

การบริหารที่ดินวะกัฟในเขตกรุงเทพมหานครให้เกิดประโยชน์สูงสุด The Management of Waqf Lands to Achieve Highest and Best Use: Case Study of Waqf Lands in Bangkok Metropolitan Area

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล์ และ นดา ศรีสะอาด
Sukulpat Khumpaisal and Nada Srisaard

สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Innovative Real Estate Program, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

*ติดต่อผู้เขียน sukulpat@hotmail.com

ส่งบทความ 25 กันยายน 2561 ■ แก้ไข 24 ธันวาคม 2561 ■ ตอรับ 2 มกราคม 2562 ■ เผยแพร่ 23 กรกฎาคม 2562

บทคัดย่อ

การวะกัฟที่ดินเป็นการบริจาคที่ดินที่ผู้รับบริจาคได้รับประโยชน์ในผลผลิตหรือรายได้จากที่ดินนั้น โดยคงไว้ซึ่งสภาพดั้งเดิมของที่ดิน โดยที่ดินเป็นทรัพย์สินถาวรที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต เมื่อการวะกัฟมีผลบังคับใช้ ที่ดินวะกัฟถือว่าไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของซื้อขายไม่ได้ และต้องบริหารให้เกิดประโยชน์ตามความประสงค์ของผู้วะกัฟ ปัจจุบันองค์กรมัสยิดในกรุงเทพมหานครมีที่ดินวะกัฟจำนวนมากที่มีศักยภาพสูงแต่ยังไม่ถูกพัฒนา เนื่องจากปัญหาสำคัญบนที่ดินวะกัฟหลายประการ เช่น กรรมสิทธิ์ครอบครองไม่ชัดเจน การขาดความรู้ในการลงทุน เป็นต้น การวิจัยเชิงคุณภาพนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ ปัญหาที่มีต่อการบริหารจัดการที่ดินวะกัฟ และเสนอแนะแนวทางการบริหารที่ดินวะกัฟให้เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารที่ดินวะกัฟขององค์กรมัสยิดในพื้นที่เขตบางกอกปิ เขตสวนหลวง และเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร จำนวน 7 แห่ง จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา

ผลการวิจัยพบว่า ที่ดินวะกัฟสามารถใช้ประโยชน์ได้ 2 กรณี คือ การใช้ประโยชน์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่มัสยิด อาทิ การใช้ประโยชน์ทางศาสนาหรือการศึกษาศาสนาอิสลาม การใช้ประโยชน์ในทางสังคม เป็นต้น และการใช้ประโยชน์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่มัสยิด อาทิ การให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจ การให้หน่วยงานราชการเช่า การก่อสร้างอพาร์ทเมนท์ที่อยู่อาศัย การให้บริการพื้นที่จอดรถ การทำศูนย์อาหารฮาลาลหรือตลาดชุมชน เป็นต้น ปัญหาหลักของการบริหารที่ดินวะกัฟ คือ ขาดองค์ความรู้ด้านการบริหารที่ดิน การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บทบัญญัติศาสนาอิสลาม กฎหมายที่ดินไทย และแหล่งเงินทุน รวมถึงปัญหาอื่น เช่น ศักยภาพที่ดิน การครอบครองที่ดินวะกัฟ การประพุดติผิดบทบัญญัติศาสนาของผู้เช่าที่ดินวะกัฟ เป็นต้น ผู้บริหารหรือคณะกรรมการองค์กรมัสยิดควรกำหนดแนวทางในการพัฒนาและการบริหารที่ดินวะกัฟ โดยผสมผสานความรู้ทางบทบัญญัติอิสลาม แนวทางการลงทุนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินวะกัฟ

คำสำคัญ: การวะกัฟ, การบริหารที่ดินวะกัฟ, การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด, การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินวะกัฟ

Abstract

Waqf Land is a donation of land that maintaining the original status of the properties and get use of its products or incomes from that properties. Land is the asset that tangible and generating income to the owners. In the case that Waqf status is mentioned, that land is regarded as no owner, could not be traded, and need to be developed in order to use according to the willingness of the donor. In the present time, the mosques' organization in Bangkok currently gathering lots of Waqf lands, those plots have high potentials, but yet developed, which cause problems such as uncertain ownership, lack of investment knowledge. This research aims to study the critical issues in developing the Waqf lands and to recommend the land management plan that suit with the highest and best use concept by employing the semi-structured interviews with 7 Mosques management officers of the case studies.

The results point that the critical issue of managing Waqf lands is a lack of integration between the related knowledge, which are land management, real estate development concepts, Islamic doctrines, Thailand's land legislation, and sources of development funds. Moreover, there are related problems to the development of Waqf lands, such as some lands lacks of development potentials, misunderstanding of ownership, using the land in the non-Islamic norms. The Waqf managers or the Islamic Mosque Committee shall determine the Waqf lands management regulations along with an integration of Islamic regulations, investment analysis, and highest and best use concept in developing the upcoming projects on their Waqf Lands.

Keywords: Waqf, Waqf land management, Highest and Best Use (HBU), project feasibility study on Waqf lands

■ บทนำ

การระงับทรัพย์ เป็นการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ผู้รับบริจาคได้รับประโยชน์จากผลผลิตหรือรายได้ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินนั้น โดยที่ทรัพย์สินนั้นยังคงสภาพดั้งเดิม เป็นการสร้างความใกล้ชิดกับอัลลอฮ์ แม้ผู้ระงับได้เสียชีวิตไปแล้ว แต่เขาจะได้รับผลบุญอย่างต่อเนื่องตราบเท่าที่ทรัพย์สินระงับได้ถูกใช้ประโยชน์ ทั้งนี้หากการระงับมีผลบังคับใช้แล้ว ทรัพย์สินระงับนั้นถือว่าไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของ ซื้อขายไม่ได้ และจำเป็นต้องบริหารให้เกิดประโยชน์ตามความประสงค์ของผู้ระงับ

