

UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA

**KERANGKA MODEL WAKAF
PERUMAHAN KOMERSIAL:
ANALISIS MENURUT PERSPEKTIF
SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG
DI MALAYSIA**

NORAZLINA BINTI MAMAT

Tesis dikemukakan bagi memenuhi
keperluan untuk ijazah
Doktor Falsafah
(Pengajian Islam Kontemporari)

Akademi Pengajian Islam Kontemporari

Mac 2024

ABSTRAK

Wakaf hari ini tidak hanya dilihat sebagai satu bentuk kebajikan beragama semata-mata bahkan melangkaui aspek yang lebih luas meliputi tanggungjawab sosial kepada masyarakat dalam bentuk pembangunan material. Pembangunan wakaf perumahan komersial merupakan satu bentuk pembangunan material yang bersifat produktif dan efisien dalam usaha membantu sosioekonomi dan kesejahteraan umat Islam hari ini secara khusus. Walau bagaimanapun, dalam usaha ke arah pembangunan wakaf yang produktif, persoalan hukum dan peruntukan undang-undang berkaitan wakaf perlu diperhalusi agar tidak bercanggah dengan prinsip wakaf menurut Islam serta peruntukan undang-undang di Malaysia. Justeru, kajian ini membincangkan tentang isu-isu Syariah dan peruntukan undang-undang yang berbangkit dalam pelaksanaan pembangunan wakaf perumahan komersial di Malaysia. Kajian ini juga mencadangkan kerangka model wakaf perumahan komersial menurut perspektif Syariah dan perundangan di Malaysia sebagai penambahbaikan terhadap model perumahan sedia ada. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif melalui kaedah temu bual, dokumen dan pemerhatian yang dikumpul sebagai data primer dan data sekunder. 12 orang informan dari pelbagai latar belakang kepakaran seperti yang melibatkan mufti, para akademik, pegawai wakaf Majlis Agama Islam Negeri, pemaju perumahan, Ketua Syariah Bank Islam Malaysia Berhad, dan badan autoriti dari Pejabat Tanah dan Galian Negeri telah ditemu bual. Dokumen seperti perjanjian pajakan, geran tanah, laporan tahunan, minit mesyuarat keputusan fatwa, manual pengurusan istibdāl wakaf serta kitab-kitab fiqh adalah sebagai dokumen utama bagi mengumpul data kajian. Data yang dikumpul kemudiannya dianalisis secara induktif dan deduktif bagi membangunkan kerangka model sebagai dapatan kajian. Hasil kajian mendapati terdapat lima isu Syariah iaitu (i) hak pemilikan, (ii) status tanah wakaf, (iii) perubahan pemanfaatan wakaf, (iv) *tasbil manfaat* dan (v) cagaran manfaat; dan tiga isu perundangan iaitu (i) kebenaran merancang, (ii) syarat guna tanah serta (iii) hak dalam tuntutan tribunal yang timbul dalam pembangunan wakaf perumahan komersial yang memerlukan pendekatan komprehensif dan inklusif agar dapat memenuhi keperluan dari sudut pengurusan, pembiayaan serta operasi pelaksanaan sebagai penambahbaikan terhadap model sedia ada di Malaysia. Justeru, dapatan kajian ini telah mengemukakan lima cadangan kerangka model wakaf perumahan komersial sebagai resolusi terhadap isu-isu yang timbul. Cadangan dan saranan yang dikemukakan dalam kajian ini dapat membantu memantap dan memperkasa pengurusan Majlis Agama Islam Negeri sebagai pemegang amanah tunggal dan pelaksana kepada pembangunan tanah wakaf di Malaysia. Di samping itu, kajian ini juga berpotensi kepada pihak pembuat dasar sama ada di peringkat kerajaan persekutuan mahupun kerajaan negeri dalam merangka dasar dan polisi terhadap pembangunan perumahan komersial di atas tanah wakaf agar lebih komprehensif dan inklusif dari sudut Syariah dan undang-undang sekali gus membantu meningkatkan ekuiti dan aset masyarakat Islam di Malaysia.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah thumma Alhamdulillah. Setinggi kesyukuran dan pujian dipanjatkan kepada Allah SWT di atas segala rahmat dan kurniaan-Nya kerana telah memberikan keizinan kepada saya dari segi kesihatan, kekuatan, kesabaran, ketabahan, kecerdasan akal, ilham dan ruang masa yang mencukupi untuk saya akhirnya dapat menyiapkan tesis ini. Nikmat yang tidak mungkin dapat saya lafazkan dengan kata-kata melainkan kesyukuran selalu yang saya panjatkan kepada-Mu ya Allah.

Alhamdulillah jutaan terima kasih yang tidak terbalas juga buat penyelia hebat saya, Profesor Dr. Mohd Afandi Mat Rani yang tidak pernah jemu membimbing, memberi tunjuk ajar dan semangat kepada saya sehingga berjaya menyelesaikan kajian ini dalam tempoh yang dirancang. Tidak dilupakan juga buat Profesor Madya Dr. Siti Mashitoh Mahamood dan Dr Mohamad Khairul Izwan Rifin sebagai penyelia bersama yang juga banyak membantu dan memberi kata-kata semangat sepanjang perjalanan pengajian saya ini. Selain itu tidak ketinggalan juga buat Dr. Mohd Izzat Amsyar Mohd Arif, Dr. Faezy Adenan, Ustaz Muhammad Syahrul Deen Rosli dan ramai lagi yang tidak dapat disebutkan satu persatu di sini. Kalian sangat banyak membantu saya dalam menyumbang idea, teguran dan sokongan untuk menyiapkan kajian ini. Di kesempatan ini juga saya ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua informan yang telah terlibat dalam kajian ini yang turut bersama-sama berkongsi pandangan dan idea yang bernas dalam mencapai objektif kajian ini.

