

PENGUNAAN KAEDAH B.O.T DALAM USAHA MEMBANGUNKAN TANAH WAKAF MAJOODSAW PULAU PINANG

Hydzulkifli Hashim Omar¹

Azizi Abu Bakar²

Mohd Sollehudin Shuib³

Mohd Kamal Azman Jusoh⁴

ABSTRACT

Al-Wāqif is individual who donated his property (waqf) to the path of Allah. These properties (waqf) can be rented out to interested parties or used for various economic activities such as agriculture and livestock farming. In cases where the above methods are deemed unsuitable the endowment trustees (nazir) should try to find other alternatives to make the waqf land more productive. The endowment trustees should also explore other avenues to optimize the usage of endowment land under their care. Thus, real estate investment can be used as an alternative to develop the endowment land. Real estate/property investment on waqf assets can be implemented by constructing commercial buildings for rental purpose. The development of these lands will lead to the creation of new waqf assets. This research aim to study the methods used to commercially develop a waqf land (known as wakaf Majoodsaw) that located in center of Geogre Town, Pulau Pinang that been carried out by the Islamic Religious Council of Pulau Pinang (MAINPP) with Amanah Capital Partners Berhad (ACPB). The Majoodsaw waqf was successfully developed into an office complex known as Menara UMNO Pulau Pinang.

Keywords: *Pembangunan Harta Wakaf; Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP); B.O.T (build-operate-transfer); Amanah Capital Partners Berhad (ACPB).*

1. PENDAHULUAN

Pengertian wakaf menurut amalan semasa di Malaysia merupakan harta yang ditahan hak pewakaf terhadap harta tersebut daripada sebarang urusan jual beli, pewarisan, *hibah* dan wasiat disamping mengekalkan sumber fizikalnya (JAWHAR, 2006). Manfaat harta yang diwakafkan adalah untuk kebajikan umum atau kebajikan khusus seperti yang ditetapkan oleh pewakaf. Daripada pengertian tersebut jelas menunjukkan bahawa harta yang diwakafkan hendaklah berupa sesuatu yang bermanfaat untuk kegunaan ramai serta bernilai sama ada berupa harta yang boleh alih atau harta tetap (Muhammad Akram Khan, 1994).

Sarjana Islam telah membuat pembahagian terhadap harta wakaf kepada dua pembahagian yang utama iaitu *wakaf al-khayrī* dan *wakaf al-ahli* (Mohd Zain Osman, 1982). Semasa empayar Islam di zaman pemerintahan *al-Mamālik* telah menyaksikan tranformasi kategori

¹ Pensyarah Kanan, Pusat Pengajian Perniagaan Islam, Kolej Perniagaan, UUM, Sintok, Kedah. Email: hydulkifli@uum.edu.my

² Professor Madya, Pusat Pengajian Perniagaan Islam, Kolej Perniagaan, UUM, Sintok, Kedah. Email: abazizi@uum.edu.my

³ Pensyarah Kanan, Pusat Pengajian Perniagaan Islam, Kolej Perniagaan, UUM, Sintok, Kedah. Email: sollehudin@uum.edu.my

⁴ Pensyarah Kanan, Pusat Pemikiran dan Kefahaman Islam (CiTU), UiTM Cawangan Pusat Bandar Jengka, Pahang.

wakaf yang baru seperti *wakafal-irṣād* (Anwār DabūrMahmūd, 1985). Pada zaman pemerintahan *al-‘uthmānī al-atrāk* (yang berpusat di Ankara, Turki) telah berlaku perluasan empayar pemerintahan Islam secara besar-besaran. Dengan yang demikian wujud pula *wakafal-i ‘syār* hasil daripada perkembangan empayar Islam yang luas pada ketika itu (Anwār DabūrMahmūd, 1985).

Secara asasnya pembahagian wakaf dapat dibahagikan kepada dua bahagian yang utama iaitu wakaf kebajikan (*al-khayrī*) dan wakaf keluarga (*al-ahlī @ zurrī*). Namun begitu, wujud juga pandangan yang membuat pembahagian asas wakaf kepada 3 bahagian yang umum seperti yang telah diamalkan oleh Kementerian Awqāf Kūwait, iaitu (1) *al-waqf al-ahlī*, (2) *al-waqf al-khayrī*, (3) *al-waqf al-musytarak* (Kementerian Awqāf Kūwait, 2012). Bahagian pertama, wakaf kebajikan (*al-khayrī*) merupakan pewakafan yang dilakukan oleh individu atau institusi terhadap harta yang dimilikinya ke arah kebajikan dan kesejahteraan awam. Wakaf kebajikan (*al-khayrī*) pula terbahagi kepada dua jenis iaitu wakaf am (*‘ām*) dan wakaf khusus (*khās*) (Muhammad al-Zarīqī, 2002). Dalam konteks wakaf khusus (*khās*) pewakaf telah mengenakan syarat kepada pemegang amanah wakaf terhadap harta yang telah diwakafkannya (Anwār DabūrMahmūd, 1985). Sebagai contoh, pewakaf telah mensyaratkan kepada pemegang amanah wakaf agar tanah yang diwakafkan itu agar dibuat pembinaan masjid sahaja ataupun penerima manfaat harta wakaf tersebut hendaklah diagihkan kepada golongan yang memerlukan di kawasan beliau sahaja. Situasi ini berbeza dengan wakaf am yang mana pewakaf tidak meletakkan sebarang syarat terhadap harta yang diwakafkannya selama mana harta tersebut digunakan ke arah kebajikan.

