

MENEROKA POTENSI TANAH WAKAF: SUATU ANALISA PERBANDINGAN PERUNDANGAN TERHADAP KERANGKA PEMBANGUNAN HARTANAH DI SEMENANJUNG MALAYSIA

UNLOCKING WAQF LAND POTENTIAL: A COMPARATIVE LEGAL REVIEW ON REAL ESTATE DEVELOPMENT FRAMEWORKS IN PENINSULAR MALAYSIA

Siti Nuruljannah Mohd Rumainor¹

Mohd Rilizam Rosli²

Rahmawati Mohd Yusoff^{3*}

¹ Postgraduate Studies, Academy of Contemporary Islamic Studies, Universiti Teknologi MARA (UiTM), Cawangan Johor, Kampus Segamat, 85000 Segamat, Johor, Malaysia.

(E-mail: snuruljannahrumainor@gmail.com).

² Senior Lecturer, 5Academy of Contemporary Islamic Studies, Universiti Teknologi MARA (UiTM), Cawangan Johor, Kampus Pasir Gudang, Jalan Purnama Bandar Seri Alam 81750 Masai Johor, Malaysia.

(E-mail: rilizam@uitm.edu.my).

³ Senior Lecturer, Department of Law, Universiti Teknologi MARA (UiTM), Cawangan Johor, Kampus Segamat, 85000 Segamat, Johor, Malaysia.

(E-mail: rahmawatimy@uitm.edu.my)

*Corresponding author

Article history

Received date : 17-6-2026

Revised date : 18-6-2026

Accepted date : 15-7-2026

Published date : 29-7-2026

To cite this document:

Mohd Rumainor, S. N., Rosli, M. R., & Mohd Yusoff, R. (2026). Meneroka potensi tanah wakaf: Suatu analisa perbandingan perundangan terhadap kerangka pembangunan hartanah di Semenanjung Malaysia. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 11 (84), 789 – 799.

Abstrak: Tanah wakaf merupakan salah satu instrumen filantropi Islam yang paling signifikan di Malaysia, namun potensinya dalam pembangunan hartanah masih kurang dimanfaatkan akibat kekangan perundangan, pentadbiran dan struktur. Kajian ini menggunakan metodologi berbentuk kajian kepustakaan untuk meneliti secara kritikal kerangka perundangan perbandingan yang mengawal pembangunan tanah wakaf di Semenanjung Malaysia. Analisis ini meneliti enakmen-enakmen negeri, statut persekutuan seperti Kanun Tanah Negara 1965, Akta Pengambilan Tanah 1960, dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, di samping manual pentadbiran seperti Manual Pengurusan Wakaf. Dengan membandingkan negeri-negeri yang mempunyai enakmen wakaf dengan negeri-negeri yang hanya beroperasi di bawah undang-undang pentadbiran Islam yang umum, kajian ini mengenal pasti sebilangan isu yang timbul. Dapatan kajian menunjukkan bahawa pembangunan hartanah wakaf di Semenanjung Malaysia menunjukkan interaksi yang kompleks antara undang-undang Persekutuan dan enakmen negeri. Walaupun kadangkala berlaku konflik bidang kuasa, amalan semasa menunjukkan bahawa kedua-dua kerangka ini saling melengkapi, dengan syarat wujud koordinasi dan kefahaman antara pihak berkuasa negeri serta agensi persekutuan.

Kata Kunci: *Tanah Wakaf, Pembangunan Hartanah, Analisa Perbandingan Perundangan, Semenanjung Malaysia*

Abstract: *Waqf land represents one of the most significant Islamic philanthropic instruments in Malaysia, yet its potential for real estate development remains underutilized due to legal, administrative, and structural constraints. This paper adopts a desktop-based analysis methodology to critically examine the comparative legal frameworks governing waqf land development in Peninsular Malaysia. The analysis explores state enactments, federal statutes such as the National Land Code 1965, Land Acquisition Act 1960, and Town and Country Planning Act 1976, alongside administrative manuals such as manual on the management of waqf and so on. By comparing states with dedicated waqf enactments against those operating under general Islamic administration laws, this study identifies significant several issues. Findings reveal that the development of waqf real estate in Peninsular Malaysia demonstrates a complex interaction between Federal laws and State enactments. Although jurisdictional conflicts occasionally arise, current practice indicates that both frameworks are complementary, provided there is coordination and mutual understanding between state authorities and federal agencies.*

Keywords: *Waqf Land, Real Estate Development, Comparative Legal Analysis, Peninsular Malaysia*

Pendahuluan

Tanah wakaf mempunyai kedudukan tersendiri dalam sistem undang-undang harta tanah di Malaysia kerana ia bukan sekadar aset tanah, tetapi juga instrumen ibadah, amanah sosial dan mekanisme kebajikan masyarakat yang berterusan. Dalam undang-undang Islam, wakaf secara umum merujuk kepada pengkhususan harta dengan mengekalkan korpusnya, manakala manfaatnya digunakan untuk tujuan agama, kebajikan, pendidikan, kesejahteraan sosial atau tujuan lain yang diiktiraf oleh Syariah. Konsep ini menjelaskan peranan wakaf dalam penyediaan masjid, tanah perkuburan, sekolah agama, rumah anak yatim, kemudahan kesihatan, kemudahan awam dan bantuan sosial. Dalam konteks Malaysia kontemporari, kepentingan wakaf tidak lagi terhad kepada kebajikan tradisional. Apabila nilai tanah meningkat dan ruang bandar semakin terhad, tanah wakaf berpotensi menyumbang kepada perumahan mampu milik, premis komersial, prasarana pendidikan, kemudahan kesihatan dan pembangunan hartanah komuniti. Persoalan undang-undang utama ialah bagaimana undang-undang dapat membuka potensi tersebut tanpa menjejaskan kesucian, kekekalan dan niat pewakaf.

