

PELAKSANAAN *al-TAWRIQ* (KAEDAH KECAIRAN) KE ATAS TANAH KOMERSIAL WAKAF: KAJIAN KES DI PULAU PINANG

*Implementation of Al-Tawriq (Method of Liquidity) on Wakaf Commercial
Land: Case Study In Penang*

Fuadah Johari*

Hydzulkifli Haji Hashim ²

Nur Atika Atan ³

^{1,3}Fakulti Ekonomi dan Muamalat, Universiti Sains Islam Malaysia

²Pusat Pengajian Perniagaan Islam, Universiti Utara Malaysia

*Corresponding author (Email: fuadah@usim.edu.my)

Diterima: 5 Mac 2020, Diproses: 27 April 2020, Diterbitkan: 30 September 2020

Abstrak: Kajian ini bertujuan untuk meneroka pelaksanaan *al-Tawriq* yang telah dilaksanakan di Malaysia. Penyelidikan ini merupakan kajian kualitatif yang melibatkan sesi temubual dengan wakil dari Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) mengenai pelaksanaan *al-Tawriq* di negeri tersebut. Hasil temubual mendapati bahawa MAINPP telah melaksanakan kaedah *al-Tawriq* di salah satu projek perumahan mereka yang merupakan projek pembangunan perumahan kos rendah di Butterworth, Pulau Pinang. Amalan *al-Tawriq* bagi pelaksanaan 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. Keberkesanan penyelidikan ini terletak kepada konsep *al-Tawriq* sebagai penyelesaian alternatif kepada pembangunan aset-aset wakaf di Malaysia yang bertujuan untuk meningkatkan kualiti aset wakaf dengan mewujudkan kecairan tunai sebagai sumber dana baharu kepada perbelanjaan penyelenggaraan ataupun pembangunan wakaf. Model *al - Tawriq* ini didapati mempunyai keupayaan sebagai dimensi dan inovasi baru ke atas amalan wakaf 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.

Kata Kunci: *al-Tawriq, Kecairan aset wakaf, Wakaf komersial.*

Abstract: *This research aims to explore the practices on the implementation of al-Tawriq in Malaysia. It is a qualitative study that involved an interview session with the representative from Penang Islamic Religious Council (MAINPP). The findings from the interview's session indicate that MAINPP has implemented al-Tawriq method in one of their low-cost housing development projects at Butterworth, Penang. The implementation of al-Tawriq's practice on the project is in line with the proposed model suggested in this article where MAINPP sells*

waqf asset that have been developed into low-cost housing to generate cash for developing other waqf projects. The effectiveness of this research lay on the concept of al-Tawriq as an alternative solution to the development of waqf assets in Malaysia aimed at improving the quality of waqf assets by establishing cash liquidity as a new source of funding for maintenance or development of waqf asset. al - Tawriq model has the potential as a new dimension and innovation in waqf practices to ensure that waqf assets are more productive, beneficiary, and the reward of its benefits can be sustain; giving a positive impact to the third sector economy (Ijtima'I Economy) and enhance the development of the Ummah.

Keywords: *al-Tawriq, waqf asset liquidity, commercial waqf.*

PENGENALAN

Dalam laporan Wawasan Kemakmuran Bersama 2030, beberapa teras strategik telah dirangka dan digariskan dengan komitmen yang berterusan dalam meningkatkan peluang ekonomi masyarakat khususnya Bumiputera. Di antara strategi tersebut adalah dengan meningkatkan aktiviti pertumbuhan bagi hub kewangan Islam 2.0 (Laporan Wawasan Kemakmuran Bersama 2030). Bagi mencapai matlamat tersebut, pihak kerajaan telah memberikan tumpuan kepada pembentukan kerjasama di antara institusi-institusi khusus seperti melalui Yayasan Wakaf Malaysia, majlis-majlis agama Islam negeri dan institusi-institusi berasaskan Bumiputera yang lain bagi membangunkan rizab Melayu dan tanah wakaf yang secara tidak langsung akan meningkatkan nilai ekuiti dan mengekalkan pemilikan Bumiputera (Rancangan Malaysia Kesebelas 2016-2020). Matlamat ini dirangka berdasarkan kepada laporan Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010 (RMK-9) yang menyatakan bahawa sumber wakaf, baitulmal dan zakat perlu digerakkan dengan sewajarnya ke arah meningkatkan pembangunan Bumiputera dan umat Islam dalam tempoh pelan tersebut.

Walaupun bagaimanapun, terdapat kekangan ke arah merialisasikan matlmat untuk membangunkan sebahagian daripada projek wakaf tersebut disebabkan oleh masalah kekurangan modal. Maka, konsep *al-Tawriq* iaitu mencairkan dan menjual aset wakaf menjadi salah satu solusi terkini bagi menangani masalah aset wakaf yang tidak produktif, terbiar, tiada nilai komersial dan kekurangan sumber dana. Hasil kecairan aset wakaf ini boleh digunakan untuk membiayai kos penyelenggaraan ataupun meningkatkan produktiviti aset wakaf terutamanya untuk tujuan pembangunan. Penyelesaian kepada kes-kes tersebut tidak hanya terhad kepada kecairan sahaja, tetapi ia boleh dilaksanakan juga menggunakan kaedah seperti pinjaman serta pembiayaan yang lain.

al-Tawriq diilhamkan oleh tokoh Minda Syariah Global dan penyandang Kursi Akademik Yayasan Tun Ismail (YTI)- USIM iaitu Y.Bhg. Datuk Dr Mohd Daud Bakar semasa sesi Bengkel penyelidikan dan penerbitan YTI's pada 27 April 2016 berlangsung di Fakulti Ekonomi dan Muamalat USIM. Setelah itu, topik ini menjadi perbincangan dan kajian penyelidikan. *al-Tawriq* dibenarkan berdasarkan ijtihad semasa melalui keputusan Qadi ataupun panel penasihat syariah walaupun pada asalnya aset wakaf perlu dikekalkan sebagai prinsip asas wakaf berdasarkan hadith Rasulullah SAW (Fuadah et, 2018). Kaedah *al-Tawriq* pernah dilaksanakan di Singapura dengan mencairkan 20 harta tanah wakaf yang tidak strategik untuk mendapatkan dana bagi pembangunan projek wakaf sebelum diistibdalkan kepada projek

pengubahsuaian bangunan komersial enam tingkat di 11 Beach Road, Singapura (Yayasan Wakaf Malaysia, 2016).

