 April 2021

Mohd Khairy bin Kamarudin
Pensyarah Kanan
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan
Universiti Teknologi Malaysia

Tuan,

PELANTIKAN SEBAGAI PAKAR PENYEMAK KESAHAN KANDUNGAN INSTRUMEN TEMUBUAL KAJIAN PENYELIDIKAN

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Sukacita dimaklumkan bahawa pelajar berikut di bawah seliaan saya sedang giat menyiapkan kajian penyelidikan seperti berikut

Nama	**FIFI ANTI MAPIKA SARI BINTI SUKAMTO**
Kad Pengenalan	900810-01-6754
No. Matriks	903273
Kursus	Doktor Falsafah (Ph.D) Kewangan Islam dan Perbankan
Fakulti	Pusat Pengajian Perniagaan Islam (IBS) Universiti Utara Malaysia
Tajuk Kajian	**Pelaksanaan Pembangunan Rumah Mampu Biaya Johor (RMB) Menggunakan Instrumen Wakaf : Kajian Terhadap Syarikat Terpilih di Negeri Johor**
Penyelia Kajian	Dr. Hydzulkifli Bin Haji Hashim (Penyelia) / Dr. Amirul Faiz Bin Osman (Penyelia)

3. Sehubungan dengan itu, saya memohon dan berbesar hati melantik pihak tuan sebagai penyemak kesahan kandungan instrument temubual kajian penyelidikan seperti dalam lampiran berikut

4. Sekiranya ingin mendapat maklumat lanjut tentang perkara ini ,sila hubungi dengan pelajar berkenaan **Fifi Anti Mapika Sari Binti Sukamto** di talian **+6013-2841008** atau emel fifiantimafikasarisukamto@gmail.com. Segala maklumbalas dan kerjasama tuan ini amatlah dihargai dan dahului dengan ucapan jutaan terima kasih.

Sekian dan salam hormat.

"PRIHATIN RAKYAT: DARURAT MEMERANGI COVID-19"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"
"KEDAH SEJAHTERA- NIKMAT UNTUK SEMUA"
"ILMU BUDI BAKTI"

Saya yang menjalankan amanah,

DR. HYDZULKIFLI BIN HAJI HASHIM
Penyelia/Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam
UUM College of Business
Universiti Utara Malaysia
Tel: 04-9286706 Faks: 04-9286653
Email: hydzulkifli@uum.edu.my

Appendix C

…

1. CONTOH PAKAR PENYEMAK KESAHAN KANDUNGAN INSTRUMEN TEMUBUAL

ITEM	SOALAN	KOMEN
BAHAGIAN 1	**PENEROKAAN KETIDAKCUKUPAN RMB DI NEGERI JOHOR**	
1	Apakah yang dimaksudkan dengan rumah mampu milik Johor?	Soalan ini tidak berkaitan dengan objektif kajian. Namun sekiranya ingin ditanya secara umum bagi menguatkan "problem statement" pastikan soalan tidak terlalu meleret.
2	Apakah matlamat atau tujuan sebenar RMB dilaksanakan?	Soalan ini boleh dibaiki untuk pastikan ianya bersesuian dengan objektif kajian kedua.
3	Bagimanakah manfaat dari RMB dapat diagihkan?	Soalan ini tidak berkaitan dengan objektif kajian

4	Apakah faktor ketidakcukupan jumlah RMB di negeri Johor?	Soalan ini boleh diteruskan. Namun lebih menepati sekiranya dipecahkan kepada pecahan soalan agar panel dapat memahami dari skop yang lebih jelas.
5	Apakah kateria pemohon bagi mendapatkan RMB?	Soalan ini tidak berkaitan dengan objektif kajian. Namun boleh diteruskan untuk dijadikan penguat dapatan kajian.
BAHAGIAN 2	**MENGKAJI SEJAUHMANA PERLAKSANAAN RMB DI NEGERI JOHOR**	
6	Apakah tujuan atau matlamat melaksanakan RMB dan bagaimanakah tujuan atau matlamat tersebut dapat dicapai?	Sesuai untuk kajian
7	Bagaimanakah Prof./Dr./Tuan/Puan melihat perkembangan pembangunan RMB di Malaysia pada masa kini dan sebelum?	Sesuai untuk kajian
8	Apakah keberhasilan RMB kepada masyarakat terutamanya golongan B40 ?	Sesuai untuk kajian

Universiti Utara Malaysia

		Sebolehnya, boleh dipecahkan kepada dua bahagian soalan: 1. Apakah keberhasilan RMB kepada masyarakat. 2. Bagaimana keberhasilan RMB ini membantu masyarakat khususnya kepada golongan B40
9	Bagaimanakah kaedah mengatasi masalah perlaksanaan RMB di negeri Johor? (pemaju)	Sesuai untuk kajian
BAHAGIAN 3	**MENGENALPASTI KAEDAH RMB DENGAN MENGGUNAKAN INSTRUMEN WAKAF**	
11	Bagaimanakah kaedah pembangunan RMB dengan memggunakan instrumen wakaf	Sesuai untuk kajian Namun, lebih sesuai soalan dibaiki seperti berikut: "Bagaimanakah kaedah pembangunan RMB melalui istrumen wakaf dilaksanakan?"

Universiti Utara Malaysia

12	Apakah faktor-faktor berikut akan mempengaruhi perlaksanaan RMB dengan pembangunan tanah wakaf?	Sesuai untuk kajian Namun, sedikit pembetulan "berikut". Apakah faktor berikut yang dimaksudkan?
12	Bagaimanakah bentuk-bentuk pembiayaan pembangunan tanah wakaf di organisasi Prof./Dr./Dato/Tuan/Puan?	Sesuai untuk kajian
14	Apakah jenis dan bentuk pembangunan tanah wakaf yang telah berjaya dilaksanakan? Apakah bentuk pembiayaan yang digunakan?	Sesuai untuk kajian Cuma, soalan ini kembali kepada umum. Sedangkan objektif kajian memfokuskan kepada RMB. Jadi, jika ingin ditanya juga, boleh digabungkan dalam soalan 14. Baiki ayat untuk lebih difahami oleh panel temubual.
15	Bagaimanakah undang-undang wakaf sedia ada dapat melindungi harta wakaf daripada dieksploitasi?	Sesuai untuk kajian

Universiti Utara Malaysia

16	Apakah cabaran utama atau halangan dalam pembangunan harta wakaf di Malaysia? Bagaimana cabaran dan halangan tersebut diatasi?	Sesuai untuk kajian
17	Apakah strategi yang berkesan agar pembangunan harta wakaf di Malaysia ini lebih efektif dan optimum?	Soalan tidak berkaitan dengan objektif kajian. Namun boleh ditambah bagi tujuan menguatkan dapatan kajian.

SOALAN TAMAT

Terima Kasih

Disahkan oleh

DR. SAUDATUL RAMLIYAH BINTI ABDULLAH
PENSYARAH KANAN
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM KONTEMPORARI (ACIS)
UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA (UITM)
CAWANGAN PAHANG, KAMPUS JENGKA
MALAYSIA

Universiti Utara Malaysia

Appendix C

…

CONTOH SOALAN YANG DITEMUBUAL

Kumpulan Akademik

Assalamualaikum wb. YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan,

Kajian ini bertujuan penerokaan ketidakcukupan rumah mampu biaya Johor (RMB) dan pelaksanaan pembangunan rumah mampu biaya Johor (RMB) menggunakan instumen wakaf di Malaysia.

Semua maklumat yang YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan berikan adalah AMAT SULIT. Maklumat berkenaan hanya digunakan bagi tujuan kajian ini sahaja. Bagi maksud itu, saya sangat berterima kasih dan memohon jasa baik YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan untuk menjawab soalan yang diajukan dengan ikhlas berdasarkan pengetahuan dan pengalaman YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan berkaitan ketidakcukupan rumah mampu biaya di Johor dan pelaksanaan pembangunan rumah mampu biaya (RMB) menggunakan instumen wakaf di Malaysia.

Maklumbalas dan kerjasama YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan dalam menjayakan kajian ini amatlah dihargai. Sekiranya YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan memerlukan penjelasan yang lebih lanjut tentang kajian ini, YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan boleh menghubungi saya.

Fifi Anti Mapika Sari Binti Sukamto
Calon Doktor Falsafah
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia
Email:fifiantimafikasarisukamto@gmail.com
Telefon: +6013-2841008

Dr. Hydzulkifli Bin Haji Hashim (Penyelia)
Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia

Email: hydzulkifli@uum.edu.my

Dr. Amirul Faiz Bin Osman (Penyelia)
Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia
Email: amirulfaiz@uum.edu.my

BAHAGIAN 1

PENEROKAAN KETIDAKCUKUPAN RMB DI NEGERI JOHOR

1) Apakah yang dimaksudkan dengan rumah mampu milik Johor?
2) Apakah matlamat atau tujuan sebenar RMB dilaksanakan?
3) Bagimanakah manfaat dari RMB dapat diagihkan?
4) Apakah faktor ketidakcukupan jumlah RMB di negeri Johor?
5) Apakah kateria pemohon bagi mendapatkan RMB?

BAHAGIAN 2

MENGKAJI SEJAUHMANA PERLAKSANAAN RMB DI NEGERI JOHOR

6) Apakah tujuan atau matlamat melaksanakan RMB dan bagaimanakah tujuan atau matlamat tersebut dapat dicapai?
7) Bagaimanakah YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan melihat perkembangan pembangunan RMB di Malaysia pada masa kini dan sebelum ?
8) Apakah keberhasilan RMB kepada masyarakat terutamanya golongan B40 ?
9) Bagaimanakah kaedah mengatasi masalah perlaksanaan RMB di negeri Johor? (pemaju)

BAHAGIAN 3

MENGENALPASTI KAEDAH RMB DENGAN MENGGUNAKAN INSTRUMEN WAKAF

10) Bagaimanakah kaedah pembangunan RMB dengan menggunakan instrumen wakaf?

11) Apakah faktor-faktor berikut akan mempengaruhi perlaksanaan RMB dengan pembangunan tanah wakaf ?

12) Bagaimanakah bentuk-bentuk pembiayaan pembangunan tanah wakaf di organisasi YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan ?

13) Apakah jenis dan bentuk pembangunan tanah wakaf yang telah berjaya dilaksanakan? Apakah bentuk pembiayaan yang digunakan?

