

# PELAKSANAAN PEMBANGUNAN HARTA WAKAF DI NEGERI PULAU PINANG DALAM SEKTOR KOMERSIAL

## *IMPLEMENTING WAQF DEVELOPMENT PROPERTY AT STATE OF PULAU PINANG IN THE COMMERCIAL SECTOR*

Baihaki Abdullah<sup>1</sup>  
Azreen Hamiza Abdul Aziz<sup>2</sup>  
Zakaria Bahari<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), Universiti Sains Malaysia, Malaysia.  
(Emel: baihakiusm@gmail.com)

<sup>2</sup>Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), Universiti Sains Malaysia, Malaysia.  
(emel: azreenhamiza@usm.my)

<sup>3</sup>Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), Universiti Sains Malaysia, Malaysia.  
(emel: bzak@usm.my)

### Article history

**Received date** : 8-5-2020  
**Revised date** : 9-5-2020  
**Accepted date** : 8-10-2020  
**Published date** : 15-12-2020

### To cite this document:

Baihaki Abdullah, Azreen Hamiza Abdul Aziz & Zakaria Bahari (2020). Pelaksanaan Pembangunan Harta Wakaf di Negeri Pulau Pinang dalam Sektor Komersial. *International Journal of Modern Trends in Business Research (IJMTBR)*, 3 (14), 1 - 13.

---

**Abstrak:** Kertas kerja ini bertujuan untuk meneliti pelaksanaan pembangunan harta wakaf di negeri Pulau Pinang khususnya dalam sektor komersial. Perkara ini disebabkan terdapat harta wakaf di Pulau Pinang yang terletak di tengah bandar mempunyai potensi yang besar untuk memperolehi hasil yang lebih besar berbanding dengan harta wakaf terletak di luar bandar kerana mempunyai nilai yang tinggi. Perolehan yang besar boleh diperolehi melalui pembangunan dalam bentuk komersial berbanding dengan dalam bentuk sewaan tanah. Namun untuk melakukan pembangunan ini bukan perkara yang mudah, mutawalli (Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang) perlu menghadapi beberapa cabaran dan masalah dalam melakukannya. Persoalannya apa bentuk yang dilakukan mutawalli dalam membangunkan wakaf yang berbentuk komersial. Bagaimanakah pembangunan harta wakaf di negeri Pulau Pinang dalam sektor komersial menepati potensi perolehan yang tinggi. Oleh itu kertas kerja ini mempunyai dua objektif. Pertama, mengenal pasti bentuk-bentuk pembangunan harta wakaf dalam sektor komersial di negeri Pulau Pinang. Kedua menganalisis potensi perolehan pembangunan harta wakaf tersebut sebagai suatu usaha melestarikan harta wakaf. Data sekunder digunakan untuk mendapatkan maklumat dengan menggunakan analisis kandungan dokumen. Dijangka bentuk pembangunan komersial negeri Pulau Pinang dalam bentuk kediaman, kedai dan pejabat merupakan bentuk yang utama dilakukan. Perolehan hasil daripada perkembangan harta wakaf ini berpotensi meningkatkan lagi harta wakaf di Pulau Pinang.

**Kata kunci:** Wakaf, Pembangunan, Komersial

**Abstract:** *The purpose of this paper is to scrutinize the implementations of Waqf property development in Penang State, specifically in commercial sector. This matter because of the Waqf property that located in urban areas have high potential to gain huge revenue compared in rural areas due to the high value. The large turnover of income were obtained through the commercial development compared to land rent. However, this development have occurs the challenges and internal issues toward mutawalli (Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang). However, what have done by Mutawalli play in developing a commercial of waqf land. Second, how the development of waqf land in Penang State in the commercial sector to meets the high income? Therefore this paper has set two objectives. First, to identify the aspects of waqf property development in the commercial sector in Penang State. Secondly, to analyse the potential acquisition of the waqf property as an effort to preserve the waqf property. Secondary data was used to obtain information using a document content analysis. Commercial waqf development is predicted the form of houses, shops and offices will be the main form. The development waqf property would reach the potential to further enhance the waqf property in Penang State.*

**Keywords:** *Waqf, Development, Commercial*

---

## **Pendahuluan**

Dewasa ini, pelbagai bentuk pembangunan harta wakaf telah dilaksanakan. Pembangunan harta wakaf menggunakan kaedah komersial seperti perumahan (rumah teres, pangsapuri), penginapan (hotel, rumah tumpangan), pasaraya (bazar rakyat) dan sebagainya (Hydzukifli Hashim Omar & Asmak Ab. Rahman, 2015). Bentuk-bentuk pelaksanaan ini telah memberi nafas baru kepada ekonomi umat Islam untuk lebih berdaya maju. Menurut Mohd Dani Muhammad dan Baharuddin Sayin (2006: 236-239), sejarah membuktikan bahawa institusi wakaf telah berperanan besar dalam pembangunan sosio-ekonomi ummah. Sehubungan dengan itu, Pulau Pinang merupakan salah satu negeri pelancongan di Malaysia yang mempunyai tanah wakaf yang strategik untuk dibangunkan menggunakan bentuk pelaksanaan tersebut. Sebagai contoh; Tanah Wakaf Kapitan Keling, Tanah Wakaf Alimsah Waley, Tanah Wakaf Masjid Lebu Acheh, Tanah Wakaf Haji Kassim, Tanah Wakaf Coopee Ammah serta Tanah Wakaf Lebu Chulia jika dimajukan menggunakan kaedah yang tepat mampu memberi perolehan yang berlipat kali ganda seterusnya disalurkan manfaat ini kepada *mauquf alayh*. Hal ini dikukuhkan lagi oleh kajian Baihaki Abdullah dan Zakaria Bahari (2019) bahawa tanah wakaf yang tidak produktif boleh dibangunkan dengan menggunakan kaedah *istibdal* wakaf seperti tanah wakaf khas (masjid dan kubur). Di samping itu juga dapat mengurangkan tanggungan *mutawalli* yang memerlukan dana yang besar untuk mengurus dan mengekalkan secara berterusan manfaat tanah wakaf.

