

# PEMBANGUNAN TANAH WAKAF MELALUI HOTEL WAKAF: STRATEGI LAUTAN BIRU NASIONAL

## WAKAF LAND DEVELOPMENT THROUGH HOTEL WAKAF: NATIONAL BLUE OCEAN STRATEGY

Mohd Haiyazid bin Mohammad  
Sanep bin Ahmad

### ABSTRAK

Kajian ini bertujuan menilai beberapa model pembangunan hotel wakaf dan menentukan model terbaik untuk dilaksanakan bagi tujuan menghasilkan pulangan maksimum dalam menjana dana wakaf. Di Malaysia, dilaporkan masih terdapat beribu ekar tanah wakaf yang bernilai jutaan ringgit yang masih belum dibangunkan dan melalui konsep Strategi Lautan Biru, yang dilaksanakan oleh pihak kerajaan bersama Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) dan Yayasan Wakaf Malaysia maka beberapa tanah wakaf telah berjaya dimajukan dengan berbagai projek pembangunan hotel wakaf. Beberapa model pembangunan hotel wakaf telah dilaksanakan antaranya pembinaan yang telah dibangunkan di Perak, Melaka, Terengganu dan Negeri Sembilan. Namun penilaian belum dilakukan dalam menentukan bentuk model pembangunan hotel wakaf yang paling menguntungkan. Perbandingan berdasarkan prinsip perkongsian (*joint venture*) mendapati bahawa model hotel wakaf sebagaimana dilaksanakan di Perak, Melaka, Terengganu, dan Negeri Sembilan adalah yang paling sesuai, menguntungkan dan amat berpotensi diperluaskan aplikasinya. Implikasi penting kajian ini adalah tanah wakaf sebenarnya amat berpotensi untuk dimajukan berkonsepkan pembangunan hotel wakaf. Perolehannya juga amat menyumbang dalam meningkatkan dana wakaf.

**Kata Kunci:** Pembangunan Tanah Wakaf, Dana Wakaf, Hotel Wakaf, Strategi Lautan Biru

### ABSTRACT

*This study aims to evaluate several models of waqf property development and determine the best model to be implemented in order to generate maximum returns of endowment funds. In Malaysia, thousands of acres of waqf lands worth millions of ringgit have yet to be developed. Through the concept of Blue Ocean Strategy, implemented by the government together with the State Islamic Religious Council ( MAIN ) and Yayasan Wakaf Malaysia, several waqf lands have been successfully developed, one of them is waqf hotel development project which have been developed in Perak, Malacca, Terengganu and Negri Sembilan. Nevertheless an assessment to determine the most profitable development model has not been done yet. The principle of partnership (joint venture) which is implemented in Perak, Malacca, Terengganu and Negri Sembilan is the most suitable, profitable and highly potential application to be expanded compared to other models. The implication of this study is to indicate that waqf lands have great potential to be developed through waqf hotel development. Revenue from the development contributes in increasing the endowment fund .*

**Keywords:** Waqf Land Development, Endowment Fund, Waqf Hotel, Blue Ocean Strategy

## 1. PENDAHULUAN

Kesedaran umat Islam di Malaysia terhadap kepentingan wakaf semakin meningkat. Produk-produk berasaskan wakaf semakin banyak diperkenalkan oleh pelbagai pihak dan mendapat sambutan yang baik. Contohnya pengenalan Saham Wakaf Selangor, Saham Wakaf Johor, Saham Wakaf Pahang, Skim Wakaf Tunai Malaysia dan lain-lain lagi yang bertujuan mengumpul dana bagi pembangunan prasarana dan kemudahan untuk manfaat ummah. Tanah-tanah wakaf juga semakin banyak dibangunkan dengan projek-projek fizikal seperti pembinaan ruang-ruang niaga, unit kediaman kos rendah, pusat dialisis, sekolah, rumah anak yatim, masjid, hotel dan sebagainya. Kesemua pembangunan harta-harta wakaf ini bertujuan untuk dimanfaatkan oleh umat Islam di samping dapat meningkatkan sosio ekonomi ummah. Walau bagaimanapun, tidak semua tanah-tanah wakaf dapat dibangunkan dengan projek pembangunan. Masih banyak tanah-tanah wakaf yang terbiar. Ada di antara tanah-tanah wakaf yang diceroboh oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. Malahan ada juga tanah-tanah wakaf yang tidak berekod yang mengakibatkan tanah-tanah wakaf tersebut berpindah milik kepada pihak lain. Ini merupakan kerugian yang amat besar kepada umat Islam. Di atas kesungguhan pihak kerajaan dan Majlis Agama Islam Negeri (MAIN), pengurusan tanah-tanah wakaf telah dapat dipertingkatkan.

## 2. KONSEP WAKAF

Perkataan wakaf berasal dari bahasa Arab “*waqf*” iaitu nama terbitan dari kata kerja *waqafa*. Ia mempunyai banyak makna berdasarkan tujuan dan penggunaan ayat. Dari segi bahasa, *waqf* bermaksud berhenti, menegah dan menahan. Dari sudut istilah, wakaf bermaksud apa-apa harta yang ditahan hak pewakaf ke atas harta tersebut daripada sebarang urusan jualbeli, pewarisan, hibah dan wasiat di samping mengekalkan sumber fizikalnya untuk kebajikan dengan niat mendekatkan diri pewakaf kepada Allah SWT.

