

**PENENTU KEPUASAN WAKAF PERUMAHAN  
DALAM KALANGAN PEMAJAK DI NEGERI  
PULAU PINANG**

**BAIHAKI BIN ABDULLAH**

**UNIVERSITI SAINS MALAYSIA**

**2025**

**PENENTU KEPUASAN WAKAF PERUMAHAN  
DALAM KALANGAN PEMAJAK DI NEGERI  
PULAU PINANG**

**oleh**

**BAIHAKI BIN ABDULLAH**

**Tesis ini diserahkan untuk  
memenuhi keperluan bagi  
Ijazah Doktor Falsafah**

**Februari 2025**

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah, terlebih dahulu saya ingin mengambil kesempatan di sini untuk memanjatkan rasa kesyukuran ke hadrat Allah Yang Maha Kuasa kerana dengan limpah dan izin-Nya, telah memberi petunjuk, ilham serta kekuatan kepada saya bagi menyempurnakan tesis doktor falsafah saya ini dengan jayanya. Sepanjang perjalanan yang diperolehi daripada perjalanan penyempurnaan tesis ini sudah pasti akan dikenang sepanjang hayat. Semoga diri menjadi seorang insan yang mampu berbudi kepada orang tua, keluarga, bangsa dan agama serta memberi manfaat kepada sekalian makhluk.

Perjalanan menyiapkan tesis ini, saya sangat terhutang budi dan merakamkan jutaan terima kasih kepada mereka yang membantu tanpa jemu. Pertama, ucapan terima kasih khas saya tujukan kepada kedua-dua penyelia yang juga mentor saya, Dr. Azreen Hamiza Abdul Aziz dan Profesor Madya Dr. Zakaria Bahari yang sentiasa memberi bimbingan dan tunjuk ajar kepada saya bagi menyempurnakan tesis ini. Galakan yang mereka berikan, memberi suntikan semangat kepada saya menumpu perhatian sepenuhnya kepada kerja tesis ini agar ianya dapat dikendalikan dengan sempurna. Segala sumbangan kedua-dua insan ini hanyalah Allah SWT jualah yang mampu memberikan ganjaran.

Keduanya ialah kepada Pengarah Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), Universiti Sains Malaysia (USM), Profesor Madya Dr. Shahir Akram Hassan, Timbalan Pengarah ISDEV, Profesor Madya Dr. Mohd Syakir Mohd Rosdi, Pengasas ISDEV Profesor Emeritus Dr. Muhammad Syukri Salleh dan semua pensyarah di ISDEV serta staf ISDEV yang sering menjadi tempat rujukan saya ketika menghadapi kepelbagaian cabaran sepanjang menyempurnakan tesis.

Sumbangan mereka sangatlah dihargai dan kepakaran mereka sangat bermanfaat kepada saya.

Ketiganya ialah kepada Profesor Madya Dr Jasni Sulong (USM), Ustaz Haji Fakhruddin Abd. Rahman (Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang) (MAINPP), Puan Noor Diana Noorazis (MAINPP) dan Encik Muhammad Nasir Abd Razak (MAINPP) yang banyak membantu saya di peringkat pengesahan pakar instrumen soal selidik dan penyediaan data pemajak wakaf perumahan negeri Pulau Pinang. Keempatnya ialah kepada pihak pengurusan dan pemajak wakaf perumahan Wakaf Seetee Aisah, Wakaf Mohamed Hashim dan Wakaf Khan Mohamed yang dijadikan lokasi persampelan kajian dan sudi memberikan kerjasama serta pertolongan untuk saya mendapatkan responden borang soal selidik sehingga mampu membentuk data kuantitatif penentu kepuasan wakaf perumahan di negeri Pulau Pinang.

Kelimanya ialah kepada Profesor Dr. Zainuddin Awang (Universiti Sultan Zainal Abidin) (UniSZA) dan Dr. Mohamad Syahmi Mat Daud (Universiti Kebangsaan Malaysia) (UKM) yang membimbing saya melalui buku dan berhubung secara langsung di peringkat penganalisan data kuantitatif. Keenam kepada pihak ISDEV dan USM yang memberi peluang kepada saya untuk menyambung pelajaran di peringkat ijazah tinggi Doktor Falsafah. Begitu juga kepada pihak perpustakaan ISDEV dan USM yang telah membenarkan saya untuk mendapatkan bahan-bahan rujukan penyelidikan seperti koleksi artikel, jurnal, tesis dan buku.

Ketujuh ialah kepada Majlis Amanah Rakyat (MARA) melalui Program Graduan Cemerlang (GrEP) yang menaja pengajian doktor falsafah ini sehingga selesai. Penajaan pengajian yang diberikan telah merelehasikan kajian ini dilaksanakan. Kelapan ialah sahabat-sahabat RISDEV dan MISDEV iaitu rakan

seperjuangan di USM yang berkongsi idea dan memberi semangat selama proses menyempurnakan tesis ini.

Penghargaan istimewa buat ayahanda Abdullah Mohd Noor dan bonda Rakiah Awang Kechik yang sentiasa berada dalam ingatan penyelidik. Semoga Allah SWT mengurniakan setinggi darjat kepada pengorbanan kedua-dua orang tua sehingga selesai menghasilkan tesis ini. Semoga Allah SWT menjadikan kita tergolong dalam golongan orang yang diredai-Nya dan dibangkitkan akhirat nanti bersama dengan Nabi Muhammad SAW.

Baihaki Abdullah  
Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV)  
Universiti Sains Malaysia (USM)  
Pulau Pinang

16 Januari 2025

## SENARAI KANDUNGAN

<b>PENGHARGAAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>SENARAI KANDUNGAN</b> .....	<b>v</b>
<b>SENARAI JADUAL</b> .....	<b>xi</b>
<b>SENARAI RAJAH</b> .....	<b>xiv</b>
<b>SENARAI SINGKATAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>SENARAI LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xviii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xx</b>
<b>BAB 1 PENGENALAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Pendahuluan .....	1
1.2 Latar Belakang .....	2
1.2.1 Amalan Berwakaf dan Perkembangan Wakaf Dunia.....	5
1.2.2 Perkembangan Wakaf Perumahan di Malaysia.....	10
1.2.3 Sejarah Kewujudan Wakaf Perumahan di Pulau Pinang. ....	14
1.2.4 Pengurusan Wakaf Perumahan MAIN.....	16
1.2.5 Isu Perumahan di Malaysia .....	25
1.2.6 Isu Wakaf Perumahan MAINPP .....	31
1.2.7 Isu Kepuasan Pengguna Perumahan .....	35
1.3 Pernyataan Masalah .....	37
1.4 Objektif Kajian.....	44
1.5 Persoalan Kajian.....	45
1.6 Definisi Operasional.....	47
1.6.1 Penentu Kepuasan .....	47
1.6.2 Pemajak.....	49
1.6.3 Wakaf Perumahan .....	50

1.7	Skop dan Batasan Kajian .....	52
1.8	Kepentingan Kajian.....	54
1.9	Organisasi Tesis .....	57
1.10	Kesimpulan .....	58
<b>BAB 2</b>	<b>KAJIAN LEPAS DAN SOROTAN KARYA .....</b>	<b>59</b>
2.1	Pendahuluan .....	59
2.2	Kajian Lepas.....	59
2.2.1	Kajian Kepuasan Pengguna.....	60
2.2.2	Kajian Faktor Penentu Kepuasan Perumahan .....	69
2.2.3	Kajian Wakaf .....	75
2.2.3(a)	Kajian Pembangunan Wakaf.....	75
2.2.3(b)	Kajian Penjanaaan Wakaf.....	81
2.2.4	Kajian Tentang Wakaf Perumahan .....	86
2.2.5	Kajian Wakaf Perumahan di negeri Pulau Pinang .....	89
2.3	Analisis Kajian Lepas .....	92
2.4	Sorotan Karya.....	97
2.4.1	Konsep Wakaf Perumahan.....	98
2.4.2	Pembentukan Konsep Kepuasan .....	102
2.4.3	Penentu Kepuasan daripada Perspektif Islam .....	106
2.4.4	Sejarah Pajak dan Sewa Dalam Islam.....	110
2.4.4(a)	Sejarah Pajak dan Sewa Sebelum Islam .....	110
2.4.4(b)	Sejarah Pajak dan Sewa Selepas Islam .....	113
2.4.5	Tanah Kontrak (Perjanjian).....	117
2.4.6	Konsep Pajakan ( <i>Ijarah</i> ) dalam Islam .....	121
2.4.7	Konsep Penyewaan ( <i>Ijarat</i> ) Harta Wakaf dalam Islam .....	123
2.4.8	Pembentukan Kontrak Pajak dan Sewaan dalam Islam .....	125
2.4.8(a)	Konsep Hak dalam Kontrak Pajakan dan Sewaan .....	126

2.4.8(b)	Pembahagian Hak dalam Kontrak Pajak dan Sewaan .....	127
2.4.8(c)	Pemilikan dalam Kontrak Pajak ( <i>Ijarah</i> ).....	129
2.4.9	Penentu Kepuasan Wakaf Perumahan daripada Perspektif Islam.....	130
2.4.10	Faktor Dalaman Kepuasan Wakaf Perumahan daripada Perspektif Islam.....	132
2.4.10(a)	Faktor Kesedaran Wakaf.....	132
2.4.10(b)	Faktor Kepatuhan Agama .....	135
2.4.11	Faktor Luaran Penentu Kepuasan Wakaf Perumahan daripada Perspektif Islam.....	141
2.4.11(a)	Faktor Kontrak .....	141
2.4.11(b)	Faktor Pengurusan .....	143
2.4.11(c)	Faktor Kepenggunaan .....	145
2.4.11(d)	Faktor Ciri Perumahan .....	151
2.4.11(e)	Faktor Keselamatan .....	153
2.4.11(f)	Faktor Kejiranan .....	158
2.4.12	Peranan Faktor Pencelah (Kewangan) .....	162
2.5	Analisis Sorotan Karya .....	166
2.6	Kerangka Konseptual Kajian .....	172
2.7	Kesimpulan .....	174
<b>BAB 3</b>	<b>KAEDAH PENYELIDIKAN.....</b>	<b>175</b>
3.1	Pendahuluan .....	175
3.2	Reka Bentuk Kajian .....	175
3.2.1	Kajian Teoretikal.....	177
3.2.2	Kajian Empirikal .....	178
3.2.3	Model Spesifik Kajian.....	179
3.2.3(a)	Hubungan Secara Langsung KWP.....	183
3.2.3(b)	Hubungan Secara Tidak Langsung KWP melalui	

