

**CASE STUDY ON SEETEE AISAH COMMERCIAL HOUSING WAQF IN PENANG
ISLAMIC RELIGIOUS COUNCIL: ANALYSIS OF SHARIA ISSUES**

**KAJIAN KES WAKAF PERUMAHAN KOMERSIAL SEETEE AISAH DI MAJLIS AGAMA
ISLAM PULAU PINANG: ANALISIS TERHADAP ISU SYARIAH**

Norazlina Mamati, Mohd Afandi Mat Raniⁱⁱ, Faezy Adenanⁱⁱⁱ, Izzat Arif Mohd Amsyar^{iv},
Nasrun Mohamad @ Ghazali^v, Muhammad Syahrul Deen Rosli^{vi}, Shofiyyah Moidin^{vii},
Muhammad Hamizan Ab. Hamid^{viii}, Sharifah Anom Omar^{ix} & Azri Bahri^x

- ⁱ (*Corresponding author*). Pensyarah, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. norazlinamamat@uitm.edu.my
- ⁱⁱ Profesor Madya, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. mohdafandi@uitm.edu.my
- ⁱⁱⁱ Pensyarah Kanan, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. faezyadenan@uitm.edu.my
- ^{iv} Pensyarah Kanan, Fakulti Undang-Undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi. izzatamsyar@ukm.edu.my
- ^v Pensyarah, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. nasrun@uitm.edu.my
- ^{vi} Pensyarah, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. syahruldeen@uitm.edu.my
- ^{vii} Pensyarah, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. shofiyyah@uitm.edu.my
- ^{viii} Pensyarah Kanan, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. muhdhamizan@uitm.edu.my
- ^{ix} Profesor Madya, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. anom@uitm.edu.my
- ^x Profesor Madya, Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam. azrib178@uitm.edu.my

Abstract	<p><i>The State Islamic Religious Council (MAIN) and developers are becoming more and more interested in commercial housing waqf as a successful waqf land development strategy. Yet, utilising a variety of models to establish commercial housing waqf in each MAIN creates a number of Shariah-related problems. Thus, this study looks at Shariah-related concerns when creating Seetee Aisah home waqf in MAINPP. In-depth interviews were employed to gather primary data for the study, which subsequently underwent content analysis. As a result, the study's findings demonstrate that a number of Shariah-related difficulties arise that call for judicial evaluation of it in light of the current situation.</i></p> <p>Keywords: <i>Commercial, Housing, Waqf, MAINPP, Shariah.</i></p>
Abstrak	<p><i>Wakaf perumahan komersial semakin mendapat sambutan dalam kalangan pemain industri iaitu Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) serta pemaju sebagai satu inisiatif pembangunan tanah wakaf yang produktif. Namun, penstrukturan model yang pelbagai dalam pembangunan wakaf perumahan komersial di setiap MAIN menjadikan timbul isu yang juga pelbagai yang melibatkan isu Syariah. Justeru, kajian ini bertujuan mengkaji isu-isu Syariah yang timbul dalam pembangunan wakaf perumahan Seetee Aisah di MAINPP.</i></p>

	<p><i>Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif, di mana data primer dikumpul daripada temu bual secara mendalam seterusnya dianalisis secara Analisa kandungan (content analysis). Oleh yang demikian, hasil kajian menunjukkan terdapat beberapa isu Syariah yang timbul yang memerlukan penelitian hukum terhadapnya dengan melihat kepada konteks semasa.</i></p> <p>Kata kunci: <i>Wakaf, Perumahan, Komersial, MAINPP, Syariah.</i></p>
--	--

PENDAHULUAN

Bagi membangun dan memperkasa ekonomi masyarakat Islam, sistem wakaf merupakan salah satu cara yang mampu membuka ruang dan peluang kepada umat Islam untuk terus memberi sumbangan besar. Wakaf sebagai instrumen sokongan menjadi pemangkin kepada institusi ekonomi umat Islam dalam menggerakkan dan memberi kesedaran kepada masyarakat dan tanah wakaf adalah sebagai satu platform dalam usaha tersebut. Dalam konteks Malaysia, pembangunan tanah wakaf telah mengalami pertumbuhan yang pesat sejak beberapa tahun yang lalu walaupun isu pembangunan dan pengurusan tanah wakaf terus menarik perhatian ramai pengkaji untuk membincangkannya berikutan masih banyak tanah wakaf yang tidak dimajukan (Berita Harian, 2020).

Justeru, didapati Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) sebagai *mutawalli* telah memainkan peranan yang progresif dengan membangunkan tanah wakaf mengikut perkembangan dan keperluan semasa masyarakat melalui sektor komersial seperti membangunkan perumahan dan premis perniagaan sekaligus membantu menjana ekonomi rakyat di Pulau Pinang (Abdullah et al., 2020). Pembangunan wakaf perumahan merupakan salah satu langkah penyelesaian dalam mengurangkan kos pembinaan perumahan, memandangkan kos tanah yang lebih rendah apatah lagi di lokasi pusat bandar. Walau bagaimanapun, pembangunan tanah wakaf di Malaysia terhadap sektor komersial ini masih tidak mendapat sambutan yang memberansangkan daripada semua MAIN di Malaysia walaupun pembangunan terhadap sektor ini dilihat mampu mendatangkan banyak manfaat sekaligus menjana keuntungan.