กระบวนการระงับส่วนใหญ่กระทำด้วยวาจา ปราศจากเอกสารลายลักษณ์อักษร (Sitisan & Salleh, 2009) จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาความไม่ชัดเจนในกรรมสิทธิ์บนที่ดินระงับ หากไม่มีการโอนที่ดินระงับให้แก่องค์กรมัสยิด ซึ่งทายาทผู้ระงับอาจเรียกร้องที่ดินกลับคืนไปได้เพราะถือเป็นมรดกในทางกฎหมาย ส่วนผู้รับระงับหรือผู้ที่มีสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินระงับนั้นโดยมากจะเป็นผู้รับที่ไม่ระบุเจาะจงชัดเจน เช่น มัสยิด โรงเรียน ชุมชน องค์กรทางศาสนา การบริหารทรัพย์สินระงับจึงเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารมัสยิด จากการวิจัยพบว่า ทรัพย์สินที่ถูกระงับใหม่ให้กับองค์กรมัสยิดในเขตกรุงเทพมหานครในช่วงเวลา 20 ปีที่ผ่านมา มักเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะหรือที่ดินในต่างจังหวัด โดยผู้ระงับจะเป็นผู้กำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือทรัพย์สินระงับตามเจตนารมณ์ของตน หากผู้ระงับระบุรูปแบบการใช้ประโยชน์ไว้ชัดเจนต้องดำเนินการตามนั้น หากไม่ระบุไว้ คณะผู้บริหารทรัพย์สินระงับหรือคณะกรรมการมัสยิดสามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสมแต่การใช้ประโยชน์นั้นต้องเป็นสิ่งที่อนุมัติ (ฮาลาล) และไม่เป็นสิ่งต้องห้าม (ฮารอม) (อรุณ บุญชม, 2539)

อย่างไรก็ตาม องค์กรมัสยิดในกรุงเทพมหานครมีที่ดินระงับที่มีศักยภาพสูงแต่ยังไม่ถูกพัฒนาเป็นจำนวนมากทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ปัญหาของการพัฒนาและใช้ประโยชน์ในที่ดินระงับในประเทศไทย คือ ขาดการประสานองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับบทบัญญัติศาสนาอิสลาม และการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ เพื่อหาจุดร่วมที่สมดุล ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) บนที่ดินระงับ (ไพโรจน์ ชิงศิลป์, 2538; สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, 2550) อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ความเป็นไปได้ด้านกายภาพความเป็นไปได้ด้านการเงิน และปัจจัยสนับสนุนอื่น เพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินสร้างมูลค่าสูงสุด (ไพโรจน์ ชิงศิลป์, 2538) ซึ่งช่วยให้การใช้ประโยชน์นั้นเป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ระงับที่ต้องการให้เกิดความยั่งยืนในการ

ใช้ประโยชน์ อันจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงทางสังคม เศรษฐกิจ และการนำรายได้มาช่วยส่งเสริมการดำเนินกิจกรรมทางศาสนาอิสลาม

จากปัญหาข้างต้นผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาแนวทางการพัฒนาองค์ความรู้เพื่อนำมาบริหารที่ดินระงับให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมที่สุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์และปัญหาที่มีต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ดินระงับในเขตกรุงเทพมหานคร อันนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่ดินระงับในเขตกรุงเทพมหานครให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

■ วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์และปัญหาที่พบในการบริหารจัดการที่ดินระงับของมัสยิดในเขตพื้นที่เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง และเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อเสนอแนะแนวทางการบริหารจัดการที่ดินระงับของมัสยิดในเขตพื้นที่เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง และเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

■ ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหาทฤษฎี

การวิจัยครั้งนี้ ทำการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับบทบัญญัติทางศาสนาอิสลาม หลักนิติศาสตร์อิสลามที่เกี่ยวข้องกับที่ดินระงับ การประกอบธุรกิจต่างๆ และการเงินการลงทุน ตามหลักการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) และการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์และปัญหาที่พบในการบริหารจัดการที่ดินระงับของมัสยิดในเขตพื้นที่ศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการบริหารจัดการที่ดินระงับของมัสยิดในเขตพื้นที่ศึกษาให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ภายใต้ข้อจำกัดทางกฎหมาย บทบัญญัติทางศาสนาอิสลาม และความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

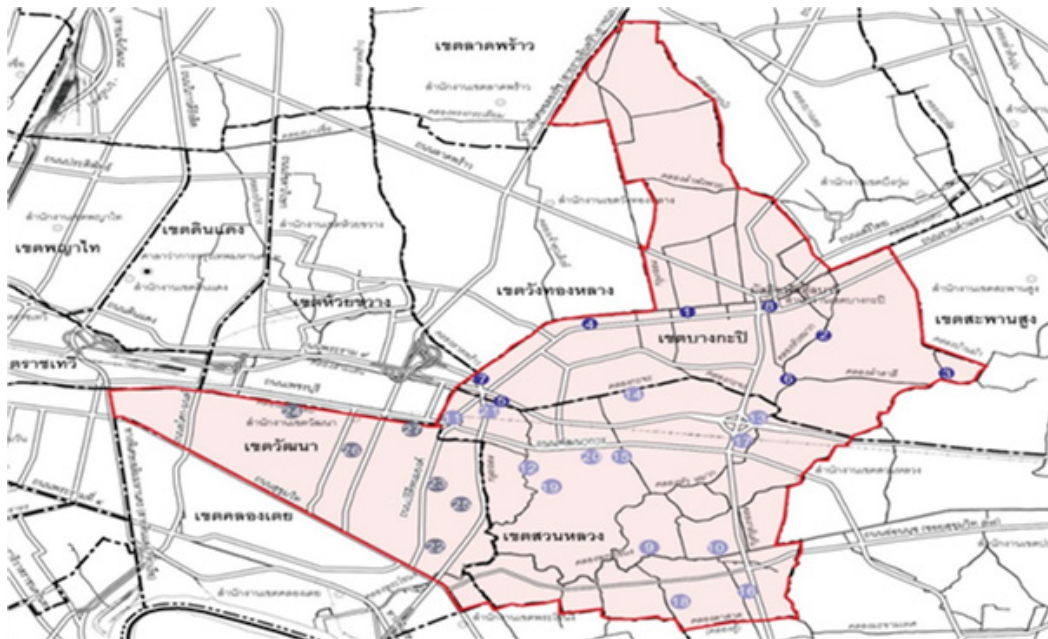
ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้างคณะผู้บริหารทรัพย์สินและที่ดินระงับของมัสยิดในพื้นที่ศึกษา จำนวน 7 แห่ง เนื่องจากสามารถติดต่อกับอธิบดีได้และมีที่ดินระงับที่สามารถแสดงจำนวนได้แน่นอน

ขอบเขตด้านพื้นที่

การวิจัยครั้งนี้ทำการศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์และปัญหาที่มีต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ดินวะกัฟในเขตพื้นที่เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง และเขตวัฒนา กรุงเทพมหานครเท่านั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนมุสลิมอยู่เป็นจำนวนมากและมีความน่าสนใจทั้งในด้านศาสนา ด้านวัตถุประสงค์ในการบริหารที่ดินวะกัฟที่มีอยู่ ด้านการพัฒนาด้านกฎหมายและผังเมือง และด้านแนวโน้มการเติบโต

ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการอิสลามประจำกรุงเทพมหานคร (2559) ได้ระบุว่า มีมัสยิดในพื้นที่ศึกษา จำนวน 27 มัสยิด ได้แก่ เขตบางกะปิ จำนวน 8 มัสยิด เขตสวนหลวง จำนวน 13 มัสยิด และเขตวัฒนา จำนวน 6 มัสยิด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 14.06 ของจำนวนมัสยิดทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยขอบเขตด้านพื้นที่และมัสยิดในพื้นที่ศึกษาสามารถแสดงได้ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 การกระจายตัวของมัสยิดในเขตพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา พบว่า ในพื้นที่ศึกษายังมีที่ดินวะกัฟจำนวนมาก เนื่องจากชาวมุสลิมนิยมวะกัฟที่ดินให้กับชุมชนหรือองค์กรมัสยิด เพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เช่น มัสยิด สุสาน (กุโบร์) โรงเรียนศาสนา เป็นต้น

■ วิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ ผู้วิจัยทำการศึกษาข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับบทบัญญัติทางศาสนาอิสลาม การพัฒนาสังฆาริมทรัพย์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับการสัมภาษณ์คณะผู้บริหารทรัพย์สินและที่ดินวะกัฟของมัสยิดกรณีศึกษา จำนวน 7 แห่ง โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้าง ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลขององค์กรมัสยิด การใช้ประโยชน์ในที่ดินวะกัฟของมัสยิดในกรุงเทพมหานคร และปัญหาในการบริหารและพัฒนาที่ดินวะกัฟ ตลอดจน

แนวทางแก้ไขปัญหา ทั้งนี้ได้ทำการตรวจสอบคุณภาพของแบบสอบถามโดยเสนอต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่าน เพื่อพิจารณาความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อความถามและหาค่าดัชนีความสอดคล้องของข้อความถามกับวัตถุประสงค์หรือเนื้อหา (IOC) โดยข้อความถามมีค่า IOC มากกว่า 0.5 ถือว่าสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลได้ จากนั้นทำการวิเคราะห์เนื้อหา (content analysis) เพื่อพรรณนาผลการวิจัย โดยผู้วิจัยคัดเลือกกรณีศึกษาในพื้นที่เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง และเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนมุสลิมอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ผู้วิจัยได้คัดเลือกผู้ให้ข้อมูลจากมัสยิดที่สามารถติดต่อกับอธิการและมีที่ดินวะกัฟที่สามารถแสดงจำนวนได้แน่นอน จำนวน 7 แห่ง โดยในการวิจัยนี้ต่อไปจะใช้คำว่า “องค์กรมัสยิด” แทนผู้ให้สัมภาษณ์แต่ละกรณีศึกษา

ตารางที่ 1 ข้อมูลขององค์กรมัสยิด

ลำดับ	อายุ	ตำแหน่งและ อำนาจหน้าที่	ประสบการณ์การทำงาน	บทบาทอื่นในสังคมมุสลิม
01	45 ปี	อิหม่าม	ดำรงตำแหน่งอิหม่าม 1 ปี/ทำงานเกี่ยวกับ ทรัพย์สินชะกัฟของมัสยิดมากกว่า 20 ปี	-
02	50 ปี	อิหม่าม	ทำงานเกี่ยวกับทรัพย์สินชะกัฟของมัสยิด มากกว่า 10 ปี	-
03	40 ปี	อิหม่าม	ดำรงตำแหน่งอิหม่าม 6 ปี/ทำงานเกี่ยวกับ ทรัพย์สินชะกัฟของมัสยิดมากกว่า 10 ปี	ผู้รับใบอนุญาตโรงเรียนสามัญในสังกัดมูลนิธิ ของมัสยิด
04	60 ปี	อิหม่าม	ดำรงตำแหน่งอิหม่าม 20 ปี	ประธานฝ่ายนิติการคณะกรรมการกลางอิสลาม ประจำประเทศไทย และคณะผู้พิจารณาคดี ข้อขัดแย้งเกี่ยวกับการชะกัฟ
05	45 ปี	เหรัญญิก	ดำรงตำแหน่งเหรัญญิก 16 ปี	-
06	45 ปี	อิหม่าม	ดำรงตำแหน่งอิหม่าม 8 ปี	-
07	40 ปี	อิหม่าม	ดำรงตำแหน่งอิหม่าม 20 ปี	ที่ปรึกษาด้านชาอ์เราะห์ (กฎหมายอิสลาม) ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