Sistem perundangan Malaysia mewujudkan persekitaran yang kompleks bagi pembangunan tanah wakaf. Wakaf diletakkan di bawah Senarai Negeri dalam Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, yang bermaksud kuasa perundangan berkaitan wakaf berada terutamanya di bawah bidang kuasa negeri, bukan Parlimen (Perlembagaan Persekutuan, 1957). Pada masa yang sama, pentadbiran tanah, kawalan perancangan, pengambilan balik tanah, pendaftaran, urus niaga dan kelulusan pembangunan pula dipengaruhi oleh statut yang beroperasi dalam kerangka nasional yang lebih luas, termasuk Kanun Tanah Negara 1965, Akta Pengambilan Tanah 1960 dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976. Interaksi ini menghasilkan dua realiti yang perlu difahami secara serentak. Di satu pihak, Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) berfungsi sebagai pemegang amanah tunggal bagi harta wakaf menurut undang-undang pentadbiran agama Islam negeri dan enakmen wakaf tertentu. Di pihak yang

lain, sebarang usaha membangunkan tanah tetap perlu mematuhi peraturan pendaftaran tanah, kebenaran merancang, kawalan zon guna tanah, proses bangunan dan, dalam keadaan tertentu, prosedur pengambilan tanah yang ditadbir oleh pihak berkuasa tanah serta perancangan sivil.

Isu kurangnya penggunaan optimum tanah wakaf di Malaysia telah banyak dibincangkan dalam literatur undang-undang dan persekitaran binaan. Kajian-kajian terdahulu mengaitkan masalah ini dengan perundangan negeri yang berpecah-pecah, pendaftaran yang tidak lengkap, ketiadaan standardisasi, kekurangan pembiayaan, kelemahan sistem data, prosedur pembangunan yang kurang jelas dan keterbatasan kapasiti profesional dalam kalangan pentadbir wakaf (Mat Hassan et al., 2021; Mohamad et al., 2012; Yusoff et al., 2021). Selain itu, masalah pendaftaran tanah wakaf dalam sistem Kanun Tanah Negara sering membawa kepada pertikaian dan kelewatan pembangunan (Ghani & Jalal, 2019; Ghazali et al., 2021). Kekangan ini amat penting dalam konteks Semenanjung Malaysia kerana setiap negeri mempunyai pendekatan undang-undang yang berbeza terhadap wakaf, seperti yang ditekankan oleh Syed Abdul Kader dan Mohamed (2014) berhubung keperluan kerangka perundangan yang lebih jelas. Seseengah negeri telah menggubal undang-undang atau kaedah wakaf khusus, manakala negeri lain bergantung terutamanya kepada peruntukan umum dalam enakmen Pentadbiran Undang-Undang Islam. Perbezaan ini memberi kesan kepada kejelasan berkaitan pewujudan wakaf, peletakhakan, pendaftaran, pembangunan, istibdal, pajakan, pelaburan dan kuasa pemegang amanah. Oleh itu, infrastruktur perundangan bagi pembangunan hartanah wakaf di Semenanjung Malaysia masih belum seragam.

Artikel ini menjalankan kajian perbandingan perundangan terhadap kerangka pembangunan hartanah wakaf di Semenanjung Malaysia. Kajian ini membandingkan negeri yang mempunyai enakmen wakaf khusus dengan negeri yang bergantung kepada undang-undang pentadbiran Islam umum. Artikel ini berhujah bahawa undang-undang Persekutuan dan negeri membentuk kerangka berlapis yang boleh saling melengkapi jika disokong oleh penyelarasan, prosedur harmoni, tadbir urus profesional dan mekanisme pembangunan peka Syariah.

Metodologi

Kajian ini menggunakan pendekatan analisis undang-undang doktrinal dan kajian kepustakaan. Kaedah ini sesuai kerana subjek yang dikaji melibatkan tafsiran, perbandingan dan aplikasi peraturan undang-undang yang mengawal pembangunan tanah wakaf. Bahan yang diteliti termasuk Perlembagaan Persekutuan, enakmen pentadbiran agama Islam negeri, enakmen dan kaedah wakaf khusus, statut Persekutuan yang berkaitan dengan tanah dan perancangan, penulisan akademik serta penerbitan pentadbiran yang dikeluarkan oleh institusi wakaf persekutuan. Perhatian khusus diberikan kepada Kanun Tanah Negara 1965, Akta Pengambilan Tanah 1960 dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 kerana statut-statut ini mempengaruhi laluan undang-undang yang membolehkan tanah wakaf bergerak daripada kedudukan sebagai endowmen agama kepada aset hartanah yang boleh dibangunkan.