	Faktor Kewangan sebagai Pencelah.....	184
3.3	Kaedah Pengumpulan Data .....	189
3.3.1	Pengumpulan Data Sekunder .....	189
3.3.2	Pengumpulan Data Primer .....	189
3.3.2(a)	Justifikasi pemilihan Pulau Pinang sebagai lokasi kajian.....	190
3.3.2(b)	Populasi Kajian .....	191
3.3.2(c)	Kaedah Pensampelan .....	192
3.3.2(d)	Pemajak Perumahan di negeri Pulau Pinang (Responden soal selidik).....	193
3.3.3	Instrumen Kajian.....	194
3.3.4	Pra Ujian.....	205
3.3.5	Kajian Rintis .....	216
3.4	Kaedah Penganalisan Data .....	220
3.4.1	Penganalisan data sekunder .....	220
3.4.2	Penganalisan data primer.....	220
3.4.2(a)	Ujian Kesahan dan Kebolehpercayaan Data.....	223
3.4.2(b)	Ujian Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) dan Ujian Bartlett's Test of Sphericity .....	223
3.4.2(c)	Ujian varimax orthogonal rotation .....	224
3.4.2(d)	Ujian Multikolineariti .....	224
3.4.2(e)	Pertama: Membentuk spesifikasi model .....	225
3.4.2(f)	Kedua: Penilaian Outer Model.....	225
3.4.2(g)	Ketiga: Penilaian Inner Model .....	227
3.4.3	Analisis Statistik .....	229
3.4.3(a)	Analisis Hipotesis (analisis jalur) (SMART-PLS).....	229
3.4.3(b)	Analisis Inferens: Ujian Regresi (SMART-PLS).....	230
3.5	Tatacara Pelaksanaan Kajian.....	231

3.6	Kesimpulan .....	235
<b>BAB 4 DAPATAN DAN PERBINCANGAN .....</b>		<b>236</b>
4.1	Pendahuluan .....	236
4.2	Profil Responden.....	237
4.3	Kadar Tindak Balas Responden.....	244
4.4	Ujian Faktor Analisis .....	245
4.4.1	Ujian EFA (Exploratory Factor Analysis) .....	246
4.4.2	Ujian KMO (Kaiser Meyer Olkin) dan Bartlett's Test of Sphericity .....	249
4.4.3	Ujian varimax orthogonal rotation.....	250
4.4.4	Penentuan Jumlah Item .....	252
4.5	Ujian Multikolineariti.....	254
4.6	Ujian Kesahan dan Kebolehpercayaan Data .....	259
4.6.1	Pengujian Data Menggunakan Korelasi AVE dan CV .....	259
4.7	Penganalisan Data Kajian.....	266
4.7.1	Faktor-faktor Mempengaruhi KWP Secara Langsung.....	266
4.7.2	Analisis Perbezaan Demografi.....	266
4.7.2(a)	Perbezaan KWP Berdasarkan Jantina.....	275
4.7.2(b)	Perbezaan KWP Berdasarkan Status Perkahwinan.....	276
4.7.2(c)	Perbezaan KWP Berdasarkan Umur.....	277
4.7.2(d)	Perbezaan KWP Berdasarkan Tahap Pendidikan .....	279
4.7.2(e)	Perbezaan KWP Berdasarkan Tahap Pendapatan Pemajak Bulanan .....	280
4.7.2(f)	Perbezaan KWP Berdasarkan Wakaf Perumahan Didiami .....	282
4.7.3	Faktor-faktor mempengaruhi KWP secara tidak langsung .....	285
4.7.3(a)	Faktor Kewangan Sebagai Pencelah Terhadap KWP.....	285
4.7.4	Model Hubungan Langsung dan Hubungan Secara Tidak	

Langsung .....	295
4.7.5 Menganalisis Saiz Hubungan .....	302
4.7.5(a) Menganalisis Saiz Hubungan .....	302
4.7.5(b) Ujian <i>q Square</i> .....	303
4.7.5(c) Ujian <i>f Square</i> .....	304
4.8 Kesimpulan .....	307
<b>BAB 5 PENUTUP .....</b>	<b>309</b>
5.1 Pendahuluan .....	309
5.2 Rumusan Hasil Dapatan .....	309
5.3 Implikasi Dasar dan Cadangan .....	317
5.4 Sumbangan Kajian .....	320
5.4.1 Sumbangan Dari Sudut Teoretikal .....	321
5.4.1(a) Sumbangan Kepuasan Wakaf Perumahan dalam Bidang Pajak .....	321
5.4.1(b) Sumbangan Dari Sudut Analisis Data .....	325
5.4.1(c) Sumbangan Dari Sudut Pembinaan Borang Soal Selidik .....	326
5.4.2 Sumbangan Dari Sudut Praktikal .....	327
5.4.2(a) Sumbangan Kepada MAIN .....	327
5.4.2(b) Sumbangan Kepada Pihak Pemegang Taruh .....	329
5.4.2(c) Sumbangan Terhadap Sistem Perundangan Pajak Perumahan .....	330
5.5 Cadangan Kajian Masa Hadapan .....	331
5.6 Kesimpulan .....	332
<b>RUJUKAN .....</b>	<b>334</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## SENARAI JADUAL

	<b>Halaman</b>
Jadual 1.1	Jenis Tanah Wakaf dan Keluasan di Malaysia ..... 16
Jadual 1.2	Projek Pembangunan Wakaf Perumahan di Negeri Selangor oleh PWS. .... 17
Jadual 1.3	Projek Pembangunan Wakaf Perumahan di Negeri MAIK ..... 18
Jadual 1.4	Projek Pembangunan Wakaf Perumahan oleh MAIWPKL di Kuala Lumpur ..... 19
Jadual 1.5	Bentuk dan Sumber Dana Wakaf Perumahan di Pulau Pinang.....21
Jadual 1.6	Harga Wakaf Perumahan Seetee Aisah Fasa 2 yang ditawarkan Kepada Pemajak.....24
Jadual 1.7	Pembangunan Tanah Wakaf 2018 hingga November 2021 untuk Perumahan Rakyat .....25
Jadual 1.8	Jumlah Perumahan Mampu Milik di Malaysia.....27
Jadual 1.9	Harga Wakaf Perumahan MAINPP yang ditawarkan Kepada Pemajak.....33
Jadual 1.10	Ringkasan Objektif dan Persoalan Kajian .....46
Jadual 3.1	Hubungan Objektif Pertama Kajian dan Persoalan Pertama (Faktor Penentu Kepuasan Wakaf Perumahan) ..... 186
Jadual 3.2	Hubungan Objektif Kedua Kajian, Persoalan Kedua, Persoalan Ketiga dan Hipotesis Kajian (Hubungan secara langsung)..... 187
Jadual 3.3	Hubungan Objektif Kajian, Persoalan Kajian Keempat, Kelima dan Hipotesis Kajian (Hubungan secara tidak langsung)..... 188
Jadual 3.4	Taburan Responden Mengikut Wakaf Perumahan di Pulau Pinang ..... 192
Jadual 3.5	Pembinaan Soalan Soal Selidik Berdasarkan Sorotan Karya ..... 196
Jadual 3.6	Maklumat Terperinci Soal Selidik ..... 200
Jadual 3.7	Latar Belakang Kepakaran Penilai Proses Pra Ujian.....207
Jadual 3.8	Penambahbaikan Soal Selidik.....208

Jadual 3.9	Soal Selidik Selepas Melalui Proses Kesahan Pakar.....	209
Jadual 3.10	Ujian Kesahan dan Kebolehpercayaan dengan SPSS.....	218
Jadual 3.11	Hubungan Antara Objektif Kajian, Persoalan Kajian dan Kaedah Pengumpulan Data.....	234
Jadual 4.1	Ringkasan Maklumat Responden Kajian.....	242
Jadual 4.2	Kesahan dan Kebolehpercayaan Data .....	247
Jadual 4.3	Ujian KMO dan Bartlett's Test Of Spphericity .....	249
Jadual 4.4	Ujian Varimax Orthogonal Rotation .....	250
Jadual 4.5	Proses Pengguguran Item .....	253
Jadual 4.6	Ringkasan Ujian VIF .....	255
Jadual 4.7	Ujian VIF dan Pemberat Item ( <i>Factor Loading Test</i> ).....	257
Jadual 4.8	Nilai Korelasi AVE Setiap Penentu .....	260
Jadual 4.9	Nilai Cross Main Loading Setiap Item .....	261
Jadual 4.10	Faktor Pembeban, Alpha Cronbach, CR ( <i>Composite Reliability</i> ) dan AVE ( <i>Average Variance Extracted</i> ).....	264
Jadual 4.11	Penentu Hubungan Signifikan Nilai Setiap Pemboleh Ubah .....	268
Jadual 4.12	Ujian-t KWP Berdasarkan Jantina.....	275
Jadual 4.13	Ujian ANOVA Sehala KWP Berdasarkan Status Perkahwinan .....	276
Jadual 4.14	Ujian ANOVA Sehala KWP Berdasarkan Umur .....	278
Jadual 4.15	Ujian ANOVA Sehala KWP Berdasarkan Tahap Pendidikan.....	279
Jadual 4.16	Ujian ANOVA Sehala KWP Berdasarkan Tahap Pendapatan Bulanan Pemajak .....	281
Jadual 4.17	Ujian ANOVA Sehala KWP Berdasarkan Wakaf Perumahan Di Diami. ....	282
Jadual 4.18	Ujian <i>Post-Hoc Tukey</i> KWP Berdasarkan Jenis Wakaf Perumahan Didiami .....	283
Jadual 4.19	Hubungan Faktor Kewangan Sebagai Pencelah .....	286
Jadual 4.20	Hasil Ujian Nilai Koefisien Teranggar, Nilai p dan Nilai t.....	289
Jadual 4.21	Ujian <i>Alpha Cronbach</i> , CR, AVE dan $R^2$ .....	295