Manakala wakaf keluarga (*waqf al-ahlī@zurri*) pula merupakan pewakafan harta atau aset yang dilakukan oleh individu kepada ahli keluarganya sendiri secara khusus. Sebagai contohnya, seorang bapa mewakafkan harta kepada anak atau cucunya atau keturunannya agar mendapat manfaat dari harta tersebut (Rafīq Yūnus al-Miṣr, 2005). Monzer Kahf melihat bahawa kategori pembahagian harta wakaf dalam Islam merangkumi tiga aspek yang utama. Pertama, wakaf berdasarkan kepada tujuan (Monzer Kahf, 2000), kedua pembahagian wakaf berdasarkan kepada tempoh had masa (Monzer Kahf, 2000) dan yang terakhir sekali pembahagian wakaf berdasarkan kepada penggunaan harta itu sendiri.

2. PERUNDANGAN HARTA WAKAF MENURUT ISLAM

Pensyariatian institusi wakaf tidak dinyatakan secara jelas dalam al-Quran dengan menggunakan kalimah *al-waqf*. Akan tetapi, terdapat beberapa dalil dari al-Quran yang menyeru manusia agar berbuat baik untuk kepentingan masyarakat umum dengan cara menyumbangkan sedekah mereka serta mendapat pahala yang berterusan. Antara dalil-dalil yang terdapat dalam al-Quran yang merujuk kepada ibadah wakaf ini sepertimana firman Allah Taala:

وَأَنْتَصِدَّقُوا خَيْرَ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan sedekahkanlah sebahagian atau keseluruhan itu lebih baik bagi kamu sekiranya kamu mengetahuinya”.

Surah al-Baqarah (2): 280.

Firman Allah:

لَتَنْتَالُوا اللَّهََ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا حُبَّبُوا لَكُمْ فَتَعْلَمُوا أَمَّ نَشَى ۚ فَإِنَّ اللَّهََ عَلِيمٌ

“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna) sehinggalah kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu (belanjakan) nafkahkan, maka sesungguhnya Allah maha mengetahui”.

Surah al-Ali ‘Imrān (3): 92.

Terdapat juga dalil daripada Hadis Rasulullah s.a.w yang mengharuskan ibadah wakaf. Hadis Rasulullah s.a.w yang menerangkan tentang perihal pewakafan yang telah dibuat oleh Saidina ‘Umar di Khaybar. Sebagaimana sabda Rasulullah s.a.w (Ibn Ibrāhīm, 2000):

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ يَحْيَى التَّمِيمِيُّ أَخْبَرَنَا سُلَيْمُ بْنُ أَحْضَرَ عَنِ ابْنِ عَوْنٍ عَنْ نَافِعٍ عَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ: أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ فَأَتَانِي رَسُولُ اللَّهِ! إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ. لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنَفْسٍ عِنْدِي مِنْهُ، فَمَا تَأْمُرُنِي بِهِ؟ قَالَ: «إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا». قَالَ فَتَصَدَّقُ بِهَا عُمَرُ: أَنَّهُ لَا يَنْتَاعُ أَصْلُهَا، وَلَا يَتَّاعُ، وَلَا يُورَثُ وَلَا يُوهَبُ. قَالَ: فَتَصَدَّقُ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالصَّيْفِ وَلَا جُنَاحَ عَلَى مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ أَوْ يُطْعِمَ صَدِيقًا غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ فِيهِ

“Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Yahya al-Tamīmīyū, telah dikabarkan kepada kami oleh Sulaymu bin Akhḍar dari Ibn ‘Awnin dari Nāfi‘ dari Ibnu ‘Umar berkata: Sayyidinā ‘Umar telah mendapat sebidang tanah di Khaybar, maka beliau telah berjalan menemui Rasūllāh ṣallallāhu ‘alayhi wa salam untuk meminta pandangan mengenai pengelolaan tanah tersebut, katanya: ‘Wahai Rasūllāh, saya telah memperolehi sebidang tanah di Khaybar yang mana daku tidak menyukai sama sekali harta tersebut lebih bagus daripada tanah ini. Apakah cadanganmu berkaitan dengan tanah ini?’ Rasūllāh menjawab dengan sabda baginda ‘Jika kamu suka, kamu tahan tanah itu dan kamu sadaqahkan manfaatnya’. Setelah ‘Umar mendengar cadangan tersebut dari Rasūllāh, beliau telah menyedekahkan hasil tanah tersebut dengan syarat tanahnya tidak boleh dijual, dibeli, diwarisi, atau di hibahkan. ‘Umar telah menyedekahkan hasilnya kepada orang fakir, kaum kerabat, untuk memerdekakan hamba, untuk jihad di jalan Allah, untuk orang yang dalam perjalanan dan hidangan buat tetamu. Orang yang bertanggungjawab mengurus tanah tersebut boleh mengambil sebahagian hasilnya dengan cara yang baik dan boleh memberi makan kepada saudaranya secara yang berpatutan (bukan untuk memperkayakan diri).”

Riwayat Bukhārī & Muslim

Rasullah s.a.w pula telah menjelaskan kepada Abū Ṭalhah bahawa antara amalan sedekah harta yang dimaksudkan adalah ibadah wakaf. Sebaik sahaja mendengar penjelasan tersebut, beliau telah mewakafkan harta beliau iaitu kebun kurma kesayangannya di *Buhayrah* untuk dijadikan sebagai harta wakaf (al-Syabīnī, t.t).

Harta yang hendak diwakafkan mestilah sesuatu yang bernilai di sisi Islam dan mempunyai manfaat serta dimiliki oleh pewakaf (al-Bayhani, t.t). Harta yang bakal diwakafkan juga hendaklah diketahui serta dinyatakan oleh pewakaf secara terperinci kepada pemegang amanah wakaf. Pembahagian harta wakaf boleh dipecahkan kepada dua bahagian yang utama. Pertama, harta wakaf tetap (*ghayru al-manqūl/al-‘aqār*) seperti tanah atau bangunan. Manakala pembahagian yang kedua pula berupa harta wakaf tidak tetap (*al-manqūl*) seperti *mashaf*, wang tunai, sukuk dan lain-lain lagi yang bernilai pada pandangan Islam.

Tanah pertanian merupakan harta wakaf yang paling banyak disumbangkan untuk tujuan pewakafan berbanding dengan harta wakaf berbentuk bangunan dizaman pemerintahan kerajaan *Uthmānī*. Senario ini dapat dilihat pada zaman pemerintahan Sultan Muhammad ‘Alī Bāsyā, yang mana hampir suku daripada keluasan tanah di Mesir telah didedikasikan sebagai harta wakaf merupakan tanah pertanian (al-Sayyīd, 1990). Amalan berwakaf terhadap bangunan turut juga dilakukan untuk tujuan sosial seperti wakaf bangunan perpustakaan dan juga wakaf bangunan sekolah. Terdapat juga bangunan yang telah dijadikan harta wakaf digunakan sebagai perpustakaan. Perpustakaan tersebut telah dibina bersama dengan sekolah atau masjid. Perpustakaan-perpustakaan wakaf ini dinamakan dengan pelbagai gelaran antaranya *Khazānah al-Kutub*, *Bayt al-Kutub*, *Dār al-Kutub*, *Dār al-‘Ilm*, *Bayt al-Hikmah* dan *Maktabah Ibn Munjam* yang terletak di Iraq (al-Hamwī, t.t).

Menurut Ibn Baṭūṭah, terdapat pelbagai jenis harta wakaf yang boleh dilihat di Damasyik semasa pelayaran beliau, antaranya ialah wakaf dinar dan dirham. Wakaf dinar dan dirham ini diperolehi hasil daripada pelaburan terhadap perniagaan dan sewaan bangunan yang terletak di atas tanah wakaf (Ibn Baṭūṭah, 1958). Manfaat daripada hartawakaf yang berbentuk dinar dan dirham tersebut telah disalurkan kepada penerima manfaatharta wakaf yang ingin mengerjakan ibadah haji, persiapan perkahwinan serta untuk tujuan membaiki jalan (Ibn Baṭūṭah, 1958).