14) Bagaimanakah undang-undang wakaf sedia ada dapat melindungi harta wakaf daripada dieksploitasi?

15) Apakah cabaran utama atau halangan dalam pembangunan harta wakaf di Malaysia? Bagaimana cabaran dan halangan tersebut diatasi?

16) Apakah strategi yang berkesan agar pembangunan harta wakaf di Malaysia ini lebih efektif dan optimum?

SOALAN TAMAT

Terima Kasih

Universiti Utara Malaysia

b) Kumpulan Pengamal Wakaf-

SET 1

Assalamualaikum wb. YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan,

Kajian ini bertujuan penerokaan ketidakcukupan rumah mampu biaya Johor (RMB) dan pelaksanaan pembangunan rumah mampu biaya Johor (RMB) menggunakan instumen wakaf di Malaysia.

Semua maklumat yang YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan berikan adalah AMAT SULIT. Maklumat berkenaan hanya digunakan bagi tujuan kajian ini sahaja. Bagi maksud itu, saya sangat berterima kasih dan memohon jasa baik YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan untuk menjawab soalan yang diajukan dengan ikhlas berdasarkan pengetahuan dan pengalaman YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan berkaitan ketidakcukupan rumah mampu biaya di Johor dan pelaksanaan pembangunan rumah mampu biaya (RMB) menggunakan instumen wakaf di Malaysia.

Maklumbalas dan kerjasama YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan dalam menjayakan kajian ini amatlah dihargai. Sekiranya YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan memerlukan penjelasan yang lebih lanjut tentang kajian ini, YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan boleh menghubungi saya.

Fifi Anti Mapika Sari Binti Sukamto
Calon Doktor Falsafah
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia
Email:fifiantimafikasarisukamto@gmail.com
Telefon: +6013-2841008

Dr. Hydzulkifli Bin Haji Hashim (Penyelia)
Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia
Email: hydzulkifli@uum.edu.my
Telefon: +6019-9514323

Universiti Utara Malaysia

Dr. Amirul Faiz Bin Osman (Penyelia)
Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara
Malaysia
Email: amirulfaiz@uum.edu.my
Telefon : +6012-9128724

BAHAGIAN 1

PENEROKAAN KETIDAKCUKUPAN RMB DI NEGERI JOHOR

1) Apakah yang dimaksudkan dengan rumah mampu milik Johor?
2) Apakah matlamat atau tujuan sebenar RMB dilaksanakan?
3) Bagimanakah manfaat dari RMB dapat diagihkan?
4) Apakah faktor ketidakcukupan jumlah RMB di negeri Johor?
5) Apakah kateria pemohon bagi mendapatkan RMB?

BAHAGIAN 2

MENGKAJI SEJAUHMANA PERLAKSANAAN RMB DI NEGERI JOHOR

6) Apakah tujuan atau matlamat melaksanakan RMB dan bagaimanakah tujuan atau matlamat tersebut dapat dicapai?
7) Bagaimanakah YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan melihat perkembangan pembangunan RMB di Malaysia pada masa kini dan sebelum ?
8) Apakah keberhasilan RMB kepada masyarakat terutamanya golongan B40 ?
9) Bagaimanakah kaedah mengatasi masalah perlaksanaan RMB di negeri Johor? (pemaju)

SOALAN TAMAT
Terima Kasih

Universiti Utara Malaysia

SET2

Assalamualaikum wb. YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan,

Kajian ini bertujuan penerokaan ketidakcukupan rumah mampu biaya Johor (RMB) dan pelaksanaan pembangunan rumah mampu biaya Johor (RMB) menggunakan instumen wakaf di Malaysia.

Semua maklumat yang YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan berikan adalah AMAT SULIT. Maklumat berkenaan hanya digunakan bagi tujuan kajian ini sahaja. Bagi maksud itu, saya sangat berterima kasih dan memohon jasa baik YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan untuk menjawab soalan yang diajukan dengan ikhlas berdasarkan pengetahuan dan pengalaman YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan berkaitan ketidakcukupan rumah mampu biaya di Johor dan pelaksanaan pembangunan rumah mampu biaya (RMB) menggunakan instumen wakaf di Malaysia.

Maklumbalas dan kerjasama YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan dalam menjayakan kajian ini amatlah dihargai. Sekiranya YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan memerlukan penjelasan yang lebih lanjut tentang kajian ini, YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan boleh menghubungi saya.

Fifi Anti Mapika Sari Binti Sukamto
Calon Doktor Falsafah
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia
Email:fifiantimafikasarisukamto@gmail.com
Telefon: +6013-2841008

Dr. Hydzulkifli Bin Haji Hashim (Penyelia)
Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia
Email: hydzulkifli@uum.edu.my

Dr. Amirul Faiz Bin Osman (Penyelia)
Pensyarah Kanan
Pusat Pengajian Perniagaan Islam Universiti Utara Malaysia
Email: amirulfaiz@uum.edu.my

BAHAGIAN 3

MENGENALPASTI KAEDAH RMB DENGAN MENGGUNAKAN INSTRUMEN WAKAF

1) Bagaimanakah kaedah pembangunan RMB dengan menggunakan instrumen wakaf?
2) Apakah faktor-faktor berikut akan mempengaruhi perlaksanaan RMB dengan pembangunan tanah wakaf ?
3) Bagaimanakah bentuk-bentuk pembiayaan pembangunan tanah wakaf di organisasi YBhg Tan Sri, Dato'/Datuk/Prof./Dr./Tuan/Puan ?
4) Apakah jenis dan bentuk pembangunan tanah wakaf yang telah berjaya dilaksanakan? Apakah bentuk pembiayaan yang digunakan?
5) Bagaimanakah undang-undang wakaf sedia ada dapat melindungi harta wakaf daripada dieksploitasi?
6) Apakah cabaran utama atau halangan dalam pembangunan harta wakaf di Malaysia? Bagaimana cabaran dan halangan tersebut diatasi?
7) Apakah strategi yang berkesan agar pembangunan harta wakaf di Malaysia ini lebih efektif dan optimum?

