

**COMMERCIAL HOUSING WAQF DEVELOPMENT IN MALAYSIA:  
A STUDY ACCORDING TO FIQH PERSPECTIVE**

**PEMBANGUNAN WAKAF PERUMAHAN KOMERSIAL DI MALAYSIA:  
KAJIAN MENURUT PERSPEKTIF FIQH**

Norazlina Mamat<sup>i</sup>, Mohd Afandi Mat Rani<sup>ii</sup>, Faezy Adenan<sup>iii</sup>, Mohd Izzat Arif Mohd Amsyar<sup>iv</sup>,  
Muhammad Syahrul Deen Rosli<sup>v</sup>, Shofiyyah Moidin<sup>vi</sup> & Muhammad Hamizan Ab. Hamid<sup>vii</sup>

- <sup>i</sup> (*Corresponding author*). Pensyarah, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. norazlinamamat@uitm.edu.my  
<sup>ii</sup> Profesor Madya, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. mohdafandi@uitm.edu.my  
<sup>iii</sup> Pensyarah Kanan, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. faezyadenan@uitm.edu.my  
<sup>iv</sup> Pensyarah Kanan, Fakulti Undang-Undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi. izzatamsyar@ukm.edu.my  
<sup>v</sup> Pensyarah, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. syaruldeen@uitm.edu.my  
<sup>vi</sup> Pensyarah, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. shofiyyah@uitm.edu.my  
<sup>vii</sup> Pensyarah Kanan, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. muhdhamizan@uitm.edu.my

<b>Abstract</b>	<p><i>The development of commercial housing waqf needs to be discussed from the standpoint of Islamic law by the researchers. Even the disagreement among classical jurists has not yet been brought up explicitly. Nonetheless, some research has been done on waqf for commercial housing. So, the purpose of this study is to investigate the opinions of fiqh regarding the construction of commercial housing waqf, particularly in Malaysia. In order to obtain and collect data for this qualitative study, secondary sources such as books, journal articles, papers, and so on are used. The acquired data is next subjected to content analysis. The findings therefore demonstrated that commercial housing waqf is a successful method of waqf land development and is approved by Syarak. Yet, it is considered acceptable to the extent that it can help all Muslims. It is envisaged that this study will serve as the starting point for MAIN in Malaysia as it develops and develops waqf land in order to boost Muslims' socioeconomic position.</i></p> <p>Keywords: <i>Commercial, Housing, Waqf, Development, Fiqh.</i></p>
<b>Abstrak</b>	<p><i>Pembangunan wakaf perumahan komersial menurut perspektif hukum syarak tidak banyak dibincangkan oleh para pengkaji. Malah perbincangan dalam kalangan fuqaha klasik juga tidak banyak dibahaskan secara khusus. Namun mutakhir ini terdapat beberapa penyelidikan berkaitan wakaf perumahan komersial. Justeru, kajian ini bertujuan mengkaji pandangan fiqh berkaitan pembangunan wakaf perumahan komersial khususnya dalam konteks di Malaysia. Kajian kualitatif ini menggunakan data sekunder melalui buku-buku, jurnal artikel, dokumen dan sebagainya bagi mendapat dan mengumpul data.</i></p>

	<p><i>Data yang diperoleh seterusnya di analisis secara analisa kandungan. Oleh yang demikian, hasil kajian menunjukkan pembangunan wakaf perumahan komersial adalah suatu bentuk pemajuan tanah wakaf yang produktif dan diharuskan oleh Syarak walaupun tiada perbincangan yang khusus terhadapnya dalam kitab-kitab fiqh klasik. Namun, keharusannya dilihat kepada sejauh mana ia mampu memberi kemaslahatan kepada umat Islam secara umum. Diharap kajian ini mampu menjadi landasan awal kepada MAIN di Malaysia dalam usaha membangun dan memajukan tanah wakaf ke arah pemantapan sosio ekonomi umat Islam.</i></p> <p>Kata kunci: <i>Fiqh, Pembangunan, Wakaf, Perumahan, Komersial.</i></p>
--	---

## PENDAHULUAN

Pembangunan wakaf perumahan komersial menurut perspektif hukum syarak tidak banyak dibincangkan oleh para pengkaji. Malah perbincangan dalam kalangan fuqaha klasik juga tidak banyak dibahaskan secara khusus. Namun mutakhir ini terdapat beberapa penyelidikan berkaitan wakaf perumahan komersial. Penelitian terhadap kajian-kajian lepas mendapati perbincangan lebih banyak menumpukan kepada aspek operasi, kepentingan, keperluan pembangunan wakaf perumahan bagi membangunkan tanah wakaf yang ada di Malaysia (Hasliza Talib et. al, 2014; Suhaimi & Rahman, 2019), model-model yang digunakan (Bello et al., 2020), isu dan cabaran (Ismail et al., 2021) dan sebagainya. Walau bagaimanapun, perbincangan dari aspek kesesuaian dan keselarian Syariah dan Fiqh dalam pembangunan wakaf perumahan komersial masih kurang dilakukan

