

Pembangunan Wakaf Di Terengganu: Kajian Terhadap Kedudukan ‘Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan’ *Certificate of Completion and Compliance* (Ccc)

[Waqf Development in Terengganu: A Study Towards the Position of Certificate of Completion and Compliance (Ccc)]

MOHD RIDZUAN MOHAMAD^{1*}

Abstrak

Pembangunan tanah wakaf merupakan perkara penting yang perlu dilaksanakan oleh pihak Majlis Agama Islam Negeri (MAIN). Di Terengganu, Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM) merupakan agensi yang bertanggungjawab bagi mengurus segala hal ehwal tanah wakaf. Oleh demikian, terdapat cabaran bagi membangun tanah wakaf terutamanya kedudukan *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) atau ‘Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan’. Bagi mengenal pasti cabaran tersebut, kajian ini telah dilaksanakan melalui kajian kualitatif manakala pendekatan pula berdasarkan kaedah penerokaan. Selain kajian perpustakaan, kajian lapangan juga turut dilaksanakan iaitu proses temu bual beberapa pegawai wakaf MAIDAM. Hasil kajian ini menunjukkan bahawa CCC yang tidak boleh diaplikasikan ke atas pembangunan wakaf di Terengganu disebabkan keputusan fatwa tidak membenarkan. Susulan itu, pihak MAIDAM telah bekerjasama dengan pihak agensi yang terlibat bagi pengurusan CCC terutamanya Tenaga Nasional Berhad (TNB) supaya dapat diguna pakai dokumen secara khusus agar kedudukan CCC dapat mencapai penyelesaian.

Kata Kunci: Pembangunan wakaf, *Certificate of Completion and Compliance* (CCC), Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM).

Abstract

Development of waqf land is an important task that must be performed by the State Islamic Religious Council (MAIN). In Terengganu, Islamic Religious and Malay Customs Council of Terengganu (MAIDAM) is an agency in responsibility of managing all affairs of waqf land. Therefore, there are challenges in developing waqf land especially regarding the position of Certificate of Completion and Compliance (CCC). To recognize the challenge, this study was performed through qualitative research while the approach was based on exploratory research. Besides library study, field study was also employed which was through interview process with a few of MAIDAM waqf officers. Findings of this study indicated that CCC could not be applied to waqf development in Terengganu due to fatwa decision prohibiting it.

¹ Faculty of Contemporary Islam, University Sultan Zainal Abidin (UniSZA), Gong Badak Campus, Kuala Nerus, 21300 Terengganu Malaysia.

Consequently, the MAIDAM has collaborated with the agencies involved in CCC management especially Tenaga Nasional Berhad (TNB) through usage of specific documents so that the position of CCC can be resolved.

Keywords: Wafq development, Certificate of Completion and Compliance (CCC), Islamic Religious and Malay Customs Council of Terengganu (MAIDAM).

Cite This Article:

Mohd Ridzuan Mohamad. 2022. Pembangunan Wakaf di Terengganu: Kajian terhadap Kedudukan 'Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan' Certificate of Completion and Compliance (CCC). *Asian Journal of Civilization Studies (AJOCS)*, 4(1): 17-23

PENGENALAN

'Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan' Certificate Of Completion And Compliance (CCC) merupakan salah satu elemen penting terhadap bangunan yang telah dibina. CCC adalah tertakluk di bawah beberapa perundangan antaranya Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UKBS 1984), Akta Hak Milik Strata 1985, Akta Arkitek 1967 (Akta 117), Akta Pendaftaran Jurutera 1967 (Akta 130), Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) dan Akta Jalan, Parit & Bangunan 1974 (Akta 133).

Pihak yang mengendalikan CCC adalah di bawah Kerajaan Tempatan atau Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berdasarkan Akta 172 Seksyen 21. Prosedur bagi pelaksanaan CCC adalah tertakluk di bawah akta tersebut dan prosesnya secara terperinci sebagaimana berikut:

- (i) Seksyen 21 (1): Segala dokumen yang diserahkan mestilah lengkap termasuk butiran pelan bangunan dan bayaran.
- (ii) Seksyen 21 (2): Jika pembinaan ini melibatkan di atas tanah bukan hak milik tuan tanah, maka hendaklah mendapat surat kebenaran daripada penama mengikut geran tanah.
- (iii) Seksyen 21 (3) (a): Kedudukan tapak bangunan
- (iv) Seksyen 21 (3) (b): Sempadan bangunan berjiran
- (v) Seksyen 21 (3) (c): Ketinggian bangunan
- (vi) Seksyen 21 (3) (d): Reka bentuk bangunan
- (vii) Seksyen 21 (3) (e): Sempadan bangunan di belakang
- (viii) Seksyen 21 (3) (f): Jalan masuk ke tapak pembinaan
- (ix) Seksyen 21 (3) (g): Apa-apa perkara yang difikirkan oleh pihak berkuasa tempatan.

Berdasarkan peruntukan perundangan di bawah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172), CCC bukanlah perkara mudah untuk dilaksanakan. Ini kerana pihak yang mengesahkan CCC adalah Prinsipal Submitting Person (PCP) iaitu arkitek profesional atau jurutera profesional (Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, 2017). Sehubungan itu, setiap pembangunan wakaf yang hendak dimajukan adalah tertakluk di bawah Akta 172 dan mempunyai hubung kait secara tidak langsung oleh Pihak Berkuasa Tempatan (Ridzuan Mohamad, 2021).

PERMASALAHAN KAJIAN

Berdasarkan kajian lapangan di jalankan di Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM), terdapat beberapa bangunan wakaf yang telah siap dibina tetapi masih belum memperolehi CCC daripada pihak PBT. Salah satu bangunan yang menjadikan sampel bagi kajian ini iaitu premis perniagaan terletak di Kuala Nerus (Jalil Ngah, 2020).

OBJEKTIF KAJIAN

Kajian ini dijalankan bagi bertujuan menjelaskan tentang kedudukan sebenar tentang pembangunan wakaf di Terengganu yang tiada CCC iaitu apakah faktor yang berlaku terhadap permasalahan tersebut.

SOROTAN KAJIAN

Sorotan kajian yang dijalankan adalah bertujuan untuk memperoleh dan menyelidiki data-data untuk kajian seterusnya (Siti Uzairiah, 2018). Sehubungan itu, dalam kajian ini terdapat beberapa kajian lepas yang telah dijalankan, namun kajian tersebut hanya tertumpu kepada skop tertentu terhadap pelaksanaan CCC bagi pembangunan di negara ini. Rajah di bawah menunjukkan beberapa pengkaji yang telah mengkaji tentang kedudukan CCC sebagaimana berikut:

Jadual 1: Kajian Pelaksanaan Certificate of Completion and Compliance (CCC) Terhadap Pembangunan Projek di Malaysia

Pengkaji	Tajuk Kajian	Tahun
Fadzli Reza Abdul Rashid	Keberkesanan Pusat Setempat (OSC) Di Pihak Berkuasa Tempatan	2019
Rohayati Zakaria, Adi Irfan Che Ani dan Azlan Shah Ali	Keberkesanan Perkhidmatan PSP dalam Kaedah CCC bagi Pensijilan Bangunan di Negeri-Negeri Maju di Malaysia	2013
Zaidi Mohamad	Perlaksanaan Sistem CCC Bagi Pembangunan Hartanah Kediaman Dalam Kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ), Selangor Darul Ehsan	2009

Berdasarkan jadual 1 di atas, kajian tentang kedudukan CCC terhadap pembangunan projek yang dilaksanakan hanya tertumpu kepada skop tertentu. Pertama, kajian oleh Fadzi Reza (2019) menjelaskan tentang prosedur terhadap pelaksanaan CCC yang dikendalikan oleh Prinsipal Submitting Person (PCP). Berdasarkan kajian dijalankan, masih terdapat permasalahan terhadap dokumen yang diserahkan sehingga pihak PCP sukar untuk memproses dengan mengikut masa yang ditetapkan. Kajian ini mencadangkan supaya segala dokumen CCC perlu diserahkan kepada pra perunding bagi proses semakan sebelum dihantar pula kepada pihak OSC iaitu 'Bahagian Pusat Setempat' di bawah kendalian PBT.

Kedua, kajian oleh Rohayati Zakaria, Adi Irfan Che Ani dan Azlan Shah Ali (2013) iaitu menjelaskan tentang kedudukan CCC yang diperkenalkan oleh pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dengan diganti Sijil Kelayakan Menduduki atau

Certificate of Fitness (CF). Terdapat beberapa perkara yang dikaji terhadap pelaksanaan CCC iaitu antaranya kedudukan PCP dalam mengendalikan segala projek yang dilaksanakan. Tahap pengendalian ini adalah lebih baik berbanding kedudukan CF di bawah pihak PBT.

Ketiga, kajian Zaidi Mohamad (2009) menjelaskan kedudukan CCC adalah lebih baik berbanding CF yang dilaksanakan sebelum ini. Banyak impak positif yang ada seperti mempercepatkan proses dokumentasi khususnya melibatkan perihal tanah, penjualan hartanah dan sebagainya. Namun kajian ini dilaksanakan secara khusus bagi pembangunan di kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ), Selangor Darul Ehsan.

METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini dijalankan melalui pendekatan kajian kualitatif. Ia bersesuaian berdasarkan pemerhatian secara mendalam terhadap fenomena terjadi khususnya melibatkan pembangunan wakaf, manakala reka bentuk kajian pula dijalankan secara teknik penerokaan. Kajian lapangan yang dijalankan pula adalah melalui proses temu bual dengan dua orang informan yang dipilih berdasarkan struktur organisasi di MAIDAM iaitu pertama Jalil Ngah sebagai Ketua Penolong Setiausaha Pembangunan dan Projek, kedua Yacoob Abdullah sebagai Penolong Kanan Setiausaha Wakaf dan Sumber Am.

Pemilihan informan ini adalah berdasarkan teknik 'Pensampelan Bertujuan' kerana soalan temu bual akan dijawab dengan tepat oleh para informan (Othman Lebar, 2017). Proses pemilihan informan ini adalah secara kaedah kualitatif iaitu tidak terhad kepada jumlah yang ramai namun memadai dengan jumlah yang terhad sekiranya data diperolehi mencapai objektif yang dijalankan (Siti Uzairiah, 2018). Justifikasi pemilihan dua orang informan ini adalah berdasarkan tempoh yang lama berkhidmat di MAIDAM dan mampu memberi penerangan yang jelas terhadap kajian yang dijalankan. Kaedah temu bual pula yang digunakan dalam kajian ini iaitu teknik temu bual separa struktur. Temu bual separa struktur merupakan teknik temu bual yang membolehkan para informan memberi respond di luar soalan kajian yang diajukan, soalan tersebut adalah penting kepada pihak pengkaji untuk menganalisis kandungan data yang diperolehi (Siti Uzairiah, 2018).

Kaedah analisis kajian ini menggunakan teknik analisis kandungan bagi data yang diperolehi secara dokumen atau temu bual. Menurut Merriam (2001), teknik analisis kandungan terarah kepada proses penelitian terhadap tema-tema yang telah distrukturkan pada peringkat kajian awalan. Ia lebih tersusun jika tema-tema tersebut dikaji melalui pendekatan induktif dan deduktif.

DAPATAN KAJIAN

Dapatan dan perbincangan dalam kajian ini adalah memfokuskan kepada objektif kajian di atas iaitu mengkaji dan menjelaskan tentang kedudukan sebenar bagi pembangunan wakaf di Terengganu yang tiada CCC dan apakah faktor yang berlaku terhadap perkara tersebut.

- i) Pembangunan wakaf di Terengganu:

Pembangunan tanah wakaf di Terengganu terlah berjaya dibangunkan seperti pembinaan lima unit kedai di Cabang Tiga, lima unit kedai di Kampung Padang Air, Kuala Nerus dan empat unit kedai di Kampung Gong Pak Maseh, Kuala Terengganu. Pembangunan ini dibangunkan daripada sumber yang pelbagai seperti peruntukan kerajaan negeri Terengganu dan sumber kewangan MAIDAM daripada dana wakaf (Jalil Ngah, 2020).

Salah satu bangunan wakaf yang menjadi perhatian dalam kajian ini adalah premis perniagaan yang berada di kampung Padang Air, Kuala Nerus, Terengganu. Bangunan ini terletak di atas tanah wakaf iaitu lot 5730 GM 3069 Mukim Kuala Nerus dan luas tanah pula 0.374 hektar bersamaan 0.936 ekar. Projek pembinaan bangunan ini siap dibina sepenuhnya pada tahun 2012 dan mempunyai lima unit, setiap unit berkeluasan sekitar 15 kaki (lebar) x 25 kaki (panjang). Selain itu, kawasan sekitarnya mempunyai tempat parking yang luas sehingga boleh memuatkan 20 kenderaan dalam satu masa yang sama. Premis perniagaan ini telah disewakan oleh para peniaga untuk jualan makanan pagi dan malam seperti jualan roti canai, nasi lemak, nasi minyak, masakkan panas dan sebagainya (Jalil Ngah, 2020). Gambar rajah di bawah menunjukkan bangunan wakaf berkenaan sebagaimana berikut:



Rajah 1: Premis perniagaan MAIDAM di Kampung Padang Air, Kuala Nerus

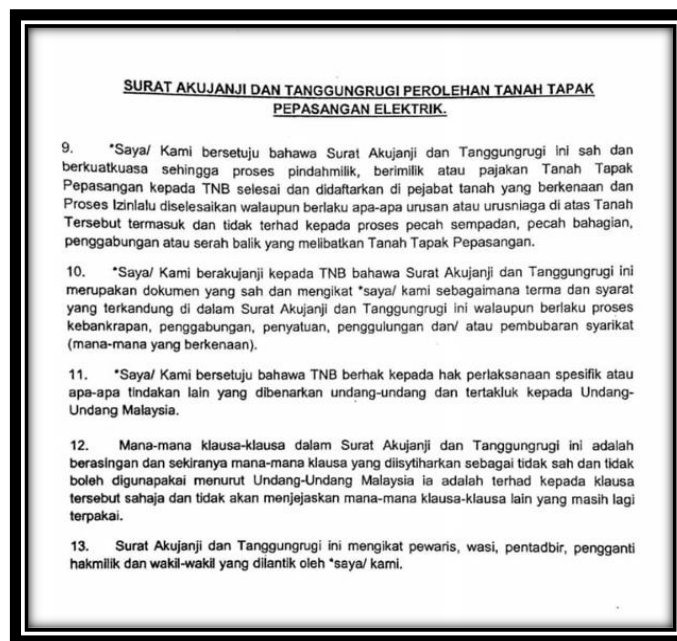
ii) Faktor ketiadaan CCC bagi bangunan wakaf di Terengganu.

Setiap bangunan yang hendak dibina adalah tertakluk di bawah Akta 172, prosedur pelaksanaannya telah ditetapkan mengikut seksyen 21 hingga seksyen 21 (3) (g). Pihak yang terlibat iaitu PCP akan memenuhi segala dokumen mulai Borang G1 hingga Borang G21 (Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, 2017). Berdasarkan Borang G17, bangunan yang hendak dibina mestilah mempunyai akses jalan di hadapan atau di belakangnya. Jalan tersebut mestilah diserahkan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagai tanah rezab. Perkara ini juga tertakluk di bawah Kanun Tanah Negara 1965 sekiranya tanah tersebut masih berstatus 'tanah pertanian' maka perlu ditukarkan syarat kegunaan tanah sebagai 'tanah bangunan'. Dalam keadaan ini, tanah wakaf tersebut akan berlaku serahan tanah kepada pihak PBN (Yacoob Abdullah, 2020). Oleh kerana tanah wakaf melibatkan hukum syarak, beberapa keputusan fatwa telah dikeluarkan berkenaan serahan tanah wakaf iaitu keputusan

Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan Kali 46 pada 22 April 1999 tidak membenarkan tanah wakaf diserahkan kepada pihak PBN kecuali tanah tersebut perlu digantikan semula (JAWHAR, 2010). Perkara ini turut diputuskan juga oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri Terengganu Kali 19 pada 21 Mac 2016 bahawa tanah wakaf tidak boleh diserahkan kepada pihak PBN bagi tujuan pembangunan kecuali perlu digantikan tanah yang lain (Jabatan Mufti Negeri Terengganu, 2016).

iii) Implikasi ketiadaan CCC bagi bangunan wakaf.

Implikasi ketiadaan CCC bagi bangunan wakaf adalah disebabkan Borang G1 hingga G21 yang tidak lengkap dan ia tidak boleh memenuhi kriteria tersebut kerana mengambil kira fatwa yang telah diputuskan. Namun demikian, pihak MAIDAM telah mengambil beberapa langkah bagi menyelesaikan perkara ini iaitu serahan tanah wakaf yang melibatkan beberapa agensi iaitu pihak Tenaga Nasional Berhad (TNB). Pihak TNB telah membuat perbincangan dengan pihak MAIDAM bahawa tanah wakaf yang tidak diserahkan melalui kaedah pindah milik tanah iaitu Borang 14 A di bawah Kanun Tanah Negara 1965 dibolehkan menggunakan ‘Surat Aku Janji’ yang disediakan oleh pihak TNB (Jalil Ngah, 2020). Contoh surat tersebut sebagaimana rajah di bawah:



Rajah 2: Dokumen (Surat Aku Janji TNB) bagi Tanah Wakaf

Berdasarkan rajah 2 di atas, ia merupakan salah satu dokumen penting bagi memperolehi CCC terhadap bangunan wakaf khususnya di Terengganu. Setelah semua dokumen yang lengkap akan di bawa ke Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan diproses di peringkat ‘Bahagian Pusat Setempat (OSC).

KESIMPULAN

Permasalahan yang berlaku terhadap pembangunan tanah wakaf banyak diketengahkan oleh para pengkaji sebelum ini dan penyelesaiannya adalah penting kepada pihak tertentu antaranya Majlis Agama Islam Negeri (MAIN). Justeru, hasil kajian ini akan menjadi panduan kepada MAIN yang lain sekiranya mengalami permasalahan yang sama. Ini kerana, pembangunan wakaf sentiasa pesat dibangunkan maka isu CCC akan menjadi perhatian oleh pihak MAIN dan PBT.

RUJUKAN

- Fadzli Reza Abdul Rashid (2019) 'Keberkesanan Pusat Setempat (OSC) Di Pihak Berkuasa Tempatan' Tesis Master, Universiti Teknologi Malaysia (UTM).
- Jabatan Wakaf, Zakat Dan Haji 'JAWHAR' (2010), *Kompilasi Hukum Dan Fatwa Berkaitan Wakaf, Zakat, Haji & Sumber Am*' Selangor: Najjah One Trading & Services, ed 1.
- Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan 'KPKT' (2017) 'Risalah Pengenalan Perakuan Siap Dan Pematuhan' Kuala Lumpur: Jabatan Kerajaan Tempatan, ed 1.
- Lembaga Penyelidikan Undang-Undang (2017) 'Kanun Tanah Negara 1965 / Akta 56' ed. 1, Selangor: Golden Books Centre Sdn Bhd.
- MOHAMAD, Ridzuan; MOHD YUSOFF, Zurita; NORDIN, Nadhirah. Pelaksanaan Istibdāl Bagi Tanah-Tanah Wakaf Di Malaysia: Kajian Perbandingan Antara Hukum Syarak Dengan Perundangan Sivil. *UUM Journal of Legal Studies*, [S.l.], v. 12, n. 2, p. 307–331, July 2021. ISSN 0127-9483.
- Mohamad, M. R., Mohd, Z., & Nordin, N. (2020). Pembangunan Hotel Wakaf Terengganu (Grand Puteri Hotel) dan Sumbangannya Terhadap Masyarakat Setempat [The Development of The Hotel Wakaf Terengganu (Grand Puteri Hotel) and its Contribution Towards The Local Community]. *BITARA International Journal of Civilizational Studies and Human Sciences* (e-ISSN: 2600-9080), 3(2), 44-55.
- International Law Book Services, (2017), *Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)*, Kuala Lumpur: Golden Books Sdn Bhd.
- Siti Uzairiah Mohd Tobi (2018) 'Kajian Kualitatif Dan Analisis Temu bual' Kuala Lumpur: Published in Malaysia, ed 4.
- Surat rasmi Jabatan Mufti Negeri Terengganu JMN. TR 610/1/6/4 JLD4. (1) bertarikh 19 April 2016.
- Othman Lebar (2017) 'Penyelidikan Kualitatif Pengenalan Kepada Teori Dan Metode' Perak: Nur Niaga Sdn Bhd, ed 6.
- Zakaria, R., Ani, A. I. C., & Ali, A. S. (2013). Keberkesanan Perkhidmatan PSP dalam Kaedah CCC bagi Pensijilan Bangunan di Negeri-Negeri Maju di Malaysia. *Journal of Surveying, Construction and Property*, 4(2), 1-14.
- Zaidi Mohamad (2009) 'Perlaksanaan Sistem CCC Bagi Pembangunan Hartanah Kediaman Dalam Kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ), Selangor Darul Ehsan' Tesis Master, Universiti Teknologi Malaysia (UTM).