Persoalannya bagaimanakah bentuk pelaksanaan pembangunan harta wakaf di negeri Pulau Pinang dilaksanakan? Apakah kaedah yang dilaksanakan untuk memastikan tanah wakaf di Pulau Pinang ini dapat dikekalkan *ain* nya seterusnya memenuhi kehendak pewakaf dan manfaatnya disalurkan kepada *mauquf alayh*? Bertitiktolak dari persoalan-persoalan ini, kajian ini dilaksanakan untuk mengenalpasti bentuk-bentuk pembangunan harta wakaf dalam sektor komersial di negeri Pulau Pinang dan seterusnya menganalisis potensi perolehan pembangunan harta wakaf tersebut sebagai suatu usaha melestarikan harta wakaf.

Kertas kerja ini bermula dengan perbincangan tentang sorotan kajian lepas. Diikuti dengan perbincangan berkaitan metodologi kajian, konsep pembangunan harta wakaf, konsep pembangunan harta wakaf dalam sektor komersial, analisis bentuk-bentuk pembangunan komersial dan diakhiri dengan kesimpulan.

### **Sorotan Kajian Lepas**

Kajian berkaitan pembangunan harta wakaf merangkumi pelbagai aspek kajian yang merangkumi potensi pembangunan harta wakaf. Berdasarkan karya yang dihasilkan di negara ini, sebahagian besar memilih untuk membangunkan dan meningkatkan perolehan wakaf. Nik Mustapha Nik Hassan (1999), Zakaria Bahari (2009), Shereeza Mohamed Saniff dan Wan Norhaniza Wan Hassan (2009) dan Mustafa Mohd Hanefah dan lain-lain telah mengemukakan penulisan yang merangkumi pembangunan harta wakaf di negara ini. Antaranya, Zakaria Bahari (2009) membincangkan daripada sudut pembangunan wakaf dengan memberikan penekanan terhadap potensi penjana hasil wakaf di Pulau Pinang. Beliau mengemukakan beberapa konsep dalam pengurusan pembangunan wakaf di samping mencadangkan beberapa instrumen kewangan Islam yang boleh digunakan dalam membangun serta meningkatkan hasil wakaf khususnya di negeri Pulau Pinang. Walau bagaimanapun penulisan yang dihasilkan oleh Shereeza Mohamed Saniff dan Wan Norhaniza Wan Hassan (2009) lebih kritis serta mendasari isu-isu teknikal dalam pelaksanaan pembangunan harta wakaf dari aspek pengurusan projek, perundangan, kewangan, takaful serta penyenggaraan harta wakaf. Penulisan yang dikemukakan lebih merujuk kepada kajian kes pembangunan Pangsapuri Wakaf Khan Mohamed oleh Majlis Agama Islam negeri Pulau Pinang (MAINPP).

Kajian pembangunan wakaf di negeri Johor pula dilakukan oleh Sakinatul Raadiyah Abdullah (2015). Kajian ini mendapati pembangunan harta wakaf di Johor melibatkan agensi korporat iaitu Johor Corporation (JCorp). Kepakaran yang ada agensi korporat ini diterjemahkan kepada pembangunan harta wakaf ini membantu peningkatan ekuiti orang Islam di negeri Johor. Anak syarikat JCorp iaitu WanCorp menguruskan saham wakaf di negeri Johor meningkatkan lagi aktiviti saham wakaf di negeri Johor.

Kajian oleh Afiffudin Mohamend Noor (2016), mengenai pembangunan harta wakaf di negeri Kelantan. Kajian ini mendapati bahawa kaedah *istibdal* mampu dilaksanakan di negeri Kelantan iaitu menukarkan tanah tidak produktif kepada lebih ekonomik. Majlis Agama Islam Kelantan (MAIK) memperolehi hasil yang lumayan dengan pelaksanaan kaedah ini. Namun begitu, MAIK juga telah melibatkan agensi korporat melalui kaedah usahasama iaitu *Joint Venture* untuk memastikan pembangunan di negeri Kelantan mampu dilaksanakan dengan kepakaran yang ada oleh pihak korporat.

Kajian oleh Afiffudin Mohamed Noor dan Che Zuina Ismal (2016) dan Azreen Hamiza Abdul Aziz (2016) pula mengkaji pembangunan harta wakaf di negeri Selangor. Kajian Azreen Hamiza Abdul Aziz (2016) lebih memfokuskan penerimaan dan pemahaman *istibdal* wakaf di negeri Selangor mendapati bahawa masyarakat Selangor mempunyai kefahaman yang baik dan memuaskan. Kajian Afiffudin Mohamed Noor dan Che Zuina Ismail (2016), pula kaedah *istibdal* di Selangor memberi manfaat yang besar kepada penduduk setempat.

Kajian Baihaki Abdullah dan Zakaria Bahari (2019) memberi fokus kepada kaedah pembangunan yang betul di atas tanah wakaf mengikut perspektif Islam. Berdasarkan daripada dapatan kajian mereka, tanah wakaf yang bersifat khas boleh dibangunkan dengan

menggunakan kaedah yang tepat seperti *istibdal* wakaf. Tanah wakaf di negeri Pulau Pinang yang banyak terletak di tempat strategik seperti di tempat yang telah diistiharkan Tapak Warisan Dunia oleh UNESCO seperti Wakaf Kapitan Keling boleh diperkembangkan seperti perhotelan wakaf dan sebagainya.