SOALAN TAMAT

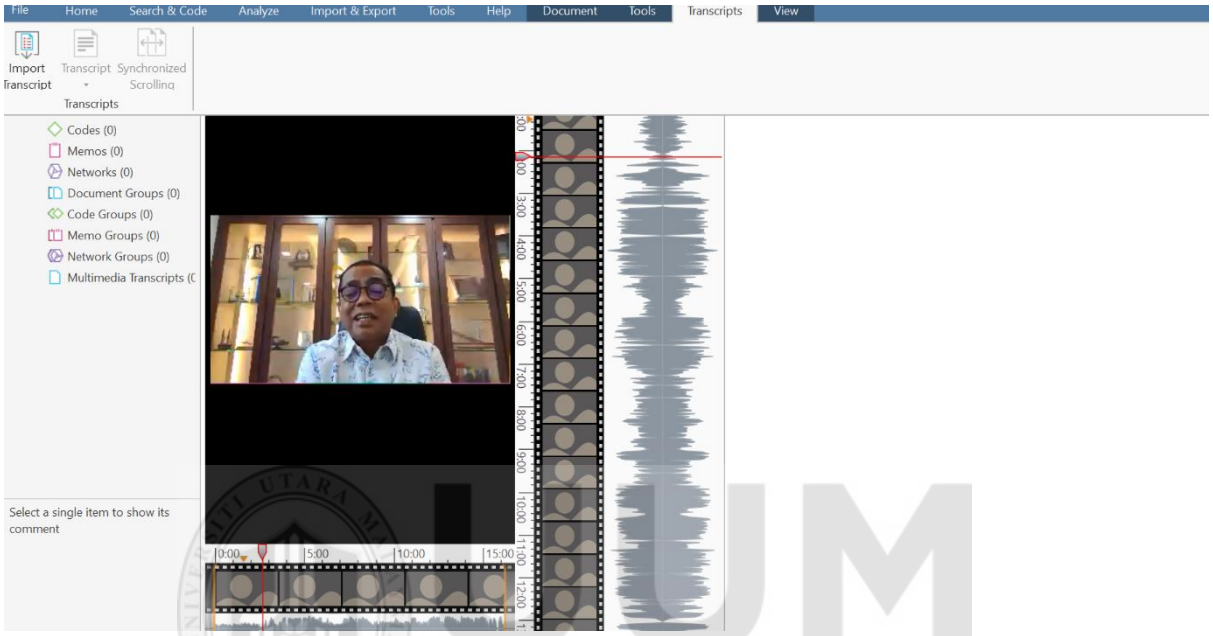
Terima Kasih

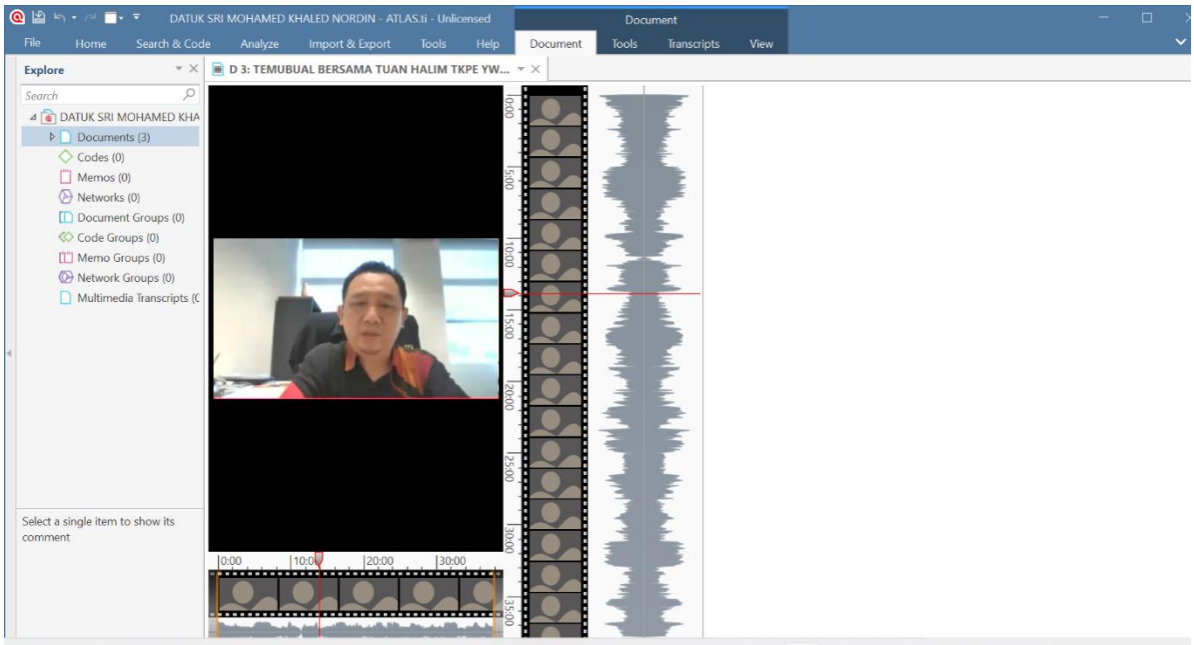
Universiti Utara Malaysia

Appendix D

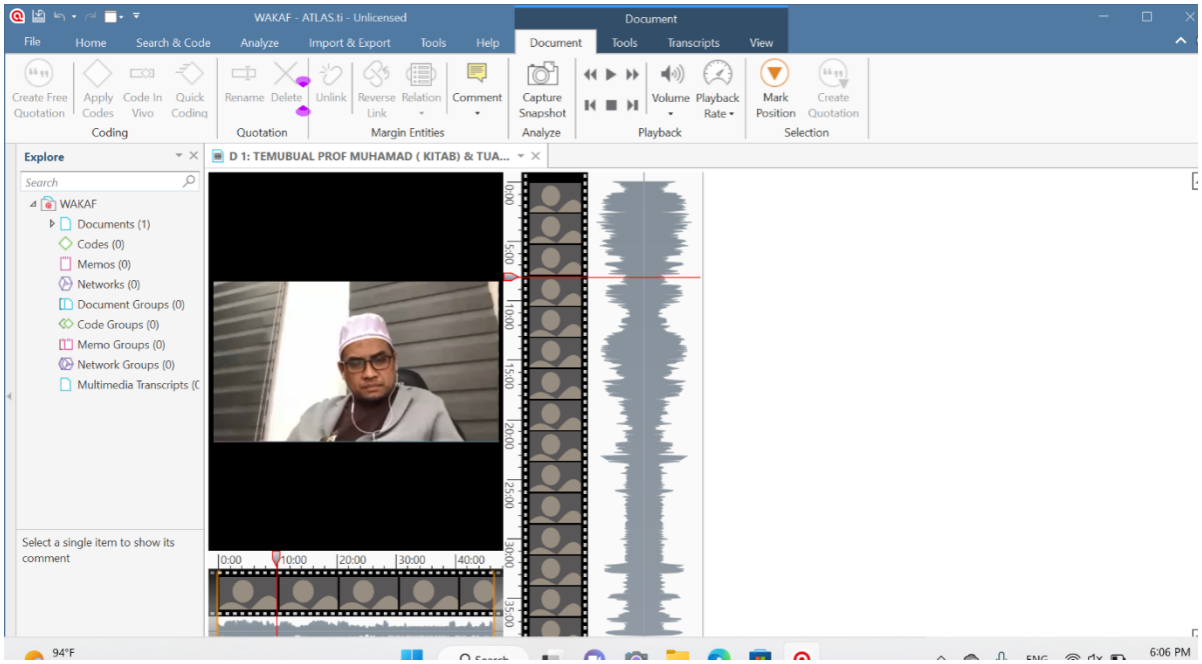
…

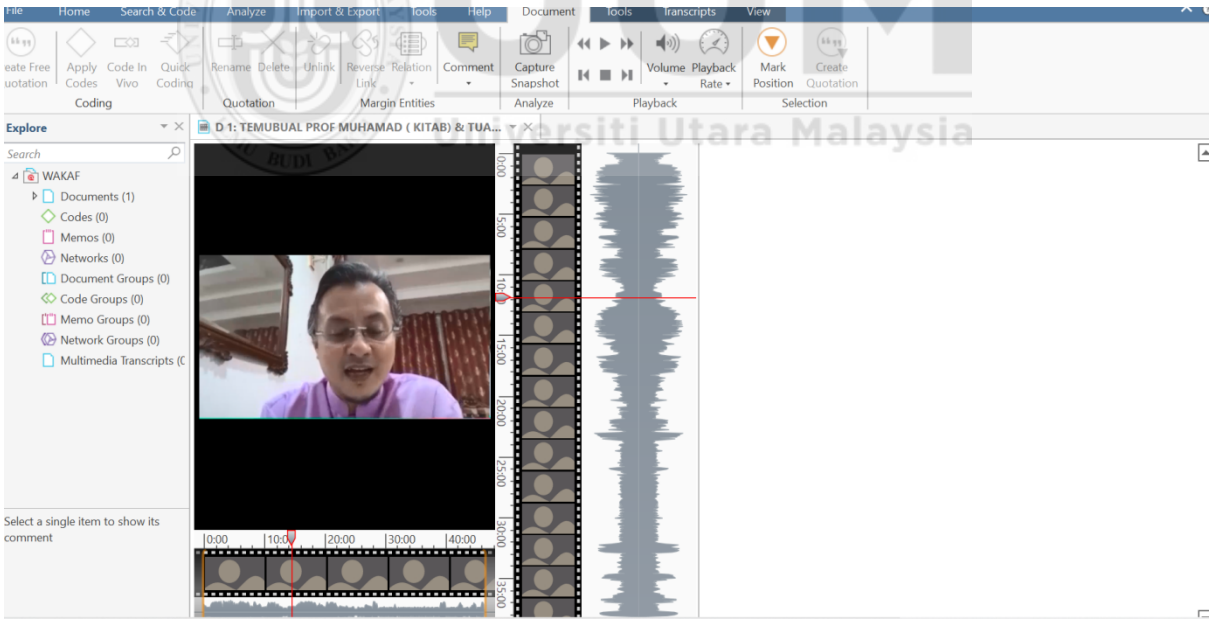
CONTOH KAEDAH ANALISIS ATLAS TI 9 DIJALANKAN(*coding,jaringan semantik ,transkrip)*



