KURSUS PENTADBIRAN TANAH

1 NOVEMBER 2018

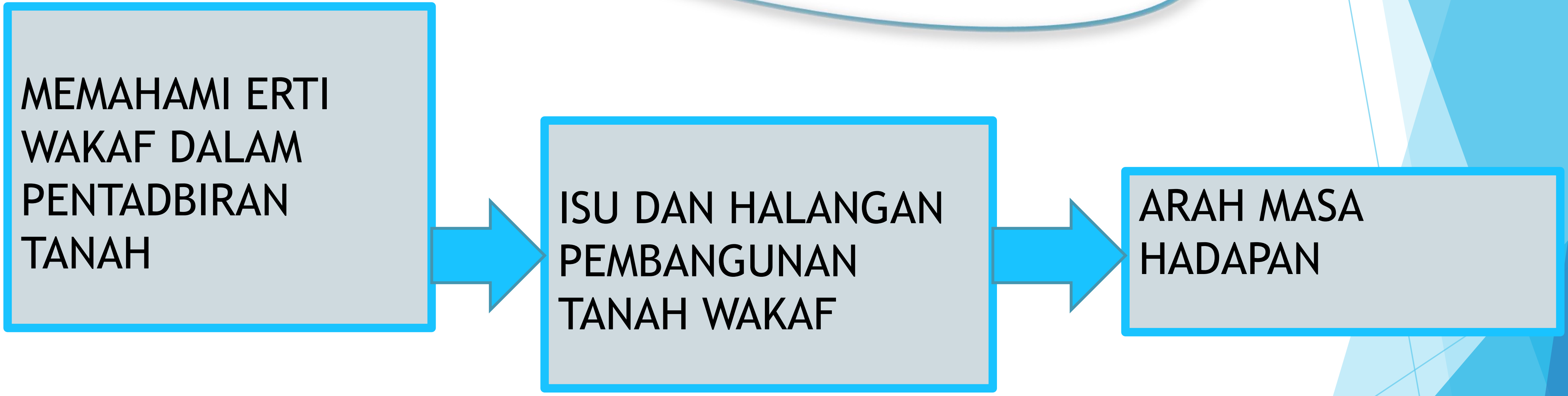
INSTITUT UKUR DAN TANAH NEGARA, SLIM RIVER, PERAK

PENTADBIRAN TANAH DAN PEMBANGUNAN TANAH WAKAF

PROF DR ISMAIL OMAR

FAKULTI PENGURUSAN TEKNOLOGI DAN PERNIAGAAN, UTHM

Pentadbiran Tanah dan Pembangunan Tanah Wakaf



POPULATION AND POVERTY DISTRIBUTION OF DIFFERENCE REGIONS

Middle East and North Africa
Poverty : 0.04%
Population (millions) : 305m

Europe and Central Asia
Poverty : 0.04%
Population (millions) : 473m

East Asia and Pasific
Poverty : 16.8%
Population (millions) : 1,884m

South Asia
Poverty : 40.4%
Population (millions) : 1,476m

Latin America and the Caribbean
Poverty : 8.2%
Population (millions) : 550m

Sub-Saharan Africa
Poverty : 50.9%
Population (millions) : 763m

Source:
a) World Bank Development Indicator, 2010
b) Global Hunger Index (GHI) by International Food Policy

Perspectives on Land

“Land not slave and taxation”- Solon

“Land is a basis for any social system” – Rousseau

“Allocation for development – communal and not for speculation” – Plato

“Holding and land tenure and role of government ” – Aristotle

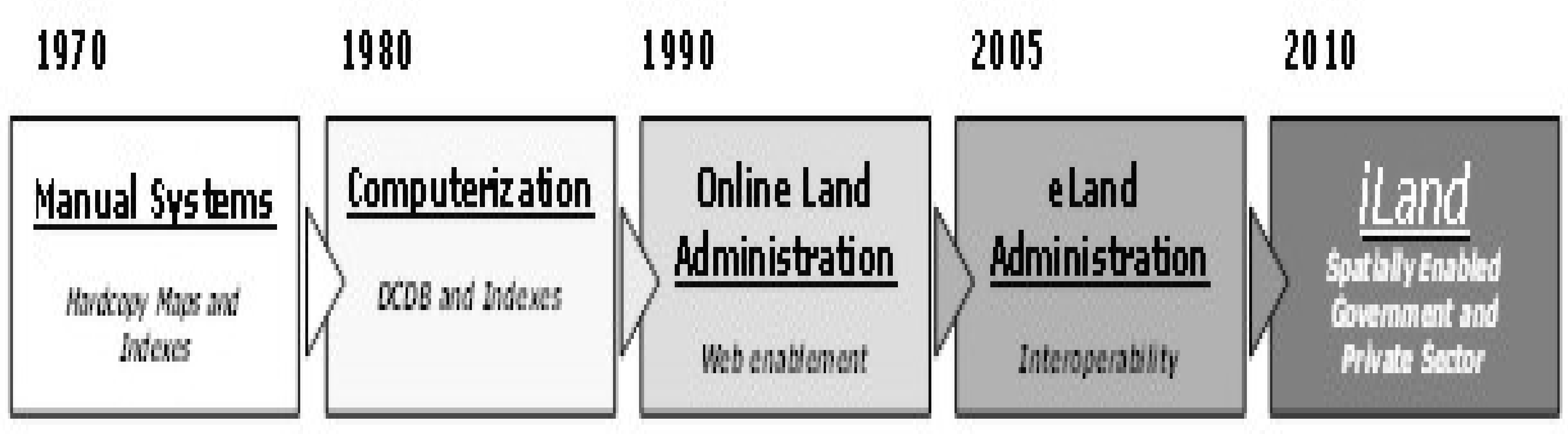
“Land for public amenity”- Hippodamus

“Social and capital accumulation”- Karl Marx

Islam – right of land as a loan for ummah

QUICK REFRESHER

TECHNICAL EVOLUTION OF LAND ADMINISTRATION



http://www.fig.net/pub/monthly_articles/april_2008/april_2008_williamson.html

OBJECTIVES OF LAND ADMINISTRATION

(UNITED NATIONS GUIDELINES ON LAND ADMINISTRATION)

- Protect state land from encroachment
- Facilitate the disposal of state land
- Provide / guarantee security of tenure
- Facilitate land dealings
- Facilitate access to credit
- Reduce / resolve land conflicts
- Facilitate land development / practise sustainable development
- Encourage land reform

LAND ADMINISTRATION

'Land administration is a process of determining, recording and dissemination of information about ownership, value and use of land, when implementing land management policies' (UN, 1996)

WASIAT RAJA-RAJA MELAYU

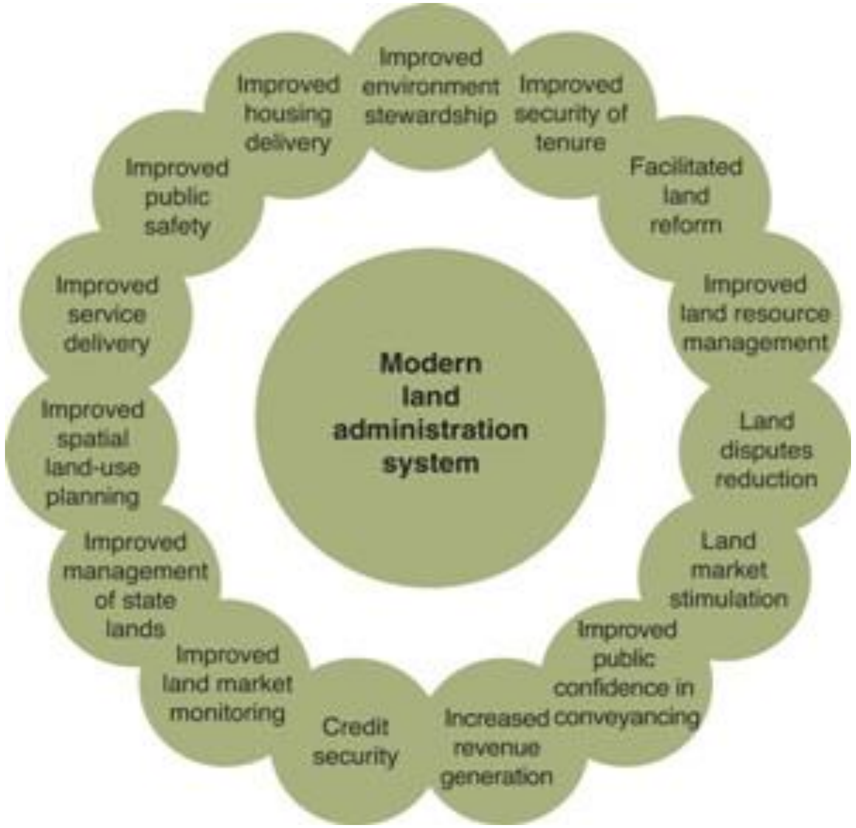
1) **Kami namakan dan kami panggil dia, bumi yang kamu pijak dan langit yang kamu junjung PERSEKUTUAN TANAH MELAYU (sekarang dikenali dengan nama Malaysia);**

2) **Kami isytiharkan dan kami simpan untuk kamu dan kami benarkan kamu isytihar dan simpan untuk anak cucu kamu, selain gunung-ganang, tasik dan hutan simpan, TANAH SIMPANAN MELAYU sehingga nisbah 50 peratus, selebihnya kamu rebutlah bersama-sama kaum lain;**

LAND MANAGEMENT

- The process of managing land resources in sustainable way
- The activities associated with the management of land as a resource from both an environmental and economic perspectives
- The process by which the resource of land are put into good effect – an integrated system solving land related problems

15 BENEFITS OF A GOOD LAS



INTER ALIA -

- security of tenure ,
- facilitate land reform,
- land disputes reduction,
- **public confidence in conveyancing**
- increased revenue,
- **credit security**,
- improved land use planning,
- improved service delivery,
- environmental stewardship.