Dalam konteks semasa, keharusan pembangunan wakaf perumahan oleh Majlis Agama Islam Negeri (MAIN), adalah sebahagian daripada hukum semasa yang mampu direalisasikan melalui pandangan fuqaha. Segala pandangan dan kaedah fiqh yang digunakan ini penting sebagai indikator atau kayu ukur dalam penentuan keharusan sesuatu hukum semasa sama ada melarang secara tegas, keharusan bersyarat, atau mengambil pendekatan pertengahan dengan bergantung sepenuhnya kepada keputusan yang dibuat oleh majlis fatwa dan MAIN sebagai pemegang amanah tunggal harta wakaf. Sehubungan dengan itu, penulisan ini akan memfokuskan kepada wakaf perumahan menurut perspektif hukum syarak dari aspek pandangan ulamak klasik dan kontemporari serta fatwa semasa. Penulisan ini turut menganalisa sejauhmanakah isu-isu syariah yang berbangkit dalam model pelaksanaan wakaf konsolidasi dengan hukum syarak. Beberapa penambahbaikan akan dicadangkan agar setiap model yang dilaksanakan memenuhi standard dan piawai pematuhan Syariah di dalam Islam.

## SOROTAN LITERATUR

### Konsep Pembangunan Menurut Islam

Pembangunan hartanah wakaf sering dikaitkan dengan pembinaan yang bersifat kebajikan mahupun klasik serta keuntungan ukhrawi bagi memenuhi tuntutan beragama seperti pembinaan masjid, sekolah agama, tanah perkuburan dan sebagainya (Sulaiman et al., 2016). Namun begitu, dengan berubahnya masa dan beredarnya zaman menyebabkan pemikiran tentang pembangunan hartanah wakaf telah berlaku transformasi kepada suatu yang bersifat produktif dan progresif dengan membangunkan rumah kediaman, premis perniagaan, perhotelan dan sebagainya di atas tanah wakaf bagi menunjukkan satu inisiatif dan dimensi baru kepada aset wakaf hari ini.

Membangunkan harta wakaf bukan hanya sekadar mengutamakan soal keuntungan semata-mata, malah masalah ummah yang perlu lebih diutamakan (Suhaimi & Ab Rahman, 2019). Todaro dan Smith (2006) menjelaskan bahawa pembangunan sesebuah negara merupakan suatu proses pelbagai dimensi yang melibatkan perubahan besar antaranya dalam struktur sosial, sikap, dan institusi kerajaan. Pembangunan mestilah menggambarkan pembaikan yang berlaku dalam sistem sosial baik dari aspek kebendaan dan juga spiritual. Justeru, pembangunan ekonomi sesebuah negara mestilah mengambil

kira peningkatan hidup yang sedang dijalani dan kebebasan yang dinikmati oleh masyarakat (Amartya Sen, 1999). Selain itu, bagi memberikan tampakan yang lebih berobjektif dan menunjukkan pentingnya membangunkan hartanah wakaf, elemen penjagaan agama, harta dan nyawa perlu ditekankan kepada pengurusan wakaf agar dapat mencapai Maqasid Syariah secara inklusif sekali gus mampu menghilangkan kesulitan, memenuhi keperluan manusia lain dengan memperkasa potensi tanah wakaf terbiar (Azmi et al., 2018).

Ini secara jelas menunjukkan, usaha-usaha membangunkan tanah wakaf menjadi suatu perkara yang perlu dipertimbangkan dari sudut hukum yang dibincangkan oleh para fuqaha dan kepentingan mencapai maqasid selain sokongan yang diputuskan di peringkat fatwa setempat. Secara umumnya, selagimana usaha yang dilakukan untuk membangunkan tanah wakaf mendatangkan manfaat yang berterusan kepada penerima manfaat wakaf dan mampu menghalang ia dari rosak terbiar serta tidak dapat dimanfaatkan, maka jumhur fuqaha melihatnya sebagai suatu bentuk pembangunan yang diharuskan (Hussin & Rashid, 2015).

Oleh itu, dari sudut pembangunan tanah wakaf, ia perlu dibangunkan sesuai dengan keperluan dan keadaan semasa masyarakat yang perlu dilihat dari banyak aspek dan bukan hanya dari aspek kebajikan kerohanian semata-mata. Ini kerana wakaf perlu dilihat sebagai agen perubahan terbesar negara dalam mempromosikan pertumbuhan dan kemajuan sosio-ekonomi ummah (Syahnaz et al., 2021).