■ ผลการศึกษา

ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดเป็นชาย มีอายุระหว่าง 40 ปีขึ้นไป และมีประสบการณ์การทำงานในองค์กรมัสยิดมากกว่า 10 ปีขึ้นไป ดำรงตำแหน่งอิหม่าม (ผู้บริหารสูงสุดขององค์กรมัสยิด) จำนวน 6 ราย และดำรงตำแหน่งเหรัญญิก จำนวน 1 ราย โดยผู้ให้สัมภาษณ์มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารที่ดินชะกัฟ รวมทั้งมีอำนาจการตัดสินใจในการพิจารณาที่ดินชะกัฟ

จากผลการสัมภาษณ์พบว่า เจตนารมณ์ของการชะกัฟที่ดินในสังคมมุสลิมยุคก่อน คือ ใช้สร้างมัสยิดเพื่อเป็นศูนย์กลางในการประกอบศาสนกิจของชุมชน เริ่มต้นด้วยการมีผู้ชะกัฟที่ดินให้สร้างมัสยิด จากนั้นมีการเรียโรเงินบริจาคภายในชุมชนเพื่อเป็นค่าก่อสร้างอาคารมัสยิด ซึ่งในอดีตมักสร้างด้วยแรงงานคนในชุมชน อาคารมัสยิดมีขนาดกะทัดรัดตามจำนวนคนในชุมชนนั้น ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของมัสยิดได้มาจากการบริจาคของคนในชุมชนเป็นหลัก แต่ในปัจจุบันประชากรมุสลิมมีจำนวนเพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการพื้นที่ที่รองรับการใช้งานเพิ่มขึ้น มัสยิดจึงต้องมีการขยายพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการที่มากขึ้นตามไปด้วย ซึ่งต้องใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพเพื่อรองรับการก่อสร้างอาคารที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง การซ่อมแซมบูรณะ และการดำเนินงานที่มากขึ้นตามไปด้วย สังคมมุสลิมได้เรียนรู้จากประสบการณ์ว่า เมื่อได้สร้างมัสยิดขึ้นมาจาก

การชะกัฟ การดำเนินกิจกรรมทางศาสนาของมัสยิดจำเป็นต้องมีการใช้เงินอย่างต่อเนื่อง เจตนารมณ์ของการชะกัฟของมุสลิมในยุคต่อมาจึงเป็นการชะกัฟที่ดินแก่องค์กรมัสยิดเพื่อให้องค์กรมัสยิดใช้ที่ดินนั้นหารายได้มาดำเนินกิจการทางศาสนาของมัสยิด โดยไม่จำเป็นต้องเรียโรเงินจากชุมชน ทุกครั้งการชะกัฟที่ดิน ในงานวิจัยนี้เป็นการอุทิศที่ดินจากผู้ชะกัฟให้ผลประโยชน์อันเกิดจากที่ดินนั้นตกแก่ผู้รับชะกัฟเพื่อวัตถุประสงค์ทางศาสนา การศึกษา หรือทางสังคมที่ไม่ขัดกับบทบัญญัติศาสนาอิสลาม

1. การใช้ประโยชน์ในที่ดินชะกัฟของมัสยิดในกรุงเทพมหานคร

องค์กรมัสยิดในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ครอบครองที่ดินชะกัฟทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด บริบทต่างๆ ของที่ดินชะกัฟในแต่ละแห่งมีความแตกต่างกัน ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินชะกัฟและการก่อให้เกิดรายได้กลับมายังมัสยิด ส่วนใหญ่มัสยิดนิยมใช้ประโยชน์ในที่ดินชะกัฟ โดยการสร้างหรือต่อเติมอาคารทางศาสนาและการให้เช่าอาคารเพื่อพักอาศัย แต่ที่ดินบางแห่งได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยรอบของที่ดินชะกัฟและการเจริญเติบโตของเมือง ที่ดินชะกัฟสามารถใช้ประโยชน์ได้ 2 กรณี คือ การใช้ประโยชน์โดยตรงหรือการใช้ประโยชน์ทางอ้อม

1.1 การใช้ประโยชน์โดยตรงเป็นการใช้ประโยชน์ด้วยวัตถุประสงค์ทางศาสนาอิสลามหรือการศึกษาศาสนาอิสลาม ซึ่งไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่มัสยิด เช่น การใช้ที่ดินก่อสร้างอาคารมัสยิด คุโบร์ (สุสาน) และอาคารโรงเรียนสอนศาสนาอิสลาม รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทางสังคม เช่น พื้นที่นันทนาการของชุมชน ศูนย์บริการสุขภาพชุมชน เป็นต้น

1.2 การใช้ประโยชน์ทางอ้อมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ก่อให้เกิดรายได้กลับคืนมาสู่มัสยิด (นดา ศรีสะอาด, 2560) โดยรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดินระกัฟที่ก่อให้เกิดรายได้มักจะมีอยู่ในรูปแบบการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยมัสยิดกำหนดค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ดินระกัฟในราคาที่ไม่แพง ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่เอื้ออำนวยต่อการประกอบอาชีพและความสะดวกในการเดินทาง จึงมีผู้เช่าที่ดินระกัฟจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม องค์กรมัสยิดจะต้องรับภาระจัดการปัญหาต่างๆ ของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งผู้เช่าบางรายมีพฤติกรรมทำในสิ่งต้องห้าม (ฮารอม) และทำผิดวัตถุประสงค์ของการระกัฟ เช่น การให้เช่าช่วง (sub-lease) ในราคาสูงกว่าค่าเช่าที่เช่าจากมัสยิดหรือบางกรณีผู้เช่าค้างค่าเช่า ทั้งนี้การเช่าที่ดินระกัฟยังสามารถให้เอกชนเช่าระยะยาว 15-30 ปี เพื่อประกอบธุรกิจ โดยการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานหรือโกดังให้เช่า ข้อดีคือ เป็นรูปแบบที่ก่อให้เกิดรายได้สูงสุด มีการรับรองผลตอบแทนที่แน่นอน และองค์กรมัสยิดไม่ต้องแบกรับภาระในการบริหาร การหาแหล่งเงินทุน และไม่ต้องเกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก นอกจากนี้ที่ดินระกัฟยังสามารถใช้หาผลประโยชน์โดยให้หน่วยงานราชการหรือองค์กรอื่น เช่น โรงเรียน สุเหร่า ศูนย์การศึกษานอกโรงเรียน (กศน.) เช่า เป็นต้น ในบางกรณีมัสยิดจะดำเนินการเพื่อประกอบธุรกิจด้วยตนเอง ได้แก่ การก่อสร้างอพาร์ทเมนท์อยู่อาศัย การให้บริการพื้นที่จอดรถ การทำศูนย์อาหารฮาลาลหรือตลาดชุมชน เป็นต้น

