

BAB III

**GAMBARAN UMUM YAYASAN PONDOK PESANTREN ASRAMA
TAHFIDZUL QUR'AN AL-AZIZ (AL-ATQA) DESA SURODADI
KABUPATEN JEPARA**

**A. Profil Tanah Wakaf Yayasan Pondok Pesantren Asrama Tahfidzul
Qur'an Al-Aziz (Al-Atqa) Desa Surodadi Kabupaten Jepara**

1. Gambaran Umum Yayasan Pondok Pesantren Asrama Tahfidzul Qur'an Al-Aziz (Al-Atqa) Surodadi Jepara.

Lokasi penelitian ini berada di Yayasan Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara. Yayasan Pendidikan tersebut merupakan Lembaga Pendidikan yang berdiri di atas tanah wakaf. Seperti peruntukannya, bahwa wakaf bisa diperuntukan untuk tempat ibadah, Pendidikan, dan kemanfaatan sosial ekonomi lainnya. Lokasi penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti tentunya lokasi memiliki relevansi dengan tema penelitian peneliti yaitu pendaftaran dan sertifikasi tanah wakaf yang ada di Jepara. Tetapi, tidak semua Lembaga wakaf akan diteliti, melainkan hanya Pondok Pesantren Al-Atqa Desa Surodadi yang menjadi sampel penelitian. Sampel penelitian dalam hal ini adalah yang mempresentasikan praktik perwakafan di Pondok Pesantren Al-Atqa.

Pembahasan mengenai gambaran umum lokasi penelitian tidak akan membahas secara detail kondisi lokasi penelitian. Penelitian ini hanya akan membahas beberapa hal yang berkaitan dengan topik penelitian. Pembahasan yang dimaksud adalah pembahasan gambaran umum lokasi

penelitian dan hal-hal yang berkaitan dengan fokus penelitian, yaitu, pendaftaran dan sertifikasi tanah wakaf di Pondok Pesantren Al-Atqa Desa Surodadi. Oleh karena itu, terkait dengan pembahasan mengenai gambaran umum lokasi penelitian, peneliti hanya akan membahas tentang gambaran umum Pondok Pesantren Al-Atqa, struktur kepengurusan Pondok Pesantren Al-Atqa termasuk kepengurusan nazhir, aset tanah wakaf, dan prosedur pendaftaran tanah wakaf (meliputi problem dan praktiknya).

Pembahasan terkait dengan gambaran umum Pondok Pesantren Al-Atqa Desa Surodadi termasuk kepengurusan nazhir, aset tanah wakaf, dan prosedur pendaftaran tanah wakaf (meliputi problem dan praktiknya), sudah dapat mempresentasikan gambaran umum lokasi penelitian jika dilihat dari perspektif fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam proses penelitian ini.

2. Struktur Organisasi Yayasan Pondok Pesantren Asrama Tahfidzul Qur'an Al-Aziz (Al-Atqa) Surodadi Jepara.

Berdasarkan keputusan Bersama pimpinan Yayasan Pondok Pesantren Asrama Tahfidzul Qur'an "Al-Aziz" (Al-Atqa) Desa Surodadi Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara masa Khidmah 2020/2021 adalah sebagai berikut:

Pelindung	: Petinggi Desa Surodadi
Penasehat	: KH. Nur Huda Al-Hafidz
	KH. M. Ulil Abshor Al-Hafidz
	H. Ferry Nur, S.Si
	Khadiratun Al-Hafidzah

