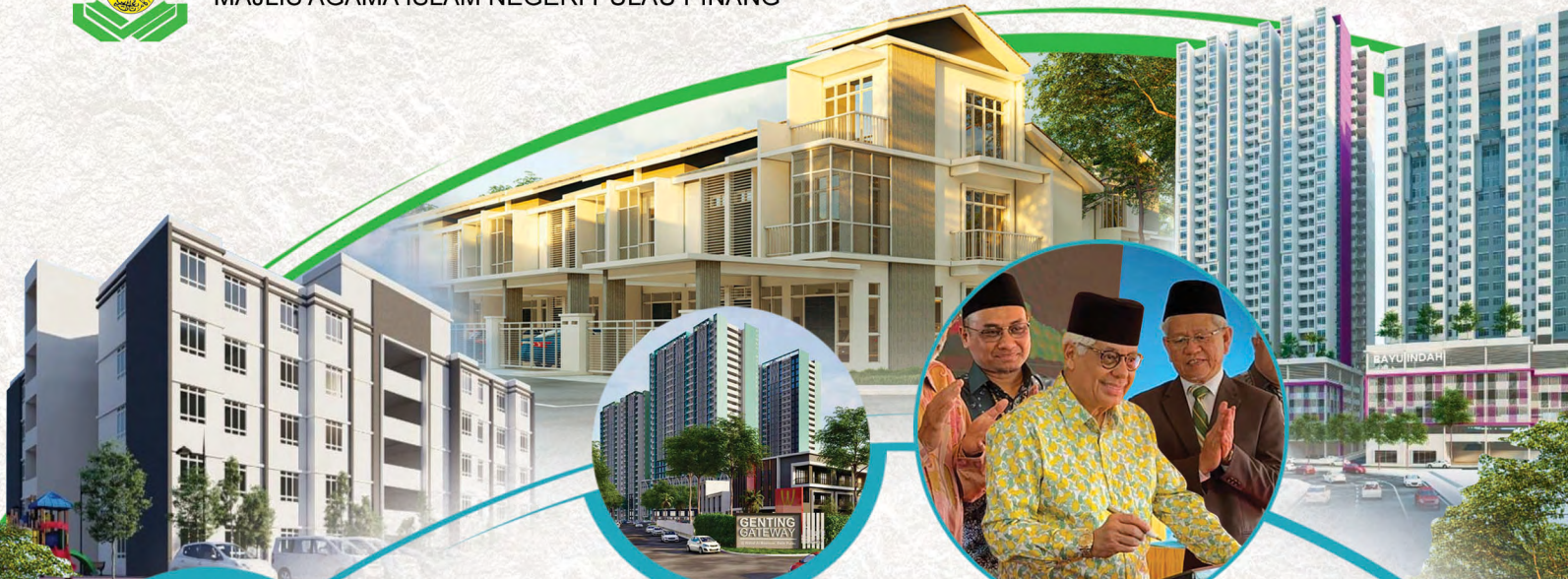




MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI PULAU PINANG



PROJEK-PROJEK  
**Pembangunan  
& Komersial**  
WAKAF PULAU PINANG

وقف  
قول وقتين





## SEJARAH PENUBUHAN

Mesyuarat MAINPP Bil. 2/2015 bertarikh 7 April 2015 telah bersetuju menubuhkan Syarikat Wakaf Pulau Pinang Sdn. Bhd. Pengurusan hartanah Wakaf oleh Wakaf Pulau Pinang Sdn. Bhd. ini berkuat kuasa mulai 1 April 2018.

## PERANAN & TANGGUNGJAWAB

- i. Menjalankan tanggungjawab membangun dan menguruskan harta wakaf sama ada harta alih atau harta tak alih dan harta yang diserahkan oleh MAINPP termasuk menjalankan pelaburan, penyelidikan dan penguatkuasaan ke atas tanah tersebut.
- ii. Menjalankan kerja-kerja promosi dan publisiti bagi mengumpul dan menambah Dana Wakaf Tunai MAINPP dan lain-lain bentuk wakaf.
- iii. Melaksanakan polisi MAINPP berkaitan pengurusan wakaf dan hartanah dan mencadangkan polisi dan inovasi baru berkaitan pembangunan wakaf dan hartanah.