Sementara itu, Mustafa Mohd Hanefah et.al. (t.t) serta kajian yang dibuat oleh Mohd Syahiran Abdul Latiff (2006) lebih bersifat peloporan apa yang dilaksanakan dalam pembangunan wakaf oleh MUIS, Majlis Agama Islam (MAIJ) dan Majlis Agama Islam Melaka (MAIM). Sebagai contoh kajian Mustafa Hanefah, membincangkan daripada sudut pembiayaan pembangunan projek wakaf dengan mengambil contoh Johor Corporation dan Majlis Agama Islam Singapura melalui anak Syarikatnya Warees (*Wakaf Real Estate*) dalam membangunkan institusi wakaf. Pengkaedahan pembiayaan pembangunan institusi wakaf sebagaimana dilaksanakan oleh Johor Corporation melalui pegangan saham anak syarikatnya serta pelaksanaan konsep *musyarakah* telah berjaya mengembangkan dana saham wakaf Johor melalui program klinik wakaf An-Nur. Singapura yang menggunakan kaedah sukuk *musyarakah* serta wakaf tunai dalam mengumpulkan dana bagi membangunkan hartanah wakaf di negara berkenaan.

Selain daripada itu, Hydzulkifli Hashim Omar dan Asmak Ab Rahman (2012) telah melihat kepada pembangunan wakaf Seetee Aisah di Pulau Pinang. Pembangunan yang dijalankan oleh MAINPP dengan kaedah *musyarakah* bersama UDA Land North Bhd ini berjaya memproduktifkan tanah wakaf Seetee Aisah. Mereka mendapati bahawa kaedah *musyarakah* (usahasama) ini berjaya dilaksanakan dengan kepakaran yang ada oleh pihak pemaju. Namun begitu, berbeza dengan kajian Zakaria Bahari dan Fakhruddin Abd. Rahman (2012) yang cuba mengenalpasti risiko yang wujud kaedah *musyarakah* ini dilaksanakan setelah pembinaan Taman Perumahan Wakaf Seetee Aisah ini selesai. Berdasarkan dapatan, risiko yang akan muncul ialah pemajak gagal membuat pembayaran mengikut kontrak, tuntutan oleh waris, status pemajakan selepas pemajak meninggal dunia dan lain-lain.

Hydzulkifli Hashim Omar, Azizi Abu Bakar, Mohd Sallehuddin Shuib dan Mohd Kamal Azman Jusoh (2014) pula mengenalpasti pelaksanaan kaedah BOT (*Built, Operate, Transfer*) oleh MAINPP dalam membangunkan tanah wakaf Majoodsaw, Pulau Pinang dalam kajian mereka. Hasil daripada kaedah ini telah terbinanya menara sebanyak 21 tingkat yang digunakan sebagai pejabat. Menara ini dikenal sebagai Menara UMNO Pulau Pinang yang terletak di pusat bandar Georgetown Pulau Pinang. MAINPP telah berjaya memproduktifkan tanah wakaf Majoodsaw melalui kaedah BOT dan menjana keuntungan yang berganda.

Kajian Nur Zarina Zakaria dan Norazmawati Md Sana @ Abd Rahman (2015) pula melihat kepada kerangka kerja bersepadu dalam membangunkan tanah wakaf di Pulau Pinang. Melalui kajian ini, mereka telah menemui tiga elemen penting yang perlu ada dalam pembangunan tanah wakaf. Pertama perundangan, kedua pembangunan dan ketiga kewangan. Ketiga-tiga elemen ini perlu disatukan secara bersama untuk memastikan keselarian dengan cara syariah supaya pembangunan yang dijalankan menepati kehendak dan tujuan wakaf tercapai.

Manakala Fakhruddin Abd Rahman (2015) pula membuat kajian terhadap penilaian semula pembangunan tanah wakaf Kapitan Kling berdasarkan konsep pembangunan berteraskan Islam (PBI). Beliau mendapati bahawa pembangunan tanah wakaf Kapitan Keling tidak mengikut konsep pembangunan yang dianjurkan dalam Islam. Oleh sebab itu, pembangunan wakaf

Kapitan Keling perlu diteliti semula dari segi falsafah, tasawwur Islam dan epistemologi untuk memastikan pengurusan dan pentadbiran dilakukan berteraskan Islam.

Surita Hartini Hassan (2018) pula melihat kepada kelestarian pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang dalam kajiannya. Konsep kelestarian pembangunan harta wakaf merangkumi tiga perkara utama iaitu definisi, prinsip dan elemen. Prinsip konsep kelestarian pembangunan harta wakaf merangkumi lima perkara iaitu adil, amanah, patuh syariah bersifat ekonomi dan memelihara alam sekitar. Hasil dapatan kajian ini juga mendapati bahawa konsep kelestarian pembangunan harta wakaf iaitu pengekalan 'ayn harta wakaf, berkembang secara produktif dan manfaat yang berterusan.

Seterusnya, Muhammad Syukri Jalil (2019) pula mengkaji tentang penentu kecederungan pembayaran sewaan premis wakaf melalui perspektif Islam. Kecederungan pembayaran sewaan mencakupi dua elemen iaitu faktor dalaman dan luaran. Faktor dalaman melibatkan kesedaran dan kepatuhan agama, manakal faktor luaran terdiri daripada kewangan, keutamaan, kepenggunaan, hutang, pergantungan dan pengurusan. Oleh itu, faktor kewangan, keutamaan, pergantungan, kesedaran dan kepenggunaan perlu diterapkan kepada penyewa untuk memotivasikan penyewa menjelaskan pembayaran sewaan pada tempoh masa yang ditetapkan.

### **Metodologi Kajian**

Kajian ini menggunakan reka bentuk kajian kualitatif asas. Keadah pengumpulan data yang digunakan dalam kajian ini melibatkan kajian dokumentasi kualitatif. Kajian dokumentasi kualitatif ini mempunyai maksud untuk mendapatkan data sekunder seperti dokumen, tesis, buku, artikel jurnal, minit mesyuarat, risalah, buku, laporan dan sebagainya yang berkaitan. Kaedah penganalisan data dalam penyelidikan ini adalah menggunakan analisis kandungan kualitatif. Analisis Kandungan merupakan satu teknik penyelidikan dalam membuat rumusan secara sistematik, objektif dengan mengenalpasti ciri-ciri spesifik tertentu. Dalam kajian ini analisis kandungan dilakukan dengan mengekod maklumat-maklumat tertentu, dan kemudian dibuat tema dan dianalisis dengan sistematik.

