

Pembangunan Hartanah Terbiar di Malaysia Menerusi Wakaf berasaskan Al-Takyif Al-Fiqhiyy

The Development of Abandoned Properties in Malaysia Through Wakaf based on Al-Takyif Al-Fiqhiyy

Rahisam Ramli^{1*}, Ku Hasnan Ku Halim², Shahrina Romli³

¹ *Jabatan Syariah, Fakulti Keilmuan Islam, Universiti Islam Melaka, Batu 28, Kuala Sungai Baru, 78200 Melaka, MALAYSIA*

² *Jabatan Sains Sosial, Pusat Pengajian Umum dan Ko Kurikulum Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, MALAYSIA*

³ *Fakulti Undang-Undang dan Governans, Universiti Islam Melaka, Batu 28, Kuala Sungai Baru, 78200 Melaka, MALAYSIA*

*Pengarang Utama: rahisam@unimel.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/hsp.2024.04.02.007>

Maklumat Artikel

Diserah: 26 September 2024
Diterima: 30 November 2024
Diterbitkan: 10 Disember 2024

Kata Kunci

Pembangunan, Wakaf, *al-Takyif al-Fiqhiyy*, Hartanah

Abstrak

Pembangunan hartanah wakaf di Malaysia mempunyai potensi dalam meningkatkan tahap sosioekonomi umat Islam. Namun hartanah terbiar masih menjadi isu dan cabaran utama dalam pengurusan wakaf. Bagaikanapapun eksplorasi produk wakaf perlu sejajar dengan syarat-syarat dan operasional dari sudut syarak. Penyesuaian hukum (*al-Takyif al-Fiqhiyy*) dalam menghasilkan produk wakaf memerlukan kerangka hukum syarak yang bertepatan. Kertas kerja ini menggunakan pendekatan reka bentuk kualitatif berasaskan kajian kes wakaf dalam menganalisis data. Pengumpulan data primer menggunakan rujukan seperti rujukan kitab fiqh, enakmen, garis panduan atau resolusi jawatankuasa fatwa berkaitan wakaf. Data akan dianalisis menggunakan kaedah analisis dokumen, analisis kandungan dan analisis tematik agar dapat merumuskan dapatan kajian terhadap eksplorasi produk wakaf berasaskan *al-Takyif al-Fiqhiyy*. Hasil kajian mendapati kaedah *al-Takyif al-Fiqhiyy* sesuai dijadikan asas eksplorasi produk wakaf untuk meningkatkan kecekapan dan manfaat hartanah terbiar di Malaysia.

Keywords

Development, al-Takyif al-Fiqhiyy, Wakaf, Properties

Abstract

*The development of waqf properties in Malaysia has the potential to improve the socioeconomic level of Muslims. However, abandoned properties are still a major issue and challenge in waqf management. In any case, the exploration of waqf products must be in line with the conditions and operations from a syariah point of view. Adapting the law (*al-Takyif al-Fiqhiyy*) in producing waqf products requires a matching syariah legal framework. This paper uses a qualitative design approach based on waqf case studies in analyzing the data. Primary data collection using references such as fiqh book references, enactments, guidelines or fatwa committee resolutions related to waqf. Data will be analyzed using the methods of document analysis, content analysis and thematic analysis*

to formulate research findings on the exploration of waqf products based on al-Takyif al-Fiqhiyy. The results of the study found that the al-Takyif al-Fiqhiyy method is suitable as a basis for the exploration of waqf products to increase the efficiency and benefits of abandoned properties in Malaysia.

1. Pendahuluan

Hartanah terbiar telah menjadi fenomena membimbangkan di Malaysia. NAPIC (Pusat Maklumat Hartanah Negara) mendedahkan terdapat 27,746 unit rumah tidak terjual pada 2022 keseluruhannya bernilai RM18.41 bilion, dengan 76.5 peratus daripada keseluruhan jumlah unit rumah tidak terjual merupakan kediaman berharga RM300,000. Data berkenaan juga menunjukkan, kediaman dengan harga RM300,000 sehingga RM500,000 merekodkan jumlah tertinggi sebanyak 43.2 peratus atau 11,988 unit tidak terjual bagi 2022 Laporan Pasaran Harta 2022).

Sejarah telah membuktikan hartanah terbiar boleh dicegah dan dimajukan melalui pelbagai kaedah. Dalam konteks filantropi Islam, pembangunan wakaf sinonim dengan impak pembangunan ke arah kelestarian ekonomi, sosial, kesihatan, pendidikan dan sebagainya (Siti Salwani Mustapa, Hairunnizam Wahid & Mohd Faisol Ibrahim 2022). Meskipun wakaf sebagai instrumen alternatif dalam pembangunan namun data empirikal membuktikan kaedah wakaf berupaya mengurangkan isu hartanah terbiar dan memberi manfaat kepada ummah.