Sehubungan dengan perkembangan tersebut, maka kajian ini bertujuan untuk mengkaji sejauhmana keharusan syarak dalam mencairkan aset-aset wakaf dengan menfokuskan kepada menjualkannya untuk tujuan penyelenggaraan dan pembangunan yang telah diutarakan oleh para fuqaha. Kajian ini merupakan satu langkah solusi kepada permasalahan kurangnya sumber kewangan yang membawa kepada tanah-tanah wakaf tidak dapat dibangunkan dan terbiar tanpa memberikan pulangan yang lumayan untuk manfaat yang maksimum kepada masyarakat Islam secara umum. Justeru, persoalan utama yang hendak diketengahkan dalam kajian ini adalah untuk melihat sejauhmana praktikaliti secara konsepsual dan implementasi yang boleh dilaksanakan dalam mencairkan aset-aset wakaf dengan menjual sebahagian aset wakaf tersebut untuk dijadikan sebagai modal dan sumber kewangan utama dalam usaha penyelenggaraan atau pembangunan harta-harta wakaf di Malaysia.

Terminologi dan Definisi al-Tawriq

Definisi Istilah dan Aplikasi al-Tawriq dalam Aset Wakaf

Mohd Daud Bakar (2017) menjelaskan bahawa, *al-Tawriq* adalah asal kata *al-Wariq* iaitu menukarkan aset kepada kecairan tunai. Kecairan tunai ini bermaksud menjual sebarang aset iaitu ditukarkan kepada wang tunai atau bersamaan tunai dengan tempoh segera dan kos efektif. Dalam kes aset wakaf, *Tawriq* adalah menjual sebahagian harta wakaf untuk menampung kos pengurusan, penyelenggaraan ataupun pembangunan. Mencairkan harta wakaf bukan kesemuanya mungkin 1/3 atau 1/10 untuk membayar gaji Imam, Muazin, keselamatan, pengurusan sampah sarap dan sebagainya. *al-Tawriq* juga bermaksud kecairan tunai dalam bentuk (sekuriti) iaitu instrumen yang menggerakkan pelbagai aset hutang terjamin, dengan menukarkannya dari hutang kepada kredit yang dibangunkan, dan kemudian ditawarkan kepada orang awam melalui cara khas untuk langgan dalam bentuk sekuriti yang sesuai untuk meminimumkan risiko dan untuk memastikan aliran mudah tunai yang berterusan (Ajil Jasim al-Nasyami, (2009). Selain itu, *al-Tawriq* adalah (sekuriti) dalam penukaran pinjaman ke dalam pasaran sekuriti yang boleh dipasarkan dan pindahan hutang dari penghutang primer kepada penghutang yang lain (Muhammad Ahmad Ghanim, 2009).

al-Tawriq sebagai Kosa Kata Baharu Inovasi Kewangan

Secara teorinya, perkataan *al-Tawriq* adalah kosa kata moden dalam bidang kewangan Islam yang bermaksud kecairan. Ini kerana berdasarkan fakta dan dokumentasi, *al-Tawriq* dalam penggunaan bahasa Arab tidak ditemui dalam kamus Lisan al-Arab yang ditulis oleh Ibnu Manzur (1983), yang bermaksud penggunaan perkataan ini bukanlah suatu yang biasa digunakan dalam bahasa komunikasi orang Arab. Perkara ini diperkukuhkan lagi dengan merujuk kepada kamus moden Bahasa Arab – English oleh Hans Wehr (1976). Walaubagaimanapun, dengan menggunakan kata kunci *waraqa* atau *waraqa naqdi*, kamus-kamus ini telah menjelaskan terjemahannya sebagai duit kertas ataupun tunai. Dengan kata kunci *Awraq al-Mal* beberapa interpretasi baharu telah diterjemahkan oleh kamus, iaitu sebagai sekuriti, bond, duit kertas dan nota bank yang boleh juga kita fahaminya sebagai kaedah kecairan tunai.

Muhammad Abdul Halim (2007) ada menyatakan *al-Tawriq* adalah petikan kata kunci dari *al-waraqah* yang disebut sebagai 'kertas' yang ditulis di atasnya. Ila 'Aziz al-Jaburi pula menyatakan ianya sebagai wang dari perak, Yusfat Ali & Yuzian Rahman (2009) pula menyatakan bahawa *al-Tawriq* diambil dari kata akar *al-Awraq*. Kemudian Abdul Karim Aiyuni (2011) juga menyebutkan bahawa *Waqf al-Awraq al-Maliyah* dalam tulisannya, dan menekankan bahawa *Al-Awraq al-Mal* telah diiktiraf sebagai salah satu alat tunai yang boleh digunakan dalam wakaf. Oleh itu, dapatlah disimpulkan bahawa dari segi literal, tiada perkataan *Tawriq* dalam kamus Arab sehingga tahun 90-an tetapi mendapati ianya boleh didapati dengan kata akar *al-Awraq al-Mal*. Perkataan *al-Tawriq* hanya muncul sekitar tahun 2000 dan ke atas dan secara spesifiknya *al-Tawriq* telah disebutkan dalam kamus bahasa Arab sebagai wang ataupun tunai pada tahun 2007 seiring dengan kepesatan bidang Kewangan Islam mutakhir. Manakala wang tunai juga adalah salah satu instrumen yang boleh menyumbang wakaf (Fuadah et al, 2017: 2017a).