### **Pembangunan Wakaf Perumahan Komersial di Malaysia**

Dalam konteks semasa pada hari ini, instrumen wakaf ini dilihat sebagai satu sumber yang penting dalam menjana ekonomi dan sosial umat dengan mengoptimalkan hasil wakaf tersebut. Tanah wakaf adalah sebagai satu platform dalam usaha membantu pembangunan ekonomi umat Islam dan negara supaya dioptimumkan bagi tujuan kemaslahatan secara umum. Aset wakaf juga berperanan sebagai alat untuk pembangunan sosial umat Islam. Tambahan pula aset wakaf dilihat mampu menjana pendapatan yang berkualiti tinggi apabila dibangunkan di atasnya bangunan-bangunan seperti premis perniagaan, rumah kediaman, kompleks dan sebagainya bagi tujuan komersial pada hari ini yang tidak hanya tertumpu kepada aspek pendidikan dan kesihatan semata-mata (Rashid, 2011; Cizakca, 2000).

Pembangunan wakaf perumahan di Malaysia melibatkan model yang pelbagai namun ia sangat terhad kerana hanya melibatkan Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) tertentu sahaja seperti Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP), Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) dan Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM) dengan usaha sama pemaju korporat mahupun swasta. Sorotan terhadap kajian-kajian lepas mendapati kaedah pelaksanaan dan model yang digunakan adalah berbeza-beza terhadap harta wakaf yang ingin dibangunkan. Maka, kaedah atau model yang berbeza turut memberi implikasi hukum Syarak yang berbeza dari segi struktur dan pelaksanaannya.

Kaedah penggunaan model BOT (*Built, Operate, Transfer*) telah digunakan oleh MAINPP untuk membangunkan kompleks pejabat 21 tingkat di atas tanah wakaf Majoodsaw, Timur Laut George Town, Pulau Pinang. Sebagai balasan kepada pemaju, bangunan yang telah siap dibina akan diberikan tempoh konsesi selama tempoh 99 tahun dan MAINPP mendapat pulangan berupa dua tingkat dan 10 parkir percuma untuk tujuan sewaan. Selain kaedah BOT, terdapat juga pembangunan yang menggunakan kaedah usaha sama (*Joint-Venture*) iaitu antara Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang dan Uda Holdings Bhd dalam pembangunan projek perumahan tanah wakaf Seetee Aishah (Hashim, H. et. al., 2014). Ini merupakan pembangunan tanah wakaf secara penswastan bagi mengatasi masalah tanah wakaf terbiar.

Selain itu, model integrasi zakat dan wakaf yang digunakan oleh MAIDAM menunjukkan sinergi utuh instrumen pengurusan harta dalam Islam sebagai medium pembangunan ekonomi dan sosio-ekonomi umat Islam untuk dioptimumkan. Manakala kaedah dan model istibdal yang digunakan oleh Perbadanan Wakaf Selangor (PWS)

bersama Usaha Maju Ehsan (UME) Sdn Bhd adalah satu metode yang masih konsisten dengan kaedah secara klasik yang dianjurkan dalam Islam. Namun begitu, kaedah dan model yang pelbagai ini memerlukan satu operasi prosedut dan struktur asas yang konkrit kerana masih menimbulkan isu Syariah serta perundangan yang memerlukan kepada penyelesaian dan solusi.

Farhana dan Azman (2019) membincangkan model keperluan wakaf perumahan dalam pembangunan ekonomi dan wakaf perumahan menurut maqasid Syariah. Pembangunan mestilah menggambarkan pembaikan yang berlaku dalam sistem sosial baik dari aspek kebendaan dan juga spiritual. Pembangunan ini merupakan suatu proses yang melibatkan perubahan dalam pelbagai dimensi seperti sosial, intelektual dan institusi kerajaan. Ini turut disokong oleh Azmi et al., (2019) mendapati penjagaan agama, harta dan nyawa merupakan elemen yang dapat mencapai kepada maksud pembangunan tanah wakaf menurut maqasid Syariah. Hal ini kerana elemen-elemen ini merupakan pelengkap kepada tujuan utama kehidupan manusia atau hamba iaitu mardhotillah (keredhaan Allah) dan membina peradaban manusia melalui pengurusan dan pembangunan tanah wakaf yang terbiar sekali gus mampu menghilangkan kesulitan, memenuhi keperluan manusia lain dengan memperkasa potensi tanah wakaf terbiar.

Tambahan daripada itu, Farhana dan Azman (2019) turut menyatakan pembangunan wakaf perumahan merupakan satu perkara yang digalakkan demi kebahagiaan dan memelihara kepentingan manusia dalam kehidupan, memakmurkan dunia sehingga mencapai tahap kesempurnaan, kemajuan dan ketamadunan yang tinggi. Di Malaysia, bagi membangunkan wakaf perumahan ini, kerajaan perlu memainkan tiga fungsi utama sebagai pemerintah untuk memastikan keadilan sosial, keadilan ekonomi dan perlindungan serta keselamatan kepada rakyat. Oleh itu, pengkaji berpendapat bahawa pembangunan ekonomi menerusi wakaf perumahan adalah selari dengan maqasid Syariah yang menjadi penyumbang kepada kualiti hidup masyarakat yang lebih baik dan sejahtera. Walau bagaimanapun, perumahan yang dibina di atas tanah wakaf hari ini dilihat tidak memenuhi keperluan masyarakat secara keseluruhannya. Sasaran pembangunan tersebut sepatutnya perlu mencakupi setiap tahap dan standard masyarakat iaitu melibatkan golongan B40, M40 dan T20, namun perumahan yang dibangunkan dilihat hanya menasarkannya satu golongan sahaja iaitu golongan yang mampu.