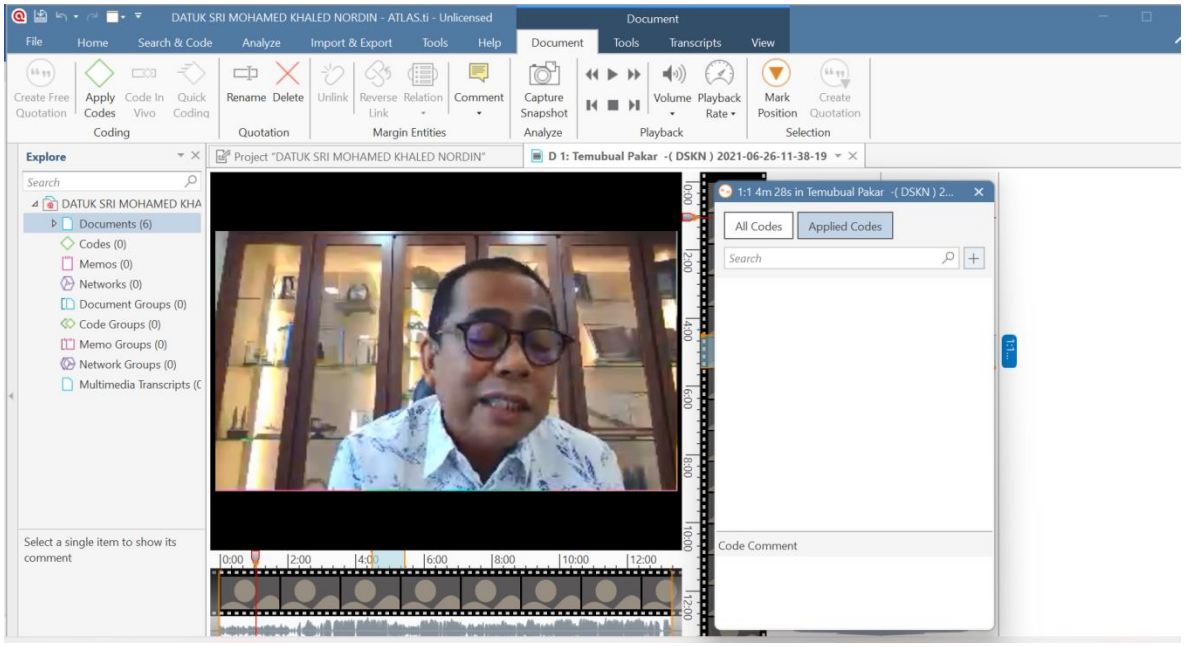


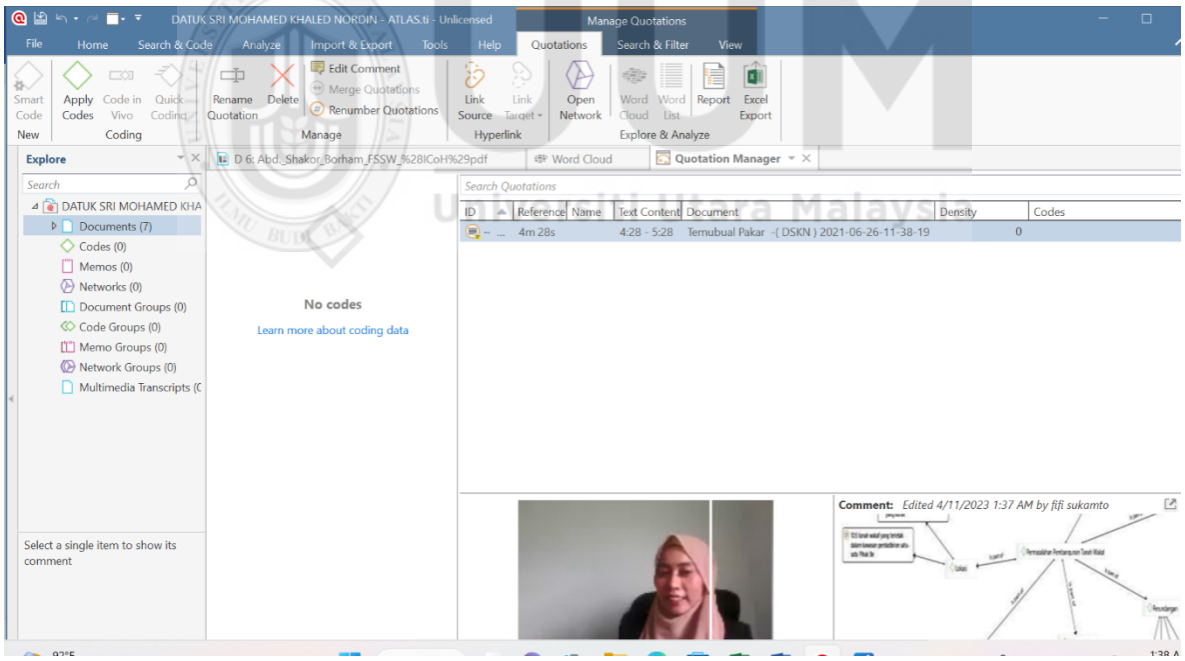
Universiti Utara Malaysia

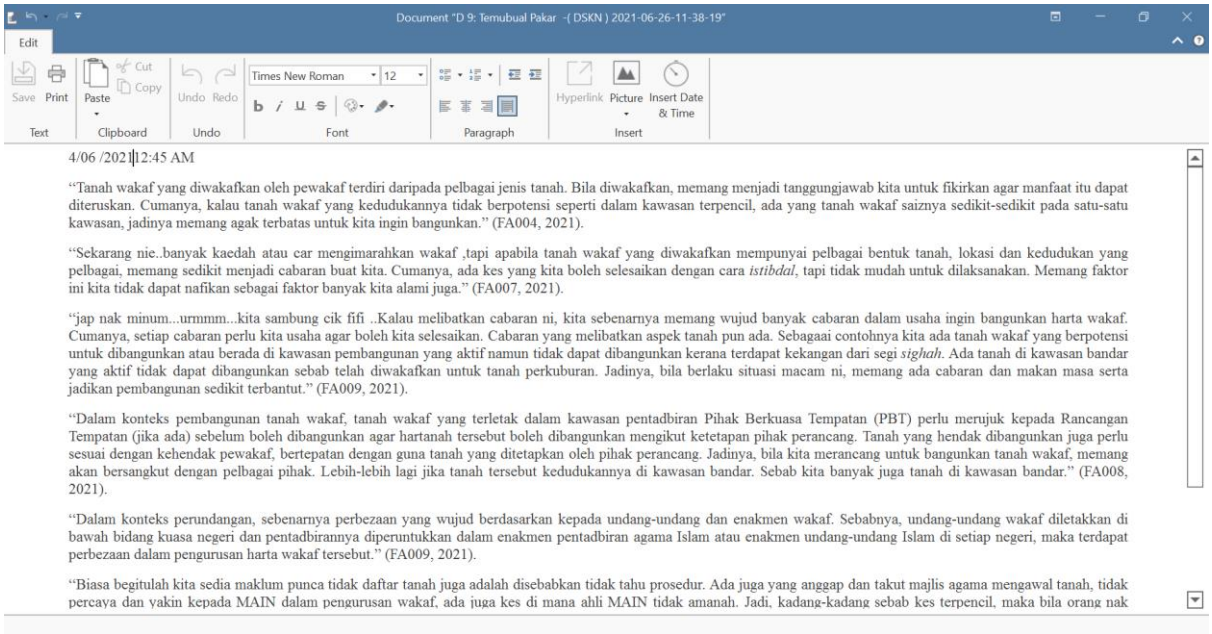




Universiti Utara Malaysia


DATUK SRI MOHAMED KHALED NORDIN - ATLAS.ti - Unlicensed
Document
File
Home
Search & Code
Analyze
Import & Export
Tools
Help
Document
Tools
Transcripts
View
Create Free Quotation
Apply Codes
Code In Vivo
Quick Coding
Coding
Rename
Delete
Quotation
Unlink
Reverse Link
Relation
Comment
Margin Entities
Capture Snapshot
Analyze
Volume
Playback Rate
Playback
Mark Position
Create Quotation
Selection
Explore
Search
DATUK SRI MOHAMED KHA
Documents (6)
Codes (0)
Memos (0)
Networks (0)
Document Groups (0)
Code Groups (0)
Memo Groups (0)
Network Groups (0)
Multimedia Transcripts (C
Project "DATUK SRI MOHAMED KHALED NORDIN"
D 1: Temubual Pakar -(DSKN) 2021-06-26-11-38-19
1:1 4m 28s in Temubual Pakar -(DSKN) 2...
All Codes
Applied Codes
Search
Code Comment
Select a single item to show its comment
0:00
2:00
4:00
6:00
8:00
10:00
12:00


DATUK SRI MOHAMED KHALED NORDIN - ATLAS.ti - Unlicensed
Manage Quotations
File
Home
Search & Code
Analyze
Import & Export
Tools
Help
Quotations
Search & Filter
View
Smart Code
Apply Codes
Code in Vivo
Quick Coding
New
Coding
Rename Quotation
Delete
Edit Comment
Merge Quotations
Renumber Quotations
Manage
Link Source
Link Target
Open Network
Hyperlink
Word Cloud
Word List
Report
Excel Export
Explore & Analyze
Explore
Search
DATUK SRI MOHAMED KHA
Documents (7)
Codes (0)
Memos (0)
Networks (0)
Document Groups (0)
Code Groups (0)
Memo Groups (0)
Network Groups (0)
Multimedia Transcripts (C
D 6: Abd_Shakor_Borham_FSSW_%28ICoH%29pdf
Word Cloud
Quotation Manager
Search Quotations
ID
Reference
Name
Text Content
Document
Density
Codes
4m 28s
4:28 - 5:28
Temubual Pakar -(DSKN) 2021-06-26-11-38-19
0
No codes
Learn more about coding data
Select a single item to show its comment
Comment: Edited 4/11/2023 1:37 AM by fifi sukamto



Document "D 9: Temubual Pakar -(DSKN) 2021-06-26-11-38-19"

Edit

Save Print Paste Cut Copy Undo Redo Times New Roman 12 Hyperlink Picture Insert Date & Time

Text Clipboard Undo Font Paragraph Insert

4/06 /2021 12:45 AM

"Tanah wakaf yang diwakafkan oleh pewakaf terdiri daripada pelbagai jenis tanah. Bila diwakafkan, memang menjadi tanggungjawab kita untuk fikirkan agar manfaat itu dapat diteruskan. Cumanya, kalau tanah wakaf yang kedudukannya tidak berpotensi seperti dalam kawasan terpencil, ada yang tanah wakaf saiznya sedikit-sedikit pada satu-satu kawasan, jadinya memang agak terbatas untuk kita ingin bangunkan." (FA004, 2021).

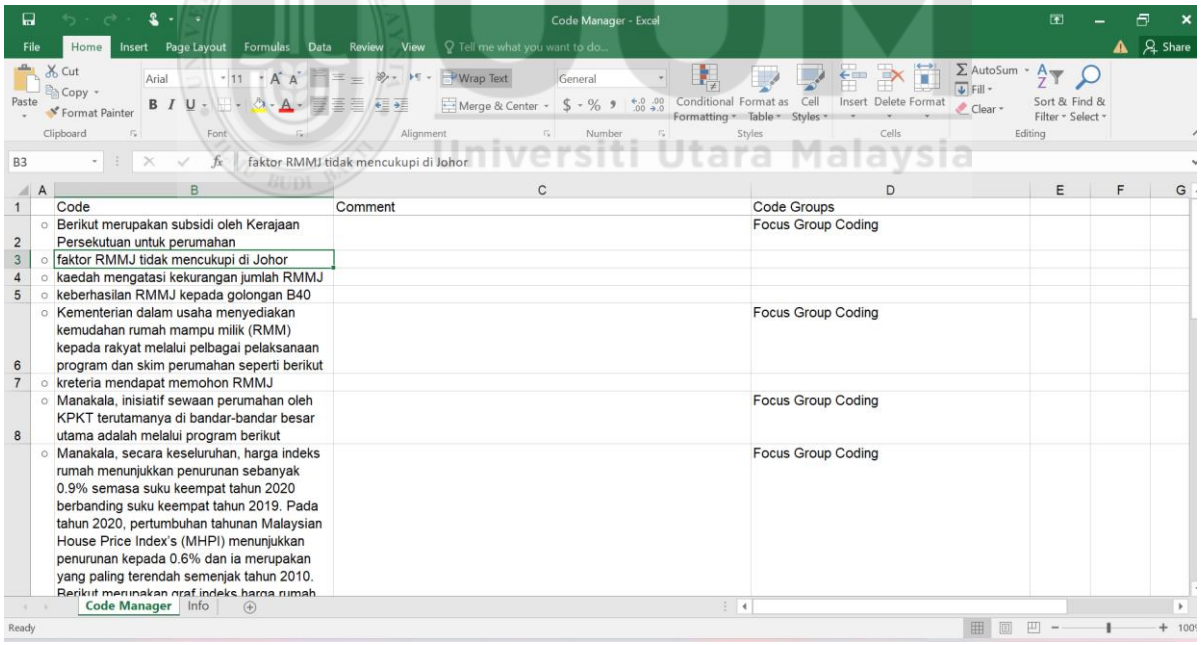
"Sekarang nie..banyak kaedah atau car mengimarahkan wakaf ,tapi apabila tanah wakaf yang diwakafkan mempunyai pelbagai bentuk tanah, lokasi dan kedudukan yang pelbagai, memang sedikit menjadi cabaran buat kita. Cumanya, ada kes yang kita boleh selesaikan dengan cara *istibdal*, tapi tidak mudah untuk dilaksanakan. Memang faktor ini kita tidak dapat nafikan sebagai faktor banyak kita alami juga." (FA007, 2021).

"jap nak minum...urmmm...kita sambung cik fifi ..Kalau melibatkan cabaran ni, kita sebenarnya memang wujud banyak cabaran dalam usaha ingin bangunkan harta wakaf. Cumanya, setiap cabaran perlu kita usaha agar boleh kita selesaikan. Cabaran yang melibatkan aspek tanah pun ada. Sebagaai contohnya kita ada tanah wakaf yang berpotensi untuk dibangunkan atau berada di kawasan pembangunan yang aktif namun tidak dapat dibangunkan kerana terdapat kekangan dari segi *sighah*. Ada tanah di kawasan bandar yang aktif tidak dapat dibangunkan sebab telah diwakafkan untuk tanah perkuburan. Jadinya, bila berlaku situasi macam ni, memang ada cabaran dan makan masa serta jadikan pembangunan sedikit terbantut." (FA009, 2021).