Source: Adapted from UNECE 2005

http://www.ictinagriculture.org/ictinag/sourcebook/module-14-ict-land-administration-and-management

THE TORRENS SYSTEM

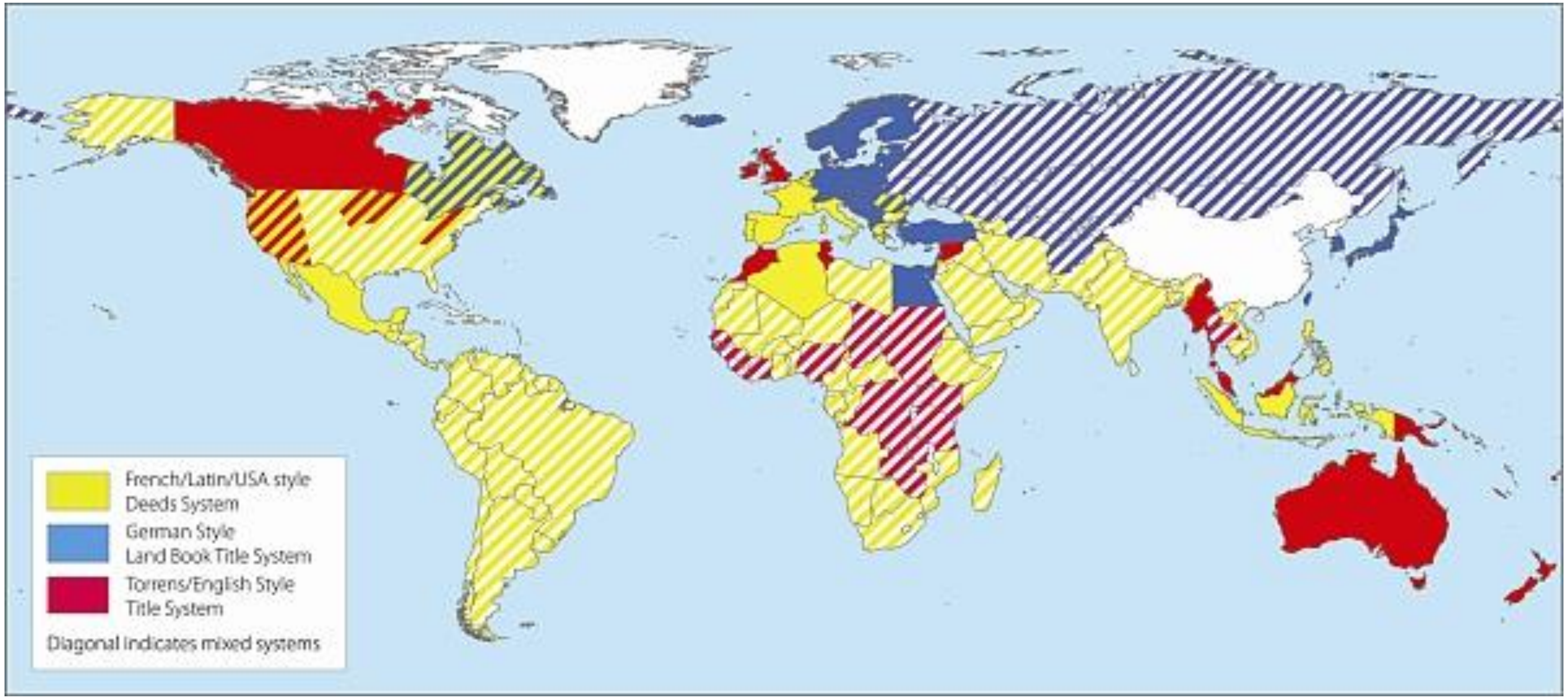
- IMPORTED FROM AUSTRALIA MORE THAN A CENTURY AGO – INDEFEASIBILITY BUT SUBJECT TO SPECULATION

- LOCAL TORRENS SYSTEM NOT EXCLUSIVE – COURTS RECOGNISE OTHER SOURCES

South Australia 1857
NSW 1863

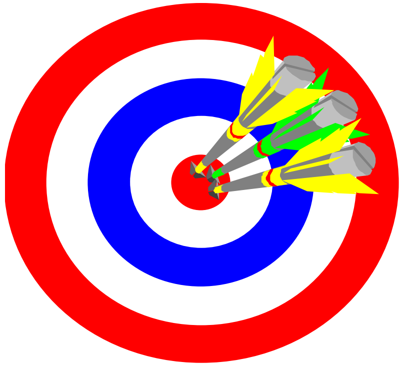
1890s – Selangor etc

- **TORRENS COUNTRIES – IN RED**



3 BASIC PRINCIPLES OF THE TORRENS SYSTEM

- ***Mirror principle –***
  - the register accurately and completely reflects the state of the title;
- ***Curtain principle –***
  - the register is the sole source of title information i.e. the curtain effect blocks out all former transactions so there is no need to go back beyond current record;
- ***Insurance principle / state guarantee –***
  - the State is responsible for the accuracy of the register and to provide compensation in the event of error.

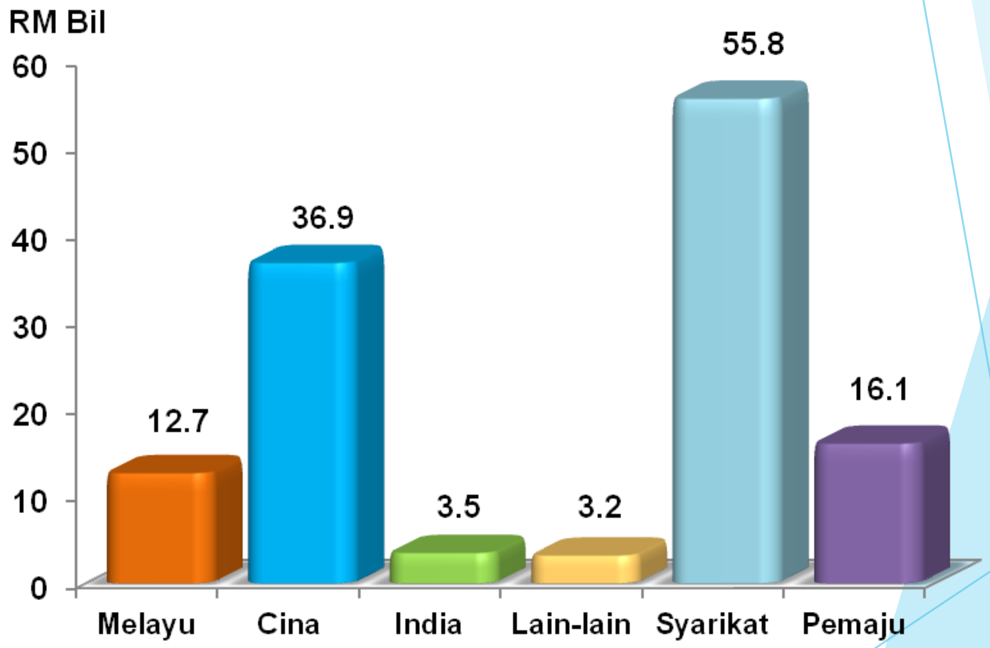


- ***<u>Q.</u> WHAT IS MISSING HERE ? RULES ON WAQF LAND***

SENARIO SEMASA

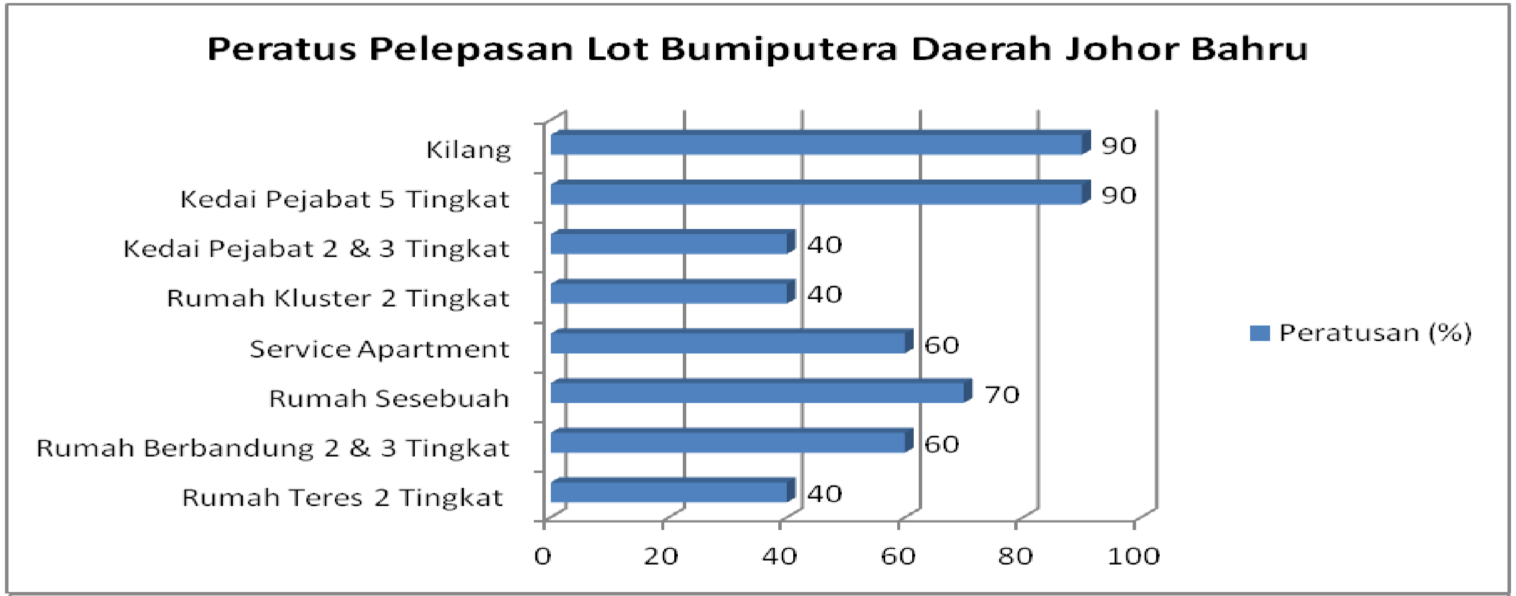
Aset
syarikat / bukan Islam
75%
Melayu-Islam-Bumiputera
18%