Berdasarkan penelitian terhadap kajian-kajian lepas dan perbincangan masalah di atas, walaupun aspek pembangunan tanah wakaf dengan membangunkan perumahan masih menjadi perbincangan berkaitan kebolehan dari sudut Syarak dan keuntungan yang mampu dijana dan sebagainya, penggunaan dan penerapan model yang sangat optimum dalam memaksimumkan penggunaan harta wakaf perlu dilakukan secara komprehensif kerana ia dilihat mampu memberi keuntungan kepada MAIN sebagai pemegang amanah (Hashim, H. et. al., 2014), sekaligus memberi masalah dengan melihat kepada konteks dan setempat masyarakat.

## **METODOLOGI KAJIAN**

Kajian ini adalah berbentuk kualitatif di mana data sekunder digunakan untuk mencapai objektif dan tujuan kajian. Kualitatif ialah kaedah praktikal untuk menggambarkan tingkah laku kajian penyelidikan (Effendi, 2013). Penelitian dan pencarian data melalui buku-buku, jurnal artikel, dokumen berkaitan digunakan oleh pengkaji bagi mendapatkan data.

Seterusnya, data dianalisis berdasarkan analisa kandungan. Kaedah ini boleh menyokong analisis kualitatif yang sistematik dan objektif. Ia juga menyokong kesahan dan kebolehpercayaan analisis data (Bengtsson, 2016). Kajian ini menggunakan analisis kandungan langsung di mana tema ditakrifkan sebelum dan semasa analisis data kerana ia bermula dengan perbincangan isu Syariah dalam pembangunan model perumahan wakaf komersial. Analisis kandungan digunakan bagi mengesahkan atau melanjutkan kerangka teori secara konseptual (Hsieh dan Shannon, 2005).

## DAPATAN KAJIAN

### Wakaf Perumahan Menurut Hukum Syarak

Penggunaan istilah wakaf sememangnya tidak disebut secara jelas dan spesifik di dalam al-Quran. Namun begitu, penjenamaan instrumen wakaf ini menjadi perbincangan dan keutaaman di dalam fiqh dengan mengambil ruh dalil umum dalam surah Ali-Imran ayat 92 dan ayat 115.

﴿لَنْ نَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ نُنفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنفِقُوا مِن شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ﴾

Maksudnya, "Kamu tidak sekali-kali akan dapat mencapai (hakikat) kebajikan dan kebaktian (yang sempurna) sebelum kamu dermakan sebahagian dari apa yang kamu sayangi. Dan sesuatu apa jua yang kamu dermakan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya". (al-Quran. Ali-Imran : 92)

Di dalam ayat lain pula, Allah berfirman:

﴿وَمَا يَفْعَلُوا مِنْ خَيْرٍ فَلَنْ يُكْفَرُوهُ وَاللَّهُ عَلِيمٌ بِالْمُتَّقِينَ﴾

Maksudnya, "Dan apa sahaja kebajikan yang mereka kerjakan, maka mereka tidak sekali-kali akan diingkari (atau disekat dari mendapat pahalanya) dan (ingatlah), Allah sentiasa mengetahui akan keadaan orang-orang yang bertakwa". (al-Quran. Ali-Imran : 115).

Walaupun istilah wakaf yang dibincangkan oleh fuqaha Islam lebih menjurus kepada maksud yang sama iaitu segala bentuk kebaikan atau membahagi (derma) harta yang disayangi bagi tujuan kebajikan adalah digalakkan, namun begitu ia bukan terhenti setakat maksud kebajikan yang bersifat literal semata-mata seperti pembinaan masjid, sekolah agama, tanah perkuburan dan sebagainya. Namun wakaf juga bertujuan untuk membangun ekonomi umat Islam secara inklusif demi kemaslahatan sejagat. Pada masa yang sama wakaf adalah bersifat pengembangan aset dan pengekalan.

Menurut Syeikh Muhammad Abu Zuhrah (1981) amalan berwakaf perlu diumumkan dan tidak perlu dikhususkan kepada perkara-perkara tertentu seperti terhad hanya dalam pembinaan masjid sahaja. Malah amalan berwakaf ini perlu diperluas kepada maksud dan tujuan yang mampu menjamin dan membangun sosio ekonomi ummah.