Jadual 4.22	Hubungan Langsung dan Hubungan Secara Tidak Langsung Terhadap Pencelah .....	298
Jadual 4.23	<i>Output R-Square</i> dan <i>R-Aquare Adjusted</i> .....	303
Jadual 4.24	Saiz Kesan Pencelah Bagi Setiap Faktor .....	305
Jadual 4.25	Perbandingan Hasil Dapatan Hubungan Langsung dan Hubungan Secara Tidak Langsung .....	306
Jadual 5.1	Rumusan Hasil Dapatan .....	313

## SENARAI RAJAH

	<b>Halaman</b>
Rajah 2.1	Lompang Kajian .....96
Rajah 2.2	Kerangka Konseptual Kajian..... 172
Rajah 3.1	Model Spesifik Kajian Hubungan Secara Langsung ..... 180
Rajah 3.2	Model Spesifik Kajian Hubungan Secara Tidak Langsung ..... 181
Rajah 3.3	Tatacara Pelaksanaan Kajian .....232
Rajah 4.1	Hubungan Secara Langsung .....267
Rajah 4.2	Penentu Nilai p dan Koefisien Teranggar .....270
Rajah 4.3	Faktor Kewangan Sebagai Pencelah.....288
Rajah 4.4	Hubungan Faktor Kewangan Sebagai Pencelah .....291
Rajah 4.5	Hubungan Langsung dan Hubungan Tidak Langsung Antara Pencelah .....297
Rajah 4.6	Gabungan Setiap Pemboleh Ubah .....301

## SENARAI SINGKATAN

AVE	Average Variance Extracted
CFA	Confirmatory Factor Analysis
CI	Confident Interval
CL	Confident Level
CP	Ciri Perumahan
CR	Composite Reliability
CV	Convergent Validity
EFA	Exploratory Factor Analysis
$\epsilon$	Residual
F <sup>2</sup>	Saiz
JAWHAR	Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji
JCorp	Johor Corporation
K	Kesedaran
KA	Kepatuhan Agama
KG	Kepenggunaan
KJ	Kejiranan
KL	Keselamatan
KT	Kontrak
KW	Kewangan
KWP	Kepuasan Wakaf Perumahan
MAIK	Majlis Agama Islam Kedah
MAIM	Majlis Agama Islam Melaka
MAIN	Majlis Agama Islam Negeri
MAINJ	Majlis Agama Islam Negeri Johor
MAINPP	Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

MAINS	Majlis Agama Islam Negeri Sembilan
MAIS	Majlis Agama Islam Selangor
MARA	Majlis Amanah Rakyat
MHEB	Mohamedan and Hindu Endowment Board
MHEO	Mohamedan and Hindu Endowment Ordinance
NGO	Non-Govermental Organization
P	Pengurusan
PLS	Partial Least Square
PWS	Perbadanan Wakaf Selangor
Q <sup>2</sup>	Path Coefficients
R.A	Radiaya Allahu ‘anhu
R <sup>2</sup>	Coefficient of Determination
SAW	Salla llahu ‘alayhi wa al-salam
SEM	Structural Equation Modeling
SPSS	Statistical Package Social Science
SWT	Subhanahu wa ta‘a la
UMNO	United Malays National Organization
UNESCO	United Nations Rducational Scientific and Cultural
VIF	Varian Inflation Factor
WAN Corp	Wakaf An-Nur Corporation
B <sub>q</sub>	Koefisien Teranggar

## **SENARAI LAMPIRAN**

Lampiran A	Borang Soal Selidik (Kajian Akademik)
Lampiran B	Keboleh Percayaan
Lampiran C	Ujian KMO
Lampiran D	Ujian Multikolariti

**PENENTU KEPUASAN WAKAF PERUMAHAN DALAM KALANGAN  
PEMAJAK DI NEGERI PULAU PINANG**

**ABSTRAK**

Kepuasan pemajak terhadap wakaf yang telah dibangunkan adalah sangat penting kepada sesebuah organisasi seperti Majlis Agama Negeri Islam Pulau Pinang (MAINPP). Permasalahannya, harga yang ditawarkan adalah tidak mampu milik yang melebihi perumahan kos rendah yang ditetapkan oleh Dasar Perumahan Negara 2018-2025. Selain itu, berlakunya ketidakpuasan hati dalam kalangan pemajak yang melakukan penentangan ke atas pembangunan di atas tanah wakaf yang ingin dibangunkan. Perkara ini menimbulkan persepsi negatif kepada MAINPP dan kerajaan negeri. Oleh itu, kajian ini perlu dilaksanakan dengan meneliti kepuasan wakaf perumahan dalam kalangan pemajak perumahan. Objektif kajian adalah menyelidik penentu faktor-faktor kepuasan wakaf perumahan dalam kalangan pemajak, menganalisis hubungan secara langsung, menganalisis hubungan secara tidak langsung dan merumuskan hubungan faktor-faktor penentu kepuasan wakaf perumahan dalam kalangan pemajak. Kajian ini berbentuk kuantitatif yang dianalisis dengan menggunakan perisian IBM SPSS versi 27 dan SMART-PLS versi 3.3.9. Kajian ini menemukan faktor kepuasan wakaf perumahan merangkumi dua elemen iaitu faktor dalaman dan faktor luaran. Faktor dalaman melibatkan kesedaran dan kepatuhan agama. Seterusnya faktor luaran terdiri daripada kontrak, pengurusan, kepenggunaan, ciri perumahan, keselamatan, kejiranan dan kewangan. Analisis hubungan secara langsung mendapati bahawa faktor kewangan, faktor pengurusan, keselamatan, kepenggunaan dan kepatuhan agama yang mempengaruhi kepuasan

wakaf perumahan. Selain itu, wujud perbezaan yang signifikan KWP dengan jenis wakaf perumahan yang didiami oleh KWP yang mendiami di pemajak Wakaf Khan Mohamed lebih tinggi dalam kalangan pemajak berbanding Wakaf Mohamed Hashim dan diikuti oleh Wakaf Seete Aisah. Peranan faktor pencelah pula memberi impak sangat baik kepada faktor ciri perumahan, kepatuhan agama, pengurusan, kontrak, kesedaran dan kejiranan terhadap KWP. Perkara ini memberi kefahaman baru bahawa faktor kewangan, faktor pengurusan, faktor keselamatan, faktor kepenggunaan, faktor kepatuhan agama, faktor ciri perumahan, faktor kontrak, faktor kesedaran dan faktor kejiranan perlu ditekankan untuk pembangunan wakaf perumahan seterusnya meningkatkan KWP dalam kalangan pemajak.

**THE DETERMINANTS OF HOUSING WAQF SATISFACTION AMONG  
LESSEE IN THE STATE OF PENANG**

**ABSTRACT**

The satisfaction of waqf lessees with the developed the waqf is critical to an organization like Majlis Agama Negeri Islam Pulau Pinang (MAINPP). However, the price offered is unaffordable, which exceeds the National Housing Policy 2018-2025 low-cost housing target. Furthermore, there is the problem of lessees becoming dissatisfied with the development on their desired waqf land. As a result, MAINPP and the state of government are seen negatively. As a result, this study must be carried out by examining the satisfaction of housing waqf lessees. This research aims to explore the factors influencing housing waqf satisfaction, examine direct and indirect relationships, and develop the connections between the factors that influence lessees' housing waqf satisfaction. This study's is quantitative, data was analyzed with IBM SPSS version 27 and SMART-PLS version 3.3.9 software. This study discovered that housing waqf satisfaction factors consist of two components: internal factors and external factors. Religious awareness and adherence are internal factors. Contracts, management, consumerism, housing characteristics, security, neighborhood, and finance are the next external factors to consider. A direct relationship analysis revealed that financial factors, management factors, security, consumerism, and religious adherence all have an impact on housing waqf satisfaction. Furthermore, there is a significant difference between the type of housing waqf inhabited by KWP who live as lessees. Waqf Khan Mohamed ranks higher among lessees than Waqf Mohamed Hashim, followed by Waqf Seetee Aisah. The role of mediator factors has a significant

impact on housing characteristics, religious compliance, management, contracts, awareness, and neighborhood attitudes toward KWP. This point demonstrates the importance of emphasizing financial factors, management factors, security factors, consumerism factors, religious adherence factors, housing characteristics factors, contract factors, awareness factors, and neighborhood factors in the development of housing waqfs, must all be prioritized for the development of housing waqf and, as a result, increased KWP among lessors.

# BAB 1

## PENGENALAN

### 1.1 Pendahuluan

Salah satu cara untuk membangunkan harta wakaf ialah secara komersial yang bertujuan untuk mengekalkan fungsi harta wakaf dan mengembangkan harta wakaf. Menolak pembangunan harta wakaf secara komersial keberangkalian tinggi harta wakaf gagal memberi manfaat dan pewakaf tidak dapat pahala secara berterusan. Lebih-lebih lagi menuju era dunia yang semakin mencabar hari ini, wakaf seharusnya dibangunkan dengan kaedah komersial seperti perumahan supaya lebih ekonomik (Baihaki Abdullah et al., 2020). Secara amnya, kajian ini bertujuan untuk meneliti kepuasan pemajak terhadap wakaf perumahan yang telah dilaksanakan. Penelitian terhadap manfaat wakaf ini penting untuk memastikan setiap pembangunan yang dilaksanakan mampu memberi impak yang besar dalam usaha meningkatkan tahap ekonomi serta kesejahteraan umat Islam di Malaysia (Rahmawati Mohd Yusoff et al., 2021). Penelitian terhadap kepuasan pemajak ini dapat memberikan input yang penting kepada aktiviti wakaf komersial yang dilaksanakan. Input ini akan menyedarkan pewakaf dan *mutawalli* aktiviti wakaf komersial melalui pajakan wakaf perumahan dan membantu mereka membuat keputusan yang lebih baik pada masa hadapan. Setiap maklum balas kepuasan yang diterima daripada pemajak ini mampu menyumbang kepada penambahbaikan kaedah pembangunan pajakan wakaf perumahan. Kajian ini menganalisis kepuasan pemajak terhadap wakaf perumahan di negeri Pulau Pinang untuk kepuasan pemajak dan wakaf perumahan.