Isu tanah terbiar menjadi cabaran besar untuk pembangunan. Ini melibatkan kerugian kerana tidak dimanfaatkan khusus kepada pertumbuhan ekonomi. Peluang pekerjaan tidak terhasil, maka agenda membasmi kemiskinan dan meningkatkan produktiviti kurang memberi impak berganda.

Persoalan yang wujud ialah apakah faktor tanah tidak diusahakan? Antara faktor tanah pertanian kurang menarik minat pengusaha sebagaimana dijelaskan oleh kajian Mohd. Shah Lassim dan Norhalim Ibrahim menjelaskan dua faktor iaitu sosio budaya, anggapan kerjaya bertani adalah kotor dan tidak mendatangkan hasil tinggi. Faktor kedua ialah dari aspek ekonomi, tanah tidak subur, tidak sekata, air tidak mencukupi dan penghijrahan (Malaycivilization 2023).

Justeru, makalah ini menghuraikan kaedah *al-Takyif al-Fiqhiyy* sesuai dijadikan asas eksplorasi produk wakaf untuk meningkatkan kecekapan dan manfaat hartanah terbiar di Malaysia.

2. Wakaf dan Pensyariatan menurut Islam

Wakaf berasal dari bahasa Arab waqf, iaitu nama terbitan dari kata kerja waqafa yang merangkumi berbagai-bagai makna mengikut tujuan dan penggunaan ayat itu sendiri. Dari segi bahasa, waqf memberi makna berhenti (السكن), menegah (المنع), diam (السكت) dan menahan (الحبس) (Ibn Manzur 1990).

Walau bagaimanapun, Ulama fiqah sepakat mentakrifkan wakaf mengikut istilah bahasa dengan الحبس, ertinya menahan; kerana perkataan الحبس itu lebih hampir kepada pengertian syarak. Perkataan الحبس itu diucapkan oleh Rasulullah SAW dalam sebuah hadis, maksudnya:

“Wakafkanlah tanah itu dan berilah hasil buahnya sebagai sedekah”

(Al-Nasai, Sunan as-Sughra lil an-Nasai, 1986)

Wakaf menurut istilah syarak ialah apa jua harta yang ditahan hak pewakaf ke atas harta tersebut daripada sebarang urusan jual beli, pewarisan, hibah dan wasiat di samping mengekalkan sumber fizikalnya ('ain). Dengan ini, harta yang telah diwakaf manfaatnya adalah untuk kebajikan umum atau khusus yang telah ditetapkan oleh pewakaf sebagai menjalankan ibadah kepada Allah S.W.T (al-Syirazi, 1995).

Para ulama sepakat menerima wakaf sebagai satu amal jariah yang disyariatkan dalam agama Islam. Tiada siapa yang dapat menafikan dan menolak tuntutan amalan wakaf dalam Islam kerana wakaf telah menjadi amalan yang sentiasa diutamakan oleh para sahabat Rasulullah SAW, ahli-ahli ibadat yang suka bersedekah atau membuat amal kebajikan dan ahli-ahli ilmu yang suka mendampingi dirinya dekat dengan Allah SWT (Asmak Ab Rahman 2009).

Ulama telah berkhilaf kepada dua pendapat (i) jumhur ulama, Syafie, Hanafi, Hanbali dan Maliki sepakat mengharuskan wakaf bagi harta boleh alih termasuk wang tunai; (ii) Imam al-Zuhri seorang yang terkemuka dalam ilmu hadis berpendapat: Wakaf dalam bentuk dinar dan dirham bagi tujuan dakwah dan kebajikan masyarakat serta pembangunan ummah tidak dibolehkan (Zulkifli al-Bakri 2012). Bagaimanapun dalam konteks makalah ini pembangunan hartanah terbiar menjadi isu besar kerana belum ada penyelesaian yang konkrit kerana sifat hartanah yang dinamik sentiasa berubah mengikut permintaan dan penawaran.

3. Tanah Terbiar dan Implikasi terhadap Pembangunan

Tanah terbiar menurut Jabatan Pertanian Malaysia ialah “Tanah darat atau tanah sawah yang berkeluasan minima 0.4 hektar ke atas sama ada bersambungan atau bertaburan yang merupakan tanah milik yang tidak diusahakan selama tiga tahun berturut-turut” (Jabatan Pertanian Malaysia 2023).

Jabatan Pertanian telah mengenalpasti seluas 103,563 hektar tanah terbiar yang melibatkan 46,382 lot di Semenanjung Malaysia termasuk di Wilayah Persekutuan Labuan. Tanah Terbiar yang telah dikenalpasti adalah seperti berikut:

Jadual 1 Tanah terbiar seluruh Malaysia

BIL.	NEGERI	BIL. LOT	LUAS (Ha.)
1.	Johor	4,561	10,098
2.	Kedah	1,774	2,655
3.	Kelantan	3,690	4,815
4.	Melaka	1,915	2,332
5.	Negeri Sembilan	5,885	11,324
6.	Pahang	11,292	29,391
7.	Perak	4,004	11,013
8.	Perlis	14	12
9.	Pulau Pinang	877	2,622
10.	Selangor	4,485	20,058
11.	Terengganu	7,027	7,862
12.	WP Labuan	858	1,381
Jumlah		46,382	103,563

Sumber: Portal Rasmi Jabatan Pertanian, Kementerian Pertanian Dan Keterjaminan Makanan. 2023. Maklumat Tanah Terbiar.

