

## ISU-ISU DAN CABARAN DALAM PEMBANGUNAN HARTANAH WAKAF SEETEE AISAH, MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI PULAU PINANG (MAINPP)

### *ISSUES AND CHALLENGES IN WAKAF SEETEE AISAH PROPERTY DEVELOPMENT, PENANG STATE ISLAMIC RELIGIOUS COUNCIL (MAINPP)*

Sukriah Ismail<sup>1</sup>  
Marina Abu Bakar<sup>2</sup>  
Che Zuina Ismail<sup>3</sup>  
Noor Asyimah Ramli<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Kulliyah Syariah dan Undang-Undang, Universiti Islam Antarabangsa Sultan Abdul Halim Mu'adzam Shah (UniSHAMS), Kedah, Malaysia, (Email: sukriahismail@unishams.edu.my)

<sup>2</sup>Kulliyah Syariah dan Undang-Undang, Universiti Islam Antarabangsa Sultan Abdul Halim Mu'adzam Shah (UniSHAMS), Kedah, Malaysia, (Email: marinaabubakar@unishams.edu.my)

<sup>3</sup>Akademi Pengajian Islam Kontemporari (ACIS), Universiti Teknologi MARA (UiTM), Terengganu, Malaysia, (Email: chezu270@uitm.edu.my)

<sup>4</sup>Peguam Syarie, Noor Asyimah & Associates, Penang, Malaysia, (Email: noorasyimah@yahoo.com)

#### Article history

**Received date** : 11-11-2021  
**Revised date** : 12-11-2021  
**Accepted date** : 26-12-2021  
**Published date** : 27-12-2021

#### To cite this document:

Ismail, S., Abu Bakar, M., Ismail, C. Z., & Ramli, N. A. (2021). Isu-Isu dan Cabaran dalam Pembangunan Hartanah Wakaf Seetee Aisah, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 6(42), 148 - 160.

**Abstrak:** *Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) merupakan peneraju utama dalam pembangunan hartanah wakaf terutama melalui produk sulungnya Wakaf Seetee Aisah. Dalam mengurustadbir aset ummah ini sudah tentu MAINPP mengharungi pelbagai liku dan cabaran demi melaksanakan impian pewakaf dan memajukan sosioekonomi masyarakat. Kajian ini menumpukan aspek isu-isu dan cabaran Pembangunan Wakaf Seetee Aisah seterusnya mencadangkan beberapa penambahbaikan bagi pembangunan tanah wakaf oleh MAINPP. Kajian kualitatif menggunakan kaedah temubual bersama pihak-pihak yang terlibat dengan pembangunan hartanah wakaf di MAINPP. Hasil kajian mendapati bahawa MAINPP menghadapi beberapa cabaran dalam membangunkan hartanah wakaf. Oleh yang demikian, bagi menangani cabaran yang dihadapi, dicadangkan agar pihak MAINPP menambahbaik mekanisme pembangunan terhadap hartanah wakaf agar selari dengan visi dan misi MAINPP. Secara tuntas, kajian ini memberi nilai tambah kepada MAINPP dan pihak-pihak yang terlibat dalam menghadapi cabaran untuk membangunkan hartanah wakaf di Malaysia.*

**Kata Kunci:** *Pembangunan Hartanah Wakaf, Wakaf Seetee Aisah, Cabaran, MAINPP*

**Abstract:** *The Penang Islamic Religious Council (MAINPP) is a major leader in the development of waqf properties, especially through its inaugural product Wakaf Seete Aisah. In managing the assets of the ummah, of course MAINPP goes through various twists and challenges in order to implement the dreams of waqf givers and develop the socio-economy of the community. This study focuses on the issues and challenges of Wakaf Seete Aisah Development and further suggests some improvement for the development of waqf land by MAINPP. Qualitative study using the method of interviews with parties involved in the development of endowment properties in MAINPP. The result of the study found that MAINPP faces several challenges in developing waqf properties. Therefore to address the challenges faced, it is proposed that MAINPP improve the development mechanism for waqf properties to be in line with the vision and mission of MAINPP. Thoroughly, this study provides added value to MAINPP and the parties involved in facing the challenge of developing waqf properties in Malaysia.*

**Keywords:** *challenges, development, MAINPP, Wakaf Seete Aisah, Waqf properties.*

## Pengenalan

Wakaf merupakan ibadah yang sangat dituntut dalam agama Islam, berbentuk sedekah jariah yang menjanjikan ganjaran pahala berkekalan dan mengalir terus kepada pewakaf buat selamanya. Firman Allah SWT (Ali Imran, 92:3):

﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ﴾

Maksudnya: Kamu tidak sekali-kali akan mencapai kebaikan (yang sempurna) sehingga kamu dermakan sebahagian daripada apa yang kamu sayangi, dan apa jua yang kamu dermakan maka sesungguhnya Allah Maha Mengetahui (Azharuddin Sahil, 2010).