2. ปัญหาในการบริหารและพัฒนาที่ดินระกัฟ

มัสยิดในกรุงเทพมหานครมีที่ดินระกัฟที่มีการใช้ประโยชน์อยู่แล้ว แต่ได้รับผลกระทบจากการที่บริบทโดยรอบพื้นที่ดินนั้นมีการขยายตัวของธุรกิจ ส่งผลให้ที่ดินระกัฟนั้นมีราคาสูงขึ้น จึงทำให้เกิดแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงการ

ใช้ประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ให้มากขึ้น เกิดรูปแบบวิธีการใช้ประโยชน์ใหม่ ๆ ซึ่งอาจนำผลประโยชน์เชิงธุรกิจมาสู่ที่ดินระกัฟและองค์กรมัสยิด แต่หากผู้บริหารมุ่งเน้นผลประโยชน์ทางการเงินมากกว่าผลประโยชน์ทางสังคมและศาสนาแล้ว จะทำให้สังคมมุสลิมเกิดความเคลือบแคลงสงสัยในการหาผลประโยชน์ดังกล่าวได้ นอกจากนี้คณะผู้วิจัยยังพบว่าปัจจุบันหากมีการระกัฟที่ดินในกรุงเทพมหานครแล้ว มักเป็นที่ดินตาบอด ไม่มีทางเข้า-ออกตามกฎหมาย (ไฟโรจน์ ซึ่งศิลป์, 2538) เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาและบริหารที่ดินระกัฟให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผู้บริหารทรัพย์สินระกัฟจึงต้องเผชิญอุปสรรค ปัญหา และความท้าทายในการพัฒนาทรัพย์สินระกัฟเพิ่มขึ้นในอนาคต

กระบวนการระกัฟในอดีตเป็นการกระทำด้วยวาจา ซึ่งเพียงพอแล้วที่จะทำให้การระกัฟที่เกิดขึ้นเป็นผลถูกต้องตามหลักศาสนาอิสลาม โดยถือว่าการมลิทธ์บนทรัพย์สินระกัฟตกเป็นของอัลลอฮ์ ผู้ใดที่ละเมิดหรือกล่าวอ้างว่าทรัพย์สินระกัฟดังกล่าวเป็นของตนเองย่อมถูกประณามโดยสังคมมุสลิม ดังนั้น มุสลิมจึงใช้หลักความไว้วางใจซึ่งกันและกัน ไม่จำเป็นต้องมีเอกสารหลักฐานรับรองการระกัฟที่ดิน ในบางกรณีหากทายาทของผู้ระกัฟที่ดิน เพิกเฉยต่อคำสั่งเสียหรือคำสั่งญูวาว่าจะกัฟที่ดินให้กับองค์กรมัสยิดหรือทายาทผู้ระกัฟไม่ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้มัสยิดหลังการเสียชีวิตของผู้ประสงค์จะกัฟ ผู้ให้สัมภาษณ์ทุกท่านมีความคิดเห็นสอดคล้องกันว่า รูปแบบและกระบวนการระกัฟในอดีตก่อให้เกิดปัญหาต่อการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินระกัฟของมัสยิดในปัจจุบัน ส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องตามกฎหมาย และองค์กรมัสยิดจะเป็นฝ่ายเสียเปรียบเพราะตราบไต่ที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินระกัฟจะถือเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทตามความในกฎหมายมรดก (สุรฎอ กิจกุล, 2559)

จากการศึกษาการพัฒนาและบริหารที่ดินระกัฟในกรุงเทพมหานคร คณะผู้วิจัยได้สรุปปัญหาต่างๆ และแนวทางแก้ไขปัญหามาจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารที่ดินระกัฟประกอบกับการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 สรุปปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาในการพัฒนาและบริหารที่ดินระกัฟในกรุงเทพมหานคร