## MISI

“Mengurus harta wakaf dengan efisien melalui urus tadbir korporat yang berintegriti & berstrategi bagi menjana pendapatan secara komersial demi masa depan ummah”

## VISI

“Membangunkan sebuah organisasi pengurusan wakaf terunggul dalam menunaikan amanah ummah melalui pemerkasaan instrumen wakaf”



## DASAR MAJLIS AGAMA ISLAM & WAKAF PULAU PINANG DALAM PEMBANGUNAN HARTANAH WAKAF

- i. MAINPP menyediakan tanah sebagai tapak projek.
- ii. Pemaju memajukan tanah dengan menggunakan modal sendiri.
- iii. Tapak tanah projek tidak boleh dicagar kepada mana-mana institusi kewangan bagi tujuan mendapatkan "Project Financing".
- iv. MAINPP hanya memajak tanah kepada pembeli/penyewa. (Tempoh pajakan tertakluk kepada kelulusan MAINPP).
- v. Pembeli boleh membuat "End Financing" kepada mana-mana institusi kewangan dengan konsep Ijarah mengikut keputusan Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang Bil.2/2006 bertarikh 30 November 2006.
- vi. Hanya orang Islam sahaja yang ditawarkan untuk membeli hartanah ini.
- vii. Pindah milik pajakan adalah dari orang Islam kepada orang Islam sahaja.
- viii. Semua sistem kewangan menggunakan perbankan Islam sahaja.
- ix. Tanah-tanah MAINPP yang dibangunkan adalah mengikut kehendak teknikal Pihak Berkuasa Tempatan. Walau bagaimanapun tanah yang terlibat dengan jalan, kawasan lapang, loji kumbahan, sub-stesyen TNB tidak dipindahmilik kepada Pihak Berkuasa Negeri.
- x. Reka bentuk rumah-rumah kediaman hendaklah sesuai dengan cara hidup orang Islam. Sekiranya tiada halangan fizikal dan kos, bilik mandi/tandas hendaklah dibina supaya tidak mengadap kiblat.
- xi. Dalam kawasan tanah-tanah MAINPP, tidak dibenarkan dibina objek-objek yang bertentangan dengan agama Islam seperti tokong, rumah-rumah berhala dan sebagainya



## KONSEP DAN MODEL PEMBANGUNAN WAKAF DI PULAU PINANG

Mengutamakan konsep “INTEGRASI WAKAF” dengan jalinan kolaborasi strategik antara MAINPP (Pemilik Tanah), agensi kerajaan, swasta dan Institusi Kewangan Islam secara bersepadu dalam memanfaatkan hasil aset wakaf secara optimum.



## KAEDAH PEMBIAYAAN DAN PEMBANGUNAN PROJEK

- a) “Self Financing” atau,
- b) “Joint Venture” berdasarkan persetujuan bersama antara pihak yang terlibat dalam pembangunan seperti “BOT” atau “Design And Build” atau sumber pembiayaan Geran Kerajaan atau lain-lain kaedah yang bertepatan dengan Syarak.