Secara etimologi wakaf merupakan istilah arab yang bermaksud menegah (*al-man'u*) dan menahan (*al-habs*) (Ibn Manzur,1990). Manakala secara terminologi wakaf ialah menahan sesuatu harta yang boleh digunakan tanpa susut fizikalnya dengan cara menyerahkan hak miliknya kepada seorang pengguna ke arah kegunaan yang harus (al-Buqha, al-Khin,2012). Manakala al-Zuhaily menyatakan wakaf ialah menahan harta yang kekal zatnya, yang boleh digunakan manfaatnya untuk tujuan kebajikan sebagai usaha *taqarrub* kepada Allah SWT, harta yang diwakafkan diserahkan kepada pihak tertentu, dan mereka tidak boleh menggunakan harta tersebut sewenang-wenangnya (al-Zuhaily:2002). Yayasan Wakaf Malaysia pula mendefinisikan, wakaf ialah apa-apa harta yang ditahan hak pewakaf ke atas harta tersebut daripada sebarang urusan jual beli, pewarisan, hibah dan wasiat di samping mengekalkan sumber fizikalnya, untuk kebajikan dengan niat untuk mendekatkan diri pewakaf kepada Allah SWT (<https://www.ywm.gov.my>).

Wakaf merupakan satu instrumen yang sangat signifikan dalam penjaan sosio-ekonomi ummah. Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) merupakan pemegang amanah tunggal bagi hartanah wakaf di setiap negeri di Malaysia. Pemegang amanah hartanah wakaf bertanggungjawab dalam memproduktifkan hartanah wakaf agar konsep ibadah wakaf; *Tasbīl al-Thamarah* iaitu menyalurkan agihan manfaat kepada *mawqūf 'alayh* dapat direalisasikan. Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) merupakan *role model* kepada semua MAIN di negara ini, terutama di atas kejayaan cemerlangnya memproduktifkan hartanah

wakaf Setee Aishah Fasa 1. Kejayaan sulung ini tercipta dengan sokongan padu daripada pelbagai pihak *smart partnership*, *strategic waqf* daripada *financial* dan juga bank. Pembangunan hartanah wakaf yang lain di Pulau Pinang juga turut menggunakan model pembangunan hartanah wakaf Setee Aishah Fasa 1 ini sebagai model.

Kajian ini bertujuan menjelaskan konsep pembangunan hartanah wakaf di MAINPP dan menganalisis isu-isu dan cabaran yang menghalang kepada pembangunan hartanah wakaf seterusnya mencadangkan beberapa langkah penyelesaian agar pihak MAINPP dapat mengambil tindakan selanjutnya dalam menangani masalah yang wujud demi merencanakan aktiviti wakaf di Malaysia.

### Penyataan Masalah

Dalam kewangan Islam wakaf sering dilabel sebagai *the sleeping giant* merupakan pemangkin dalam membangunkan dan meningkatkan taraf ekonomi ummah. Namun di dalam pengurusan dan pentadbiran hartanah wakaf ini, MAIN selaku pemegang amanah hartanah wakaf menghadapi pelbagai cabaran dan rintangan. Kajian ini membincangkan tentang persoalan: Apakah konsep pembangunan hartanah wakaf di MAINPP, apakah isu-isu dan cabaran yang menghalang kepada pembangunan hartanah wakaf di MAINPP dan bagaimanakah menyelesaikan isu-isu dan cabaran pembangunan hartanah wakaf di MAINPP?

### Sorotan Literatur

Kajian tentang Wakaf Seetee Aishah telah dilakukan oleh beberapa orang pengkaji antaranya ialah:

- Hydzulkifli Hashim dan Asmak Ab. Rahman (2012) menulis "*Pengurusan Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) Terhadap Wakaf Seetee Aishah.*" Kajian ini membincangkan tentang kaedah pembangunan secara komersial yang telah dilakukan oleh MAINPP terhadap hartanah Wakaf Seetee Aishah tetapi tidak membincangkan tentang isu-isu penguatkuasaan dalam pembangunan hartanah wakaf tersebut.
- Siti Fatymah Mohd Roslan (2017) menulis "*Pembangunan Tanah Wakaf di Pulau Pinang*" *Masalah dan Penilaian Strategi*". Penulis menghuraikan enam permasalahan yang dihadapi oleh MAINPP dan pemaju dalam membangunkan hartanah Wakaf Seetee Aishah namun beliau tidak mengemukakan cadangan bagi penyelesaian permasalahan tersebut.
- Mohamad Hilmie Mat Daud dan Mohd Zain Mubarak (2019) menulis *Amalan Pengurusan Wakaf di Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP)*. Penulis hanya menumpukan kepada aspek pengurusan wakaf melalui penerapan fungsi-fungsi asas pengurusan dan mencadangkan aspek lain yang boleh dibuat penambahbaikan tanpa mengemukakan cadangan bagi penyelesaian permasalahan tersebut.

### Metodologi Penulisan

Kajian ini mengguna pakai kaedah kualitatif. Proses pengutipan data dilakukan melalui temubual dengan tiga agensi utama yang terlibat dengan pembangunan hartanah wakaf iaitu MAINPP selaku pemegang amanah tunggal, UDA sebagai pemaju dan Wakaf Pulau Pinang. Rujukan utama adalah rekod dan dokumen yang diperolehi juga daripada agensi-agensi tersebut. Data-data ini kemudiannya dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan. Sorotan kajian dan artikel-artikel terkini daripada jurnal juga turut membantu penulis memahami konsep pembangunan hartanah wakaf dengan lebih jelas.