Makna Literal al-Tawriq sebagai Sekuriti

al-Tawriq juga dinyatakan sebagai sekuriti. Beberapa kamus Arab moden yang khusus dalam bidang Ekonomi dan Kewangan telah menyebut perkataan *al-Tawriq*. Sebagai contoh, *Mu'jam al-Mustalahat al-Iqtisadi wa al-Mal wa Idarah al-Mal* (2009), menyatakan *al-Tawriq* dengan perkataan *Waraqah Maliyah* bermaksud sekuriti. Ensiklopedia Pelaburan dan Kewangan (2016), menyatakan bahawa *Tawriq* digambarkan dalam perkataan Arab untuk pensekuritian. *Mu'jam al-Ma'ani al-Jami'* (2016) pula mendefinisikan *Tawriq* adalah perkataan Arab secara harfiah bermaksud "mengeluarkan kertas" dan perkataan masdar *warraqa* bermaksud kertas. Sementara itu, terdapat beberapa kajian penyelidikan mengenai *al-Tawriq*. Khairuddin (2012) menyatakan bahawa, *al-Tawriq* bermaksud pensekuritian. Iaitu melakukan hutang tertanggung melibatkan liabiliti bertempoh antara kredit dan sijil pensekuritian (juga dikenali sebagai sukuk) dan boleh dipindahmilik dalam pasaran sekunder.

Muhammad Ahmad (2009) dan *Majallah Majma 'al-Fiqh al-Islamiy al-Dawli* (2009) menyatakan bahawa, *al-Tawriq* bermaksud pensekuritian. *al-Tawriq* (sekuritisasi) adalah instrumen kewangan yang inovatif yang menunjukkan institusi kewangan menggerakkan sekumpulan hutang homogen dan terjamin sebagai aset dan meletakkannya dalam satu penyatuan hutang tunggal dan kemudian menawarkannya kepada orang ramai melalui kemudahan khusus untuk melanggan bentuk sekuriti untuk kecairan dalam bentuk wang tunai melalui bank. Istilah *al-Tawriq* juga telah dibincangkan oleh para ulama pada awal tahun 2000 dan telah disahkan oleh Akademi Fiqh OIC pada tahun 2009. Oleh itu, secara ringkasnya *al-Tawriq* boleh dimaksudkan dalam dua keadaan. Pertama, adalah mencairkan aset untuk mendapatkan tunai. Kedua adalah mencairkan aset tidak alih (*property* sebenar) iaitu aset melalui penciptaan hutang / instrument kewangan (sijil) baru dalam erti memindahkan aset kewangan dari pemberi pinjam asal kepada yang lain, yang sebahagian besarnya melalui institusi kewangan dan bursa saham.

SOROTAN LITERATUR

Secara prinsipnya aset wakaf tidak boleh dijual, diwarisi dan dihibahkan, malah hak pemilikan pemberi wakaf kepada hartanya adalah terputus. Namun, dalam beberapa hal tertentu terdapat prinsip keharusan yang dibenarkan untuk mencairkan atau menjual aset-aset wakaf tersebut.

Bagi memenuhi tujuan pemberian aset wakaf tersebut, Qadi boleh membenarkan penjualan, atau mengubah peraturan pengurusan aset wakaf, walaupun ia telah dilarang secara nyata dalam hukum asal. Berdasarkan kepada hujah tersebut, Qadi boleh; 1) membenarkan hutang kontrak untuk membaiki harta itu, atau untuk membayar cukai apabila tiada pendapatan atau cara membayarnya daripada wakaf; 2) menggadai tanah yang didedikasikan hasilnya dengan cara aman untuk hutang yang dikontrakkan; 3) menjual sebahagian tanah khusus untuk tujuan yang disebutkan di atas (Mohd Zain Othman, 1982: Fuadah et al, 2017). Di antara dalil al-Quran yang menjadi rujukan bagi membolehkan kaedah *al-Tawriq* ini di laksanakan adalah seperti berikut:

Dalil Al-Quran dan Hadith Mengenai al-Tawriq dan Keharusan Menjual Aset Wakaf

Istilah *Tawriq* adalah inspirasi dari dalam al-Quran dalam ayat Surah al-Kahf 19:

“Allah (alone) knows best how long ye have stayed here. Now send ye then one of you with this money of yours to the town: let Him find out which is the best food (to be had) and bring some to you...”

Perkataan ‘*wariq*’ menurut Yusuf Ali secara umumnya bermaksud tunai, manakala dalam terjemahan Shah Antarabangsa dan Shakir dan majoriti ulama tafsir, ia bermaksud perak; sama ada mata wang rasmi (syiling atau hanya perak yang boleh diterima untuk diperdagangkan dan ditukar di pasaran). Oleh itu, secara tersirat menyatakan bahawa perkataan “*wariq*” bererti memberikan sesuatu secara tunai (Khairun Najmi Saripudin, 2013). Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar tentang tanah Khaibar lebih tegas tentang galakan terhadap ibadah wakaf. Hadis tersebut adalah seperti berikut:

“...dari Ibnu Umar ra berkata, bahawa sahabat Umar ra memperoleh sebidang tanah di Khaibar, kemudian menghadap kepada Rasulullah untuk memohon petunjuk. Umar berkata: ya Rasulullah, saya mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, saya belum pernah mendapat harta sebaik itu, maka apakah yang engkau perintahkan kepadaku? Rasulullah menjawab: bila kamu suka, kamu tahan (pokoknya) tanah itu, dan kamu sedekahkan (hasilnya). Kemudian Umar ra melakukan sadaqah, tidak dijual, tidak dihibahkan dan tidak pula diwariskan. Ibnu Umar ra berkata: Umar menyedekahkannya kepada orang fakir, kaum kerabat, budak belian, sabilillah, ibn sabil dan tamu. Dan tidak dilarang bagi orang yang menguasai tanah wakaf itu (mengurus) untuk makan dari hasilnya dengan cara baik (sepantasnya) atau makan dengan tidak bermaksud memupuk harta”. (Sahih al- Bukhari & Muslim)

Berdasarkan hadith di atas, beberapa prinsip asas wakaf telah dijelaskan oleh Rasulullah SAW, antaranya tahan (pokoknya) dan sedekahkan hasilnya, tidak dijual, tidak dihibahkan dan tidak pula diwarisi. Hadith ini disokong dengan hadith Riwayat al-Baihaqi seperti berikut;

“wakafkanlah tanah itu dan berilah hasil buahnya sebagai sedekah”

