

Majlis agama Islam, swasta perkasa bangunkan harta wakaf

• Tanah wakaf berbaki perlu diteliti dan jika boleh dibangunkan secara komersial akan memberi potensi besar untuk pembangunan masa hadapan demi manfaat umat Islam

• Penerangan berterusan mengenai manfaat wakaf untuk pembangunan ekonomi dan sosial akan menggalakkan lebih ramai umat Islam berwakaf



Oleh Prof Dr Suhaiza Ismail dan Dr Shahrul Azman Abd Razak
bhrencana@bh.com.my



Suhaiza adalah Profesor Jabatan Perakaunan, Kulliyah Ekonomi dan Sains Pengurusan, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia (UIAM), manakala Shahrul Azman adalah penyidik dan perunding kewangan Islam

Dalam landskap pembangunan negara, penyediaan infrastruktur dan kemudahan awam berdepan cabaran semakin kompleks, sekali gus menuntut pendekatan baharu lebih inovatif dan mampan.

Model Kerjasama Awam-Swasta (PPP) yang sekian lama menjadi mekanisme penting dalam projek pembangunan negara boleh dimanfaatkan majlis agama Islam negeri (MAIN) untuk mengoptimalkan penggunaan sumber kewangan serta kepakaran sektor swasta.

Justeru, sudah tiba masanya untuk wakaf diteroka sebagai sebahagian model PPP, sekali gus membuka peluang kepada satu bentuk pembiayaan mampan, inklusif dan berteraskan nilai Islam untuk manfaat seluruh masyarakat.

Tambahan pula, kerajaan melalui Pelan Induk Kerjasama Awam-Swasta (PIKAS) 2030 yang dilancarkan tahun lalu menekankan pelaksanaan model baharu PPP sebagai alternatif kepada model sedia ada.

Oleh itu, inisiatif ini wajar dimanfaatkan sepenuhnya oleh MAIN bagi membangunkan tanah wakaf dengan lebih berkesan, terancang dan cekap.

Secara umum, statistik Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) sehingga Julai 2023 menunjukkan sejumlah besar tanah wakaf di negara ini belum dimanfaatkan. Daripada 18,402 lot tanah wakaf, hanya 3,018 lot atau 16 peratus belum dibangunkan.

Tanah wakaf berbaki perlu diteliti dan jika boleh dibangunkan secara komersial akan memberi potensi besar untuk pembangunan masa hadapan demi manfaat umat Islam.

Potensi tanah wakaf ini tidak seharusnya dipandang ringan kerana ia mampu dijadikan aset produktif dan ekonomi yang menjana hasil untuk pembangunan komersial, pendidikan, kesihatan, perumahan dan kesejahteraan sosial.

Dalam hal ini, integrasi wakaf dengan PPP membolehkan tanah tidak produktif dibangunkan melalui kepakaran sektor swasta, tanpa menjejaskan status pemilikan wakaf. Dengan cara ini, aset kekal terpelihara, sementara masyarakat menerima manfaat langsung daripada pembangunan dijalankan.

Melalui model wakaf-PPP, MAIN kekal sebagai pemilik tanah wakaf, manakala sektor swasta melalui penubuhan Syarikat Bertujuan Khas (SPV) akan diberi tanggungjawab membangunkan dan menguruskan projek melalui kontrak jangka masa tertentu seperti build-operate-transfer (BOT).

Dalam model ini, SPV akan menanggung kos pembangunan, operasi dan penyelenggaraan, manakala hasil projek boleh diagihkan mengikut persetujuan bersama. Selepas tempoh konsesi tamat, aset berkenaan boleh dikembalikan semula kepada MAIN sebagai pemilik mutlak.

Pendekatan sebegini berpotensi membolehkan tanah wakaf bernilai tinggi untuk dibangunkan lebih produktif bagi pelbagai projek, termasuk perumahan mampu milik, institusi pendidikan, hospital, pusat komersial serta infrastruktur awam lain.

Dengan itu, ia bukan sahaja dapat menjana nilai ekonomi, malah berupaya memberi kesan sosial lebih luas kepada masyarakat, khususnya golongan berpendapatan rendah.