Analisis kajian ini membandingkan negeri-negeri yang mempunyai enakmen atau kaedah wakaf khusus dengan negeri-negeri yang bergantung kepada peruntukan umum dalam undang-undang pentadbiran Islam. Ia turut membandingkan undang-undang wakaf negeri dengan undang-undang tanah dan perancangan Persekutuan, sekali gus membolehkan isu interaksi Persekutuan-negeri serta perbezaan antara negeri dikenal pasti.

Sorotan Literatur

Konsep klasik wakaf bertunjangkan kekekalan, ketidakbolehlupusan, dan penggunaan manfaat. Korpus harta wakaf lazimnya dipelihara, asetnya tidak sepatutnya dilupuskan secara bertentangan dengan tujuan kebajikan, dan manfaatnya perlu disalurkan kepada penerima manfaat atau tujuan amal yang ditentukan. Dalam konteks tanah wakaf, prinsip-prinsip ini membezakan tanah wakaf daripada tanah persendirian, tanah syarikat, tanah amanah biasa dan tanah kerajaan. Namun, kekekalan tidak bermaksud tanah wakaf perlu dibiarkan statik. Tanah yang terbiar, sukar diakses atau tidak produktif boleh gagal mencapai tujuan pewakafan. Oleh itu, pembangunan wakaf moden berusaha mengekalkan korpus harta sambil meningkatkan manfaat awam melalui sewaan, bangunan komersial, kemudahan pendidikan, perumahan, pusat kesihatan, pembangunan bercampur, pertanian atau pajakan jangka panjang.

Pembangunan hartanah di atas tanah wakaf berbeza daripada pembangunan tanah biasa sekurang-kurangnya dalam tiga aspek. Pertama, pemaju atau pihak berkuasa pengurusan perlu melindungi status wakaf tanah tersebut. Kedua, susunan pembiayaan perlu dirangka supaya tanah tidak dilupuskan, dicagarkan atau didedahkan kepada urus niaga yang menjejaskan prinsip wakaf. Ketiga, pembangunan tersebut perlu kekal selaras dengan objektif kebajikan wakaf, sama ada wakaf am atau wakaf khas. Atas sebab ini, pajakan jangka panjang, kaedah bina-kendali-serah, usaha sama, istibdal, sokongan wakaf tunai dan kerjasama institusi sering dibincangkan sebagai mekanisme pembangunan yang berpotensi (Mat Hassan et al., 2021). Selain itu, model pembiayaan alternatif seperti pendanaan awam (crowdfunding) juga telah dicadangkan untuk mengatasi masalah kekurangan dana dalam membangunkan tanah wakaf terbiar (Idris et al., 2023). Walau bagaimanapun, mekanisme sedemikian memerlukan kepastian undang-undang, khususnya berkaitan kuasa pemegang amanah, pendaftaran tanah, kebenaran merancang dan kebolehuatkuasaan perjanjian. Tambahan pula, kelompongan undang-undang dalam pengurusan tanah wakaf terbiar menyebabkan banyak aset tidak dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk sosioekonomi umat Islam (Mohd Arif, 2019). Hal ini penting kerana pemaju, pembiayaan, pihak berkuasa tempatan dan perunding profesional memerlukan hak milik yang jelas, kuasa pemegang amanah yang pasti dan status tanah yang teratur sebelum memberi komitmen kepada projek (Ismail et al., 2015; Mat Isa, t.t).

Kerangka Perlembagaan dan Institusi

Titik mula perlembagaan bagi wakaf ialah Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan. Wakaf disenaraikan di bawah perkara berkaitan undang-undang Islam dan amanah agama dalam Senarai Negeri, manakala tanah juga sebahagian besarnya berada dalam bidang kuasa negeri (Perlembagaan Persekutuan, 1957). Ini bermaksud badan perundangan negeri boleh menggubal undang-undang berkaitan pentadbiran wakaf, dan setiap negeri boleh membentuk kerangka institusinya sendiri melalui enakmen pentadbiran Islam atau enakmen wakaf khusus. Kesan praktikalnya ialah setiap negeri mempunyai kerangka undang-undang masing-masing, walaupun pola institusi asasnya hampir sama.