"Dalam konteks pembangunan tanah wakaf, tanah wakaf yang terletak dalam kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) perlu merujuk kepada Rancangan Tempatan (jika ada) sebelum boleh dibangunkan agar hartanah tersebut boleh dibangunkan mengikut ketetapan pihak perancang. Tanah yang hendak dibangunkan juga perlu sesuai dengan kehendak pewakaf, bertepatan dengan guna tanah yang ditetapkan oleh pihak perancang. Jadinya, bila kita merancang untuk bangunkan tanah wakaf, memang akan bersangkut dengan pelbagai pihak. Lebih-lebih lagi jika tanah tersebut kedudukannya di kawasan bandar. Sebab kita banyak juga tanah di kawasan bandar." (FA008, 2021).

"Dalam konteks perundangan, sebenarnya perbezaan yang wujud berdasarkan kepada undang-undang dan enakmen wakaf. Sebabnya, undang-undang wakaf diletakkan di bawah bidang kuasa negeri dan pentadbirannya diperuntukkan dalam enakmen pentadbiran agama Islam atau enakmen undang-undang Islam di setiap negeri, maka terdapat perbezaan dalam pengurusan harta wakaf tersebut." (FA009, 2021).

"Biasa begitulah kita sedia maklum punca tidak daftar tanah juga adalah disebabkan tidak tahu prosedur. Ada juga yang anggap dan takut majlis agama mengawal tanah, tidak percaya dan yakin kepada MAIN dalam pengurusan wakaf, ada juga kes di mana ahli MAIN tidak amanah. Jadi, kadang-kadang sebab kes terpencil, maka bila orang nak



Code Manager - Excel

File Home Insert Page Layout Formulas Data Review View Tell me what you want to do... Share

Paste Cut Copy Format Painter Arial 11 Wrap Text General Merge & Center Conditional Formatting Format as Table Cell Styles Insert Delete Format AutoSum Fill Clear Sort & Filter Find & Select

Clipboard Font Alignment Number Styles Cells Editing

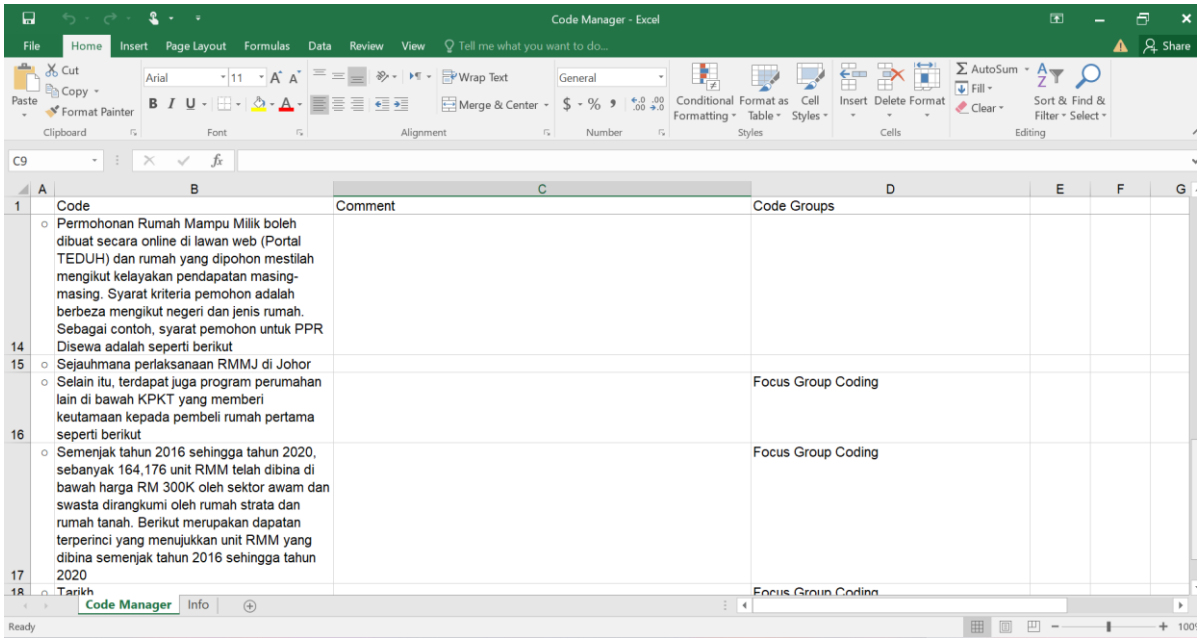
B3 faktor RMMJ tidak mencukupi di Johor

	A	B	C	D	E	F	G
1		Code	Comment	Code Groups			
2	○	Berikut merupakan subsidi oleh Kerajaan Persekutuan untuk perumahan		Focus Group Coding			
3	○	faktor RMMJ tidak mencukupi di Johor					
4	○	kaedah mengatasi kekurangan jumlah RMMJ					
5	○	keberhasilan RMMJ kepada golongan B40					
6	○	Kementerian dalam usaha menyediakan kemudahan rumah mampu milik (RMM) kepada rakyat melalui pelbagai pelaksanaan program dan skim perumahan seperti berikut		Focus Group Coding			
7	○	kreteria mendapat memohon RMMJ					
8	○	Manakala, inisiatif sewaan perumahan oleh KPKT terutamanya di bandar-bandar besar utama adalah melalui program berikut		Focus Group Coding			
	○	Manakala, secara keseluruhan, harga indeks rumah menunjukkan penurunan sebanyak 0.9% semasa suku keempat tahun 2020 berbanding suku keempat tahun 2019. Pada tahun 2020, pertumbuhan tahunan Malaysian House Price Index's (MHPI) menunjukkan penurunan kepada 0.6% dan ia merupakan yang paling terendah semenjak tahun 2010. Berikut merupakan graf indeks harga rumah		Focus Group Coding			

