

## PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH WAKAF DI PULAU PINANG

### *WAQF PROPERTY DEVELOPMENT MANAGEMENT IN PULAU PINANG*

Surita Hartini Mat Hassan<sup>1</sup>  
Zakaria Bahari<sup>2</sup>  
Mohd Nasir Ayub<sup>3</sup>  
Siti Norma Aisyah Malkan<sup>4</sup>  
Nurul Hidayah Che Hassan<sup>5</sup>

<sup>1</sup>Academy Contemporary Islamic Studies, UiTM Pahang Kampus Raub, Malaysia,  
(E-mail: suritahartini@uitm.edu.my)

<sup>2</sup>Center for Islamic Development Management Studies, USM, Pulau Pinang, Malaysia,  
(E-mail: bzak@usm.edu.my)

<sup>3</sup>Academy Contemporary Islamic Studies, UiTM Pahang Kampus Raub, Malaysia,  
(E-mail: mnasir251@uitm.edu.my)

<sup>4</sup>Academy Contemporary Islamic Studies, UiTM Pahang Kampus Raub, Malaysia,  
(E-mail: siti\_norma@uitm.edu.my)

<sup>5</sup>Academy Contemporary Islamic Studies, UiTM Pahang Kampus Raub, Malaysia,  
(E-mail: nurul\_hidayah@uitm.edu.my)

#### Article history

Received date : 17-3-2022  
Revised date : 18-3-2022  
Accepted date : 15-6-2022  
Published date : 30-6-2022

#### To cite this document:

Mat Hassan, S. H., Bahari, Z., Ayub, M. N., Aisyah Malkan, S. N., & Che Hassan, N. H. (2022). Pengurusan Pembangunan Hartanah Wakaf Di Pulau Pinang. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, 7(45), 175 - 189.

---

**Abstrak:** Wakaf merupakan sebahagian daripada mekanisme pembangunan sosio-ekonomi sesebuah negara. Pengurusan dan pentadbiran harta wakaf di Malaysia dipertanggungjawabkan kepada Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) sebagai pemegang amanah tunggal harta wakaf di negeri masing-masing. Namun begitu, wujud permasalahan dalam pembangunan harta wakaf kerana kebanyakan harta wakaf terutamanya tanah tidak dapat dimanfaatkan sepenuhnya bagi menjana pendapatan. Sedangkan pembangunan ke atas harta wakaf secara holistik mampu memberi manfaat yang lebih banyak kepada masyarakat dan negara. Perkara ini telah dibuktikan oleh Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) yang berjaya membangunkan tanah wakaf secara produktif dan mampu menjana pendapatan daripada manfaat pembangunan yang dilaksanakan. Sebagai contoh pembinaan perumahan wakaf Seetee Aisah di Seberang Jaya, Pulau Pinang dan Pangsapuri Khan Mohammed, Georgetown, Pulau Pinang. Persoalan yang timbul apakah kaedah pembangunan perumahan wakaf yang telah dilaksanakan dan strategi pembangunan yang diamalkan oleh MAINPP?. Ekoran daripada inilah kajian ini dilakukan untuk menganalisis kaedah dan strategi yang dilaksanakan oleh MAINPP dalam pembangunan hartanah wakaf di Pulau Pinang. Kajian ini dilakukan secara kualitatif melibatkan pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui temu bual mendalam terhadap pengamal wakaf dan ahli akademik. Data sekunder pula diperoleh melalui penelitian terhadap sumber dokumen seperti tesis, buku,

*jurnal, majalah dan sebagainya. Analisis ATLAS.ti Versi 8.0 digunakan untuk membantu analisis data. Hasil kajian diharapkan dapat dijadikan panduan dan rujukan oleh MAIN di negeri lain agar dapat membangunkan tanah wakaf secara produktif dengan sistem tadbir urus yang efisien sebagaimana diamalkan oleh MAINPP.*

**Kata kunci:** *Pengurusan, Pembangunan, Kaedah Pembangunan, Hartanah Wakaf, MAINPP*

**Abstract:** *Waqf is part of the socio-economic development mechanism of a country. The management and administration of waqf property in Malaysia is the responsibility of the State Islamic Religious Council (MAIN) as the sole trustee of waqf property in their respective states. However, there are problems in developing waqf property because most waqf properties, especially land, cannot be fully utilized to generate income. While the development of waqf property holistically can provide more benefits to the community and the country. The Penang Islamic Religious Council (MAINPP) has proven that it has succeeded in developing waqf land productively and can generate income from the benefits of the development implemented. For example, the construction of Seetee Aisah endowment housing in Seberang Jaya, Penang and Khan Mohammed Apartment, Georgetown, Penang. The question that arises is the method of waqf housing development that has been implemented and the development strategy practised by MAINPP ?. As a result, this study was conducted to analyze the methods and strategies implemented by MAINPP in the development of waqf properties in Penang. This study was conducted qualitatively involving the collection of primary and secondary data. Primary data were obtained through in-depth interviews with waqf practitioners and academics. Secondary data is also obtained through research on document sources such as theses, books, journals, magazines, etc. ATLAS.ti Analysis Version 8.0 was used to aid data analysis. It is hoped that the study results can be used as a guide and reference by MAIN in other states to develop waqf land productively with an efficient governance system as practised by MAINPP.*

**Keywords:** *Management, Development, Development strategy, waqf land, MAINPP*

---

## **Pendahuluan**

Perkembangan wakaf sangat berkait rapat dengan faktor-faktor yang membolehkan harta wakaf berkembang dan membangun terutamanya berkaitan dengan pentadbiran dan pengurusan institusi wakaf itu sendiri. Institusi wakaf memerlukan satu bentuk pentadbiran dan pengurusan yang bermatlamat sebagaimana organisasi lain. Setiap operasi dalam pentadbiran dan pengurusan merupakan kayu ukur kepada kecekapan dan keberkesanan sesebuah organisasi ataupun institusi. Kegagalan dalam pengurusan akan memberi kesan negatif terhadap halatuju sesebuah organisasi (Jouti, 2019). Institusi wakaf perlu memastikan objektif tercapai bagi memenuhi keperluan sosial masyarakat. Walau bagaimanapun, matlamat atau objektifnya yang telah digariskan oleh organisasi tidak dapat dicapai dengan mudah tanpa sistem ataupun alat bagi mengawal operasi dalam organisasi tersebut (Tumirin et al., 2020).

Pembangunan ke atas harta wakaf secara produktif merupakan tanggungjawab *mutawalli* dalam usaha menghasilkan manfaat harta wakaf yang dapat dimanfaatkan secara berterusan. Pembangunan yang berjaya menghasilkan manfaat yang berterusan memerlukan satu bentuk pentadbiran yang cekap dan efisien. Kecekapan dan keefisienan pentadbiran sesebuah organisasi pentadbir harta wakaf merupakan tunggak keberhasilan manfaat wakaf secara berterusan (Jouti, 2019). Dalam konteks Malaysia, tadbir urus dan segala perihal yang berkaitan dengan institusi

wakaf berada di bawah kuasa Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) yang juga bertindak sebagai pemegang amanah tunggal. Namun, terdapat beberapa negeri yang melantik badan khas bagi menguruskan wakaf seperti penubuhan Wakaf Perak Ar-Ridzuan bagi Majlis Agama Islam Perak dan juga Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) bagi Majlis Agama Islam Selangor (MAIS). Tadbir urus wakaf bagi setiap negeri adalah berbeza mengikut perundangan negeri masing-masing terutamanya pengurusan tanah wakaf.