### **Konsep Pembangunan Harta Wakaf**

Secara umumnya, pembangunan merujuk kepada perihal membangun, mencapai kemajuan, perkembangan dan sebagainya (Kamus Dewan: 2017). Pendekatan pembangunan harta wakaf ini mestilah merangkumi falsafah, epistemologi dan tasawur Islam itu sendiri. Jika pembangunan ini dilaksanakan tidak mengikut falsafah, epistemologi dan tasawur Islam yang hanya mengikut teori konvensional bimbang ianya akan menyimpang kepada tujuan asal harta wakaf dilaksanakan. Maryam Jameelah (1973) membincangkan falsafah Barat menjelaskan bahawa pembentukan falsafah bersifat sekular yang memisahkan antara cara hidup manusia dengan kepercayaan agama.

Sehubungan dengan itu, terdapat banyak bukti yang menunjukkan kebangkitan semula minat untuk membangun dan memikirkan semula pembangunan harta wakaf secara serius (Sait & Lim, 2006). Wakaf adalah satu pensyariaan yang bertujuan untuk membantu masyarakat dan orang ramai menikmati kemudahan seperti rawatan kesihatan, pendidikan, dan tempat tinggal yang merangkumi dari segi ekonomi, politik dan sosial. Riyad Asvat (2011) pula menegaskan bahawa institusi wakaf merupakan salah satu identiti Islam yang bertunjang kepada model *daqla al-islamiyya* yang dibina dan dibangunkan oleh Rasulullah SAW. Hal ini kerana wakaf merupakan satu alat pembangunan dan masyarakat membangun bersama dengan harta wakaf.

Riyad Asvat (2011) juga menegaskan bahawa negara Islam zaman dahulu tidak akan wujud tanpa bantuan harta wakaf.

Usaha-usaha yang dilakukan dalam pembangunan wakaf mampu memecahkan blok-blok ekonomi kapitalis dalam kegiatan ekonomi Islam. Blok-blok ekonomi kapitalis yang memegang ekonomi dunia hari ini melahirkan golongan yang mengejar kekayaan dunia dan mencari keuntungan yang lumayan sahaja. Wakaf berfungsi menyalurkan kekayaan individu kepada golongan yang memerlukan dan membantu ekonominya. Dengan adanya pembangunan harta wakaf ia menjadi titik tolak bagi mengembalikan Islam seperti pada zaman kegemilangannya suatu ketika dahulu (Razali Othman, 2013).

Oleh itu, konsep pembangunan harta wakaf seharusnya dibincangkan daripada sudut yang baru. Pembangunan harta wakaf mestilah merangkumi dasar-dasar manfaat yang berkekalan, bertanggungjawab, pengurusan yang professional, sistem pengurusan sumber manusia dan sistem pengurusan pewakaf. Melalui dasar-dasar ini, pembangunan harta wakaf mampu diurus oleh nazir dengan berorientasikan komersial. Hasil daripada usaha yang berorientasikan komersial dan keuntungan itu pula disumbangkan kepada pihak yang berhak menerimanya iaitu *mauquf alayh* (Jaih Mubarak, 2008 dan Ahmad Rafli Che Omar, 2010).

### **Konsep Pembangunan Harta Wakaf dalam Sektor Komersial**

Secara umumnya, komersial membawa maksud berkaitan dengan perdagangan yang mempunyai kepentingan dan bertujuan nilai-nilai ekonomi (Dewan Bahasa dan Pustaka: 2017). Sektor komersial dalam pembangunan harta wakaf lebih kepada usaha-usaha menaiktarafkan pembangunan harta wakaf kepada pembangunan perumahan (pangsapuri, rumah teres), penginapan (hotel, rumah tumpangan), pasaraya (bazar rakyat) dan sebagainya. Pembangunan di sini membawa kepada nilai-nilai ekonomi sehingga mampu menjadikan pembangunan itu berdaya maju dan produktif sehingga manfaatnya dapat digunakan untuk kepentingan orang awam. Setiap pembangunan yang dilaksanakan mestilah memberi hasil berupa kebaikan dan manfaat kepada manusia sejagat (Wan Norhaniza Wan Hassan, 2014).

Harta wakaf tidak boleh dilihat daripada skop yang kecil seperti wakaf kubur dan masjid semata-mata tetapi dilihat skop yang lebih meluas (Muhammad Syukri Salleh, 2019). Wakaf dalam sektor komersial mempunyai kekuatan struktur yang dinamik dan mekanisme yang fleksibel kearah melahirkan produk dan perkhidmatan bagi memenuhi keperluan dan kepentingan masyarakat (Syahnaz Sulaiman, 2016). Sektor komersial dalam pembangunan harta wakaf ini jika dibangunkan dengan kaedah yang holistik dan lestari, ianya mampu menjana hasil yang lumayan seterusnya dapat dinikmati secara berterusan oleh *mauquf alayh*. Menurut Zakaria Bahari dan Surita Hartini (2016), pembangunan harta wakaf secara produktif ini dapat menambah jumlah pendapatan harta wakaf dan meneruskan fungsinya dengan meneruskan manfaatnya kepada *mauquf alayh*.

Pembangunan harta wakaf secara komersial yang berkembang secara produktif di atas tanah wakaf berlaku perubahan manfaat dan bentuk pembangunan mampu meningkat nilai (*value*) tanah wakaf itu sendiri (Surita Hartini, 2019). Kaedah melestarikan pembangunan harta wakaf ini mestilah menepati tiga elemen syarat-syaratnya. Pertama, pengkekalan 'ayn harta wakaf. Kedua, berkembang secara produktif. Ketiga, manfaat yang berterusan (Surita Hartini & Zakaria Bahari, 2019). Ketiga syarat-syarat elemen ini menepati kaedah kelestarian, maka kaedah komersial akan dapat dilaksanakan seiring perkembangan semasa.