Apakah implikasi tanah terbiar? Pada peringkat awal kita bersetuju bahawa tanah merupakan aset bernilai. Namun bagi tanah terbiar ia bukan lagi diiktiraf sebagai aset tetapi menjadi liabilit kepada seluruh masyarakat. Liabiliti ini seperti ancaman pencerobohan, ancaman kesihatan, ancaman keselamatan, malah implikasi juga akan meningkatkan kos penyelenggaraan.

Menyedari bahawa tanah mempunyai kepentingan yang begitu tinggi dalam kehidupan manusia, maka jika ia tidak ditadbir dan diurus dengan baik akan mendatangkan kesan negatif kepada sistem sosial, ekonomi dan politik sesebuah negara. Polisi pengurusan dan pentadbiran tanah yang adil dan berkesan sebenarnya telah diamalkan sejak awal sejarah pemerintahan Islam lagi. Terdapat banyak mekanisma dan langkah-langkah yang telah diambil dalam menguruskan tanah terutamanya menghidupkan tanah-tanah yang terbiar (Mohd Sabree Nasri & Mohd Sopiee Shiddeq, 2018).

4. Kriteria Harta Wakaf dan Pembangunan Hartanah

Persoalan mengenai wakaf bergantung kepada harta yang layak diwakafkan. Namun, berdasarkan kajian lepas kriteria harta adalah harta yang terbaik paling bernilai. Allah SWT berfirman maksudnya:

*“Kamu sekali-kali tidak akan mencapai kebajikan yang sebenarnya sehingga kamu belanja sebahagian daripada **harta yang paling kamu sayangi** dan apa sahaja yang kamu belanja dari sesuatu, maka sesungguhnya Allah Maha Mengetahui.”*

(Surah Ali ‘Imran, Ayat 92)

Secara umum kita dapati dari pemahaman harta yang berkualiti perlu dijadikan tanda aras kelayakan untuk mewakafkan harta. Kualiti harta yang layak diwakafkan ialah harta memberi manfaat, harta yang baik, jika sebuah kebun (kebun yang sudah ada hasil), jika harta dalam bentuk tanah hendaklah bernilai tinggi. Kualiti pada harta wakaf seperti ditunjukkan pada Jadual 2.

Jadual 2 Pendapat sarjana mengenai konsep kualiti harta wakaf

Pengarang	Konsep kualiti	Tema
Ibn Qudamah, Abu Muhammad 'Abd Allah bin Ahmad (1972), al-Mughni, j.6, c.4. Beirut: Dar al-Kutub al-'Arabi, h. 185	• Boleh dimanfaatkan oleh orang lain. • Harta dalam keadaan yang baik, kekal memberi kebajikan	• Manfaat • Baik
Al-Khatib al-Syarbini (1997), op.cit, h. 485, al-Nawawi, Muhyi al-Din (t.t.), al- Majmu', jil. 16. Jeddah: Maktbah al-Irsyad, h. 324.	Menurut cerita Anas bin Malik, bahawa Abu Talhah adalah seorang Ansar yang paling banyak memiliki kebun kurma di Madinah. Antara kebun kurma yang paling disayangi ialah kebun kurmanya di Bairuha, yang terletak berhadapan dengan masjid. Rasulullah SAW sendiri pernah mengunjunginya dan meminum airnya yang sangat nyaman.	• Kebun yang sudah ada hasil.
Ibn Hajar Al-'Asqalani (2001), Fath al-Bari Syarh Sahih al-Bukhari, jil. 5, Kitab al-Syurut, Bab al-Syurut fi al-Waqf, no. Hadith 2737; Kitab al-Wasaya, Bab al- Waqf Kaifa Yaktub, hadith no. 2772	"Dari Nafi` dari Ibn `Umar beliau menyebut bagaimana Umar r.a. telah memperoleh tanah di bumi Khaibar. Beliau lalu bertanya kepada Rasulullah SAW: "Wahai Rasulullah, saya telah memperoleh tanah di bumi Khaibar yang nilainya tinggi dan tidak pernah saya peroleh yang lebih tinggi nilai daripadanya. Apakah yang tuan nak saya lakukannya? Rasulullah SAW bersabda: "Kalau kamu mahu, bekukan sumbernya dan bersedekah dengannya." Lalu Umar menyedekahkan tanah tersebut kepada fakir miskin, kaum keluarganya, untuk memerdekakan hamba, para tetamu, dana orang musafir. Tanah tersebut tidak boleh dijual, dihibah atau dijadikan pusaka. Tetapi, ia boleh digunakan dengan cara yang munasabah oleh pihak yang menguruskannya. Contohnya, memakan harta tersebut tanpa menjadikannya sebagai sumber harta."	• Tanah bernilai tinggi
Asmak Ab Rahman (2009)	Harta yang diwakafkan (Mawquf) mestilah berbentuk objek yang tertentu	• Harta yang memberi faedah, manfaat, boleh pindah milik