Hj. Lu'luil Maknuin Al-Hafidzah

Zaitun

Ketua : KH. Zainal Kamal Al-Hafidz

Sekretaris : Asrosi, S.Pd.I

Bendahara : Ainul Yakin

Seksi Pendidikan : H Mashun, SE., S.Pd

Najmul Wafa, S.Pd.I

Seksi Pembangunan : H Safrudin

Muhammad Alauddin

Seksi Humas : Abdul Hakim

Agus Fahmi Ulum

B. Problem Pendaftaran Tanah Wakaf di Yayasan Pondok Pesantren Asrama Tahfidzul Qur'an Al-Aziz (Al-Atqa) Surodadi Jepara

Hadirnya Undang-Undang tentang wakaf tidak cukup hanya dipahami sebagai tujuan untuk menciptakan keteraturan atau ketertiban dalam praktik perwakafan. Namun, ada urgensi yang melekat pada perintah yang termaktub dalam Undang-undang. Salah satunya ialah urgensi perintah pendaftaran terhadap tanah wakaf. Urgensi normatif dapat dilihat pada perintah Undang-Undang yang mewajibkan untuk melaksanakan pendaftaran aset tanah wakaf.

Pendaftaran tanah wakaf juga meliputi proses penerbitan sertifikat tanah wakaf sebagai tanda bukti yang legal dan kuat atas tanah wakaf. Kekuatan berlakunya sebuah sertifikat wakaf sangat penting. Minimal, dengan memiliki sebuah sertifikat tanah wakaf mampu memberikan legalitas dan kekuatan hukum pemilikan kepada pihak-pihak yang identitasnya disebutkan dalam

sertifikat tanah wakaf. Pendaftaran tanah wakaf dan pensertifikatan tanah wakaf dapat mencegah terjadinya sengketa dan menjadi bukti yang kuat.

Keadaan tersebut menggambarkan bahwa suatu sertifikat dimaknai sebagai suatu dokumen yang berada di luar kendali sistem administrasi pendaftaran tanah wakaf. Jika dimaknai, sertifikat tanah wakaf adalah suatu dokumen/arsip otoritas pendaftaran tanah yang membuktikan tanah wakaf. Karena sertifikat wakaf merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah wakaf yang di dalam sertifikat itu sendiri terkandung suatu riwayat penguasaan/pemilikan atas tanah wakaf. Proses peralihan hak selanjutnya dilakukan dengan akta Pejabat Pencatat Akta Tanah (PPAT) dimana pendaftaran tanah wakaf memberikan status kepada pemilik tanah wakaf kepada nadzir yang sah dan namanya tercantum dalam sertifikat. Kemudian nazhir pemilik sertifikat tanah wakaf sebagai pemegang hak-hak milik atas tanah wakaf. Lembaga yang mengatur dan menata masalah pertanahan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan bernama Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dibentuk melalui Surat Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas salah satunya melaksanakan pengukuran, dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan.

Tanah wakaf yang tersangkut konflik oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini tidak bisa memberikan bantuan hukum terhadap tanah wakaf serta tidak bisa memberikan legalitas hukum atau kekuatan hukum terhadap tanah wakaf atas sengketa yang terjadi karena sejak awal tanah wakaf tidak didaftarkan dan tidak memiliki sertifikat yang diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf tidak terpenuhi dari awal status tanah wakaf tersebut.

Nadzir ialah pihak yang berkewajiban mengurus pendaftaran atau sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat. Hal ini dikarenakan nadzir adalah pengelola/pengurus tanah wakaf, sementara PPAIW adalah Pejabat Pembuat Akta cq (Haq, 1994:42). Pejabat Kantor Urusan Agama. Sesuai dengan Pasal 32 Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 menegaskan bahwa nazhir harus mendaftarkan tanah wakaf kepada instansi terkait, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari perintah yang tertera pada pasal tersebut tentang perintah pendaftaran tanah wakaf, bisa dilihat bahwa tujuan pendaftaran tanah wakaf adalah untuk memberikan status legal terhadap tanah itu sendiri. Status legal berfungsi sebagai bukti bahwa tanah wakaf telah melaksanakan dan memenuhi syarat administratif sehingga secara hukum tanah wakaf sudah sah untuk dikelola sebagaimana mestinya. Artinya, tanah wakaf tersebut memiliki kepastian hukum.