### Konsep Pembangunan Hartanah MAINPP

Pengurusan Wakaf MAINPP telah wujud seiring dengan penubuhan MAINPP menurut kuasa Seksyen 4, Undang-undang Pentadbiran Ugama Islam Tahun 1959. MAINPP hanya mewujudkan Bahagian Wakaf secara khusus bagi mengawal selia hal ehwal pentadbiran wakaf pada akhir tahun 80-an. Manakala Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Pulau Pinang 2004 Seksyen 89 menyatakan Majlis hendaklah menjadi pemegang amanah yang tunggal kepada semua wakaf, sama ada wakaf am atau wakaf khas (Fakhrudin Abd Rahman, 2021). Unit Pembangunan Hartanah dan Harta Wakaf yang diwujudkan di bawah MAINPP berperanan menjalankan kajian serta merancang pembangunan hartanah MAINPP berlandaskan hukum syarak. (<https://www.mainpp.gov.my/>). Mesyuarat MAINPP pada Bil. 2/2015 bertarikh 07 April 2015 bersetuju menubuhkan anak syarikat MAINPP iaitu Wakaf Pulau Pinang Sdn. Bhd. (WPP). Pengurusan hartanah wakaf oleh WPP berkuatkuasa mulai 01 April 2018.

Prinsip asas hukum pelaksanaan ibadah wakaf yang dilaksanakan oleh MAINPP adalah berasaskan kepada hadis Ibn Umar yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yang bermaksud:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ، فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِسْتَأْمُرِهِ فِيهَا، فَقَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنْفَسُ عِنْدِي مِنْهُ، فَقَالَ: إِنَّ شَيْئًا حَبَسَتْ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقَتْ بِهَا، قَالَ: فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمَرُ، وَأَنَّهُ لَا يُبَاعُ أَصْلُهَا، وَلَا يُبْتَاعُ وَلَا يُورَثُ وَلَا يُوهَبُ، قَالَ: فَتَصَدَّقْ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ أَوْ يُطْعِمَ صَدِيقًا غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ مَالًا. (متفق عليه واللفظ لمسلم)

Maksudnya:

Daripada Ibnu Umar r.a katanya: Umar telah mendapat sebidang tanah di Khaibar kemudian dia datang menghadap Nabi S.A.W untuk meminta pendapat berkenaan cara menguruskannya, katanya: Wahai Rasulullah! Saya telah mendapat sebidang tanah di Khaibar. Saya belum pernah memperolehi harta yang lebih baik daripada ini. Baginda bersabda: Jika kamu suka, tahanlah tanah itu (wakafkanlah tanah itu) dan kamu sedekahkan manfaatnya. Lalu Umar mengeluarkan sedekah hasil tanah itu dengan syarat tanahnya tidak boleh dijual dan dibeli serta diwarisi atau dihidiahkan. Umar mengeluarkan sedekah hasilnya kepada fakir miskin, kaum kerabat dan untuk memerdekakan hamba juga untuk orang yang berjihad di jalan Allah serta untuk bekal orang yang sedang dalam perjalanan dan menjadi hidangan untuk tetamu. Orang yang mengurusnya boleh makan sebahagian hasilnya dengan cara yang baik dan boleh memberi makan kepada temannya dengan sekadarnya. (al-Nisaburi:2000).

Prinsip Pembangunan Tanah Wakaf:

- Tanah Tetap milik MAIN sebagai Pemegang Amanah
- Borang 15A digunakan untuk Pajakan Tanah
- Tanah tidak boleh dijual, dicagar atau digadai
- MAIN boleh memberi pajakan selama tempoh pajakan 99 tahun kepada penerima pajakan

- Selepas tamat tempoh pajakan, tanah dikembalikan kepada MAIN
- Penerima Pajakan boleh memohon daripada MAIN untuk melanjutkan tempoh pajakan selepas tamat tempoh.

MAINPP mempraktikkan pembangunan hartanah dengan berlandaskan tiga konsep:

1. meneruskan dan mengembalikan kegemilangan cara hidup sosial dan ekonomi di atas tanah-tanah wakaf bagi mendapatkan manfaat hasil maksima sejajar dengan amanah pewakaf dan meninggikan syiar Islam.
2. Menambah nilai hartanah wakaf sedia ada dengan wakaf-wakaf tersebut memperolehi aset-aset melalui pendapatan hasil bulanan dari sewaan premis yang mampu memperkembangkan wakaf.
3. Membangun dan memperbaiki taraf hidup masyarakat.

Manakala konsep pembangunan hartanah wakaf secara usahasama pula adalah seperti rajah berikut:



**Rajah 1: Model Perniagaan Secara Usahasama (Sumber: UDA)**

MAINPP bertanggungjawab menyediakan tanah wakaf yang ingin dimajukan dan membantu dalam mempercepatkan perolehan kelulusan pembangunan melalui hubungan antara agensi kerajaan. UDA pula sebagai pemaju perlu mengeluarkan keseluruhan kos pembangunan hartanah wakaf tersebut. MAINPP akan mendapat pulangan bersamaan nilai tanah semasa ditambah peratus tambahan pulangan iaitu sama ada dalam bentuk *in kind* atau dalam bentuk tunai. UDA pula akan mendapat pulangan selepas jumlah kutipan hasil jualan ditolak dengan keseluruhan kos pembangunan dan pulangan kepada MAINPP (Temubual Dr. Noor Ropiah).

### Pembangunan Hartanah Wakaf Seetee Aisah Fasa 1

MAINPP telah membuktikan bahawa projek pembangunan yang telah diusahakan untuk memakmurkan tanah wakaf melalui kaedah usaha sama (*joint venture-JV*) dengan Syarikat Berkaitan Kerajaan (*Government Link Company-GLC*) telah menghasilkan kejayaan yang cemerlang. Pembangunan secara komersil unit kediaman dilakukan di atas tapak wakaf Seetee Aisah antara MAINPP dengan UDA Land North Sdn. Bhd. Tapak tanah wakaf tersebut terletak di lokasi yang sangat strategik iaitu di persimpangan dua lebuh raya utama iaitu Lebuh Raya Utara-Selatan dengan Lebuh Raya Butterworth-Kulim. Di sekitarnya pula terdapat beberapa buah pasaraya besar yang berhampiran seperti Carrefour, Tesco Extra, Sunway Carnival, Billion dan Giant. Berdekatannya juga terdapat kemudahan awam seperti Hospital Seberang Jaya dan kompleks kerajaan seperti Jabatan Kastam dan lain-lain lagi.



**Figura 1: Lokasi Projek**

Tanah wakaf ini diwakafkan oleh pewakaf Seetee Aisah bt. Haji Mahmood melalui Surat Ikatan Amanah (*Deed of Trust*) yang telah didaftarkan di Pejabat Pendaftar Surat Ikatan Negeri Pulau Pinang pada 30 September 1901 untuk tujuan wakaf bagi manfaat umum (Wakaf Am). Tanah wakaf lot 1444 (Mukim 4) ini mempunyai keluasan 9.274 ekar pada asalnya diwakafkan bagi tujuan pertanian dengan nilai sewa sebanyak RM400.00 semusim. Walaubagaimanapun, disebabkan pembangunan pesat di persekitarannya, menyebabkan tanah ini tidak sesuai lagi untuk pertanian. Maka pembangunan komprehensif dan komersial perlu dilakukan bagi menjana pendapatan yang setimpal untuk melaksanakan hasrat pewakaf. Maklumat projek adalah seperti jadual 1 di bawah:

**Jadual 1: Maklumat Projek (Sumber: UDA)**

Nama Projek	Taman Warisan Impian Wakaf Seetee Aisah
No. Lot	Lot 1444, Mukim 4, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang
Luas Tanah	9.274 ekar
Nilaian Tanah (2007)	RM10,833,098.35 (RM26.94 kaki persegi)
Status Tanah	Pertanian (sawah padi)
Pemilik Tanah	Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang
Pemaju	Uda Land (North) Sdn. Bhd.
Perjanjian Usahasama	12 Ogos 2017
Komponen Pembangunan	i) 76 unit Rumah Teres 2 Tingkat ii) 9 unit Kedai Pejabat 3 Tingkat
Rumah Teres 2 Tingkat	Luas Lantai 1,5000 kps 4 Bilik Tidur, 3 Bilik Air Harga jualan bermula daripada RM282,000 dan ke atas
Nilai Pembangunan	RM35.00 juta
Tahun Mula Projek	Tahun 2008
Tahun Siap Projek	Tahun 2012

Pewakaf meletakkan beberapa syarat kepada Pemegang Amanah Wakaf yang termaktub di dalam Surat Ikatan Amanah (*Waqf Deed*) pewakaf iaitu:

1. Mengadakan kenduri arwah untuk beliau, arwah ibu bapa dan abangnya dalam bulan Ramadhan setiap tahun.
2. Membuat pembayaran sebanyak RM3.00 untuk sembahyang ratib di kuburnya tiga kali setahun.
3. Membayar dan membekalkan satu tin minyak tanah untuk masjid Permatang Pauh ketika bulan Ramadhan setiap tahun.
4. Mengirim duit RM3.00 setiap tahun ke Mekah dan seterusnya untuk tujuan umrah.
5. Separuh daripada baki sewa dan pendapatan yang diperolehi digunakan untuk membaiki Masjid Permatang Pauh dan jika tiada pembaikan dibuat, wang tersebut hendaklah dikirim ke Mekah bagi tujuan wakaf atau tujuan amal yang lain. Separuh lagi digunakan untuk Saedah Nordin dan keturunannya bagi faedah mereka sendiri.