Model wakaf-PPP membawa beberapa kelebihan utama:

- Mengoptimalkan aset wakaf - tanah terbiar dapat ditukar menjadi projek pembangunan bernilai tinggi.
- Impak sosial - manfaat terus dirasai MAIN dan masyarakat melalui akses kepada pembangunan komersial, rumah mampu milik, kemudahan kesihatan dan pendidikan.
- Pulangan berterusan - keuntungan projek dapat digunakan MAIN untuk membiayai program kebajikan lain, sesuai dengan semangat wakaf.
- Pengurangan beban kewangan kerajaan - kos pembangunan dikongsi bersama sektor swasta.
- Inovasi pembiayaan - penggunaan instrumen seperti sukuk wakaf memberi ruang kepada pelabur individu dan institusi untuk turut serta menyumbang.

Bagi memanfaatkan pendekatan wakaf-PPP ini, MAIN perlu mengenal pasti tapak tanah berpotensi untuk dibangunkan secara model ini. Tanah berkenaan mestilah tiada sebarang sekatan yang boleh menghalang pembangunannya.

Selepas tapak tanah dipastikan, MAIN boleh melaksanakan permintaan cadangan (RFP) dengan mengiklankan hasrat untuk membangunkan tanah plot berkenaan.

Jika pihak MAIN tidak mempunyai kapasiti untuk menyediakan dokumen RFP terbabit, bengel bersama dengan pihak berkepakaran seperti Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS), Jabatan

Perdana Menteri (JPM) boleh dimanfaatkan yang mempunyai kemahiran dan pengetahuan mengenai teknikal, kewangan dan perundangan.

Perlu usaha usaha promosi, kesedaran

Selain itu, bagi memperluas jumlah tanah diwakafkan, usaha promosi dan kesedaran perlu digiatkan bukan sahaja oleh MAIN, tetapi seluruh pihak berkepentingan, termasuk pertubuhan bukan kerajaan (NGO), institusi kewangan Islam dan media.

Penerangan berterusan mengenai manfaat wakaf untuk pembangunan ekonomi dan sosial akan menggalakkan lebih ramai umat Islam berwakaf, sekali gus memperkukuh asas sumber tanah wakaf untuk pembangunan pada masa hadapan.

Walaupun model wakaf-PPP berpotensi besar untuk dimanfaatkan, beberapa cabaran perlu diberi perhatian sekiranya dilaksanakan. Antaranya, perbezaan undang-undang wakaf antara negeri yang boleh menimbulkan kekangan dari segi standard dan penyelarasan dasar, selain tahap kefahaman masyarakat dan keyakinan sektor swasta terhadap model ini mungkin masih rendah.

Justeru, insentif fiskal, garis panduan syariah jelas serta kerangka tadbir urus telus dicadangkan bagi menarik minat pelabur.

Sekiranya model ini diterokai, mekanisme pemantauan juga perlu diperkukuh agar tujuan asal wakaf, iaitu memberi manfaat berterusan kepada ummah dan rakyat masih diutamakan. Oleh itu, sebarang cadangan pelaksanaan wakaf-PPP perlu melalui proses penilaian syariah, kewangan dan teknikal menyeluruh.

Dalam konteks aspirasi Malaysia untuk mencapai pembangunan inklusif dan mampan, wakaf-PPP menawarkan model baharu selari dengan nilai Islam serta memenuhi keperluan semasa.

Ia bukan sekadar instrumen pembiayaan, tetapi mekanisme sosial yang mampu mengangkat taraf hidup masyarakat sambil mengekalkan identiti wakaf sebagai amal jariah yang kekal.

Kini, sudah tiba masanya kerajaan, MAIN dan sektor swasta berganding bahu untuk memperkasa model wakaf-PPP ini. Dengan sokongan dasar, termasuk PIKAS 2030, model ini bukan sahaja dapat mengoptimalkan manfaat sosial melalui pembangunan aset wakaf, malah berpotensi menjadi pemacu baharu pembangunan negara yang lestari dan berteraskan nilai Islam.

“Potensi tanah wakaf ini tidak seharusnya dipandang ringan kerana ia mampu dijadikan aset produktif”