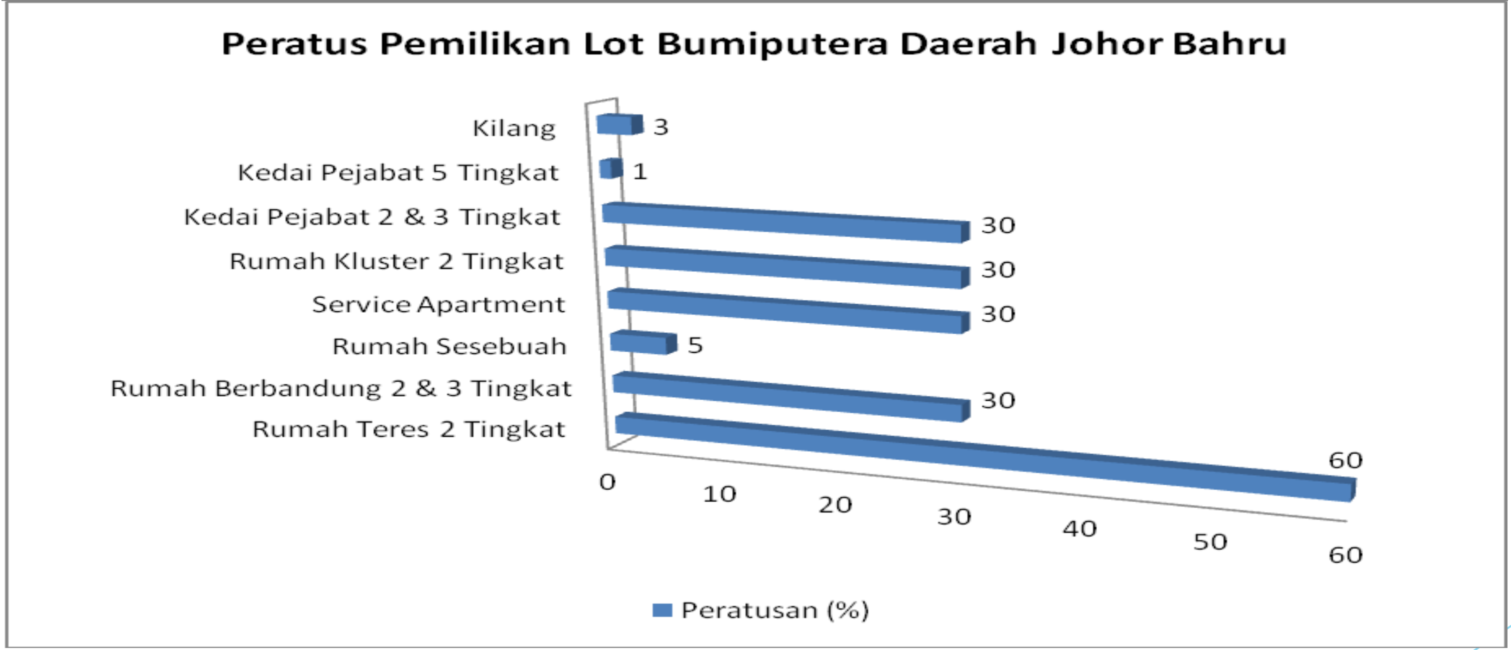
Sumber :
tan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, 2013



Agihan Pemilikan Harta Tanah
di Iskandar Malaysia 2013

SENARIO SEMASA





Sabtu, 17 Disember 2016 BH

MUKA SEPULUH

DARI KACA MATA

Profesor Dr Ismail Omar
Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan pensyarah di Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

"Peneroka Felda dengan bantuan kerajaan mengubah 'cara berfikir dan bertindak' dalam memajukan tanah yang diterokai"

"Begitu juga, tanah-tanah wakaf yang berselerak dengan saiz lot yang kecil boleh ditukar ganti menggunakan kaedah istibdal"

"Mungkin undang-undang berkaitan perkara ini perlu digubal, atau peraturan sedia ada dipinda, atau diharmonikan mengikut kesesuaian"

Perlu strategi bersepadu urus tanah

tarikan pembangunan tanah. Kita sedar timbul pelbagai halangan untuk memajukan tanah berkenaan. Maka, agensi berkaitan tanah (ABT), agensi berkaitan pertanian (ABP), agensi berkaitan rumah (ABR), agensi berkaitan wakaf (ABW) dan agensi lain yang berkaitan perlu mengambil daya usaha ke arah membebaskan tanah yang terpenjara dan seterusnya menambah nilai ekonomi tanah berkenaan dengan pendekatan sewajarnya.

Mengikut kesesuaian, nilai yang terkunci perlu dibuka dan ditambah baik terutama tanah yang terletak di lokasi utama dan strategik. Barangkali Majlis Tanah Negara (MTN) perlu melihat semula isu-isu berkaitan tanah secara lebih terbuka mengikut keperluan semasa. Sewajarnya, cara ber-

duk Tanah Wakaf, kita membentuk pula Pelan Induk Tanah Rizab Melayu, kemudian Pelan Induk Tanah Terbiar dan akhirnya Pelan Induk Keseluruhan Tanah Negara boleh diwujudkan. Kita perlu bekerjasama dan bergabung tenaga menubuhkan satu pasukan yang kuat demi satu matlamat menjadi juara.

Barangkali sudah tiba masanya kita memikirkan nilai ekonomi dan kelestarian sebenar bagi Tanah Rizab Melayu, tanah wakaf, tanah adat, tanah bekas lombong dan sebagainya. Mungkin undang-undang berkaitan perkara ini perlu digubal, atau peraturan yang sedia ada dipinda, atau diharmonikan mengikut kesesuaian. Agensi berkaitan khusus untuk tujuan itu dibentuk atau agensi sedia ada diubah suai.

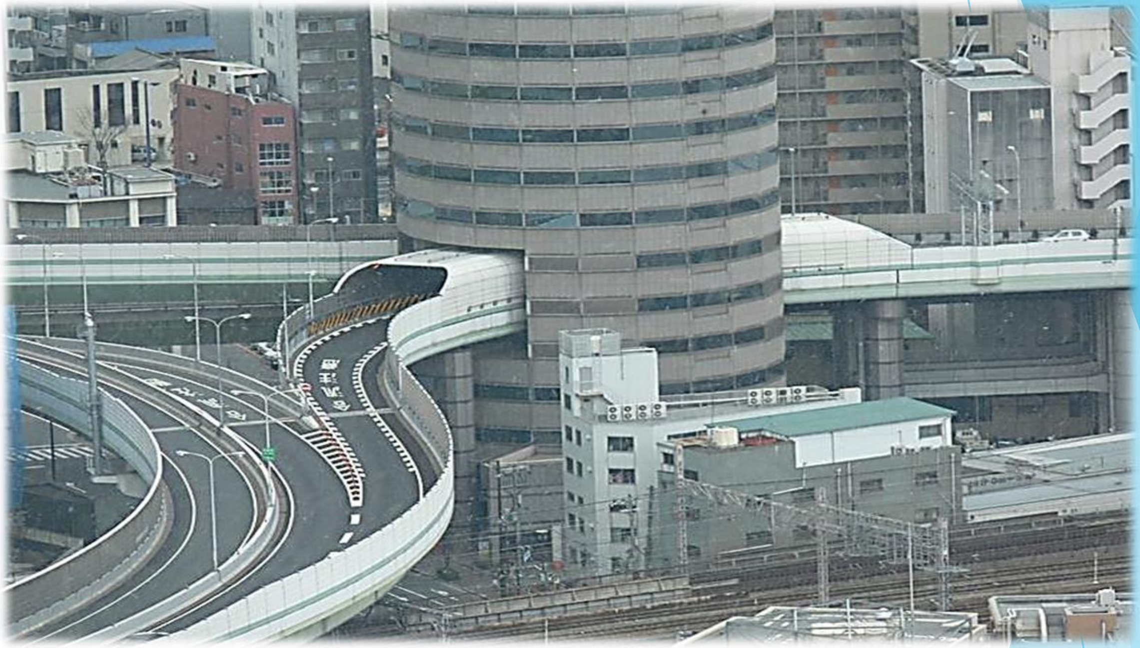
LAWATAN SINGKAT KE nre.gov.my

- **VISI**
  - Menerajui pengurusan sumber asli
  - Pemuliharaan alam sekitar secara lestari
- **MISI**
  - Penggembelengan secara optimum guna tenaga, teknologi terkini
  - Pembangunan sumber asli secara optimum
  - Kerjasama berkesan dengan semua peringkat sektor awam, swasta, antarabangsa

- **ISU & CABARAN**
  - Pencemaran alam sekitar
  - Mentaliti kelas ketiga dalam kesedaran awam
  - Sumber semulajadi yang terhad untuk generasi akan datang
  - Tahap penyampaian perkhidmatan tidak selaras dengan keperluan dan **eskpektasi** yang semakin meningkat
  - **Menyelaras** dan meringkaskan **perundangan** dan peraturan yang mengikat birokrasi.