(Riwayat al-Baihaqi)

Isu yang ditimbulkan dalam kajian ini, adakah boleh menjual aset-aset wakaf? Bukankah ianya bertentangan dengan kehendak hadith mengenai wakaf? Dalam masa yang sama, sekiranya aset wakaf tidak lagi produktif atau menghadapi masalah untuk memberi hasil atau manfaat kepada masyarakat awam apakah solusi yang ada untuk menyelesaikan masalah mengenai aset wakaf? Ini kerana para Imam Mazhab berbeza pandangan dalam hal mengekalkan aset wakaf dan keharusan untuk mencairkannya. Walaubagaimanapun terdapat beberapa hadith yang memberi kebenaran mencairkan aset wakaf, terutamanya bagi aset wakaf masjid yang tidak lagi berfungsi sebagai tempat solat kerana para jamaah telah berpindah. Hadith tersebut adalah riwayat Abu Daud seperti berikut;

Jika di dalam masjid itu terdapat dua batang kayu yang memiliki nilai jual, maka keduanya boleh dijual dan hasilnya diberikan kepada masjid tersebut.'

(Riwayat Abu Daud)

Hadith ini disokong dengan alasan bahawa masjid tersebut telah tidak berfungsi sebagai tempat solat dan perlunya ada saksi kepada keperluan untuk menjual aset wakaf masjid tersebut. Ini disebut dan diceritakan di dalam kitab al-Mughni oleh Ibnu Qudamah (1997) seperti berikut;

“Berkata al-Qadi : Maksudnya jika terhalang masjid itu daripada solat dan ditetapkan bahwa ia dibenarkan untuk dijual”.

“Pada riwayat Abdullah : mestilah ada Saksi kepada Imam”

Wakaf adalah aktiviti yang sangat digalakkan, dan banyak nas-nas yang mengalakkan berwakaf kerana fadilatnya yang berganda-ganda dan jariah yang sentiasa mengalir walaupun sesudah mati seperti dalam surah Al-Imran ayat ke 92 dan surah Al-Baqarah ayat ke 261. Dikatakan juga aktiviti wakaf ini tidak pernah ditinggalkan oleh para sahabat sebagaimana yang diceritakan oleh sahabat iaitu Jabir dengan berkata ;

Tiada seorang pun daripada sahabat Nabi (SAW) yang mempunyai kemampuan kecuali mereka berwakaf (Ibnu Qudamah, 1997).

Di dalam kitab *Ahkam al-Awqaf*, Diceritakan juga, Jabir telah menyatakan bahawa tiada seorangpun dari kalangan para Muhajirin dan Ansar melainkan mereka telah mewakafkan sesuatu iaitu bagi sedekah yang kekal yang tidak boleh dijual beli selamanya, dan tidak boleh dijadikan hibah, dan tidak boleh diwarisi oleh sesiapaupun (al-Khassaf, tt). Sekiranya aset-aset wakaf terhenti manfaatnya atas sebab-sebab kecairan dan masalah yang lain, sumbangan wakaf ini akan terhenti dan tidak dapat memenuhi hajat pewakaf yang mahukan pahala berpanjangan dan berterusan.

Pandangan Pelbagai Mazhab Mengenai Keharusan Menjual Aset Wakaf

Wakaf adalah ilmu ijithadi dan ilmu kemanusiaan yang tinggi (Mohd Daud Bakar, 2017a). Tiada nas khusus secara qat'i mengenai keharusan menjual aset wakaf di dalam al-Quran. Ianya

diperbincangkan dan diputuskan diperingkat Imam-Imam Mazhab yang muktabar. Perbincangannya berkisar kepada respon terhadap permasalahan yang berlaku dari semasa ke semasa dan hadith-hadith yang dinukilkan adalah sebagai sandaran respon kepada permasalahan yang sedang berlaku pada ketika itu. Dalam pada itu, isu menjual aset wakaf masjid, mempunyai hukum tersendiri yang berbeza dari hukum bagi barang wakaf yang lain. Kecuali Imam Hambali, kesemua Imam sepakat tentang tidak boleh menjual masjid dalam bentuk apapun. Bagi aset wakaf bukan masjid, para Imam Mazhab yang muktabar ada berbeza pandangan dan alasan yang menyokong hujah masing-masing (al-Mughniyah, 2004). Berikut adalah pandangan Imam-Imam muktabar mengenai keharusan menjual aset wakaf (bukan masjid).

Jadual 1. Pendapat Keharusan Mengenai Keharusan Menjual Aset Wakaf Menurut Pendapat Mazhab

No.	Mazhab / Imam	Pendapat keharusan menjual
1.	Imam Hambali	Boleh jual
2.	Imam Syafie	Tidak boleh jual
3.	Imam Maliki	Boleh jual
4.	Imam Hanafi	Boleh jual berasaskan hukum Istihsan
5.	Imamiyah	Boleh jual untuk wakaf khusus sahaja dan bukan wakaf umum

Sumber : al-Mughniyah.(2004), Ibnu Qudamah (1997) Muhammad Abu Zahrah (1971)

Berdasarkan jadual 1, kesemua Imam (kecuali Imam Syafie) berpendapat boleh menjual aset wakaf bagi harta bukan masjid, manakala Imam Hambali berpendapat boleh jual aset wakaf termasuklah aset masjid sebagai harta wakaf. Perbezaan pendapat Imam-Iman ini disokong dengan alasan dan hujah masing-masing. Imam Syafie tidak bersetuju aset wakaf dijual, tetapi bersetuju menukarkan fungsi kegunaan aset wakaf dalam bentuk kegunaan yang lain sekiranya fungsi asalnya sudah tidak boleh dimanfaatkan. Beliau berpegang kepada aset wakaf harus dikekalkan dan tidak boleh dijual berasaskan hadith Nabi Muhammad SAW (al-Mughniyah, 2004; Ibnu Qudamah, 1997). Manakala Imam Hanafi berpendapat, pada asalnya aset wakaf tidak boleh dijual sebagaimana hadith yang diterangkan oleh Rasulullah SAW, walaubagaimanapun ianya boleh dijual berasaskan hukum Istihsan (Muhammad Abu Zahrah, 1971; Fuadah et. al, 2018)