Sejarah telah membuktikan bahawa wakaf telah memainkan peranan penting dalam pembangunan sosio ekonomi umat Islam sejak dari zaman Rasulullah SAW. Peranan wakaf dalam pembangunan sosio ekonomi umat Islam terus berkembang sehingga zaman kemuncaknya ketika pemerintahan Khalifah Othmaniah (Murat Cizakca, 1998). Pada waktu itu semua keperluan asas umat Islam adalah dari sumber wakaf termasuk kemudahan pendidikan, kesihatan, masjid, kemudahan jalanraya dan sebagainya.

Amalan wakaf amat dituntut di dalam Islam. Antara dalil yang menunjukkan amalan wakaf amat dituntut dalam Islam adalah berdasarkan hadith Rasulullah SAW berkenaan balasan pahala yang berkekalan dan berpanjangan selama mana harta wakaf tersebut masih ada dan dimanfaatkan sebagaimana yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah r.a yang bermaksud:

*“Apabila mati seorang anak Adam, maka terputuslah pahala amalannya kecuali tiga perkara iaitu sedekah jariah atau ilmu yang dimanfaatkan dengannya atau anak yang soleh yang sentiasa mendoakannya.”*

Perkataan ‘sedekah jariah’ dalam hadith tersebut di atas telah ditafsirkan sebagai wakaf kerana pahala sedekah jariah yang berterusan kepada orang yang melakukannya. Wakaf berbeza dengan amalan sedekah di mana pahala amalan sedekah tidak berterusan seperti pahala sedekah jariah. Dalil lain yang menunjukkan amalan wakaf amat dituntut oleh Islam adalah sebagaimana perintah Rasulullah SAW kepada Saidina Uthman Ibn Affan untuk

membeli sebuah telaga milik seorang Yahudi di Madinah. Telaga tersebut telah diwakafkan manfaatnya untuk seluruh umat Islam.

Harta wakaf yang hendak diwakafkan terbahagi kepada dua jenis iaitu wakaf mutlak (wakaf am) dan wakaf *muqayyad* (wakaf khas). Wakaf mutlak atau wakaf am merujuk kepada harta-hartawakaf yang diserahkan untuk wakaf dengan tidak dinyatakan tujuan tertentu. Oleh itu, harta tersebut boleh digunakan untuk sebarang tujuan selagi tidak bertentangan dengan hukum syarak. Sementara wakaf *muqayyad* atau wakaf khas pula ialah harta-harta wakaf yang diserahkan untuk wakaf dengan dinyatakan tujuan tertentu. Oleh itu, harta wakaf tersebut mesti digunakan sebagaimana yang dinyatakan oleh orang yang berwakaf atau *waqif*. Contohnya seseorang mewakafkan tanahnya khas bagi membina masjid, sekolah dan sebagainya.

### 3. ISU PEMBANGUNAN HARTA WAKAF

Berdasarkan keperluan mendesak umat Islam terhadap hasrat untuk memperkasakan institusi wakaf, kepentingan pengurusan tanah-tanah wakaf mula diberi perhatian oleh pihak berkuasa. Di Malaysia, kerajaan telah menubuhkan Jabatan Wakaf, Haji dan Zakat (JAWHAR) sebagai penyelaras bagi hal-hal berkaitan wakaf, haji dan zakat di peringkat nasional kerana urusan wakaf dan zakat adalah di bawah bidang kuasa setiap negeri. Ia bagi membolehkan pihak kerajaan mengenalpasti tanah-tanah wakaf yang boleh dimajukan dengan projek pembangunan yang memberi manfaat kepada umat Islam. Masih banyak tanah-tanah wakaf yang tidak dibangunkan atau terbiar di seluruh negara. Hal ini disebabkan oleh beberapa perkara yang meliputi aspek perundangan dan ekonomi.

Bagi mengatasi masalah tersebut, pihak kerajaan melalui JAWHAR telah mengambil inisiatif mengadakan kerjasama dengan Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) selaku pemilik tunggal tanah-tanah wakaf dan Yayasan Waqaf Malaysiabagi membangunkan tanah-tanah waqaf di seluruh negara. Untuk mencapai tujuan ini, pihak kerajaan telah memperuntukkan pembelanjaan pembangunan tanah wakaf dalam Rancangan Malaysia Ke-Sembilan (RMK-9). Pembangunan tanah wakaf melalui kerjasama perbagai pihak ini adalah selaras dengan usaha kerajaan bagi mencapai Wawasan 2020 untuk menjadi sebuah negara maju berpendapatan tinggi menerusi Strategi Lautan Biru atau *Blue Ocean Strategy*. Ia juga merupakan manifestasi dan komitmen tinggi pihak kerajaan dalam memperkasa dan memajukan tanah-tanah wakaf di Malaysia.

Strategi Laut Biru telah diperkenalkan oleh W. Chan Kim dan Renee Mauborgne (2005), yang menulis buku bertajuk *Blue Ocean Strategy*. Penulisan buku ini adalah berdasarkan kajian yang mendalam terhadap sejumlah industri-industri terdahulu. Ia merupakan suatu revolusi di dalam strategi perniagaan dan inisiatif global bagi mengabungkan kreativiti dan inovasi di dalam perancangan perniagaan dan operasi bagi menguasai pasaran yang tidak terbatas. Empat rangka tindakan di dalam pelan strategi lautan biru ialah:

- i. Kurangkan – apakah faktor yang perlu dikurangkan lebih rendah daripada standard industri?
- ii. Singkirkan – apakah faktor yang tidak diambil kisah oleh industri yang perlu disingkirkan?
- iii. Tambahkan – apakah faktor yang perlu ditambahkan lebih tinggi berbanding dengan standard industri?