Beberapa kaedah boleh digunakan untuk tujuan memproduktifkan aset wakaf, antaranya:-

1. Memberi sewa aset wakaf yang sedia ada kepada penyewa. Hanya nazir sahaja yang boleh menyewakan aset wakaf kepada penyewa. Menurut Ibn al-‘Ābidīn, qadi atau pemerintah juga turut layak memberi sewa aset wakaf selain daripada nazir (Ibn al-‘Ābidīn, 1966). Akan tetapi transaksi penyewaan aset tersebut hendaklah dimaklumkan kepada pengetahuan nazir. Kesemua aset wakaf yang hendak diberi sewa sama ada aset boleh alih dan tidak boleh alih hendaklah dikenakan bayaran dengan kadar sewaan semasa (al-Ḥanafī, 2006). Hasil daripada kadar sewaan semasa tersebut dapat disalurkan kepada mereka yang memerlukan atau untuk membangunkan harta wakaf yang lain.
2. Melakukan aktiviti ekonomi pertanian dan penternakan di atas tanah wakaf. Terdapat dua cara dalam melakukan kegiatan pertanian di atas tanah wakaf sama ada dengan kaedah *musāqāh* ataupun *muzāra‘ah*. Pihak nazir juga hendaklah memastikan wujudnya pasaran jualan hasil pertanian atau penternakan yang bakal diperolehi kelak. Ini dikira perlu bagi mengelakkan daripada berlakunya kerugian terhadap modal yang digunakan (*overhead cost*) terhadap projek tanaman dan ternakan.
3. Membuat pembangunan di atas tapak tanah wakaf. Nazir haruslah peka terhadap potensi sesebuah tanah wakaf. Sekiranya tanah tersebut tidak sesuai untuk didedikasikan sebagai ladang tanaman atau tempat ternakan, nazir hendaklah mencari

alternatif lain agar tanah tersebut dapat diproduktifkan. Pelaburan hartanah merupakan salah satu alternatif yang boleh dilakukan terhadap harta dengan cara pembinaan bangunan berbentuk komersil seperti pasar raya dan tempat penginapan (hotel). Dengan ini, penciptaan aset wakaf baru seperti bangunan akan terhasil setelah tanah wakaf tersebut dibangunkan.

3. PENGERTIAN PEMBANGUNAN TERHADAP HARTA WAKAF

Matlamat asas ibadah wakaf ialah menjadikan aset wakaf bermanfaat (produktif) ‘*Sabil al-Thamarat*’ dan ini menunjukkan kepada aktiviti pelaburan (*istishmār*) terhadap aset wakaf untuk mendapatkan pulangan (hasil manfaat). Hasil pulangan (manfaat) tersebut pula akan diagihkan kepada *mawqūf* ‘*alayh*. Justeru, dapat disimpulkan bahawa terdapat dua perkara asas yang perlu ada untuk melaksanakan ibadah wakaf, iaitu:

1. *Tahbīs al-‘asl*: Menahan serta menjaga aset yang diwakafkan daripada hilang atau rosak;
2. *Tasbīl al-Thamarah*: Mengagih atau menyalurkan agihan manfaat kepada *mawqūf* ‘*alayh*.

Menurut Ibn Fāris ‘*istishmār*’ merupakan sesuatu yang dilakukan daripada sesuatu, seperti doa hamba kepada Allah, ‘*thammar allahu māluhu*’ yang membawa erti ‘*nammāhu*’ iaitu membangunkannya (Ibn Zakarīyā, 1994). Kalimah *istishmār* merupakan kata terbitan *masdār al-sudāsī* daripada kata asalnya iaitu ‘*al-thamara*’. Terdapat juga fuqaha menggunakan perkataan ‘*al-tashmir*’ sebagai memperbanyakkan harta serta membangunkannya (Muhammad Rawās Qal’ah Jī Ibn Hāmad Sādiq, 1988). Menurut Ibn Taymīyah pula, *al-istithmār* ialah membangunkan dengan tujuan menambahkan harta (Nazīyah Hamād, 2008). Penggunaan kalimah ‘*tathmīr*’ telah digunakan oleh al-Ṭabarī dalam kitab tafsir beliau, “*asl al-zakāt namā’ al-māl wa tathmīruhu wa ziyādahtuhu*” (al-Ṭabarī, 1968). Oleh yang demikian kalimah ‘*al-istithmār*’ atau pelaburan turut disama ertikan dengan kalimah ‘*al-tanmīyah*’ (pembangunan) dan juga ‘*al-takthīr*’ iaitu (memperbanyakkan). Manakala pengertian terhadap pembangunan harta wakaf pula membawa maksud kepada aktiviti pelaburan terhadap harta wakaf (Ṣālah Muhammad al-Fazrān, 2005). Sesebuah tanah wakaf yang kosong (tanpa sebarang pembangunan) hendaklah dibangunkan atau dimajukan agar ianya menjadi sebuah aset yang lebih bernilai.