METODOLOGI KAJIAN

Penyelidikan ini merupakan kajian kualitatif yang melibatkan sesi temubual bersama dengan wakil dari Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). Kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti beberapa tema asas yang berkaitan dengan amalan *al-Tawriq* dalam membangunkan projek wakaf di Pulau Pinang. Soalan temubual meliputi tiga tema utama iaitu; 1) konsep dan definisi "kecairan aset wakaf"; 2) konsep dan definisi "aset tidak produktif" yang bertujuan untuk mengenalpasti kefahaman responden terhadap konsep-konsep tersebut. Manakala bagi tema ketiga pula, soalan temubual adalah mengenai pelaksanaan kaedah *al-Tawriq* dalam aspek pembangunan aset-aset wakaf di Pulau Pinang. Sesi temubual ini telah dijalankan pada 26 Julai 2019 di Pejabat Majlis Agama Pulau Pinang bersama dengan wakil daripada Unit Pembangunan Hartanah dan Harta Wakaf MAINPP

ANALISIS DAPATAN TEMUBUAL

Kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti tadbir urus dan pelaksanaan prinsip *al-Tawriq* dalam pengurusan aset wakaf yang terdapat di Pulau Pinang. Sesi temubual melibatkan wakil daripada Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) yang terlibat dalam pengurusan dan pentadbiran aset wakaf bagi melihat kepada aspek pemahaman dan pelaksanaan ke atas konsep *al-Tawriq* tersebut. Maklum balas responden di kategorikan kepada tiga tema utama dan butirannya adalah seperti berikut:

Tema 1: Konsep dan Definisi *al-Tawriq* secara Teori

Soalan pertama yang telah dilontarkan kepada responden adalah berkenaan dengan konsep dan definisi “kecairan aset wakaf”. Soalan ini bertujuan untuk melihat pemahaman responden terhadap dua konsep tersebut dan hasil temubual tersebut mendapati responden berupaya untuk menerangkan konsep “kecairan aset wakaf” dengan baik.

Penemubual: *Apakah definisi atau konsep kecairan aset wakaf dari perspektif pihak Majlis Agama Islam Pulau Pinang?*

Responden: *So, dari segi tu, baru kita dapat define dalam kerangka kita lah,.. dan lebih specific bila kita kata wakaf, ia ada isu-isu hukum. Kalau kita nak mencairkan tu ia tertakluk kepada prinsip syurutul wakif tu dan benda ni benda asas dalam amalan berwakaf, rukun-rukunnya dan syurutul wakif yang menjadi tanggungjawab kepada Majlis Agama sebagai pemegang amanah. Itu yang saya ingat pemegang amanah itu bukan pegang je tanah tu tak bagi kat orang. Pegang amanah untuk menunaikan amanah. So apakah amanah kepada satu tanah yang diwakafkan itu.? Itulah yang sepatutnya wajib ada. Pegang tanah dan tahu apa syurutul wakif tu. So sumbernya daripada ummah. Tadi daripada pewakaf. Jadi perkara yang membezakan dia antara mencairkan harta tanah biasa dengan harta tanah wakaf itulah. Sebab kita tertakluk kepada syurutul wakif itu. Dalam syurutul wakif itu tertakluk kepada isu jenis penggunaan syarat pewakaf itu sendiri. Secara umumnya am dan khas tu lah kan. Dan dalam pandangan saya juga ada perbincangan tentang kategori-kategori khas tu. Untuk masjid, untuk perkuburan, untuk yang tertentu. Spesifik. Untuk masjid dan perkuburan itulah yang lebih sentimental. Itu antara yang menjadi kengkangan dalam kita melihat isu mencairkan ni. Maksudnya kita tak boleh tengok overall term wakaf itu sahaja. Kita kena tengok dari segi kategori-kategori itu. Berikutnya kalau kita pergi kepada wakaf am atau khas tapi untuk bagi maksud kegunaan tertentu. Maksudnya bagi faedah tertentu walaupun ia khas untuk masjid. Tapi khas untuk faedah masjid bukan khas untuk membina masjid. Yang itu lebih lenient lah. Perkara-perkara dalam kategori ini saya rasa kita ada ruang dalam mencairkan harta wakaf itu sendiri. Ok, itu satu. Definisi yang saya faham lah*

Responden dari MAINPP tidak secara mudah mendefinisikan konsep mencairkan tanah wakaf berdasarkan apa yang diamalkan di Pulau Pinang. Definisi mencairkan tanah wakaf adalah perlu difahami dan mengutamakan aspek faedah wakaf. Sesuatu aset wakaf perlu melihat kepada keperluan utama, jenis wakaf dan syarat-syarat wakaf yang perlu dipenuhi. Walaubagaimanapun, terdapat ruang untuk melaksanakan kaedah pencairan aset wakaf sekiranya melihat kepada faedah dan impak sesuatu aset wakaf tersebut kepada penerima manfaat wakaf.

Tema 2: Konsep dan Definisi Aset Wakaf tidak Produktif

Soalan seterusnya adalah berkenaan dengan konsep dan definisi “aset wakaf tidak produktif” menurut pemahaman responden. Hasil temubual mendapati bahawa responden memahami konsep aset wakaf yang tidak produktif dengan melihat kepada keutamaan aset tersebut untuk dibangunkan dan kesediaan pihak MAINPP dalam membangunkan aset tersebut dari aspek keupayaan, kepentingan dan syurutul wakif.