### Memenuhi Prinsip Asas Rukun Wakaf

Di dalam isu pembangunan wakaf perumahan di atas tanah wakaf, ia hendaklah menepati dengan rukun-rukun wakaf yang perlu diperhalusi dan diperhati dengan sebaik mungkin sama ada bersifat wakaf am mahupun wakaf khas. Apabila wujudnya pewakaf, penerima wakaf, sighah dan barang yang diwakafkan itu tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan dan tidak boleh diwarisi (hadis Umar), maka sesuatu transaksi wakaf itu adalah sah di sisi hukum syarak. Selain itu, elemen kekal menjadi syarat kesahan sesuatu wakaf kepada majoriti fuqaha termasuk imam Syafi'ie. Al-Syarbini (1994) dalam mazhab Syafi'ie mentakrifkan wakaf harta sebagai sesuatu yang dikekalkan zatnya dan dimanfaatkan hasilnya yang berbentuk kebajikan untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT. Begitu juga pandangan yang dinyatakan oleh Imam Muhammad Bin Hassan Al-Shaybani (t.t), elemen kekal perlu diberikan penekanan terhadap harta wakaf bagi memastikan manfaat atau hasil wakaf terus dimanfaatkan oleh benefisiari dan tidak terputus.

Di samping itu, tiada pertikaian dan perbezaan dalam kalangan fuqaha mazhab dalam menetapkan kewajipan dan keperluan kepada pengurus harta wakaf (*mutawalli*) untuk memastikan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pewakaf terhadap harta yang diwakafkan kerana ia diibaratkan seperti nas-nas Syarak yang wajib dipatuhi. Namun begitu, ia berbeza-beza pandangan dari sudut praktik dan aplikasinya kerana perlu melihat kepada konteks dan kepentingan sesuatu kes (al-Zuhayli, t.t). Justeru, dapat difahami bahawa dalam keadaan tertentu sekiranya terdapat keperluan, darurat mahupun masalah yang lebih besar demi kepentingan benefisiari dan harta wakaf, maka mengubah sesuatu syarat wakaf adalah diharuskan.

Oleh yang demikian, merujuk kepada pembangunan wakaf perumahan atau sebarang usaha-usaha pembangunan terhadap tanah wakaf, jumhur fuqaha mengharuskan pembangunan yang dilaksanakan bagi mengelakkan sesuatu harta wakaf itu rosak, sedikit hasil manfaatnya atau tidak dapat dimanfaatkan sama sekali sekiranya tidak dibangunkan. Hasil daripada pembangunan yang dilakukan hendaklah digunakan bagi tujuan wakaf. Hal ini turut dibahas dalam kalangan ulama kontemporari berkaitan isu pelaburan harta wakaf di dalam *Majma' Fiqh al-Islami* (2003) dalam mengharuskan agar hasil daripada harta wakaf dilaburkan meskipun tidak disyaratkan oleh pewakaf. Pandangan ini turut disokong oleh Imam Subki (t.t) bahawa harus mengubah sesuatu wakaf bagi tujuan masalah dengan memastikan syarat berikut dipenuhi iaitu tidak berubah namanya dan tidak hilang 'ain wakaf.

Malahan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dar al-ifta' (Al-Fatawa al-Islamiyyah, 1980), adalah harus membangunkan bangunan pangsapuri supaya dapat dijadikan pelaburan untuk manfaat tanah wakaf, masjid dan fakir miskin dengan memerlukan keizinan daripada Qadi. Namun begitu, pembangunan pangsapuri tersebut perlu dipastikan tidak disewakan bagi tujuan yang ditegah oleh Syarak.

### **Pembangunan Wakaf Perumahan Berdasarkan *Maslahah 'Ammah***

Pada dasarnya, pembangunan wakaf perumahan di atas tanah wakaf adalah suatu bentuk *maslahah 'ammah* yang dibenarkan dalam Islam yang dikecualikan daripada hukum asal. Ini kerana kedudukan *maslahah 'ammah* itu sendiri lebih awla atau diutamakan berbanding *maslahah* yang bersifat khusus (*Maslahah Khassah*). Namun begitu, meletakkan *maslahah 'ammah* sebagai satu bentuk keharusan yang mutlak adalah tidak bertepatan dengan Islam melainkan tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

1. Hendaklah seiring dengan maksud dan tuntutan Syarak dengan tidak menafikan hukum yang asal.
2. Hendaklah tidak bertentangan dengan nas atau dalil yang disabitkan secara *Qat'i*.
3. Hendaklah bertujuan menjaga tujuan Syarak (Maqasid Syariah) untuk memelihara lima perkara iaitu agama, nyawa, akal, keturunan dan harta.
4. Hendaklah dilaksanakan oleh pihak yang dipertanggungjawabkan (pemerintah).
5. Hendaklah dipastikan masalah tersebut benar-benar boleh berlaku dan bukan bersifat wahmiyyah (sangkaan) semata-mata.
6. Hendaklah masalah tersebut membawa kebaikan kepada manusia secara keseluruhannya (*Kulliyat* dan bukan bersifat *juziyyah* (terpilih) sahaja.
7. Hendaklah tidak menghilangkan atau meluputkan kepentingan lain yang lebih penting atau yang setaraf dengannya.

