

MENGAJI PENDEKATAN-PENDEKATAN YANG DIGUNAKAN DALAM  
PEMBANGUNAN HARTANAH WAKAF.  
KAJIAN KES: DAERAH SENTRAL JOHOR BAHRU.

SUHANA BINTI YAHAYA

Projek Sarjana Muda ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL, 2001

## ABSTRAK

Harta dalam pandangan Islam adalah bercirikan produktif dan ia sentiasa berkembang demi kepentingan manusia dan kesejahteraan ummah. Salah satu harta yang terpenting dalam Islam adalah harta wakaf yang merupakan satu sumber kewangan Islam yang bermula dari zaman Rasulullah s.a.w. Sumber wakaf yang terpenting ialah hartanah yang mempunyai ciri-ciri istimewa sebagai satu sumber pelaburan bagi tujuan pembangunan, sewaan dan pajakan. Di Malaysia secara amnya harta wakaf ditadbir oleh Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) yang juga dipertanggungjawabkan untuk mentadbir Institusi Baitul-Mal, khairat kematian dan zakat. Jika disentuh dari sudut perancangan masa kini, khususnya dalam konteks bandar, hartanah wakaf ini agak tercicir dari arus pembangunan. Penyediaan Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan yang menggariskan dasar-dasar dan strategi pembangunan tanah, sama sekali tidak mengambilkira hartanah wakaf dalam penyediaan rancangan pembangunan tersebut. Sedangkan hartanah wakaf itu adalah satu elemen penting yang mengisi ruang spatial sesebuah bandar. Walaupun hartanah wakaf itu mempunyai sekatan-sekatan tertentu yang menjadi penghalang kepada pembangunannya, ini tidak bermakna ia akan terus dibiarkan dengan status pembangunannya yang lama sedangkan pembangunan di sekitarnya telah mengalami perubahan. Maka kajian terhadap pendekatan ini dibuat, untuk memastikan ianya boleh dilaksanakan berdasarkan kepada pendapat Ulama' dan Mazhab tertentu. Analisis kajian mendapati pendekatan secara Istibdal, Pajakan dan usahasama boleh digunakan bergantung kepada keadaan dan syarat tertentu dan pendekatan-pendekatan ini banyak memberi faedah kepada pembangunan hartanah wakaf. Ini jelas terbukti melalui cadangan penerapan yang dibuat ke atas hartanah wakaf pusat bandar. Dengan adanya penerapan kaedah dan pendekatan yang boleh diterapkan dalam pembangunan hartanah wakaf di kawasan bandar, maka ia sedikit sebanyak dapat membantu pelbagai pihak dalam usaha merancang dan membangunkan hartanah wakaf agar tidak ketinggalan dari arus pembangunan masa kini.

## ABSTRACT

Property in the view of Islam is based on productivity and it always expands for the sake of humankind and the prosperity of the society. One of the most important properties in Islam is the *waqf* property, which is one of the financial resources, which began during the era of the Prophet Muhammad s.a.w. The most important *waqf* resource is the land property, which has special characteristics as a source of investment for property development, rental and leasing. Generally, in Malaysia, the *waqf* properties are administered by the State's Islamic Council, which is also responsible in administering the Baitul-Mal Institution, death coverage funds (*khairat kematian*) and Islamic tithes (*zakat*). Viewed from current planning perspective especially in the urban context, the *waqf* land has been quite neglected. The preparation of Structure Plan and Local Plan which outline the basis and strategy for land development do not include *waqf* lands at all despite the fact that *waqf* lands are important elements as parts of the city's spatial area. Even though *waqf* lands have certain restrictions, which could be the barriers of their development, this does not mean that those areas should be neglected while the other areas around there are developing rapidly. Therefore, approach of this research will be done to ensure that it can be implemented according to opinions from certain *Ulama'* and *Mazhab*. From the analysis, the *Istibdal*, leasing and joint-venture approach can be used according to the particular condition and restriction. All these approaches give more benefit to the development of *waqf* land. It can be proven by the implementation of the proposed *waqf* land in the city centre. The implementation of these approaches will aid various authorities in planning and developing *waqf* lands, so that these lands are not forgotten from the current development.