Manfaat harta wakaf kebiasaannya lebih kepada kebajikan. Namun, untuk lebih menjamin kelangsungan manfaat harta wakaf, pihak *mutawalli* biasanya cenderung untuk membangunkan harta wakaf dalam bentuk yang lebih bersifat ekonomi. Pembangunan dalam bentuk ekonomi lebih menjamin keproduktifan sesuatu pembangunan yang secara tidak langsung dapat menghasilkan manfaat secara berterusan. Antara pembangunan yang bersifat ekonomi ialah pembinaan bangunan berbentuk komersil seperti perumahan (rumah teres, pangsapuri), penginapan (hotel, rumah tumpangan), pasaraya (bazar rakyat) dan sebagainya (Omar & Rahman, 2015).

Pembangunan harta wakaf secara kontemporari merujuk kepada pelaksanaan pembangunan yang mengaplikasikan kaedah-kaedah kontemporari yang bukan hanya bertujuan kebajikan, malah berpotensi untuk penjana dana (Omar & Rahman, 2015). Majlis Agama Islam Pulau Pinang merupakan salah satu badan pentadbir wakaf yang agak ke depan dalam membangunkan harta wakaf terutamanya tanah dalam bentuk yang lebih produktif dan bersifat ekonomi. Misalnya pembangunan dalam bentuk perumahan. Sebagai contoh pembangunan perumahan di atas tanah wakaf Seetee Aisah Seberang Jaya, Pulau Pinang dan pembinaan pangsapuri di atas tanah yang diwakafkan oleh Khan Muhammed, yang terletak di Georgetown, Pulau Pinang. Kesan pembinaan bangunan perumahan wakaf ini telah memberikan satu impak yang cukup baik kepada MAINPP kerana bukan hanya berjaya membangunkan tanah wakaf, malah dalam masa yang sama dapat menambahkan lagi serta memperbanyakkan lagi harta wakaf. Ekoran daripada inilah kajian ini dilakukan untuk mengenal pasti sistem urus tadbir yang diamalkan oleh MAINPP dalam merancang dan melaksanakan pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang. Oleh itu, kertas kerja ini bermula dengan perbincangan berkaitan sorotan kajian lepas. Diikuti dengan metodologi kajian, hasil penyelidikan dan berakhir dengan kesimpulan

### **Sorotan Literatur**

Institusi wakaf di Malaysia terikat di bawah kuasa MAIN termaktub dalam Perkara 74(2) Perlembagaan Persekutuan Malaysia (Talib et al., 2014) di bawah Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri-Negeri yang berlainan. MAIN bertindak sebagai pemegang amanah tunggal bagi harta yang diwakafkan. Namun, badan ini bukanlah berkuasa secara mutlak tetapi tetap menjalankan fungsi mereka sebagai pemantau dan penyelar perancangan. Kajian Sayin, Ali dan Suyurno (2006) melibatkan beberapa negeri terpilih di Malaysia iaitu negeri Johor, Melaka, Perak, Pulau Pinang, Sabah, Sarawak, Terengganu dan Perbadanan Wakaf Selangor (PWS). Kajian-kajian tersebut dilakukan secara perbandingan terhadap kaedah pengurusan dan pentadbiran Pengurusan Harta Wakaf di setiap negeri. Kedua-dua kajian mendapati wujud persamaan dan perbezaan dalam pengurusan dan pentadbiran di setiap negeri terutamanya melibatkan sistem perundangan wakaf. Dengan ini, tidak dapat dinafikan bahawa perbezaan perundangan wakaf di setiap negeri merupakan salah satu halangan dalam membangunkan harta wakaf di Malaysia.

Kajian pengurusan wakaf di Pulau Pinang dilakukan oleh Sabri (2002). Hasil kajian tersebut mendapati masih banyak harta wakaf terutamanya tanah tidak dapat dibangunkan. Keadaan ini berlaku ekoran wujudnya kekangan dari segi kewangan, perundangan, kefahaman masyarakat dan keadaan fizikal tanah wakaf tersebut. Walaupun telah wujud pelbagai usaha mengurangkan kekangan ini, namun pembangunan tanah wakaf masih berada di tahap sederhana dan masih belum berfungsi sebagaimana yang sepatutnya. Keadaan ini menggambarkan bahawa pengurusan terhadap harta wakaf perlu ditambah baik agar harta dan manfaat harta wakaf dapat dilestarikan.

Berdasarkan penelitian terhadap kajian-kajian lepas, terdapat pelbagai kaedah dalam mendapatkan dana dan pembiayaan untuk membangunkan harta wakaf yang telah dilaksanakan di Malaysia dan juga negara-negara lain. Kahf (1998) dan Omar & Rahman (2015) mendapati terdapat enam kaedah pembiayaan secara tradisional dalam membangunkan harta wakaf iaitu *istibdal*, *al-hukr*, *ijaratayni*, *al-khuluw*, *al-musaqah* dan *al-muzaraah*. Kajian berkaitan *istibdal* paling mendapat perhatian dalam kalangan pengkaji dengan mengkhususkan pelaksanaan di negeri-negeri terpilih. Misalnya kajian *istibdal* di negeri Kedah dilakukan oleh Noor dan Awang (2013). Kajian mereka mendapati pelaksanaan *istibdal* wakaf di negeri Kedah telah memberi banyak manfaat dan faedah kepada masyarakat. Antara penemuan pelaksanaan *istibdal* di Kedah ialah pembesaran lapangan terbang Sultan Abdul Halim, pembinaan Empangan Beris, pembinaan Landasan Berkembar Keretapi Elektrik (Ipoh-Padang Besar) dan sebagainya.

Selain kajian tentang kaedah pembiayaan secara tradisional terdapat juga kajian terhadap kaedah pembiayaan pembangunan secara kontemporari. Kajian seperti ini telah dilakukan oleh Bahari dan Rahman (2012) mendapati terdapat tiga kaedah pembiayaan yang telah dilaksanakan di Malaysia iaitu melibatkan instrumen pembiayaan Islam berasaskan hutang, instrumen pembiayaan Islam berasaskan ekuiti dan pembiayaan sendiri (wakaf tunai, sumbangan orang ramai, baitulmal dan sebagainya).