Sebagai pengenalan kajian, bab ini membincangkan beberapa aspek seperti, latar belakang kajian, pernyataan masalah, objektif kajian dan persoalan kajian. Selain itu, bab ini juga menjelaskan definisi operasional kajian, skop dan batasan kajian, kepentingan kajian dan diakhiri dengan organisasi kajian.

## **1.2 Latar Belakang**

Produktiviti aktiviti berwakaf akan bertambah apabila kepuasan pemajak meningkat. Hal ini kerana pengembangan harta wakaf yang selari dengan konsep kelestarian pembangunan wakaf seperti adil, amanah, patuh syariah bersifat ekonomi dan memelihara alam sekitar mampu meningkatkan produktiviti berwakaf khususnya wakaf perumahan (Surita Hartini Mat Hassan, 2018). Sebagai contohnya hasil kutipan sewaan premis perniagaan di bawah kelolaan MAINPP mencecah sebanyak RM126,732.00 sebulan bagi kawasan wakaf Seetee Aisah, wakaf Masjid Lebuh Acheh dan wakaf Alimsah (Baihaki Abdullah et al., 2020). Kepuasan pemajak sewaan premis perniagaan yang baik ini menunjukkan kecenderungan pembayaran yang memberansangkan meningkatkan produktiviti aktiviti berwakaf. Hal ini kerana kepuasan merupakan antara elemen yang penting kepada kejayaan sesebuah pembangunan yang dilaksanakan serta dapat memacu pertambahan aktiviti berwakaf oleh pewakif. Hal ini memberi impak yang tinggi oleh wakaf komersial yang dilaksanakan di negara membangun seperti Malaysia kerana memberi impak yang besar kepada masyarakat dari segi sosial, ekonomi dan politik. Kepuasan pemajak memainkan peranan penting ke atas tanah wakaf yang dibangunkan oleh *mutawalli* seperti Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). Tanah wakaf yang dibangunkan seperti tempat wakaf perumahan yang dibangunkan menggunakan kaedah komersial wajar dilihat dari segi kepuasan pemajak. Institusi *mutawalli* perlu

memainkan peranan yang besar supaya tanah tidak terbiar dan memberi manfaat kepada penduduk setempat dan seterusnya pembangunan tanah wakaf dapat dinikmati secara berkekalan. Terdapat pembangunan tanah wakaf yang telah dilakukan oleh negeri-negeri di Malaysia sejak dahulu lagi menunjukkan bahawa tanah-tanah wakaf memberi manfaat yang besar kepada ummah seperti pembinaan masjid, sekolah agama, pondok, kubur, lot perniagaan dan rumah sewa (Asmak Ab. Rahman, 2009). Tanah wakaf yang sukar dibangunkan kerana saiz yang tidak ekonomik atau tidak sesuai dibangunkan mengikut kehendak asal pewakaf boleh dibangunkan mengikut hukum syarak dan menggunakan kaedah *istibdal* (Baihaki Abdullah & Zakaria Bahari, 2019).

Melalui kaedah *istibdal* menarik minat pewakaf menyumbangkan harta mereka untuk diwakafkan dan memberi manfaat yang berkekalan seperti melibatkan pembinaan wakaf perumahan kepada masyarakat. Pembinaan taman perumahan, unit-unit kediaman dan rumah penginapan merupakan kaedah-kaedah pembangunan wakaf perumahan kepada masyarakat. Kaedah-kaedah pembangunan wakaf perumahan memberi hasil yang produktif dan nilai ekonomi kepada penduduk setempat. Kaedah-kaedah pelaksanaan wakaf perumahan ini bukan sahaja memberi nilai ekonomi bahkan mampu mengurangkan masalah beban yang ditanggung oleh *mutawalli* seperti MAINPP yang tidak mempunyai dana dan kepakaran untuk mengurus dan mentadbir harta wakaf (Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Ab Rahman, 2013). Hal ini bermakna MAINPP diperbolehkan membangunkan harta wakaf untuk mengembangkan nilai harta wakaf, tetapi pembangunannya mestilah mengikut panduan syarak iaitu harta wakaf tetap dikekalkan *'aynnya* dan hasilnya dapat digunakan secara berkekalan dalam waktu yang panjang mengikut kehendak asal pewakaf. Tiga elemen pembangunan perumahan wakaf yang perlu dikekalkan iaitu

pengekalan ‘ayn harta wakaf, berkembang secara produktif dan manfaat yang berterusan (Surita Hartini Mat Hassan, 2018).

Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) perlu merangka secara strategik untuk membangunkan tanah-tanah wakaf yang terbiar. Pembinaan wakaf perumahan perlu dilaksanakan secara seoptimum mungkin untuk membantu ummah dan perkembangan ekonomi. Negeri Pulau Pinang mempunyai sektor hartanah yang tertinggi di Malaysia, dan golongan berpendapatan rendah terbeban untuk memiliki perumahan sendiri. Wakaf perumahan ini menjadi alternatif yang baik bagi golongan ini untuk memiliki perumahan dengan harga yang mampu milik.

Sejarah telah mencatatkan bahawa wakaf perumahan telah berjaya dilakukan seperti di zaman khalifah Uthamanyah di Turki (Bahaeddin Yediyildiz & Nazif Ozturk, 1996). Wakaf perumahan telah berjaya membantu rakyat Turkiye memperoleh kediaman yang selesa hasil penerapan amalan wakaf perumahan ini. Adalah sangat penting untuk menyelusuri sejarah wakaf perumahan di negeri Pulau Pinang untuk melihat sejarah penubuhannya dan perkembangannya. Hal ini kerana, negeri Pulau Pinang mempunyai sejarah wakaf yang panjang dari zaman penjajahan British (Muhammad Haji Salleh & Mahani Musa, 2016).

Secara rumusannya perbincangan seterusnya diteruskan dengan lapan pecahan sub-topik iaitu yang pertama amalan berwakaf dan perkembangan wakaf dunia. Kedua perkembangan wakaf perumahan di Malaysia. Ketiga sejarah kewujudan wakaf perumahan di Pulau Pinang. Keempat pengurusan wakaf perumahan MAIN. Kelima isu perumahan di Malaysia. Keenam isu yang melibatkan wakaf perumahan di bawah kelolaan MAINPP. Ketujuh ialah isu kepuasan pengguna perumahan.

### 1.2.1 Amalan Berwakaf dan Perkembangan Wakaf Dunia

Wakaf membawa makna sesuatu perkara kegunaan umum (sebagai derma atau sedekah), tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan agama (tanah kubur, masjid) yang bertujuan mewakafkan untuk kegunaan orang ramai (Dewan Bahasa dan Pustaka, 2017). Menurut Ibnu Munzur (1990) dan Wehr (1971) perkataan wakaf ini sebenarnya telah muncul daripada perkataan *waqf* atau *waqafa* (kata jamak) iaitu yang berasal dalam bahasa Arab membawa makna “menahan”, “menegah” atau “berhenti”.

Pensyariatan wakaf telah ada dalam al-Qur’an dan hadith. Menurut Mohd Daud Bakar (1999) dan Wahbah Zuhaili (2011) dalam Al-Qur’an dan Hadith terdapat perbincangan tentang wakaf tetapi lebih kepada sifat yang umum dan tidak terperinci. Hal ini telah menimbulkan pelbagai pandangan dan pendapat mengenai wakaf yang dibicarakan oleh ulamak dan ahli fiqh.

Terdapat ayat dalam Al-Qur’an yang menjadi pendorong kepada umat Islam untuk melaksanakan amalan berwakaf. Ketika zaman Nabi Muhammad SAW, para sahabat memberikan harta kepada Rasulullah SAW selepas mendengar ayat Al-Qur’an yang memerintahkan untuk berbuat baik dan bersedekah. Menurut Osman Nuri Topbas (2009), sepotong ayat surah Ali-Imran telah menjadi pendorong kepada para sahabat untuk bersedekah dan bermotivasi untuk mewakafkan harta mereka demi syiar Islam dan mendapat keridaan Allah SWT. Seperti firman Allah SWT:

*“Kamu tidak sesekali akan dapat mencapai (hakikat) kebajikan dan kebaktian (yang sempurna) sebelum kamu dermakan sebahagian daripada apa yang kamu sayangi.”*

(Surah Ali-‘Imran 3:92)

Menurut Ibnu Kathir (1994:p.91), ayat ini membuat para sahabat yang kaya berlumba-lumba untuk bersedekah harta yang disayangi dan mewakafkan kebun, ladang dan tanah-tanah untuk mendapat keredaaan Allah SWT. Selain itu, saranan Rasulullah SAW juga memainkan peranan untuk mengalakkan umat Islam untuk berwakaf. Rasulullah SAW juga telah menyerahkan hartanya untuk diwakafkan hasil daripada harta rampasan perang (Gil, 1998). Hadis berikut merupakan bukti yang menunjukkan bahawa Rasulullah SAW mengalakkan umatnya berwakaf:

*“Daripada Abu Hurairah r.a. bahawasanya Rasulullah SAW telah bersabda, “ Apabila anak Adam telah meninggal dunia, maka putuslah semua amalnya kecuali tiga: sedekah jariah, ilmu yang dimanfaatkan dan anak yang soleh mendoakan kedua ibu bapanya.”*

(Bukhari dan Muslim: 1631)

Ibnu Hajar Al-Asqalani (1984: p.528) mentafsirkan hadis ini mengenai amal sedekah yang terus mengalir pahalanya, ilmu yang bermanfaat dan anak-anak soleh yang sering mendoakan orang tuanya. Menurut Mahmood Zuhdi Abd Majid (1999), para ulamak menjelaskan ayat di atas bahawa harta jariah membawa maksud harta wakaf yang seperti dinyatakan oleh Imam al-Rafi’l bahawa amalan ini amat tinggi mutunya dan pemberi wakaf akan mendapat pahala yang berterusan dan tidak terputus amalannya di sisi Allah SWT.