Matlamat pembangunan hartanah wakaf adalah bertujuan melaksanakan amanah pewakaf. Konsep pembangunan yang dilaksanakan oleh MAINPP adalah selari dengan tujuan wakaf. Sebarang perancangan pembangunan hartanah wakaf mestilah merujuk kepada *syurutul waqif* seperti terkandung dalam sirah wakaf Seetee Aisah 1901 dan sesuai dengan kehendak hukum syarak serta selaras dengan peranan MAINPP sebagai Pemegang Amanah untuk memastikan amanah tersebut dapat ditunaikan. Komponen pembangunan tanah wakaf ini terdiri daripada 76 unit rumah teres 2 tingkat dan 9 unit kedai pejabat 3 tingkat. Jualan kediaman ini dilakukan mengikut konsep *ijarah* iaitu pajakan (*leasehold*) selama 99 tahun. Hanya pembeli beragama Islam yang layak membeli kediaman tersebut dengan harga dari serendah RM281,800.00 sehingga RM439,600.00 seunit. Melalui perjanjian usaha sama antara MAINPP dan UDA, MAINPP akan menerima 9 unit kedai pejabat 3 tingkat. Manakala 30 peratus daripada keuntungan hasil jualan unit kediaman diberikan kepada MAINPP dan selebihnya adalah milik UDA.



**Figura 2: Kediaman Taman Wakaf Seetee Aisah**

Pembangunan ini memberi manfaat kepada MAINPP melalui sewaan 27 unit kedai yang berjumlah sebanyak RM56,050.00 sebulan. MAINPP juga menerima 30 peratus keuntungan *musyarakah* sebanyak RM600,000. Jumlah ini telah melebihi jumlah yang dikhaskan untuk di agihkan kepada *mauquf alayh* sebagaimana yang diniatkan oleh pewakaf di dalam Surat Ikatan Amanah. Lebihan ini digunakan untuk penajaan dana sama ada dilaburkan untuk membeli bangunan wakaf yang lain. Pembangunan wakaf ini yang telah berjaya mencapai sasaran pihak MAINPP telah meluluskan projek pembangunan fasa kedua di atas tanah wakaf ini dengan kos sebanyak 200 juta dengan UDA Land (Baihaki Abdullah, Azreen Hamiza Abdul Aziz, dan Zakaria Bahari, 2020).

Pembangunan premis perniagaan Wakaf Seetee Aisah ini adalah bukti kejayaan MAINPP memproduktifkan dan melestarikan pembangunan hartanah wakaf di Pulau Pinang. Pada dasarnya MAINPP tidak menjual premis kedai ini kepada pembeli, tetapi mengenakan kadar sewa kepada penyewa. Oleh itu, tanah wakaf ini kekal menjadi hak milik MAINPP. MAINPP sebagai mutawalli mengambil tanggungjawab mengelola tanah wakaf ini dan melaksanakan pengkomersialan melalui premis perniagaan.



**Figura 3: Pusat Perniagaan Wakaf Seetee Aisah**



## Isu Dan Cabaran Pembangunan Tanah Wakaf Seetee Aisah

### 1. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Setiap pembangunan hartanah akan melalui kelulusan perancangan projek oleh PBT melalui *onestop centre unit* di PBT. Mengikut praktis biasa, bagi pembangunan hartanah konvensional untuk kegunaan awam disyaratkan tanah tersebut dipindah milik kepada PBT. Serahan kepada PBT ini adalah selama tempoh pembangunan dan sehingga hayat produk tersebut. Selain itu, untuk mendapat kelulusan projek juga perlu mematuhi syarat-syarat yang dikenakan oleh jabatan-jabatan tertentu. Loji kumbahan berpusat mesti dipindah milik kepada Indah Water Konsortium (IWK) secara mutlak untuk diselenggarakan, surau dipindah milik kepada Majlis Agama, taman permainan, kawasan lapang, tadika dan dewan serbaguna dipindah milik kepada Majlis Perbandaran. Jalan raya dipindah milik kepada Jabatan Kerja Raya, manakala, sub-station bekalan tenaga elektrik perlu dipindah milik kepada TNB. Pindah milik kepada agensi-agensi ini akan menjadikan tanah tersebut terpecah menjadi lot-lot kecil. Prosedur dan proses inilah yang telah melambatkan proses serahan dan kelulusan pembangunan. Merujuk Keputusan Fatwa Negeri Pulau Pinang, prinsip utama amalan wakaf ialah hartanah wakaf tidak boleh dipindah milik, tidak boleh dijual, dicagar dan digadai. Pada peringkat awal inilah masalah yang dihadapi oleh MAINPP.

Selain itu, bayaran sumbangan dan caj pembangunan kepada Pihak Berkuasa Tempatan untuk sebarang tujuan kelulusan masih dikenakan kepada pembangunan tanah wakaf dengan kadar yang sama seperti pembangunan tanah secara konvensional seterusnya meningkatkan lagi kos pembangunan projek.

### 2. Pembiayaan Akhir

Salah satu cabaran dalam pembangunan hartanah wakaf Seetee Aisah 1 ini adalah kemudahan pembiayaan akhir (*End Financing*) yang terhad. Ketika pembinaan kediaman telah siap 80 peratus dan sudah ada pembeli melalui kaedah pajakan, namun tiada institusi kewangan yang sanggup menawarkan pembiayaan akhir. Keperluan mematuhi keputusan fatwa dalam pembangunan hartanah wakaf ini, iaitu tanah tidak boleh dipindah milik menggunakan Borang 14A Kanun Tanah Negara (KTN), maka hanya ada dua bank sahaja ketika itu, Ar-Rajhi dan Bank Islam Berhad sahaja yang mematuhi tatacara yang difatwakan, iaitu pindah milik melalui pajakan selama 99 tahun menggunakan Borang 15A KTN. Kemudian barulah diikuti dengan Bank Muamalat dan Bank Simpanan Nasional (Temubual Noor Ropiah, 2021). Pembiayaan oleh Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) pula hanya terhad kepada penjawat awam sahaja.