Institusi utama bagi pembangunan hartanah wakaf ialah Majlis Islam Agama Negeri (MAIN). Dalam kebanyakan undang-undang negeri, MAIN ditetapkan sebagai pemegang amanah tunggal bagi harta wakaf. Badan wakaf iaitu Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) turut menyatakan bahawa MAIN ialah pemegang amanah tunggal bagi semua harta wakaf di bawah undang-undang pentadbiran agama Islam negeri dan enakmen wakaf, dan peranan ini meliputi wakaf am, wakaf khas, nazar am serta amanah kebajikan untuk menyokong dan memajukan agama Islam atau kepentingan umat Islam menurut Syariah (Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, 2021). Prinsip pemegang amanah tunggal ini bertujuan memusatkan tanggungjawab,

mengelakkan salah urus oleh pihak persendirian dan memastikan wakaf ditadbir di bawah autoriti agama. Di Johor, misalnya, Seksyen 89, Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Johor) 2003 memperuntukkan bahawa Majlis ialah pemegang amanah tunggal bagi wakaf, nazar dan amanah khairat Islam yang terletak di negeri tersebut, manakala Seksyen 90 menyentuh peletakhakan harta tersebut kepada Majlis (Yusoff et al., 2021). Bagi memastikan tadbir urus yang cekap, MAIN mungkin memerlukan kapasiti dalaman yang lebih kukuh atau perbadanan pembangunan wakaf yang khusus (Abdul Wahab., 2012). Tadbir urus syariah yang mantap juga penting dalam menyelesaikan isu-isu pembangunan wakaf di pelbagai negeri (Ibrahim & Ab Rahman, 2024).

Di peringkat Persekutuan, JAWHAR telah ditubuhkan pada tahun 2004 untuk menyelaraskan hal ehwal wakaf, zakat dan haji. Peranannya bukan untuk menggantikan bidang kuasa negeri terhadap wakaf, tetapi untuk menyokong penyelarasan, panduan dasar, pembinaan kapasiti, penerbitan, manual dan inisiatif pembangunan. Kewujudan JAWHAR mencerminkan keperluan kepada penyelarasan nasional dalam bidang yang kuasa perundangannya berasaskan negeri, tetapi cabaran pembangunannya sering berskala nasional. Portal e-penerbitan JAWHAR merangkumi manual berkaitan pengurusan tanah wakaf, istibdal, peletakhakan tanah wakaf, perakaunan wakaf, model undang-undang, wakaf tunai dan agihan manfaat wakaf (JAWHAR, 2025). Manual-manual ini menunjukkan usaha pentadbiran Persekutuan untuk mengurangkan ketidakpastian prosedur dan menggalakkan tadbir urus yang lebih baik, walaupun kuasa undang-undang yang mengikat masih berakar pada enakmen negeri dan amalan pentadbiran tanah.

Dapatan Kajian dan Cadangan

Perbandingan antara negeri-negeri di Semenanjung Malaysia menunjukkan bahawa undang-undang wakaf berkembang secara tidak seragam. Sesetengah negeri telah menggubal enakmen atau kaedah wakaf khusus, manakala negeri lain mentadbir wakaf melalui undang-undang pentadbiran Islam yang lebih umum. Perbezaan ini penting kerana enakmen wakaf khusus lazimnya menyediakan peruntukan yang lebih terperinci mengenai pewujudan wakaf, pendaftaran, pengurusan, wakaf tidak sah, istibdal, kuasa pembangunan, jawatankuasa, kesalahan dan prosedur pentadbiran. Sebaliknya, undang-undang pentadbiran Islam yang umum sering hanya mengandungi peruntukan asas yang menetapkan MAIN sebagai pemegang amanah tunggal serta kuasa am terhadap harta wakaf.

Jadual 1: Perbandingan Kerangka Wakaf Negeri di Semenanjung Malaysia

Kategori	Contoh Negeri atau Instrumen	Ciri Undang-Undang Utama	Implikasi Pembangunan
Negeri yang mempunyai enakmen atau kaedah wakaf khusus	Kaedah-Kaedah Wakaf Johor 1983; Enakmen Wakaf Selangor 1999 dan kerangka berikutnya; Enakmen Wakaf Negeri Sembilan 2005; Enakmen Wakaf Melaka 2005; Enakmen Wakaf Perak 2015; Enakmen Wakaf Terengganu 2016	Peruntukan lebih terperinci tentang definisi, pewujudan, pentadbiran, pendaftaran, kuasa pemegang amanah, dan dalam keadaan tertentu istibdal serta pembangunan	Memberi kejelasan prosedur dan asas undang-undang yang lebih kukuh untuk pembangunan berstruktur, namun pelaksanaan masih bergantung pada kapasiti dan penyelarasan
Negeri yang bergantung terutamanya kepada enakmen pentadbiran Islam	Negeri yang peruntukan wakafnya dimasukkan dalam statut pentadbiran undang-undang Islam yang lebih luas	MAIN lazimnya pemegang amanah tunggal, tetapi mekanisme pembangunan terperinci mungkin terhad	Lebih bergantung kepada budi bicara pentadbiran, amalan pejabat tanah, keputusan fatwa dan manual luaran
Kerangka Wilayah Persekutuan	Akta Pentadbiran Undang-Undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993	Memberi pengiktirafan statutori terhadap wakaf dan pengaturan pemegang amanah dalam konteks Wilayah Persekutuan	Berguna sebagai model perbandingan tetapi tidak sepenuhnya sama dengan enakmen negeri di Semenanjung Malaysia