- iv. Wujudkan – apakah faktor yang perlu diwujudkan dalam industri yang belum pernah ditawarkan dahulu?

Pihak kerajaan di bawah pimpinan YAB Dato' Sri Najib Tun Razak telah menggunakan strategi lautan biru di dalam melaksanakan Dasar Transformasi Nasional yang dilancarkan pada 2009. Ia lebih dikenali sebagai strategi lautan biru nasional atau *national blue ocean strategy* (NBOS). NBOS dilaksanakan di dalam sebahagian Bidang Keberhasilan Utama Negara (NKRA). Di dalam usaha bagi mencapai NKRA yang telah dirancang, beberapa kementerian dan agensi kerajaan akan dilibatkan bersama. Sebagai contoh NKRA untuk mengurangkan kadar jenayah telah melibatkan kerjasama di antara Polis Di Raja Malaysia dan Angkatan Tentera Malaysia. Menerusi strategi lautan biru, pusat-pusat latihan tentera sedia ada telah dimanfaatkan untuk melatih anggota-anggota polis baru. Kesannya, dengan kos yang minimum lebih ramai anggota polis boleh dilatih dengan kadar lebih cepat. Begitu juga lebih ramai anggota polis dapat ditempatkan di kawasan-kawasan panas (*hot spot*) iaitu kawasan yang merekodkan kadar jenayah tinggi. Dengan adanya penempatan lebih ramai anggota polis membuat rondaan di kawasan tersebut kadar jenayah telah dapat dikurangkan. Rondaan bersama antara anggota polis dan tentera juga lebih kerap dijalankan. Strategi lautan biru yang sedang dilaksanakan oleh pihak kerajaan telah memberi kesan yang positif ke arah mencapai tujuh NKRA yang dirancang.

Berkaitan dengan dana dan harta wakaf, di Malaysia telah dilaporkan bahawa masih terdapat beribu ekar tanah wakaf yang bernilai jutaan ringgit yang masih belum dibangunkan. Kegagalan membangunkan tanah wakaf ini memberi gambaran seolah-olah fungsi wakaf amat minimum dalam pembangunan umat Islam. Lantaran itu dalam usaha untuk memperkasakan institusi wakaf, maka melalui konsep Strategi Lautan Biru, beberapa tanah wakaf telah berjaya dimajukan dengan berbagai projek pembangunan hotel wakaf. Usaha ini telah dijalankan dan dilaksanakan oleh pihak kerajaan bersama MAIN dan Yayasan Wakaf Malaysia. Beberapa model pembangunan hotel wakaf telah dilaksanakan antaranya pembinaan yang telah dibangunkan di negeri Perak, Melaka, Terengganu dan Negeri Sembilan. Konsep pembangunan hotel wakaf yang dilaksanakan di setiap negeri tersebut mengguna pakai kaedah urus tadbir yang berbeza. Sehingga kini belum dapat dipastikan kaedah urus tadbir manakah yang paling sesuai. Oleh itu penilaian perlu dilakukan bagi menentukan bentuk model urus tadbir pembangunan hotel wakaf yang paling menguntungkan.

#### **4. KAJIAN LEPAS**

Pelbagai kajian telah dijalankan oleh banyak pihak bagi mengkaji peranan wakaf di dalam pembangunan sosio ekonomi umat Islam. Begitu juga telah banyak kajian dilakukan terhadap keberkesanan institusi wakaf dan kecekapan pengurusan harta-harta wakaf. Selain itu banyak juga kajian telah dibuat terhadap tanah-tanah wakaf yang terbiar. Kajian-kajian terdahulu telah berjaya membantu pihak yang berwajib dalam merangka serta melaksanakan pembangunan ke atas tanah-tanah wakaf. Di samping itu, kajian terdahulu juga berjaya membantu pihak berwajib meningkatkan pengurusan harta wakaf yang dipertanggungjawabkan terhadap mereka.

Mazrul Shahir Md Zuki (2012) menyatakan dalam tulisannya bahawa wakaf telah terbukti berjaya dalam menyediakan kemudahan awam bagi masyarakat Islam di samping pentingnya mempertingkatkan pengurusan wakaf agar selari dengan keperluan semasa. Permasalahan di

sini ialah bagaimana untuk menyesuaikan peranan wakaf agar bersesuaian dengan keperluan sosio ekonomi umat Islam yang semakin berkembang.