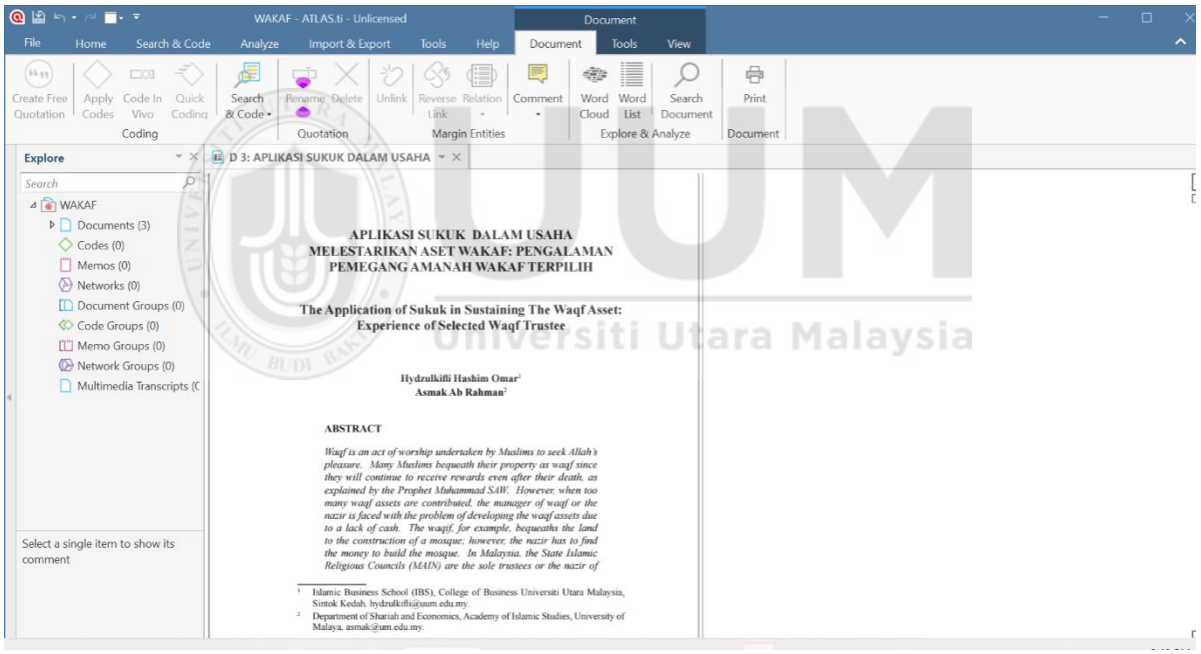
Code Manager Info

Ready

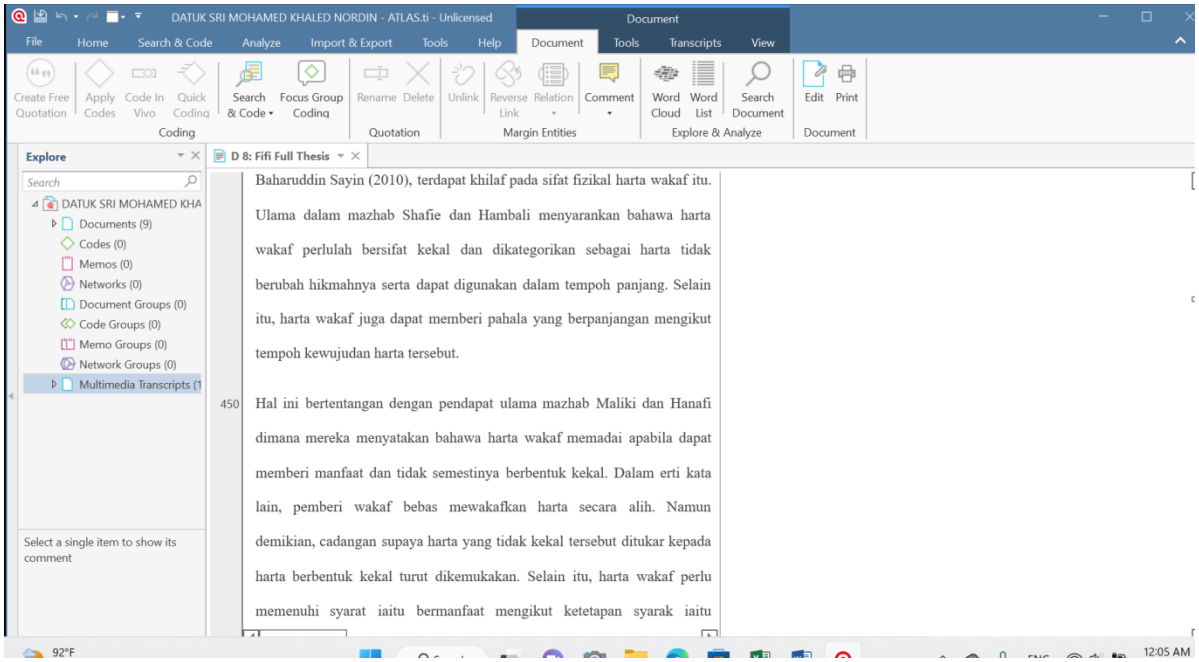
Universiti Utara Malaysia



	Code	Comment	Code Groups
14	Permohonan Rumah Mampu Milik boleh dibuat secara online di lawan web (Portal TEDUH) dan rumah yang dipohon mestilah mengikut kelayakan pendapatan masing-masing. Syarat kriteria pemohon adalah berbeza mengikut negeri dan jenis rumah. Sebagai contoh, syarat pemohon untuk PPR Disewa adalah seperti berikut		
15	Sejauhmana perlaksanaan RMMJ di Johor		
16	Selain itu, terdapat juga program perumahan lain di bawah KPKT yang memberi keutamaan kepada pembeli rumah pertama seperti berikut		Focus Group Coding
17	Semenjak tahun 2016 sehingga tahun 2020, sebanyak 164,176 unit RMM telah dibina di bawah harga RM 300K oleh sektor awam dan swasta dirangkumi oleh rumah strata dan rumah tanah. Berikut merupakan dapatan terperinci yang menujukkan unit RMM yang dibina semenjak tahun 2016 sehingga tahun 2020		Focus Group Coding
18	Tarikh		Focus Group Coding



Universiti Utara Malaysia

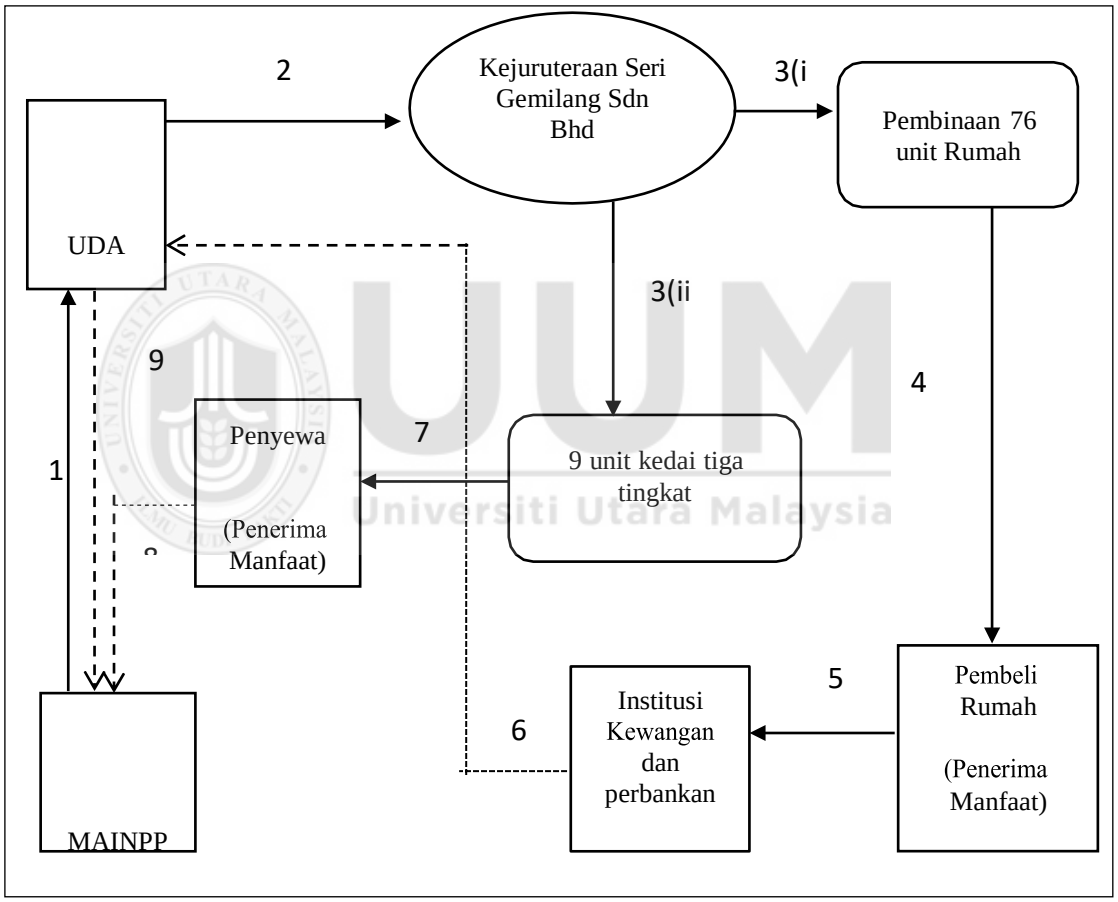


Sumber: Manual Pengurusan Istibdal Wakaf 2010 JAWHAR

Mazhab	Pandangan
al-Syafii	Peranan *istibdal* terhadap *mawquf* adalah terbatas terutamanya larangan terhadap *istibdal* wakaf masjid. Bagi *mawquf* terdiri harta tak alih, sebahagian ulama Syafii melarang pelaksanaan *istibdal* terhadap harta tersebut, manakala sebahagian ulama lain mengharuskan *istibdal* dilakukan apabila *mawquf* itu tidak lagi mendatangkan hasil atau manfaat. Bagi *mawquf* harta alih yang tidak mendatangkan manfaat, sebahagian ulama Syafii tidak mengharuskan *istibdal* dilakukan terhadap harta itu dan pandangan sebahagian lain mengharuskan *istibdal* sama ada menjual atau menggantikan harta tersebut.
al-Hanafi	Berpendapat memberikan ruang yang luas bagi melaksanakan *istibdal* terhadap sesuatu *mawquf* di samping memelihara kelangsungan wakaf dan tujuan (niat) wakaf itu dibuat oleh pewakaf. Namun pun begitu, ruang untuk *istibdal* itu hanya melibatkan *mawquf* yang selain daripada masjid. Pelaksanaan *istibdal* terhadap masjid yang mengalami kerosakan atau tidak lagi digunakan adalah tidak diharuskan dalam apa-apa jua keadaan sama ada dijual atau diganti dengan hartanah yang lain.
al-Maliki	Berpendapat pelaksanaan *istibdal* terhadap harta tak alih tidak diharuskan sama sekali melainkan sekiranya terdapat keperluan umum yang memerlukan *istibdal* dilakukan atau untuk kepentingan awam. Dalam perkara melibatkan *mawquf* harta alih, *istibdal* diharuskan secara persetujuan bermuafakat.

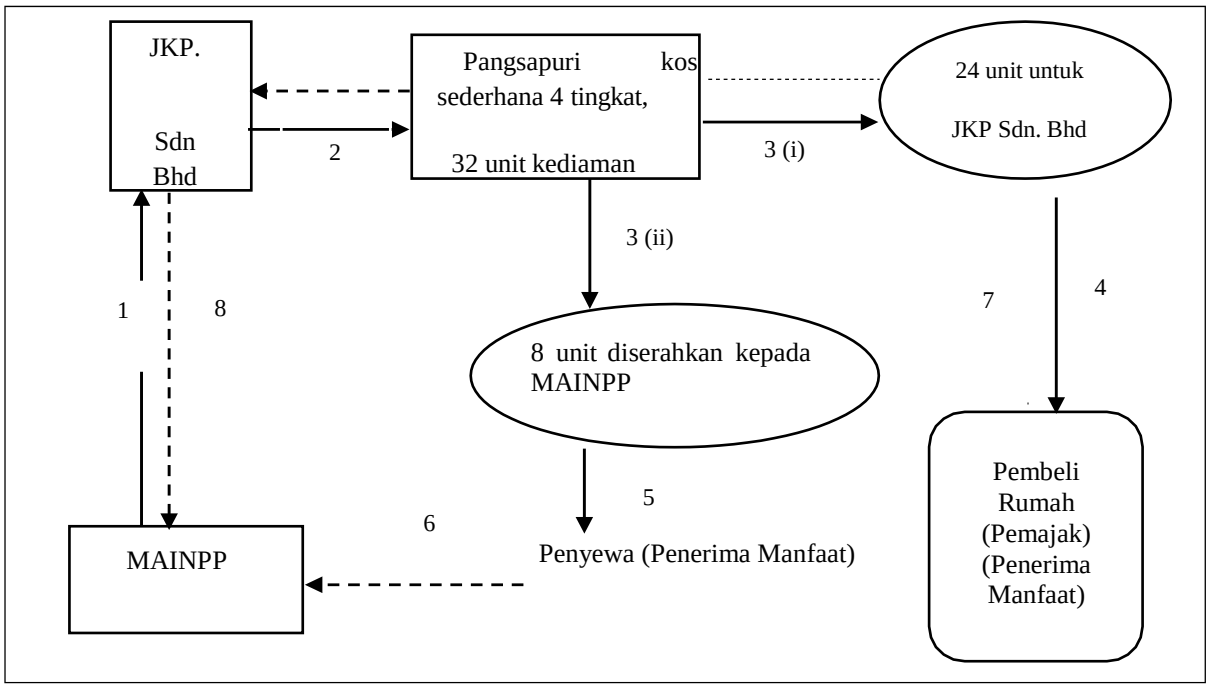
al-Hambali	Pandangan ulama mazhab Hambali terhadap *istibdal* agak terbuka berbanding dengan mazhab lain. Pengharusan *istibdal* dalam mazhab Hambali dibahagikan kepada dua keadaan menurut Ibn Taimiyyah iaitu *istibdal* dilakukan kerana sesuatu keperluan dan tuntutan maslahat yang jelas. Bagi mazhab Hambali, harta yang diganti tidak disyaratkan daripada jenis harta yang sama. Hal ini kerana penggantian harta yang dibuat diambil kira dari sudut pendapatan dan hasil tetapi bukan pada jenis harta.