### ***Istibdal* dalam Pembangunan Wakaf Komersial**

Keperluan kepada pelaksanaan mekanisme *Istibdal* terhadap hartanah wakaf adalah satu kemestian yang tidak boleh disangkal kepada pihak yang bertanggungjawab atau pihak berkuasa lain dengan mengkaji serta menyelidiki secara kritikal agar segala tindakan yang diambil dan pelaksanaannya sejajar dan seiring dengan matlamat hukum syarak. Selain melaksanakan kewajipan syarak, *Istibdal* terpaksa dilakukan kerana faktor-faktor ekonomi atau politik atau undang-undang dan lain-lain lagi (Mohd Daud Bakar, 1999). Dengan kata lain, *Istibdal* bukanlah satu mekanisme yang terpakai kepada semua kategori tanah wakaf.

Justeru, hukum syarak mengharuskan pembangunan perumahan wakaf menggunakan kaedah *istibdal*. Mekanisme *Istibdal* turut terpakai dalam pembangunan perumahan tanah wakaf sama ada dalam bentuk jual dan beli semula, atau tukar ganti dengan aset yang lebih baik dan bernilai tinggi. Konsep *istibdal* dilihat sebagai satu mekanisme yang boleh mengekalkan kesinambungan harta wakaf tanpa mengorbankan prinsip asal wakaf, walaupun mazhab Syafie dan Maliki agak keras dalam mengharuskan

istibdal dan tujuan asal sesuatu wakaf yang telah dibuat tidak boleh diubah selain apa yang diniatkan oleh pewakaf. Oleh itu nazir atau mutawalli sebagai pemegang amanah perlu mengambil alternatif atau pendekatan tertentu agar manfaat wakaf itu berterusan mengalir sebagaimana niat pewakaf.

### **Fatwa Pembangunan Wakaf Perumahan Komersial**

Fatwa berkaitan pembangunan wakaf perumahan komersial telah diputuskan oleh Mesyuarat Jemaah Ulama' Majlis Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Kelantan yang bersidang pada 11 Disember 2016. Perbincangan ini memfokuskan kepada isu cadangan membina dan menyiapkan sebuah pembangunan perumahan kos sederhana di atas tanah wakaf lot 1123, Mukim Bangol, Daerah Badang Jajahan Kota Bharu, Negeri Kelantan Darul Naim milik Majlis Agama Islam Kelantan Dan Ibraniah Diksis Sdn. Bhd. Bagi membolehkan cadangan pembangunan ini dijalankan perkara-perkara berikut hendaklah dipatuhi. Antaranya aset (tanah) hendaklah dibuat dalam bentuk wakaf am dan Majlis Agama Kelantan sebagai pemegang amanah. Beberapa kaedah pembangunan boleh dilaksanakan melalui konsep *Istisna'*.

Melalui kaedah ini Majlis Agama Islam Kelantan (*mustasna'*) akan melaksanakan akad *istisna'* dengan pemaju (صانع). Pemaju akan membina rumah, bangunan dan sebagainya dengan segala kemudahan lain yang berkaitan diatas tanah wakaf berdasarkan tempahan Majlis Agama Islam Kelantan dan spesifikasi yang telah ditetapkan oleh Majlis Agama Islam Kelantan. Setelah siap pemaju akan menyerahkan rumah yang telah siap secara berperingkat kepada Majlis Agama Islam Kelantan. Seterusnya Majlis Agama Islam Kelantan melantik pemaju sebagai wakil untuk menguruskan pemajakan kepada penyewa/ pemajak. Tiada bayaran perlu di bawah dalam lantikan/wakalah ini.

Selain itu, konsep Ijarah juga boleh dilaksanakan. Pemaju sebagai wakil Majlis Agama Islam Kelantan memajak rumah/ bangunan kepada penyewa/ pemajak untuk tempoh yang ditentukan contohnya 99 tahun. Bayaran pajakan (sekaligus) diserahkan kepada pemaju sebagai wakil Majlis Agama Islam Kelantan. Seterusnya pemaju menyerahkan bayaran pajakan kepada Majlis Agama Islam Kelantan atas dasar Majlis Agama Islam Kelantan sebagai pemilik/ pemegang amanah aset wakaf. Majlis Agama Islam Kelantan akan menggunakan amaun bayaran pajakan untuk membayar harga projek kepada pemaju. Unit kedai yang telah siap akan disewa kepada Majlis Agama Islam Kelantan. Manakala penyewa membayar sewa kepada Majlis Agama Islam Kelantan sebagai hasil daripada pembangunan tanah wakaf ini.