### 3. Tadbir Urus

Pembangunan tanah wakaf Seetee Aisah ini merupakan pengalaman pertama MAINPP menguruskan hartanah wakaf. Terdapat pelbagai kekangan yang terpaksa dihadapi terutama bilangan kakitangan MAINPP yang terhad, ditambah dengan tiada pengalaman dalam pembangunan ekonomi dan teknikal.

### 4. Status Tanah

Pada peringkat awal pembangunan hartanah wakaf ini pemaju menghadapi masalah pertukaran status tanah dari zon pertanian kepada zon pembangunan dan kegunaan tanah untuk tujuan kediaman dan komersial. Kos pertukaran status yang tinggi dan juga melibatkan kos tambahan tanah kerana keadaan fizikal tanah ini adalah sawah padi.

## Cabaran Sampingan

### 1. Rakan Kongsi Strategik

Pengalaman pembangunan wakaf Seetee Aisah adalah kesukaran untuk mendapatkan Rakan Kongsi Strategik (*strategic partner*) terutama pihak bank. Agak sukar bagi MAINPP dan pemaju untuk meyakinkan pihak bank dan pelabur terhadap produk hartanah wakaf yang dijual secara pajakan; bahawa tidak ada apa-apa masalah untuk memberi kemudahan pembiayaan akhir kepada pembeli-pembeli tanah wakaf yang berstatus *leasehold* sebagaimana bank-bank ini boleh memberi kemudahan *end financing* kepada tanah berstatus *freehold* daripada *developer* yang lain.

### 2. Persepsi Masyarakat Islam.

Kebanyakan MAIN menghadapi cabaran untuk mengembalikan dan membina kepercayaan dan keyakinan masyarakat Islam kepada Majlis Agama itu sendiri. Apabila berurusan dengan agensi-agensinya khususnya yang ada kaitan dengan Islam akan timbul pelbagai persepsi negatif. Antaranya adalah kelewatan proses permohonan, tiada Orang Melayu Islam sendiri tidak ada keyakinan dengan institusi Islam, adakah kita mengharap bangsa lain dan agama lain yang menaikkan martabat institusi Islam?

### 3. Cabaran Masa Hadapan

MAINPP akan berdepan dengan masalah *end financing* disebabkan isu pajakan. Jadi perlu kepada *refinance* semula misalnya berlaku kematian dan pelbagai masalah lain yang mungkin timbul selepas tamat tempoh pajakan selama 99 tahun.

#### Penyelesaian

1. Isu utama dalam pembangunan hartanah wakaf ini adalah kekangan dari segi perundangan. Akta hartanah wakaf masih bergantung kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). KPKT masih tidak keluaran arahan yang lengkap dan jelas tentang pembangunan hartanah wakaf. PBT dan agensi-agensi yang terlibat perlu mematuhi Keputusan Fatwa mengenai pembangunan hartanah wakaf.
2. Menawarkan kemudahan pembiayaan akhir (*end financing*) pinjaman perumahan kepada kakitangan kerajaan dan swasta dari institusi kewangan bagi pembelian rumah secara pajakan. Bank Negara Malaysia (BNM) diharapkan dapat memberi kelonggaran terhadap kriteria pinjaman perumahan berstatus *leasehold*. Institusi Perbankan Islam perlu lebih banyak menawarkan produk Pembiayaan Perumahan untuk pembelian hartanah wakaf kepada pelanggan. Ini kerana produk ini kurang dipelopori oleh institusi kewangan memandangkan hartanah wakaf hanya digunakan untuk aktiviti-aktiviti yang berkonsepkan patuh syariah sahaja menjadi kekangan kepada institusi-institusi kewangan untuk mendapatkan keuntungan. Namun haruslah diyakini bahawa rahmat dan keberkatan Allah SWT adalah lebih utama dari keuntungan semata-mata.

Penjawat awam dibenarkan untuk memohon pembiayaan Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) ke atas kediaman yang dibangunkan di atas hartanah wakaf. Yuran guaman berkaitan penyediaan perjanjian pembiayaan perumahan dimasukkan sebagai sebahagian daripada skop pembiayaan LPPSA dan membenarkan suami isteri atau anak-anak memohon pembiayaan perumahan bersama atau *joint-loan* daripada LPPSA dengan syarat semua pemohon adalah anggota perkhidmatan awam.