Mohamad Tahir Sabit (2008) menyatakan masih terdapat ribuan hektar tanah wakaf yang terbiar serta tidak dibangunkan di Malaysia kerana kekangan perundangan. Oleh sebab itu tanah wakaf sukar dibangunkan. Bagi mengatasi masalah ini beliau mencadangkan kerangka kebolehpasaran harta wakaf sebagaimana yang dibenarkan dalam Islam dengan melakukan pembaharuan di dalam sistem pentadbiran tanah di Malaysia. Dr. Abul Hassan dan Mohammad Abdus Shahid (2010) menyatakan perlunya pengurusan secara profesional terhadap harta-harta wakaf kerana diyakini dapat meningkatkan kualiti institusi wakaf serta membuka peluang-peluang baru bagi memenuhi keperluan sosial umat Islam. Di samping itu kajian perlu dilakukan agar produk-produk berasaskan wakaf dapat dilaksanakan bagi memenuhi keperluan penerima zakat dalam skala yang lebih besar. Contohnya menerusi wakaf tunai dan penerbitan sukuk musyarakah.

Asmak Ab Rahman (2009) pula menyatakan bahawa wakaf memainkan peranan penting bagi memenuhi keperluan kebajikan umat Islam di Malaysia dan pembangunan ekonomi negara terutamanya dalam mengurangkan kadar kemiskinan menerusi agihan semula kekayaan, menyediakan perkhidmatan kesihatan, pelajaran, penubuhan pusat anak-anak yatim, masjid dan tempat kediaman bagi yang memerlukan.

Sementara itu Hajah Mustafa Mohd Hanefah et al. (2009) pula menyatakan bahawa pembiayaan bagi pembangunan tanah wakaf seharusnya tidak terhad menerusi kaedah pembiayaan lama seperti secara pajakan dalam tempoh yang panjang, tetapi boleh diperolehi menerusi kaedah pembiayaan moden seperti penerbitan susuk musyarakah sebagaimana yang giat dilaksanakan di Singapura. Kaedah pembiayaan moden boleh dilaksanakan di Malaysia bagi merancakkan lagi pembangunan tanah-tanah wakaf yang berpotensi.

Dalam artikel tulisan Haslindar Ibrahim, Afizar Amir dan Tajul Ariffin Masron (2013) pula menyatakan salah satu bentuk wakaf yang telah terbukti berkesan terhadap pembangunan ummah ialah menerusi wakaf tunai. Wakaf tunai telah dilaksanakan semasa pemerintahan Khalifah Othmaniah iaitu seawal abad ke-15. Wakaf tunai juga membolehkan penyertaan lebih ramai lapisan masyarakat yang bersama-sama menyumbang ke arah peningkatan ekonomi dan pembangunan ummah. Wakaf tunai juga telah berjaya dilaksanakan di beberapa buah negara seperti Mesir, Kuwait, Bangladesh dan Indonesia. Wakaf tunai juga berpotensi sebagai alternatif kepada dasar-dasar awam yang dilaksanakan oleh pihak kerajaan dalam membasmi kemiskinan sebagaimana artikel yang ditulis oleh Mohd Umar Mohd Marzuki et al. (2012).

Siti Mashitoh Mahamood (2007) pula menyatakan perlunya pembentukan dana wakaf yang berlandaskan syariah dan undang-undang. Telah banyak produk wakaf kontemporari ditawarkan oleh pelbagai pihak seperti saham wakaf, penerbitan sukuk, wakaf tunai, pelan takaful wakaf, wakaf REIT, bon wakaf dan sebagainya. Pembentukan dana wakaf ini dapat memberi manfaat kepada negara lebih-lebih kepada penerima manfaat yang memerlukan. Walau bagaimanapun, semua produk berasaskan wakaf ini perlulah mematuhi hukum syarak. Pembentukan dana wakaf juga dapat memenuhi keperluan sosio ekonomi umat Islam.

Muhammad Abdurrahman Sadique (2010) pula menyatakan dalam penulisannya bahawa bentuk-bentuk pembiayaan baru diperlukan bagi membolehkan tanah-tanah wakaf yang terbiar dapat dibangunkan. Berdasarkan halangan-halangan tertentu yang terdapat dalam

sesuatu tanah wakaf terutama dari segi pemilikan, pembiayaan sedia ada tidak dapat digunakan untuk tujuan pembangunan tanah wakaf tersebut. Sebagai alternatif, ijarah dan istisna' menjadi pilihan sebagai bentuk pembiayaan pembangunan tanah-tanah wakaf yang paling sesuai. Dengan itu tanah-tanah wakaf yang terbiar dapat dibangunkan untuk manfaat umat Islam.

Dalam tulisan Mohd Saharudin bin Shakrani et al. (2003) menyatakan antara punca tanah-tanah wakaf tidak dapat dibangunkan adalah dari segi perundangan, perbezaan pendapat dalam menentukan bentuk pembangunan ke atas harta wakaf dan juga institusi Baitulmal yang tidak cekap serta tidak sistematik. Institusi wakaf juga dilihat masih tidak berfungsi sebaik mungkin dalam membangunkan ekonomi ummah. Walaupun tanah-tanah wakaf bertaburan dan tidak ekonomi untuk dibangunkan, perancangan pembangunan tanah yang rapi wajar diteruskan agar masyarakat Islam mendapat manfaat. Kekurangan dana juga menjadi antara punca utama menyebabkan harta wakaf tidak dapat dibangunkan sebagaimana yang dinyatakan oleh Sanep Ahmad dan Nur Diyana bt Muhamed (2011). Di samping itu, institusi wakaf yang profesional amat penting dalam melaksanakan pembangunan harta wakaf.