Tambahan daripada itu, model yang pelbagai dalam membangunkan wakaf perumahan di MAIN turut memberi implikasi hukum yang pelbagai. Justeru, kajian ini bertujuan menganalisis isu-isu Syariah yang timbul khususnya di Wakaf Perumahan Seetee Aisah di MAINPP sebagai kajian kes bagi menambahbaik model sedia ada agar lebih inklusif dan komprehensif di masa akan datang.

SOROTAN LITERATUR

Di Pulau Pinang kesemua tanah-tanah Wakaf mempunyai '*Deed Wakaf*' (surat ikatan) yang termaktub '*hasrat pewakaf*' yang perlu dilaksanakan oleh MAINPP sebagai Pemegang Amanah. Pembangunan yang dilaksanakan berdasarkan keputusan Jawatankuasa Fatwa yang memutuskan konsep pembangunan yang akan dilaksanakan. MAINPP adalah Pemegang Amanah Tunggal bagi semua tanah wakaf di Pulau Pinang berdasarkan Enakmen Penubuhan MAINPP. MAINPP wajib melaksanakan hasrat pewakaf mengikut surat ikatan dengan membangunkan tanah wakaf dengan mendapatkan hasil semaksima mungkin. Perlaksanaan Surat Ikatan adalah berdasarkan keputusan Jawatan Kuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang (Abdullah, 2020).

Isu pencerobohan tanah wakaf adalah merupakan salah satu faktor penyumbang kepada kegagalan pembangunan tanah wakaf di Pulau Pinang. Pencerobohan yang berlaku tidak boleh dipandang ringan kerana ia memberi implikasi kepada agenda pembangunan tanah wakaf di negeri ini. Hal ini akan menyebabkan niat murni orang yang memberi wakaf tidak kesampaian dan seterusnya membantutkan usaha meningkatkan ekonomi umat Islam. Pada masa ini, ketiadaan akta khusus mengenai tanah wakaf telah menimbulkan ketidakselarasan tentang prosedur pendaftaran tanah wakaf yang memberi kesan yang berbeza terhadap permasalahan berkaitan pencerobohan ke atas tanah wakaf. Justeru itu timbul permasalahan tentang pihak manakah yang mempunyai kuasa untuk mendakwa

penceroboh dan berhak atau bertanggungjawab terhadap isu pembayaran wang pampasan akibat pencerobohan (Abdullah, 2020).

Kebanyakan tanah wakaf di Pulau Pinang telah diwakafkan melebihi seratus tahun seperti Wakaf Kapitan Keling (1810), Wakaf Seetee Aisah (1901), Wakaf Telaga Ayer, Wakaf Alimsah Waley (1893), dan lain-lain. Tanah-tanah tersebut ditadbir oleh waris-waris sehinggalah MAINPP ditubuhkan. Oleh yang demikian, pihak waris telah 13 menyewakan kepada penduduk sekitar dan ada yang menjadi setinggan di atas tanah tersebut. Masalah akan/telah timbul semasa tanah-tanah wakaf tersebut hendak dibangunkan. Kebanyakan penduduk enggan berpindah dan meminta pampasan untuk keluar daripada tapak. Masalah ini menjadi sukar apabila MAINPP tidak mempunyai polisi dan kaedah penyelesaian dengan penduduk setinggan yang telah tinggal turun temurun dan tiada pemantauan daripada MAINPP ke atas semua tanah-tanah wakaf dari pencerobohan kerana terdapat banyak tanah-tanah wakaf di seluruh negeri Pulau Pinang (Hashim et al., 2014).

Isu penggunaan daripada *principal* wakaf untuk caj perkhidmatan yang menjadi amalan di bank sekiranya berwakaf secara atas talian (online) memerlukan kepada fatwa dan justifikasi fiqh yang jelas. Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang Bil.3/2008 yang bersidang pada 16 Oktober 2008 memutuskan kutipan wakaf tunai bagi Pembangunan Tabung Dana Wakaf Pendidikan ISDEV (*Wakaf Education Fund for ISDEV*) oleh Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), Universiti Sains Malaysia memutuskan 70% dari hasil kutipan wakaf tunai itu boleh digunakan untuk pembelian perkara-perkara yang kekal sahaja. Lafaz akad wakaf tunai itu diputuskan seperti berikut: "Saya wakilkan kepada ISDEV untuk mewakafkan 70% dari wang ini sebagai wakaf am kerana Allah". Manakala 30% dari hasil kutipan wakaf tunai itu tidak menjadi wakaf kerana ianya dibelanjakan kepada perkara-perkara yang tidak kekal (Hashim et al., 2014).