Perbandingan ini menunjukkan bahawa kewujudan enakmen wakaf khusus tidak secara automatik menjamin kejayaan pembangunan, tetapi menyediakan platform undang-undang yang lebih kukuh. Perundangan khusus boleh mentakrifkan harta wakaf secara luas, termasuk harta alih, harta tak alih, harta intelek, manfaat, kepakaran dan perkhidmatan, sebagaimana dapat dilihat dalam bahan berkaitan Selangor (JAWHAR, 2021). Keluasan definisi ini penting kerana pembangunan wakaf kontemporari sering memerlukan struktur hibrid melibatkan tanah, wakaf tunai, perkhidmatan, kepakaran pengurusan dan instrumen pembiayaan. Struktur patuh Syariah, pajakan jangka panjang, usaha sama, sukuk, wakaf tunai, kaedah bina-kendali-serah dan kerjasama awam-swasta boleh menjadi pilihan yang sesuai (Jalil et al., 2019). Institusi wakaf juga boleh meneroka penubuhan dana amanah hartanah persendirian sebagai inisiatif untuk membebaskan nilai hartanah wakaf (Jalil et al., 2019).

Negeri yang tidak mempunyai enakmen wakaf terperinci masih boleh membangunkan tanah wakaf, tetapi lazimnya lebih bergantung kepada klausa pemegang amanah yang umum, tafsiran pentadbiran dan kerjasama dengan pejabat tanah. Keadaan ini boleh menimbulkan ketidakpastian apabila timbul persoalan sama ada MAIN mempunyai kuasa yang mencukupi

untuk memasuki usaha sama, memberikan pajakan, meluluskan pembangunan komersial, menggantikan tanah melalui istibdal atau menggunakan hasil pembangunan merentas kategori wakaf yang berbeza. Dalam keadaan sedemikian, pegawai undang-undang mungkin mengambil pendekatan berhati-hati, pemaju mungkin melihat risiko yang lebih tinggi, dan projek boleh mengalami kelewatan.

Interaksi dengan Kanun Tanah Negara 1965

Kanun Tanah Negara 1965 merupakan undang-undang utama dalam pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia. Kanun ini mengawal hak milik tanah, urus niaga, pendaftaran, syarat, sekatan dan perkara-perkara berkaitan. Namun, salah satu pemerhatian berulang dalam literatur ialah Kanun Tanah Negara tidak menyediakan rejim tanah wakaf yang khusus dan menyeluruh. Mohamad et al. (2012) menyatakan bahawa Kanun tersebut secara umumnya tidak menyebut perkataan wakaf dan tidak mewujudkan prosedur statutori terperinci yang direka khusus untuk pentadbiran tanah wakaf. Ketiadaan ini tidak bermaksud tanah wakaf berada di luar undang-undang tanah. Sebaliknya, ia bermaksud tanah wakaf perlu disesuaikan dengan mekanisme pendaftaran tanah yang umum, tertakluk kepada undang-undang Islam negeri dan amalan pentadbiran.

Pendaftaran amat penting kerana tanah wakaf yang tidak didaftarkan atau didaftarkan secara tidak tepat terdedah kepada pertikaian, urus niaga tersilap, kekeliruan pentadbiran dan masalah pembuktian. Harta wakaf sepatutnya diletakhakan dan didaftarkan atas nama MAIN yang berkaitan sebagai pemegang amanah tunggal. Seksyen 416C, Kanun Tanah Negara telah dibincangkan sebagai mekanisme peletakhakan statutori yang boleh memudahkan pendaftaran tanah wakaf atas nama MAIN apabila terdapat bukti wakaf yang mencukupi (Mohamad et al., 2012). Kelebihan mekanisme ini ialah ia boleh memudahkan pemindahan tanah wakaf kepada nama pemegang amanah yang betul tanpa memperlakukannya sebagai urus niaga pasaran biasa. Ia juga boleh membolehkan catatan status wakaf dibuat pada hak milik, sekali gus mengukuhkan notis awam dan mengurangkan risiko urus niaga yang tidak selaras.

Namun demikian, pergantungan kepada mekanisme undang-undang tanah yang umum boleh menimbulkan masalah praktikal. Kefahaman pentadbir tanah terhadap wakaf mungkin berbeza, amalan negeri tidak semestinya seragam, dan ketiadaan borang atau prosedur khusus boleh menyebabkan kelewatan. Mohamad et al. (2012) menyatakan bahawa kekurangan standardisasi dalam prosedur peletakhakan menyumbang kepada amalan yang tidak konsisten antara negeri. Hal ini penting kerana pemaju, pembiaya, pihak berkuasa tempatan dan perunding profesional memerlukan hak milik yang jelas, kuasa pemegang amanah yang pasti dan status tanah yang teratur sebelum memberi komitmen kepada projek.

Pengambilan Tanah, Istibdal dan Konsep Perlindungan Tujuan Wakaf

Dalam undang-undang tanah biasa, negeri boleh mengambil tanah bagi tujuan awam tertakluk kepada prosedur statutori dan pembayaran pampasan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Namun, tanah wakaf bukanlah tanah persendirian biasa dari sudut agama dan substansinya. Tanah tersebut membawa tujuan kebajikan dan dimaksudkan untuk dipelihara bagi manfaat berterusan. Apabila tanah wakaf diambil bagi pembinaan jalan, infrastruktur, kemudahan awam atau tujuan awam lain, persoalan undang-undang yang timbul ialah bagaimana pampasan harus diperlakukan dan bagaimana tujuan wakaf dapat dikekalkan.