SPATIUM – The New Trend in Need

THE STANDARD HOTEL – NEW YORK USA



THE GATE TOWER BUILDING OSAKA JAPAN

PRIVATE LEASE SCHEME (PLS)

- A Private Land Lease (PLS) is an alternative to traditional lease scheme under Section 221 National Land Code 1965 where allows registered landowner of freehold make land dealing or selling their leases of buildings for a certain period to leaseholder eg waqf land, customary and Malay Reservation Land (wherever suitable and feasible).
- Part 15A **consisting of Section** 240A to be amended to implement Schedule 17. National Land Code 1965

SPATIUM

- “spatium” is a layer of an airspace
- “airspace” is a space which is fulfilled by the atmosphere or water on the surface of the earth
- “adjoining airspace” is the airspace adjoining a spatium of the above, below or aside the spatium
- To utilize the space in a heavy density populated urban areas and reducing the cost of land acquisition for public development and to protect historical buildings or heritage monuments etc.
- **Proposed to amend Section 5 National Land code 1965 by inserting the definition of** “*air space*” after defining “*agriculture*”

MATLAMAT

PERTAMA
PERTUBUHAN PROFESIONAL TANAH MALAYSIA
LAND PROFESSIONALS SOCIETY OF MALAYSIA

Matlamat Pertubuhan adalah untuk menyediakan landasan memajukan bidang pentadbiran dan pembangunan tanah bagi melahirkan ahli pentadbiran dan pembangunan tanah Malaysia yang PROFESIONAL, CEKAP, BERINOVASI DAN BERDAYA SAING.

BIDANG KEPAKARAN / KEBITARAAN

- Semakan hakmilik / title search
- Pelelong harta tanah
- Konsultan pengambilan tanah
- Konsultan pembangunan tanah
- Pentadbir / Pegawai / Pengurus Wakaf
- Pengurus Bank / Pinjaman Harta Tanah
- Pegawai / konsultan Strata Title
- Eksekutif Tanah / Pengurus Tanah
- Pegawai Hasil / Cukai Tanah / Harta
- Pemegang Amanah Raya dsb
- Tanah wakaf/faraid/pusaka/wasiat dsb

Khamis, 1 Jun 2017 BH

→ MUKA SEPULUH

DARI KACA MATA

Profesor Dr Ismail Omar
Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan pensyarah di Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

"Berwakaf tunai begitu menarik dan mudah dijalankan. Boleh dibuat melalui potongan gaji bulanan (atau atas talian) dan tiada amaun yang tertentu. Hanya dengan beberapa ringgit kita boleh berwakaf"

"Oleh kerana sifat kekal hartanah juga, wakaf hartanah boleh dijadikan sebagai pelindung atau perisai atau tembok penahan kepada umat daripada penghakisan pemilikan hartanah (jual beli)"

"Kegiatan berwakaf tidak hanya tertumpu pada wakaf keagamaan semata-mata, malahan juga membudayakan wakaf dalam aspek kesihatan, hartanah komersial, pendidikan dan sebagainya"

Wakaf tunai, hartanah jana aset ummah

Penulis menghadiri seminar wakaf pengajian tinggi di Universiti Malaya, baru-baru ini. Tema seminar mengenai cara melestari pengajian tinggi melalui wakaf. Sesungguhnya, wujud banyak sumber (mauquf) untuk berwakaf. Sumber yang pelbagai ini menjadikan peluang dan ruang lingkup untuk berwakaf luas sebagai pilihan.

Bermula dengan wang tunai hinggalah hartanah yang bernilai jutaan ringgit. Antaranya termasuk wang tunai, rumah, makmal, universiti, emas permata, saham, buku, hartanah, ladang, jambatan, loji dan jentera, bekalan air, harta intelek dan pasar.

Mazhab Maliki mengeluarkan fatwa sekitar abad ke-15 yang membolehkan wakaf tunai dilakukan. Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan pula mengeluarkan fatwa pada 2007 membolehkan wakaf tunai dijalankan. Namun, wakaf tunai hendaklah dijadikan aset kekal apabila cukup syaratnya (mengikut pendapat jumhur ulama). Bagi wakaf tunai, pokok yang diwakafkan tidak boleh digunakan atau dilabur semula secara langsung, sebaliknya manfaatnya sahaja yang boleh diberikan kepada penerima wakaf (mauquf alaih).

Misalnya, wang tunai yang dikumpulkan sebagai wakaf tunai (dengan cukup rukun wakaf) tidak boleh terus diberi biasiswa kepada pelajar. Sebaliknya, wang tunai yang diwakafkan perlu dilabur atau dibeli harta kekal (seperti hartanah) dan disewakan. Hanya sewanya yang boleh diberikan sebagai biasiswa (setelah ditolak kos pengurusan). Jika perkara ini tidak dipenuhi, wang tunai yang dikumpulkan bukanlah wakaf tetapi hanyalah derma atau sumbangan biasa.

Wakaf tunai mudah dilaksana

Sesungguhnya, tidak semua orang mempunyai harta benda yang tinggi nilainya untuk diwakafkan. Lantaran orang miskin yang kurang berada juga boleh berwakaf melalui wakaf tunai. Berwakaf tunai begitu menarik dan mudah dijalankan. Boleh dibuat melalui potongan gaji bulanan (atau atas talian) dan tiada amaun yang tertentu.

Hanya dengan beberapa ringgit kita boleh berwakaf. Sekiranya semua umat Islam di negara kita berwakaf tunai RM10 seorang sebulan, bermakna kita dapat mengumpulkan RM195 juta sebulan (andaian 65 peratus penduduk daripada 30 juta populasi beragama Islam).

Hartanah sesuai jadi wakaf

Oleh kerana hartanah mempunyai sifat kekal dan mempunyai kepemilikan yang stabil, maka hartanah kekal dan sesuai dijadikan wakaf. Oleh kerana sifat kekal hartanah juga, wakaf hartanah boleh dijadikan sebagai pelindung atau perisai atau tembok penahan kepada umat daripada penghakisan pemilikan hartanah (jual beli). Buat masa ini, proses pemerkasaan ekonomi Bumiputera dilakukan memandangkan hanya kira-kira 18 peratus pemilikan hartanah dimiliki Bumiputera di negara kita.

Mauquf wakaf hartanah termasuklah sekolah, hospital, kubur, madrasah, surau, masjid, hospital, pasar raya, makmal, dewan kuliah, universiti, tempat rehat R&R, tempat rehat VIP di beberapa universiti dan sebagainya. Ada juga wakaf bagi mauquf yang menjadi kegunaan orang ramai seperti buku, al-Quran, harta intelek (IP), seni, artifak, peta, perkakasan elektrik yang dinamakan sebagai wakaf mustarak (sementara dan nilainya menyusut ikut masa).

Ada juga pandangan yang membolehkan individu mewakafkan diri dan masa yang ada sebagai wakaf da'i. Lantaran, kegiatan berwakaf tidak hanya tertumpu pada wakaf keagamaan semata-mata, malahan juga membudayakan wakaf dalam aspek kesihatan, hartanah komersial, pendidikan dan sebagainya.

Sekalipun wakaf hartanah mempunyai ciri-ciri pelaburan dalam jangka panjang, ia juga mempunyai isu yang menjadi kekangan dalam mengurus, mentadbir, melabur dan memajukannya. Antaranya, wujud faktor perundangan yang perlu diikuti sepenuhnya sebelum tanah terbiar wakaf boleh dimajukan. Di bawah Kanun Tanah Negara 1965, tanah mempunyai sekatan kepentingan yang perlu dipatuhi setiap pemiliknya.

Begitu juga dengan kaveat, lien, bebanan dan sebagainya. Antara perkara yang menjadi isu dalam wakaf hartanah termasuklah bahagian yang belum dipecah bahagi antara pemilik bersama. Masalah timbul apabila hanya beberapa orang pemilik yang ingin berwakaf dan yang lain tidak berhasrat untuk berbuat demikian. Lantaran, sebaik-baiknya, pecah bahagian terlebih dahulu supaya bahagian yang hendak diwakafkan boleh didaftarkan dengan jelas di sisi undang-undang.

Sekiranya, perkara ini sukar dilakukan, adalah lebih baik bahagian tanah berkenaan dijual terlebih dahulu dan wangnya dijadikan wakaf tunai untuk dibeli tanah yang lain dan dijadikan wakaf. Begitu juga dengan keadaan apabila tanah telah didaftarkan sebagai tanah wakaf (melalui wakaf irsod dan sebagainya) kemudian hendak dibina bangunan di atasnya menggunakan wakaf tunai atau wakaf saham (atau disebut juga wakaf kaki atau lantai apabila plot tanah dijual mengikut harga saham yang sepadan).

Bangunan yang dibina boleh dijadikan wakaf (boleh dipindah milik walaupun pemilikan hanya 99 tahun pajakan). Wakaf hartanah seperti ini telah dijalankan di Pulau Pinang dan Selangor dengan jayanya. Perkara ini telah dibolehkan menurut kesepakatan ulama melalui fatwa berkaitan.