Omar & Rahman (2012) meneliti kaedah pembangunan yang diaplikasikan oleh MAINPP dalam membangunkan tanah wakaf Seetee Aisah, Seberang Jaya Pulau Pinang. Kajian mereka mendapati kaedah *musyarakah* (usahama) antara MAINPP dan Uda Land North Bhd digunakan dalam membangunkan Taman Perumahan Wakaf Seetee Aisah, Seberang Jaya, Pulau Pinang. Walau bagaimanapun kajian Bahari dan Rahman (2012) yang meneliti risiko dan cabaran yang dihadapi setelah pembinaan perumahan tersebut selesai. Kajian mereka mendapati antara risiko yang wujud ialah pemajak tidak membuat pembayaran mengikut perjanjian, tuntutan waris, status pajakan selepas pemajak meninggal dunia dan lain-lain.

Kajian Omar *et al.* (2016) pula meneliti pelaksanaan kaedah BOT oleh MAINPP dalam membangunkan tanah wakaf Majoodsaw, Pulau Pinang yang telah berjaya dibangunkan sebuah bangunan pejabat 21 tingkat yang dikenali sebagai Menara UMNO Pulau Pinang. Kedua-dua kajian ini membuktikan MAINPP telah mengaplikasikan kaedah kontemporari dalam membangunkan tanah wakaf di Pulau Pinang. Selain itu, Hassan *et al.* (2020) telah melakukan satu kajian terhadap konsep kelestarian pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang. Kajian mendapati pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang oleh MAINPP telah merangkumi sebahagian daripada konsep kelestarian iaitu dapat mewujudkan manfaat yang berterusan dan memproduktifkan harta wakaf dalam bentuk yang lebih ekonomi.

Berdasarkan penelitian terhadap kajian lepas masih kurang ditemui kajian yang menganalisis kaedah pembangunan dan strategi dalam membangunkan wakaf di Pulau Pinang. Oleh sebab itu kajian dilakukan untuk mengenal pasti kaedah pelaksanaan dan prinsip pembangunan wakaf di Pulau Pinang.

### **Kaedah Penyelidikan**

Kajian ini melibatkan pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui temu bual mendalam terhadap enam orang pengamal wakaf yang mempunyai pengalaman melebihi lima tahun dalam menguruskan harta wakaf dan terlibat secara langsung dalam hal berkaitan pembangunan harta wakaf serta pakar dalam bidang wakaf. Dalam kertas kerja ini informan dilabelkan dengan kod yang ditetapkan iaitu PPW 01, PPW 02, PPW 03, PPW 04, PPW 05 dan PPW 06. Data sekunder diperoleh berdasarkan penelitian terhadap kajian-kajian terdahulu seperti tesis, buku, artikel, jurnal, majalah dan sebagainya. Data-data ini kemudiannya dianalisis secara analisis kandungan kualitatif dengan bantuan *Atlas t.i* versi 8 (AV8).

### **Hasil Dan Perbincangan**

#### **Latar Belakang MAINPP**

Bermula pada 15 April 1959 hingga sekarang pengurusan harta wakaf di Pulau Pinang merupakan kuasa mutlak MAINPP. Selepas kemerdekaan pada tahun 1957, satu Jawatankuasa Khas telah dilantik semula oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk mengkaji daripada semua aspek dalam usaha ke arah penubuhan Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang dan Seberang Perai. Pada 15 April 1959 satu Undang-Undang bagi membolehkan penubuhan MAINPP telah diluluskan oleh Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang yang dinamakan Undang-undang Pentadbiran Ugama Islam Tahun 1959 (Suhaimi, 2012).

Undang-undang tersebut memperuntukkan bahawa semua harta wakaf yang dahulunya ditadbir oleh *Muslim and Hindu Endowments Board* (MAHEB) sekitar tahun 1950-an sebelum ini diambil alih oleh MAINPP. Walau bagaimanapun, bermula pada 1 Januari 1967, barulah kuatkuasa pengambilalihan secara menyeluruh pentadbiran tanah wakaf dapat dilaksanakan. Ini berikutan percanggahan peruntukan dalam *Muslim and Hindu Endowments Board Ordinance Caps. 175* mengenai wakaf dan khairat orang Islam dimansuhkan (Suhaimi, 2012).

MAINPP diketuai oleh Yang Di Pertua dan dibantu oleh Timbalan Yang Di Pertua, Setiausaha dan Pengurus Baitulmal. Sebelum ini, struktur pentadbiran MAINPP dipecahkan kepada enam bahagian utama. Bahagian-bahagian tersebut dipecahkan berdasarkan pengkhususan bidang kerja masing-masing, iaitu bahagian pentadbiran, akaun, sumber am, pembangunan dan pelaburan, wakaf dan undang-undang (Suhaimi, 2012). Namun, pada 4 Oktober 2016 struktur pentadbiran MAINPP telah berubah kepada hanya satu bahagian utama dan enam unit sokongan. Bahagian utama tersebut ialah Bahagian Pengurusan Tanah dan Wakaf yang terdiri daripada tiga unit sokongan iaitu Unit Pengurusan dan Penyelenggaraan Premis, Unit Pengurusan Dana Wakaf dan Unit Pembangunan Tanah dan Harta Wakaf. Tiga unit sokongan yang lain ialah Unit Pentadbiran dan Sumber Manusia, Unit Undang-Undang dan Unit Kewangan dan Akaun (PPW 01, 2017; Hassan, 2018).

Bahagian Pengurusan Tanah dan Wakaf berperanan menyelenggara dan mentadbir tanah milik MAINPP termasuklah harta dan tanah wakaf dengan baik selaras dengan fungsi Majlis Agama

Islam sebagai pemegang amanah wakaf di Pulau Pinang. Penstrukturan semula ini bertujuan meluaskan pengurusan dan pentadbiran wakaf di Pulau Pinang agar menjadi lebih efisien. Setiap unit ditetapkan pengkhususan mengikut bidang kerja masing-masing. Perkara ini ditunjukkan pada Jadual 1. Penstrukturan semula ini mendapat sokongan daripada banyak pihak terutamanya kakitangan bahagian wakaf. Hal ini demikian kerana berlakunya agihan tugas dan peranan mengikut bahagian masing-masing yang tidak hanya dipertanggungjawabkan kepada seorang individu atau kelompok tertentu sahaja. Keadaan ini membolehkan pengurusan dan pentadbiran serta pembangunan terhadap harta wakaf Pulau Pinang dapat dikendalikan dengan lebih cekap dan berkesan (PPW 01, 2017).

Jadual 1 memaparkan objektif bagi tiga unit yang berada di bawah Bahagian Pengurusan Tanah dan Wakaf MAINPP. Setiap unit dikhususkan mengikut bidang tugas masing-masing. Unit Pengurusan dan Penyelenggaraan Premis dikhususkan untuk menguruskan hal-hal berkaitan sewaan dan penyelenggaraan tanah dan premis MAINPP termasuklah harta wakaf. Unit Pengurusan Dana Wakaf pula bertanggungjawab terhadap usaha-usaha meningkatkan jumlah kutipan dana wakaf melalui penyelidikan dan juga promosi yang dapat menarik minat masyarakat untuk berwakaf secara tunai. Manakala tanggungjawab mengkaji, merancang dan melaksanakan pembangunan tanah MAINPP dan wakaf dikhususkan kepada Unit Pembangunan Tanah dan Harta Wakaf.