Setiap aktiviti yang dilakukan di atas sesebuah tanah yang membawa kepada perubahan terhadap tanah tersebut dinamakan sebagai pembangunan. Penggunaan perkataan ‘*development*’ atau pembangunan telah didefinisikan dalam Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (Town and Country Planning Act 1976), sebagai berikut (Salleh Buang, 2007):

‘*The carrying out of any buildings, engineering, mining, industrial, or other similar operations in, on, over, or under land, the making of any material change in the use of any land or building or any part thereof, or the subdivision or amalgamation of lands.....*’

Akan tetapi kegiatan pembangunan terhadap harta wakaf hendaklah bermatlamatkan untuk mendapat keredaan Allah Taala (*mardhatillah*). Menurut Muhammad Syukri Salleh (2003), matlamat sebenar pembangunan berlandaskan Islam ialah mendapat keredaan Allah Taala (*mardhatillah*), sesuatu usaha pembangunan tidak boleh dikatakan berjaya walaupun mendapat keuntungan yang besar sekiranya tidak mendapat keredaan Allah Taala. Justeru,

beliau telah menetapkan konsep *mardhatillah* sebagai matlamat yang utama dalam pembangunan secara Islam.

4. PEMBANGUNAN TERHADAP TANAH WAKAF MAJOODSAW OLEH MAINPP SECARA B.O.T (BUILT-OPERATE-TRANSFER)

Setiap harta wakaf hendaklah dimaksimalkan penggunaannya agar harta tersebut tidak menjadi aset yang terbiar. Usaha untuk membangunkan aset wakaf hendaklah dirancang dengan teratur serta teliti agar risiko terhadap pembangunan tersebut dapat dikurangkan. Dalam konteks pembangunan terhadap harta wakaf, sekiranya pemegang amanah harta wakaf tidak mempunyai keupayaan untuk membangunkan tanah wakaf dari segi kekurangan kewangan, usaha yang wajar dilakukan ialah dengan cara membuat pembiayaan secara pelaburan (Hydzulkifli Hashim, 2013). Terdapat pelbagai kaedah pelaburan yang boleh dilakukan oleh pemegang amanah wakaf dalam usaha memakmurkan harta-harta wakaf sama ada berupa perkongsian untung rugi atau dengan menggunakan pembiayaan secara Islam (*Qard al-Hasan*).

Dengan memperolehi dana pembiayaan yang mencukupi, harta-harta wakaf yang rosak dapat diperbaiki dengan yang demikian nilai harta wakaf tersebut akan meningkat. Pemegang amanah wakaf juga dapat membangunkan harta wakaf yang tidak produktif (tanah wakaf yang terbiar) kepada harta yang lebih produktif seperti pembinaan bangunan di atas tanah wakaf (untuk tujuan sewaan/pajakan). Sarjana Islam telah membuat perbincangan serta melahirkan beberapa kaedah dalam usaha mendapatkan modal dalam usaha membangunkan harta wakaf. Sumber pembiayaan pembangunan harta wakaf pula boleh dipecahkan kepada dua bahagian yang utama. Bahagian yang pertama, dengan menggunakan kaedah pembiayaan pembangunan secara tradisional seperti yang telah diamalkan oleh Sarjana Islam lampau. Manakala pembahagian kaedah yang kedua pula melibatkan kaedah pembiayaan pembangunan secara moden.

Pembiayaan pembangunan harta wakaf secara B.O.T (*build, operate & transfer*) merupakan salah satu keadah pembiayaan pembangunan secara moden. Pembiayaan jenis ini dikenali dengan kaedah bina, kendali dan pindah atau singkatannya B.O.T (*build, operate & transfer*) merupakan satu perjanjian yang dibuat di antara unit *surplus* (institusi kewangan & perbankan Islam) dengan unit *defisit* (institusi wakaf) untuk membangunkan sesebuah projek pembinaan. Pada kebiasaannya kegunaan kaedah pembiayaan ini dilakukan untuk projek-projek yang berskala besar serta mempunyai tempoh waktu pembayaran balik yang panjang. Pembiayaan ini bersifat pajakan (*leasing*) yang mana pemegang amanah wakaf akan membenarkan unit *surplus* untuk membangunkan tanah wakaf yang berpotensi. Justeru, unit *surplus* akan membiayai keseluruhan projek di atas tanah wakaf tersebut. Unit *surplus* (institusi kewangan & perbankan Islam) akan mendapat semula pulangan modal dan keuntungan daripada pembangunan yang telah dilaburkan melalui pungutan tol semasa (*user fee*) setelah projek tersebut beroperasi (Esther Malini, 1997).