Konsep istibdal, iaitu penggantian harta wakaf, amat penting dalam konteks ini. Jika tanah wakaf perlu diambil, pampasan tidak wajar dianggap sebagai hasil biasa. Pampasan tersebut

seharusnya digunakan, apabila dibenarkan dari segi undang-undang dan agama, untuk menggantikan wakaf yang diambil dengan aset lain yang mampu melaksanakan tujuan kebajikan yang sama atau setara. Pendekatan ini mengekalkan kesinambungan wakaf dan menghormati niat pewakaf. Enakmen negeri dan keputusan fatwa boleh mengawal syarat-syarat yang membolehkan istibdal dilaksanakan. Manual pentadbiran berkaitan istibdal juga membantu membimbing amalan, tetapi keberkesanannya bergantung kepada penerimaan yang konsisten oleh pihak berkuasa negeri dan penyelarasan yang teliti antara pihak berkuasa pengambilan tanah dengan MAIN.

Risikonya ialah pengambilan tanah boleh secara undang-undang menghapuskan atau mengubah tanah wakaf secara fizikal, sedangkan rawatan terhadap pampasan masih tidak jelas. Jika pampasan lewat dibayar, dinilai terlalu rendah, diserap ke dalam dana umum atau tidak digunakan untuk mendapatkan harta gantian, objektif kebajikan wakaf boleh terjejas. Oleh itu, kerangka pengambilan yang peka wakaf perlu memastikan rundingan awal dengan MAIN, penilaian yang mengambil kira fungsi sosial dan agama tanah tersebut, pengasingan pampasan, penggantian yang tepat pada masa dan pengawasan Syariah. Pendekatan ini tidak menghalang projek infrastruktur awam, tetapi memastikan pembangunan awam tidak menafikan tujuan agama dan kebajikan wakaf.

Perancangan Bandar dan Kawalan Pembangunan

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 sangat relevan kerana pembangunan tanah wakaf mesti mematuhi undang-undang perancangan. Walaupun MAIN mempunyai kuasa sebagai pemegang amanah, pembangunan tidak boleh berjalan hanya kerana tanah tersebut berstatus wakaf. Kebenaran merancang, zon guna tanah, kepadatan, akses, infrastruktur, keperluan alam sekitar, rancangan tempatan dan syarat pembangunan tetap terpakai. Akta tersebut menyediakan kerangka kawalan perancangan di Semenanjung Malaysia, dan pihak berkuasa perancang tempatan memainkan peranan penting dalam menentukan sama ada sesuatu cadangan pembangunan boleh diteruskan.

Keadaan ini mempunyai implikasi penting terhadap wakaf. Sesetengah tanah wakaf terletak di kawasan bandar yang strategik, manakala tanah lain mungkin kecil, terkepung, dikhususkan untuk tujuan agama atau terikat dengan sekatan zon. Apabila kategori perancangan tidak selaras dengan cadangan pembangunan, MAIN mungkin perlu memohon kebenaran merancang, variasi, pertukaran syarat guna tanah atau kelulusan berkaitan. Tanah wakaf khas seperti masjid, tanah perkuburan atau sekolah agama juga lebih sukar dibangunkan semula kecuali kehendak Syariah, niat pewakaf dan syarat statutori ditangani dengan cermat. Justeru, undang-undang perancangan wajar dilihat sebagai mekanisme tadbir urus yang memastikan pembangunan wakaf serasi dengan dasar bandar, kapasiti infrastruktur, keselamatan awam dan pertimbangan alam sekitar. Pada masa yang sama, pihak berkuasa perancang tempatan wajar mengiktiraf kepentingan awam projek wakaf yang menyediakan perumahan mampu milik, pendidikan, kesihatan atau kemudahan kebajikan.

Isu Perundangan dan Pentadbiran Utama

Isu utama yang pertama ialah fragmentasi. Oleh sebab undang-undang wakaf berasaskan negeri, peruntukan undang-undang berbeza antara satu negeri dengan negeri lain. Keadaan ini sah dari sudut perlembagaan, tetapi menghasilkan kapasiti pembangunan yang tidak seimbang. Negeri yang mempunyai enakmen wakaf terperinci mungkin memiliki prosedur yang lebih jelas, manakala negeri yang hanya mempunyai peruntukan umum mungkin sangat bergantung

kepada tafsiran pentadbiran. Fragmentasi juga memberi kesan kepada pemaju dan pembiaya yang memerlukan struktur undang-undang yang boleh diramal merentas negeri.

Isu kedua ialah pendaftaran dan kualiti data. Pembangunan tidak boleh berjalan dengan cekap jika tanah wakaf tidak dikenal pasti, diukur, diletakkan dan didaftarkan dengan betul. Yusoff et al. (2021) mengenal pasti tanah wakaf yang tidak berdaftar dan data yang lapuk sebagai antara halangan kepada pembangunan wakaf yang berkesan. Strategi pembangunan tanah wakaf moden memerlukan inventori digital yang tepat, pengesahan hak milik, pemetaan, pengkategorian wakaf am dan wakaf khas, status perancangan, bebanan, keluasan, akses dan potensi pembangunan.