**Jadual 1: Objektif Penubuhan Tiga Unit di Bawah Bahagian Pengurusan Tanah dan Wakaf MAINPP**

Bil.	Unit	Objektif
1.	Unit Pengurusan dan Penyelenggaraan Premis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menguruskan sewaan tanah dan premis MAINPP dengan cekap dan adil.</li> <li>• Memastikan kutipan hasil sewaan dilaksanakan dengan efisien.</li> <li>• Memastikan tiada pelanggaran perjanjian penyewaan.</li> <li>• Memastikan semua premis MAINPP berkeadaan baik dan bertindak segera terhadap aduan kerosakan yang diterima.</li> </ul>
2.	Unit Pengurusan Dana Wakaf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menanam dan memupuk amalan berwakaf dalam masyarakat Islam ke arah mencari redha Allah SWT.</li> <li>• Memelihara kebajikan, kedudukan dan ekonomi masyarakat Islam Negeri Pulau Pinang melalui dana wakaf.</li> <li>• Melakukan penyelidikan dan pembangunan bagi aktiviti berkaitan pelaburan patuh syariah di negeri Pulau Pinang yang dapat menjana pendapatan dan ekonomi pada masa depan.</li> </ul>
3.	Unit Pembangunan Tanah dan Harta Wakaf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengkaji dan merancang pembangunan tanah MAINPP.</li> <li>• Melaksanakan pembangunan tanah berlandaskan hukum syarak.</li> </ul>

Bil.	Unit	Objektif
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Melaksanakan proses pendaftaran dan mengawal selia tanah MAINPP.</li> <li>Menyenggara data dan maklumat tanah MAINPP bagi perancangan keperluan tanah untuk kepentingan umat Islam di negeri Pulau Pinang.</li> </ul>

Sumber: Hassan (2018)

Berdasarkan Jadual 1 memperlihatkan dengan jelas bahawa MAINPP agak komited dalam usaha membangun serta mengembangkan harta wakaf untuk manfaat masyarakat terutamanya golongan Melayu Pulau Pinang yang agak sedikit terpinggir dalam arus pembangunan melalui penubuhan tiga unit pengurusan tersebut yang membawa kepada berlaku pertambahan tenaga kerja dalam menguruskan harta wakaf. Hal ini membuktikan MAINPP mula menyedari potensi harta wakaf terhadap pembangunan sosio ekonomi Umat Islam khususnya jika ditadbir urus dengan baik.

### **Kaedah dan Strategi Pembangunan Wakaf di Pulau Pinang**

Bentuk pembangunan tanah wakaf boleh dibahagikan kepada tiga kategori iaitu pertanian, penternakan dan pembinaan bangunan (Omar & Rahman, 2015; PPW 02, 2016). Pertanian merujuk kepada aktiviti pertanian seperti tanaman sawah padi, sayur-sayuran dan ladang kelapa sawit. Penternakan pula melibatkan perusahaan haiwan ternakan seperti lembu, kerbau dan sebagainya. Pembinaan bangunan pula melibatkan pembinaan bangunan seperti masjid, sekolah, hospital, rumah kediaman dan bangunan komersial (PPW 02, 2016). Di Pulau Pinang, pembinaan bangunan dilihat agak mendominasi pembangunan tanah wakaf oleh MAINPP (PPW 02, 2016; PPW 01, 2016). Pembinaan bangunan terdiri daripada dua kategori iaitu pembinaan bangunan kontemporari dan bangunan keagamaan (rohani) dan sosial.

Pembangunan tanah wakaf di Pulau Pinang terdiri daripada dua kategori iaitu pembinaan bangunan kontemporari (bersifat ekonomi) dan pembinaan bangunan tradisional (keagamaan dan sosial). Pembinaan bangunan kontemporari yang dimaksudkan ialah pembinaan bangunan yang berorientasikan ekonomi yang bertujuan untuk menjana dana atau hasil manfaat. Pembangunan ini terdiri daripada perumahan seperti rumah teres dan pangsapuri; premis perniagaan seperti rumah kedai, kedai pejabat dan bazar rakyat; dan bangunan pejabat. Bangunan yang dibina bukan hanya untuk tujuan kebajikan dalam bentuk kemudahan kepada masyarakat malah, dalam masa yang sama dapat menyumbang manfaat dalam bentuk ekonomi seperti memberi peluang pekerjaan, peluang perniagaan, sumber pendapatan melalui sewaan premis kepada MAINPP dan sebagainya. Peletakan harga sewaan yang sederhana dan berpatutan di bangunan-bangunan wakaf dapat menurunkan kos operasi dan secara tidak langsung menggalakan umat Islam untuk melibatkan diri dalam bidang perniagaan (Mohamad Suhaimi et al., 2014). Pembinaan bangunan tradisional pula lebih kepada kebajikan untuk memenuhi keperluan keagamaan dan sosial masyarakat seperti masjid dan surau, institusi pendidikan seperti sekolah dan maahad tahfiz serta rumah anak-anak yatim.

Hasil kajian mendapati pembinaan bangunan dalam bentuk perumahan mendominasi pembangunan kontemporari di Pulau Pinang dengan lapan projek yang terdiri daripada pembinaan perumahan teres dan pangsapuri. Kesemua projek tersebut telah siap dibina kecuali dua projek perumahan kos sederhana rendah di Sg. Nibong, Pulau Pinang dan Butterworth, Pulau Pinang yang masih dalam pembinaan. Berdasarkan dapatan kajian juga terdapat beberapa

kaedah pembiayaan atau sumber dana yang digunakan oleh MAINPP dalam membangunkan tanah wakaf di Pulau Pinang. Kaedah tersebut melibatkan penggunaan dana kewangan MAINPP sendiri (*self financing*), kerjasama (*joint venture*) dengan pihak ketiga atau agensi-agensi tertentu dan juga melibatkan dana daripada Kerajaan Persekutuan (*government funds*).

Kajian ini hanya menganalisis pentadbiran pembangunan tanah wakaf di Pulau Pinang dalam bentuk perumahan sahaja iaitu pembinaan unit-unit kediaman seperti rumah teres dan pangsapuri. Hal ini demikian kerana perumahan merupakan sesuatu keperluan asas kepada umat manusia sebagai tempat tinggal untuk memastikan kesejahteraan hidup sentiasa terpelihara. Namun demikian, pada masa ini keupayaan untuk memiliki rumah sangat terhad kerana berlaku peningkatan kos perbelanjaan untuk membeli rumah. Secara umumnya, terdapat beberapa faktor harga rumah di Malaysia tidak terkawal antaranya ialah kos pembinaan, cukai, jumlah unit rumah, lokasi dan pembandaran (Thaker & Ariff, 2020) Peningkatan harga rumah yang tidak terkawal pada masa ini agak menyukarkan umat Islam yang terdiri daripada Bumiputera Melayu terutamanya untuk memiliki aset dalam bentuk tanah dan perumahan.