Tempoh yang diperuntukan untuk membuat pungutan tol semasa (*user fee*) dikenali sebagai waktu konsesi (*concession period*). Setelah tempoh konsesi tersebut tamat, institusi kewangan & perbankan Islam akan menyerahkan kembali aset tersebut kepada kerajaan (institusi wakaf) (Mohamed M. Askar & Ahmed A. Gab-Allah, 2002). Sekiranya tempoh konsesi tersebut tamat dan pemodal tidak berjaya memungut kembali modal yang mereka laburkan, pemodal boleh memohon budi bicara daripada pemegang amanah wakaf agar tempoh konsesi tersebut dilanjutkan ke suatu tempoh yang sesuai.

Sebagai contoh, pembinaan terusan Suez pada tahun 1859 merupakan salah sebuah projek mega yang pertama menggunakan kaedah B.O.T. Pembinaan terusan ini telah dibiayai oleh European Capital dengan kerjasama Egyptian Financial Support pada zaman pemerintahan Sultan Pasha Muhammad Ali. Tempoh konsesi selama 99 tahun telah diberikan kepada syarikat pembiaya iaitu European Capital untuk mendapatkan kembali pelaburan yang telah dikeluarkan. Hasil keuntungan tahunan yang diperolehi daripada penggunaan terusan Suez ini akan diagihkan kepada 3 bahagian. Sebanyak 15% daripada keuntungan tahunan terusan Suez akan diperolehi oleh kerajaan Mesir. Jumlah 10% daripada keuntungan pula akan disalurkan kepada pemegang saham, manakala baki 75% pula adalah milikan syarikat pembiaya sehingga tamat tempoh konsesi yang telah disyaratkan iaitu selama 99 tahun (Sidney M. Levy, 1996). Setelah tamat tempoh konsesi, syarikat pembiaya akan menyerahkan segala urusan pentadbiran dan pemungutan tol kepada kerajaan Mesir. Dengan wujudnya terusan Suez ini, ianya akan dapat menjimatkan waktu dan kos pedagang-pedagang laut untuk berdagang ke negara Timur Tengah.

Kaedah B.O.T ini telah digunakan oleh Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) dalam usaha membangunkan salah sebuah tanah wakaf yang terdapat di negeri tersebut (Hydzulkifli Hashim & Asmak Ab. Rahman, 2012). Kaedah pembangunan terhadap tanah wakaf Majoodsaw, Timur Laut George Town, Pulau Pinang telah dilaksanakan oleh sebuah syarikat swasta iaitu Amanah Capital Partners Berhad (ACPB). Tanah wakaf No. 82, PT No. 4 di seksyen 16, terletak di jalan Macalister, Timur Laut George town mempunyai keluasan 21,290 kaki persegi adalah milik pewakaf daripada keluarga Majoodsaw (Fatteh Mahomed, Chandra Meah & Mahomed Ibrahim Khan). Keadaan asal tanah wakaf keluarga Majoodsaw (sebelum dibangunkan) berupa sebuah markaz UMNO negeri Pulau Pinang dan terdapat beberapa buah kubur dipersekitarannya. MAINPP telah melihat pembinaan kompleks pejabat merupakan bangunan yang paling sesuai untuk dibina di atas tanah wakaf Majoodsaw, memandangkan tanah tersebut terletak di Geogretown (ibu negeri Pulau Pinang).

MAINPP sebagai tuan tanah telah meminta kerjasama daripada pihak syarikat swasta untuk tujuan pembinaan sebuah kompleks pejabat 21 tingkat di atas tanah wakaf tersebut. Pembangunan ini telah melibatkan kerjasama diantara syarikat swasta iaitu Amanah Capital Partners Berhad berganding bahu dengan MAINPP. Syarikat Amanah Capital Berhad akan mengeluarkan kos projek pembangunan sebanyak RM 33 juta untuk membiayai keseluruhan pembinaan dengan menggunakan konsep *build, operate & transfer* (B.O.T). Syarikat Amanah Capital Partners Berhad pula telah melantik arkitek yang berpengalaman iaitu TR Hamzah & Yeang Sdn. Bhd. untuk tujuan membangunkan tanah wakaf Majoodsaw. Sebagai balasan kepada Amanah Capital Partner Berhad (pemodal), bangunan yang telah siap dibina akan diberikan tempoh konsesi selama tempoh 99 tahun.