Proses Pelaksanaan Pembiayaan Wakaf Seetee Aisah



Universiti Utara Malaysia

Proses Pelaksanaan Pembiayaan Wakaf Khan Mohamed

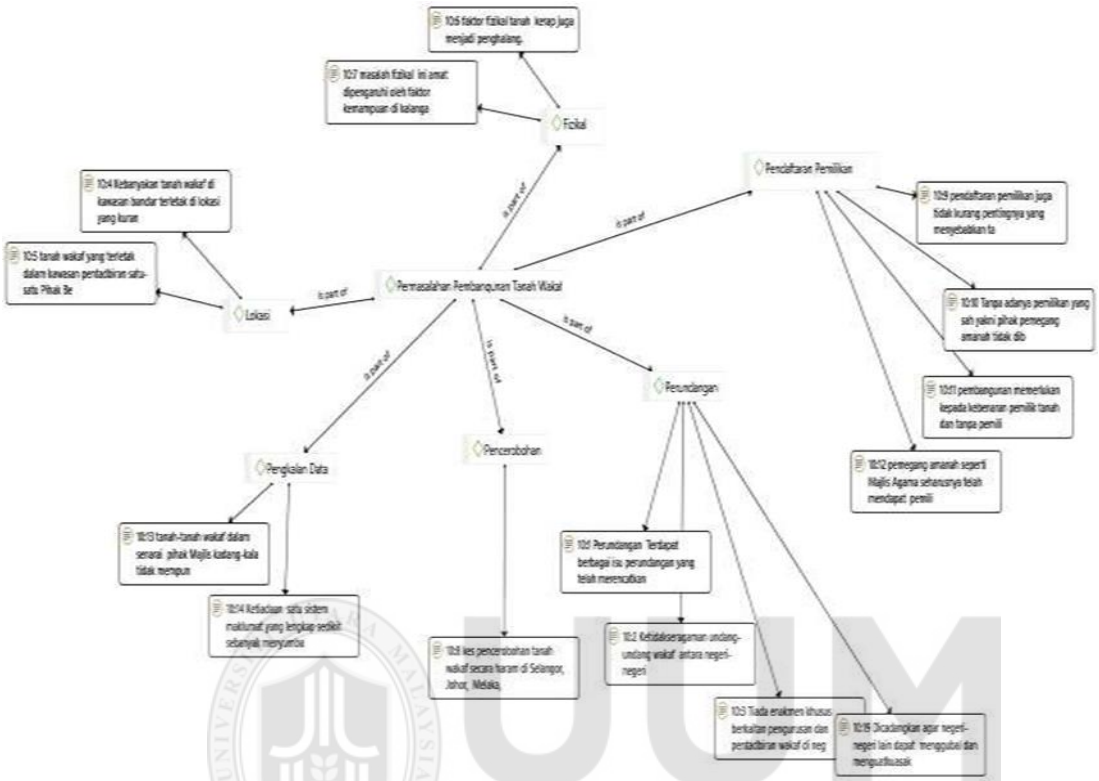


Ringkasan Objektif, Persoalan dan Dapatan Kajian

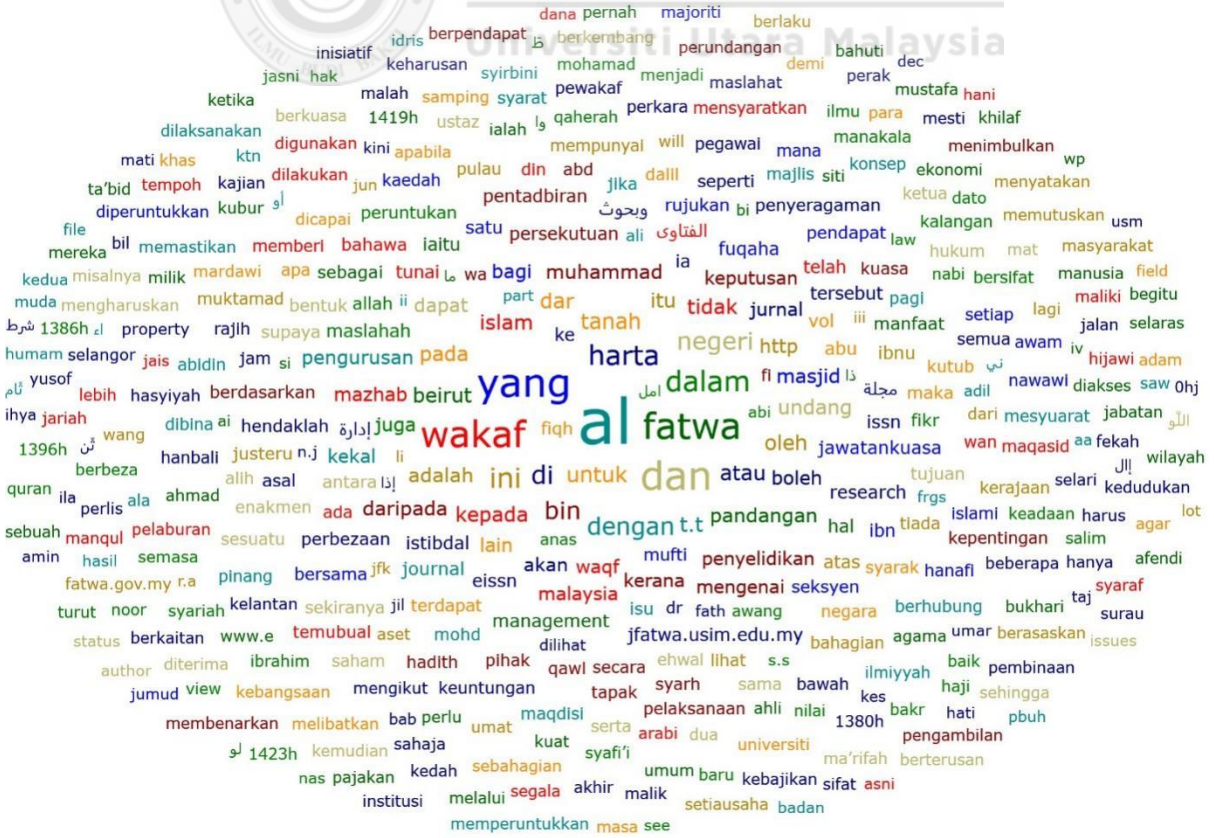
Bil	Objektif Kajian	Persoalan Kajian	Dapatan Kajian
1.	Mengenal pasti pelaksanaan RMB dalam instrumen wakaf di Malaysia	Apakah kategori tanah wakaf yang ada di Malaysia?	Tanah Wakaf Am, Tanah Wakaf Khas, Tanah Wakaf *Irsyad*
		Apakah instrumen wakaf yang boleh dilaksanakan?	1. Kaedah Pembiayaan Secara Tradisional 2. Kaedah Pembiayaan Secara Kontemporari

2.	Menganalisis pelaksanaan RMB dalam instrumen wakaf yang dilaksanakan oleh MAIN di Malaysia	Bagaimanakah aplikasi instrumen wakaf yang dilaksanakan oleh MAIN terpilih di Malaysia?	Pengaplikasian instrumen wakaf adalah mengikut kepada zon yang diwakili oleh MAIN terpilih. Zon Utara oleh MAINPP, zon Tengah/Selatan oleh MAIJ dan PWS melibatkan kaedah seperti Dana Peruntukan Kerajaan, Kaedah Secara Langsung, Kaedah Usaha Sama dengan GLC iaitu hanya di MAINPP dan PWS. *Istibdal* di MAINPP. Kaedah secara pajakan oleh MAINPP.
		Apakah instrumen wakaf yang paling dominan telah dilaksanakan oleh MAIN terpilih di Malaysia?	Kaedah pembiayaan pembangunan yang dominan dilaksanakan oleh semua MAIN terpilih adalah menerusi kaedah pembiayaan secara langsung yang meliputi: 1. Wakaf tunai 2. Saham Wakaf 3. Wakaf Saham Kaedah kedua adalah melibatkanpembiayaan melalui Peruntukan Dana Kerajaan yang disalurkan kepada JAWHAR dan kerjasama bersama MAIN setiap negeri.
		Apakah kebaikan dan kelemahan yang ada dalam pelaksanaan instrumen wakaf tersebut?	Kebaikan yang wujud menerusi pelaksanaan instrumen wakaf yang telah diaplikasikan adalah: 1. Alat menjana dana untuk pembangunan masyarakat 2. Cara yang mudah dan memberi jalan untuk semua lapisan masyarakat berwakaf. 3. kaedah berwakaf secara tunai diterima secara meluas. Kelemahan yang wujud pula melibatkan: 1. Faktor kesahihan dana wakaf – hal ini kerana dana terkumpul perlu ditukarkan dengan secepatnya dengan harta berbentuk fizikal. 2. Penggunaan wang fiat adalah dipengaruhi dengan nilai mata wang yang mempunyai pasang surut mengikut keadaan ekonomi.
3	Merumus pelaksanaan RMB dalam instrumen wakaf dilaksanakan di Malaysia	Apakah cabaran dalam melaksanakan RMB dalam instrumen wakaf?	Cabaran yang telah dikenal pasti yang membawa kepada kesukaran pelaksanaan RMB dalam instrumen wakaf adalah melibatkan aspek: 1. Faktor Perundangan 2. Lokasi dan Jenis Tanah Wakaf 3. Pencerobohan ke atas tanah wakaf 4. Masalah Pendaftaran Pemilikan Tanah Wakaf
		Apakah strategi terbaik dalam menentukan pelaksanaan RMB dalam instrumen wakaf di Malaysia?	Strategi yang dikemukakan adalah meliputi empat strategi iaitu: 1. Penerapan Kaedah Kontemporari 2. Mewujudkan Modul Pembangunan Semula Tanah Wakaf 3. Menerapkan Konsep Strategi Lautan Biru (*Blue Ocean Strategy)* 4. Memperkenalkan Model Segi tiga Pemasaran Berteraskan Islam (SPPI)