Seterusnya ucapan khas untuk insan yang teristimewa di hati saya dulu, kini dan selamanya iaitu buat syurga dunia saya dan Mamat bin Daud yang tidak pernah jemu mengangkat tangan menadah doa pada Allah demi kesejahteraan anak-anaknya. Begitu juga kata-kata semangat dan sokongan yang tidak pernah putus dari adik beradik saya iaitu Norashid Mamat, Nornikman Mamat, Noorzalieza Mamat, Mohd Fazdeli Mamat, Mohd Khair Mamat dan Nurul Balqis Mamat. Buat semua ipar duai dan anak-anak buah saya, terima kasih kerana sentiasa ada dalam suka dan duka, sedih dan ketawa di sepanjang perjalanan pengajian yang mencabar ini. Buat mak, ayah dan adik beradik saya, kejayaan saya ini adalah demi kebahagiaan kalian yang sangat saya sayangi di dunia sampai akhirat. In shaa Allah.

Akhir sekali, ucapan penghargaan dan terima kasih ini juga saya tujukan kepada peneman setia sepanjang proses mengumpul data kajian saya iaitu Syaimaa' Asbullah dan sahabat syurga saya Farhatun Atmam Jamaluddin, Nur Hafizah Harun dan Suraiya Abdul Majid serta buat semua sahabat seperjuangan saya, Kak Zahidah, Kak Tie, Ummi, Syazwani, Kak Aisyah dan ramai lagi yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu sama ada secara langsung mahupun tidak langsung atas sokongan dan semangat yang diberikan. Moga Allah permudahkan segala urusan kalian dalam apa jua keadaan di dunia dan akhirat. Jazakumullah Khairan Kathira.

ISI KANDUNGAN

Muka Surat

PENGESAHAN OLEH PANEL PEMERIKSA	ii
DEKLARASI PENULIS	iii
ABSTRAK	iv
PENGHARGAAN	v
ISI KANDUNGAN	vi
SENARAI JADUAL	xii
SENARAI RAJAH	xiii
SENARAI SINGKATAN	xiv
JADUAL TRANSLITERASI	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Pengenalan	1
1.2 Latar Belakang Kajian	1
1.3 Permasalahan Kajian	5
1.4 Persoalan Kajian	14
1.5 Objektif Kajian	15
1.6 Skop Kajian	15
1.7 Kepentingan Kajian	16
1.7.1 Negara	17
1.7.2 Majlis Agama Islam Negeri (MAIN)	17
1.7.3 Institusi Kewangan Islam	18
1.7.4 Masyarakat dan Umat Islam	18
1.7.5 Akademia	18
1.8 Definisi Istilah	19
1.9 Susunan Penulisan	21
BAB 2 WAKAF PERUMAHAN KOMERSIAL MENURUT PERSPEKTIF ISLAM	23
2.1 Pengenalan	23

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang membicarakan tentang latar belakang, permasalahan kajian, persoalan dan objektif kajian. Selain itu, skop kajian, kepentingan kajian dan definisi istilah yang berkaitan dengan kajian turut dimasukkan dalam bab ini.

1.2 Latar Belakang Kajian

Wakaf merupakan suatu transformasi sistem kehartan bagi membuka ruang dan peluang kepada umat Islam untuk terus menyumbang ke arah pembangunan dan pemerkasaan ekonomi masyarakat Islam. Oleh yang demikian, melalui wakaf, sistem jaminan sosial Islam dapat digerakkan dengan baik kerana ia menjadi tunjang kepada kestabilan ekonomi Islam. Selain itu, elemen kekal yang disyaratkan dalam perwakafan adalah sebagai manifestasi daripada objektif wakaf itu sendiri iaitu bagi menjamin pembangunan sektor ekonomi sesebuah negara sekali gus mewujudkan kelestarian (*sustainability*) dalam aspek sosial masyarakat Islam merentasi generasi dan zaman di samping sebagai alat membasmi kemiskinan (Sadeq, 2002).

Menurut mantan Perdana Menteri Malaysia ke-8, Tan Sri Muhyidin Mohd Yasin, beliau menyatakan wakaf memainkan peranan yang sangat penting apabila penyaluran aset wakaf hasil daripada pelaburan akan meliputi banyak projek pembangunan sosial dan kemasyarakatan seperti pendidikan, kesihatan, pemerkasaan ekonomi dan alam sekitar. Hal ini sekali gus sejajar dengan Matlamat Pembangunan Mampan 2030 atau *Sustainable Development Goals* (SDGs) 2030 (Teks Ucapan Majlis Pelancaran Bulan Wakaf Kebangsaan 2021).

Tambahan daripada itu, sejajar dengan jangkaan hasil (*outcome*) yang digariskan oleh Yayasan Wakaf Malaysia (YWM) iaitu pertamanya, menjadikan Malaysia sebagai pusat rujukan wakaf dunia; keduanya, Malaysia mampu menjadi *trends-setters* pembangunan wakaf dunia dan akhir sekali pembangunan wakaf di Malaysia mencapai tahap optimum (Laporan Tahunan Yayasan Wakaf Malaysia 2019).