### **PENUTUP**

Amalan wakaf adalah termasuk dalam aspek *'Ubudiyyah* yang bermatlamat menghubungkan manusia dengan Allah dan manusia semasa manusia yang lain. Oleh itu untuk membangunkan tanah wakaf perumahan komersial ini sudah pasti setiap aspek yang dilaksanakan itu hendaklah menepati dengan segala syarat dan rukun yang telah digariskan dengan jelas di dalam hukum syarak. Percanggahan dan perbezaan pendapat di kalangan ahli Fiqh telah membuka ruang yang begitu dinamik dan komprehensif dalam memahami dan merealisasikan kejayaan pembangunan perumahan wakaf komersial. Percanggahan dan perbezaan pendapat ini bukan menjadi medan untuk menghalang usaha pembangunan wakaf secara kolektif, tetapi mampu memenuhi keperluan dan kehendak semasa yang disifatkan sebagai kesyumulan dalam Islam yang dapat menampung dan menyelesaikan segala permasalahan semasa.

Berdasarkan pemerhatian pengkaji timbul beberapa persoalan fiqh dan isu Syariah yang perlu kepada cadangan penyelesaian dan pemerhatian dari sudut piawaian dan parameter Syariah. Antara isu-isu yang timbul dalam membangunkan wakaf perumahan adalah seperti berikut (Suhaimi & Rahman, 2019; Shatzmill, 2001; Kuran, 2004; Syahnaz, 2016):

1. Status kewujudan dan pemilikan aset yang dibangunkan di atas tanah wakaf menurut Islam.
2. Status pemilikan pembangunan di atas tanah wakaf bagi projek terbengkalai.
3. Isu berkaitan bentuk transaksi dan status muamalat terhadap aset selepas berlaku pembinaan di atas tanah wakaf.
4. Isu bentuk pembiayaan kewangan untuk melakukan transaksi aset di atas tanah wakaf.
5. Isu penerima manfaat wakaf di kalangan pembeli atau penyewa.
6. Isu kematian pembeli atau penyewa yang tidak boleh diwarisi sebagai harta faraid.
7. Isu sekiranya berlaku "default" ke atas rumah yang dibeli sedangkan rumah masih di bawah pemilikan MAIN.
8. Status pembeli kedua (*subsales*) sebagai pembeli kerana mampu menjana keuntungan atas tanah wakaf.
9. Penggunaan akad gadaian manfaat (*Rahn al-Manfaat*).
10. Tempoh masa sewa yang terlalu panjang (*Ijarah Muddah Tawilah*) yang tidak memberi manfaat kepada umat Islam.

Justeru, penemuan sepuluh isu yang dikenalpasti ini perlu kepada kajian penyelidikan yang terperinci yang melibatkan isu prinsip asas hukum wakaf. Penambahbaikan ini sangat penting agar ia tidak timbul pertikaian antara pewakaf dan penerima wakaf pada masa akan datang. Berdasarkan kepada isu ini menunjukkan bahawa isu-isu Syariah yang timbul sama ada dari aspek pelaburan, perundangan, pentadbiran mahupun model pembangunan yang digunakan merupakan antara faktor penyumbang kepada keterbatasan pelaburan aset wakaf khususnya dalam bentuk pembangunan rumah kediaman untuk dilaksanakan di peringkat negeri mahupun persekutuan. Justeru, persoalan-persoalan fiqh dan isu-isu Syariah yang timbul memerlukan kepada satu pengkajian yang konkrit untuk melihat penyelesaiannya dari sudut pandang Syariah. Sehingga kajian ini dilakukan, masih tidak terdapat satu standard atau parameter Syariah yang boleh dijadikan panduan khusus kepada model pembangunan wakaf perumahan dari sudut struktur asas. Hasil kajian yang dilakukan akan menjadi suatu sumbangan ke arah penambahbaikan dan pemeraksanaan wakaf yang mampu memberi impak kepada pemantapan ekonomi dan sosial umat Islam, sekali gus mampu meningkatkan pemilikan ekuiti mereka menerusi pembangunan wakaf perumahan.

#### **PENGHARGAAN**

Kajian ini ditaja oleh dana penyelidikan di bawah tajuk "Model Pembangunan Wakaf Kontemporari"; Kod Penyelidikan: 100\_TNCPI/PRI 16/6/2 (043/2021).

#### **RUJUKAN**

##### **Buku**

- Amartya Sen. 1999. *Development as Freedom*. Dlm: Economic Development. England: Pearson Education Limited, Edisi ke-9.
- Cizakca, M. 2000. *A History Of Philanthropic Foundations: The Islamic World From The Seventh Century To The Present*. Istanbul: Boğaziçi University Press.
- al-Majlis Al-a'la Li Syu'un Al-Islamiyyah. 1980. *Al-Fatawa Al-Islamiyyah Min Dar al-Ifta' Al-Misriyyah*. Mesir. Jil. 20.
- Michael P. Todaro & Stephen C. Smith. 2006. *Economic Development*, England: Pearson Education Ltd.
- Miles, M.B. dan Huberman, A.M. 1994. *Data management and analysis methods*. In: Denzin, N.K. dan Lincoln, Y.S. (Eds). *The Sage Handbook of Qualitative Research*. Sage.



**Jurnal**

- Bello, H. 2020. *Assessment of waqf models for provision of affordable housing in Malaysia: A case study of Majlis Agama Islam Wilayah (MAIWP)*. Journal of Architecture, Planning and Construction Management, 10(1).
- Bengtsson, M. 2016. *How to plan and perform a qualitative study using content analysis*. Nursing Plus Open, 2, 8-14.
- Etikan, I., Musa, S.A. dan Alkassim, R.S. 2016. *Comparison of convenience sampling and purposive sampling*. American Journal of Theoretical and Applied Statistics, 5(1), 1-4.
- Farhana, M.S., & Azman, A.R. 2019. *Wakaf Perumahan Dalam Pembangunan Ekonomi: Pelaksanaannya Menurut Maqasid Syariah*. Journal of Fatwa Management and Research, 16(2), 31-42.
- Gunarathne, N. dan Senaratne, S. 2017. *Diffusion of integrated reporting in an emerging South Asian (SAARC) nation*. Managerial Auditing Journal, 32 (4/5), 524-548.
- Hsieh, H.F. dan Shannon, S.E. 2005. *Three approaches to qualitative content analysis*. Qualitative Health Research, 15(9), 1277-1288.
- Ismail, S., Bakar, M. A., Ismail, C. Z., & Ramli, N. A. 2021. *Issues and challenges in wakaf seetee aishah property development, Penang state Islamic religious council (MAINPP)*. Linguistics and Culture Review, 5(S3), 1111-1123.
- Kuran, T. 2004. *Why the Middle East is economically underdeveloped: historical mechanisms of institutional stagnation*. Journal of economic perspectives, 18(3), 71-90.
- Md Nuruddin, N., Wahid, H., & Abdul-Rahman, A. 2019. *Pembangunan Tanah Wakaf Secara Penswastaaan: 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 Religious Council*. Jurnal Syariah, 27(1), 45-76. <https://doi.org/10.22452/js.vol27no1.3>
- Rashid, S.K. 2011. *Certain Legal and Administrative Measures for the Revival and Better Management of AWQAF*. Islamic Economic Studies, 19(1), 1-40.
- Robertson, F.A. dan Samy, M. 2015. *Factors affecting the diffusion of integrated reporting – a UK FTSE 100 perspective*. Sustainability Accounting, Management and Policy Journal, 6(2), 190-223.
- Suhaimi, F. M., & Ab Rahman, A. 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, 31-42.
- Sulaiman, S., Hasan, A. & Sulaiman, A.A. 2016. *Pembangunan dan Pelaburan Lestari Harta Wakaf Dari Perspektif Islam*. Jurnal Kanun, 28(1).

**Conference**

- Azmi, A. S. M., Hanif, N. R., Mahamood, S. M., & Ali, S. N. M. 2019. *Synthesizing the Maqasid al-Syariah for the waqf property development*. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Vol. 385, No. 1, 012051. IOP Publishing.
- Hashim, H., Abu Bakar, A., Shuib, M. S., Jusoh, M. K. A. 2014. *Penggunaan Kaedah B.O.T. Dalam Usaha membangunkan Tanah wakaf Majoodsaw Pulau pinang*. In: Mukhtamar Waqf Iqlimi 2014, The Asean Endowment Seminar 2014, 29 April 2014, Nilai, Negeri Sembilan. (Unpublished).
- Hasliza Talib, Nazneen Ismail & Nurzatil Ismah Azizan. 2014. *Pembangunan Dana Wakaf: Kajian Di Perbadanan Wakaf Selangor*. Proceeding of the International Conference on Zakat and Waqf (IMAF 2014).
- Hussin, R., & Rashid, R. A. 2015. *Isu-isu berkaitan tanah wakaf: Halangan kepada pembangunan institusi wakaf pendidikan tinggi di Malaysia*. Dlm: Waqf Round Table Conference-IKAZ/ACIS (Vol. 12).

**Tesis dan Disertasi**

Effendi, J. 2013. *The role of Islamic microfinance in poverty alleviation and environmental awareness in Pasuruan east java Indonesia*. Gottingen: Universitatsverlag Gottingen, 1-150.

Syahnaz, S. 2016. *Transformasi pembangunan harta wakaf menerusi mekanisme dana amanah hartanah Islam/Syahnaz Sulaiman*. Doctoral dissertation, University of Malaya.

**Penafian**

*Pandangan yang dinyatakan dalam artikel ini adalah pandangan penulis. Al-Qanatir: International Journal of Islamic Studies tidak akan bertanggungjawab atas apa-apa kerugian, kerosakan atau lain-lain liabiliti yang disebabkan oleh / timbul daripada penggunaan kandungan artikel ini.*