Universiti Utara Malaysia



Universiti Utara Malaysia

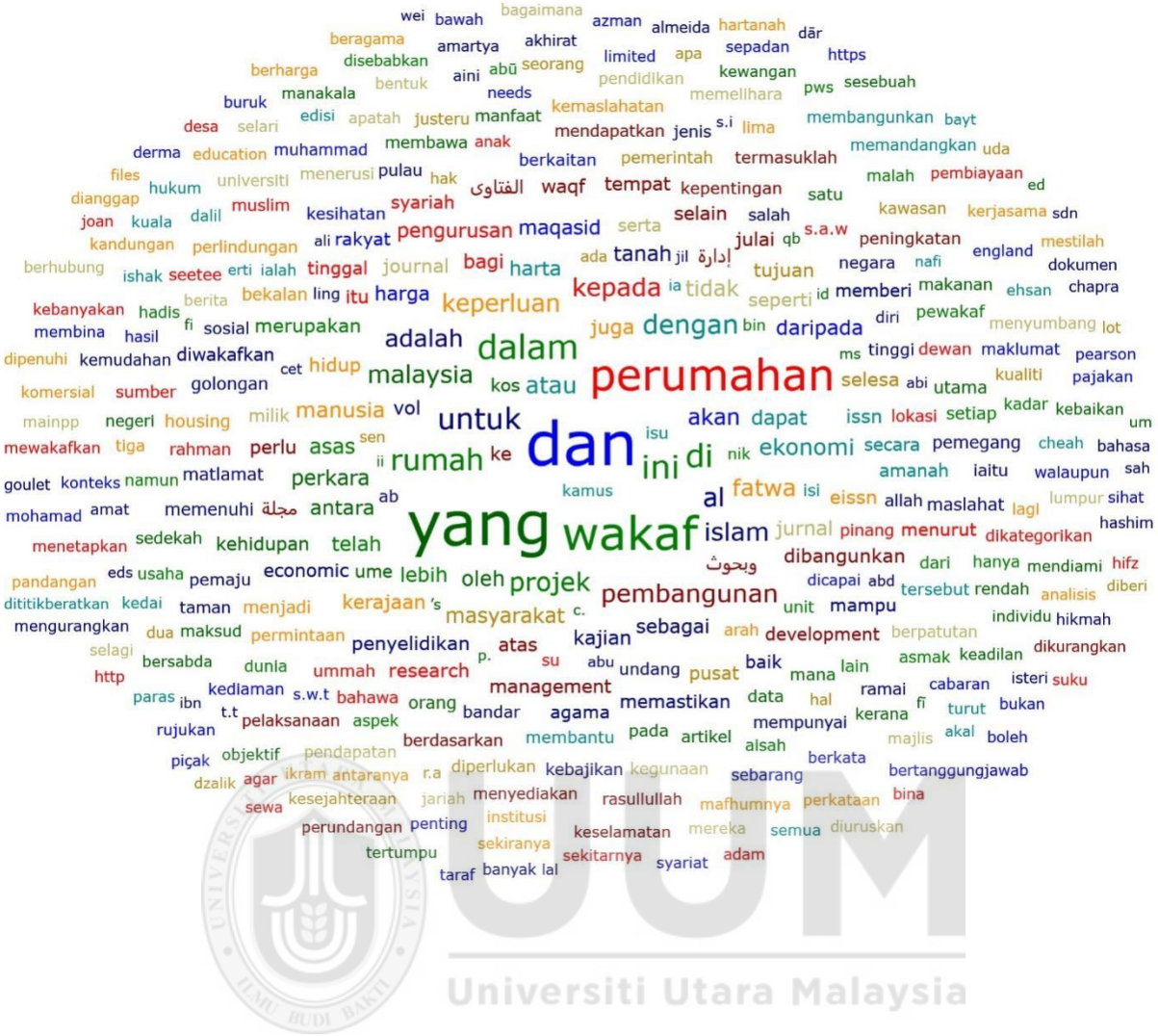



wakaf
al
yang
di
dan
tanah
dalam
dengan
tersebut
pembangunan
sukuk
aset
kepada
harta
untuk
dengan
akan
tempoh
terhadap
singapura
muhammad
pemegang
malaysia
islamic
islam
oleh
telah
tanah
bayrūt
instrumen
estate
usd
pelabur
juta
manakala
kamu
adalah
negara
hasil
kaedah
intifā
su'ūdīyah
hāl
financial
laden
abū
kuala
aplikasi
menggunakan
buah
dewan
zaini
karim
warees
dua
hak
zamzam
saudi
boleh
serta
ibn
usaha
merupakan
markets
institusi
sewaan
pelaburan
majlis
berjaya
zakat
musyārakah
bernilai
iqtisādīyah
pengalaman
pula
capital
market
pembiayaan
terdapat
keuntungan
hotel
melestarikan
pengurusan
pihak
penggunaan
rujuk
min
bagi
tawzī
date
abd
produktif
projek
bakal
part
hadis
matang
ada
berupa
ugama
bawah
osman
lebih
lain
sanadāt
bhd
dikenali
kontrak
sama
baru
orang
trustee
fiqh
rasulullah
finance
is'āf
arabia
tinggi
justeru
abi
singapore
korporat
fāris
fi
pembayaran
development
dari
iaitu
agar
bencoolen
membuat
3rd
unit
qāhirah
mempunyai
pertama
dilaksanakan
pentadbiran
hartanah
law
turut
real
street
shamsiah
ahkām
dilakukan
haji
pada
juga
wa
fi
lot
tahun
use
ltd
pte
به
dīn
dār
bil
uk
bin
ال
edn
modal
iv
kuala
aplikasi
financial
iii
sdn
serta
saudi
boleh
zamzam
jīl
hak
warees
dua
buah
karim
zaini
min
bagi
tawzī
date
rujuk
penggunaan
pihak
abī
http
wang
projek
bakal
abd
produktif
part
hadis
matang
māl





Universiti Utara Malaysia



Universiti Utara Malaysia

dan yang wakaf perumahan
dalam ini di untuk rumah dengan projek al islam
kepada pembangunan keperluan malaysia adalah atau fatwa
ekonomi akan tidak manusia oleh asas masyarakat perkara tanah
antara daripada juga lebih telah dapat harta jurnal maqasid pengurusan
bagi harga kajian kerajaan sebagai dibangunkan eissn hidup issn journal
merupakan penyelidikan research selesa seperti tujuan vol atas julai ke
management perlu selain tempat waqf إدارة الفتاوى وبحوث مجلة economic itu
kehidupan memastikan pusat agama baik development mampu menurut rakyat
syariah tinggal amanah diwakafkan kos memberi milik secara serta ume bekalan
golongan housing maslahat matlamat memenuhi menjadi orang pemegang setiap
utama ab bandar berkaitan data dewan kepentingan kesihatan mana membantu negara
pada pemaju peningkatan permintaan pewakaf s.a.w satu sosial termasuklah tersebut
tinggi ummah undang allah artikel bahawa berdasarkan dari diperlukan iaitu isi isu jenis
kebajikan kegunaan kemaslahatan lain lokasi makanan manfaat membawa mempunyai
mendapatkan menerusi muslim pemerintah perlindungan pinang pulau rahman ramai salah
sedekah seetee sumber taman unit aisah arah asmak aspek berpatutan dikategorikan dunia
hadis hanya justeru kadar kawasan kediaman kemudahan kerana kualiti lagi lima maklumat
maksud malah memandangkan membangunkan memelihara menyediakan menyumbang
muhammad namun negeri pelaksanaan pendapatan pendidikan rasullullah rendah sebarang
seorang su tiga universiti usaha walaupun abū aini amat antaranya apatah bentuk berita
berkata bersabda bin cabaran cheah dalil dicapai diri edisi education ehsan england hukum ialah
individu institusi ishak jariah kamus kandungan keadilan kebaikan kebanyakan kedai kerjasama
kesejahteraan keselamatan kewangan komersial konteks kuala limited ling lumpur mafhumnya
mainpp majlis manakala membina mendiami menetapkan mengurangkan mereka mewakafkan
mohamad nik objektif pajakan pandangan paras pearson pembiayaan penting perkataan
perundangan pws rujukan sekiranya sekitarnya selagi selari semua sepadan sesebuah syariat
tertumpu turut ada adam agar akhirat almeida amartya anak analisis apa azman bagaimana
bahagian bahasa banyak bawah beragama berbanding berharga berhubung berikutan berkenaan
bermaksud berperanan bersesuaian bertanggungjawab bertujuan bina boleh bukan buruk chapra
daruriyah derma desa dianggap diberikan digunakan dikurangkan dilaksanakan dinikmati
dipelihara dipenuhi disebabkan disediakan ditunjukkan diuruskan dokumen dua ekar fakulti
farhana goulet hajiyat hak hal ḥanāfiah harian hartanah hashim hasil hifz hikmah http https
hydzulkifli ia idris implementation islamic isteri joan kaedah kahf kalangan kata kebendaan
keempat kemampuan kematian kemudiannya kenaikan kencana kenderaan kerohanian kesan
kesempurnaan kewujudan khas komitmen komponen kualitatif land langkah lot masalah mawardi
melaka melayu melebihi melihat membahagiakan memiliki mencapai mendapati menekankan
mengenal menggalakkan menggunakan mengikut menjaga menjamin menyatakan merangkumi
mestilah miskin monzer murat mustapha needs nejatullah pakaian pangsa pasaran pasti
pelaksanaannya pelbagai peluang pembinaan pengguna penggunaan pengumpulan pensyariatan
penyedia penyelesaian perniagaan persuratan piçak pilihan prpm pula pustaka r.a rahsia rajah
rakyatnya s.w.t sahaja sains sarjana sedang sedangkan seharian seimbang sejajar selangor
selangorkini seminar sen sesuatu sewa sewajarnya shariah shāṭibī siddiqi sihat smith soleh
spiritual stefanie study suku sultan syarat tahun tanggungjawab tanpa taraf termasuk terpelihara
tingkat todaro tunai tunggangan uda umer usim.edu.my yussof 's 261h abd abdullah abi abstract
abstrak abu abū abulhasan according adequately affordable afkār agen agihan ahmad aishah akad
akal akses alam ali also alternatif amalan amalannya ammān analysed analysis apabila article
assistance assists asyur avenue awam ayahnya b40 bab bahar baharu bahawasanya bangi
bangladesh bangunan bangunkan bantuan bayaran bayrūt bayt beberapa benefits berada
berdekatan berdepan berfungsi berhak berikut berkeluasan berkemampuan berkemungkinan
berkonsepkan berlaku bermanfaat bermasyarakat berpandangan berpotensi bersaiz bersandarkan

Appendix E

…

Sesi Lokakarya " Aspirasi Johor Islami "bersama Mufti Johor Dato' Yahya dan Haji Ahmad Berkaitan Wakaf di Universiti Teknologi Malaysia ,Skudai Johor .

06 /12/2023 Sehingga 8/12/ 2020





Panel Bual Bicara Bersama Kerajaan Negeri Johor Berkaitan RMB Johor
20/10/2019





Universiti Utara Malaysia