Perkembangan wakaf di peringkat dunia telah berlaku sejak zaman pemerintahan Nabi Muhammad SAW sehingga ke hari ini. Masyarakat Islam pada hari ini menikmati hasil wakaf yang telah dilaksanakan oleh orang dahulu sehingga munculnya seni bina Islam yang telah menjadi satu mercu tanda kepada kejayaan pembangunan wakaf. Mercu tanda ini boleh dilihat di negara India, Mesir, Palestine, Bosnia, Turkiye, dan Arab Saudi yang menunjukkan perkembangan wakaf di

peringkat dunia adalah begitu meluas. Menurut Siraj Sait dan Lim (2006), mercu tanda yang menjadi lambang kejayaan wakaf seperti Taj Mahal (India), Jambatan Mostar (Bosnia), Masjid al-Aqsa (Palestine), Universiti Al-Azhar (Mesir), Hospital Kanak-kanak Shishi (Turkiye) dan pengairan Air Zubaida (Arab Saudi) merupakan antara bukti kejayaan tersebut. Kejayaan ini juga telah mempamerkan keseniaan dan kejuruteraan binaan yang mengagumkan di samping memberi manfaat kepada penduduk setempat. Menurut Murat Cicakca (2000), penduduk setempat menikmati kemudahan keperluan asas hasil daripada institusi wakaf seperti tempat tinggal, makanan, sistem jaringan jalan raya, perparitan, pendidikan dan kesihatan.

Perkembangan wakaf di dunia hari ini telah berubah mengikut acuan penduduk setempat. Bentuk-bentuk boleh dikenalpasti melalui lima bentuk yang telah dilaksanakan oleh negara di seluruh dunia. Bentuk yang pertama ialah melalui pengurusan oleh *wakif*. Bentuk kedua ialah pemegang amanah oleh *wakif*. Bentuk yang ketiga ialah wakaf yang diuruskan oleh pemerintah. Bentuk yang keempat ialah yang diuruskan oleh badan sukarela. Bentuk yang terakhir ialah bentuk yang diuruskan oleh yayasan (Razali Othman, 2013).

Perubahan peredaran masa dan zaman telah mengubah cara pengurusan dan pentadbiran wakaf. Pemimpin tempatan yang mendapat kepercayaan masyarakat mendapat peluang untuk mentadbir dan menguruskan harta wakaf yang dianugerahkan oleh pemerintah pada zaman tersebut. Kaedah ini telah menunjukkan bahawa lantikan oleh pemerintahan mampu untuk melancarkan keberkesanan memberikan manfaat pada masyarakat penduduk setempat pada waktu tersebut (Siti Mashitoh Mahamood, 2006).

Pelaksanaan pengurusan dan pentadbiran wakaf seperti di negara Kuwait, Oman, India, Mesir dan Uganda menggunakan kaedah pengurusan dan pentadbiran pola berpusat (Habib Ahmed, 2004; Abdul Halim Ramli & Kamarulzaman Sulaiman, 2006: p.11). Negara Malaysia dan Singapura pula menggunakan pola yang diuruskan oleh kerajaan negeri (Siti Mashitoh Mahamood, 2008: p.23). Thailand dan India pula menggunakan pentadbiran dan pengurusan yang berpusat kepada tadbir wilayah atau daerah (Hasmet Basar, 1987: p.114). Berbeza dengan negara Kenya pula menggunakan kaedah pentadbiran dan pengurusan yang dilantik oleh badan kehakiman (Hasmet Basar, 1987: p.128). Kaedah yang dilaksanakan di negara Kenya mampu dilaksanakan walaupun orang Islam merupakan rakyat minoriti negara tersebut yang mempunyai rakyat seramai 16 juta rakyat.

Negara Singapura harta wakafnya dikelolakan oleh kerajaan negeri yang diberikan tanggungjawab kepada Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS). Mengikut setakat laporan Disember 2021 MUIS mengelolakan sebesar SGD900 juta harta wakaf yang terbahagi kepada dua bentuk iaitu aset dan tunai (Majlis Ugama Islam Singapura, 2023). Antara harta-harta pembangunan wakaf di Singapura termasuklah hartanah perumahan, perumahan pangsapuri, hartanah komersial, masjid dan sekolah agama. Untuk mengembangkan lagi harta wakaf MUIS telah melantik syarikat subsidiari yang dikenali sebagai *Wakaf Real Estate Singapore* (WARESS) yang berfokus kepada pengurusan kesemua *baitulmall* dan harta wakaf . Peningkatan hartanah wakaf di Singapura yang semakin meningkat setiap tahun, ia dianggap sebagai kumpulan dana terbesar (Haji-Mohiddin, Hajah Mas & Nooraini, 2015). Pada tahun 2012, kira-kira 200 hartanah wakaf yang berjumlah SGD250 juta telah dibina yang telah menjana sewa tahunan di antara SGD6 juta sehingga SGD7 juta (Rabitah Harun et al., 2012). Walaupun Singapura negara yang kecil dengan orang Islam sebagai rakyat minoriti,

tetapi peranan MUIS dan WARESS ini menghasilkan munculnya tokoh komersial yang menumpukan tentang cara pembangunan dan meningkatkan harta wakaf (Ramli, Abdul Halim & Sulaiman, 2006).

Negara Indonesia, pengurusan wakafnya diuruskan oleh *Nazir* yang terbahagi kepada tiga iaitu individu *Nazir*, organisasi *Nazir* dan entiti undang-undang *Nazir* (Ali et al., 2018). Agensi yang menguruskan pengurusan wakaf diamanahkan kepada Lembaga Wakaf Indonesia (BWI) iaitu sebuah agensi kerajaan bukan struktur yang bertanggungjawab secara langsung kepada Presiden Indonesia (Nizar, 2017). Menariknya Indonesia merupakan antara negara yang mempunyai jumlah tanah wakaf terbanyak di dunia dengan keluasan 4,405,128,860.2 m<sup>2</sup> (Nizar, 2017). Kebanyakan tanah ini bertujuan untuk kepentingan agama (ibadah), kubur, pendidikan dan untuk tujuan sosial. Nilai aset wakaf yang dicatat sebesar IDR590 trilion yang majoritinya aset wakaf terbiar (Risa Sari Pertiwi et al., 2019). Menurut Muhyar Fanani (2011), pelbagai institusi wakaf berjaya dilaksanakan di negara Indonesia hasil wakaf masyarakat seperti adanya institusi Dompot Dhuafa Republika, Tabung Wakaf Indonesia (TWI), Bait Mal Mualamat (BMM), Pos Keadilan Peduli Umat.

Tambahan lagi, negara barat seperti Amerika Syarikat juga tidak ketinggalan mempunyai intituti pengurusan dan pentadbiran wakaf. Menurut Jamal al-Barzanji (1993), pengurusan dan pentadbiran wakaf di negara Amerika Syarikat diuruskan dan ditadbir oleh Yayasan yang berbentuk kebajikan (*Charity*). Masjid dan bangunan-bangunan kemaslahatan masyarakat banyak menggunakan harta wakaf di negara Amerika Syarikat yang ditadbir dan diuruskan oleh *North American Islamic Trust* sebagai salah satu kejayaan pengurusan dan pentadbiran berbentuk yayasan. Buku-

buku bertujuan dakwah, bantuan kewangan dan audio visual Islam juga telah dihasilkan melalui yayasan ini untuk menyebarkan agama Islam di Amerika Syarikat.

Negara Turkiye antara negara yang mempunyai sejarah dan kegemilangan wakaf yang panjang. Ketika pemerintahan Turki Uthamanyah sebelum tahun 1925, terdapat 75 % tanah pertanian di Turkiye diuruskan oleh wakaf (Achmad Djunaidi & Thobieb al-Asyhar, 2007). Selepas pemerintahan Kamal al-Tartuk, perkembangan terhadap harta wakaf berlakunya penurunan perkembangan. Pada tahun 1925 di bawah pemerintahan Kamal al-Tartuk harta-harta wakaf mulai dikuasai oleh negara kecuali masjid yang tidak diambil alih. Pada tahun 1983 telah tertubuhnya kementerian wakaf untuk menguruskan harta wakaf yang seiring perkembangan zaman. Kementerian wakaf ini telah mengurus sebanyak 37,917 harta wakaf. Harta-harta wakaf ini termasuklah 4400 masjid, 500 asrama pelajar universiti, 453 pusat perniagaan, 150 hotel, 5,348 rumah kedai, 2,254 rumah dan 24,809 harta lain-lain (Komaruddin Hidayat et al., 2006).