3. Pentadbir dan pengurus wakaf, pihak Majlis Agama dan juga rakan kongsi iaitu kontraktor dan juga pemaju; semua pihak ini perlu memahami dan mendalami fiqh wakaf. Dalam Maqasid Syariah pengurusan aset wakaf dikategorikan dalam konsep pemeliharaan harta (*hifz al-mal*), iaitu dikira salah satu dari perkara *Daruriyyah*. Dapat dirumuskan bahawa *hifz almal* secara kolektifnya membawa maksud bahawa betapa perlunya umat bangun menunaikan amanah kifayah untuk memelihara, menjaga dan mengurus aset umat Islam ini. Maka segala bentuk amalan yang bercanggah dengan syarak perlulah dijauhi. Isu perlantikan *developer*, perlantikan kontraktor tidak dipilih seperti perlantikan dalam projek konvensional. Pemilihan mestilah telus dan bebas dari unsur-unsur “bawah meja” atau “duit kopi”.
4. Dari sudut sumber manusi (*man power*) perlu ada kepakaran dalam pelbagai bidang, kerana permasalahan setiap aset wakaf ini berbeza-beza. Untuk membuka nilai tanah wakaf yang beku dan terpenjara memerlukan pakar tanah wakaf untuk menyumbang kepakaran memaju tanah dengan sebaiknya. Pengurus dan pemaju akan berdepan dengan aneka isu-isu perundangan. Agensi wakaf setiap negeri khususnya Wakaf Pulau Pinang perlu tingkatkan kemahiran, perbaiki segala kelemahan dan kekurangan supaya tidak berulang di dalam pembangunan hartanah wakaf selanjutnya. Agensi wakaf cuba berusaha wujudkan pemaju perumahan sendiri, pada peringkat permulaan paling minima menjadi *Project Management Consultant* (PMC). Ini termasuklah juga jurutera yang berkeelayakan dan professional, kumpulan jualan dan pemasaran (*marketing sale marketing team*). Dengan itu, agensi wakaf akan lebih beribawa dan lebih meyakinkan dan lebih mudah untuk mendapatkan kepercayaan daripada masyarakat bahawa majlis agama melalui anak syarikat mengambil berat dan mengutamakan pembangunan supaya berjalan lancar bagi melaksanakan *good governance*.
5. Pembangunan hartanah wakaf ini perlu mendapat sokongan dari semua pihak, bukan sahaja MAINPP malah termasuk institusi kewangan, NGO dan parti politik. Keraguan di pihak ketiga dalam memberi sokongan kepada pembangun wakaf, mungkin sebahagiannya adalah berkaitan dengan perundangan. Jadi sokongan daripada agensi-agensi contohnya Pengarah Tanah dan Galian (PTG), pentadbir tanah di setiap daerah, sokongan para penjawat awam dan NGO. Semua pihak yang terlibat dalam pembangunan tanah wakaf ini perlu senada memperjuangkan hak perumahan berstatus *leasehold* dan bertoleransi dalam mempermudah urusan pembangunan aset ummah ini. Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) diharap dapat sama-sama memasukkan pinjaman perumahan berstatus pajakan ini di dalam agenda mereka serta turut tersenarai dalam program Kempen Pemilikan Rumah (HOC) 2.0. Kediaman yang dibina di atas tanah wakaf ini merupakan rumah mampu milik bagi golongan B40 dan M40, semua pihak termasuk Kerajaan Persekutuan, kerajaan negeri dan pihak berkuasa tempatan perlu memberikan kerjasama sebaiknya.
6. Pemasaran (*marketing*) produk wakaf merupakan antara elemen terpenting dalam membangunkan hartanah wakaf terutamanya membina jaringan (*networking*) dengan *strategic smart partnership*. Pelbagai pihak dalam jaringan rangkaian boleh membantu membangunkan idea-idea baru untuk mencipta produk baru, kaedah pengeluaran dan teknik pemasaran. Hebahan kepada masyarakat awam perlu lebih efektif melibat pelbagai platform; media cetak, media elektronik dan media social demi memupuk kesedaran

masyarakat tentang potensi wakaf sebagai instrumen pemacu ekonomi ummah dalam pembangunan sosio-ekonomi ummah.

### Penutup

Kelebihan pembangunan hartanah wakaf adalah 100 peratus adalah untuk orang Islam. PBT perlu mematuhi syarat Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dan Majlis Bandaraya Seberang Prai wajib mematuhi ketetapan fatwa yang meletakkan pembeli pajakan rumah yang dibangunkan oleh wakaf Pulau Pinang ini hanyalah orang Islam sahaja. Ini membolehkan orang Islam di Pulau Pinang boleh memiliki aset berupa hartanah dengan harga mampu milik. Pulau Pinang tidak ada tanah simpanan Melayu, oleh itu anugerah Allah SWT paling besar kepada orang Islam Pulau Pinang adalah tanah wakaf. Nilai hartanah wakaf di Pulau Pinang dianggarkan melebihi 2 (Temubual Tuan Rosidi).

Kesimpulannya, MAINPP sebagai pemegang amanah wakaf (*mutawalli*) memainkan peranan membangunkan hartanah wakaf ini mengikut arus perkembangan semasa iaitu melalui sektor komersial. Semua badan kerajaan sama ada di peringkat negeri atau persekutuan, *strategic smart partnership*, institusi-institusi kewangan perlu bersama-sama mengglembungkan tenaga dengan MAINPP demi melaksanakan pembangunan berskala besar pada masa hadapan. Pembangunan berskala besar boleh dilaksanakan memandangkan ekonomi hartanah di Pulau Pinang semakin kian meningkat saban tahun.