### Bentuk-bentuk Pembangunan Harta Wakaf Komersial di Pulau Pinang

Secara umumnya bentuk pembangunan tanah wakaf boleh dibahagikan kepada tiga kategori iaitu pertanian, penternakan dan pembinaan bangunan (Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Ab Rahman, 2015). Pembinaan bangunan melibatkan bangunan keagamaan dan sosial. Pulau Pinang harta wakaf dikomersialkan dengan dibangunkan kaedah pembangunan kotemporari. Pembinaan bangunan komersial ini melibatkan seperti perumahan, premis perniagaan dan bangunan pejabat. Jadual 1.0 menunjukkan data berkaitan projek pembangunan yang telah dibangunkan oleh MAINPP mengikut bentuk pembangunan komersial.

Jadual 1.0 menunjukkan projek-projek pembangunan secara komersial tanah wakaf di Pulau Pinang yang telah dibangunkan oleh MAINPP terdiri daripada 11 projek pembinaan bangunan kontemporari seperti unit-unit kediaman (perumahan), rumah kedai, bangunan pejabat, kedai pejabat dan bazar rakyat. Bangunan kotemporari bagi kajian ini lebih merujuk kepada pembinaan bangunan yang bersifat komersial. Pelaksanaan pembangunan dalam sektor komersial ini bukan sahaja membantu masyarakat Pulau Pinang dari segi kebajikan tetapi membuka peluang pekerjaan kepada orang Islam untuk menjalankan perniagaan. Projek-projek ini telah menempatkan orang Islam Pulau Pinang untuk bersama-sama bersaing ekonomi perniagaan dengan orang bukan Islam di Pulau Pinang dengan secara produktif. Melalui komersial ini, MAINPP sebagai *mutawalli* menjana sumber pendapatan melalui sewaan premis ini dan disalurkan kepada *mauquf alayh*.

**Jadual 1.1 : Projek Pembangunan Tanah Wakaf Pulau Pinang**

Bil.	Tanah Wakaf	Perumahan		Peremis	Bangunan
		Teres	Pangsapuri	Perniagaan	Pejabat
			Rumah kedai	Kedai Pejabat	Kedai pejabat
1.	Tanah Wakaf Seetee Aisah	76 unit teres 2 tingkat		unit, 3 tingkat	
2.	Tanah Wakaf Majoodsaw (Menara UMNO)				21 tingkat
3.	Tanah Wakaf Khan Mohammad		34 unit, 4 tingkat		
4.	Wisma Sheikh Abdullah Fahim			9 unit, 2 tingkat	
5.	Wakaf Rumah Pangsa Kadersah		47 unit, 4 tingkat		
6.	Wakaf Kapitan Keling	82 unit		90 unit	
7.	Wakaf Alimsah Waley		56 unit, 6 tingkat	4 unit	

8.	Wakaf Masjid Melayu Lebu Acheh	20 unit	9 unit	11 unit
9.	Perumahan Wakaf Sungai Nibong	77 unit	14 tingkat (dalam pembinaan)	
10.	Perumahan Kos sederhana Rendah Butterworth	2 blok bangunan, 152 unit. (dalam pembinaan)		
11.	Bazar Rakyat			5 unit
	a) Masjid Jamek Bayan Baru			
	b) Masjid Sheikh Eusoff, Jln Air Itam			5 unit
	c) Masjid at-Taqwa Bertam Kepala Batas			5 unit
	d) Masjid Daerah Jawi, Nibong Tebal.			5 unit

**Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP), 2017**

Jadual 1.0 menunjukkan pembinaan bangunan komersial dalam bentuk perumahan mendominasi pembangunan di atas tanah wakaf. Lapan projek pembinaan rumah teres dan pangsapuri telah dibina. Manakala dua projek melibatkan pembinaan bangunan pejabat dan premis perniagaan yang terdiri daripada kedai pejabat. Satu lagi projek melibatkan pembinaan bazar rakyat di atas empat tanah wakaf masjid yang terpilih iaitu Masjid Jamek Bayan BARU; Masjid Shaikh Eusoff, Jalan Air Itam; Masjid at-Taqwa, Bertam, Kepala Batas; dan Masjid Daerah Jawi, Nibong Tebal, Pulau Pinang. Kesemua projek ini telah siap dibina kecuali dua projek perumahan kesederhana rendah di Sungai Nibong, Pulau Pinang (no.9) dan Butterworth, Pulau Pinang (no.10) yang masih dalam pembinaan.

Namun begitu, MAINPP merupakan pemegang amanah tunggal kepada pembangunan harta wakaf tidak boleh lari daripada cabaran yang timbul dalam membangunkan harta wakaf secara komersial. Namun begitu, dengan pengalaman yang adacabaran yang dihadapi boleh ditangani dengan kepakaran yang sedia ada. Bantuan kerajaan persekutuan, pihak swasta dan syarikat berkepentingan (GLC) mampu meringankan beban MAINPP sebagai *mutawalli* dalam merealisasikan memproduktifkan harta wakaf. Bentuk-bentuk pembangunan harta wakaf secara komersial dan potensi perolehan pembangunan ini akan dibincangkan di subtopik seterusnya.

### **Perumahan**

MAINPP mengorak langkah dengan usaha memproduktifkan tanah wakaf Seetee Aisah. Kaedah yang digunapakai ialah dengan menggunakan kaedah usaha sama (*joint venture-JV*) dengan Syarikat Berkaitan Kerajaan (*Government-link Company-GLC*). Wakaf Seetee Aisah yang terletak di Seberang Jaya Pulau Pinang telah merekodkan satu aset tanah wakaf yang



mampu dijadikan nilai tinggi hasil perkongsian kaedah JV dan GLC. Tanah wakaf Seetee Aisah asalnya sebuah tanah padi yang berkeluasan 9.86 ekar dan dibangunkan secara komersial sebagai taman perumahan (Zakaria Bahari & Fakhruddin Abd Rahman, 2012).

Pembangunan ini memberi manfaat kepada MAINPP melalui sewaan sembilan buah kedai yang berjumlah sebanyak RM56,000.00 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 *waqif*<sup>1</sup>. 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.