Isu ketiga ialah pembiayaan dan struktur komersial. Banyak MAIN memiliki tanah tetapi tidak mempunyai modal yang mencukupi untuk membangunkannya. Pembiayaan konvensional mungkin sukar kerana tanah wakaf tidak sepatutnya dicagarkan, dijual atau didedahkan kepada penguatkuasaan dengan cara yang sama seperti tanah biasa. Struktur patuh Syariah, pajakan jangka panjang, usaha sama, sukuk, wakaf tunai, kaedah bina-kendali-serah dan kerjasama awam-swasta boleh menjadi pilihan yang sesuai, tetapi setiap pilihan memerlukan kejelasan statutori dan tadbir urus profesional.

Isu keempat ialah kapasiti dan penyelarasan. Pembangunan hartanah memerlukan kepakaran undang-undang, kewangan, penilaian, perancangan, kejuruteraan, pemerolehan dan pengurusan risiko. MAIN mungkin memerlukan kapasiti dalaman yang lebih kukuh atau perbadanan pembangunan wakaf yang khusus. Penyelarasan juga diperlukan dengan pejabat tanah, pihak berkuasa perancang tempatan, majlis mesyuarat kerajaan negeri, JAWHAR, Yayasan Waqaf Malaysia, pemaju dan penerima manfaat.

Isu kelima ialah keseimbangan antara pengkomersialan dan tujuan kebajikan. Membuka potensi tanah wakaf tidak bermaksud memperlakukan wakaf sebagai tanah komersial biasa. Pengkomersialan yang berlebihan boleh menjejaskan kepercayaan awam jika penerima manfaat tidak menerima manfaat yang bermakna. Sebaliknya, menolak semua bentuk pembangunan komersial boleh menyebabkan tanah wakaf terus terbiar. Pendekatan undang-undang yang tepat ialah membenarkan pembangunan yang meningkatkan manfaat wakaf sambil mengekalkan pematuhan Syariah, niat pewakaf, ketelusan dan akauntabiliti.

Cadangan Penambahbaikan

Agenda pembaharuan yang koheren harus bermula dengan pengharmonian, bukan pemusatan. Oleh sebab wakaf merupakan perkara negeri dari sudut perlembagaan, satu undang-undang wakaf Persekutuan yang tunggal mungkin tidak praktikal atau tidak sesuai. Namun, negeri-negeri boleh menerima pakai peruntukan model yang harmoni berkaitan pewujudan wakaf, peletakhakan, pendaftaran, kuasa pemegang amanah, istibdal, pajakan, perjanjian pembangunan, pelaporan dan penyelesaian pertikaian. Manual dan bahan model undang-undang JAWHAR boleh menyokong proses ini, tetapi badan perundangan negeri perlu menterjemahkan amalan baik tersebut ke dalam undang-undang yang boleh dikuatkuasakan.

Kedua, Semenanjung Malaysia memerlukan protokol pendaftaran tanah wakaf yang lebih kukuh. Protokol tersebut perlu menetapkan bukti yang diperlukan untuk membuktikan wakaf, proses peletakhakan tanah kepada MAIN, catatan status wakaf pada hak milik, rawatan terhadap sekatan wakaf khas dan penyelarasan antara pejabat tanah dengan MAIN. Protokol

yang jelas akan mengurangkan budi bicara yang tidak seragam serta meningkatkan keyakinan pentadbir, pemaju dan penerima manfaat.

Ketiga, pembangunan wakaf perlu diintegrasikan ke dalam sistem perancangan negeri dan tempatan. Rancangan tempatan boleh mengenal pasti tanah wakaf yang mempunyai potensi pembangunan dan mengklasifikasikan projek yang sesuai mengikut keperluan masyarakat. Penglibatan awal dengan pihak berkuasa perancang tempatan akan membolehkan MAIN menilai sama ada tanah sesuai untuk perumahan mampu milik, pendidikan, kesihatan, sewaan komersial atau prasarana sosial. Insentif perancangan juga boleh dipertimbangkan bagi projek yang memberikan manfaat awam yang nyata.

Keempat, pengambilan tanah wakaf perlu diurus melalui kerangka istibdal yang peka wakaf. Pampasan hendaklah diasingkan, penggantian dilakukan dengan segera, kelulusan Syariah didokumenkan dan pihak berkuasa pengambilan berunding dengan MAIN sebelum pengambilan. Akhirnya, MAIN perlu memperkukuh tadbir urus profesional melalui penilaian projek yang telus, penilaian bebas, penilaian risiko, akaun beraudit, pelaporan kepada penerima manfaat, kawalan konflik kepentingan dan pendedahan awam terhadap hasil pembangunan.