Dengan kepelbagaian mauquf untuk berwakaf, semua orang boleh dan mampu berwakaf. Dengan berwakaf, terbentuklah perisai yang melindungi ummah daripada hakisan kepemilikan. Ibarat tsunami yang melanda, pokok bakau menjadi perisai yang melindungi kesan malapetaka berkenaan. Akhirnya, wakaf boleh digunakan untuk menjana ekonomi dan seterusnya melestarikan sosioekonomi ummah. Sesungguhnya, wakaf satu pelaburan abadi.

Cadangan Pemangku Raja Pahang, Tengku Abdullah Sultan Ahmad Shah untuk melaksanakan kaedah diyat dan pengampunan daripada waris mangsa adalah satu cadangan yang baik. Prinsip keadilan Islam seperti diyat sepatutnya diserap ke dalam Kanun Keseksaan dan Kanun Tatacara Jenayah, walaupun tanpa label dan jenama Islam. [illegible] **Felo Penyelidik (Undang-undang dan Perlembagaan), Pusat Kajian Fiqh Sains dan Teknologi (CFiRST) UTM, Muhammad Fathi Yusof**, esok.

Sidang redaksi

MENTAKRIF SEMULA WAKAF

Klasifikasi wakaf

- **Wakaf Ahli (Zurri)**
- **Wakaf Khairi**
- **Wakaf Irsod**

Wakaf Khas

Wakaf yang diwujudkan bagi maksud **khusus** mengikut hukum syarak

Wakaf Am

Wakaf yang diwujudkan bagi maksud **umum** mengikut hukum syarak

Risiko, ketakpastian dan nilai potensi pembangunan

Kegunaan:
keagamaan, kebajikan dan pendidikan

JENIS WAKAF

KONSEP WAKAF

DEFINISI WAKAF

ISTIBDAL LAND SWAP

Wakaf berasal daripada bahasa Arab *waqf*, iaitu nama terbitan (masdar) dari kata kerja waqafa ia mempunyai berbagai-bagai makna mengikut tujuan dan penggunaan ayat itu sendiri

Waqf bermaksud berhenti (السكن)

Waqf bermaksud menegah (المنع)

Waqf bermaksud menahan (الحبس)

Ulama fiqh sepakat mentakrifkan wakaf mengikut istilah bahasa dengan *al-habs* ertinya menahan, kerana *al-habs* itu lebih hampir kepada pengertian syarak.

"untuk orang lain, sebagai ekuiti atau benteng lestari"
"saiz kecil dan tak perlu segera"

Bermaksud menukar atau menggantikan aset wakaf yang tidak dapat memberi manfaat kepada umat Islam dengan aset baru yang lebih baik dari segi nilai atau manfaatnya menggunakan hasil jualan tersebut - mengikut fatwa dan peraturan

PERTAMA

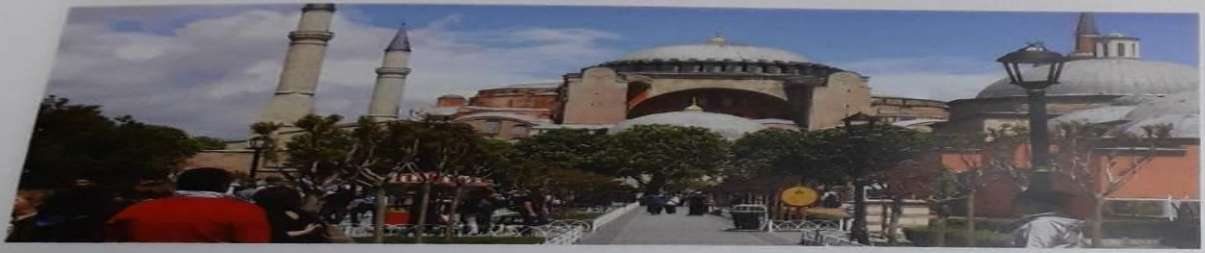
SEJARAH

- Pada abad ke 15, kerajaan Turki Uthmaniyyah telah dapat memperluaskan kekuasaan politik dan menggubal peraturan wakaf seperti peraturan pembukuan pelaksanaan wakaf mengenai pendaftaran wakaf, pensijilan wakaf, cara pengelolaan wakaf, keupayaan dalam mencapai tujuan wakaf dan mewujudkan lembaga wakaf dsb.
- Pada abad ke-19 di Algeria, penjajah Perancis menghancurkan institusi wakaf melalui kawalan undang-undang wakaf serta dakyah dan propoganda negatif. Abad ke-20, Inggeris memperkenalkan sistem kapitalis, reformasi tanah dsb. Mengubah Ottoman Land Code di Palestin dan mengganti dengan Absentee Land Law - ambilalih tanah wakaf yang mundur beri kepada Yahudi dsb.
- Di Malaysia, tiada peruntukan wakaf dalam National Land Code 1965 diperkenalkan Sistem Torrens. Usaha transformasi di Lebonan, Turki, Jordan, Sudan, Algeria dan Kuwait termasuk Malaysia
- Pada 2013 Endowmen Harvard Universiti mempunyai USD33 bilion, Cambridge Universiti Pound4,900 milion dan Universiti King Abdul Aziz USD20 bilion.

PERTAMA
PERTUBUHAN PROFESIONAL TANAH MALAYSIA
LAND PROFESSIONALS SOCIETY OF MALAYSIA

Oleh **Ismail Omar**

Wakaf
Sejahterakan Ummah



Amalan berwakaf telah dijadikan amalah demi kemaslahatan ummah.

WALAUPUN sekadar amalan sunat, wakaf mampu menyejahterakan ummah. Dari buaian hingga liang lahat, boleh dikatakan semua keperluan hidup dan mati seseorang Islam boleh dibantu dan disokong melalui amalan wakaf. Dalam Islam, terdapat berbagai-bagai sumber wakaf (*mauquf*), antaranya termasuklah wakaf hospital, harta tanah, kenderaan, tunai, saham, intan berlian, air bersih, sekolah, universiti dan tanah perkuburan.

Pertubuhan Nahdatul Ulamak mempunyai berbagai-bagai bentuk wakaf yang dimajukan di seluruh Indonesia.

Wakaf dikatakan bermula dengan pembinaan Masjid Nabawi di Madinah dan kemudiannya dengan wakaf telaga bagi membekalkan air semasa era penghijrahan Rasulullah SAW. Sejarah membuktikan bahawa pada abad ke-10 dan abad ke-11, Kerajaan Abbasiyyah mempelopori wakaf kesihatan melalui penubuhan hospital yang banyak ditemukan di merata jajahan takluk mereka. Sallahuddin al-Ayubi memulakan wakaf pendidikan pada abad ke-12 dan abad ke-13. Seterusnya, pada abad ke-14 dan abad ke-15, Kerajaan Uthmaniyyah mula mempelopori penubuhan banyak wakaf universiti di Turki. Kerajaan Fatimiyyah di Mesir pula terkenal dengan tali air yang membekalkan sumber air kepada rakyatnya pada abad ke-13 dan abad ke-14.

Sehubungan dengan itu, pertubuhan Muhammadiyyah pada tahun 1912 di Republik Indonesia memperlihatkan usaha mereka mengimarahkan amalan zakat sehingga mempunyai universiti wakaf, hospital wakaf, pasar raya wakaf, tempat rehat *VIP* di beberapa buah universiti, dan sebagainya.

Muhammadiyyah bukan sahaja menjalankan kegiatan berwakaf dengan memberikan tumpuan terhadap wakaf keagamaan semata-mata, malahan membudayakan wakaf dari aspek kesihatan, harta tanah komersial, perladangan, wang tunai, pendidikan, dan sebagainya. Begitu juga dengan Pertubuhan Nahdatul Ulamak yang mempunyai berbagai-bagai bentuk wakaf yang dimajukan di seluruh Indonesia.

Berdasarkan perkembangan tersebut, jelas sekali bahawa wakaf tidak hanya terhad kepada bentuk keagamaan seperti tanah perkuburan, madrasah dan masjid sahaja. Begitu juga dengan Universiti Gadjah Mada, di Yogyakarta, Indonesia, mempunyai kawasan perkuburan yang bersebelahan dengan sebuah makmal yang merupakan kuburan "keluarga besar" para profesor yang pernah mengajar di universiti berkenaan. Apabila meninggal dunia, mereka disemadikan di dalam kawasan kampus. Pemikir terkenal, Charles Darwin juga disemadikan di sebelah makmal tempat beliau pernah menjalankan penyelidikan dan mencetuskan penemuan sains.

Seorang Naib Canselor sebuah universiti awam baru-baru ini, mengemukakan pandangan untuk mengadakan kawasan perkuburan profesor di kawasan kampus tempat beliau mengajar. Malangnya, pandangan tersebut hilang begitu sahaja. Sudah menjadi amalan tradisional, kubur para imam akan ditempatkan di kawasan khas yang paling berdekatan dengan mimbar masjid mereka.

Sejarah dan budaya berwakaf di rantau ini sudah bermula serentak dengan bermulany

WAKAF MEMPERKASA PENDIDIKAN

ISMAIL OMAR

KEMUDAHAN belajar yang memuaskan adalah aset penting untuk menjamin kualiti akademik. Sebab itulah, Agensi Kelayakan Malaysia (MQA) memberi perhatian serius tentang perkara ini.

Sekiranya asrama pelajar jauh dari makmal pasti menyukarkan mereka memantau proses kajian pada waktu malam. Justeru, tidak hairanlah beberapa universiti terkenal di luar negara membina asrama berdekatan dengan makmal supaya kajian boleh dipantau sepanjang masa. Begitupun, pembinaan asrama di luar kampus juga memberi impak positif terutama dari segi penjanaan ekonomi masyarakat setempat.

