

**MESYUARAT KEDUA PENGGAL KEDUA
DEWAN UNDANGAN NEGERI PULAU PINANG
YANG KELIMA BELAS
22 NOVEMBER 2024**

PERKARA : 5(B)36

**SOALAN LISAN OLEH AHLI KAWASAN PERMATANG PASIR
YB AMIR HAMZAH BIN ABDUL HASHIM @ MD HASHIM**

36. Apakah status penggunaan jalan keluar masuk Kondominium Green View di Taman Wakaf Settee Aishah?
- (a) Apakah pertemuan antara penduduk dan Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) pada 14 Jun 2024 di Pejabat UDA Land telah mencapai kata putus?

**YB DATO' DR. MOHAMAD BIN ABDUL HAMID
MENJAWAB BAGI PIHAK YAB KETUA MENTERI**

36. (a) Kerajaan Negeri melalui Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP) bersama Wakaf Pulau Pinang Sdn Bhd (WPPSB) telah mengadakan beberapa kali perjumpaan dan perbincangan dengan pihak Persatuan Penduduk Taman Wakaf Seetee Aisah pada 14 Jun 2024, 28 Jun 2024, 24 Julai 2024 dan 1 Oktober 2024. Setelah perjumpaan dengan pihak-pihak terlibat (Penduduk, UDA, Pemaju Green View, MAINPP) terdapat tiga (3) cadangan pilihan dalam menyelesaikan isu Hak Laluan Taman Wakaf Seetee Aisah seperti berikut:

- (i) Cadangan menggunakan lot 200 melalui jalan Kementerian Dalam Negeri (KDN) dan Kementerian Pengangkutan yang digunakan oleh pihak Polis Diraja Malaysia (PDRM) dan JPJ. Lanjutan cadangan tersebut pihak MAINPP, WPPSB telah mengadakan pertemuan dan perbincangan dengan pihak Jabatan Ketua Pengarah Tanah & Galian (Persekutuan) JKPTG pada 9 Julai 2024 dan hasil pertemuan dan perbincangan telah dimaklumkan bahawa jalan sedia ada kegunaan pihak Polis dan Kementerian Pengangkutan (JPJ) tidak dapat dijadikan sebagai jalan awam;
- (ii) Cadangan melalui jalan lot persendirian. Walau bagaimanapun, cadangan jalan berkenaan tidak dapat dilaksanakan memandangkan kos pembinaan jalan yang amat tinggi; dan
- (iii) Penyelesaian jalan keluar masuk kondominum Green View di Taman Wakaf Seetee Aisah telah mengambil kira kelulusan kebenaran merancang oleh pihak berkuasa tempatan (PBT).

Projek Greenview ini boleh mengambil contoh pembinaan Menara JKP dengan Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). MAINPP merupakan pemilik kepada tanah wakaf Majoodsaw Pulau Pinang. Tanah wakaf ini dibangunkan untuk membina Menara JKP sebanyak 21 tingkat. Hasil pembinaan Menara JKP ini, pulangan yang diberikan kepada MAINPP adalah 3 tingkat diperuntukkan untuk kegunaan MAINPP di menara tersebut. Pengoperasian bangunan Menara ini adalah tertakluk kepada perjanjian pajakan 99 tahun di antara MAINPP dan JKP yang berperanan sebagai pemilik tanah wakaf dan penerima pajakan 99 tahun.

Merujuk kepada perjanjian pajakan 99 tahun yang berkenaan, walaupun MAINPP mempunyai hak ke atas 3 tingkat di Menara JKP tersebut namun demikian bagi kawasan umum (common area) / Lobi / lif / bumbung bangunan / urusan selenggara / ubah suai, MAINPP memerlukan keizinan daripada JKP. Malahan jika MAINPP berhasrat untuk membuat sewaan ke atas tingkat-tingkat yang lain maka MAINPP perlu membayar sewaan pada kadar pasaran semasa kepada JKP seperti yang termaktub di dalam perjanjian pajakan 99 tahun di antara MAINPP dan JKP. Perjanjian pajakan 99 tahun ini menjelaskan bahawa hak dan kuasa pajakan telah diperturunkan

oleh MAINPP kepada JKP berkaitan pengurusan dan penyelenggaraan Menara JKP.

Merujuk kembali kepada kes Projek Greenview ini juga mempunyai persamaan dengan kes MAINPP dan JKP kerana ianya adalah tertakluk sepenuhnya kepada perjanjian pajakan 99 tahun yang menggariskan peranan dan tanggungjawab secara jelas di antara pemilik tanah wakaf (MAINPP) dan penerima pajakan 99 tahun (Penduduk).

Berdasarkan perjanjian pajakan 99 tahun ini, MAINPP telah memperturunkan kuasa (delegation of power) kepada pembeli (penduduk) selaku penerima pajakan dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkaitan penyelenggaraan jalan/laluan awam/tempat awam dll) di kawasan tersebut.

Peranan dan tanggungjawab MAINPP hanya tertakluk untuk memastikan pemilikan tanah wakaf ini tidak bertukar status dan ianya selari dengan keputusan fatwa.

(Berasaskan Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Pulau Pinang (2004), dirujuk seksyen 2 (1) ,maka tafsiran wakaf dan wakaf am adalah seperti berikut;

"Wakaf" ertinya apa-apa harta yang boleh dinikmati manfaat atau faedahnya untuk apa-apa tujuan khairat sama ada sebagai wakaf am atau wakaf khas menurut Hukum Syarak tetapi tidak termasuk amanah sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Pemegang Amanah 1949; dan

"Wakaf am" ertinya sesuatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan khairat umum menurut Hukum Syarak;)

Hal-hal lain berkaitan bayaran cukai dan lain-lain adalah di bawah tanggungjawab pembeli (penduduk) selaku penerima pajakan 99 tahun manakala hal ehwal penyelenggaraan kawasan awam adalah di bawah tanggungjawab PBT. Melalui surat MAINPP yang bertarikh 14 Februari 2014 juga telah dikeluarkan bagi jalan ini digazetkan di dalam sistem MARRIS yang bermaksud laluan jalan bagi projek ini mendapat dana penyelenggaraannya melalui PBT/ JKR.

Oleh yang demikian, hal ini secara jelas menunjukkan bahawa perjanjian pajakan 99 tahun ini tidak boleh mengaitkan MAINPP berkaitan bantahan laluan jalan bagi projek ini kerana secara jelas MAINPP telah memperturunkan kuasa melalui perjanjian pajakan ini kepada penerima pajakan iaitu pembeli (penduduk). Bantahan

berkaitan laluan jalan ini oleh penduduk seharusnya dikemukakan kepada pihak PBT ataupun pemaju projek yang berkenaan.

Status terkini projek Green View ini sedang menunggu kelulusan Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC).