

PEMBANGUNAN TANAH WAKAF BERDASARKAN MODEL WAKAF  
SEETEE AISAH

MOHD SAIFUL BIN ABDULLAH

Laporan projek ini dikemukakan  
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat  
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

## DEDIKASI

Biarkan angin bertiup di atas pasir..  
Ataupun hujan membasahi bumi  
Tetaplah disisiku,  
Aku akan selalu menjagamu

Dan janganlah kau resahkan..  
Esok , lusa dan liku-likunya  
Selama kita masih saling percaya  
Dan selalu memegang rasa cinta  
Semua akan indah...

Walau keindahan itu hanya di hati kita  
Tetapi kitalah yang akan merasakannya  
Cinta adalah kenyataan hati  
Yang akan terus ada selama kita meyakinkannya

Dan selalu mempertahankan rasa  
Agar tak mati oleh keadaan  
Kau cintaku..jadikanlah aku nafasmu

Agar tak kan terlepas  
Selama nyawa masih di badan  
Sehingga abadi rasa yang terjadi  
Buatlah semua yang tak sempurna..  
Menjadi sempurna dengan rasa cintamu

Agar tak pernah ada keraguan  
Yang sering ada , ketika cobaan datang  
Sehingga cinta akan tetap menyala  
Di dalam hati di dalam kenyataan

Kau cintaku..padamu aku berharap  
Untuk cinta dan kesetiaan  
Semoga selalu menyala  
Di hidup dan di dalam jiwa.

## PENGHARGAAN



*Alhamdulillah. Subhanallah. Allahuakhbar. Tabarakallah.* Segala puji bagi **Allah S.W.T** serta selawat dan salam ke atas junjungan besar **Nabi Muhammad S.A.W** dapatlah penulis menyiapkan Projek Sarjana pada masa yang telah ditetapkan oleh pihak Universiti Teknologi Malaysia. Dedikasi khas buat tulang belakang saya iaitu **Abdullah Bin Abas** dan **Nopishah binti Md Desa**, ayahanda dan bonda yang tercinta kerana memberikan sokongan dan dorongan yang tidak putus-putus kepada anakandamu ini.

Jutaan terima kasih saya ucapkan kepada penyelia dan pembimbing Projek Sarjana saya iaitu **Dr. Abd Halim Hamzah** dan **Dr. Khadijah Hussin** yang telah banyak memberi tunjuk ajar, bimbingan, nasihat dan pendapat yang sangat membina hingga membolehkan saya mampu untuk menyempurnakan projek ilmiah sarjana saya.

Di samping itu, istimewa juga buat tunang yang tersayang, **Dr. Nur Farahiyah Hanani Binti Mohamed Idris** diatas kesabaran, doa, dorongan kata-kata, pemangkin semangat dan bantuan yang telah diberikan kepada diri ini semasa menjalankan kajian ilmiah ini. Semoga Allah S.W.T merahmati kamu wahai pemilik hati. In Syaa Allah!.

Seterusnya terima kasih juga kepada kalangan pensyarah seperti **Prof. Sr. Dr. Megat Ghazali, Prof. Dr. Ismail Omar, Prof. Madya Dr. Tahir Sabit, Dr. Robiah, Dr. Salfarina, Sr. Dr. Fauziah, Mejar Dr. Wan Ibrisam Fikry, Dr. Radiaton, Dr. Hidayah, Dr. Ainur, Sir Razani** staf-staf sokongan dan sahabat dari **Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah** terutamanya dari **Program Pentadbiran dan Pembangunan Tanah** iaitu **Tuan Haji Amirul, En. Muhaymin Hakim, En. Uzair, En. Sazri Azmi, En. Sahanizam** serta sahabat-sahabat seperjuangan dari **UTM Lands Research Group**. Terima kasih kuucapkan kepada kalian! Semoga anda juga beroleh kejayaan yang sama. Allahuma Amin!.

Seterusnya, terima kasih yang tidak terhingga kepada adik-beradikku **Allahyarham Abg Azman, Kak Roshayati, Abg Amin, Allahyarhamah Kak Nor Azizah, Abg Zain, Abg Adnan, Kak Suriani, Abg Azmi, Kak Nor Hasni, Abg Bard Harris, Kak Niza, Abg Syam, Abg Nor Azman, Kak Liza, Abg Faisal, Kak Rosnah, Kak Nani, Abg Fendy, Syakila** dan **Adik Haffiz** serta kesemua anak buah yang sentiasa menyokong penulis di dalam keadaan senang mahupun susah. Maaf kerana tidak mempunyai banyak masa bersama kalian kerana kekangan masa demi menyiapkan segala tugas dan amanah yang dipikul oleh penulis.

Ikhlas,  
MOHD SAIFUL ABDULLAH,  
7 Jun 2016, UTM.

## ABSTRAK

Kajian ini membicarakan tiga aspek penting iaitu tentang pembangunan tanah wakaf, halangan-halangannya dan juga cadangan penyelesaiannya kepada pihak-pihak berkepentingan yang terpilih. Islam amat menggalakkan umatnya untuk melakukan aktiviti wakaf bagi menjana ekonomi umat Islam, namun pada masa kini, pembangunan tanah wakaf terbantut apabila timbulnya kesukaran dalam usaha untuk membangunkannya. Antara faktor halangan yang timbul adalah seperti masalah perundangan, masalah kewangan serta masalah pengurusan dan pentadbiran. Objektif kepada kajian ini ialah bagi mengenalpasti cabaran yang wujud pada pemaju dalam usaha membangunkan harta tanah wakaf dan mengkaji sistem pembangunan harta tanah wakaf di Malaysia. Kajian ini dijalankan dengan menggunakan metodologi kajian temubual pakar di mana pihak-pihak yang ditemubual ialah merupakan pihak yang pernah terlibat dalam pembangunan harta tanah wakaf dan pihak yang menguruskan harta tanah wakaf. Bagi menyokong kenyataan yang diberikan oleh pakar, metodologi analisis dokumen juga digunakan. Selepas kajian dijalankan, hasil yang ditemui ialah terdapat beberapa halangan utama yang dihadapi oleh pemaju dalam membangunkan tanah wakaf. Halangan-halangan itu ialah dari aspek perundangan, aspek kewangan dan aspek fizikal. Manakala, model pembangunan tanah wakaf telah diperolehi selepas analisis dilakukan ke atas tiga buah dokumen. Melalui kajian ini, diharapkan mampu membantu pihak-pihak berkepentingan seperti pihak kerajaan, Majlis Agama Islam Negeri, pemaju-pemaju dan penyelidik untuk lebih memahami masalah yang hadir di dalam pembangunan tanah wakaf.

## **ABSTRACT**

This study discusses three important aspects of the development of waqf land, barriers and proposed solutions to some important organizations. Islam encourages endowment to generate economic activities of Muslim, but at present, the development of waqf land stunted when there are some difficulties while trying to develop it. Among the pitfalls are legal problems, financial problems and the problems of management and administration. The objectives of this study are to identify the challenges that exist for developers in the development of waqf properties and also, to study the system of waqf property development in Malaysia. This study was conducted using an expert interview method in which the parties that have been interviewed are the parties that has been involved in development of waqf land. To support the statement made by experts, this research also used document analysis. Based on the information given by experts, the result found is there are some major hurdles faced by developers to develop waqf land. The obstacles are from the legal, financial and physical aspects. Meanwhile, waqf land development model was obtained after some analysis was performed on the documents. Hopefully, this study can help stakeholders such as government, Majlis Agama Islam Negeri, developers and researchers to have better understanding about the problems present in development of waqf land.

## KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	<b>JUDUL TESIS</b>	<b>i</b>
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>ii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iii</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>iv</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>v</b>
	<i>ABSTRACT</i>	<b>vi</b>
	<b>KANDUNGAN</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xiii</b>
	<b>TERMA DAN DEFINISI</b>	<b>xiv</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xv</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xvi</b>
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	1.1 Latar Belakang Kajian	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	4
	1.4 Persoalan Kajian	4
	1.5 Objektif Kajian	5
	1.6 Kepentingan Kajian	5
	1.7 Skop Kajian	5
	1.8 Kaedah Kajian	6
	1.9 Metodologi	6
	1.10 Jangkaan Hasil Kajian	8
	1.11 Susunatur Bab	8

**PENTADBIRAN DAN PEMBANGUNAN TANAH WAKAF**

2.1	Pengenalan	10
2.2	Definisi Wakaf	11
2.3	Bentuk-bentuk Wakaf	12
2.3.1	Wakaf Ahli	12
2.3.2	Wakaf Khas	13
2.3.3	Wakaf Irsod	13
2.3.4	Wakaf Musytarak	13
2.3.5	Saham Wakaf	14
2.3.6	Wakaf Tunai	14
2.4	Rukun-Rukun Wakaf	14
2.4.1	Pemberi Wakaf	14
2.4.2	Penerima Wakaf	15
2.4.3	Harta Yang Diwakafkan	15
2.5	Definisi Tanah	15
2.6	Kepentingan Pembangunan Harta Wakaf Menurut Islam	16
2.7	Contoh Pembangunan Wakaf Di Negara Luar	17
2.7.1	Wakaf Di Negara Mesir	17
2.7.2	Wakaf Di Negara Singapura	18
2.8	Sistem Pengurusan Wakaf di Malaysia	19
2.9	Halangan-Halangan Untuk Membangunkan Tanah Wakaf	19
2.9.1	Masalah Perundangan	21
2.9.2	Masalah Kewangan	22
2.9.3	Masalah Pentadbiran Dan Pengurusan	23
2.9.4	Halangan-Halangan Lain	25
2.10	Kesimpulan	26

<b>3</b>	<b>KAJIAN KES: PROJEK USAHASAMA WAKAF SEETEE AISAH ANTARA MAINPP DAN UDA LAND (NORTH) SDN BHD</b>	
3.1	Pengenalan	29
3.2	Latar Belakang Kawasan Kajian: Wakaf Seetee Aisah	29
3.3	Agensi Pemajuan Wakaf Seetee Aisah	36
3.4	Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP)	37
3.3.1	Bahagian Wakaf MAINPP	37
3.5	Kesimpulan	39
<b>4</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	
4.1	Pengenalan	40
4.2	Carta Aliran Kajian	42
4.2.1	Peringkat Pertama	42
4.2.2	Peringkat Kedua	42
4.2.3	Peringkat Ketiga	43
4.2.4	Peringkat Keempat	44
4.2.5	Peringkat Kelima	45
4.3	Kaedah Analisis Dokumen	45
4.4	Kesimpulan	46
<b>5</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	
5.1	Pengenalan	47
5.2	Pembangunan Kod Petunjuk Analisa Kualitatif (KPAK)	48
5.3	Jenis-jenis Dokumen	48
5.4	Analisis Umum Mengenai Pembangunan Tanah Wakaf	49



5.5	Analisis Mengenai Permasalahan Pembangunan Tanah Wakaf	54
5.5.1	Aspek Perundangan	56
5.5.2	Aspek Kewangan	58
5.5.3	Aspek Fizikal	61
5.5.4	Lain-lain Halangan	62
5.6	Analisis Model Pembangunan Tanah Wakaf	62
5.6.1	Instrumen Berdasarkan Ekuiti	65
5.6.2	Instrumen Pembiayaan Sendiri	66
5.6.3	Instrumen Berdasarkan Hutang	67
5.6.4	Instrumen Sekuriti Islam	69
5.7	Model Amalan Terbaik ( <i>Best Practice</i> ) Pembangunan Harta Tanah Wakaf UDA Land (North) Sdn Bhd	70
5.7.1	Pemilik Tanah Mewakafkan Tanah	71
5.7.2	Memohon MAIN Menjadi Pemegang Amanah Tunggal	72
5.7.3	Membuat Cadangan Pembangunan Tanah Wakaf	73
5.7.4	Wujudkan Pembangunan Usahasama Dengan Pemaju	73
5.7.5	Perjanjian Usahasama Antara MAIN dan Pemaju	75
5.7.6	Urusan Permohonan Pelan	76
5.7.7	Pelan Pecah Sempadan	78
5.7.8	Urusan Tender Dan Perlaksanaan Projek Di Tapak	78
5.7.9	Urusan Jual Beli Rumah	79
5.7.10	Pinjaman Pembiayaan Bayaran Pajakan	81
5.8	Kesimpulan	81

**6****CADANGAN DAN KESIMPULAN**

6.1	Pengenalan	83
6.2	Rumusan Hasil Dapatan Kajian	83
6.3	Rumusan Pencapaian Persoalan Kajian 1	84
6.4	Rumusan Pencapaian Persoalan Kajian 2	87
6.5	Cadangan Kepada Pihak-Pihak Berkepentingan	90
	6.5.1 Kerajaan	90
	6.5.2 Pemaju	91
	6.5.3 Penyelidik dan Ahli Akademik	91
6.6	Cadangan Penambahbaikan Pembangunan Harta Wakaf	91
6.7	Limitasi Kajian	92
6.8	Kajian Lanjutan	93
6.9	Kesimpulan	94

**RUJUKAN****LAMPIRAN A-C**

**SENARAI JADUAL**

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
2.1	Keluasan tanah wakaf mengikut jenis di Malaysia	20
5.1	Latar Belakang Responden	48
5.2	Bentuk Dokumen	49
5.3	Respon terhadap Pengenalan Pembangunan Tanah Wakaf	50
5.4	Respon terhadap permasalahan yang dihadapi	54
5.5	Respon terhadap model pembangunan dan pembiayaan	63
5.6	Perbezaan Proses Penjualan Semula Antara Perjanjian Jual Beli Dan Perjanjian Pajakan	80
6.1	Halangan Di Dalam Pembangunan Tanah Wakaf	87

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
1.1	Carta Aliran Kajian	7
2.1	Jenis Wakaf	12
2.2	Carta aliran pengurusan harta tanah wakaf	24
2.3	Elemen utama dalam wakaf	25
3.1	Kawasan Kajian	28
3.2	Lokasi kawasan kajian	29
3.3	Pelan Lokasi kajian	29
3.4	Syarat yang dikenakan oleh Pewakaf	30
3.5	Syarat Khusus Perjanjian Usahasama antara MAINPP dan UDA Land	31
3.6	Projek Taman Wakaf Seetee Aisah	32
3.7	Syarat Asas Perjanjian Usahasama antara MAINPP dan UDA Land	32
3.8	Tawaran UDA Land kepada MAINPP	33
3.9	Aliran Tunai Pihak Pemaju	34
3.10	Penjelasan Aliran Tunai	35
3.11	Logo Syarikat UDA Holdings	36
3.12	Carta Organisasi MAINPP	39
4.1	Carta Aliran Kajian	41
4.2	Rangka Rancangan Temu Bual	44
5.1	Model Amalan Terbaik (Best Practice) Pembangunan Harta Tanah Wakaf	71

## SENARAI TERMA DAN DEFINISI

<b>TERMA</b>		<b>DEFINISI</b>
Al-Habs	-	Menahan
Al-Man'	-	Menegah
Fuqaha	-	Ahli feqh
Habsun/Habasa/Ahbasa	-	Tahan/ Menahan sesuatu
Khairat	-	Kebajikan
Mawquf	-	Harta yang diwakafkan
Mawquf A'laih	-	Penerima wakaf
Mushdharat fi al-Waqf	-	Perbahasan mengenai wakaf
Mutaqawwim	-	Nilai Harga
Mutawalli	-	Penjaga
Nazr	-	Nazar
Taqarrub	-	Mendekatkan diri
Wakaf Khairi	-	Wakaf kebajikan
Wakaf Muqayyad	-	Wakaf khas
Wakaf Mutlak	-	Wakaf Am
Wakaf Zurri	-	Wakaf ahli/ keluarga
Wakif	-	Pemberi wakaf
Waqafa	-	Berhenti

**SENARAI SINGKATAN**

AMLA	-	<i>Administration of Muslim Law Act</i>
JAWHAR	-	Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji
KPAK	-	Kod Petunjuk Analisa Kualitatif
KTN	-	Kanun Tanah Negara
MAIN	-	Majlis Agama Islam Negeri
MAINPP	-	Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang
MUIS	-	Majlis Ugama Islam Singapura
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
UDA	-	<i>Urban Development Authority</i>
WAREES	-	<i>Wakaf Real Estate</i>
YWM	-	Yayasan Wakaf Malaysia

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
A	Borang Soalan Temubual	100

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Latar Belakang Kajian**

Tanah wakaf yang dibiarkan terbengkalai dan tidak dibangun merupakan isu yang begitu menonjol dalam permasalahan pembangunan tanah wakaf di Malaysia. Bukan sahaja isu terbengkalai dan tidak dimajukan diutarakan oleh mana-mana pihak tertentu, malah ianya menurut pandangan dan persepsi pengamal wakaf (*waqf practitioner*), wakaf mempunyai banyak masalah yang timbul. Hal ini ialah isu tiada inventori harta, pentadbiran wakaf di bawah *muttawali* atau nazir tidak bertauliah, isu tanah wakaf diurus oleh orang bukan Islam, tanah wakaf tidak terurus dan semak, sehinggalah kepada isu wakaf tidak didaftarkan dan tiada dokumen wakaf dan timbulnya isu-isu kesukaran untuk membangunkan dan memajukan tanah wakaf (Abdullah, 2009).

Pada hakikat sebenarnya, wakaf di zaman awal Islam merupakan salah satu institusi terpenting yang telah memberikan sumbangan besar kepada pembangunan sosioekonomi dan sosial kepada masyarakat Islam. Peranannya juga sama seperti infaq, hibah dan sebagainya. Namun, apa yang membezakannya ialah mereka yang melakukan amalan ini akan memperolehi pahala yang berkekalan selama mana harta diwakafkan tersebut masih berguna dan memberi manfaat kepada orang lain (Borham, 2011).



Namun begitu, apa yang boleh kita lihat pada hari ini, masalah-masalah tanah wakaf yang timbul telah mewujudkan suatu persepsi orang ramai bahawa sistem wakaf tidak mampu bagi menjana kekuatan ekonomi umat Islam (Adnan & Wan Chik, 2009). Oleh kerana ketidakupayaan menguruskan tanah wakaf dengan baik maka, ini akan merugikan pengorbanan dan niat murni pewakaf sekaligus merugikan seluruh umat Islam di negara ini.

Pelbagai usaha penyelidikan telah dijalankan untuk mengenalpasti segala punca kepada permasalahan tanah wakaf terbiar ini. Paling tidak, terdapat enam punca yang sering ditemui oleh para pengkaji terdahulu seperti Megat Abd Rahman *et al.* (2006), Nik Yusof (1999), iaitu permasalahan status tanah, lokasi, ciri-ciri fizikal tanah, pendaftaran pemilikan, pangkalan data dan ketiadaan modal untuk memajukannya (di dalam Adnan & Wan Chik, (2009).

Walaupun terdapat pelbagai permasalahan dalam pengurusan tanah wakaf, melihat kepada isu tanah wakaf terbiar tanpa dibangunkan, kajian ini membincangkan dan mengkaji halangan-halangan yang menyukarkan pemaju untuk mengambil bahagian dalam memajukan tanah-tanah wakaf kepada pembangunan komersial dan pembangunan jenis lain.

Oleh kerana segala hal-hal berkaitan wakaf diuruskan di bawah MAIN, maka segala pembangunan yang hendak dijalankan keatas tanah wakaf perlu mendapat kelulusan daripada MAIN.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Perkataan wakaf bukan sesuatu yang asing kepada masyarakat Islam di Malaysia. Wakaf berasal dari perkataan Arab. Wakaf mempunyai beberapa pengertian. Antaranya ialah berhenti, menegah dan menahan. Menurut istilah syarak, wakaf boleh dirumuskan sebagai satu ibadah menyerahkan harta bermanfaat yang kita miliki untuk kegunaan umum masyarakat dengan niat sebagai ibadat mendekati diri kepada Allah.

Pada hakikatnya, wakaf mempunyai potensi dan daya maju ekonomi yang boleh membantu untuk memajukan dan membangunkan negara. Namun demikian, oleh kerana kekurangan kefahaman tentang konsep wakaf, banyak hartanah wakaf terutama tanah kosong yang diwakafkan secara am dan khusus, terbiar sebegitu sahaja tanpa dibangunkan.

Menurut Ketua Pengarah Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR), Datuk Haji Anan C. Mohd menyatakan pendapatnya bahawa wakaf adalah sektor yang amat berpotensi untuk membangunkan ekonomi Islam di seluruh negara. Pada tahun 2015, Malaysia mempunyai kira-kira 11,091 hektar tanah wakaf yang bernilai RM1.1 bilion. Namun yang dibangunkan hanya 0.72 peratus dan bakinya masih terbiar. Daripada peratusan itu, wujud isu mengapa tanah-tanah wakaf tersebut dibiarkan tanpa dibangunkan atau dimanfaatkan kepada umat Islam.

Walaupun bagaimanapun, bagi membuat keputusan untuk membangunkan tanah-tanah wakaf, pengetahuan yang tinggi dan mendalam terhadap hukum-hukum agama dan niat yang murni diperlukan kerana segala urusan yang berkaitan dengan tanah wakaf adalah urusan yang berkaitan dengan Allah S.W.T. secara jelasnya. Oleh sebab itu, ramai pemaju memilih untuk menjadikan projek membangunkan tanah wakaf menjadi projek pilihan terakhir mereka kerana mereka amat bimbang mengenai soal hukum-hukum. Isu-isu berkenaan hukum adalah disebabkan kekurangan pengetahuan mengenai wakaf dan Mufti Negeri perlu memainkan peranan yang penting bagi mengeluarkan fatwa dan penerangan berkenaan dengan hukum membangunkan tanah wakaf.

Selain daripada itu, bekas Pengarah UDA Holding Berhad, Datuk Nur Jazlan Mohamed ada menyatakan bahawa kebanyakan pemaju tidak mengambil bahagian dalam pembangunan tanah wakaf kerana masalah pinjaman bank. Masalah pinjaman bank berlaku kerana bagi hartanah wakaf, sama ada rumah atau tanah tidak boleh dicagarkan kepada pihak bank (Utusan Malaysia Online, 2011). Oleh kerana itu, modal untuk membangunkan projek itu juga turut membebankan pemaju. Di samping itu, pemaju juga enggan membangunkan tanah wakaf kerana keuntungan yang diperolehi adalah kecil. Setakat ini, sangat kurang pemaju yang layak dan bersedia untuk membangunkan tanah wakaf. Di Malaysia, UDA Holdings Bhd.

adalah antara pemaju yang giat membangunkan tanah-tanah wakaf terutamanya di kawasan bandar dengan projek komersial yang berdaya saing. Hakikatnya, tidak begitu banyak pemaju yang berani menyahut cabaran bagi memajukan dan membangunkan tanah wakaf di Malaysia.

Di samping itu juga, antara isu yang besar dan lebih memburukkan keadaan ialah ketiadaan sistem pangkalan data yang lengkap tentang tanah-tanah wakaf di seluruh Malaysia lalu menampakkan kelemahan pentadbiran tanah wakaf seperti yang diujahkan oleh Mar Iman (2006), Nik Mohd Yusof & Bahari (1999) dan Abdul Kader (1997) dalam soal pengurusan tanah, data adalah pokok kepada segala urusan (di dalam Adnan & Wan Chik, 2009).

Berdasarkan kenyataan-kenyataan di atas, justeru kajian ini dilaksanakan bagi menjawab persoalan kajian yang ingin diutarakan.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah untuk membantu para pemaju agar semakin berminat dalam memajukan harta tanah wakaf dengan adanya model serta garis panduan yang mudah untuk difahami dan diikuti.

### **1.4 Persoalan Kajian**

- (1) Apakah halangan-halangan yang dihadapi oleh pemaju dalam membangunkan tanah wakaf?; dan
- (2) Apakah model pembangunan tanah wakaf yang sesuai dibangunkan bagi membantu MAIN dan pemaju menguruskan dan memajukan tanah wakaf?.

## 1.5 Objektif Kajian

- (1) Mengkaji sistem pembangunan harta tanah wakaf di Malaysia.
- (2) Mengenalpasti cabaran yang wujud pada pemaju dalam usaha membangunkan harta tanah wakaf di Malaysia.

## 1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini adalah penting untuk dijalankan kerana dapat memberikan faedah kepada pihak yang berkepentingan sebagaimana berikut:

### i. **Majlis Agama Islam Negeri (MAIN)**

Melalui cadangan penyelesaian kepada halangan-halangan yang dibincangkan dalam kajian ini, pihak MAIN dapat menguruskan tanah wakaf dengan lebih lancar.

### ii. **Penyelidik Dan Ahli Akademik**

Penyelidik dan ahli akademik boleh menjadikan kajian ini sebagai rujukan sokongan dalam mengkaji dengan lebih lanjut berkenaan dengan hartanah wakaf. Sekaligus ini dapat mendidik masyarakat tentang hartanah wakaf dengan lebih jelas dan pengembangan ilmu pengetahuan antara ukhrawi dan duniawi dapat dimaksimumkan melalui gabungan bidang ilmu harta tanah dengan sistem wakaf Islam.

## 1.7 Skop Kajian

Penyelidikan ini difokuskan kepada halangan-halangan yang menyebabkan pemaju tidak berminat untuk melibatkan diri dalam pembangunan tanah wakaf. Kajian ini dijalankan dengan panduan pembangunan Taman Wakaf Seetee Aisah di

Pulau Pinang dan kawasan ini terpilih bagi menjalankan kajian kerana pusat perniagaan Wakaf Seetee Aisah di Jalan Tun Hussein Onn di Seberang Jaya telah menjadi pusat komersial pertama seumpamanya di negara ini membabitkan tanah wakaf untuk faedah umat Islam. Kejayaan melaksanakan pembangunan komersial boleh menjadicontoh ikutan kepada pembangunan tanah wakaf pada masa yang akan datang.

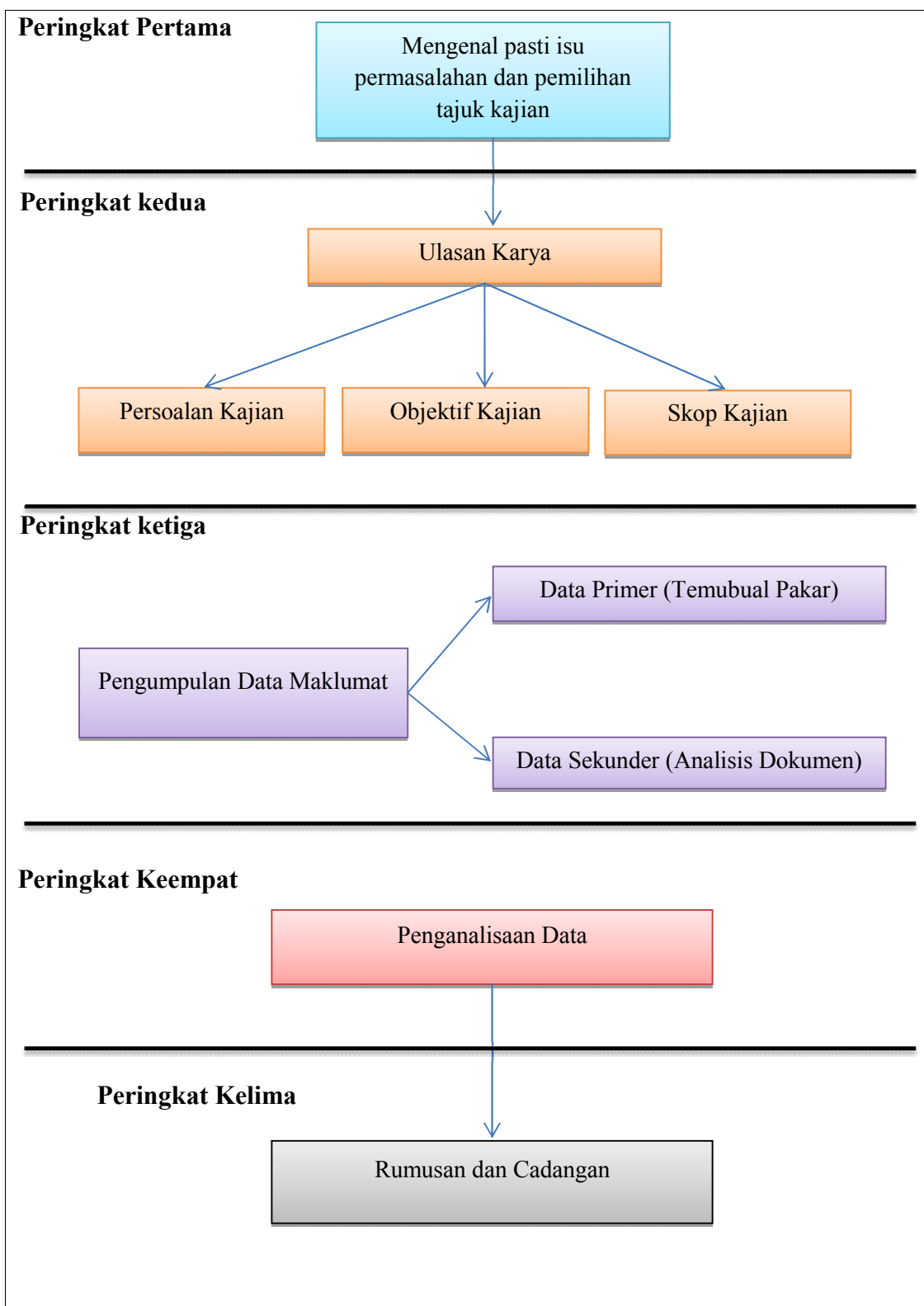
## **1.8 Kaedah Kajian**

Kajian ini dibuat berdasarkan kaedah menemubual pakar-pakar atau pihak-pihak berkepentingan dalam bidang pembangunan harta tanah wakaf di Malaysia. Pihak berkepentingan yang telah dipilih untuk ditemubual ialah Pegawai di Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang ( MAINPP) dan pegawai di syarikat UDA Land Holdings Sdn Bhd. Kajian juga akan melibatkan penganalisan dokumen yang diterima daripada MAINPP dan pihak UDA Holdings Sdn Bhd sendiri.

## **1.9 Metodologi**

Kajian ini dijalankan melalui lima peringkat kajian seperti yang dinyatakan di **Rajah 1.1** (di muka surat sebelah). Kajian bermula dengan peringkat isu dan permasalahan dan pemilihan tajuk, ulasan karya, pengumpulan data dan maklumat, analisis kajian, dan peringkat akhir adalah peringkat rumusan dan cadangan. Isu yang dikaji telah mewujudkan permasalahan adalah mengapa pemaju tidak berminat dalam membangunkan hartanah wakaf. Isu permasalahan ini akan dipanjangkan dan dibincangkan dengan lebih mendalam lagi dalam sorotan literatur. Kemudian, pengumpulan data dan maklumat ditentukan berdasarkan persoalan kajian, objektif kajian dan skop kajian. Seterusnya, kajian ini dibuktikan lagi dengan pengumpulan maklumat yang diterima daripada hasil data sekunder dan data primer. Setelah segala data dikumpulkan, peringkat penganalisan data dijalankan sebelum ke peringkat

akhir. Selepas kajian diperolehi daripada penganalisan data, rumusan dan cadangan kajian menjadi penutup seterusnya kesimpulan terhadap kajian yang dijalankan ini.



**Rajah 1.1:** Carta Aliran Kajian (Olahan Penulis, 2016)

### **1.10 Jangkaan Hasil Penyelidikan**

Hasil penemuan kajian diharapkan dapat membantu MAIN bagi melihat cara dan langkah terbaik dalam menguruskan hartanah wakaf dan membantu pihak pemaju yang berminat untuk memajukan tanah wakaf kepada pembangunan komersial. Dengan bantuan yang dimainkan oleh kedua-dua pihak berkepentingan yang dipilih dan dokumen-dokumen yang terlibat, maka diharapkan kajian dapat menghasilkan satu cadangan dan penerangan terbaik dalam menjelaskan halangan sebenar pembangunan tanah wakaf di Malaysia sekaligus dapat membantu MAIN bergiat aktif dalam pembangunan tanah wakaf di negeri masing-masing.

### **1.11 Susunatur Bab**

Kajian penulisan ini akan melibatkan enam bab dimana setiap bab mempunyai kaitan dan kesinambungannya.

Dimulai dengan Bab I yang mana mengandungi pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan juga jangkaan hasil keputusan.

Bab 2 pula membincangkan mengenai konsep pembangunan tanah wakaf secara global dan aspek yang lain di dalam menjalankan aktiviti pembangunan tanah wakaf.

Manakala Bab 3 ini pula memperlihatkan kajian dengan merujuk kepada kawasan kajian. Kawasan kajian yang telah dipilih di dalam penulisan ini adalah pembangunan tanah wakaf Taman Seetee Aisah di kawasan Seberang Jaya. Kawasan kajian ini dipilih berdasarkan kejayaan pembangunan yang telah dijalankan ke atasnya oleh agensi yang terlibat iaitu MAINPP dan juga UDA Land North Sdn Bhd.

Bab 4 merupakan proses pembentukan data bagi tujuan penganalisan. Perolehan data ini adalah daripada kaedah temubual dengan responden seperti pihak pemaju (UDA Land) dan juga pihak kerajaan (MAINPP).

Bab 5 pula menjelaskan hasil dan maklumat yang diperolehi dari responden-responden melalui kaedah temubual. Maklumat yang diperolehi akan diolah dan disusun dengan cara yang berkesesuaian bagi menghasilkan satu analisis yang baik serta mencapai matlamat dan objektif kajian. Memandangkan data dan maklumat yang diperolehi adalah sulit, jadi penulis akan cuba menyampaikan dengan cara yang berhemah.

Justeru itu, Bab 6 terakhir ini akan merumuskan hasil kajian yang diperolehi sama ada mencapai objektif atau tidak. Cadangan bagi kajian lanjutan juga akan disertakan di akhir bab ini.



## BIBLIOGRAFI

- Ahmad Zaki Hj Abd Latiff, Che Zuina Binti Ismail & Norzaidi Bin Mohd Daud (2006). *Pengurusan Harta Wakaf Dan Potensinya Ke Arah Kemajuan Pendidikan Umat Islam Di Malaysia*. (Kertas Kerja Konvensyen Wakaf 2006 di Hotel Legend, Kuala Lumpur, 12-14 September 2006) daripada <http://www.mais.gov.my/e-pemasaran/wakaf/projek-wakaf.asp> diakses pada 4 Jun 2016.
- Abdullah, M. S. (2009). *Malaysia Perlu Transformasi Pengurusan Wakaf*. Dicapai pada Mac 30, 2016, dari <http://sallehabdullah.blogspot.com/2010/01/artikel-wakaf-msa-terbit-dalam-akhbar.html>
- Adnan, A.A & Wan Chik, W. M. Y.. *Wakaf Sebagai Instrumen Sosial Pengekalan Hak Milik dan Perluasan Manfaat*. Univeristi Sains Malaysia dan Universiti Darul Iman Malaysia; 2009.
- Abu Talib, A.N. (2012). *Tiada Masalah Bangun Harta Wakaf*. Dicapai pada Mac 30, 2016, dari <http://www.sinarharian.com.my/edisi/selangor-kl/tiada-masalah-bangun-harta-wakaf-1.21074>
- Abu Zahrah, M. ( 2007). *Wakaf Menurut Agama& Undang-undang*. Malaysia: Berlian Publications Sdn Bhd.
- Al-Jazairi, A. B. J. (1996). *Pedoman Hidup Muslim*. Malaysia: Victory Agencie.
- Berita Harian Online (2010). *Pelbagai Halangan Tidak Jejas Usaha Bangunkan Tanah Wakaf*. Dicapai pada April 27, 2016, dari <http://www.bharian.com.my/bharian/articles/Pelbagaihalangantidakjejasusahabangunkantanahwakaf/Article/>

- Bernama (2011). Institusi Kewangan Islam Harus Cari Jalan Untuk Laksana Wakaf - Sultan Kedah. Dicapai pada April 28, 2016, dari [http://web7.bernama.Com/bernama/v3/bm/news\\_lite.php?id=623256](http://web7.bernama.Com/bernama/v3/bm/news_lite.php?id=623256)
- Borham, A. S. Pelaksanaan Pembangunan Wakaf Korporat Johor Corporation Berhad (JCorp): Satu Tinjauan, *International Conference on Humanities* 2011. Malaysia: Universiti Tun Hussein Onn Malaysia; 2011.
- Chua, Y. P. (2006). *Kaedah Penyelidikan*. Malaysia: Mc Graw Hill. *Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Johor*. (2003). Dicapai pada Februari 2, 2016 dari [http://www2.esyariah.gov.my/esyariah/mal/portalv1/enakmen/State\\_Enact\\_Ori.nsf/100ae747c72508e748256faa00188094/67e67d1acc5599664825711e00080def?OpenDocument](http://www2.esyariah.gov.my/esyariah/mal/portalv1/enakmen/State_Enact_Ori.nsf/100ae747c72508e748256faa00188094/67e67d1acc5599664825711e00080def?OpenDocument)
- Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan (2008). Hukum Membangunkan Tanah Wakaf Khas Dengan Membangunkan Selain Niat Asal Pewakaf.
- JAWHAR (2012). Carta Organisasi Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR). Dicapai pada April 24, 2016, dari [http://www.jawhar.gov.my/index.php?option=com\\_content&view=article&id=65&Itemid=59&lang=ms](http://www.jawhar.gov.my/index.php?option=com_content&view=article&id=65&Itemid=59&lang=ms)
- JAWHAR (2012). Jenis Tanah Wakaf. Dicapai pada April 29, 2016, dari <http://119.110.108.126/spmwj/>
- Malaysia (1965). Kanun Tanah Negara 1965: [Akta 56/1965]
- Malaysia (2009). Perlembagaan Persekutuan.
- Md Yassin. (2011). *LIFE3 Mahu Lahirkan Modul Terbaik Sistem Wakaf*. Dicapai pada April 21, 2016, dari <http://www.freemalaysiakini2.com/?p=155>

- Ngah, K. (1992). *Isu Pembangunan Tanah Wakaf*. Malaysia: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Pit, F. (2007). 36,000 Hektar Tanah Wakaf Tidak Dimanfaat. Dicapai pada April 24, 2016, dari [http://www.ibfim.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=766&Itemid=179](http://www.ibfim.com/index.php?option=com_content&task=view&id=766&Itemid=179)
- Sam Hui (2008). *Research Methodology*. Dicapai pada Mei 1, 2016, dari [http://www.mech.hku.hk/bse/bbse3002/Research\\_Methodology.pdf](http://www.mech.hku.hk/bse/bbse3002/Research_Methodology.pdf)
- Ramli, A. H. dan Sulaiman, K. *Pembangunan Harta Wakaf: Pengalaman Negara-Negara Islam. 12-14 September 2006. Konvensyen Wakaf Kebangsaan 2006*. Malaysia: Jabatan Perdana Menteri dan JAWHAR. 2006. ms 3-10
- Sayin, B. *Kajian Perbandingan Pengurusan Wakaf di Malaysia : Kajian Kes di Johor, Melaka, Perak, Pulau Pinang, Sabah, Sarawak, Selangor, Terengganu dan Perbadanan Wakaf Malaysia*. Penyelidikan IRDC. Universiti Teknologi Mara, 2006.
- Taylor *et al* (2009). *Research Methodology*. New Delhi: PHI Learning Private Limited.