Dalam konteks ini, sistem wakaf sekiranya dilaksanakan bagi menyediakan asrama pelajar sudah pasti dapat membantu mewujudkan persekitaran belajar yang kondusif untuk mereka.

Sistem sama juga boleh diperluaskan bukan sahaja berhubung harta intelek bahkan, wakaf buku, wakaf peralatan makmal untuk R&D, wakaf kolam renang, wakaf cafe, wakaf bilik kuliah dan sebagainya. Bagaimanapun, bentuk wakaf perlu mematuhi rukun-rukun yang disepakati ulama.

Wakaf pendidikan sebenarnya bermula pada era Sallehuddin Al-Ayubi sekitar 1171 hingga 1249 Masihi. Di Turki, Empayar Uthmaniyyah memulakan wakaf pengajian tinggi sekitar 1300 hingga 1924 Masihi. Wakaf bagi Universiti Fateh Sultan Mehmet pula ditubuhkan di Turki pada 1470.

Universiti Al-Azhar ditubuhkan pada 972 Masihi. Pada 2012 universiti ini menguruskan 62 fakulti dengan kos AS$20 juta (RM80 juta) setahun menggunakan wang sumbangan wakaf tanpa mengenakan sebarang yuran kepada pelajar.

Buat masa ini, di Turki terdapat kira-kira 70 universiti wakaf. Di Indonesia, Universiti Hamka salah satu universiti wakaf yang terkenal. Universiti Gadjah Mada di Jogjakarta juga dikatakan sebuah universiti wakaf yang bermula dari tapak yang dikurniakan Sultan Hamengkubuwono suatu masa dahulu.

UNIVERSITI Al-Azhar menguruskan 62 fakulti menggunakan wang sumbangan wakaf tanpa mengenakan sebarang yuran kepada pelajar. – AGENSI

Sebuah badan bukan kerajaan iaitu Muhammadiyyah telah mengeluarkan dana untuk 172 institusi pengajian tinggi di seluruh Indonesia. Nahdatul Ulama pula membiayai hampir 21,000 institusi pengajian di Indonesia. Di Bangladesh, Universiti Hamdani yang juga universiti wakaf telah mengeluarkan ribuan graduan.

Di negara kita, setelah 59 tahun merdeka, terdapat beberapa pihak menjalankan usaha menubuhkan universiti wakaf, namun, kejayaan sebenar masih belum menjelma.

Di Barat pula, endowmen bermula sejak lama dahulu. Sejarah menunjukkan bahawa kerusi endowmen untuk profesor dimulakan pemerintah Roman dengan melantik seorang ahli falsafah Stoic Marcus Aurelius pada 176 Masihi. Aurelius kemudiannya melantik pemegang kerusi bagi fahaman Plato, Aristotle dan sebagainya.

Universiti Oxford dan Cambridge melancarkan kerusi endowmen pada 1502. Pada 2014, Universiti Glasgow mempunyai 15 profesor ditaja melalui kerusi endowmen dalam pelbagai bidang kebitaraan. Antaranya profesor terkenal Isaac Newton dalam bidang matematik di Universiti Cambridge, England.

Kejayaan beberapa universiti tersohor memajukan endowmen/wakaf begitu mengujakan. Pada 2013, Universiti Cambridge mempunyai £4,900 juta dana untuk kegunaan pelajar dan pensyarahnya. Dikatakan sekiranya tiada peruntukan kewangan yang diterima dari Westminster, mereka masih mampu menampung kegiatan akademik selama beberapa tahun.

Begitu juga di Universiti Oxford yang mempunyai £3,772 juta pada 2013 berbanding Universiti Harvard di Amerika Syarikat yang mempunyai dana endowmen sebanyak AS$32.3 bilion dan Universiti Yale dengan dana AS$20.8 bilion.

Di Arab Saudi, Universiti Sains dan Teknologi Raja Abdullah mempunyai dana wakaf sebanyak AS$20 bilion manakala Universiti Al-Azhar di Mesir pula, ribuan pelajar dan tenaga pendakwah di seluruh dunia berjaya dikeluarkan menggunakan konsep dan amalan wakaf.

Sementara itu di Malaysia, beberapa universiti awam dan swasta telah mengorak langkah memajukan endowmen/wakaf pengajian tinggi mereka. Dana yang ada boleh digunakan apabila sumber kewangan berkurangan seperti sekarang. Namun perkara ini hendaklah dijalankan dengan cermat mengikut peruntukan penubuhannya dan selaras dengan kesesuaian hukum dan situasi semasa.

Dalam konteks di atas, penggunaan konsep dan amalan wakaf bagi meningkatkan keupayaan institusi pengajian tinggi di negara kita sudah menampakkan kejayaannya. Kebanyakan institusi pengajian tinggi sudah terlibat dengan wakaf atau endowmen sejak sekian lama. Baru-baru ini Kementerian Pendidikan Tinggi melancarkan geran penyelidikan wakaf pendidikan tinggi sebanyak RM3.9 juta yang melibatkan 50 pensyarah dari tujuh universiti awam. Perjuangan telah bermula!

Para penyelidik telah bertungkus-lumus menghasilkan karya-karya penulisan bertaraf dunia, menganjurkan pelbagai seminar, bengkel, makmal, diskusi di dalam dan di luar negara. Ramai pula yang menyelia tesis pelajar mereka di peringkat sarjana muda, sarjana dan kedoktoran. Mereka sanggup bersengkang mata demi memartabatkan wakaf. Apalah sangat imbuhan bagi keringat mereka dibandingkan dengan rakan-rakan pensyarah yang menjalankan kerja perundingan yang menghasilkan jutaan ringgit di luar sana.

Dalam bidang penyelidikan wakaf, dorongan untuk mendapatkan ganjaran pangkat juga jauh dari jangkauan berbanding bidang-bidang kebitaraan lain seperti teknologi nano, teknologi tanpa wayar, minyak dan gas dan sebagainya.

Kelihatan perubahan ketara apabila proses pendemokrasian pendidikan tinggi dijalankan pihak kerajaan – pendidikan pondok berubah menjadi universiti awam berteraskan Islam yang tumbuh segar mendukung aspirasi negara menuju sebuah pusat ilmuwan tersohor di rantau sebelah sini. Beberapa universiti terkemuka antarabangsa sudah bertapak dan membuka cawanngan di tanah air kita.

Sinaran sudah muncul. Janganlah perkara remeh-temeh diperbesarkan. Janganlah soal identiti atau penggunaan istilah endowmen atau wakaf dijadikan garis pemisah perjuangan ini. Sesungguhnya perjuangan memartabatkan wakaf baru bermula. Perjalanannya masih panjang.

PROF. DR. ISMAIL OMAR ialah profesor di Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia. Penulis juga ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan ketua penyelidik wakaf pengajian tinggi negara di bawah Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia.

SEMPENA HARI LANDSKAP NEGARA HARI INI

WAKAF KURANGKAN KOS SARA HIDUP

ISMAIL OMAR

CANTIKNYA budaya berwakaf apabila dijalankan dengan sempurna. Apabila melahirkan anak, tempatnya di hospital wakaf. Apabila besar, dididik di sekolah wakaf. Kemudian melanjutkan pelajaran di universiti wakaf. Untuk beribadah, ada masjid wakaf. Naik kenderaan awam yang diwakafkan. Boleh bekerja di pasar raya wakaf atau gedung-gedung perniagaan yang melibatkan wakaf. Ada bank wakaf. Apabila meninggal dunia kembali ke wakaf kuburan. Secara keseluruhan, kos sara hidup boleh dikurangkan.

Semasa berada di Universiti Nairobi, Kenya, penulis berpeluang menziarahi Masjid Jamia Nairobi. Yang membanggakan, masjid ini mempunyai dua restoran halal, dua hotel bajet dan sederetan kedai yang menjual pakaian serta sebuah akademi untuk melatih saudara baharu dalam pengajian al-Quran dan hadis. Alangkah baiknya, kalau masjid-masjid di negara kita mempunyai hotel, restoran, kedai dan sebagainya. Tentu sekali, kalau kena caranya, kos sara hidup boleh dikurangkan.

Sejarah menunjukkan Saidina Uthman telah membeli telaga yang menghasilkan air minuman untuk diwakafkan demi kebajikan rakyat ketika itu. Di Turki, sejak bertahun-tahun dahulu, saluran air yang besar dibina menggunakan sumber wakaf bagi menyalurkan air bersih kepada rakyat. Alangkah baiknya, kalau bekalan air bersih dapat disalurkan melalui syarikat-syarikat air di negara kita menggunakan konsep dan amalan wakaf bekalan air. Loji dan jentera yang digunakan boleh diwakafkan. Sudah tentu manfaatnya akan mengurangkan beban kos sara hidup rakyat.

HOTEL Ancasa Express atau nama baharunya Ar-Raudhah Suites & Hotel di Jalan Kampung Kolam, Georgetown adalah antara hotel wakaf yang terdapat di negara ini. – GAMBAR HIASAN/UTUSAN

Di Indonesia, pelajar perubatan lepasan Universiti Muhamadiyyah akan berkhidmat semula kepada Rumah Sakit Islam Muhammadiyyah bagi memberi perkhidmatan kepada rakyat. Klinik Wakaf An-Nur yang beroperasi di seluruh negara ini pula hanya mengenakan caj perkhidmatan serendah RM50. Di Johor, pusat hemodialisis memberi perkhidmatan kesihatan yang mudah dan murah. Di Selangor, klinik wakaf bergerak disediakan dengan kos RM60,000 setahun.