### **1.2.2 Perkembangan Wakaf Perumahan di Malaysia**

Pada 27 Mac 2004 bersamaan Safar 1425 Hijrah, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) telah ditubuhkan oleh Perdana Menteri Malaysia yang kelima iaitu Tun Abdullah Ahmad Badawi. Fungsi penubuhan JAWHAR mempunyai lima perkara. Pertama merancang, melaksana, memantau dan menyelaras pembangunan institusi Wakaf, Zakat, Mal dan Haji/Umrah agar dapat berfungsi dengan lebih berkesan dalam pembangunan sosio-ekonomi ummah. Kedua merancang dan menyelaras keperluan serta keseragaman sistem perundangan bagi pembangunan institusi Wakaf, Zakat, Mal dan Haji/Umrah. Ketiga menjalinkan pintar dengan agensi-agensi kerajaan serta GLS/ pihak swasta dalam pembangunan Wakaf, Zakat,

Mal dan Haji/Umrah. Keempat menjalankan kajian serta penyelidikan, penerbitan dan penyelarasan mengenai isu dan program-program pembangunan khazanah umat Islam supaya dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh ummah. Kelima membantu dan memberi khidmat sokongan dalam pengurusan sumber manusia, kewangan dan ICT kepada Pihak Berkuasa Agama Negeri-negeri dan agensi-agensi berkaitan (JAWHAR, 2024)

Statistik yang telah dikeluarkan oleh JAWHAR pada tahun 2019 menunjukkan pada tahun 2014 nilai harta wakaf di Malaysia berjumlah sebanyak RM1,177,084,450.59. Nilai yang dikeluarkan ini agak tinggi dan menunjukkan harta wakaf di Malaysia jika dibangunkan dengan kaedah yang betul dapat memberi manfaat yang besar kepada umat Islam (Nurul Azma Abu Bakar, 2019). Jumlah ini semakin meningkat saban tahun dan mampu menyelesaikan masalah ummah di Malaysia seperti penyediaan wakaf perumahan. Hal ini kerana isi rumah berpendapatan rendah di Malaysia tidak mampu untuk memiliki rumah disebabkan peningkatan harga rumah saban tahun dan menjangkau pendapatan mereka (Khazanah, 2018; Olanrewaju & Adrus, 2019).

Jumlah harta wakaf di Malaysia berpotensi dibangunkan dengan kaedah komersial untuk memberi manfaat kepada penduduk setempat. Menurut Hydzulkifli Hashim Omar dan Asmak Ab Rahman (2012) pembangunan produktif harta wakaf dapat menjadikan harta wakaf digunakan secara optimum disamping memberi manfaat kepada *mauquf 'alayh*. Isu-isu masalah perumahan mampu milik juga dapat dilaksanakan dengan menggunakan tanah wakaf yang tidak produktif, mampu menyelesaikan permasalahan perumahan dalam kalangan masyarakat (Syukqran Kamal & Rashid Ating, 2020).

Perkembangan wakaf perumahan di Malaysia pula berada dalam keadaan yang memberansangkan. Projek wakaf perumahan yang telah dilaksanakan ini mampu menjadi salah satu kaedah untuk menyelesaikan masalah perumahan penduduk Islam Malaysia yang semakin terhakis pemilikan hartanah di bandar. Perkembangan wakaf perumahan ini seperti yang dilaksanakan adalah Rumah Pangsa Al-Ehasan (Melaka), Projek Taman Perumahan Seetee Aisah (Pulau Pinang), Projek Perumahan PWS-UME (Selangor). Sebagai contohnya, seluas 1.31 ekar di Lot 82 Tengkeru, daerah Melaka Tengah dibangunkan 40 unit kediaman dan 14 unit rumah kedai yang menggunakan dana oleh Tabung Amanah Saham Wakaf. Menurut Asmak Ab Rahman (2009), projek ini dilaksanakan untuk memastikan golongan yang tidak berkemampuan seperti orang miskin mampu memiliki rumah yang baik serta selesa di samping penyewaan yang dikenakan adalah berpatutan.

Pulau Pinang juga tidak ketinggalan mengorak langkah untuk melaksanakan wakaf perumahan seperti Projek Taman Perumahan Seetee Aisah yang telah diwakafkan oleh Seetee Aisah Haji Mahmood seluas 9.86 ekar. MAINPP telah bekerjasama dengan UDA Land North Sdn Bhd dan menggunakan kepakaran UDA Land North Sdn Bhd telah berjaya membangunkan tanah wakaf ini dengan wakaf perumahan (Hydzulkifli Hashim & Asmak Ab. Rahman, 2012).

Negeri Selangor pula di bawah Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) telah mendirikan Projek Perumahan PWS-UME untuk membangunkan wakaf perumahan. Projek-projek ini seperti projek perumahan UME iaitu UME Teraratai Avenue dan UME Ehsan Residence di Shah Alam serta UME Impian Taman Desa Kencana, UME Idaman Taman Desa Kencana dan UME Gemersik di Klang membuktikan negeri Selangor juga mengembangkan projek wakaf perumahan. Projek ini telah

menggunakan konsep *al-ijarah* dan *tawarruq* iaitu pajakan selama 99 tahun dan hanya dikhususkan kepada pembeli orang Islam sahaja (Selangorkini, 2016).

Negeri Kedah juga tidak ketinggalan membangunkan wakaf perumahan dengan menggunakan konsep *ijarah*. Projek wakaf perumahan dibangunkan di daerah Kota Setar dengan menggunakan konsep pajakan selama 99 tahun. Tanah wakaf tersebut adalah tanah Wakaf Taaliq Hajah Zainab binti Harun dan Hajah Azizah binti Abdul Salem yang berkeluasan 2.9708 hektar. Tanah ini dibangunkan wakaf perumahan hasilnya MAIK memperolehi sebanyak RM975,000.00 hasil pajakan (Afiffudin Mohammed Noor et al., 2015).

Ibu negara Malaysia iaitu Kuala Lumpur juga antara yang terkehadapan membangunkan tanah wakaf perumahan. MAIWPKL menggunakan kaedah akad BOT untuk membangunkan tanah wakaf perumahan dan kaedah ini patuh kepada syarak (Azman Mat Noor & Saidatolakma Mohd Yunus, 2011). Contoh projek ini ialah Projek Rumah Wakaf Noor Cahaya Abdul Majid, Lot Komersial Ahmad Dawjee Dadaboy yang dibangunkan perumahan, bangunan pejabat dan premis perniagaan (Hydzulkifli Hashim Omar & Asmak Ab Rahman, 2015).

Perkembangan wakaf perumahan di Malaysia adalah salah satu kaedah yang dilaksanakan untuk mengatasi masalah tanah wakaf tidak dibangunkan dan terbiar. Walaupun kekangan dari segi dana dan kepakaran, kaedah pembangunan melalui kerjasama '*joint venture*' dan *BOT* mampu membiayai kos pembangunan dan skill yang tinggi dapat digunapakai hasil pemindahan kepakaran badan korporat oleh institusi wakaf apabila projek dipulangkan kepada mereka (Azman Mat Noor & Saidatolakma Mohd Yunus, 2011). Hasil pajakan penggunaan *ijarah* dan *istiqna* memberi manfaat kepada semua apabila hasil diagihkan.

### **1.2.3 Sejarah Kewujudan Wakaf Perumahan di Pulau Pinang.**

Penjajah hadir sejak abad ke-15 di tanah Melayu iaitu di Melaka tetapi masyarakat Melayu telah mengamalkan cara hidup orang Islam dan telah mengubah cara hidup mereka dengan beradat resam kan orang Melayu Islam (Ahmad Ibrahim & Ahilemah Jones, 1987). Masyarakat Pulau Pinang mempunyai satu jaringan masyarakat yang kompleks dengan dengan susur jalur terdiri daripada bangsa Melayu, bangsa India, Arab, Peranakan India dan Arab Peranakan (Muhammad Haji Salleh & Mahani Musa, 2016). Pada tahun 1786 orang Melayu masih lagi menjadi penduduk majoriti di negeri ini dan pada tahun awal 1850 an barulah golongan imigran Cina menjadi majoriti apabila kemasukan dari tanah besar China. Menurut Muhammad Haji Salleh dan Mahani Musa (2016) lagi, golongan luar seperti bangsa India, Arab, peranakan India dan Arab peranakan merupakan golongan yang terbesar menyumbangkan tanah wakaf di negeri Pulau Pinang kira-kira sebanyak 90 peratus daripada keseluruhan tanah wakaf di Pulau Pinang. Golongan ini yang terdiri daripada golongan peniaga dan pedagang yang kaya raya telah mewakafkan tanah mereka dan mewujudkan tanah wakaf yang strategik di tengah bandar Pulau Pinang sehingga hari ini. Tanah wakaf yang berumur lebih 100 tahun seperti Wakaf Kapitan Keling, Wakaf Hj Kassim, Wakaf Syeikh Eusoff, Wakaf Hashim Yahya, Wakaf Khan Mohamad, Wakaf Alimsyah, Wakaf Coopee Amah, Wakaf Masjid Melayu Lebuh Aceh dan lain-lain (Fakhrudin Abd Rahman, 2015).

Pulau Pinang merupakan negeri Selat yang berada di bawah urus tadbir British telah mencampuri urusan pentadbiran wakaf di negeri Pulau Pinang. Francis Light telah datang ke Pulau Pinang pada tahun 1786 tanpa kebenaran daripada Sultan Kedah dan membuat pentadbiran baru tentang hal ehwal wakaf termasuk juga adat resam orang Melayu (Khoo Salma Nasution, 2002). Tidak cukup dengan itu, pihak British

telah membawa hakim dan peguam dari England dan India supaya undang-undang Inggeris dapat dilakukan di Pulau Pinang (Mills, 1966).

Pada tanggal 2 November 1801, sejarah institusi wakaf Pulau Pinang memulakan langkah pertamanya apabila tanah seluas 18 ekar telah diserahkan kepada Cauder Mohudeen oleh Sir George Leit yang merupakan Gabenor Besar Negeri-Negeri Selat (Noor Ida Yang Rashidi, 1973). Tanah wakaf Kapitan Keling ini yang terletak di Georgetown tengah bandar Pulau Pinang merupakan sebuah tanah yang dikatakan mempunyai nilai tinggi dan tanah wakaf sepanjang zaman (Khoo Salman Nasution, 2002). Tanah seluas 18 hektar ini telah dibangunkan rumah kedai, rumah dan masjid Kapitan Keling.