seperti mewakafkan sebuah rumah. Adalah disyaratkan juga harta yang hendak diwakafkan hendaklah milik pewakaf serta **memberi faedah dan manfaat dan boleh dipindah milik**. Untuk menjadikan wakaf sebagai sedekah jariah yang memberi pahala yang berpanjangan kepada pewakaf, ulama mensyaratkan harta yang hendak diwakafkan boleh digunakan selama-lamanya. Seterusnya penggunaan harta wakaf mestilah diharuskan oleh syarak dan tidak digunakan untuk maksiat

Persoalan timbul ialah apakah maksud harta memberi manfaat, harta yang baik, jika sebuah kebun (kebun yang sudah ada hasil), jika harta dalam bentuk tanah hendaklah bernilai tinggi? Adakah sesuatu ukuran yang boleh menterjemahkan maksud kualiti tersebut?

Manakala manfaat bermaksud faedah yang diperoleh daripada sesuatu seperti rumah sebagai tempat tinggal, kereta sebagai pengangkutan dan sebagainya (Faizah Ismail 2006). Selanjutnya harta bernilai (al-mal al-mutaqawwim) ialah harta yang diiktiraf pemilikannya oleh syarak bagi pemiliknya, contohnya harta-harta alih (al-manqul) dan harta tak alih ('aqar), makanan dan sebagainya. Pengiktirafan syarak bagi harta bernilai (al-mal al-mutaqawwim) hanya akan berlaku dengan syarat berikut iaitu; 1) Harta tersebut dimiliki oleh pemilik berkenaan secara sah, 2) Harta tersebut boleh dimanfaatkan mengikut hukum syarak dalam keadaan biasa (Faizah Ismail 2006).

Manakala harta yang diwakafkan itu mestilah menepati maksud harta yang sebenar iaitu boleh dimiliki dan dimanfaatkan agar dua perkara asas wakaf iaitu tahbis al-asl (mengawal dan memelihara aset yang diwakafkan daripada hilang ataupun rosak) dan tasbil al-thamarah (menyalurkan manfaat daripada aset kepada mawquf 'alayh) dapat dicapai (Mohd Asyraf Zaki Yaakob 2018). Pandangan ini sejajar dengan Wahbah Zuhaili (1996) dalam pelaksanaan wakaf, hanya harta yang bernilai (al-mal al-mutaqawwim) sahaja diterima dan sah untuk diwakafkan kerana diiktiraf oleh syarak terhadap pemilikannya.

5. Tanah Terbiar dari Perspektif Islam dan Penyelesaiannya

Maksud tanah terbiar seperti mana yang ditetapkan oleh Jabatan Pertanian berbeza dengan pandangan sarjana Islam. Perkataan *ihya' al-mawat* mempunyai kaitan dengan istilah tanah terbiar. Namun secara khususnya adalah seperti Jadual 3.

Jadual 2 Pandangan sarjana Islam mengenai tanah terbiar

Pengarang	Penjelasan maksud <i>ihya' al-mawat</i>	Tema
Al-Shallabi (2010)	menguruskan dan menjadikan tanah yang terbiar itu bermanfaat sama ada dengan cara bercucuk tanam ataupun mendirikan bangunan diatasnya	• Pengurusan manfaat
Al-Mawardi (1973)	Abu Yusuf- tanah yang tidak ada kesan bangunan, tanaman, pendudukan, padang permainan, kubur dan tidak ada juga tempat pemeliharaan binatang ternakan. Al-Bahuti - sebagai tanah yang tidak ada pemilikannya, tiada pengairan dan tidak juga dimanfaatkan terhadap tanah tersebut	• Tanah belum menghasilkan manfaat
Mustafa (1999)	Al-Dusuqi - membangunkan tanah	• Pembangunan

yang tidak dimiliki dan tidak dimanfaatkan.

Al-Zaila'i dan Ibn Abidin - penerokaan tanah yang belum dimiliki dan diterokai oleh orang lain kerana ketiadaan pengairan serta jauh daripada kawasan tempat tinggal atau penempatan.

Al-Zaila'i - satu aktiviti menyuburkan tanah yang tidak subur dengan menyediakan pengairan yang baik untuk membolehkan tanaman hidup dengan subur sebagaimana Allah SWT menyuburkan tanah yang tandus dengan cara menurunkan air hujan

- Penerokaan
- Penyuburan

Daripada takrif dan konsep *ihya' al-mawat* dapat dirumuskan bahawa Islam mempunyai mekanisme untuk memastikan tanah terbiar diurus, diteroka, dibangunkan, disuburkan dan apa jua aktiviti yang mendatangkan manfaat. Pemahaman konsep ini jelas membuktikan bahawa usaha menghidupkan tanah dan aset terbiar perlu dirancang, dikaji, diteliti dan dipantau agar dapat mengurus risiko hartanah.