ปัญหา	แนวทางแก้ไข
1. กรรมสิทธิ์ครอบครอง	
ที่ดินที่ได้ระกัฟมาเป็นระยะเวลานาน	อิหม่ามควรตรวจสอบเอกสารหลักฐาน โดยเฉพาะโฉนดที่ดินให้ถูกต้องครบถ้วน ทั้งเลขที่ดิน เลขโฉนด หากพบว่าที่ดินระกัฟแปลงใดไม่มีโฉนดที่ดิน ให้ประสานไปยังกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบระวาง (ชยพล สุนปิว, 2557)
ที่ดินระกัฟพระนุให้เป็นที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์	อิหม่ามติดต่อสำนักงานที่ดินเขตพื้นที่ให้ดำเนินการขออนุญาตที่ดินระกัฟนั้น เพื่อป้องกันการครอบครองปรักษ์ที่ดินระกัฟจากบุคคลอื่นที่เข้าใช้ประโยชน์ที่ดิน (ปพพ. มาตรา 1382)
ที่ดินระกัฟใหม่ยังไม่ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่มัสยิด	อิหม่ามและผู้ระกัฟที่ดินควรดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ทันทีที่กระบวนการระกัฟเกิดขึ้น สำหรับกรณีที่ดินระกัฟใหม่ ควรให้ผู้ระกัฟกรอกเอกสารแจ้งความจำนงที่จะระกัฟ โดยระบุทำเลที่ตั้งและขนาดของที่ดินที่ต้องการระกัฟ และผู้ระกัฟต้องลงลายมือชื่อ
มัสยิดครอบครองที่ดินระกัฟเกิน 50 ไร่	องค์กรมัสยิดต้องจัดตั้งนิติบุคคลที่ไม่แสวงหาผลกำไรในรูปแบบมูลนิธิมัสยิดหรือมูลนิธิการศึกษา เพื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินระกัฟ ตามความใน พรบ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
2. ลักษณะทางกายภาพที่ไม่เอื้อต่อการพัฒนา	
ที่ดินระกัฟเป็นที่ดินตาบอด องค์กรมัสยิดไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มที่ ผู้ระกัฟไม่ได้รับผลบุญตามที่ประสงค์ไว้	อิหม่ามปรึกษากับผู้รู้กฎหมายหรือนิติกร เพื่อใช้วิธีการทางกฎหมายที่ดินเพื่อหาทางเข้าออกให้ที่ดินผืนนั้น เช่น เงื่อนไขของภาระจำยอมหรือทางจำเป็น เป็นต้น
ที่ดินที่มีผู้ประสงค์จะระกัฟ	อิหม่ามและผู้ระกัฟที่ดินควรตรวจสอบที่ดินเบื้องต้นและหากพบว่าที่ดินผืนนั้นเป็นที่ดินตาบอดควรหาวิธีการแก้ไขก่อนที่กระบวนการระกัฟจะเกิดขึ้น
3. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน	
องค์กรมัสยิดต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินระกัฟ เพื่อลดภาระในการบริหารที่ดิน และก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้น แต่มีผู้เช่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยอยู่แล้ว	อิหม่ามเจรจากับผู้เช่าที่ดินระกัฟให้ทราบถึงผลประโยชน์ที่องค์กรมัสยิดจะได้รับ และเจตนารมณ์ของผู้ระกัฟที่ดินแปลงนั้น ตลอดจนเงินที่ได้จากการพัฒนาพื้นที่ที่ดินระกัฟไปจัดหาหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินเดิมให้ได้มากที่สุด เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยเหล่านั้น
จากการสำรวจพื้นที่ดังกล่าว พบว่าที่อยู่อาศัยให้เช่าในพื้นที่ระกัฟส่วนใหญ่เป็นลักษณะกึ่งถาวร ปลูกสร้างง่ายและใช้วัสดุไม่แข็งแรงปลอดภัยรวมทั้งมีสภาพเก่าทรุดโทรม (นดา ศรีสะอาด, 2560)	
ที่ดินระกัฟบางแห่งเป็นที่ดินตาบอด อาจมีการถูกเวนคืนที่ดินระกัฟบางส่วน เพื่อสร้างทางสาธารณประโยชน์ แต่ที่ดินระกัฟที่เหลือสามารถนำมาพัฒนาใช้ประโยชน์ได้เต็มประสิทธิภาพมากขึ้น (เงินที่ชดเชยการเวนคืนให้ถือเสมือนเป็นทรัพย์สินระกัฟ (Ali, Ahmad, & Rahman, 2015)	อิหม่ามเจรจาทันทีกับหน่วยงานภาครัฐที่เวนคืนที่ดินระกัฟ เพื่อเรียกร้องขอเพิ่มค่าชดเชย หากพบว่าค่าชดเชยที่ได้รับไม่เหมาะสมและเงินดังกล่าว ต้องนำไปทดแทนทรัพย์สินระกัฟ (อิสติบดาล) โดยการนำไปพัฒนาหรือการลงทุนต่อยอดที่จะก่อให้เกิดรายได้ที่ยั่งยืนในอนาคตต่อไป เช่น การซื้อ อพาร์ทเมนท์พร้อมที่ดิน เป็นต้น (Isa, Ali, & Harun, 2011)

ตารางที่ 2 สรุปปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาในการพัฒนาและบริหารที่ดินวะกัฟในกรุงเทพมหานคร (ต่อ)

ปัญหา	แนวทางแก้ไข
4. การประกอบกิจการที่ต้องห้ามหรือขัดต่อศาสนา (ฮารอม) บนที่ดินวะกัฟ	
ผู้เช่าที่ดินวะกัฟประกอบกิจการที่ขัดต่อศาสนาหรือต้องห้ามตามความเชื่อมุสลิม (ฮารอม) เช่น จำหน่ายสุรา ให้เช่าช่วงต่อเลี้ยงสัตว์บางชนิด เป็นต้น	อิหม่ามควรจัดทำมาตรการคัดกรองผู้เช่าที่ดินที่มีความเข้าใจในหลักการศาสนาอิสลาม หรือคัดเฉพาะผู้เช่ามุสลิม เนื่องจากมีฐานความเชื่อและบทบัญญัติอิสลามเช่นกัน รวมทั้งจัดทำข้อบังคับสำหรับผู้เช่าที่ดินวะกัฟและควบคุมข้อบังคับให้เคร่งครัด โดยปรึกษากับนิติกรที่มีความรู้ด้านกฎหมายอิสลาม (ฟิกฮ์)
5. การขาดแคลนบุคลากรและการขาดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ	
มัสยิดขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถและประสิทธิภาพการบริหารจัดการ	องค์กรมัสยิดควรเปิดรับบุคคลที่มีความรู้ด้านศาสนา มีความสามารถด้านการบริหารจัดการ เป็นที่ยอมรับของสังคมมุสลิม แต่องค์กรมัสยิดต้องปรับตัวเรียนรู้การเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจ
บุคลากรที่มีขาดองค์ความรู้ด้านศาสนาและกฎหมาย โดยเฉพาะกฎหมายที่ดิน หากต้องพัฒนาโครงการขนาดใหญ่/โครงการรูปแบบใหม่ในที่ดินวะกัฟหรือมีข้อจำกัดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้น	องค์กรมัสยิดต้องว่าจ้างที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ
6. การขาดแคลนแหล่งเงินทุน	
องค์กรมัสยิดขาดแหล่งเงินทุนในการพัฒนาหรือก่อสร้างต่อเติมศาสนสถานเนื่องจาก เงินทุนที่มีมัสยิดสะสมไว้เป็นเงินที่เรียบร้อยหรือรับบริจาคมา	องค์กรมัสยิดควรปรับตัวเรียนรู้วิธีการลงทุนใหม่ ๆ ที่ไม่ขัดต่อบทบัญญัติศาสนาอิสลาม เช่น การฝากธนาคาร หรือซื้อกองทุนต่าง ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับคอบดอกเบีย
ที่ดินวะกัฟไม่สามารถนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อกู้เงินจากสถาบันการเงินได้เนื่องจากขัดต่อบทบัญญัติศาสนาอิสลาม (ฮารอม) จึงขาดแหล่งเงินทุนพัฒนาโครงการ	องค์กรมัสยิดควรร่วมกันสร้างเครือข่ายที่เปิดโอกาสให้นักลงทุนหรือนักพัฒนามุสลิมได้รับทราบข้อมูลและมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินวะกัฟ ในลักษณะการร่วมลงทุน การบริหารงานร่วมกับคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินวะกัฟ หรือการดำเนินการในรูปแบบการเช่าที่ดินวะกัฟระยะยาว
7. การขาดแคลนช่องทางการลงทุน	
องค์กรมัสยิดขาดความรู้ความเข้าใจในการลงทุนบนที่ดินวะกัฟ	อิหม่ามควรปรับตัวเรียนรู้ช่องทางการลงทุนบนที่ดินวะกัฟในรูปแบบต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาความรู้ด้านการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (สกุลพัฒน คุ้มไพศาล, 2550)
ที่ดินวะกัฟไม่สามารถนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อกู้เงินจากสถาบันการเงินได้เนื่องจากขัดต่อบทบัญญัติศาสนาอิสลาม (ฮารอม) จึงขาดแหล่งเงินทุนพัฒนาโครงการ	องค์กรมัสยิดควรร่วมกันสร้างเครือข่ายที่เปิดโอกาสให้นักลงทุนหรือนักพัฒนามุสลิมได้รับทราบข้อมูลและมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินวะกัฟ ในลักษณะการร่วมลงทุน การบริหารงานร่วมกับคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินวะกัฟ หรือการดำเนินการในรูปแบบการเช่าที่ดินวะกัฟระยะยาว