Abdul Rashid et al., (2015) isu pembangunan wakaf perumahan dikaitkan dengan penggunaan istilah pajakan. Pembeli yang membeli rumah di atas tanah wakaf adalah merupakan pembeli pajakan bukan sebagai pembeli rumah tersebut kerana aset yang dibina di atas tanah wakaf masih dikira sebagai aset MAIN cuma dipajakkan sahaja kepada pembeli. Dalam Islam, para fuqaha telah meletakkan dua keadaan yang membolehkan dan mengharuskan berlakunya pajakan terhadap tanah wakaf pertama; berlakunya keperluan yang mendesak atau darurat, kedua; menjaga harta wakaf dan kemaslahatan penyewa wakaf walaupun bukan dalam keadaan mendesak.

METODOLOGI KAJIAN

Reka Bentuk Penyelidikan

Bagi sisi empirikal, kajian ini menggunakan kaedah kualitatif, di mana data primer dikumpul daripada temu bual secara mendalam. Kualitatif ialah kaedah praktikal untuk menggambarkan tingkah laku kajian penyelidikan (Effendi, 2013). Selain itu, kaedah ini mewakili kaedah khas dalam menangani interpretasi subjektif kandungan data teks melalui proses pengelasan pengekodan dan mengenal pasti tema secara sistematik (Hsieh dan Shannon, 2005). Kajian ini mengaplikasi kaedah ulasan naratif keratan rentas melalui temu bual secara mendalam untuk memperoleh kefahaman yang baik tentang subjek kajian (Robertson & Samy, 2015; Gunarathne & Senaratne, 2017). Pendekatan ini lebih diutamakan kerana isu-isu Syariah berkaitan pembangunan tanah wakaf Seetee Aisah Pulau Pinang tidak akan diperoleh hanya dengan penelitian dokumen, ia perlu kepada temu bual yang mendalam bagi memperoleh maklumat yang tepat dan tidak bias.

Memilih Responden, Pengurusan Data dan Analisis

Kaedah persampelan bertujuan dalam menjalankan temu bual membolehkan penyelidikan untuk mencapai objektif kajian (Etikan et al., 2016). Dalam hal ini, penyelidik telah menemu bual pegawai wakaf Majlis Agama Islam Pulau Pinang (selaku nazir tanah wakaf di Pulau Pinang), Pengarah Tanah dan Galian, Pulau Pinang, Ketua Pegawai Syariah Bank Islam (selaku pemberi pembiayaan akhir perumahan wakaf) serta Naib Presiden 2 UDA Holdings Berhad (selaku pemaju perumahan wakaf). Memandangkan ini merupakan kajian

penerokaan, temu bual telah dijalankan untuk mendapatkan pandangan holistik tentang pembangunan wakaf perumahan komersial khususnya di Pulau Pinang. Semua temu bual dirakam menggunakan perakam audio dan ditulis dalam buku nota sebagai data primer untuk kajian ini. Dapatan temu bual kemudiannya ditranskripsi untuk mendapatkan tema yang bersesuaian sebagaimana metodologi yang dicadangkan oleh Miles dan Huberman (1994).

Kesahan dan Kebolehpercayaan

Bagi memastikan kesahihan data, kajian ini telah menemu bual pegawai wakaf Majlis Agama Islam Pulau Pinang, Pengarah Tanah dan Galian, Pulau Pinang, Ketua Pegawai Syariah Bank Islam serta Naib Presiden 2 UDA Holdings Berhad yang terlibat secara langsung dengan Pembangunan Tanah Wakaf Seetee Aisah di Pulau Pinang. Semua fakta yang nyatakan oleh responden telah disahkan oleh semua responden untuk mengelakkan kesilapan yang tidak disengajakan.

Seterusnya, data dianalisis berdasarkan analisa kandungan. Kaedah ini boleh menyokong analisis kualitatif yang sistematik dan objektif. Ia juga menyokong kesahan dan kebolehpercayaan analisis data (Bengtsson, 2016). Kajian ini menggunakan analisis kandungan langsung di mana tema ditakrifkan sebelum dan semasa analisis data kerana ia bermula dengan perbincangan pembangunan model perumahan wakaf komersial. Analisis kandungan digunakan bagi mengesahkan atau melanjutkan kerangka teori secara konseptual (Hsieh dan Shannon, 2005).

DAPATAN KAJIAN DAN PERBINCANGAN

Berdasarkan dapatan yang diperoleh daripada kajian yang telah dilakukan berikut adalah hasil yang dapat diringkaskan kepada sub-topik yang difokuskan kepada pembangunan wakaf perumahan komersial di Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) melalui Wakaf Seetee Aisah:

Perubahan Pemanfaatan Tanah Wakaf Pertanian Kepada Pembangunan

Tanah wakaf Seetee Aisah pada asalnya adalah tanah jenis pertanian di mana hasil yang diterima daripada pertanian perlu diberikan kepada penerima manfaat wakaf yang telah disyaratkan oleh pewakaf. Melalui temu bual yang dilakukan, keuntungan atau hasil yang diterima daripada pertanian adalah sekitar RM400.00 sebulan dan pengagihan telah dilakukan secara langsung oleh waris kepada penerima manfaat wakaf tanpa melibatkan MAINPP (Fakhrudin Abd Rahman (MAINPP), 2022).

Namun begitu, pada tahun 2006, Majlis Fatwa Negeri Pulau Pinang telah meluluskan pembangunan perumahan di atas tanah wakaf Seetee Aisah dengan usaha sama UDA Holdings Berhad selaku pemaju projek. Hasilnya, pada tahun 2012 Taman Warisan Seetee Aisah telah berjaya membangunkan 76 unit rumah kediaman beserta 27 unit rumah kedai dengan keuntungan yang berlipat kali ganda untuk diagihkan kepada penerima manfaat wakaf. Perubahan pemanfaatan ini adalah berdasarkan lokaliti atau *zoning* yang tanah pada waktu itu yang bersifat pembangunan di sekitarnya dan bukan lagi *zoning* pertanian kerana berada di kawasan yang pesat membangun (Fakhrudin Abd Rahman (MAINPP), 2022). Justeru, hal ini dilihat seolah-olah telah melanggar atau menyalahi syarat asal pewakaf yang perlu dipenuhi sebagai mematuhi prinsip wakaf dalam hukum Syarak.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, perubahan pemanfaatan ini bukanlah suatu perkara yang melanggar hukum atau prinsip wakaf selagimana ia dilihat terus dapat memberi manfaat kepada penerima wakaf dan mendatangkan masalah yang lebih utama berbanding mudarat. MAINPP selaku *mutawalli* telah melakukan prosedur yang sewajarnya dalam memastikan *syurutul waqif* terlaksana walaupun tidak lagi dalam situasi tanah wakaf yang asal melalui majlis fatwa. Majlis Fatwa Negeri Pulau Pinang pada 16 & 17 Oktober 2019 telah memutuskan perubahan terhadap *Syurutul Waqif* adalah diharuskan. Keharusan tersebut adalah berdasarkan kepada kuasa MAINPP sebagai pihak yang berautoriti terhadap harta wakaf bagi memastikan ia mencapai kehendak dan niat pewakaf. Selain itu

ia juga berdasarkan kepada kemaslahatan atau kepentingan kepada semua pihak. Ini berdasarkan kepada kaedah fiqh:

{تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة}

Maksudnya, "Tindakan pemerintah terhadap rakyat hendaklah bergantung pada masalahah". (al-Zarkashī, 1985).

Oleh yang demikian, pihak MAINPP boleh mempertimbangkan perubahan syarat-syarat asal pewakaf yang boleh menghasilkan manfaat yang lebih besar dan bertambah nilai aset wakaf, di samping tujuan sebenar sesuatu wakaf dikekalkan sepertimana niat pewakaf. Keharusan ini juga mengambil kira pandangan yang dikemukakan oleh Imam al-Subkī (Qalyubi & 'Umairah, 1956).

Selain itu, Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang telah memutuskan bahawa, keharusan perubahan syarat adalah bergantung kepada perkara-perkara berikut:

- a. Apabila harta wakaf tersebut hilang manfaat secara keseluruhannya atau sebahagian;
- b. Apabila harta wakaf tersebut terlibat di dalam proses istibdal;
- c. Apabila harta wakaf bertukar kepada tujuan yang lebih bermaslahah mengikut pandangan Syarak;
- d. Apabila harta wakaf terlibat dengan bencana alam yang telah mengubah sifat harta tersebut sehingga sukar untuk diuruskan dan dibangunkan mengikut kepada lafaz asal pewakaf.

Berdasarkan kepada lokasi yang strategik dan nilai tanah yang tinggi, pihak MAINPP mencadangkan untuk membangunkan tanah tersebut dengan pembangunan yang dapat memberi manfaat yang maksimum kepada pewakaf. Antara impak yang dilihat oleh pihak MAINPP adalah seperti berikut:

- a. Dapat menambah nilai harta wakaf yang sedia ada.
- b. Mendapatkan hasil sewaan bulanan yang tinggi dan mampu memperkembangkan harta wakaf yang sedia ada.
- c. Menambah dan meningkatkan jumlah qariah.
- d. Membangun dan memperbaiki cara hidup masyarakat.
- e. Menghidupkan kembali aktiviti sosial dan perniagaan.
- f. Menyediakan ruang perniagaan untuk aktiviti ekonomi.

Dalam hal ini, sekiranya tiada pemakluman yang dibuat kepada ahli waris, atau ahli waris tidak bersetuju dengan perubahan status wakaf tersebut, MAINPP masih mempunyai hak dan autoroti untuk membuat perubahan ke atas tanah wakaf tersebut. Ini berdasarkan kepada Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Pulau Pinang, 2004, Bahagian VI di bawah Seksyen 94, Tafsiran suratcara tentang wakaf atau nazir telah menyatakan:

"Jika, pada pendapat Majlis makna atau natijah mana-mana suratcara atau akuan yang mewujudkan atau menyentuh mana-mana wakaf atau nazir adalah kabur atau tidak pasti, Majlis bolehlah merujuk perkara itu kepada Jawatankuasa Fatwa bagi mendapatkan pendapatnya tentang makna dan natijah suratcara atau akuan itu, dan hendaklah bertindak menurut apa-apa pendapat yang diberikan sedemikian oleh Jawatankuasa Fatwa itu."

Justeru, perubahan yang dilakukan oleh MAINPP adalah menepati dengan keputusan fatwa dan telah mendapat persetujuan bersama dengan ahli waris Seetee Aisah yang turut hadir bersama semasa keputusan fatwa diputuskan.

Perubahan *Mawquf 'Alayh* Selepas Berlaku Perubahan Status Tanah Wakaf

Perubahan yang telah dilakukan oleh MAINPP dilihat berlakunya juga perubahan kepada penerima manfaat wakaf. Berdasarkan niat asal pewakaf, manfaat hasil pertanian harta wakaf hanya diberikan kepada perkara yang telah ditetapkan seperti berikut:

- a. Mengadakan kenduri sebagai mengenang ibu bapa dan saudara-saudaranya pada setiap bulan Ramadan.
- b. Membuat pembayaran sebanyak RM3.00 untuk sembahyang ratib dikuburnya tiga kali setahun.
- c. Membayar dan membekalkan satu tin minyak tanah untuk masjid Permatang Pauh ketika bulan Ramadhan setiap tahun.
- d. Mengirim duit RM3.00 setiap tahun ke Mekah dan seterusnya untuk tujuan umrah.
- e. Separuh daripada baki sewa dan pendapatan yang diperolehi digunakan untuk membaiki Masjid Permatang Pauh dan jika tiada pembaikan dibuat, wang tersebut hendaklah dikirim ke Mekah bagi tujuan wakaf atau tujuan amal yang lain. Separuh lagi digunakan untuk Saedah Nordin dan keturunannya bagi faedah mereka sendiri.

Perubahan peratusan agihan ini adalah merujuk kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang bertarikh 21 dan 22 Mei 2014 memutuskan pengagihan hasil wakaf adalah seperti di Jadual 1 berikut:

Jadual 1: Kaedah Pengagihan Hasil Manfaat Wakaf Seetee Aisah

Perkara	Pengagihan Hasil (%)
Upah pengurusan sebagai Mutawalli	20
Penyaluran untuk tujuan pelaksanaan amanah faedah wakaf	40
Pengurusan dan penyelenggaraan	20
Rezab pembangunan masa hadapan	20

Sumber : MAINPP 2022

Sehubungan dengan itu, perubahan yang dilakukan oleh MAINPP adalah wajar dan lebih menepati kepada konsep masalah yang berterusan kepada pewakaf dan penerima wakaf.

Status Bangunan yang Dibangunkan di atas Tanah Wakaf dari Sudut Hukum Wakaf

Berdasarkan kepada pembangunan perumahan wakaf Seetee Aisah, pada dasarnya status rumah kediaman dan kompleks perniagaan yang dibangunkan di atas tanah wakaf adalah tidak dianggap sebagai harta wakaf dari segi hukum syarak. Ini kerana sumber pembiayaan untuk membina bangunan tersebut adalah bukan daripada wang wakaf, kecuali jika diambil daripada wakaf tunai. Ia adalah hasil daripada dana tunai yang dibiayai oleh UDA Holdings yang tidak mempunyai kaitan dengan wakaf. Harta yang kekal sebagai status wakaf adalah tanah yang diwakafkan oleh Setee Aisah.

Ini jelas sebagaimana yang diputuskan oleh Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia (Jawatankuasa Muzakarah MKI) Kali Ke-77 yang bersidang pada 10-12 April 2007 telah membincangkan Hukum Berkaitan Pembangunan Tanah Wakaf Di Bawah Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9). Muzakarah telah memutuskan bahawa:

a. Status Bangunan yang Telah Siap Dibina Di Atas Tanah Wakaf

- i. Bangunan yang telah siap dibina di atas tanah wakaf tidak menjadi wakaf secara automatik. Sekiranya pihak JAWHAR ingin mewakafkannya, ia tidak menjadi halangan.
- ii. Bangunan tersebut perlu didaftarkan sebagai harta wakaf yang baru dan perlu memenuhi rukun-rukun wakaf dan enakmen negeri-negeri.

b. Pembangunan Menggunakan Dana Program Pembangunan Harta Wakaf RMK 9 di atas Tanah Baitulmal Milik MAIN

- i. Tanah baitulmal milik MAIN dan bangunan yang dibina di atas tanah tersebut yang menggunakan dana program pembangunan Harta Wakaf RMK 9 boleh didaftarkan sebagai harta wakaf.
- ii. Untuk memenuhi dan mematuhi peraturan syariah, JWZH hendaklah merujuk kepada syarat-syarat wakaf yang sedia ada.

c. Tempoh Pajakan 99 tahun dan Tasbil Manfaat

Hukum syarak tidak menetapkan tempoh tasbil manfaat sama ada panjang atau pendek selagimana ia memberi manfaat kepada penerima wakaf secara berterusan (Majma' Fiqh Islami, 2003). Pembangunan perumahan di atas tanah wakaf Seetee Aisah mendatangkan keuntungan yang jauh berbeza jika dibandingkan melalui pertanian sebelum dibangunkan. Dalam tempoh 10 tahun (2013-2022) penjana pendapatan yang direkodkan adalah berjumlah RM4,989,618.00 berbanding hanya RM48,000.00 dalam tempoh yang sama sebelum pembangunan dijalankan. Pembangunan tanah wakaf Seetee Aisah ini telah membawa manfaat yang lebih besar kepada ummah dan juga manfaat kepada harta tanah wakaf. Daripada nilai yang diperolehi RM400 sebulan, kini anggaran pendapatan telah melonjak kepada RM56,050.00 sebulan (Fakhrudin Abd Rahman (MAINPP), 2022). Jangkaan nilai ini akan bertambah sehingga tamat 99 tahun sebagaimana perjanjian pajakan projek ini dijangka akan meningkat kepada RM49,397,218.20 (kadar minima). Jumlah pendapatan ini dapat digunakan oleh MAINPP untuk dikembalikan manfaatnya penerima manfaat wakaf yang terkandung dalam sighth wakaf dan kepada umat Islam di Pulau Pinang secara umumnya.

Jadual 2: Manfaat Pembangunan Tanah Wakaf Seetee Aisah

BIL.	MANFAAT PEMBANGUNAN
1.	Nilai aset wakaf meningkat dan berkembang
2.	Umat Islam di Pulau Pinang dapat memiliki rumah
3.	Umat Islam di Pulau Pinang menguasai dan meningkatkan pegangan aset/ekuiti strategik di tengah bandar
4.	Niat wakaf dikekalkan dan terus dilaksanakan
5.	Manfaat untuk zuriat pewakaf bertambah
6.	Tanah wakaf tidak hilang dan kekal
7.	Tiada risiko kecairan/kehilangan aset wakaf
8.	Manfaat keuntungan tahunan aset wakaf diagihkan kepada: <ol style="list-style-type: none"> I. Mauquf alaih II. Masyarakat umum III. Pengurusan harta wakaf (MAINPP)
9.	Perniagaan umat Islam dapat dijalankan di lokasi yang strategik

Sumber: Penyelidik (2022)

Perancangan dan tindakan terhadap aset wakaf yang dibangunkan perlu diurus dengan baik untuk mengekalkan kelangsungan dan kelestarian aset wakaf yang dibangunkan malah lebih daripada itu untuk terus dijana sebagai satu pelaburan. Hasil penjana keuntungan boleh dan mampu membeli tanah untuk diwakafkan semula bagi

meningkatkan pegangan dan ekuiti orang Islam di Negeri Pulau Pinang. Ini menunjukkan lebih besar manfaat yang akan diterima oleh seluruh umat Islam di negeri Pulau Pinang khususnya yang dapat diperoleh melalui projek perumahan komersial ini. Oleh yang demikian, penerima manfaat wakaf hasil daripada pembangunan yang dilakukan masih tetap dikekalkan. Namun nilai manfaat yang diterima oleh penerima wakaf akan bertambah dan berterusan hasil penjanaaan harta wakaf. Malah pahala kepada pewakaf juga akan bertambah. Lebih daripada itu, manfaat ini juga dapat diagihkan kepada penerima wakaf yang lain. Selain itu, perubahan ini bukan hanya diputuskan oleh MAINPP semata-mata tetapi dengan persetujuan bersama oleh semua ahli waris Seetee Aisah yang lain.

d. Cagaran Tempoh 99 Tahun Bagi Pembiayaan Perumahan

Asas Syarak dalam perkara berkenaan cagaran, gadaian atau rahn adalah firman Allah Taala:

﴿...وَلَمْ يَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانًا مَقْبُوضَةً...﴾

Maksudnya: "...sedang kamu tidak mendapati juru tulis, maka hendaklah diadakan barang gadaian untuk dipegang (oleh orang yang memberi hutang)... (al-Quran. Al-Baqarah : 283).

Para fuqaha telah menggariskan beberapa rukun bagi 'aqd (kontrak) rahn. Rukun-rukun tersebut perlu dipenuhi bagi memastikan kontrak rahn adalah sah dan patuh Syariah. Secara asasnya, rukun-rukun tersebut adalah:

- i. Pihak berkontrak: Pemberi cagaran (*rahin*), dan penerima cagaran (*murtahin*)
- ii. Subjek: Harta yang dicagar (*marhun*), dan perkara yang dicagar ke atasnya iaitu hutang atau obligasi (*marhun bih*)
- iii. Sighah: Penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*)

Berkaitan rukun kedua, terdapat perselisihan dalam kalangan fuqaha silam tentang subjek rahn. Para fuqaha bersepakat tentang keharusan mencagar aset ketara atau objek ('*ain*). Walau bagaimanapun, mereka berbeza pendapat tentang hukum mencagar manfaat yang terhasil dari '*ain*. Hukum tersebut terbahagi kepada dua (Wizarah al-Awqaf wa al-Shu'un al-Islamiyyah, 2006):

- i. Tidak harus mencagar manfaat – ini adalah pendapat mazhab Hanafi (al-Fatawa al-Hindiyyah, 1892), Syafie (al-Ghazali, 1996), Hanbali (al-Ghazali, 1996) dan salah satu pendapat mazhab Maliki.
- ii. Harus mencagar manfaat – ini adalah salah satu pendapat mazhab Maliki (al-Azhari, t.t).

Justeru, secara asasnya, perbezaan pandangan di atas adalah berkisar tentang persoalan sama ada manfaat termasuk harta yang mempunyai nilai dan diperakui Syarak sebagai mal mutaqaawwim atau sifat manfaat tersebut yang tidak kekal untuk dijadikan cagaran hutang.

PENUTUP

Secara kesimpulannya, selaku pemegang amanah tunggal, pihak MAIN mempunyai autoriti perundangan untuk membuat pindaan terhadap syarat wakaf berdasarkan kepada masalah dan keperluan semasa tanpa perlu kepada persetujuan kepada ahli waris mahupun benefisiari wakaf. Justeru, bertepatan dengan pandangan Imam al-Subkī, Abu Yusuf dan Muhammad bin al-Hassan al-Syaibani, MAIN boleh mempertimbangkan perubahan syarat-syarat asal pewakaf yang boleh menghasilkan manfaat yang lebih besar seperti mengembang dan menambah nilai dan ekuiti aset wakaf. Dengan itu, secara tidak langsung akan memberi impak yang signifikan kepada perkembangan aktiviti sosial, ekonomi dan perniagaan setempat. Selain itu, pindaan juga dilakukan oleh MAINPP kepada penerima manfaat wakaf. Hanya 40% daripada pendapatan hasil wakaf akan disalurkan kepada penerima manfaat wakaf yang disyaratkan oleh pewakaf menyamai

RM4,989,618.00 berbanding hanya RM48,000.00 dalam tempoh 10 tahun. Manakala 20% lagi akan digunakan untuk pelaburan semula aset wakaf di masa hadapan seperti membeli tanah-tanah baru. Oleh demikian, sewajarnya pihak MAIN menyediakan perancangan pelaburan aset wakaf jangka pendek dan jangka panjang.

Berdasarkan kepada pembangunan perumahan wakaf Seetee Aisah, pada dasarnya status rumah kediaman dan kompleks perniagaan yang dibangunkan di atas tanah wakaf adalah tidak dianggap sebagai harta wakaf dari segi hukum Syarak. Ini kerana sumber pembiayaan untuk membina bangunan tersebut adalah bukan daripada duit wakaf, kecuali jika diambil daripada wakaf tunai. Meskipun di sisi Syarak, hanya tanah sahaja berstatus wakaf manakala rumah dan kompleks perniagaan adalah bukan berstatus wakaf, namun di dalam perspektif undang-undang tanah, pemilikan aset hartanah merujuk kepada geran yang dikeluarkan oleh pihak berautoriti. Dalam konteks ini, tiada perkataan wakaf diletakkan tertera di atas geran melainkan termaktub di dalam daftar wakaf MAIN. Oleh demikian, pihak MAIN dicadangkan untuk mewujudkan daftar khusus bagi aset bukan wakaf yang dibina di atas tanah wakaf (rumah kediaman/ bangunan) bagi mengelakkan risiko Syariah dan perundangan masa hadapan.

PENGHARGAAN

Kajian ini ditaja oleh dana penyelidikan di bawah tajuk "Model Pembangunan Wakaf Kontemporari"; Kod Penyelidikan: 100_TNCPI/PRI 16/6/2 (043/2021).

RUJUKAN

Buku

- AAOIFI. *Mustanad al-Ahkām al-Shar‘iyyah*. Sharī‘ah Standard no. 39.
- Abū ‘Abdullāh al-Mālikī, Muḥammad ibn Aḥmad. 1989. *Manh al-Jalīl Sharh Mukhtaṣar Khalīl*. Beirut: Dār al-Fikr, Vol. 5, 417-418.
- al-Baghawī, Abū Muḥammad al-Hussayn ibn Mas‘ūd. 1997. *al-Tahdhīb fī Fiqh al-Imām al-Shāfi‘ī*. ‘Adil Ahmad (Ed.), Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, Vol. 4, 3.
- al-Fatawa al-Hindiyyah. 1892. Dar al-Fikr, Vol. 5, 435.
- al-Ghazālī, Abū Ḥāmid Muḥammad ibn Muḥammad. 1996. *Al-Wasīṭ fī al-Madhhab*. Ahmad Mahmud Ibrahim (Ed.). Kaherah: Dār al-Salam, Vol. 3, 461.
- Ibn Qudāmah al-Maqdisī, Muwaffaq al-Dīn Abū Muḥammad ‘Abdullāh b. Aḥmad. 1968. *al-Mughnī*. Cairo: Maktabah al-Qāherah, Vol.4, 262.
- al-Kāsānī. 1986. *Badā‘ī’ al-Ṣanā‘ī’ fī Tartīb al-Sharā‘ī’*. Dar al-Kitab al-‘Ilmiyyah, Vol. 6, 135.
- al-Qalyūbī, Aḥmad Bin Aḥmad Bin Salāmah & ‘Umairah, Aḥmad Bin al-Burlasī. 1956. *Hāshiyah al-Qalyūbī wa ‘Umayrah ‘Alā Minhāj al-ṭālibīn*. Mesir: Maktabah Mustafā al-Bani.
- Ṣālih ‘Abd al-Sāmi’ al-Abī al-Azharī. n.d. *Jawāhir al-Iklīl*. Beirut: al-Maktabah al-Thiqafiyah, Vol. 2, 80.
- Wizārah al-Awqāf wa al-Shu‘ūn al-Islāmiyyah. 2006. *al-Mawsū‘ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaytiyyah*. Kuwait: Dar al-Salāsīl. 2nd Ed. Vol 24-38.
- al-Zarkashī, Badr al-Dīn Muḥammad Bin Bahādir al-Shafī‘ī. 1985. *al-Manthūr fī al-Qawā‘id*. Kuwayt: Wizārah Al-Awqāf Li Shu‘ūn al-Islāmiyyah.

Jurnal

- Abdullah, B., Aziz, A. H. A., & Bahari, Z. 2020. *Pelaksanaan Pembangunan Harta Wakaf Di Negeri Pulau Pinang Dalam Sektor Komersial*. International Journal, 3(14), 1-13.
- Bengtsson, M. 2016. *How to plan and perform a qualitative study using content analysis*. Nursing Plus Open, 2, 8-14.
- Etikan, I., Musa, S.A. dan Alkassim, R.S. 2016. *Comparison of convenience sampling and purposive sampling*. American Journal of Theoretical and Applied Statistics, 5(1), 1-4.
- Gunarathne, N. and Senaratne, S. 2017. *Diffusion of integrated reporting in an emerging South Asian (SAARC) nation*. Managerial Auditing Journal, 32 (4/5), 524-548.

- Hsieh, H.F. dan Shannon, S.E. 2005. *Three approaches to qualitative content analysis*. *Qualitative Health Research*, 15(9), 1277-1288.
- Miles, M.B. dan Huberman, A.M. 1994. *Data management and analysis methods*. In: Denzin, N.K. dan Lincoln, Y.S. (Eds). *The Sage Handbook of Qualitative Research*. Sage.
- Robertson, F.A. dan Samy, M. 2015. *Factors affecting the diffusion of integrated reporting – a UK FTSE 100 perspective*. *Sustainability Accounting, Management and Policy Journal*, 6(2), 190-223.

Seminar

- Abdul Rashid, R., Hussin, R., & Yaakub, N.I. 2015. Pendaftaran Tanah Wakaf Menurut Perspektif Perundangan. Muktamar Waqf Iqlimi II, USIM.
- Hashim, H., Abu Bakar, A., Shuib, M. S., Jusoh, M. K. A. 2014. *Penggunaan Kaedah B.O.T. Dalam Usaha membangunkan Tanah wakaf Majoodsaw Pulau pinang*. In: Muktamar Waqf Iqlimi 2014, The Asean Endowment Seminar 2014, 29 April 2014, Nilai, Negeri Sembilan. (Unpublished).

Temubual

- Fakhrudin Abd Rahman. 14 September 2022. Pegawai Tadbir Bahagian Wakaf, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP).

Tesis

- Effendi, J. 2013. *The role of Islamic microfinance in poverty alleviation and environmental awareness in Pasuruan east java Indonesia*. Universitatsverlag Gottingen, Gottingen, 1-150.

Penafian

Pandangan yang dinyatakan dalam artikel ini adalah pandangan penulis. Al-Qanatir: International Journal of Islamic Studies tidak akan bertanggungjawab atas apa-apa kerugian, kerosakan atau lain-lain liabiliti yang disebabkan oleh / timbul daripada penggunaan kandungan artikel ini.