Ihya al-mawat melalui Kanun Tanah Negara 1965 boleh dilihat melalui syarat yang dinyatakan melalui seksyen 115 yang menyatakan bahawa sekiranya pemilik tanah tidak memulakan kerja pada tanahnya dalam tempoh 12 bulan dan menyempurnakan kerja itu dalam tempoh 3 tahun maka ia adalah menjadi sesuatu kesalahan. Selain itu, seksyen 116 turut menyatakan bahawa sekiranya pemilik tanah bangunan gagal membina bangunan sepertimana yang dibenarkan oleh undang-undang pada tanahnya itu dalam tempoh 2 tahun maka ia telah melakukan kesalahan.

Bahkan seksyen 117 yang turut menyatakan bahawa sekiranya pemilik tanah industri gagal memulakan kerja sewajarnya dalam tempoh 3 tahun, dia telah melakukan suatu kesalahan. Kesemua kesalahan yang dinyatakan oleh seksyen 115, 116 dan 117 adalah sesuatu syarat yang telah ditetapkan tidak kira jenis kategori tanah mengikut undang-undang. Sekiranya syarat tersebut dilakukan maka prosiding rampasan tanah boleh diambil terhadap pemilik tanah. Syarat tersebut turut menunjukkan tindakan kerajaan dalam menangani masalah tanah terbiar supaya dapat memaksimumkan penggunaan tanah tersebut. Situasi ini dikenali sebagai *ihya' al-mawat* di dalam syariat Islam (Mohd Sabree Nasri & Mohd Sopiee Shiddeq, 2018).

6. Takyif Al-Fiqhiyy sebagai asas Penyelesaian Tanah Terbiar

Teori *al-Takyif al-Fiqhiyy* yang diasaskan oleh Profesor Dr Muhammad Uthmān Shabīr (2014) dijadikan teori dasar dalam kajian ini. Teori ini telah mendapat tempat dalam kalangan sarjana Islam terutama digunakan dalam bidang Muamalat.

Al-Takyif al-Fiqhiyy telah digunakan oleh sarjana Islam untuk mendapatkan pendapat atau keputusan hukum Islam terhadap sesuatu perkara atau fakta yang baru muncul yang tidak terdapat jawapan atau dalil dalam konteks muamalat (Abu Umar Faruq Ahmad et al. 2020).

Pemilihan teori ini selaras dengan apa yang ditemui pada dapatan kajian-kajian lepas tentang keperluan melakukan modifikasi untuk meningkatkan kefahaman dan keyakinan dalam amalan wakaf kontemporari. Teras kepada teori *al-Takyif al-Fiqhiyy* selaras dengan inspirasi ijtihad yang digalakkan dalam Islam sebagai sebuah ajaran yang memberi kemudahan ke seluruh masyarakat.

Muhammad Uthmān Shabīr (2014) dalam buku beliau bertajuk *al-Takyif al-Fiqhiyy lil waqā' al-mustajiddah wa taṭbīqātuha al-fiqhiyyah* merupakan sebuah karya yang menghasilkan gagasan ilmu adaptasi fiqh mengikut keperluan semasa. Buku beliau mengandungi sebanyak 160 muka surat ini dibahagikan kepada tiga bab utama iaitu bab pertama hakikat *al-Takyif al-Fiqhiyy*. Bab kedua kedudukan dan kaedah aplikasi *al-Takyif al-Fiqhiyy* dan bab ketiga aplikasi perundangan terhadap *al-Takyif al-Fiqhiyy*.

Gagasan *al-Takyif al-Fiqhiyy* dalam buku beliau ini telah membawa kefahaman yang meluas mengenai dinamik perundangan Islam. Pada bahagian permulaannya merujuk kepada dua ayat al-Quran. Allah berfirman maksudnya:

"Dan tidaklah Kami mengutusmu (wahai Muhammad) melainkan untuk umat manusia seluruhnya, sebagai Rasul pembawa berita gembira (kepada orang-orang yang beriman), dan pemberi amaran (kepada orang-orang yang ingkar); akan tetapi kebanyakan manusia tidak mengetahui (hakikat itu)".

(Surah Saba'. Ayat 28)

Selanjutnya Muḥammad Uthmān Shabīr (2014) memaparkan firman Allah SWT sebagai landasan idea ke arah al-Takyif al-Fiqhiyy maksudnya:

"Bukanlah Nabi Muhammad itu (dengan sebab ada anak angkatnya) menjadi bapa yang sebenar bagi seseorang dari orang lelaki kamu, tetapi ia adalah Rasul Allah dan kesudahan segala Nabi-nabi. Dan (ingatlah) Allah Maha Mengetahui akan tiap-tiap sesuatu".

(Surah al-Ahzab, Ayat 40)

Kedua-dua ayat di atas menurut Muḥammad Uthmān Shabīr (2014) menunjukkan Islam sebagai sebuah agama yang lengkap untuk memudahkan segala urusan manusia. Ajaran Islam pula ditunjukkan oleh Rasulullah SAW sebagai pembawa terakhir yang tidak ada lagi rasul selepas baginda.

Namun begitu keadaan semasa yang sentiasa mengalami perubahan dan kehendak manusia yang tidak terbatas serta sifat dinamikanya perundangan Islam memerlukan kajian dalam bentuk ijtihad yang berpandukan al-Quran dan sunnah. Hasil karya beliau merangkumi semua aspek fiqh dan tidak hanya menumpukan kepada fiqh muamalat. Justeru kajian ini mengambil pendekatan secara selektif yang selari dengan fokus utama iaitu wakaf sahaja.

Teori *al-Takyif al-Fiqhiyy* ini merujuk kepada mekanisme sesuatu ijtihad yang hendak dilaksanakan dengan membuat padanan. Muḥammad Uthmān Shabīr (2014) mendefinisikan *al-Takyif al-Fiqhiyy* sebagai karya untuk mengenal pasti hubungan dalam isu semasa dengan isu hukum yang wujud dalam perundangan Islam silam (Muḥammad Uthmān Shabīr 2014).

Bagi Mustafa bin Mat Jubri @ Shamsuddini (2021) *al-Takyif al-Fiqhiyy* ialah proses padanan dibuat antara hukum asal fiqh dengan tujuan diberikan kepada perkara baharu ini sifat-sifat fiqh yang dimiliki oleh keadaan asal tersebut. Justeru, permasalahan ini perlu dipadankan dengan sesuatu asal yang telah jelas diperbincangkan dalam disiplin ilmu fiqh, lantas ia mengambil hukum-hukumnya, dan diberikan kepadanya implikasi-implikasi yang mengikutinya (Mustafa bin Mat Jubri @ Shamsuddini 2021).

Secara ringkas proses *al-Takyif al-Fiqhiyy* menurut Muḥammad 'Uthmān Shabīr (2014) mempunyai lima kriteria:

- i. al-waqī'iah mustajiddah (isu baharu yang memerlukan nas).
- ii. al-aṣl al-fiqhi (kes asal yang telah sedia ada dalam nas)
- iii. al-ahkām al-aṣlu al-fiqhi (hukum asal telah sedia ada)
- iv. Muṭabaqah (Aplikasi)
- v. Manāt al-hukm (justifikasi, sifat atau 'illah)

Dalam konteks kajian ini pendekatan takyif fiqh sesuai dijadikan landasan untuk mengeksplorasi produk-produk wakaf kontemporari terhadap hartanah terbiar sama ada jenis tanah atau bangunan.

Keluasan teori *al-Takyif al-Fiqhiyy* dalam eksplorasi wakaf boleh dibentuk kerana perluasan jenis-jenis wakaf. Merujuk kepada Enakmen Wakaf Negeri Sembilan dan Perak yang mengandungi jenis-jenis wakaf dan maksudnya iaitu:

- i. wakaf ahli atau wakaf zurri ertinya suatu wakaf yang ditentukan oleh waqif untuk keluarganya atau untuk seseorang atau lebih daripada seorang yang tertentu bagi tujuan kebajikan;
- ii. wakaf irsad ertinya sesuatu harta yang diwakafkan oleh Pihak Berkuasa Negeri, perbadanan, institusi, pertubuhan atau badan-badan lain menurut Hukum Syarak;
- iii. wakaf manqul ertinya mewakafkan harta alih;
- iv. wakaf musyak ertinya mewakafkan apa-apa hak ke atas mana-mana harta yang dimiliki bersama yang tidak boleh dipecahbagikan;
- v. wakaf musytarak ertinya penyatuan beberapa wakaf termasuklah wakaf yang diwujudkan melalui istibdal dan saham wakaf;
- vi. wakaf saham ertinya mewakafkan saham-saham yang berbayar yang dipegang dalam mana-mana syarikat atau perniagaan, atau saham-saham amanah atau instrumen-instrumen kewangan yang lain; dan
- vii. wakaf takliq ertinya suatu wakaf yang hanya mula berkuat kuasa apabila syarat yang telah ditetapkan oleh waqif dipenuhi

Merujuk kepada pembahagian nama wakaf boleh dirumuskan melalui jadual berikut:

Jadual 3 Kategori wakaf

Kategori	Nama wakaf
Maksud	Am dan khas
Jenis harta	Alih dan Tak alih
Halangan	Musyak
Penggunaan	Saham
Penerima manfaat	Zurri / ahli
Kurniaan raja	Irsod
Pemilikan bersama	Musytarak
Syarat	Ta'liq
Keluasan	Kaki

Sumber: Diadaptasi dari Enakmen wakaf Negeri Sembilan, Selangor dan Perak.

Antara kajian empirikal yang membuktikan kejayaan pembangunan hartanah ialah Wakaf berkaitan hartanah merupakan isu penting yang perlu dilihat semula. Kajian pembangunan tanah adat terbiar dilakukan oleh Azima Abdul Manaf et al. (2022) mendapati pendekatan FELCRA dan Koperasi Astana Raja Bhd yang telah mengusahakan tanah-tanah terbiar di daerah Rembau (Azima Abdul Manaf et al. 2022). Kerjasama ini umpama menghasilkan hubungan antara kerajaan negeri, persekutuan dan pemilik tanah. Secara tidak langsung pendekatan ini sejajar dengan agenda Environmental, Social and Governance (ESG) yang memberi implikasi terhadap persekitaran, sosial dan tadbir urus.

7. Kesimpulan

Dapatan awal mendapati kaedah *al-Takyif al-Fiqhiyy* sesuai dijadikan asas eksplorasi produk wakaf untuk meningkatkan pembangunan hartanah di Malaysia. Implikasi kajian mengambil kira kepentingan penerima manfaat wakaf iaitu umat Islam sama ada terdiri dari individu, organisasi dan kumpulan sasar mengikut jenis-jenis wakaf. Malah impak kepada eksplorasi wakaf mewujudkan peluang pekerjaan baharu, mengurangkan kadar pengangguran dan membasmi kemiskinan mampu dihasilkan setelah melihat penerima manfaat secara lebih. Bagi menjamin kelestarian wakaf agar sentiasa berdaya maju adalah dengan mengenal pasti risiko-risiko pengurusan dalam aset wakaf sejajar dengan kerangka kerja di peringkat persekutuan dan negeri. Kajian seperti ini mengambil kira kerangka yang menyeluruh sama ada wakaf bersifat individu, ahli keluarga, kelompok masyarakat hingga peringkat institusi korporat.

Penghargaan

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Universiti Islam Melaka dan Pusat Pengajian Umum dan Kokurikulum, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia kerana telah menerbitkan penulisan ini.

Konflik Kepentingan

Tidak ada konflik kepentingan yang berkaitan dengan penerbitan makalah ini.

Sumbangan Penulis

Kerja ini dilaksanakan dengan kerjasama semua penulis.

Rujukan

'Abd al-Rahman al-Jaziri. (1999). Kitab al-Fiqh 'Ala al-Mazahib al-Arba'ah. Beirut: Dar al- Kutub al-Ilmiyyah.

Abū 'Umar Farūq Ahmad, Abū Ṭālib Muḥammad Munawīr & Lukman Ayinde Olorogun. 2020. Takyif fiqhi on the permissibility of ijārah mawṣūfah fi al-dhimmah: A critical analysis. International Journal of Islamic Thought 17(September). doi:10.24035/ijit.17.2020.165

Abu Zakariyya Muhy al-Din Yahya bin Sharaf al-Nawawi. (1930). Sahih Muslim bi Sharh al- Nawawi. Kaherah: al-Matba'ah al-Misriyyah bi al-Azhar.

Al-Khatib al-Syarbini (1997). al- Majmu'.Jeddah: Maktabah al-Irsyad,

Al-Ghazali, Muhammad bin Muhammad. (1993). al-Mustasfa min 'Ilm al-Usul. Baghdad: Maktabat al-Muthanna.

- Al-Mawardi. (1973). *Al-Ahkam al-Sultaniyyah wa al-Wilayat al-Diniyyah*. Cairo: Mustafa al-Babi al-Halabi
- Al-Nasai, Sunan as-Sughra lil an-Nasai. (1986), bab habasa al-masha'u, juzuk 6, Maktab al-Matbu'al-Tarādī al-Islamiah.
- Al-Syatibi. (1996). *Al-Muwafaqat fi Usul al-Syariah*. Beirut: Dar al-Ma'rifah.
- Al-Zuhaili, Wahbah. (1986). *Usul al-Fiqh al-Islami*. Damsyik: Dar al-Fikr.
- Al-Zuhaili, Wahbah. (1996). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Cet. ulangan). Damsyiq: Dar al-Fikr.
- Asmak Ab Rahman. (2009). Peranan Wakaf Dalam Pembangunan. *Shariah Journal*, 17(1): 113–152.
- Azima Abdul Manaf, Mohammad Haji Alias & Ismail Omar. (2022). Pembangunan Tanah Adat Terbiar di Daerah Rembau, Negeri Sembilan Halatuju Mengikut Pendekatan Institusi Ekonomi. *Islamic Banking, Accounting and Finance International Conference*, 2022, 172–180.
- Enakmen 9 Tahun 2015 Enakmen Wakaf (Perak) 2015.
Enakmen Wakaf Negeri Selangor (No. 15 Tahun 2015)
- Enakmen Wakaf Negeri Sembilan 2005
- Faizah Hj Ismail. (2006). *Asas-asas Muamalat dalam Islam*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ibn Hajar al-'Asqalani. (2001), *Fath al-Bari Syarh Sahih al-Bukhari*, jil. 5, Kitab al-Syurut, Bab al-Syurut fi al-Waqf, no. Hadith 2737; Kitab al-Wasaya, Bab al- Waqf Kaifa Yaktub, hadith no. 2772.
- Ibn Manzur, Muhammad Ibn Mukarram (1990), *Lisan al-'Arab*, j. 9. Beirut: Dar Sadr.
- Ibn Qudamah, Abu Muhammad 'Abd Allah bin Ahmad (1972), *al-Mughni*, j.6, c.4. Beirut: Dar al-Kutub al-'Arabi.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. (2020). Negeri Sembilan. Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR). (2010). *Manual Pengurusan Istibdal Wakaf*. Putrajaya: Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR).
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR). (2008). *Manual Pengurusan Model Perundangan Wakaf (MPMPW)*. Putrajaya: Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR).
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR). (2009). *Manual Pengurusan Wakaf Tunai*. Putrajaya: Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR).
- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR). (2017). *Monograf Wakaf Irsod*. Jawhar.
Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56).
- Mohd Saharudin Shakrani, Mohd Saifoul Zamzuri Noor & Jamal Ali. (2003). Tinjauan Isu-Isu Yang Membataskan Penggunaan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Ummah di Malaysia. *Jurnal Syariah* 11(1980): 73–98. Retrieved from <http://myais.fsktm.um.edu.my/7524/>
- Mohd Ashrof Zaki Yaakob. (2018). *Wakaf Infrastruktur Menurut Perspektif Hadith Dan Aplikasinya Dalam Pembangunan Hartanah Wakaf Di Selangor*. Tesis PhD Universiti Malaya.
- Muhammad 'Uthmān Shabīr. (1998). *al-Mu'āmalat al-Māliyyah al-Mu'āsarah Fi al-Fiqh al-Islāmī*. Jordan: Dalr al-Nafais.
- Muhammad 'Uthmān Shabīr. (2014). *al-Takyīf al-Fiqhiyy Lil Waqā' al-Mustajiddah Wa Taṭbīqātuhu al-Fiqhiyyah*. Damsyiq: Dār al-Qalam.
- Muhammad 'Uthmān Shabīr. (2007). *al-Qawā'id al-Kuliyyah wa al-Ḍhawabit al-Fiqhiyyah fi al-Shari'ah al-Islāmiyyah*. Amman: Dār al-Nafais

- Mohd Sabree Nasri & Mohd Sopiee Shiddeq Fakulti. (2018). Pengurusan dan Pembangunan Tanah Terbiar: Tinjauan Khusus Pada Awal Pemerintahan Islam dan Undang-Undang di Malaysia. Prosiding Seminar Pengurusan Islam: Ke Arah Pemantapan Ummah. Jabatan Pengajian Dakwah dan Kepimpinan, Fakulti Pengajian Islam, UKM, Bangi, Selangor.
- Mustafa Daud. (1999). Tamadun Islam: Edisi Maktab Perguruan. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn Bhd
- Portal Rasmi Pusat Maklumat Hartanah Negara (NAPIC). (2022). Laporan Pasaran Harta Tahunan <https://napic.jpph.gov.my/portal/ms/web/guest/publication.10.November.2023>
- Portal Malaycivilization, "Tanah-tanah terbiar: satu cadangan pembangunan," accessed July 25, 2023, <https://malaycivilization.com.my/items/show/97939>.
- Portal Rasmi Jabatan Pertanian Kementerian Pertanian Dan Keterjaminan Makanan <http://www.doa.gov.my/index.php/pages/view/411?mid=232>.
- Portal Rasmi Majlis Agama Islam Negeri Sembilan <https://www.mains.gov.my/v2/wakaf/perkhidmatan-wakaf/objektif-perkhidmatan-wakaf> 22 Julai 2023
- Sri Wahyu Sakina Ahmad Sanusi, Mohd Fairuz Md Salleh & Salmy Edawati Yaacob. (2023). The Management and Implementation of Zurri Waqf in Malaysian Waqf Institution. Jurnal Pengurusan, 67(2023): 1-13
- Sakinah Abdul Samad, Ahmad Sufian Bin Che Abdullah & Kamaruzamn Noordin. (2022). Dapatan Awal Mengenai Praktis Wakaf Ahli Di 5 Buah Majlis Benefisiari Wakaf. Jurnal Pengajian Islam, 15(Special Issue): 96-113.
- Siti Salwani Mustapa, Hairunnizam Wahid & Mohd Faisol Ibrahim. (2022). Kajian Terhadap Isu Pembelian Tanah Wakaf Menerusi Wakaf Tunai di Negeri Selangor. Jurnal Syariah, 1(July 2021): 1-33.
- Zulkifli al-Bakri. (2012). Wakaf dalam Islam. Kuala Lumpur: Bank Muamalat Malaysia Berhad. Pemuda.