Dengan penggunaan sumber wakaf untuk menjana pendidikan, pergantungan bajet daripada kerajaan dapat dikurangkan. Di Turki sahaja ada kira-kira 70 universiti wakaf. Di Indonesia ada kira-kira 12 universiti wakaf. Di Bangladesh, Yayasan Hamdard telah menubuhkan Universiti Hamdard dan Kolej Perubatan Unani yang menyediakan pendidikan, penginapan dan keperluan pelajar-pelajar miskin. Begitu juga dengan asrama pelajar yang banyak dibina di Jordan, Mesir. Di Kedah, Asrama Anak Yatim Darul Aitam Wal Masakin dibina di atas tanah wakaf dengan harga RM2.08 juta. Justeru, saranan pihak Kementerian Pendidikan Tinggi supaya unit wakaf ditubuhkan di setiap universiti awam kena pada masanya.

Di Kedah, kita ada wakaf sawah manakala di Johor pula, ladang wakaf kelapa sawit telah dilaksanakan di Mersing. Di Pahang wakaf ladang memberi pulangan kira-kira RM6 juta setahun. Selain hasilnya yang lumayan, wakaf tanaman juga menjana ekonomi dan mengurangkan kos hidup rakyat.

Setakat ini terdapat beberapa hotel wakaf di negara ini. Hotel-hotel wakaf ini beroperasi di Taiping, Negeri Sembilan, Melaka, Terengganu, Pulau Pinang (Hotel Ancasa Express) dan Pahang (Hotel MS Garden, Hotel Darul Makmur dan Darul Makmur Lodge). Caj penginapan bagi hotel-hotel wakaf ini boleh dikurangkan sesuai dengan konsep dan amalan wakaf. Dengan bersedekah, rezeki melimpah-ruah, nilai bertambah dan barakah.

Kebanyakan masjid di negara kita mempunyai saiz tanah yang agak luas. Begitu juga dengan kuburan. Namun, hanya sebahagian sahaja digunakan. Untuk penggunaan tanah yang optimum, disarankan supaya tanaman kontan diusahakan di kawasan yang belum digunakan. Begitu juga dengan ruang yang boleh diletakkan panel solar bagi menjana elektrik. Kemudian, penyaluran ke masjid boleh dilakukan. Hasilnya, bekalan elektrik bagi penggunaan masjid disediakan secara percuma. Lagipun, melalui wakaf alat-alatan, modal tidak diperlukan apabila ada yang mewakafkannya.

Begitu juga sekiranya kawasan rawat dan rehat (R&R) di sepanjang lebuh raya di negara kita dijadikan wakaf, tiada bayaran yang dikenakan. Keadaan ini samalah seperti konsep dan amalan *Caravan Saray* di Turki yang wujud sekitar kurun ke-13 tanpa dikenakan bayaran malahan rawatan kesihatan dan makanan disediakan kepada musafir.

Pembinaan rumah mampu milik di atas tanah wakaf telah dijalankan secara perkongsian antara agensi berkaitan wakaf (ABW) dan pihak pemaju swasta seperti di Pulau Pinang, Kedah, Selangor dan Perak. Di Singapura, tanah wakaf dimajukan dengan menerbitkan sukuk untuk membangunkan hartanah perdagangan. Projek kompleks perdagangan tiga tingkat dan sebuah masjid serta 107 unit pangsapuri serta bangunan pejabat enam tingkat telah berjaya dibina di Bencoolen Street.

Jelaslah, apabila wakaf menjadi sumber bagi menyediakan kemudahan awam, kos pembangunan kerajaan menjadi rendah. Rakyat pula menikmatinya dengan bayaran rendah. Bak ranting tempat berpaut, sesungguhnya wakaf mensejahterakan rakyat.

PROFESOR DR. ISMAIL OMAR
ialah Felo Penyelidik di Institut Kajian Transformasi Sosial dan Pembangunan Wilayah di Universiti Tun Hussein Onn Malaysia (UTHM).

ISU WAKAF – PELAN INDUK TRANSFORMASI HARTA TANAH WAKAF

ISU PERUNDANGAN

I. Status pegangan pajak atau kekal serta hak milik
II. Syarat dan sekatan kepentingan di bawah KTN 1965
III. Masalah pemilikan
IV. Pemilikan tanah wakaf yang diwartakan tanpa didaftar atas nama MAIN
V. Bayaran-bayaran caj, premium, denda dan lain-lain
VI. Pemilikan tanah wakaf dengan bahagian tidak pecah bahagi
VII. Pertindihan kuasa MAIN

ISU PERANCANGAN

I. Aspek perancangan bagi rancangan pemajuan
II. Penglibatan MAIN dalam rancangan pemajuan
III. Perancangan kegunaan tanah wakaf
IV. Keperluan kajian kemungkinan dan kebolehlaksanaan

ISU PENGURUSAN & PENTADBIRAN

i. Pendaftaran harta tanah wakaf
ii. Kos pemegangan
iii. Kakitangan dan bidang tugas yang pelbagai
iv. Rekod kurang dikemaskini
v. Kekangan dana untuk operasi

ISU EKONOMI

I. Kekangan sumber pembiayaan
II. Sewa dan tunggakan sewa/pajakan

ISU FIZIKAL TANAH

I. Lokasi
II. Topografi
III. Saiz lot
IV. Pencerobohan
V. Perubahan saiz
VI. Ketersediaan tanah bagi pembangunan

Tanah Wakaf dan KTN 1965

- Peruntukan di bawah Enakmen Wakaf dan berkaitan melebihi kuasa KTN 1965
- Oleh kerana tiada peruntukan wakaf secara khusus di bawah KTN banyak tanah wakaf didaaftar atas nama pewakif atau orang lain atau pemegang amanah tunggal
- Seksyen 416c membenarkan pendafaran tanah wakaf di bawah KTN iaitu badan atau orang boleh memohon Peletakhakan Berkanun /Statutory Vesting menurut Pekeliling JKPTG No 8/1999

Jadual 6.2: Ringkasan maklumat data harta tanah wakaf

PERKARA	JUMLAH KESELURUHAN			JUMLAH BESAR KESELURUHAN (*tidak termasuk negeri Johor*)
	AM	KHAS	LAIN-LAIN	
Jumlah Lot	1,787	5,861	754	**8,402**
Luas Keseluruhan (Hektar)	1,554.01	8,190.16	882.27	**10,626.44**
Bil. Lot Tanah Berpotensi	23	37	22	**82**
Luas Tanah Wakaf Berpotensi (Hektar)	62.99	103.66	17.70	**184.35**

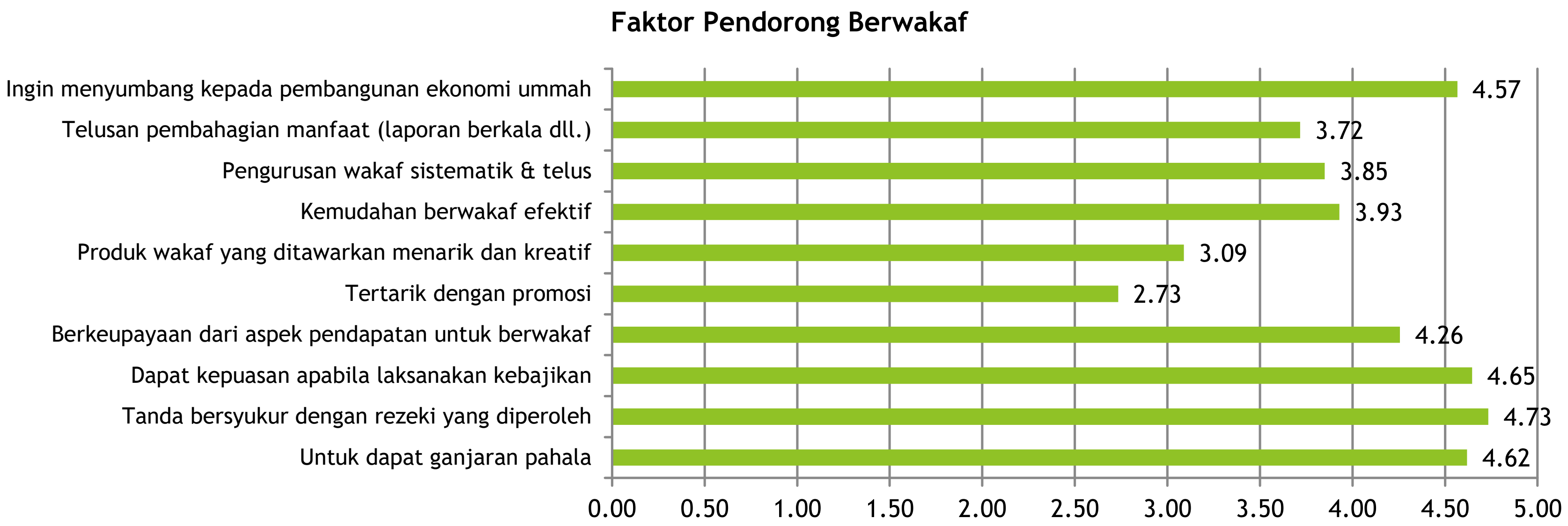
Jadual 6.2: Ringkasan maklumat data harta tanah wakaf