Pertumbuhan ekonomi yang kukuh di Malaysia sejak beberapa dekad yang lalu telah menyaksikan harga rumah meningkat pada kadar yang jauh melebihi pertumbuhan dalam pendapatan sebenar. Berdasarkan laporan yang diterbitkan oleh *National Property Information Centre (NAPIC, 2017)*, indeks harga perumahan negara telah meningkat ke tahap maksimum. Situasi ini secara tidak langsung memberi kesan terutamanya kepada golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana. Perbezaan ini dilihat serius berlaku ke atas Bumiputera Melayu yang menerima pendapatan yang rendah kerana pendapatan mempengaruhi keupayaan dan kemampuan seseorang untuk memiliki rumah (Sani, 2008). Berdasarkan data terkini tidak sampai 50 peratus pemilikan harta tanah di Malaysia dalam kalangan Bumiputera Melayu. Pulau Pinang sendiri hanya 4% tanah di negeri ini dimiliki orang Melayu.

Di samping itu juga, wujud persaingan untuk mendapatkan hak milik rumah dalam kalangan Bumiputera Melayu dengan bangsa lain terutamanya di Pulau Pinang. Hal ini berlaku disebabkan harga rumah yang terlalu tinggi dan hak Bumiputera Melayu yang semakin dipinggirkan (PPW 01, 2016). Bumiputera Melayu kebanyakannya tergolong dalam “*underclass*” (kelas bawahan) di bandar-bandar di Malaysia. Kemampuan mereka hidup di bandar dan memiliki unit rumah dan ruang niaga sangat terhad kerana rumah atau ruang perniagaan yang dibina kebanyakannya mahal dan mengakibatkan ramai penduduk Melayu bandar tidak mampu membelinya. Fenomena ini mempengaruhi taburan penempatan dan penglibatan penduduk dalam aktiviti ekonomi (Besar et. al., 2014).

Selain itu, pihak Kerajaan Persekutuan juga menggalakkan pembinaan pembangunan perumahan wakaf di atas tanah wakaf yang masih tidak dapat dibangunkan tetapi berpotensi untuk dibangunkan melalui peruntukan dana yang disediakan dalam RMK 8, 9 dan 10. Dana tersebut juga disediakan bagi tujuan pemuliharaan perumahan wakaf sedia ada sebagai langkah meningkatkan peratusan pemilikan harta tanah (perumahan) dalam kalangan Bumiputera Melayu. Tanah wakaf bukan semata-mata untuk tanah perkuburan mahupun menjadi tapak masjid malahan boleh mewujudkan projek perumahan mampu milik untuk umat Islam. Hal ini dilihat selari dengan apa yang telah dilaksanakan oleh MAINPP kerana unit-unit kediaman tersebut dihaskan kepada mereka yang memerlukan dan berpendapat sederhana dan rendah bagi meringankan bebanan mereka untuk memiliki rumah walaupun bersifat sementara kerana harga yang ditawarkan sangat berpatutan. Pulau Pinang merupakan antara negeri yang



menerima dana tersebut bagi tujuan pembangunan dan pemuliharaan harta wakaf menerusi RMK 8, 9 dan 10.

Projek pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang dapat dibahagikan kepada dua kategori. Pertama, projek pembangunan perumahan baru seperti Tanah Wakaf Seetee Aisah dan Khan Mohamad serta perumahan wakaf Sg Nibong dan perumahan kos sederhana rendah Butterworth yang masih dalam pembinaan. Kedua, melibatkan projek pembangunan semula dan pemuliharaan bangunan perumahan wakaf sedia ada seperti wakaf Kapitan Keling, Alim Syah Waley, Lebuh Acheh dan Kadershah, Georgetown, Pulau Pinang. Senarai projek perumahan wakaf yang telah dibangunkan oleh MAINPP di atas tanah wakaf ditunjukkan dalam Jadual 2.

**Jadual 2: Senarai Projek Perumahan Wakaf di Pulau Pinang**

<b>Nama Projek</b>	<b>Kos RM (Juta)</b>	<b>Kaedah Pelaksanaan (Sumber pembiayaan)</b>	<b>Jenis Rumah</b>	<b>Tahun Siap</b>
<b>A) PROJEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN</b>				
1. Taman Perumahan Wakaf Seetee Aisah, Seberang Jaya, pulau Pinang.	21	Usahasama dengan Uda Land menggunakan konsep <i>musyarakah</i>	76 unit teres 2 tingkat dan 9 unit kedai/pejabat 3 tingkat	Februari 2013
2. Perumahan Wakaf Khan Mohamad	3.20	Usahasama dengan JKP Sdn Bhd menggunakan konsep <i>musyarakah</i>	25 unit kediaman, pangsapuri 5 tingkat	Jun 2008
3. Perumahan Wakaf Kos Rendah Sg Nibong, Pulau Pinang	17.5	RMK 10 (JAWHAR)	77 unit, 1 blok pangsapuri kos sederhana rendah	Dalam pembinaan
4. Perumahan wakaf Kos Rendah, Butterworth, Pulau Pinang	47.22	RMK 10 (JAWHAR)	152 unit, 2 blok pangsapuri 8 dan 12 tingkat	Dalam pembinaan
<b>B) PROJEK PEMBANGUNAN SEMULA DAN PEMULIHARAAN</b>				
1. Pangsapuri Kadershah	139,486.66 (Kos baik pulih)	RMK 8	47 unit kediaman, pangsapuri 4 tingkat	2006
2. Kediaman Kapitan Keling	9	RMK 8	172 unit Premis: 82 unit kediaman, 90 komersial	2006
3. Perumahan Alim Syah Waley	8.5	RMK 8	60 unit premis: 56 unit kediaman, 4	2006

			unit komersial, pangsapuri 6 tingkat	
4. Perumahan Lebuh Aceh	5	RMK 8	40 unit premis: 20 unit kediaman, 11 ruang niaga, 9 unit rumah kedai teres 2 tingkat	2007

Sumber: Hassan (2018)

Jadual 2 menunjukkan lapan projek pembangunan perumahan wakaf yang telah dan sedang dilaksanakan oleh MAINPP. Projek perumahan tersebut terdiri daripada projek perumahan wakaf baru dan projek pembangunan semula serta pemuliharaan bangunan wakaf sedia ada. Projek perumahan wakaf baru terdiri daripada empat projek iaitu Perumahan wakaf Seetee Aisah, Pangsapuri Khan Muhammad, Perumahan Wakaf Kos Rendah Sg Nibong dan Perumahan Wakaf Kos Rendah Butterworth, Pulau Pinang. Bagi projek pembangunan semula serta pemuliharaan bangunan wakaf sedia ada juga terdiri daripada empat projek iaitu Pangsapuri Kadershah, Kediaman Kapitan Keling, Perumahan Alim Syah Waley dan Perumahan Lebuh Aceh. Namun begitu, kajian mendapati dua projek perumahan yang masih dalam pembinaan iaitu Perumahan Wakaf Kos Rendah Sg Nibong dan Perumahan Wakaf Kos Rendah Butterworth, Pulau Pinang.