Bagi pihak MAINPP pula akan mendapat pulangan berupa 2 tingkat iaitu aras 7 dan 8 bangunan wakaf Majoodsaw secara percuma serta 10 lot parkir kereta untuk tujuan sewaan. Setelah bangunan tersebut mula beroperasi ianya telah dijadikan sebagai pejabat pentadbiran MAINPP (Web MAINPP, 2012). Di samping itu juga, pihak MAINPP akan memperolehi imbuhan sebanyak RM 41,331.23 daripada syarikat Amanah Capital Partner Berhad setelah *certificate of fitness for the building* diterbitkan kepada syarikat. Keseluruhan bangunan yang siap dibina kelak akan menjadi milik MAINPP selepas tamatnya tempoh pajakan 99 tahun. Memandangkan pembangunan bangunan pejabat tersebut telah diusahakan oleh Amanah Capital Berhad, justeru Amanah Capital Berhad mempunyai hak untuk mengurus tadbir

bangunan wakaf tersebut sehingga tahun 2097. Justeru, bangunan wakaf Majoodsaw telah dijadikan sebuah kompleks pejabat yang dikenali sebagai Menara UMNO Pulau Pinang.

5. KESIMPULAN

MAINPP dilihat sebagai telah menggorak suatu langkah berani dalam usaha membangunkan tanah wakaf Majoodsaw di George Town, Pulau Pinang. Pada asalnya, tanah wakaf Majoodsaw merupakan sebuah tapak tanah perkuburan umat Islam yang terletak di tengah-tengah pusat bandar Pulau Pinang. Lokasi tanah tersebut dilihat tidak relevan untuk terus dijadikan sebagai tapak tanah perkuburan kerana lokasinya ditengah-tengah pusat bandar. Justeru, tanah wakaf tersebut telah dibangunkan dengan kompleks pejabat setinggi 21 tingkat agar seiringan dengan pembangunan yang terdapat dipersekitarannya. Hasil sewaan yang bakal diperolehi kelak daripada bangunan tersebut secara langsung akan menjadi wakaf tunai (*cash waqf*) setelah tamat tempoh pajakan 99 tahun. Kaedah pembangunan tanah wakaf ini dilihat sesuai dijadikan sebagai model pembangunan harta-harta wakaf yang letaknya dikawasan yang strategik bersama sedikit perubahan terhadap tempoh pajakan yang lebih singkat.

RUJUKAN

- 'Abī al-Husayn Ahmad Ibn Fāris Ibn Zakarīyā (1994), *Mu'jam al-Maqāyīs fī al-Lughah*, c.1, Lubnān: Dār al-Fikrī, Bayrūt.
- 'Abd. al-Mālik al-Sayyīd (1990), *al-Dawr al-Ijtima'ī li Wakaf, Min 'Amāl Nadwah*, Saudi: Idārah wa Tathmīr al-Awqāf, Nasyr al-Ma'had al-Islāmī li Buhūth wa al-Tadrīb, Jeddah.
- 'Alī 'Abī Ja'far Muhammad Ibn Jarīr al-Ṭabarī (1968), *Tafsīr al-Ṭabarī (Jāmi' al-Bayān 'an Ta'wīl al-Quran*, j.1, c. 4, Miṣr: Maktabah wa Maṭba'ah Muṣṭafa al-Bābī al-Halabī wa 'Awlāduhu, al-Qāhīrah.
- Anwār Dabūr Mahmūd (1985), *Ahkām al-Waṣīyah fī al-Fiqh al-Islāmi wa al-Qanūn*, Miṣr: Dār al-Thaqāfah al-'Arabīyah, al-Qāhīrah.
- B.O.T (*build-operate-transfer*) Contract. <http://www.investopedia.com/terms/b/botcontract.asp>.21 Mac 2011.
- Esther Malini (1997), 'Build, Operate and Transfer Municipal Bridge Projects in India', *Journal of Management in Engineering*, Vol. 15, No. 4, America of Society of Civil Engineers, ASCE.
- <http://www.awqaf.org.kw/Arabic/AboutEndowment/FiqhOfAwqaf/Pages/WaqfDefinationAndTypes.aspx> 1 April 2012.
- Hydzulkifli Hashim & Asmak Ab. Rahman (2012), Pengurusan Harta Wakaf: Pengalaman Majlis Agama Islam Pulau Pinang (MAINPP) Terhadap Wakaf Seete Aishah, *International Journal of Management Studies*, Vol. 19, No. 2, Desimber 2012, Universiti Utara Malaysia, Sintok, Kedah.

- Hydzulkifli Hashim (2013), Tesis Ph.D, Sumber Pembiayaan Pembangunan Harta Wakaf Menggunakan Sukuk dan Potensinya Di Malaysia, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Ibn Baṭūṭah (1958), *Rehlah Ibn Baṭūṭah*, j.1, Miṣr: al-Maktabah al-Tijārīyah al-Kubra, h.63.
- Ibrahīm Mūsa 'Abī Bakr al-Ṭarābilusī al-Ḥanafī (2006), *al-'Is'āf fī 'Ahkām al-Awqāf*, c.1, Miṣr: Maktabah al-Thaqāfah al-Dīnīyah, Qāhirah.
- Jabatan Wakaf Zakat Dan Haji (JAWHAR) (2006), *Manual Pengurusan Tanah Wakaf*, c.1, Putrajaya: Jabatan Perdana Menteri, Malaysia.
- Jum'ah Muhammad al-Zarīqī (2002), 'al-Waqf al-'Ahlī Bayna al-'Ilgha wa al-Ibqā', *Majallah al-Awqāf*, Vol. 3, No. 2, Kuwait, h. 92.
- Kementerian Awqāf Kūwait, iaitu (1) *al-waqf al-ahlī*, (2) *al-waqf al-khayrī*, (3) *al-waqf al-musytarak*. Lihat. Kementerian Awqāf Kūwait, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). <http://www.mainpp.gov.my/artikel/projekmainpp.htm>. 9 April 2012.
- Mohamed M. Askar & Ahmed A. Gab-Allah (2002), 'Problems Facing Parties Involved in Build, Operate and Transport Project in Egypt', *Journal of Management in Engineering*, Vol. 18, No. 4, America of Society of Civil Engineers, ASCE.
- Mohd Zain Osman (1982), *Islamic Law, With Special Reference To The Institution Of Wakaf*, c.1, Kuala Lumpur: Percetakan Negeri Sendirian Berhad.
- Monzer Kaḥf (2000), *al-Waqf al-Islāmī Taṭawuruh, Idāratuh, Tanmīyatuh*, c.1, Sūriyah: Dār al-Fikr, Damsyīq, h. 158.
- Muhamad Salim al-Bayhani (t.t), *Mu'āmalah wa Dayn*, Miṣr: Maṭābi' al-Madanī, al-Qāhirah.
- Muhammad Akram Khan (1994), *An Introduction To Islamic Economics*, c.2, Pakistan: Islamic Research Institute Press, Islambad, h. 82.
- Muhammad Amīn al-Syamīr Ibn al-'Ābidīn (1966), *Hāsyīyah Raddu al-Mukhtār 'alā al-Dār al-Mukhtār: Syarḥ Tanwīr al-Abṣār fī fiqh mazḥab al-Imām Abī Ḥanīfah al-Nu'mān*, c.2, j.4, Miṣr: Maktabah Muṣṭafa al-Bābī.
- Muhammad Rawās Qal'ah Jī Ibn Hāmad Sādiq (1988), *Mu'jam al-Muṣṭalahāt al-Iqtisādīyah fī Lughah al-Fuqahā' ('Arabi-Injilīziyah)*, c.2, Lubnān: Dār al-Nafais, Bayrūt, h. 55.
- Muhammad Syukri Salleh (2003), *7 Prinsip Pembangunan Berteraskan Islam*, Kuala Lumpur: Zebra Editions Sdn. Bhd.
- Nazīyah Hamād (2008), *Mu'jam al-Muṣṭalahāt al-Mālīyah wa al-Iqtisādīyah fī Lughah al-Fuqahā*, c.1, Lubnān: Dār al-Syāmīyah, Bayrūt, h. 50.
- Rafīq Yūnus al-Miṣr (2005), *Fiqh al-Mu'āmalāh al-Mālīyah*, c.1, Lubnān: Dār al-Qalam, Bayrūt.

Şālah Ibn Abdul al-Azīz Ibn Muhammad Ibn Ibrāhīm (2000), *Mawsū‘at al-Hadīth al-Syarīf al-Kutub al-Sittah, Ṣaḥīh al-Muslim, Kitāb al-Wasīat (bāb al-Waqf)*, no. Hadith 4224,c.3, Sa‘ūdīyah: Riyāḍ, Dār al-Salām li Nasyri wa Tawzī‘, h. 963.

Salleh Buang (2007), *Malaysian Torrens System*, c. 2, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka, h. 344.

Sidney M. Levy (1996), *Build, Operate, Transfer : Paving the Way for Tomorrow's Infrastructure*, c.1, Canada: John Wiley & Sons, Inc.

Syams al-Dīn ‘Urfah al-Dasūqī (t.t), *Hāsyīyah al-Dasūqī ‘alā al-Syarh al-Kabīr*, j.4, Miṣr: Dār Ihyā’ al-Kutub al-‘Arabīyah, al-Qāḥirah, h. 76.

Syams al-Dīn Ibn Muhammad Ibn al-Khatīb al-Syabīnī (t.t), *al-‘Iqnā’ fī Hāl al-Fāzh Abī Syajā’*, j.2, Lubnān: Dār al-Kutub al-‘Ilmīyah.

Yāqūt al-Hamwī (t.t), *Mu‘jam al-‘Adbā’i*, j.5, c. (*marjalīyūn*), England: London.