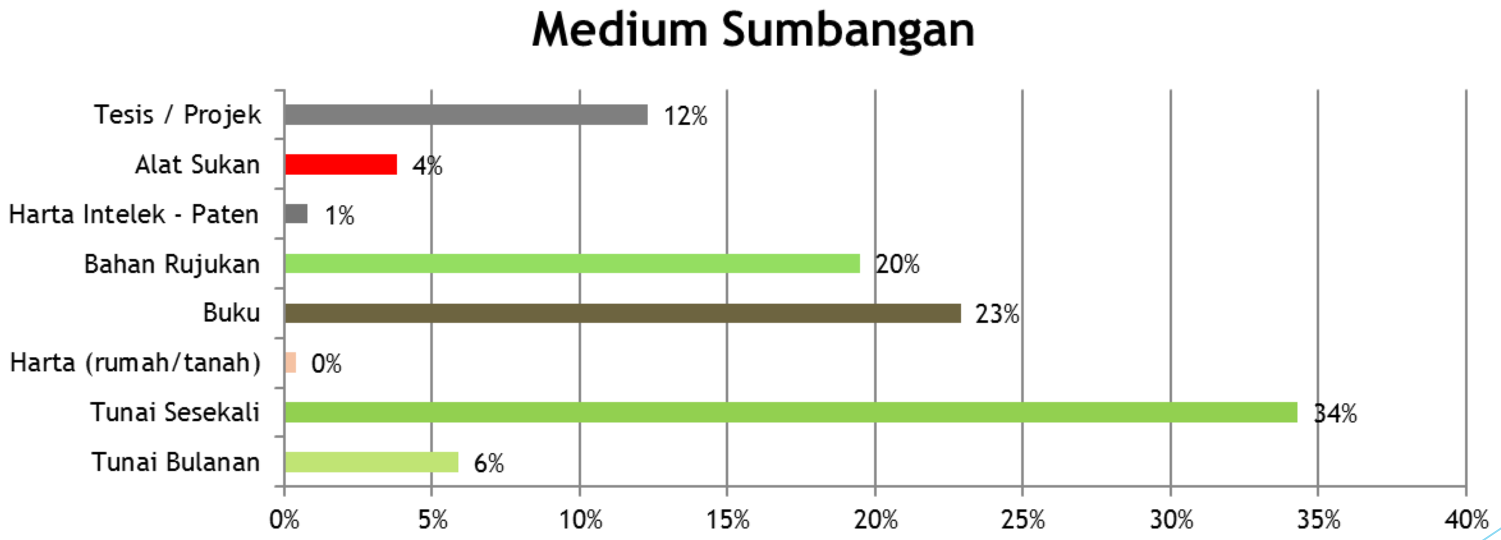
PERKARA	JUMLAH KESELURUHAN			JUMLAH BESAR KESELURUHAN (*tidak termasuk negeri Johor)*
	AM	KHAS	LAIN-LAIN	
Jumlah Lot	1,787	5,861	754	**8,402**
Luas Keseluruhan (Hektar)	1,554.01	8,190.16	882.27	**10,626.44**
Bil. Lot Tanah Berpotensi	23	37	22	**82**
Luas Tanah Wakaf Berpotensi (Hektar)	62.99	103.66	17.70	**184.35**

Table 3.2 : Respondents' Opinions

No.	Agency	Respondent	Land Supply Constraints
1.	Religious Council and Malay Customary of Kelantan	R1	No documentation of waqf lands, physical characters such as irregular shape and uneconomic size. Almost 75% are less than 1 ac. Inadequate no of staff for waqf. Almost 75% are special category of waqf land.
		R2	Trespassing and illegal use of waqf lands. Physical characteristics and flooding due to improper irrigation system. No or inadequate accessibility. Inadequate development funding.
		R3	Inadequate formal rules on waqf land that allows tresspassing, illegal settlements and lack of enforcement of revenue and rental collection of waqf lands. Unfortunately, tax has to be paid. Problem with undivided shares of multiple ownership.

No.	Agency	Respondent	Land Supply Constraints
2.	Kota Bharu Munacipality	R4	Unparallel and uncompromise planning between Religuous Council and Town and Country Planning. There is no special zoning for waqf land but it is a reservation land only.
3.	Land Office of Kota Bharu (PTJKB)	R5	Problem with tenure of land – leasehold interests. Waqf land acquired should be disposed and not reserved and istibdal is a better way out. Problems with subdivision and partition of waqf land due to co-proprietorship or multiple ownership.


Faktor Pendorong Berwakaf
Ingin menyumbang kepada pembangunan ekonomi ummah
Telusan pembahagian manfaat (laporan berkala dll.)
Pengurusan wakaf sistematik & telus
Kemudahan berwakaf efektif
Produk wakaf yang ditawarkan menarik dan kreatif
Tertarik dengan promosi
Berkeupayaan dari aspek pendapatan untuk berwakaf
Dapat kepuasan apabila laksanakan kebajikan
Tanda bersyukur dengan rezeki yang diperoleh
Untuk dapat ganjaran pahala
4.57
3.72
3.85
3.93
3.09
2.73
4.26
4.65
4.73
4.62
0.00
0.50
1.00
1.50
2.00
2.50
3.00
3.50
4.00
4.50
5.00


Medium Sumbangan
Tesis / Projek
Alat Sukan
Harta Intelek - Paten
Bahan Rujukan
Buku
Harta (rumah/tanah)
Tunai Sesekali
Tunai Bulanan
12%
4%
1%
20%
23%
0%
34%
6%
0%
5%
10%
15%
20%
25%
30%
35%
40%

Sabtu, 24 Februari 2018 BH

MUKA SEPULUH

DARI KACA MATA

Prof Dr Ismail Omar
Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan pensyarah kanan Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

"Sejarah membuktikan pada abad ke-10 dan ke-11, kerajaan Abbasiyah mempelopori wakaf kesihatan melalui penubuhan hospital di merata jajahan takluknya"

"Keadaan ini boleh menimbulkan keraguan dan ketidaktentuan apabila hartanah wakaf di sesebuah negeri ditadbir Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) di negeri lain"

"Satu pendekatan yang boleh dicontohi ialah dengan merujuk sistem pentadbiran tanah sebagai kayu ukur. Pentadbiran tanah juga seperti wakaf, juga satu jadual nege[ri] yang tertakluk di bawah Jadual 9 Perlembagaan Persekutuan"

Gubal akta tadbir urus tanah wakaf

Kerangka tadbir urus dan undang-undang ialah teras yang menunjangi sebuah masyarakat.

san dan aktiviti kehidupan yang mesti dipatuhi serta didukungi bersama.

sistem pendaftaran, pentadbiran dan pengurusan harta wakaf yang boleh dikatakan memuaskan ketika itu. Penggubalan Akta Wakaf India pada 1408 pula menimbulkan banyak kesedaran berwakaf dalam kalangan masyarakat Islam di India sejak itu.

Di Indonesia, Undang-Undang No 41 berkaitan wakaf diperkenal pada 2004 dan dikuatkuasakan pada 2006. Namun, penguatkuasaan dan amalannya agak perlahan dan boleh dikatakan baharu sahaja bermula. Undang-Undang No 41 berkaitan wakaf memperkenalkan Badan Wakaf Indonesia sebagai nazir wakaf nasional.

Dalam kata lain, perkembangan pesat institusi wakaf ditunjangi sepenuhnya dengan peraturan bertulis berkaitan wakaf. Sudah tentu peraturan atau perundangan wakaf memandu, memacu dan menyatu fikrah umat mengenai wakaf dahulu, sekarang dan selama-lamanya.

Merujuk perundangan wakaf di negara kita, hanya beberapa ne-

pendekatan yang boleh dicont[ohi] ialah dengan merujuk sistem pentadbiran tanah sebagai ka[yu] ukur. Pentadbiran tanah juga [se]perti wakaf, juga satu jadual [ne]geri yang tertakluk di bawah [Ja]dual 9 Perlembagaan Perseku[tu]an.

Pada peringkat kebangsaan[,] Kanun Tanah Negara yang d[igu]bal dan dilaksanakan mulai [...] untuk maksud keseragaman[. Ke]mudian ada Majlis Tanah N[egara] yang dipengerusikan Timba[lan] Perdana Menteri.

Semua ahlinya ialah Men[teri Be]sar atau Ketua Menteri d[i setiap] negeri. Amalan ini sudah [...]kan dengan jayanya sejak [negara] mencapai kemerdekaan. [Sudah] tentu ia boleh dicontohi.

Wakaf bernilai tinggi

Di negara kita, didapati [...]kan hartanah wakaf ber[nilai] tinggi diperoleh daripad[a wa]kaf yang diwakafkan sej[a]k [se]kian lama. Menara Imar[...] Kuala Lumpur yang dibi[na ...]

ARAH MASA HADAPAN PEMBANGUNAN TANAH WAKAF

1

- Sumber daya
- Ekonomi Kapitalis

2

- Sosio-ekonomi Islam
- Budaya Wakaf – PENTADBIRAN DAN PEMBANGUNAN TANAH WAKAF

3

KEFAHAMAN, KEMAHIRAN DAN EJEN PEMBANGUNAN TANAH WAKAF UNTUK KEMAJUAN UMMAH

KESIMPULAN

- Islam adalah SATU INSTITUSI bagi membasmi kemiskinan
- EKONOMI ISLAM sebagai satu senjata ampuh
- WAKAF instrumen penjana sosio-ekonomi – PENTADBIRAN TANAH
- Arah masa hadapan – kemahiran dan profesionalisme MEMAJUKAN TANAH WAKAF MELALUI SISTEM PENTADBIRAN TANAH YANG CEKAP DAN SISTEMATIK

TERIMA KASIH

THE ROAD AHEAD IS ALWAYS UNDER CONSTRUCTION – BUT YOU CAN'T DO IT ALONE SO BE COOPERATIVE

omarismail791@gmail.com

lamantanah.blogspot.com

017-388 1920