### **Prinsip Pembangunan Perumahan Wakaf oleh MAINPP di Pulau Pinang**

Perumahan wakaf di Pulau Pinang adalah dipertanggungjawabkan di bahagian Pengurusan Tanah dan Wakaf MAINPP yang berperanan menyelenggara dan mentadbir tanah milik MAINPP termasuklah harta dan tanah wakaf selaras dengan fungsi Majlis Agama Islam sebagai pemegang amanah wakaf di Pulau Pinang. Sebagaimana yang telah dimaklumkan sebelum ini pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang terbahagi kepada dua iaitu projek pembangunan perumahan baru seperti Tanah Wakaf Seetee Aisah dan Khan Mohamad dan pembangunan semula dan pemuliharaan bangunan perumahan wakaf sedia ada seperti wakaf Kapitan Keling, Alim Syah Waley, Lebuh Aceh dan Kadershah, Georgetown, Pulau Pinang.

Pembangunan semula dan pemuliharaan ini merupakan projek menambahbaik bangunan wakaf sedia ada yang telah lama dan usang. Menurut PPW 01 (2016), pembangunan semula dan pemuliharaan ini dilakukan bukan hanya untuk membaik pulih kerosakan malah diubahsuai rekabentuk dalaman dan luaran bangunan supaya sesuai dengan keperluan dan keinginan masyarakat pada zaman ini. Tambah beliau lagi perkara ini perlu dilakukan supaya bangunan wakaf dapat dilihat setaraf atau setanding dengan bangunan-bangunan lain terutamanya melibatkan unit-unit kediaman. Beliau juga berpandangan bahawa, dengan adanya bangunan wakaf yang setaraf dengan bangunan yang lain dapat menarik minat lebih ramai masyarakat Islam terutamanya untuk memanfaatkan bangunan wakaf bagi memenuhi keperluan hidup. Kesemua projek pembangunan dan pemuliharaan oleh MAINPP dibangunkan menggunakan dana yang diperuntukan melalui RMK 8. Pandangan ini selari dengan pendapat PAW 03 (2016) yang melihat bangunan-bangunan wakaf yang usang terdapat di Pulau Pinang merupakan faktor ketidaklestarian pembangunan harta wakaf. Beliau mencadangkan agar bangunan-bangunan wakaf yang lama diubah suai mengikut peredaran zaman supaya bangunan-bangunan wakaf tetap utuh dan gah di mata masyarakat. Dengan ini kelestarian pembangunan harta dan tanah

wakaf dapat direalisasikan. Perkara ini telah pun dilaksanakan oleh MAINPP dengan menambahbaik bangunan wakaf yang telah lama dan usang.

Berdasarkan dapatan kajian kaedah pembiayaan yang digunakan oleh MAINPP dalam membangunkan perumahan wakaf di Pulau Pinang ialah melibatkan kerjasama (*joint venture*) dengan pihak ketiga dan dana daripada Kerajaan Persekutuan (*government funds*) (Rujuk Jadual 2). MAINPP telah menetapkan tiga objektif utama dalam membangunkan harta wakaf di Pulau Pinang termasuklah perumahan wakaf. Pertama, memberi peluang kepada masyarakat Islam tinggal di kawasan bandar. Kedua, memberi peluang kepada masyarakat Islam berniaga di kawasan bandar. Ketiga, meningkatkan perolehan hasil wakaf bagi menjamin kelestarian pembangunannya (Rahman, 2015: 80; PPW 01, 2016). Hal ini dilihat selari dengan pandangan Jouti (2019) bahawa dengan adanya kerjasama antara organisasi dapat meningkatkan kesan sosial daripada pelbagai inisiatif dengan tujuan memastikan pembiayaan mencukupi bagi melestarikan pembangunan yang dilaksanakan.

Bagi mencapai objektif tersebut pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang bersumberkan al-Quran dan Hadith. Berdasarkan perbincangan dengan informan, termasuklah pegawai wakaf di MAINPP sumber asas pembangunan ke atas harta wakaf mestilah berasaskan al-Quran dan Hadith. Hal ini harus diutamakan oleh semua *mutawalli* supaya pembangunan yang dilaksanakan berteraskan Islam. Menurut Salleh (2003) pembangunan yang berteraskan Islam mestilah berakar umbi daripada al-Quran, Hadith, *ijma'* dan Qiyas. Penggunaan empat sumber ini cukup penting dalam membangunkan harta wakaf bagi mencapai matlamat sebenar pelaksanaan dan pembangunan ke atas harta wakaf.

Pandangan PPW 03 (2016) menyifatkan harta wakaf merupakan lambang kekuasaan dan kekuatan umat Islam sebagaimana yang telah berlaku pada zaman pemerintahan Uthmaniyyah yang telah berjaya menjadikan harta wakaf sebagai sumber pembiayaan dalam menyediakan kemudahan kepada masyarakat. Tambah beliau lagi, bagi mengekalkan kelestarian sesuatu pembangunan itu mestilah berdasarkan sumber rujukan atau panduan daripada al-Quran dan Hadith agar pelaksanaannya berasaskan hukum Islam yang sebenar supaya tidak bertukar hak milik kepada pihak lain. Pengaplikasian sumber utama ini juga perlu untuk mendapatkan reda Allah SWT iaitu *mardat Allah*.

Selain itu terdapat lima prinsip pembangunan perumahan wakaf yang diamalkan oleh MAINPP. Pertama, memaksimumkan penggunaan ruang tanah; kedua, memenuhi keperluan dan memberi kesejahteraan kepada masyarakat; ketiga, produktif dan menjana dana; keempat, selari dengan niat *waqif*; dan kelima, mematuhi piawai penjagaan dan pemuliharaan alam sekitar (PPW 01, 2018).

MAINPP menerapkan strategi pembangunan dengan memaksimumkan penggunaan ruang tanah yang ada untuk meningkatkan kuantiti premis (Rahman, 2015: 79). Selain dibina unit-unit kediaman, di sekitar perumahan ini juga dibina premis-premis perniagaan. Strategi ini bertujuan meluaskan peluang kepada masyarakat Islam terutamanya, menjalankan perniagaan di kawasan bandar. Di samping itu juga dapat memberi peluang pekerjaan kepada penghuni perumahan tersebut. Keadaan ini menunjukkan MAINPP telah menerapkan prinsip adil dan amanah dalam membangunkan tanah wakaf dengan bersikap adil kepada masyarakat dengan tidak hanya memberi manfaat kepada kelompok tertentu, malah diperluaskan kepada masyarakat luar daripada perumahan tersebut untuk turut serta mengimarahkan bangunan

wakaf. Pembangunan semula akauntabiliti sesuatu aset dalam bentuk yang lebih produktif memberi impak yang lebih positif (Tumirin *et al.*, 2020).