Sementara itu Dr. Mohammad Tahir Sabit (2006) telah menyatakan bahawa harta-harta wakaf boleh dibangunkan berdasarkan tiga kaedah pembangunan yang utama iaitu secara *creditbased finance*, secara usahasama (*joint venture*) atau perkongsian ekuiti dan pendapatan serta secara pembiayaan persendirian (*self financing*). Gabungan kombinasi tiga kaedah pembiayaan ini atau mana-mana dua kaedah tersebut boleh dilaksanakan oleh pihak berkuasa bergantung kepada di mana harta-harta wakaf itu beroperasi menurut Hajah Mustafa Mohd Hanefah et al. (2009).

Berdasarkan kajian lepas yang dinyatakan di atas, dapat disimpulkan bahawa kebanyakan kajian yang dibuat adalah berkaitan dengan masalah yang menyebabkan tanah-tanah wakaf tidak dapat dibangunkan. Di samping itu, terdapat juga kajian berkenaan pengenalan produk-produk berasaskan wakaf yang boleh diketengahkan untuk pembangunan ummah. Beberapa bentuk pembangunan harta wakaf turut dikaji dan dicadang oleh pakar-pakar ekonomi Islam secara teori. Teori-teori pembangunan harta-harta wakaf tersebut perlu dilaksanakan agar harta-harta wakaf dapat dibangunkan dengan projek-projek pembangunan yang boleh meningkatkan dana wakaf. Seterusnya pembangunan tersebut turut memberi manfaat kepada seluruh umat Islam terutamanya kepada penerima zakat.

## **5. PEMBANGUNAN HOTEL WAKAF DI MALAYSIA**

Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) telah ditubuhkan oleh pihak kerajaan pada tahun 2004 dengan objektif utama untuk menyelaras hal-hal berkaitan wakaf, zakat dan haji. Urusan wakaf dan zakat adalah tertakluk di bawah bidang kuasa negeri, maka dengan penubuhan JAWHAR pembangunan harta-harta wakaf dapat diselaraskan oleh pihak kerajaan. Oleh kerana wakaf di bawah urusan negeri maka semua tanah-tanah wakaf di seluruh negara terletak di bawah bidang kuasa Majlis Agama Islam Negeri-Negeri (MAIN) iaitu selaku pemegang amanah tunggal bagi semua harta wakaf. Perkara ini termaktub dalam Enakmen wakaf negeri-negeri mahupun Enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam di negeri-negeri. JAWHAR telah dipertanggungjawabkan oleh kerajaan sebagai penyelaras pelaksanaan pembangunan harta wakaf di bawah Rancangan Malaysia Ke-Sembilan (RMK-9).

Bagi pelaksanaan pembangunan harta wakaf, pihak kerajaan telah memperuntukkan sebanyak RM256.5 juta di bawah RMK-9 untuk dilaksanakan oleh JAWHAR. Peruntukan tersebut adalah bagi melaksanakan 19 projek fizikal bernilai RM244 juta dan 4 projek bukan fizikal bernilai RM12.5 juta. Ia termasuk pembinaan 5 buah hotel wakaf iaitu di Melaka, Terengganu, Perak, Negeri Sembilan dan Kelantan. Selaras dengan usaha kerajaan mencapai Wawasan 2020 untuk menjadi negara maju berpendapatan tinggi, maka kerajaan telah menjalinkan kerjasama menerusi strategi lautan biru bersama MAIN dan Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) bagi membangunkan tanah wakaf. Antara projek pembangunan yang dilaksanakan ialah pembinaan hotel wakaf. Kerjasama menerusi strategi lautan biru ini memberikan gambaran betapa kerajaan begitu serius membangunkan tanah wakaf menerusi program transformasi pembangunan hartanah wakaf.

Di dalam melaksanakan pembangunan tanah wakaf ini, adalah jelas kerajaan berperanan sebagai pewakaf sementara JAWHAR bertanggungjawab sebagai pemegang amanah dana pembangunan harta wakaf RMK-9. Selain itu, MAIN berperanan selaku pemegang amanah tunggal di peringkat negeri dan YWM berfungsi sebagai pelengkap pentadbiran tanah wakaf di Malaysia. Di bawah peruntukan RMK-9, sebanyak 4 buah hotel wakaf telah berjaya dibangunkan dan satu projek hotel wakaf yang dicadang di Kelantan telah ditangguhkan. Hotel-hotel wakaf yang telah berjaya dibangunkan adalah seperti berikut:

- i. Hotel Pantai Puteri (JAWHAR-MAIM) yang bertaraf tiga bintang di atas sekeping tanah wakaf yang dipegang oleh Majlis Agama Islam Melaka (MAIM) di bawah nombor Lot 2166 dan 2167, Mukim Tanjung Kling, Melaka. Pembinaan hotel ini bermula pada 15 Januari 2009 dengan nilai pembangunan sebanyak RM25.6 juta dan diserahkan secara rasmi oleh pihak Jabatan Kerja Raya (JKR) kepada JAWHAR dan MAIM pada 29 Oktober 2011. Hotel ini berkeluasan tapak 6,304 meter persegi dengan mengandungi 80 bilik biasa, lima bilik eksekutif, dua bilik ketua rombongan, tiga bilik asrama lelaki (satu bilik : 20 orang), tiga bilik asrama perempuan (satu bilik : 20 orang), satu dewan serbaguna (350 orang), satu bilik seminar (60 orang), satu bilik bankuet (200 orang), satu bilik mesyuarat (20 orang), kolam renang dan kafeteria (180 orang).
- ii. Hotel Regency Seri Warisan (JAWHAR-MAIPk) yang bertaraf tiga bintang di atas sekeping tanah wakaf yang dipegang oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak (MAIPk) di bawah nombor Lot 2436, Hakmilik 44772, Mukim Bandar Taiping, Daerah Larut dan Matang, Perak. Nilai pembangunan hotel ini adalah sebanyak RM19 juta dan siap dibina pada 10 Mei 2012. Bangunan Hotel Regency Seri Warisan (JAWHAR-MAIPk) ini terbahagi kepada 4 tingkat yang mempunyai 45 buah bilik terdiri bilik *single*, berkembar dan bilik famili berkonsepkan warisan, 1 dewan bankuet, 3 bilik seminar, 1 kafeteria serta kemudahan-kemudahan pengurusan yang lain. Selain dari tujuan penginapan, dewan bankuet juga boleh digunakan untuk pelbagai majlis dan seminar oleh pihak kerajaan mahu pun swasta.
- iii. Hotel Grand Puteri di Jalan Masjid Abidin, Kuala Terengganu yang bertaraf tiga bintang di atas sekeping tanah wakaf yang dipegang oleh Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM) di bawah sekeping tanah wakaf di bawah Nombor Lot PT 3981, Nombor Hakmilik HSD 9469, Bandar Kuala Terengganu, Daerah Kuala Terengganu, Terengganu. Sebanyak

RM41.69 juta diperuntukkan bagi pembangunan hotel ini. Ia siap dibina pada 8 April 2013. Hotel setinggi tujuh tingkat dan bertaraf tiga bintang dengan 180 bilik diharap dapat menampung keperluan dalam industri pelancongan negeri. Kemudahan lain yang disediakan hotel ini ialah seperti ruangan pejabat, dewan seminar, kolam renang, surau dan restoran. Hotel ini juga berdekatan dengan Pasar Kedai Payang dan Masjid Abidin yang bersejarah.

- iv. Klana Beach Resort Port Dickson dibina melalui peruntukan bersama di antara JAWHAR sebanyak RM18 juta dan Majlis Agama Islam Negeri Sembilan (MAINS) sebanyak RM12 juta di atas tanah wakaf terbiar seluas 3.5 ekar. Hotel ini siap dibina pada 1 November 2011 dan mula beroperasi mulai Januari 2012. Di antara kemudahan di hotel ini ialah Kompleks Balai Cerap yang digunakan sabagi pusat rujukan dan penyelidikan seperti melihat anak bulan, kaji bintang dan planet. Selain itu, hotel ini menyediakan sebanyak 84 unit bilik penginapan, 3 unit apartment, dewan serbaguna (200 orang), dewan seminar (200 orang), bilik mesyuarat, galeri dan ruang pameran, surau, dewan makan, kolam renang dan laluan rekreasi.

## 6. MODEL PEMBANGUNAN HOTEL WAKAF DI MALAYSIA

Berbagai bentuk model pembangunan harta wakaf telah dicadangkan oleh pakar-pakar ekonomi Islam. Antara model pembangunan harta wakaf yang dicadang adalah mengikut tiga model berikut:

- i. *Credit based finance*;
- ii. Secara kerjasama (*joint venture or equity and income sharing*); dan
- iii. Pembiayaan persendirian (*self financing*)

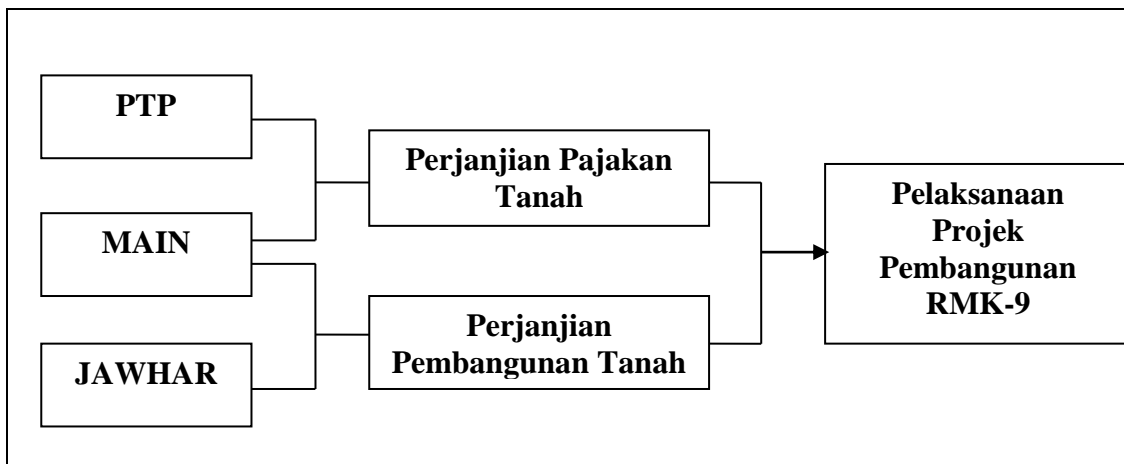
Berdasarkan kepada empat buah hotel wakaf yang telah siap dibangunkan, secara umumnya pembangunan hotel wakaf di Malaysia boleh dibahagikan kepada dua keadaan iaitu semasa pembinaan dan selepas pembinaan (pengoperasian).