Penemubual: *So barulah kita pergi kepada yang tidak produktif tu macam mana pula?*

Responden: *Sepatutnya menjadi hasil tetapi tidak berlaku sebegitu...banyaklah. Cuma faktor-faktor ke situ tu kena lihat. Samaada ia sengaja dibiarkan atau ada sensitif isu yang perlu ditangani. Atau fokus Majlis Agama ini mungkin, macam kami ni adalah land bank lah. Piority yang senang dulu. Yang bermasalah ni bukan piority kita. Kalau itu keadaanya, adakah ia sebagai tidak produktif atau tunggu masa je. Satu lagi just kita kena tengok persediaan kita di situ. Kepakaran kita, atau kesungguhan kita untuk melihat ke situ, adakah itu persoalan-persoalannya. Ia berbalik kepada syurutul wakif. Dia bagi untuk tujuan tertentu. Sebab apa ia gagal untuk dimanafaatkan. Mungkin sebab masalah pengurusannya, mungkin masalah lokasinya, mungkin masalah kemunasabahan suatu amanah nak ditunaikan.*

Berdasarkan kepada maklumbalas tersebut dapatlah disimpulkan bahawa tiada harta wakaf yang tidak produktif. Produktif atau nilai komersial sesuatu aset wakaf itu ditentukan oleh masa yang sesuai dan aset yang tidak bermasalah untuk dibangunkan.

Tema 3: Pelaksanaan Kaedah *al-Tawriq* di Pulau Pinang

Dalam pelaksanaan kaedah mencairkan aset wakaf atau *al-Tawriq* di Pulau Pinang, di dapati pihak MAINPP telah pun melaksanakannya tanpa menyedari hal tersebut ke atas salah satu projek pembangunan tanah wakaf iaitu projek perumahan kos rendah di Butterworth di mana projek ini merupakan projek kerjasama di antara pihak MAINPP dan JAWHAR. Maklumat projek dan hasil temubual adalah seperti berikut:

Maklumat Projek Pembangunan Wakaf:

Nama Projek	: Projek Perumahan Kos Rendah di Butterworth
Perincian Projek	: 2 blok bangunan pangsapuri mengandungi 152 unit kediaman.
Status Siap	: 2019
Agensi Terlibat	: MAINPP-JAWHAR
Agensi Pelaksana	: Jabatan Kerja Raya Malaysia (JKR)

Hasil Temubual:

Responden: *Cerita sebelum ia hanya tanah biasa. Tanah milik kerajaan. Di bawa kepada Majlis Agama dijadikan sebagai wakaf. Akad sebagai wakaf Khairy, wakaf untuk kebajikan. So sumber pembangunan daripada JAWHAR dan Majlis Agama sekarang sedang mempertimbangkan...*

Penemubual: *So maksudnya ada proposal daripada MAINPP lah jugak?*

Responden: *Iya... Agensi pelaksana JKR. Lepas tu yang cantiknya, Majlis Agama menilai bahawa tanah ini kita terima tanpa kos. Maksudnya tanah pengambilan kerajaan. Alienation. So dia mula dengan buffer zon. Polisi buffer zon. Diperingkat state buffer zone untuk masjid. Kita kena createkan buffer zon untuk masjid. Kita buatlah pengambilan. So, masjid kat sini, surrounding tu kita ambik. Masa tu kita dapatlah tanah sebahagiannya sempit jalan. Sebahagian daripada polisi zaman tu. Polisi kerajaan. So kita ambik tanah tu, kerajaan serahkan kepada majlis agama, zero kos maksudnya lepas tu kita proposed dekat JAWHAR dapat peruntukan tu. Sekarang ni bila penempatan ni kami gunakan untuk compensate penghuni di atas satu tanah Wakaf Abdul Kader. So, 30 hingga 50 unit kami akan reserve untuk penempatan penduduk tersebut. Di sana kami akan redevelop dia punya change.*

Penemubual: *Ok. So daripada isu tanah kepada tanah.*

Respondent: *So, kami dapat vacant, nanti kami akan redevelop sana pula. So kita akan...satu kita settle kan 46 unit tu dan kita ada 100 unit lagi. Kita akan hold untuk sewa dalam tak lebih 6 unit dan **the rest 100 unit lebih tu kita akan jual.** Yang short term punya ni. **Satunya kami punya approach dalam kes ni kami nak jual.** Yang Sg Nibong kami sewa. **Hat ni kami nak jual. Satu kami nak dapatkan modal pusingan. Dalam kami punya perancangan tu, kami nak redevelop yang Wakaf Abdul Kadir yang kosong lompat sini dan perlu ada modal pusingan.** Aaa...waktu yang sama kita nak tolong orang memiliki rumah dalam short term.*

Penemubual: *Bagi finance, ini kaedah mencairkan jugak ni. Tapi kaedah you punya mencairkan ni selepas dibangunkan. Bukan sebelum. Bukan sumber untuk membangunkan. Sebab you dapat kos daripada kerajaan untuk membangunkan dan you cairkan pembangunan. Ok faham-faham. So, maksudnya kami tak ada halangan untuk mencairkan tapi kalau ada pemodal, macam kes ni, kerajaan memodalkan which is below kos, then kita cairkan. Pakej bukan tanah sahaja tapi pembangunan. Itu definisi lah tu.*

Responden: *Zero kos dan tanah vacant. Ready to develop. Dia punya status domino tadi tu Wakaf Abdul Kader tu yang kami nak move in dalam 46 unit. So next tanah sana akan kosong. **Modal pusingan tu tadi kat sini kami akan pakai cash dan redevelop sana.** Haa..so itu dia punya sinergi. Saya nampak kalau sumber JAWHAR, kalau kita dapat peruntukan 3 atau 4 projek mcm ni, dia punya rotation untuk modal pusingan pembangunan wakaf tu akan ada.*