Pada tahun 1834, Cauder Mohudeen telah mewasiatkan tanah wakafnya yang seluas 18 hektar mestilah diuruskan oleh kaum kerabatnya. Beliau juga telah memasukkan tanah wakaf ini kepada tanah wakaf (*charity land*) dan mendaftarkannya. Menurut Nagata (2002), orang-orang Melayu, India Muslim, Burma dan Eropah telah menjadikan tanah-tanah wakafnya sebagai masjid sebanyak 70 buah.

Menurut Mahani Musa (2001), pihak British menggunakan helah licik dengan memasukkan perundangan, rampasan dan proses memiliknegerakan harta wakaf di Pulau Pinang supaya melenyapkan institusi wakaf dalam kalangan masyarakat. Pulau Pinang sebuah negeri yang telah diambil daripada Sultan Kedah dan tidak mempunyai beraja menjadikan kalangan penduduk tidak bersatu mempertahankan institusi wakaf di Pulau Pinang (Mahani Musa, 2001). Kemasukan undang-undang Inggeris ternyata merugikan kepada orang Islam dan secara jelas telah berlawanan dengan perundangan wakaf (Khoo Salma Nasution, 2002). British juga menggunakan helah memasukkan

hakim daripada kalangan mereka yang hanya berfasih berbahasa Inggeris, jelas memburukkan lagi keadaan (Razali Othman, 2013: p.99). Sangat penting pengurusan wakaf yang dibina dan dikelolakan oleh masyarakat Islam. Hal ini jelas menunjukkan masyarakat dahulu yang kompleks telah berjaya membangunkan tanah wakaf di tempat yang mempunyai nilai hartanah tinggi dan memberi manfaat kepada pemajak.

#### 1.2.4 Pengurusan Wakaf Perumahan MAIN

MAIN diberikan tanggungjawab yang sangat besar untuk menguruskan wakaf perumahan di seluruh Malaysia. Selaku pemberi amanah tunggal untuk membangunkan tanah wakaf di Malaysia ini MAIN juga tidak lari daripada masalah yang timbul dari segi dalaman dan luaran untuk membangunkan tanah wakaf ini (Baihaki Abdullah & Zakaria Bahari, 2019). Menurut rekod yang dikeluarkan oleh JAWHAR (2014), MAIN menguruskan sebanyak 11,091.82 hektar tanah wakaf yang terdiri daripada 6,255.32 hektar tanah wakaf khas dan 4,836.50 hektar tanah wakaf am. Tanah-tanah wakaf ini terletak secara bertaburan di seluruh negeri-negeri di Malaysia termasuk semenanjung dan Sabah serta Sarawak. Jadual 1.1 di bawah menunjukkan jenis tanah dan keluasan di Malaysia yang diperolehi daripada JAWHAR.

Jadual 1.1 Jenis Tanah Wakaf dan Keluasan di Malaysia

Jenis	Bil	Luas (Hektar)	Nilai (RM)
Wakaf Am	1012	4,836.50	19,282,885.01
Wakaf Khas	3512	6,255.32	80,046,285.68
Jumlah	4524	11,091.82	99,329,170.69

Sumber: JAWHAR (2015)

Setiap negeri mempunyai pendekatan yang berlainan dalam menguruskan hartanah wakaf ini (Laporan Ketua Audit Negara, 2014). Negeri Selangor di bawah Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) iaitu pentadbiran oleh Majlis Islam Negeri Selangor (MAIS) mengeluarkan saham wakaf Selangor. Hasil daripada saham wakaf Selangor ini mestilah dibeli aset yang kekal dan dibolehkan untuk dibelanjakan untuk kegunaan pihak pentadbiran MAIS yang difikirkan bersesuaian (Jawantankuasa Fatwa Negeri Selangor, 2006). Penerimaan produk berasaskan wakaf ini masih perlu diperkasakan untuk menarik minat masyarakat untuk turut serta menjayakan produk ini (Abu Bakar Yang, 2015). Antara projek wakaf perumahan yang dilaksanakan oleh PWS ditunjukkan jadual 1.2 di bawah.

Jadual 1.2 Projek Pembangunan Wakaf Perumahan di Negeri Selangor oleh PWS.

<b>Nama Projek</b>	<b>Alamat</b>	<b>Jumlah Perbelanjaan</b>
UME Teratai Avenue	Jalan Teratai, Meru, Klang	
UME Ehsan Residence	Seksyen 30, Shah Alam	
UME Taman Impian Desa Kencana	Jalan Limau, Meru	RM135,000,000.00
UME Idaman Taman Desa Kencana	Jalan Limau, Meru	
UMe Gemersik	Taman Meru Makmur, Jalan Kasban, Meru	

**Sumber:** Laman Rasmi PWS, (2016)

Projek-projek wakaf perumahan ini yang dilaksanakan oleh PWS ini berjumlah sebanyak RM135 Juta untuk kelima-lima projek ini. Projek ini diuruskan oleh Syarikat Urus Maju Sdn. Bhd iaitu anak syarikat milik penuh PWS. Perumahan ini ditawarkan 20 peratus lebih murah daripada harga pasaran semasa dan hanya untuk orang Islam sahaja yang menggunakan kaedah *ijarah* dan pajakan selama 99 tahun (PWS, 2016). Menurut Kamsol Said (2014), tanah wakaf Selangor milik MAIS ini

dianggarkan bernilai RM80 Juta adalah amanah yang besar terletak di bahu PWS untuk mentadbir dan menguruskan.

Selain itu, Majlis Islam Negeri Kedah (MAIK) juga telah mengorak langkah melaksanakan pembangunan wakaf perumahan untuk penduduk Kedah. MAIK telah melaksanakan kaedah *istibdal* dalam pembangunan harta wakaf mereka (Afiffudin Mohammed & Mohd Ridhuan Awang, 2013). Pelaksanaan *istibdal* wakaf mestilah mengikut hukum syarak dan pandangan daripada para *fuqaha*. Hal ini demikian kerana, pembangunan menggunakan konsep ini mestilah mendapat kelulusan daripada majlis fatwa negeri untuk mengelak masalah yang timbul di masa hadapan. Kaedah *istibdal* ini menggunakan konsep jual tanah wakaf yang tidak produktif dan menggantikan dengan tanah yang lebih produktif memerlukan garis panduan dari golongan yang pakar seperti Mufti.

Pembangunan harta wakaf oleh MAIK ini bukan sahaja menggunakan dana daripada golongan persendirian, tetapi juga telah menggunakan dana daripada kerajaan Persekutuan yang melibatkan pembangunan atas tanah wakaf pendidikan, perumahan, dan sektor komersial seperti rumah kedai serta perniagaan (Afiffudin Mohammed Noor, Ahmed Zakai Ghazali & Mohd Afandi Mat Rani, 2016). Pembinaan tanah wakaf perumahan oleh MAIK seperti jadual 1.3 di bawah.

Jadual 1.3 Projek Pembangunan Wakaf Perumahan di Negeri MAIK

Projek Pembangunan	Tempat	Sumber dana/ Kaedah Pembiayaan
Bangunan asrama Anak-Anak Yatim Darul Aitam Wal Masakin Sultanah Haminah Hamidun	Lot 1241 GM, Mukim Derga, Daerah Kota Setar.	Peruntukan JAWHAR (RMK 9) sebanyak RM2.08 Juta
Projek Perumahan	Lot 227, Mukim Setar, Daerah Kota Setar	Kaedah Pajakan Selama 99 tahun

**Sumber:** Diolah daripada Afiffudin Mohammed Noor, Ahmed Zaki Ghazali & Mohd Afandi Mat Rani (2016).

MAIK telah menggunakan konsep *ijarah* iaitu kaedah pajakan Islam yang telah mendapat kelulusan daripada fatwa kerajaan negeri Kedah. Hal ini menunjukkan bahawa kaedah ini berjaya dan boleh dilakukan di negeri Kedah dan tidak hanya bergantung kepada kaedah tradisional semata-mata seperti tanah kubur dan masjid sahaja. Tanah wakaf ini boleh dibangunkan melalui kaedah komersial seperti pembinaan perumahan di daerah Kota Setar melalui pajakan selama 99 tahun menggunakan konsep *ijarah* seperti Jadual 1.3 di atas.

Majlis Islam Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (MAIWPKL) juga tidak ketinggalan melaksanakan pembangunan dan pengurusan wakaf di Kuala Lumpur. Kuala Lumpur yang merupakan ibu negara Malaysia yang sesak dengan penduduk membuka peluang pembangunan komersial seperti perumahan, premis perniagaan dan pejabat yang dilakukan mampu merancakkan wakaf komersial. Pada tanggal 1 Februari 1974 telah tertubuhnya MAIWPKL yang berperanan tempat mentadbir hal ehwal umat Islam di Kuala Lumpur. Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan juga termasuk di bawah MAIWPKL. Jadual 1.4 di bawah menunjukkan projek pembangunan wakaf perumahan oleh MAIWPKL di Kuala Lumpur.

Jadual 1.4 Projek Pembangunan Wakaf Perumahan oleh MAIWPKL di Kuala Lumpur

Kategori	Bentuk Pembangunan	Contoh Pembangunan
Komersial	Perumahan, Bangunan Pejabat dan Premis Perniagaan	Rumah Wakaf Noor Cahaya Abdul Majid, Lot Komersial Ahmad Dawjee Dadaboy.

**Sumber:** Diolah daripada Hydzulkipli Hashim Omar & Asmak Ab Rahman (2015).

Projek pembangunan wakaf perumahan yang dilaksanakan oleh MAIWPKL ini mampu membantu golongan pendapatan rendah di bandar metropolitan Kuala Lumpur untuk memiliki rumah. Golongan miskin bandar yang tidak mampu membeli

rumah kerana terlalu mahal membuat rumah setinggan seperti di Kampung Baru. Oleh itu, kaedah pembangunan wakaf perumahan ini sedikit sebanyak membantu golongan ini memperolehi kediaman yang selesa di bandar. Menurut Zakaria Bahari (2013), boleh dikatakan bahawa projek komersial yang terbesar dilaksanakan oleh MAIWPKL adalah pembinaan Lot Komersial Ahmad Dawjee Dadabhoy yang telah menggunakan kaedah *build-operate-transfer* (BOT).