### a) Semasa pembinaan hotel wakaf:

Keempat-empat hotel wakaf telah dibangunkan secara kerjasama (*joint venture*) iaitu antara pewakaf yang juga pemodal projek (pihak kerajaan) dan pemilik tanah (MAIN) serta JAWHAR yang bertindak sebagai pengurus projek. Melalui konsep perkongsian pintar dan juga strategi lautan biru yang dilaksanakan dalam pembangunan hotel wakaf ini, setiap pihak terlibat memainkan peranan yang tersendiri.

Peranan MAIN selaku pemilik tunggal tanah wakaf ialah memilih dan mengenal pasti lokasi tanah wakaf yang hendak dibangunkan. Segala halangan dan permasalahan yang ada di atas tanah wakaf yang akan dibangunkan itu telah diselesaikan oleh MAIN. Ini bagi mengelakkan sebarang kesulitan yang boleh mengganggu kelancaran projek. Bagi membolehkan peruntukan RMK-9 disalurkan untuk membiayai projek pembangunan yang dibangunkan di atas tanah MAIN, dua ikatan perjanjian telah dilaksanakan iaitu Perjanjian Pajakan Tanah di antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) dengan MAIN dan Perjanjian Pembangunan Tanah di antara JAWHAR dengan MAIN. Model pelaksanaan pembangunan harta wakaf RMK-9 JAWHAR ditunjukkan seperti Rajah 1.

Rajah 1: Model Pelaksanaan Pembangunan Harta Wakaf RMK-9 JAWHAR



Sumber : Ujana Wakaf Siri 1 Bil. 1/2009

Pihak kerajaan selaku pewakaf pula berperanan menyediakan modal bagi pembangunan hotel wakaf. Modal pembangunan hotel wakaf ini disalurkan kepada JAWHAR yang bertindak selaku pengurus projek pembangunan. Di bawah RMK-9, pihak kerajaan telah memperuntukkan sebanyak RM117.7 juta bagi pembinaan 5 buah hotel wakaf iaitu:

- i. RM22.2 juta bagi pembinaan hotel wakaf MAIM di Tanjung Kling, Melaka;
- ii. RM39.5 juta bagi pembinaan hotel wakaf MAIDAM di Kuala Terengganu;
- iii. RM18 juta bagi pembinaan hotel wakaf MAIPk di Taiping;
- iv. RM18 juta bagi pembinaan hotel wakaf MAINS di Port Dickson; dan
- v. RM20 juta bagi pembinaan hotel wakaf MAIK di Kota Bharu.

Pihak kerajaan membiayai sepenuhnya kos pembinaan hotel kecuali bagi hotel wakaf MAINS di mana MAINS turut menyumbang sebanyak RM12 juta. Dengan adanya peruntukan kewangan yang mencukupi, projek pembangunan hotel wakaf dapat dilaksanakan dengan lancar dan mengikut jadual kerja serta tarikh yang ditetapkan.

Pihak JAWHAR pula bertanggungjawab memastikan peruntukan kewangan RMK-9 dibelanjakan untuk projek pembinaan hotel wakaf dilaksanakan dan hotel-hotel tersebut dapat diserahkan kepada MAIN mengikut tarikh yang telah ditetapkan. Pihak JAWHAR juga bertanggungjawab menyelaras urusan pelantikan kontraktor dan mengawal selia sepanjang projek pembangunan tersebut.

**b) Selepas pembinaan (pengoperasian hotel wakaf):**

Apabila hotel-hotel wakaf siap dibina dan diserahkan kepada MAIN, maka MAIN selaku pemilik hotel (harta) bertanggungjawab untuk mengurus hotel tersebut bagi menjana dana wakaf. MAIM, MAIPk dan MAIDAM telah menyerahkan urusan mengurus hotel-hotel wakaf kepada Yayasan Wakaf Malaysia (YWM). YWM merupakan satu badan nasional yang ditubuhkan pada 23 Julai 2008 dan diletakkan di bawah Jabatan Perdana Menteri (JPM). YWM ditubuhkan dengan tujuan bagi menyatu dan menggembeleng sumber-sumber wakaf agar dapat dijadikan sumber modal ekonomi berpotensi tinggi bagi dimanfaatkan oleh umat Islam secara optimum. YWM telah membuat perjanjian pajakan jangka panjang dengan pemilik-pemilik hotel wakaf (MAIN) bagi tempoh selama 20 tahun. Pajakan hotel inilah

yang menjadi sumber dana wakaf dari pembangunan hotel wakaf kepada MAIM, MAIPk dan MAIDAM.

Sebagai pihak yang mempunyai hak ke atas hotel wakaf, YWM telah menyewakan hotel-hotel wakaf kepada pengusaha-pengusaha hotel. YWM tidak dapat mengusahakan sendiri hotel-hotel wakaf tersebut kerana kekangan sumber manusia terhad dan tiada kepakaran dalam industri perhotelan. Walau bagaimanapun, YWM mempunyai perancangan sendiri untuk mengendalikan hotel-hotel wakaf ini di masa hadapan setelah mempunyai kemampuan. Tambahan pula, penglibatan penerima zakat selaku pekerja hotel wakaf dapat meningkatkan sosio ekonomi ummah dan dapat mengeluarkan mereka daripada kemiskinan.