Kesimpulan

Tanah wakaf di Semenanjung Malaysia merupakan bentuk harta sosial Islam yang bernilai tetapi masih belum dimanfaatkan secara optimum. Potensi pembangunannya adalah besar, khususnya dalam penyediaan perumahan mampu milik, pendidikan, kesihatan, kemudahan komuniti dan hartanah yang menjana pendapatan. Namun, kerangka undang-undang yang mengawal pembangunan tanah wakaf adalah kompleks kerana ia menggabungkan bidang kuasa wakaf negeri dengan statut tanah, pengambilan dan perancangan Persekutuan. Kompleksiti ini tidak wajar dilihat semata-mata sebagai konflik. Jika diselaraskan dengan baik, kerangka negeri dan Persekutuan boleh saling melengkapi: undang-undang negeri melindungi sifat agama dan amanah wakaf, manakala statut tanah dan perancangan Persekutuan menyediakan seni bina prosedur bagi hak milik yang selamat, kawalan pembangunan dan pentadbiran awam.

Kajian perbandingan ini menunjukkan bahawa negeri yang mempunyai enakmen wakaf khusus umumnya memiliki alat undang-undang yang lebih jelas berbanding negeri yang bergantung kepada undang-undang pentadbiran Islam umum. Namun, semua negeri menghadapi cabaran bersama berkaitan pendaftaran, pembiayaan, kebenaran merancang, pengambilan tanah, kualiti data dan kapasiti institusi. Jalan ke hadapan ialah memperkukuh pengharmonian, menambah baik prosedur peletakhakan, mengintegrasikan wakaf ke dalam sistem perancangan, melindungi wakaf melalui istibdal dan memprofesionalkan tadbir urus pembangunan wakaf. Dengan pembaharuan ini, tanah wakaf boleh bergerak daripada endowmen agama pasif kepada aset komuniti aktif sambil kekal setia kepada Syariah, niat pewakaf dan kepentingan awam.

Rujukan

- Abdul Kader, S. Z. (2015). *The legal framework of waqf in Malaysia*. SSRN. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2547440>
- Abdul Wahab, A. R. (2012). Pengurusan dan pembangunan hartanah wakaf di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Tesis Sarjana. UKM. <https://ptsldigital.ukm.my/handle/123456789/458845>
- Ghani, S., & Jalal, B. (2019). Isu pendaftaran tanah wakaf dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965: Satu kajian menurut perspektif Islam. *Journal of Fatwa Management and Research*, 101-111.
- Ghazali, N., Sipan, I., Mohammad, M., & Aziz, M. (2021). New framework for the management of waqf land registration system in Malaysia. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 14(3), 625-640.
- Ibrahim, A., & Ab Rahman, A. (2024). Tadbir urus syariah bagi penyelesaian isu-isu pembangunan wakaf di Malaysia: Kajian kes di beberapa negeri terpilih. *Jurnal Syariah*, 32(1), 41-73.
- Idris, M. A. S. M., Manaf, A. A., Salleh, A. D. A., Omar, A. J., Ramli, Z., & Ishak, S. (2023). Kerelevanan Wakaf dalam Mengurus Tanah Terbiar di Malaysia. *Akademika*, 93(1), 293-306.
- Ismail, C. Z., Salim, N. J., & Hanafiah, N. J. A. (2015). Administration and management of waqf land in Malaysia: Issues and solutions. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 6(4), 613.
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji. (2021). *Waqf information*. <https://www.jawhar.gov.my/wp-content/uploads/2021/12/WAQF-INFORMATION.pdf>
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji. (2025). *Manual Pengurusan JAWHAR*. <https://e-penerbitan.jawhar.gov.my/manual-pengurusan/>
- Jalil, R. A., Yaacob, A. C., Omar, I., Ridza, B. H. M., & Fadzli, S. Z. (2019). Waqf private property trust fund as property unlock initiative. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 620(1).
- Mat Hassan, M. A., Alias, A., Mahamood, S. M., & De Costa, F. (2021). Waqf land development approaches and practices in the State Islamic Religious Councils. *Planning Malaysia*, 19(17). <https://doi.org/10.21837/pm.v19i17.1009>
- Mat Isa, N. A. (t.t). Pembangunan Tanah Wakaf Di Malaysia: Cabaran Dan Masa Depan. INSTUN. <https://pintu.instun.gov.my/storage/assets/file/attachment/dkxCfPVCqtZAX74ywzs0Wxy0RU7rEOH5.pdf>
- Mohamad, N. A., Syed Abdul Kader, S. Z., & Ali, Z. (2012). *Waqf lands and challenges from the legal perspectives in Malaysia*. IIUM-Toyo Joint Symposium 2012: Sustainable Built Environment. <http://irep.iium.edu.my/28025/1/6a.pdf>
- Mohd Arif, M. I. A. (2019). Akta wakaf penuhi keperluan semasa. *Berita Harian*. <https://www.bharian.com.my/rencana/komentar/2019/04/549077/akta-wakaf-penuhi-keperluan-semasa>
- Syed Abdul Kader, S. Z., & Mohamed, N. A. (2014). Legal framework for management of waqf land in Malaysia. *Shariah Law Reports*, 4, 1-20.
- Yusoff, R. M., Wahab, N., Salleh, R. M., Atan, S. M., & Baharudin, M. H. (2021). An analysis towards the sustainability and management of waqf's properties in Malaysia with references to Johor. *International Journal of Asian Social Science*, 11(7), 345-354. <https://doi.org/10.18488/journal.1.2021.117.345.354>