Pangsapuri wakaf Khan Muhammad Georgetown, juga mengaplikasikan konsep *musyarakah* yang melibatkan usahasama MAINPP dengan JKP Sdn Bhd<sup>2</sup> ( Dana Wakaf MAINPP, 2016). Tanah wakaf yang berkeluasan 750kp (0.5 ekar) merupakan hakmilik MAINPP, yang telah siap dibangunkan sebuah pangsapuri lima tingkat dengan 25 unit kediaman. Sebelum dibangunkan, tapak Wakaf Khan Mohamed merupakan tapak sewaaan kediaman bagi lima buah keluarga dengan bayaran sewa bulanan kepada MAINPP sebanyak RM11 sahaja untuk setiap keluarga. Melalui “ *Jointventure Agreement* ” yang telah ditandatangani oleh JKP dan MAINPP, unit kediaman Pangsapuri telah bersetuju untuk diagihkan dengan nisbah 24 unit kepada JKP manakala 8 unit kepada MAINPP. Lapan unit kediaman milik MAINPP telah disewakan dengan kadar sebanyak RM500 sahaja sebulan dan jumlah pendapatan MAINPP ini sebanyak RM4000.

Namun begitu, MAINPP telah melaksanakan pembangunan semula dan pemuliharaan di atas tanah wakaf perumahan yang lain. Pembangunan dan pemuliharaan semula ini melibatkan tanah wakaf Pangsapuri Kadershah, Kapitan Keling, Alim Syah Waley dan Lebuh Acheh. Projek menambak bangunan wakaf yang sedia ada telah lama dan using. Penambak ini penting untuk memastikan pembangunan komersial ini kekal relevan di mata masyarakat secara umumnya. Hal ini demikian kerana, bangunan komersial yang using dan buruk akan menjejaskan MAINPP selaku *mutawalli* yang diberi amanah untuk menjaga tanah wakaf ini. Oleh itu kaedah pemuliharaan ini penting untuk melestarikan taman perumahan wakaf dan seterusnya memproduktifkan harta wakaf tersebut (Surita Hartini Hassan, 2018)

### **Premis Perniagaan**

Bukti kejayaan MAINPP memproduktifkan dan melestarikan pembangunan harta wakaf di negeri Pulau Pinang dapat dilihatnya pembangunan premis-premis perniagaan di atas tanah wakaf di negeri Pulau Pinang. Pada dasarnya MAINPP tidak menjual premis kedai ini kepada pembeli, tetapi mengenakan kadar sewa kepada penyewa. Oleh itu, tanah-tanah wakaf di Pulau

---

<sup>1</sup> Terdapat empat syarat yang ditetapkan oleh waqif kepada pemegang amanah 1. Mengadakan kenduri arwah sekali dalam bulan Ramadhan dan bayaran RM3 untuk Jemaah yang hadir; 2. Membayar dan membekalkan satu tin minyak tanah ke masjid di persekitaran kawasan Permatang Pauh pada bulan Ramadhan setiap tahun; 3. Mengirim duit setiap tahun ke Makkah dan seterusnya untuk tujuan umrah; 4. Baki yang diperoleh digunakan untuk pembaikan masjid di kawasan Permatang Pauh atau dikirim ke Mekah untuk tujuan wakaf atau amal kebajikan yang lain, separuhnya disalurkan untuk kegunaan pewaris ( Saedah Nordin dan keturunannya) bagi faedah mereka sendiri (Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Ab Rahman, 2015: 114-115).

<sup>2</sup> JKP Sdn. Bhd. Merupakan sebuah syarikat perbandanan milik penuh Kementerian Kewangan Malaysia. Selepas ini akan disebut sebagai JKP sahaja.

Pinang ini kekal menjadi hak milik MAINPP. MAINPP sebagai *mutawalli* mengambil tanggungjawab mengelola tanah wakaf ini dan melaksanakan pengkomersial melalui premis perniagaan seperti wakaf Seetee Aisah, Wisma Syeikh Abdullah Fahim, Wakaf Kapitan Kling, Wakaf Alimsah Waley, dan Wakaf Masjid Melayu Lebu Aceh. MAINPP juga melaksanakan bazar rakyat iaitu di tanah wakaf Masjid Jamek Baru, Masjid Shaikh Eusoff, Jln Air Itam, Masjid at-Taqwa, Bertam Kepala Batas dan Masjid Daerah Jawi di Nibong Tebal.

**Jadual 1.2: Kadar Sewaan Semasa Premis Perniagaan Wakaf MAINPP**

Bil.	Projek Wakaf	Alamat/Plot	Sewa (RM)	Jumlah (RM)
1.	Wakaf Seetee Aisah (27 unit)	Jln Seetee Aisah		56,050.00
2.	Wakaf Kapitan Keling (90 unit)	Lebu Buckingham		56,700.00
3.	Wakaf Alimsah Waley (4 unit)	Lebu Chulia		3,850.00
4.	Wakaf Masjid Lebu Aceh (18 unit)	Lebu Aceh		10,132.00
	Jumlah	139 unit	Jumlah	126,732.00

**Sumber: Masjlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP), 2017**

Jadual 1.2 menunjukkan 139 unit premis perniagaan wakaf MAINPP melibatkan empat kawasan di seluruh negeri Pulau Pinang. Berdasarkan jumlah tersebut hasil sewaan yang sepatutnya diterima oleh MAINPP sebanyak RM126, 732.00 sebulan. Kawasan premis perniagaan wakaf yang mempunyai hasil sewaan tertinggi diperolehi ialah di kawasan wakaf Kapitan Keling iaitu sebanyak RM56,700.00 untuk 90 unit premis perniagaan. Selain itu, kadar sewaan wakaf di kawasan wakaf Seetee Aisah berjumlah RM56,050.00 dan RM10,132.00 sebulan bagi kawasan wakaf Masjid Lebu Aceh. Kadar sewaan wakaf Alimsah mencatat sebanyak RM3,850.00 untuk sebulan sewaan.