จากตารางที่ 2 สามารถสรุปแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่ดินวะกัฟในเขตกรุงเทพมหานครให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ดังนี้

1. ปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ครอบครอง องค์กรมัสยิดควรตรวจสอบเอกสารหลักฐานให้ถูกต้องครบถ้วน ควรดำเนิน

การโอนกรรมสิทธิ์ทันทีที่กระบวนการวะกัฟเกิดขึ้น โดยจัดตั้งนิติบุคคลที่ไม่แสวงหาผลกำไรเพื่อถือกรรมสิทธิ์ กรณีที่ไม่มีโฉนด ควรดำเนินการขออนอกโฉนดที่ดินวะกัฟ เพื่อป้องกันการครอบครองปรปักษ์ที่ดินวะกัฟจากบุคคลอื่น

2. ปัญหาลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ไม่เอื้อต่อ

การพัฒนา องค์กรรมสยิดควรตรวจสอบที่ดินเบื้องต้น และหากพบว่า ที่ดินผืนนั้นเป็นที่ดินตาบอดควรปรึกษาผู้รู้กฎหมายเพื่อหาวิธีการแก้ไขก่อนที่จะกระบวนกรจะกัฟจะเกิดขึ้น

3. ปัญหาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน องค์กรรมสยิดควรเจรจาทันทีกับหน่วยงานภาครัฐที่เวนคืนที่ดินวะกัฟ เพื่อเรียกร้องขอเพิ่มค่าชดเชยอย่างเหมาะสม เสร็จจากกับผู้เช่าที่ดินวะกัฟให้ทราบถึงผลประโยชน์ที่องค์กรรมสยิดจะได้รับและเจตนารมณ์ของผู้วะกัฟที่ดินแปลงนั้น ตลอดจนจัดหาหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินเดิมให้ได้มากที่สุด

4. ปัญหาการประกอบกิจการต้องห้าม (ฮารอม) บนที่ดินวะกัฟ องค์กรรมสยิดควรคัดกรองผู้เช่าที่ดิน จัดทำข้อบังคับสำหรับผู้เช่าที่ดินวะกัฟ และควบคุมข้อบังคับโดยเคร่งครัด

5. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรและขาดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ องค์กรรมสยิดควรจัดหาคณาจารย์ที่มีความรู้ความสามารถหรือว่าจ้างที่ปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ามาช่วยบริหารจัดการที่ดินวะกัฟ

6. ปัญหาการขาดแคลนแหล่งเงินทุน องค์กรรมสยิดควรเรียนรู้วิธีการลงทุนใหม่ๆ ที่ไม่ขัดต่อบทบัญญัติศาสนาอิสลามและเปิดโอกาสให้นักลงทุนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินวะกัฟ

7. ปัญหาการขาดแคลนช่องทางการลงทุน องค์กรรมสยิดควรเรียนรู้ช่องทางการลงทุนหรือการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนที่ดินวะกัฟและเปิดโอกาสให้นักลงทุนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินวะกัฟ

■ สรุปผลการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษากระบวนการบริหารที่ดินวะกัฟ ภายใต้บริบทสังคมมุสลิมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อแสวงหาแนวทางในการจัดการปัญหาที่ดินวะกัฟขององค์กรรมสยิดต่างๆ ในเขตบางกะปิ เขตสวนหลวง และเขตวัฒนา ทั้งนี้เพื่อให้ผู้บริหารที่ดินวะกัฟสามารถพัฒนาที่ดินดังกล่าวให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และเหมาะสมตามบทบัญญัติศาสนาอิสลาม