## KONSEP PEMBIAYAAN DAN PEMILIKAN PAJAKAN HARTANAH WAKAF

TEMPOH PAJAKAN	99 Tahun
PENDAFTARAN	Pajakan - 15A, Gadaian - 16A
DASAR PAJAKAN (DITENTUKAN BERDASARKAN PROJEK-PROJEK YANG AKAN DILAKSANAKAN)	<p>MAINPP akan menyatakan dalam perjanjian berkaitan dengan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sambungan tempoh pajakan</li> <li>Syarat-syarat untuk penyambungan tempoh pajakan</li> <li>Premium yang dikenakan untuk penyambungan</li> <li>Pembiayaan hanya kepada pelanggan Muslim sahaja</li> </ol> <p>Pembiayaan mengguna pakai kontrak patuh syariah</p>
KEPERLUAN KOMITMEN DARIPADA MAINPP BAGI PEMBIAYAAN DARIPADA PIHAK PEMBIAYA	<p><b>Cagaran</b> Persetujuan MAINPP supaya pajakan hartanah di atas tanah wakaf dicagar/ dipajak kepada pihak pembiaya</p> <p><b>Pembelian Semula (Buy Back)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pihak MAINPP/ WPP diberikan hak penolakan pertama (first sight refusal) untuk menebus hartanah di atas tanah wakaf sekiranya berlaku keingkaran</li> <li>Hak penolakan pertama hendaklah dilaksanakan dalam tempoh 3 Bulan dari tarikh notis pihak pembiaya</li> <li>Kegagalan melaksanakan hak tersebut dalam tempoh yang ditetapkan akan memberikan hak kepada pihak pembiaya untuk meneruskan prosiding lelongan ke atas hartanah</li> </ol> <p><b>Lelongan</b> Persetujuan MAINPP/ WPP terhadap hak pembiaya selaku pemegang gadaian untuk dilelong baki tempoh pajakan sekiranya berlaku keingkaran pada pihak pelanggan (lelongan kepada Muslim sahaja)</p>



## KEPUTUSAN MESYUARAT FATWA NEGERI PULAU PINANG

### Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Bil 4/ 2006 - November 2006

Mesyuarat telah bersetuju borang 15 A akan digunapakai dalam proses sewaan atau pajakan di atas pembangunan hartanah wakaf sepertimana berikut:

- a. Setelah premis dibangunkan dalam sesebuah projek itu siap, maka ianya di bawah pentadbiran MAINPP sebagai pemegang amanah.
- b. MAINPP bolehlah menyewa atau memajak kepada pihak bank / institusi kewangan untuk tempoh 99 tahun, perolehan dari sewaan atau pajakan itu, MAINPP bolehlah menggunakannya untuk membuat bayaran balik kepada pemaju.
- c. Setelah itu, pihak bank dibolehkan untuk menyewa atau memajak kepada pihak yang ketiga (pelanggan) dalam tempoh masa yang boleh ditetapkan oleh pihak bank, seperti dalam tempoh 25 tahun.
- d. Pihak bank mengenakan sewaan atau pajakan dengan jumlah tertentu dalam tempoh yang ditetapkan setelah mengambil kira keuntungan yang akan diperolehi oleh bank. Bayaran sewaan atau pajakan itu boleh dibuat dengan cara ansuran iaitu tiap-tiap bulan. Pihak bank boleh berjanji akan meneruskan sewaan atau pajakan ke atas pelanggan dalam tempoh baki tahun iaitu 74 tahun, jika sekiranya pelanggan dapat menjelaskan sewaan atau pajakan bulanan itu dengan baik hingga tamat tempoh yang ditetapkan.
- e. Pihak bank juga boleh membatalkan sewaan atau pajakan ke atas seseorang jika orang itu gagal menjelaskan sewaan bulannya, dengan itu pihak bank boleh menyewa atau memajak kepada orang lain.
- f. Jika pihak bank menetapkan sewaan atau pajakan dalam tempoh 25 tahun telah tamat, pihak bank bolehlah membaruhir sewaan atau pajakan dalam tempoh baki iaitu 74. tahun. Bayaran sewaan atau pajakan dalam tempoh baki ini boleh dilaksanakan dengan cara 'token'.
- g. Pihak yang menyewa atau memajak dalam tempoh ini (74 tahun) dibolehkan menyewa atau memajak kepada pihak yang keempat.
- h. Pihak MAINPP sebagai pemegang amanah ke atas tanah wakaf ini boleh membuat apa-apa syarat yang lain yang munasabah untuk menjaga kepentingan tanah wakaf tersebut.

### Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Bil. 5/ 2022 - Oktober 2022

Mesyuarat telah bersetuju dengan cadangan pembiaya/ institusi kewangan untuk mengambil hak manfaat yang dimiliki oleh penerima pajakan dalam aset wakaf sebagai cagaran (Rahn Manfaah) ke atas pembiayaan perumahan yang dipohon. Hukumnya adalah harus.



## PEMBANGUNAN WAKAF SEETEE AISAH DI ATAS LOT 1444 , MUKIM 4, SEBERANG PERAI TENGAH, PULAU PINANG

Keluasan Tanah

**1.934 Ekar**

Nilaian Tanah

**RM 9,392 Juta**  
(RM 111.00 Sekeping)  
- 7 Ogos 2014

Waqif

**Haji Abdulla**

Hak Milik

**Tanah First Grade  
Hak Milik Kekal**

Komponen Pembangunan

- i. 76 Unit Rumah Teres 2 Tingkat
- ii. 27 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat

Nilai Pembangunan

**RM35 JUTA**

Pembiayaan Akhir

- a. Bank Islam Malaysia Berhad
- b. Bank Muamalat

Nilai Pulangan Kepada  
MAINPP

Pusat Perniagaan Seetee Aisah  
yang terdiri daripada 27 Unit Kedai  
Pejabat 3 Tingkat bernilai  
RM10.90 Juta

Dokumen Perjanjian

- a. Perjanjian Usahasama di antara  
Mainpp dan Uda Holdings  
Berhad
- b. Perjanjian Pajakan di antara  
MAINPP, Uda Holdings Berhad  
dan Penerima Pajak (Pembeli)
- c. Perjanjian Pembiayaan Akhir  
(Penerima Pajak dan Bank)



## PEMBANGUNAN DI ATAS LOT 60 , MUKIM 11, BAYAN LEPAS, DAERAH BARAT DAYA, PULAU PINANG



Keluasan Tanah

**2.85 Ekar**

Nilaian Tanah

**RM 19 Juta (RM 153.00 Sekeping)  
– 10 Jun 2020**

Waqif

**Haji Puteh Bin Haji Nasseh**

Cadangan Pembangunan

475 unit perumahan mampu milik  
dan kos rendah, terdiri daripada:

**1 blok pangsapuri (36 tingkat)**

- Kondominium (1000kp) – 274 unit  
- 3 unit komersial

**1 Blok Bercampur (26 Tingkat)**

- Rumah Mampu Milik (900Kp) – 27 Unit  
- Rumah Mampu Milik (850Kp) – 37 Unit  
- Rumah Kos Rendah (650Kp) – 110 Unit  
- Rumah Mampu Milik (750Kp) – 27 Unit  
- 2 Unit Komersial

Nilai Pulangan kepada  
MAINPP / WPP

**RM 14,656,000.00  
(IN-KIND – 174 UNIT)**

650Kp – 110 Unit @ RM42,000.00 Seunit  
(Kos Rendah)  
750Kp – 27 Unit @ RM99,000.00 Seunit  
(Mampu Milik)  
850Kp – 37 Unit @ RM199,000.00 Seunit  
(Mampu Milik)