Berdasarkan rekod yang dikeluarkan MAINPP ini jelas menunjukkan MAINPP memperolehi sewaan yang baik di atas tanah wakaf yang dikomersialkan dalam sektor premis perniagaan ini. Namun begitu, kutipan sebanyak 70 peratus iaitu sebanyak kira-kira RM88,712.40 berjaya dikutip oleh MAINPP untuk empat wakaf ini dalam sektor premis perniagaan (Muhammad Syukri Jalil, 2019). Pihak MAINPP sepatutnya menguatkuasakan undang-undang yang lebih tegas kepada penyewa yang gagal melunaskan kadar sewaan mengikut perjanjian yang ditetapkan. Kelewatan membayar sehingga tertunggak selama berbulan-bulan merugikan MAINPP dalam melaksanakan dan merancang pembangunan tanah wakaf di tempat lain.

### **Bangunan Pejabat**

MAINPP juga telah menkormersialkan tanah wakaf Majoodsaw, Timur Laut George Town Pulau Pinang di Pulau Pinang. Tanah ini menggunakan kaedah secara B.O.T iaitu *Built-Operate-Transfer* (Hydzulkifli Hashim, 2014). Tanah wakaf yang berkeluasan 21,290 kaki persegi ini adalah tanah yang diwakafkan daripada keluarga Majoodsaw. Tanah ini berasal daripada sebuah markas UMNO Pulau Pinang yang dibangunkan menjadi kompleks bangunan pejabat. Kompleks ini pula telah disewakan kepada UMNO Pulau Pinang. Berdasarkan kepada maklumat bulan Julai 2017 yang disediakan oleh MAINPP sebanyak RM25,000.00 telah dikutip oleh MAINPP untuk kadar sewa yang dikenakan kepada tanah wakaf Majoodsaw. Tanah wakaf ini yang telah dibangunkan bangunan menara UMNO yang disewa oleh UMNO Pulau Pinang.

MAINPP sebagai mutawalli ke atas tanah telah bekerja sama dengan pihak luar iaitu pihak pemaju untuk membangunkan sebuah kompleks pejabat setinggi 21 tingkat. MAINPP bersama Amanah Partners Berhad mencapai kata sepakat membina bangunan ini yang melibatkan kos pembiayaan RM33 juta yang ditanggung oleh pemaju dengan menggunakan konsep B.O.T (*Build, Operate & Transfer*). Namun begitu untuk timbal balas kepada pihak pemaju, bangunan ini telah diberikan tempoh konsensi selama 99 tahun.

Pihak MAINPP memperolehi dua tingkat aras bangunan wakaf Majoodsaw berserta 10 tingkat parking kereta. Pihak MAINPP juga telah menyewakan kepada pihak UMNO Pulau Pinang dan memperolehi sebanyak RM25,000.00 sebulan seperti kadar yang telah ditetapkan.

### **Kesimpulan**

Pembangunan harta wakaf di negeri Pulau Pinang boleh dikatakan berada di landasan yang tepat. MAINPP sebagai *mutawalli* memainkan peranan membangunkan harta wakaf ini mengikut arus perkembangan semasa iaitu melalui sektor komersial. Kejayaan MAINPP ini adalah disebabkan oleh tanah wakaf Pulau Pinang yang mempunyai nilai tanah yang tinggi kerana terletak di tempat strategik. Oleh itu, potensi tanah yang strategik ini memberi kelebihan kepada tanah wakaf di Pulau Pinang dengan memperolehi potensi perolehan yang tinggi. Dengan kepakaran daripada pihak swasta dan pemaju, tanah wakaf di negeri Pulau Pinang dengan bantuan MAINPP sebagai *mutawalli* dijangka membantu ekonomi rakyat Pulau Pinang. MAINPP bersama menglembengkan tenaga dengan pihak pemaju dan badan kerajaan persekutuan dilihat mampu melaksanakan pembangunan berskala besar pada masa hadapan. Pembangunan berskala besar boleh dilaksanakan memandangkan ekonomi hartanah di Pulau Pinang semakin kian meningkat saban tahun.

### **Bibliografi**

- Afiffudin Mohammed Noor. (2016). Impak pembangunan tanah wakaf menerusi kaedah *istibdal* terhadap penjana hasil wakaf di negeri Kelantan. Dlm. *Prosiding Muktamar Waqf IQLIMI III*. Nilai, Negeri Sembilan: Pusat Pembangunan Pembiayaan Wakaf, Universiti Sains Islam Malaysia.
- Afiffudin Mohamed Noor & Che Zuina Ismail. (2016). Aplikasi konsep *istibdal* ke arah penjana dana wakaf oleh perbandanan Wakaf Selangor. Dlm. *Prosiding Persidangan Kebangsaan Ekonomi dan Kewangan Islam ke 3* (CMIEF 2016), (hlm. 1-7). Bangi Selangor: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Azreen Hamiza Abdul Aziz. (2016). Kefahaman *istibdal* wakaf di Selangor. Dlm. Azreen Hamiza Abdul Aziz, Ahmad Shaiful Anuar Ahmad Shukor & Syaidatana Siti Aishah Ab