### Penghargaan

Penyelidikan ini telah dibiayai oleh Universiti Islam Antarabangsa Sultan Abdul Halim Mu'adzam Shah (UniSHAMS) di bawah Geran Jangka Pendek Fasa 5/2020 (UniSHAMS/STGRMU/2020).

### Rujukan

Al-Quran al-Karim.

- Abdullah, B., Abdul Aziz, A.M., dan Bahari, Z. (2020). Pelaksanaan Pembangunan Harta Wakaf Di Negeri Pulau Pinang Dalam Sektor Komersial. Volume: 3 Issues: 14 [December, 2020] pp. 1 - 13] International Journal of Modern Trends in Business Research (IJMTBR).
- Abd Rahman, F. (2021). Temubual Isu dan Cabaran dalam Pembangunan Hartanah Wakaf: Majlis Agama Islam Pulau Pinang, (3.00 pm) 10 Mac 2021.  
[https://www.facebook.com/1447804428847962/videos/3527906303985318?\\_\\_tn\\_\\_=F](https://www.facebook.com/1447804428847962/videos/3527906303985318?__tn__=F)
- Abu Bakar, M.N.R. (2019). Development of Waqf Land "Wakaf Seetee Aisah" Presentation for Islamic Housing Finance - Constructing and Financing Affordable Housing Across Asia 2nd April 2019.
- Abu Bakar, M.N.R. (2019). Perancangan dan Pembangunan Tanah Wakaf Dari Perspektif Pemaju, Pembentangan di dalam *Muzakarah Wakaf Antarabangsa 2019*, Hotel Fresar Plaza Puteri Harbour, Johor 29-30 Julai 2019.
- Abu Bakar, M.N.R. (2021). Perkongsian Memajukan Tanah Wakaf: Pengalaman Uda Holdings Berhad, 28 Ogos 2021.
- Abu Bakar, M.N.R. (2021). Temubual Pembangunan Hartanah Wakaf Mengikut Perspektif Pemaju: Pengalaman Uda Holdings Berhad, (4.00 pm) 7 Mac 2021.  
[https://www.facebook.com/1447804428847962/videos/3527906303985318?\\_\\_tn\\_\\_=F](https://www.facebook.com/1447804428847962/videos/3527906303985318?__tn__=F)
- Al-Buqha, al-Khind, Mustafa. (2012). Al-Fiqh al-Manhaji. Damsyik: Dar al-Qalam. Jil, 3
- Hashim, H., & Abd Rahman, A. (2012). Pengurusan Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) Terhadap Wakaf Seetee Aishah.

- Hashim, H., Abu Bakar, A., Shuib, M.S & Jusoh, M.K.A. (2014). Penggunaan kaedah B.O.T dalam usaha membangunkan tanah wakaf Majoodsaw Pulau Pinang. Kerta kerja yang dibentangkan di *Muktamar Waqf Iqlimi*.
- Hussain, R. (2021). Wakaf Pulau Pinang Sdn. Bhd. Pelan Strategik Perancangan Pembangunan Hartanah MAINPP.
- Hussain, R. (2021). Temubual Pembangunan Hartanah Wakaf: Pengalaman Wakaf Pulau Pinang, (3.00 petang) 3 Mac 2021.  
[https://www.facebook.com/1447804428847962/videos/3527906303985318?\\_\\_tn\\_\\_=F](https://www.facebook.com/1447804428847962/videos/3527906303985318?__tn__=F)
- Ibn Manzur, Muhammad Mukarram Ali. (1990). Lisan al-Arab. Beirut: Dar Sadir.
- Al-Maany. (2021). Portal Rasmi. [www.almaany.com](http://www.almaany.com). [02 September 2021].
- Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang. (2021). Portal Rasmi. [www.mainpp.gov.my](http://www.mainpp.gov.my). [02 Oktober 2021].
- Mat Daud, M.H, dan Mubarak, M.Z. (2019). Amalan Pengurusan Wakaf di Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang, MAINPP. Labuan e-Journal of Muamalat and Society, Vol. 13 2019.
- Monzer, Kahf. (1998). Financing The Development of Awqaf Property. Kertas Kerja Seminar *the Development of Awqaf* anjuran IRTI, Kuala Lumpur 02-04 Mac 1998.
- Mohd Roslan, S.F. (2017). Pembangunan Tanah Wakaf di Pulau Pinang: Masalah dan Penilaian Strategi, Laporan Ilmiah Sarjana Muda Sains Pembinaan, Universiti Teknologi Malaysia.
- Al-Nisaburi, Abu Hussain Muslim al-Hajjaj al-Qusairi. (2000). Sahih Muslim. Hadith No. 3085. Beirut: Dar al- Kutub al-Ilmiyah.
- Sahil, A. (2010). Al-Qur'an Teks Asal dan Terjemahan (Ayat ke Ayat). Kuala Lumpur: Saba Islamic Media.
- Wakaf Pulau Pinang. (2021). Portal Rasmi. [www.wakafpenang.com.my](http://www.wakafpenang.com.my). [30 September 2021].
- Yayasan Wakaf Malaysia. (2021). Portal Rasmi. [www.ywm.gov.my](http://www.ywm.gov.my). [30 September 2021].
- Al-Zuhaily, Wahbah. (2002). Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu. Cetakan ke 4. Beirut: Dar al-Fikr.