## PEMBANGUNAN DI ATAS LOT 496 , MUKIM 14, BAGAN LALANG, SEBERANG PERAI UTARA, PULAU PINANG

Keluasan Tanah

**1.934 Ekar**

Nilaian Tanah

**RM 9,392 Juta**  
(RM 111.00 Sekeping)  
- 7 Ogos 2014

Waqif

**Haji Abdulla**

Cadangan Pembangunan

**Rumah Mampu Milik**  
- 5 Tingkat (40 Unit)

Nilai Pulangan kepada  
MAINPP / WPP

**RM 11,960,000.00**  
(In-Kind - 40 Unit)





**PEMBANGUNAN DI ATAS LOT 1277,  
MUKIM 20, KUALA MENGGUANG,  
SEBERANG PERAI TENGAH, PULAU  
PINANG**

Keluasan Tanah

**12.525 EKAR**

Nilaian Tanah

**RM 7,350 Juta**

(RM 13.47 Sekeping)  
- 25 Februari 2022

Waqif

**Haji Mohamed Saleh  
Bin Baki**

Cadangan Pembangunan

**Teres 2 Tingkat :**  
131 Unit - 1,973Kp

**Teres 3 Tingkat (Corner Lot):**  
16 Unit - 2,734Kp

Nilai Pulangan kepada  
MAINPP / WPP

**RM 7,847,000.00**

(17 Unit Rumah Teres 2 tingkat  
bernilai RM 450,000.00  
dan tunai RM 197,000.00)



## PEMBANGUNAN AL-MASHOOR FASA II DI ATAS LOT 247, MUKIM G, DAERAH BARAT DAYA, PULAU PINANG

### Keluasan Tanah

#### 30 EKAR

(Fasa 1: 20 Ekar,  
Fasa 2: 10 Ekar)

### Nilaian Tanah

#### RM44,500,000.00

(RM 35.00 Sekeping)  
- 15 Jun 2022

### Waqif

#### Sekolah Agama Maahad Al-Mashoor Al-Islami

### Cadangan Pembangunan

- Membina Dewan Pelbagai Guna Baharu;
- Membina Astaka & Kemudahan-Kemudahan Lain bagi Kompleks Sukan & Rekreasi Al Mashoor;
- Penambahbaikan Kawasan Parkir dan Laluan Berbumbung di Kompleks Sukan & Rekreasi Al Mashoor,
- Menaik Taraf Padang Utama & Membina Padang Futsal Baharu di Kompleks Sukan & Rekreasi Al Mashoor;
- Dewan Makan/Kafetaria Baharu;
- Menaik Taraf Surau/Pusat Islam;
- Rumah Pengetua/Kakitangan/Warden; Lot Hartanah di Fasa (2) (sekiranya ada).

### Nilai Pulangan Kepada MAINPP

#### RM4,125,000.00

Pembinaan Dewan Pelbagai Guna Baharu

#### RM1,250,000.00

Pembinaan Astaka & Kemudahan-Kemudahan Lain bagi Kompleks Sukan & Rekreasi Al Mashoor

#### RM1,286,000.00

Penambahbaikan Kawasan Parkir dan Laluan Berbumbung di Kompleks Sukan & Rekreasi Al Mashoor

#### RM3,500,000.00

Penaikan Taraf Padang Utama & Membina Padang Futsal Baharu di Kompleks Sukan & Rekreasi Al Mashoor

#### RM2,500,000.00

Dewan Makan/Kafetaria Baharu berkeluasan 10,000Kp - 500 orang

#### RM1,750,000.00

Penaikan Taraf Surau/Pusat Islam berkeluasan 3,228Kp - 150 orang

#### RM2,500,000.00

Rumah Pengetua/ Kakitangan/ Warden

- 2 unit rumah sesebuah kediaman guru 1 tingkat - 1,700Kp
- 4 unit rumah guru 2 tingkat - 1,300Kp
- 2 unit rumah warden 1 tingkat - 1,200Kp

#### RM2,990,000.00

Nilai aset kepada MAINPP

(Pangsapuri 850Kp/unit = 10 Unit)

---

**JUMLAH : RM19,901,000.00**







📍 No.2&4, Kampung Kaka, 10200 Georgetown, Pulau Pinang

☎ Tel : 04-251 9917 / 9720 | Faks :04-251 9546

✉ Email : admin@wakafpenang.com.my

📘 Facebook : Wakaf Pulau Pinang

[www.wakafpenang.com.my](http://www.wakafpenang.com.my)