Memenuhi keperluan masyarakat dan memberi kesejahteraan kepada masyarakat merupakan prinsip kedua yang diamalkan oleh MAINNP dalam pembangunan perumahan wakaf dan pembangunan harta wakaf yang lain. Keperluan masyarakat seperti tempat tinggal perlu disediakan untuk menjamin kesejahteraan hidup masyarakat. Namun demikian, selepas pelancaran Dasar Ekonomi Baru pada tahun 1971, kepesatan pembangunan di Malaysia telah memberi kesan buruk kepada masyarakat Melayu terutamanya kerana terpaksa menduduki kawasan setinggan, kampung tradisional dan rumah awam kos rendah kerana tidak mampu memiliki rumah yang sempurna. Situasi ini mengakibatkan berlakunya peningkatan permintaan terhadap keperluan penggunaan tanah. Ekoran daripada inilah wujudnya cadangan untuk membangunkan tanah-tanah wakaf yang berpotensi dan bernilai ekonomik dalam penyediaan peluang ekonomi dan sosial seperti perumahan, bangunan komersial dan sebagainya. Di samping itu juga, pembangunan yang dilaksanakan dapat memberikan peluang pekerjaan kepada masyarakat Melayu Islam, khususnya di Pulau Pinang. Kebanyakan tanah wakaf di Pulau Pinang terletak di kawasan bandar dan pusat perdagangan yang menjadi tumpuan ramai seperti Georgetown.

Prinsip pembangunan perumahan wakaf yang seterusnya ialah produktif dan menjana dana. Produktif membawa maksud pembangunan yang dilaksanakan dapat menghasilkan manfaat yang berterusan dan menjana dana. Pembangunan dalam bentuk perumahan secara tidak langsung dapat menjana dana wakaf kerana hasil yang diperolehi dapat digunakan bagi tujuan pelaburan sebagai dana terkumpul untuk pembangunan yang seterusnya (PPW 01, 2016; PPW 06, 2016). Selain dapat memenuhi hasrat *waqif*, namun dalam masa yang sama perumahan merupakan salah satu pembangunan yang bersifat ekonomi (Omar & Rahman, 2015). Pembinaan perumahan wakaf ini bukan sahaja dapat mengembangkan tanah wakaf secara produktif tetapi dalam masa yang sama dapat dijadikan sumber pendapatan kepada MAINPP. Sebagai contoh pembangunan Perumahan Wakaf Seetee Aisah, di samping pembinaan unit-unit kediaman, UDA LAND turut membina sembilan unit premis perniagaan yang kesemuanya diberikan kepada MAINPP. Premis perniagaan tersebut disewakan kepada peniaga-peniaga Muslim sama ada dalam kalangan penghuni perumahan atau masyarakat luar. Bayaran sewa premis perniagaan tersebut disimpan dalam tabung wakaf dan diagihkan kepada kelompok tertentu mengikut peratusan yang telah ditetapkan.

Prinsip seterusnya ialah pembangunan yang dilaksanakan mestilah selari dengan niat *waqif*. Prinsip ini wajib dititikberatkan oleh MAINPP kerana niat asal *waqif* merupakan perkara yang paling utama untuk ditunaikan. Misalnya jika tanah wakaf diwakafkan secara wakaf khas bagi tujuan pembinaan masjid, maka tanah tersebut wajib dibangunkan masjid. Menurut PPW 01 (2016) kefahaman terhadap konsep pembangunan harta wakaf perlu diperdalamkan supaya pelaksanaannya selari dengan kehendak dan tujuan pewakafan oleh *waqif*. Tambah beliau lagi, matlamat asas amalan wakaf adalah untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT (*taqarrub*) dengan menginfakkan harta yang bermanfaat untuk dimanfaatkan oleh ahli keluarga dan juga masyarakat.

Prinsip pembangunan perumahan wakaf oleh MAINPP yang terakhir ialah mematuhi piawaian penjagaan dan pemuliharaan alam sekitar. Penjagaan dan pemuliharaan merupakan satu prinsip yang cukup penting dalam pembangunan kerana ketidakpatuhan terhadap piawaian alam sekitar

boleh mengakibatkan berlakunya bencana alam yang boleh mengakibatkan kemusnahan dan kerosakan kepada alam sekitar seperti banjir kilat, tanah runtuh dan seumpamanya. Hal ini menjadikan pematuhan terhadap piawaian penjagaan dan pemuliharaan alam sekitar merupakan satu prinsip yang cukup penting dan perlu diterapkan dalam sesebuah pembangunan sama ada pembinaan perumahan, premis perniagaan, kompleks, pasaraya dan lain-lain. Dalam memastikan pembangunan yang dilaksanakan tidak mengabaikan kepentingan alam sekitar maka, pembangunan yang hendak dibangunkan perlu melihat kepada indikator pembangunan harta tanah terhadap alam sekitar yang dapat diukur berdasarkan tahap kualiti hidup suatu kawasan (Sayuti & Bahari, 2017). Kualiti hidup yang dimaksudkan ialah keadaan persekitaran (pemakanan, keadaan tempat tinggal, kemudahan kesihatan, pembentungan dan lain-lain) yang boleh mempengaruhi hidup seseorang.

Selain itu MAINPP juga mengamalkan sistem agihan hasil pendapatan daripada manfaat wakaf mengikut peratusan tertentu. Sebanyak 40 peratus diagihkan kepada *mauquf 'alayh*, 20 peratus untuk upah pengurus, 20 peratus untuk penyelenggaraan dan 20 peratus untuk penjana dana. Berdasarkan penelitian penyelidikan terhadap pandangan informan, peratusan agihan bagi tujuan penjana dana perlu lebih besar berbanding yang lain-lain. Hal ini demikian kerana, harta wakaf perlu dikembangkan untuk melestarikannya. Dengan adanya penjana dana, dapat menampung kos-kos penyelenggaraan dan penambahbaikan bangunan yang dibina oleh sebab itu, peratusan penjana dana perlu lebih besar berbanding yang lain.