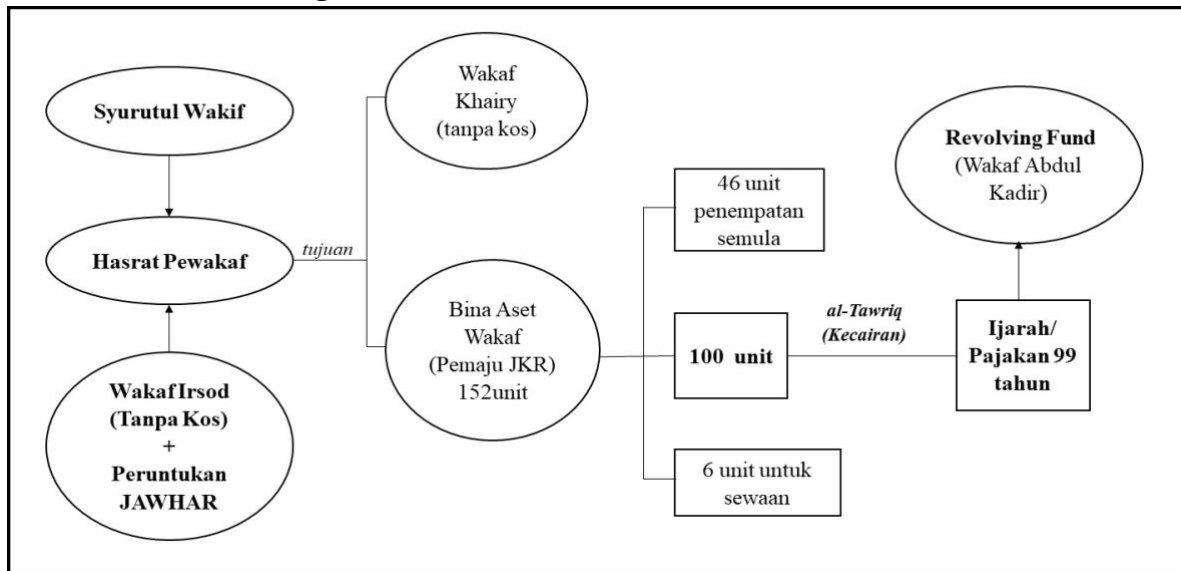
Penemubual: *It's from zero, create something, it is revolving the wakaf.*

Responden: *Revolving, then create bagi value added yang tu lah..*

Berdasarkan kepada maklumbalas tersebut maka terhasil model *al-Tawriq* (sebagaimana yang diinterpretasikan dalam kajian ini) secara tanpa sedar bagi konteks pelaksanaan di Majlis

Agama Islam Negeri Pulau Pinang seperti dalam Gambarajah 1 di bawah. Daripada hasil maklumbalas tersebut di dapati bahawa pelaksanaan konsep *al-Tawriq* di Majlis Agama Islam Pulau Pinang adalah dengan menjual aset hasil pembangunan di atas tanah wakaf (akad asal sebagaimana yang telah dibentangkan kepada Majlis Fatwa Negeri adalah *Ijarah* ataupun secara pratikal dikenali sebagai pajakan '*lease hold*'). Hasil penjualan manfaat wakaf (pembangunan tanah wakaf ini) digunakan untuk mendapatkan modal bagi membangunkan tanah wakaf lain iaitu Wakaf Abdul Kader. Terdapat 3 kategori pembahagian aset wakaf yang dibangunkan. Pertama, sebahagian daripada 46 unit rumah tersebut digunakan sebagai penempatan semula penduduk yang telah dipindahkan bagi pembangunan semula tanah wakaf tersebut. Kedua, 6 unit adalah untuk sewaan manakala yang ketiga, 100 unit rumah akan dijual kepada orang awam yang beragama Islam (berstatus '*lease hold*'). Pelaksanaan berasaskan model *al-Tawriq* ini berjaya kerana pihak MAINPP menerima tanah tanpa kos daripada pihak kerajaan pusat (wakaf *Irsod*) dan pelaksana pembangunan projek adalah daripada pihak JKR.

Gambarajah 1. Model *Al-Tawriq* Dalam Konteks Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang



KESIMPULAN

Berdasarkan dapatan hasil kajian di MAINPP, definisi mencairkan tanah wakaf dari pandangan wakil MAINPP adalah menjurus kepada faedah wakaf, manakala bagi konsep aset wakaf tidak produktif, responden melihat bukan sahaja kepada keutamaan aset tersebut untuk dibangunkan, tetapi kesediaan pihak MAINPP dalam membangunkan aset tersebut dari aspek keupayaan, kepentingan dan syurutul wakif. Dalam konteks aset tidak produktif maka dapat disimpulkan bahawa tiada aset wakaf yang tidak produktif. Semua aset wakaf adalah produktif apabila sesuai dengan masa untuk dibangunkan. Secara kesimpulannya, pelaksanaan konsep *al-Tawriq* di Pulau Pinang telah pun dilaksanakan oleh pihak MAINPP dan pelaksanaan ini dapat dilakukan berasaskan model hibrid melibatkan beberapa agensi berikut:

- i. Kesediaan kerajaan persekutuan mewakafkan tanah *buffer zone* untuk masjid (Wakaf *Irsod*)
- ii. Kerjasama di antara pihak JAWHAR dan MAINPP
- iii. Agensi pelaksana projek pembangunan adalah daripada institusi kerajaan (JKR)

PENGHARGAAN:

Setinggi-tinggi penghargaan kepada pihak Kementerian Pendidikan Tinggi Malaysia untuk penganugerahan geran penyelidikan, kod: USIM/FRGS/055002/50817 dan wakil daripada Majlis Agama Islam Pulau Pinang, Encik Fakhruddin bin Abd Rahman (Pegawai Tadbir di Unit Pembangunan Hartanah dan Harta Wakaf, MAINPP).

RUJUKAN

- Abi Bakar Muhammad bin Abdullah (undated). *Al-Qabasu fi Sharh Muwatta' Ibn Anas*. Beirut: Dar al-Kutb al-Ilmiah.
- Ajil Jasim al-Nasyami, (undated). *Al-Tawriq wa al-Taskik wa Tatbiqatihima*. Majma' al-Fiqh al-Dawli: Munadhamah al-Mu'tamar al-Islami (18th Session: Emirate of Sharjah State of United Arab Emirates).
- Al-Khassaf, Abu Bakar Ahmad Muhair al-Shaibani (tanpa tarikh). *Al-Ahkam al-Awqaf*. Kaherah: Maktabah al-Thaqafah a-Diniyah.
- Camille Paldi (2014). *The history of Sukuk*. <www.slideshare.net/CamillePaldi/the-history-of-sukuk>. Oct 19, 2014.
- Fuadah Johari (2019). 'al-Tawriq (Liquidating Part of Waqf Assets) and Views on its Application in Malaysian Perspective'. The Chapters. Islamic Finance and Banking. Issues 3/2019. pp 12-18.
- Fuadah Johari, Wan Abdul Fattah Wan Ismail, Muhammad Aunurrochim Mas'ad, Abdullah Mohammed Ahmed and Idris Mukhtar (2017). "The Conceptual Framework of al-Tawriq and a Scholarly Discussion on the Liquidation (*al-Suyulah*) of Waqf Aset". In Abdul Halim et al (Eds). *Contemporary Issues and Development in Islamic Social Finance*. Nilai: USIM PRESS collaboration with Centre for Islamic Philanthropy and Social Finance (CIPSF), UiTM. (2)
- Fuadah Johari (2017a) Al-Tawriq for Waqf Asets. YTI Brown Bag series. 12 July 2017. Dean Room. Faculty of Economics and Muamalat, USIM.
- Fuadah Johari, Muhammad Ridhwan Ab Aziz, Wan Abdul Fattah Wan Ismail, Muhammad Aunurrochim Mas'ad, Abdullah Mohammed Ahmed (2017b). "Liquidating *Waqf* Asets And Future Framework of Al-Tawriq". In Syadiyah et al (Eds). *e-Proceeding entitled 'The 7th Islamic Economic System Conference 2017 (iECONS 2017)* at Sundus Rotana Hotel Muscat, Sultanate of Oman.
- Fuadah Johari, Mohammad Haji Alias, Muhammad Ridhwan Ab Aziz, Zurina Kefeli, Nursilah Ahmad, Kalsom Abd Wahab, Fauzi Abu Hussin & Patmawati Ibrahim (2015). "Identifying the potential of continuity in cash *Waqf* contribution: A descriptive analysis". *The Journal of Muamalat and Islamic Finance Research*. Vol 12 (2). Pp: 55-67.
- Khairun Najmi Saripudin, (2013). *Isu-Isu Syariah dalam Sukuk Musyarakah di Malaysia: Kajian terhadap Sukuk yang telah diterbitkan dari tahun 2005 hingga 2010*. Unpublished Master Thesis: Department of Fiqh and Usul, Academy of Islamic Studies, Universiti Malaya.
- Ibn Qudamah, Abdullah Ibn Ahmad (1997). *Al-Mughni*. Juz 8. Riyadh: Darul 'Alim Kutub.
- Jalil, A. (2008). *Waqf Instruments for Construction contract: An analysis of structure*. *The Journal of Muamalat and Islamic Finance Research (JMIFR)*, 5(1), 14.
- J.N. D Anderson (1955). *Islamic Law in Africa*. Routledge.
- Malik bin Anas (1991). *Al-Muwatta*. al-Nadwi (ed.). Vol. (3). Damsyik: Dar al-Qalam
- Mohd Daud Bakar (2008). *Al-Suyulah: The Islamic Concept of Liquidity*. In *Essential Reading in Islamic Finance*. Mohd Daud Bakar & Engku Rabiah Adawiyah Engku Ali (Eds.). Kuala Lumpur: CERT Publications Sdn. Bhd.

- Mohd Daud Bakar (2017). *Liquidity in Islamic Finance and Human Life*. YTI Brown Bag Session Series. 12 July 2017. Dean's Meeting Room. Faculty of Economics and Muamalat. USIM.
- Mohd Daud Bakar (2017a). Waqf: Instrumen Keagamaan atau Kewangan? Ucaputama. Mukhtar Iqlimi Ke-5. Anjuran Institut Pengurusan Harta dan Kewangan Islam (IFWMI). 19 September 2017. Dewan Kuliah Fakulti Ekonomi dan Muamalat.
- Mohd Zain Othman, (1982). *Islamic Law with Special Reference to the Institution of Waqf*. Kuala Lumpur: Jabatan Perdana Menteri.
- Mohammad Tahir Sabit (2006). *Innovative Modes of Financing the Development of Waqf Property*. Konvensyen Waqf Kebangsaan organised by the Department of Awqaf, Zakat and Hajj. Kuala Lumpur.
- Mu'jam al-Ma'ani al-Jamik – Mu'jam Arabi Arabi, <<http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>> accessed at 22/12/2016
- Majallah Majma' al-Fiqh al-Islami al-Dawli, 178(19/4). Mu'tamar al-Islami. The Organisation of the Islamic Conference, held at the 9th session of the tenth Emirate of Sharjah State of United Arab Emirates. 30 April 2009.
- Muhammad Abu Zahrah (1971). *Muhadarāt fi al-Waqf*. Kaherah: Dar al-Fikr al-Arabi
- Mughniyah, Muhammad Jawad (2004). *Fiqh Lima Mazhab*. Masykur A.B, Afif Muhammad, Idrus al-Kaff (Terj). Faisal Abudan, Umat Shahab (Penyunting). 'Al-Fiqh 'ala al-Madzahib al-Khamsah'. Cet. 12. (Edisi Lengkap) Jakarta: Lentera.
- Randi Deguilhem-Schoem (undated). The loan of Mursad on Waqf Properties. *In A Way Prepared: Essays on Islamic Culture in Honor of Richards Bayly Winder*. Farhad Kazemi & R.D. McChesney (Eds.). New York: University Press.
- Razali Othman (2015). *Institusi Waqf Sejarah dan Amalan Masa Kini*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- R.D. McChesney (1991). *Waqf in Central Asia: Four Hundred Years in the History of Muslim Shrine: 1480-1889*. Princeton Legacy Library.
- Ron Shahem, (2006). *Law, Custom and Statue in the Muslim World: Studies in Honor of Aharon Layish*. Leiden: Brill.
- Yayasan Wakaf Malaysia (2016). *Kajian Pelan Induk Transformasi Pembangunan Harta Tanah Wakaf di Malaysia*. YWM. Putrajaya.
- Wahbah al-Zuhaili (1996). *Fiqh dan Perundangan Islam*. Md Akhir Haji Yaacob et. al. (Terj.) 'al-Fiqh al-Islami wa-Addillatuhu'. Cet. 5. Selangor: Dewan Bahasa dan Pustaka