- Aziz (Eds), *Isu-isu kotemporari: Pengurusan Aset Islam* (hlm. 203-214). Gelugor, Pulau Pinang: Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam, Universiti Sains Malaysia.
- Baihaki Abdullah & Zakaria Bahari (2019). *Mauquf Alayh Di Malaysia: Isu dan Cabaran. Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 4 (26), 56-65.
- Baihaki Abdullah & Zakaria Bahari (2019). Pengkomersial Tanah Wakaf Mengikut Perspektif Islam. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 4 (24), 86-94.
- Fakhrudin Bin Abd Rahman. (2015). *Pembangunan Wakaf Kapitan Keling, Pulau Pinang: Satu Penilaian*. Tesis Ijazah Sarjana Universiti Sains Malaysia (USM).
- Hydzulkifli Hashim & Asmak Ab. Rahman (2013). *Aplikasi sukuk dalam usaha melestarikan aset wakaf: Pengalaman pemegang amanah wakaf terpilih*. Jurnal Syariah, vol. 21, No. 2, hlm. 89-116.
- Hydzulkifli Hashim & Asmak Ab. Rahman. (2013). *Aplikasi sukuk dalam usaha melestarikan aset wakaf: Pengalaman pemegang amanah wakaf terpilih*. Jurnal Syariah, vol. 21, No. 2, hlm. 89-116.
- Hydzulkifli Hashim & Asmak Ab. Rahman. (2015). *Pembiayaan pembangunan harta wakaf menggunakan sukuk*. Kuala Lumpur: Universiti Malaya.
- Hydzulkifli Hashim, Azizi Abu Bakar, Mohd Sollehudin Shuib & Mohd Kamal Azman Jusoh. (2014). *Penggunaan kaedah B.O.T dalam usaha membangunkan tanah wakaf Majoodsaw Pulau Pinang*. Kerta kerja yang dibentangkan di Mukhtar Waqf Iqlimi.
- Mohd Dani Muhammad & Baharudin Sayin (2006). *Wakaf dan Bandar Islam: Satu Perspektif Sejarah*, dlm. Zamzuri Zakaria dan Siti Zalikah Md. Nor. Eds., Prosiding Seminar Kebangsaan Pengurusan Harta Dalam Islam. Selangor: Jabatan Syariah Fakulti Pengajian Islam, Universiti Sains Malaysia.
- Muhammad Syukri Jalil. (2019). *Penentu Kecenderungan Pembayaran Sewaan Premis Wakaf Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang*. Tesis Doktor Falsafah Universiti Sains Malaysia.
- Nik Mustapha Nik Hassan (1999). Asas-Asas Falsafah dan Etika Ekonomi Islam. In Ahmad Sobri Jaafar & Abdul Razak Chik (Eds.), *Prosiding Kursus Ekonomi Islam: Asas, Falsafah dan Aplikasi* (ms. 3-14). Jitra, Kedah: Jawatankuasa Penerbitan Universiti Utara Malaysia.
- Razali Othman (2013). *Institusi Wakaf Sejarah dan Amalan Masa Kini: Utusan Printcorp Sdn. Bhd.*
- Sakinatul Raadiyah Abdullah. (2015). *Transformasi Kaedah Perlaksanaan Wakaf: Satu tinjauan Awal Terhadap Pengurusan Wakaf Korporat JOHOR CORPORATION (JCorp)*. *Kertas Kerja yang dibentangkan dalam The 9<sup>th</sup> ISDEV International Islamic Development Management Conference (IDMAC 2015) di Universiti Sains Malaysia*.
- Surita Hartini Mat Hassan & Zakaria Bahari. (2017). *Aplikasi pembiayaan musyarakah ke arah memproduktifkan tanah wakaf di Pulau Pinang*. Kertas kerja yang dibentangkan di Seminar Serantau Fiqh Harta dan Masyarakat Wasatiyyah (FIHAM 2017), pada 23- 24 Ogos bertempat di Hotel Tabung Haji, Bayan Lepas, Pulau Pinang, anjuran Pusat Pengajian Ilmu Kemanusiaan, Universiti Sains Malaysia (USM), Pulau Pinang.
- Surita Hartini Mat Hassan. (2019). *Kelestarian pembangunan harta wakaf: Analisis terhadap perumahan wakaf di Pulau Pinang*. Tesis Ijazah Doktor Falsafah, Universiti Sains Malaysia, tidak diterbitkan.
- Syahnaz Sulaiman, Aznan Hasan & Ahmad Azam Sulaiman @ Mohamad. (2016). *Pembangunan dan pelaburan lestari harta wakaf dari persektif Islam*. Dlm. KANUN: Jurnal Undang-Undang Malaysia, Jilid. 28, Bil. 1 Januari 2016, hlm 69-100. Kuala Lumpur: DBP. Proceeding of the 14th ISDEV International Islamic Development Management Conference (IDMAC 2019) ISBN 978-967-394-339-5 266

- Syahnaz Sulaiman, Aznan Hassan & Ahmad Azan Sulaiman @ Mohamad. (2016). Pembangunan dan pelaburan lestari harta wakaf dari perspektif Islam. *Jurnal KANUN* bil.1 Januari 2016, hlm. 68-100.
- Syahnaz Sulaiman. (2012). Isu pembangunan wakaf menggunakan struktur Amanah Pelaburan Tanah Islam di Malaysia: Satu Tinjauan. Diakses dari <http://jurnalkanun.dbp.my/wordpress/wp-content/uploads/2014/08/1-Wakaf-9-nov2012-cs5.pdf> pada 2 Oktober 2019.
- Wan Norhaniza Wan Hassan. (2014). Kedudukan dan hala tuju ukuran pembangunan berteraskan Islam. Dlm. Wan Norhaniza Wan Hassan (ed.). *Ukuran pembangunan: Pendekatan kapitalis dan Islami*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka (DBP).
- Zakaria Bahari & Surita Hartini Mat Hassan. (2017). Pembangunan wakaf produktif: Kes kajian di Pulau Pinang. Dlm. Muhammad Iqbal, Himawan Bayu Patriadi, Budhy Santoso, Mohd Shukri Hanapi & Shahir Akram Hassan (Eds.), *Menemukan kembali paradigma pembangunan Islami* (hlm. 333-346). Jember, Indonesia: Pusat Kajian Pembangunan Islami Universitas Jember (PusKAPI).
- Zakaria Bahari. (2012). Pemeraksanaan instrumen wakaf dalam pembangunan ekonomi. *Siri Kertas ISDEV*, No. 38. Pulau Pinang: Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), USM.
- Zubair Hasan. (2006). Sustainable development from an Islamic perspective: Meaning, implication, and policy concern. *Journal of King Abdul Aziz: Islamic Economy*, No. 119, bil. 1, hlm. 3-18.
- Zakaria Bahari (2009). *The Changes of Product Structure in Islamic Banking: Case Study of Malaysia*. Paper Siri ISDEV, Universiti Sains Malaysia.