Berbeza pula dengan MAINS yang menyerahkan urusan pengendalian hotel wakaf kepada MAINS Holding iaitu syarikat milik penuh MAINS yang ditubuhkan pada Januari 1997 yang menguruskan aset-aset, hartanah dan pelaburan MAINS agar dapat meningkatkan kecekapan pengurusan serta menambahkan sumber pendapatan MAINS. MAINS Holding melantik pengusaha hotel bagi mengoperasikan hotel tersebut.

## **7. KESIMPULAN**

Berdasarkan bilangan hotel wakaf yang terhad dan baru memulakan operasi, agak sukar untuk membuat penilaian model pembangunan terbaik yang dapat memberi pulangan yang maksimum terhadap dana wakaf. Rumusan yang dapat dibuat terhadap kajian yang dibuat mendapati model pembangunan secara usahasama (*joint venture*) merupakan model terbaik yang boleh diaplikasi dalam pembangunan hotel wakaf. Menerusi pelaksanaan strategi lautan biru, pembangunan hotel wakaf akan lebih berkesan dan boleh diperluaskan. Model-model pembangunan yang lain boleh diaplikasi bergantung kepada saiz hotel yang akan dibangunkan, contohnya model *self financing* boleh dilaksanakan terhadap pembinaan hotel bersaiz kecil seperti hotel bajet yang hanya menawarkan kemudahan bilik penginapan. Kajian ini juga mendapati bahawa pembangunan hotel wakaf bukan sahaja berpotensi meningkatkan dana wakaf, bahkan dapat meningkatkan sosio ekonomi umat Islam dari segi limpahan ekonomi yang disumbangkan. Penerima-penerima zakat boleh ditawarkan pekerjaan sebagai pekerja hotel yang akhirnya dapat membebaskan mereka daripada belengu kemiskinan. Penguasaan umat Islam dalam sektor makanan halal juga dapat dipertingkatkan dengan menjadi pembekal makanan kepada hotel wakaf. Begitu juga penglibatan umat Islam dalam sektor perkhidmatan berkaitan perhotelan dapat diperluas.

## **RUJUKAN**

- Dr. Abul Hassan and Mohammad Abdus Shahid. (2010). *Management And Development Of The Awqaf Assets*. Seventh International Conference – The Tawhidi Epistemology: Zakat And Waqf Economy
- Asmak Ab Rahman. (2009). Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Umat Islam Dan Aplikasinya Di Malaysia. *Jurnal Syariah*, Jilid 17 Bil. 1
- Prof. Dr. Hajah Mustafa Mohd Hanef et al. (2009). *Financing The Development Of Waqf Property: The Experience Of Malaysia And Singapore*. Fakulti Ekonomi dan Mualamat, USIM

Haslindar Ibrahim, Afizar Amir and Tajul Ariffin Masron. (2013). *Cash Waqf: An Innovative Instrument For Economic Development*. International Review Of Sciences And Humanities. Volume 6 No. 1

JAWHAR. Ujana Wakaf Siri 1 Bil. 1/2009 - Ujana Wakaf Siri 5 Bil. 5/2009.

Mazrul Shahir Md Zuki. (2012). *Waqf And Its Role In Socio-Economic Development*. ISRA International Journal Of Islamic Finance. Volume 4 Issue 2

Dr. Mohammad Tahir Sabit Haji Mohammad. (2006). *Innovative Modes Of Financing The Development Of Waqf Property*. National Wakaf Convention, Kuala Lumpur

\_\_\_\_\_ (2008). *Sustaining The Means Of Sustainability: The Need For Accepting Wakaf (Waqf) Assets In Malaysia Property Market*. Department Of Land Administration And Development, Faculty Of Geoinformation Science And Engineering, UTM

Mohd Saharudin bin Shakrani, Mohd Saifoul Zamzuri Noor dan Jamal Ali. (2003). Tinjauan Isu-Isu Yang Membataskan Penggunaan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Ummah Di Malaysia. Jurnal Syariah. Volume 11 No. 2

Mohd Umar Mohd Marzuki, Shahida Shahimi, Abdul Ghafar Ismail dan Zaini Embong. (2012). *Tackling Poverty: A Look At Cash Waqf*. Prosiding PERKEM VII. Jilid 2

Muhammad Abdurrahman Sadique. (2010). *Development Of Dormant Waqf Properties: Application Of Traditional And Contemporary Modes Of Financing*. IIUM Law Journal Volume 18 No. 1

Murat Cizakca. (1998). Awqaf In History And Its Implications For Modern Islamic Economies. Islamic Economics Studies Volume 6 No. 1

Sanep Ahmad dan Nur Diyana bt Muhamed. (2011). Institusi Wakaf Dan Pembangunan Ekonomi Negara: Kes Pembangunan Tanah Wakaf Di Malaysia. Prosiding PERKEM VI. Jilid 1

Siti Mashitoh Mahamood. (2007). Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah Dan Undang-Undang. Jurnal Syariah Volume 15 No. 2

W.Chan Kim and Renee Mauborgne. (2005). *Blue Ocean Strategy*. Harvard Business School Press Boston, Massachusetts

<http://www.1malaysia.com.my> – Majlis Pelancaran Laporan Tahunan GTP & RTP 2012

<http://www.mains.gov.my>

<https://www.ywm.gov.my>