Majlis Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) boleh dikatakan berada di jalan yang tepat membangunkan wakaf perumahan di Pulau Pinang. Umat Islam di negeri Pulau Pinang yang tersempit untuk membeli rumah kerana harga rumah yang tinggi berbanding kemampuan pendapatan mereka. Pembinaan wakaf perumahan ini sedikit sebanyak melegakan umat Islam negeri Pulau Pinang untuk memiliki rumah.

Pengurusan wakaf di negeri Pulau Pinang berada di bawah pentadbiran MAINPP. MAINPP yang merupakan penerima amanah tunggal untuk menguruskan harta-harta wakaf ini telah menubuhkan pentadbiran Bahagian Pengurusan Hartanah dan Wakaf MAINPP yang diketuai oleh Pengurus Baitulmal gred 48 (Mohamad Hilmie Mat Daud & Mohd Zain Mubarak, 2019). Unit ini juga telah dipecahkan kepada beberapa bahagian iaitu Unit Pengurusan dan Penyelenggaraan Premis, Unit Pengurusan Dana Wakaf dan Unit Pembangunan Hartanah dan Harta Wakaf Mohamad (Hilmie Mat Daud & Mohd Zain Mubarak, 2019).

Disamping itu juga, MAINPP juga telah menubuhkan sebuah anak syarikat iaitu Wakaf Pulau Pinang Sdn. Bhd. Bagi mengendalikan sebahagian urusan wakaf Pulau Pinang, manakala sebahagian lagi masih diuruskan oleh MAINPP (MAINPP, 2019; Mohamad Hilmie Mat Daud & Mohd Zain Mubarak, 2019). Wakaf Pulau Pinang Sdn Bhd telah dipertanggungjawabkan untuk menguruskan hartanah wakaf,

mengendalikan urusan promosi dan kutipan dana wakaf tunai serta melaksanakan polisi MAINPP berkaitan pengurusan wakaf (Wakaf Pulau Pinang, 2024).

Menurut Hydzukifli Hashim Omar dan Asmak Ab Rahman (2012) tanah wakaf Seetee Aisah, Seberang Jaya Pulau Pinang merupakan satu model pembangunan wakaf perumahan yang berjaya dan boleh di ambil contoh oleh negeri-negeri lain di Malaysia. Hal ini demikian kerana, setelah tanah wakaf ini diproduktifkan menjadi Taman Perumahan Wakaf Seetee Aisah menaikkan nilai tanah setempat dan hasil yang diperolehi telah diberi mengikut niat asal pewakaf.

Menurut Surita Hartini Mat Hassan dan Zakaria Bahari (2017), sebanyak 200 Juta ringgit telah diluluskan oleh MAINPP untuk membangunkan tanah wakaf ini dimana usaha secara bersama iaitu kaedah *joint venture* dengan syarikat UDA Land. Bentuk-bentuk wakaf perumahan yang telah dilaksanakan oleh MAINPP ditunjukkan seperti Jadual 1.5 di bawah.

Jadual 1.5 Bentuk dan Sumber Dana Wakaf Perumahan di Pulau Pinang

Projek Pembangunan	Kos (RM Juta)	Sumber Pembiayaan	Pelaksana	Bentuk Pembangunan
Tanah Wakaf Seetee Aisah	13.79	Usahasama UDA LAND (NORTH) Sdn. Bhd.	MAINPP & UDA LAND (NORTH) Sdn. Bhd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perumahan dan Premis Perniagaan</li> <li>76 unit rumah teres 2 tingkat dan 9 unit kedai pejabat 3 tingkat, Seberang Perai Tengah</li> </ul>
Tanah Wakaf Khan Mohammad	3.2	Usahasama JKP Sdn. Bhd.	MAINPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perumahan dan perkhidmatan</li> <li>34 unit kediaman Daerah Timur Laut</li> </ul>

Jadual 1.5 (Sambungan)

Projek Pembangunan	Kos (RM Juta)	Sumber Pembiayaan	Pelaksana	Bentuk Pembangunan
Wakaf Kapitan Keling	9.95	Kerajaan Persekutuan	MAINPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan, Perniagaan dan perkhidmatan</li> <li>• 8 unit premis perniagaan</li> <li>• 3 tingkat pusat rawatan dan 5 unit kedai pejabat</li> <li>• 14 unit kedai pejabat</li> <li>• 12 unit kediaman</li> <li>• Hotel Ancasa Express</li> </ul>
Wakaf Alimsah Waley	9.10	Kerajaan Persekutuan	MAINPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan dan Perniagaan</li> <li>• 56 unit kediaman dan 4 unit kedai pejabat</li> </ul>
Wakaf Masjid Melayu Lebuah Aceh	4.90	Kerajaan Persekutuan	MAINPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumahan dan Perniagaan</li> <li>• 26 unit kediaman</li> <li>• 19 unit premis perniagaan</li> </ul>
Wakaf Darul Hidayah (Pusat Saudara Baru)	6.7	Zakat Pulau Pinang	MAINPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompleks Darul Hidayah</li> <li>• 1 Blok Asrama; 3 tingkat bilik kuliah; 1 surau; 1 dewan pelbagai guna.</li> </ul>

**Sumber:** Diolah daripada pelbagai sumber

Berdasarkan Jadual 1.5 menunjukkan bahawa wakaf perumahan di Pulau Pinang dilaksanakan berbentuk komersial. Pembangunan harta wakaf perumahan ini tidak hanya bergantung kepada perumahan dan kediaman tetapi juga dibangunkan premis perniagaan, rumah kedai dan pejabat. Tanah wakaf Darul Hidayah (pusat saudara baharu) berfokus kepada pendidikan dan tidak dibangunkan sektor komersial. Tanah-tanah wakaf ini menunjukkan bahawa *mutawalli* hari ini semakin menyedari

bahawa sektor komersial ini semakin mendapat permintaan bukan sahaja wakaf perumahan semata-mata.

Pembangunan atas tanah wakaf perumahan ini menggunakan pembangunan komersial ini dapat dilihat daripada kejayaan wakaf Seetee Aisah yang dibangunkan pada tahun 2013. Bermula daripada kejayaan ini membuka mata *mutawalli* bahawa kaedah ini mampu memberi perolehan yang tinggi kepada MAINPP hasil wakaf perumahan. Menurut Zakaria Bahari dan Fakhruddin Abd Rahman (2012), UDA Land Sdn. Bhd telah menyerahkan kepada MAINPP sebanyak RM10,883,089.35 iaitu nilai blok perniagaan atas tanah projek wakaf Seetee Aisah yang menggunakan konsep *musyarakah*. Hal ini menggambarkan bahawa wakaf perumahan boleh dibangunkan dengan kaedah komersial dan memberi pulangan yang tinggi kepada *mutawalli* serta dapat memenuhi permintaan pewakaf seperti yang asal.

Hasil daripada kejayaan Wakaf Seetee Aisah sebelum ini, MAINPP dan UDA Land Sdn Bhd mengorak langkah untuk membangunkan Wakaf Seetee Aisah Fasa 2. Wakaf Seetee Aisah Fasa 2 menggunakan dana sebanyak RM187 Juta untuk membangunkan ladang perumahan iaitu sebanyak 150 unit perumahan asnaf dan 422 unit kondominium kepada pemajak yang berminat untuk mendiami ladang perumahan ini (Iswan Syafiq Isa, 2022). Harga yang ditawarkan pula adalah bermula RM299,000.00 untuk seunit kondoinium yang berkeluasan 950 kaki persegi (kps). Jadual 1.6 menunjukkan harga wakaf perumahan yang telah ditawarkan kepada pemajak kelolaan MAINPP yang bekerjasama dengan UDA Land Sdn Bhd di Wakaf Seetee Aisah Fasa 2.

Jadual 1.6 Harga Wakaf Perumahan Seetee Aisah Fasa 2 yang ditawarkan Kepada Pemajak

Tanah Wakaf	Alamat	Tahun Jangka Siap Projek	Jenis Rumah dan Jumlah	Keluasan rumah	Status Pemilikan	Harga
Tanah Wakaf Seetee Aisah Fasa 2	Seberang Jaya, Pulau Pinang	2023	160 unit rumah asnaf dan 422 kondominium	800kps rumah asnaf dan 950kps kondominium	MAINPP memajak 99 tahun kepada pembeli	Harga bermula RM299,000 per unit kondominium

**Sumber:** Diolah daripada pelbagai sumber

Pembangunan tanah Wakaf Seetee Aisah Fasa 2 tidak mempunyai masalah setingan kerana tanah ini pada asalnya adalah tanah yang tidak dibangunkan dan hanya semak samun. Tetapi tanah-tanah wakaf yang dibangunkan ini tidak boleh ditukarkan hak milik kerana tertakluk kepada keperluan Fatwa yang telah dikeluarkan dan hanya melalui pajakan selama 99 tahun sahaja. Bank-bank yang terlibat untuk menukarkan hak milik kepada pajakan hanya 3 bank sahaja iaitu Ar Rajhi, Bank Muamalat dan Bank Islam sahaja. Pembangunan wakaf Seetee Aisah Fasa 2 dimiliki sepenuhnya oleh MAINPP dan penghuni kediaman tanah wakaf ini hanya diberi pajakan 99 tahun seperti Jadual 1.7 di atas. Oleh itu, MAINPP menjadi Badan Pengurusan Tunggal yang perlu menguruskan dan menyelenggara bangunan ini selama 99 tahun (Siti Fatymah Mohd Roslan, 2017). Pada tahun 2018 hingga ke November 2021, MAINPP juga telah melaksanakan pembangunan di atas tanah wakaf yang terpilih untuk dibangunkan perumahan rakyat. Jadual 1.7 di bawah menunjukkan perincian tersebut.