### **Kesimpulan**

Pembangunan perumahan wakaf di Pulau Pinang kebanyakannya melibatkan usaha sama antara MAINPP dengan agensi swasta seperti UDA LAND NORTH Sdn Bhd. dan JKP Sdn. Bhd. Usaha sama ini dilaksanakan dengan mengaplikasikan instrumen pembiayaan Islam secara *musyarakah* sama ada pembiayaan secara ekuiti ataupun hutang (kredit). Selain mendapatkan kerjasama dengan pihak luar, MAINPP juga turut mendapat peruntukan daripada kerajaan Persekutuan melalui RMK 8 untuk membangunkan perumahan wakaf. Selain itu, bagi mendapatkan hasil manfaat yang banyak, pembangunan yang dilaksanakan mestilah bersifat sosioekonomi seperti perumahan yang dilengkapi dengan pelbagai prasarana seperti masjid, surau, premis perniagaan yang memberi peluang kepada masyarakat untuk berniaga dan menambah pendapatan. Walaupun harga pajakan lebih rendah berbanding harga pasaran, namun masih boleh menampung kos yang diperlukan. Jika perumahan yang dibina dikhaskan untuk golongan miskin dan asnaf, pihak zakat perlu bertanggungjawab membantu golongan tersebut membayar pajakan perumahan tersebut bagi mengelakkan berlakunya tunggakan dalam pembayaran dan sebagainya. Dalam membangunkan harta wakaf perumahan ini lima prinsip pembangunan perumahan harta wakaf telah diaplikasikan, iaitu memaksimumkan penggunaan ruang untuk meningkatkan kuantiti premis, memenuhi keperluan dan memberi kesejahteraan kepada masyarakat, wakaf yang produktif dan menjana dana, selari dengan niat wakif dan mematuhi piawaian penjagaan dan pemuliharaan alam sekitar. Natiujahnya harta wakaf dapat dilestarikan.

## Rujukan

- Bahari, Z., & Rahman, F. A. (2012). Modes and risk of financing for waqf development: The case of Seetee Aisyah waqf in Penang, Malaysia. *Siri Kertas ISDEV*, No. 37. Pulau Pinang: Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), USM.
- Besar, J. A., Fauzi, R., & Ghazali, A. S. (2014). Pembangunan program perumahan rakyat (PPR): Impak geopolitik di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dalam Pilihan Raya Umum 2004, 2008 dan 2013. *Journal of Social Sciences and Humanities, Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM) (e-BANGI)*, 9(1): 001-023. Bangi, Selangor: UKM.
- Hassan, S. H. M. (2018). Kelestarian pembangunan harta wakaf: Analisis terhadap perumahan wakaf di Pulau Pinang. Tesis Ijazah Doktor Falsafah, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang, Malaysia. Tidak diterbitkan.
- Hassan, S.H.M., Bahari, Z., Aziz, A. H. A. & Doktoralina, C. M. (2020). Sustainable development of endowment (Waqf) Properties. *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 13(4), 1135-1150.
- Jouti, A. T. (2019). An integrated approach for building sustainable Islamic social finance ecosystems. *International Journal of Islamic Finance (ISRA)*. DOI10.1108/IJIF-10-2018-011.
- Kahf, M. 1998. *Financing The Development of Awqaf Property*. Kertas kerja dibentangkan di Seminar Pembangunan Wakaf, di IRTI, Kuala Lumpur pada 2-4 Mac.
- National Property Information Centre (2017) diakses dari <http://napic.jpjh.gov.my/portal>. Diakses pada 2 September 2019.
- Noor, A. M., & Awang, M. R. (2013). Pelaksanaan *istibdal* wakaf di Negeri Kedah Darul Aman. *Journal Islamiyyat*, 35(1): 49-56.
- Omar, H. H., & Rahman, A. A. (2012). Pengurusan harta wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) terhadap Wakaf Seetee Aishah. *IJMS* 19(2), 103-123. Diakses dari <http://ijms.uum.edu.my/index.php/currents-issues/finish/52-ijms-vol-19-no-2-december-2012/362-pengurusan-pembangunan-harta-wakaf-pengalaman-majlis-agama-islam-negeri-pulau-pinang-mainpp-terhadap-wakaf-seetee-aishah/0> pada 11 April 2015.
- Omar, H. H., & Rahman, A. A. (2015). *Pembiayaan pembangunan harta wakaf menggunakan sukuk*. Kuala Lumpur: Universiti Malaya.
- Omar, H. H., Abu Bakar, A., Shuib, M.S., & Jusoh, M. K. A. (2016). Penggunaan kaedah B.O.T dalam usaha membangunkan tanah wakaf Majoodsaw Pulau Pinang. Dlm. *Pembiayaan dan pembangunan wakaf dalam melestarikan ekonomi ummah: Cabaran dan prospek masa hadapan*, eds. Mohammad Alias, Fuadah Johari, Asma Abdul Rahman, Dayang Waiduri Mohammad Ali dan Dayang Rosni@Aisyah Radhiah Gani, 151-166. Negeri Sembilan, Malaysia: Universiti Sains Islam Malaysia (USIM).
- Rahman, F. A. (2015). *Pembangunan Wakaf Kapitan Keling, Pulau Pinang: Satu Penilaian*. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang, Malaysia. Tidak diterbitkan.
- Sabri, H. (2002). *Pengurusan harta wakaf di Pulau Pinang*. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi, Malaysia. Tidak diterbitkan.
- Salleh, M. S. (2003). *Tujuh Prinsip Pembangunan Berteraskan Islam*. Kuala Lumpur: Zebra Editions.
- Sani, N. M. (2008). *Kemampuan pemilikan rumah kos rendah di Kuala Lumpur*. Tesis Ijazah Doktor Falsafah, Universiti Sains Malaysia (USM), Pulau Pinang, Malaysia. Tidak diterbitkan.
- Sayin, B., Ali, A., & Suyurna, S. S. (2006). *Pengenalan pengurusan wakaf di Malaysia*. Selangor: Penerbitan Universiti Teknologi Mara.

- Sayuti, M. H. & Bahari, Z. (2017). Kelestarian alam terhadap pembangunan harta tanah: Satu tinjauan awal terhadap pembangunan harta tanah wakaf Seetee Aisah. Dlm. *E-Proceeding The 12th ISDEV International Islamic Development Management Conference 2017 (IDMAC2017)*, 483-495. Pulau Pinang: Pusat Kajian Pengurusan Pembangunan Islam (ISDEV), USM.
- Suhaimi, F. M. (2012). *Peranan dana wakaf dalam pembangunan ekonomi masyarakat Islam di Pulau Pinang*. Disertasi Sarjana, Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia. Tidak diterbitkan.
- Suhaimi, M. F., Ab Rahman, A. & Marican, S. (2014). "The role of share waqf in the socio-economic development of the Muslim community: The Malaysian experience", *Humanomics*, Vol. 30 No. 3, pp. 227-254.
- Talib, H., Ismail, N., & Azizan, N. I. (2014). Pembangunan dana wakaf: Kajian di Perbadanan Wakaf Selangor (PWS). Dlm. *Proceeding of The International Conference on Masjid, Zakat and Waqf (IMAF 2014)*, pada 1-2 Disember 2014, di Kuala Lumpur, Malaysia.
- Thaker, M.T.H. & Ariff, M. (2020). Supply-side drivers of residential price in Malaysia: A qualitative analysis from developers' perspectives. *Property Management*, Vol. 38 No. 4, pp. 543-564.
- Tumirin, T., Syaiful, S., Aufa, M., Mujaddid, A., Sholichah, M., & Sukaris, S. (2020). Reconstruction of asset accountabilities definition and waqf asset. *International Journal of Scientific and Technology Research*, 9(3), 4925–4929.