ที่ดินวะกัฟของมัสยิดในเขตพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ 2 กรณี คือ 1) การใช้ประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ทางศาสนาอิสลามหรือการศึกษาศาสนาอิสลาม ซึ่งไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่มัสยิด และ 2) การใช้ประโยชน์เพื่อก่อให้เกิดรายได้กลับมาสู่มัสยิด อาทิ การให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจ การให้หน่วยงานราชการหรือองค์กรอื่นเช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม การบริหารที่ดินวะกัฟในเขตพื้นที่ศึกษาพบปัญหาหลัก 7 ประเด็นสำคัญ ได้แก่ 1) ปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ครอบครอง 2) ปัญหาลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ไม่เอื้อต่อการพัฒนา 3) ปัญหาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน 4) ปัญหาการประกอบกิจการต้องห้าม (ฮารอม) บนที่ดินวะกัฟ 5) ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรและขาดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ 6) ปัญหาการขาดแคลนแหล่งเงินทุน และ 7) ปัญหาการขาดแคลนช่องทางการลงทุน ทั้งนี้ องค์กรรมสยิดควรทำการตรวจสอบที่ดินและเอกสารหลักฐานให้ถูกต้องครบถ้วน หากพบปัญหาให้รีบดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ก่อนที่กระบวนกรจะกัฟที่ดินจะเกิดขึ้น และควรประสานความร่วมมือไปยังหน่วยงานต่างๆ เพื่อให้การบริหารที่ดินวะกัฟเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

■ ข้อเสนอแนะ

สำหรับที่ดินวะกัฟนอกพื้นที่ศึกษา ผู้วิจัยขอเสนอแนะแนวทางการพัฒนาและบริหารที่ดินวะกัฟในภาพรวมดังนี้

1. ผู้บริหารที่ดินวะกัฟควรเข้าใจบริบทของที่ดินวะกัฟที่องค์กรรมสยิดครอบครอง สำหรับการวะกัฟที่จะเกิดขึ้นในอนาคตควรมีบุคลากรตรวจรับที่ดินวะกัฟเบื้องต้น เพื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินตาบอดหรือไม่ หากเป็นที่ดินตาบอดจึงเสนอทางออกให้ผู้วะกัฟเจรจาแลกเปลี่ยนที่ดินบางส่วนกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงก่อนการวะกัฟอย่างเป็นทางการ เป็นต้น

2. ก่อนการพัฒนาที่ดินวะกัฟ ผู้บริหารที่ดินวะกัฟควรศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงถึงเจตนารมณ์ของผู้วะกัฟและข้อบัญญัติอิสลามเรื่องสิ่งอนุมัติ (ฮาลาล) และสิ่งต้องห้าม (ฮารอม) ในการประกอบธุรกิจและพัฒนาโครงการ

3. ผู้บริหารที่ดินวะกัฟควรพิจารณาลงทุนต่อยอดทรัพย์สินวะกัฟที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (income generating property) เพื่อสร้างรายได้ที่ยั่งยืนให้กับองค์กรรมสยิดของตน (สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, 2550)

4. หากต้องมีการชำระทรัพย์สินเพื่อทดแทนการวะกัฟที่ดิน (อิสติบาดาล) ผู้บริหารที่ดินวะกัฟจะต้องแนะนำให้องค์กรรมสยิดของตนกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาทรัพย์สินที่จะมาทดแทนที่ดินวะกัฟ โดยสามารถนำหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหลักการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use: HBU) มาประยุกต์ใช้

5. ผู้บริหารที่ดินวะกัฟต้องเรียนรู้และปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ในบางกรณีที่เป็นโครงการรูปแบบใหม่หรือโครงการขนาดใหญ่อาจจำเป็นต้องมีที่ปรึกษาที่เชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ

6. เนื่องจากที่ดินวะกัฟเกือบทั้งหมดเป็นรูปแบบการให้เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเช่าได้แก่ ผู้บริหารที่ดินวะกัฟและผู้เช่าหรือผู้พัฒนา ดังนั้นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายนอกจากต้องมีความรู้บทบัญญัติอิสลามแล้ว ยังต้องมีความเข้าใจในเรื่องสิทธิการเช่าตามกรอบของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทยด้วย

■ เอกสารอ้างอิง

ชยพล สุนปวี. (2557). *แนวทางการตรวจสอบตำแหน่งเอกสารสิทธิ์ที่ดินเบื้องต้นสำหรับภาคประชาชน* (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี.

นดา ศรีสะอาด. (2560). *แนวทางการพัฒนาที่ดินวะกัฟเพื่อประโยชน์สาธารณะ* (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี.

ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2538). *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน*. กรุงเทพฯ: อเมริกันแอสตาดาร์ด แอ็พเพรซัล.

สำนักงานคณะกรรมการอิสลามประจำกรุงเทพมหานคร. (2559). *รายชื่อบุคคล*. สืบค้นจาก <https://masjid.islamicbangkok.or.th>

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล. (2550). *วิธีการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาปนิก* (Project Feasibility study methods for architect). *วารสารภาษาสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์*, 10(50), 100-105.

สุรจ กิจกุล. (2559). *เอกสารประกอบการบรรยายวิชาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยที่ดิน*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.

อรุณ บุญชม. (2539). *อัลฟิฮ์ (นิติศาสตร์อิสลาม) กฎเกณฑ์และหลักฐานจากอัลกุรอาน อัลหะดีษ เล่ม 5*. กรุงเทพฯ: ศูนย์หนังสือมานพวงศ์เสงี่ยม.

Ali, N. M., Ahmad, R., & Rahman, M. M. (2015, August). Necessity of effective and efficient business model for development of Waqf land in Malaysia. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/283352648_NECESSITY_OF_EFFECTIVE_AND_EFFICIENT_BUSINESS_MODEL_FOR_DEVELOPMENT_OF_WAQF_LANDS_IN_MALAYSIA

Isa, Z. M., Ali, N., & Harun, R. (2011). *A comparative study of Waqf management in Malaysia*. Retrieved from <http://www.ipedr.com/vol10/105-S10085.pdf>

Sitisan, E. & Salleh, M. S. (2009). Waqf in muslim minority country: A story of an ownership conflict in Chana, Songkla, Thailand. *Journal of Social Sciences and Humanities*. 15(5), 871-881.