Namun, idealitas tidak berbanding lurus dengan realitas. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, peneliti menemukan sebuah fakta, bahwa dalam rangka mendapatkan kepastian hukum, masih terdapat problem dalam proses pendaftaran tanah, diantaranya adalah:

1. Pemahaman nazhir.

Pada umumnya, dalam mewakafkan tanah, seorang wakif harus menunjuk nazhir yang profesional dalam mengelola tanah wakaf. Professional dalam rangka pemahaman juga dalam hal pengelolaan. Faktanya, pemahaman nazhir masih menjadi problem dalam praktik perwakafan. Salah satunya tentang prosedur pendaftaran tanah wakaf. Hal

inilah yang terjadi pada praktik wakaf di Pondok Pesantren Al-Atqa. Fakta ini diungkapkan oleh Bapak Khanif sebagai nazhir. Ia menyatakan:

“Sebenere aku yo ra pati paham karo prosedur pendaftaran wakaf. Tapi mergo dipasrahi yo ta tompo. Terjemah: Sebenarnya saya tidak begitu paham masalah prosedur pendaftaran wakaf. Karena sudah diamani jadi saya terima” (Wawancara dengan Bapak Khanif, 27 Agustus 2020).

Pernyataan Bapak Khanif dibenarkan oleh Bapak Sayuti yang notabene sebagai Ahli waris wakif ia menyatakan:

“Yo aku yo Pak Sauqi sakbenere ancen ora paham ngunu-ngunu iku. Niyatku wakaf, niyate Pak Sauqi ngelola. Terjemah: Ya saya, ya Pak Sauqi, sebenarnya memang tidak paham masalah pendaftaran wakaf. Niyat saya hanya wakaf dan Pak sauqi yang ngelola” (Wawancara dengan Bapak Sayuti, 27 Agustus 2020).

Dari dua pernyataan di atas sudah dapat ditarik kesimpulan bahwa pemahaman nazhir maupun wakif dalam praktik perwakafan masih minim. Sehingga menjadi problem dalam pendaftaran tanah wakaf. Alih-alih dalam mewujudkan taat peraturan, justru malah sebaliknya.

2. Kehadiran Ahli Waris Wakif.

Dikarenakan wakif telah meninggal dunia, dalam upaya sertifikasi tanah wakaf perlu adanya kehadiran ahli waris dari si wakif. Namun, masalahnya ialah ahli waris terkendala untuk hadir memberikan kesaksian atas tanah wakaf sehingga sampai sekarang tanah wakaf belum bisa disertifikatkan.

3. Biaya Administrasi.

Faktor lainnya ialah terkendala dengan biaya pengurusan dan biaya pendaftaran untuk melakukakn sertifikasi wakaf. Dalam menangani hal ini, pihak KUA memberikan informasi kepada wakif untuk melakukan wakaf secara Cuma-Cuma melalui prosedur lewat pengajuan dana BAZ. Akan

tetapi, mayoritas masyarakat tidak mau karena waktu yang lama dalam penerbitan sertifikasi wakaf, yang terkadang harus menunggu waktu sekitar 4 tahun. Biaya yang dikeluarkan dalam penerbitan sertifikasi wakaf pada dasarnya dari KEMENAG tidak ada biaya, karena KEMENAG hanya sebuah lembaga yang memfasilitasi. Sedangkan untuk pengukuran dalam lapangan adalah bagian dari BPN, dan ini membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

4. Ketidak-perdulian nazhir tentang urgensi pendaftaran sertifikat tanah wakaf.

Masih ada anggapan dari masyarakat, baik nazhir maupun wakif sendiri, bahwa meskipun tanpa sertifikat, kedudukan tanah wakaf cukup kuat atau kepastian hukumnya terjamin. Padahal tidak demikian, tanah wakaf yang tidak memiliki sertifikat masih belum memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukumnya.

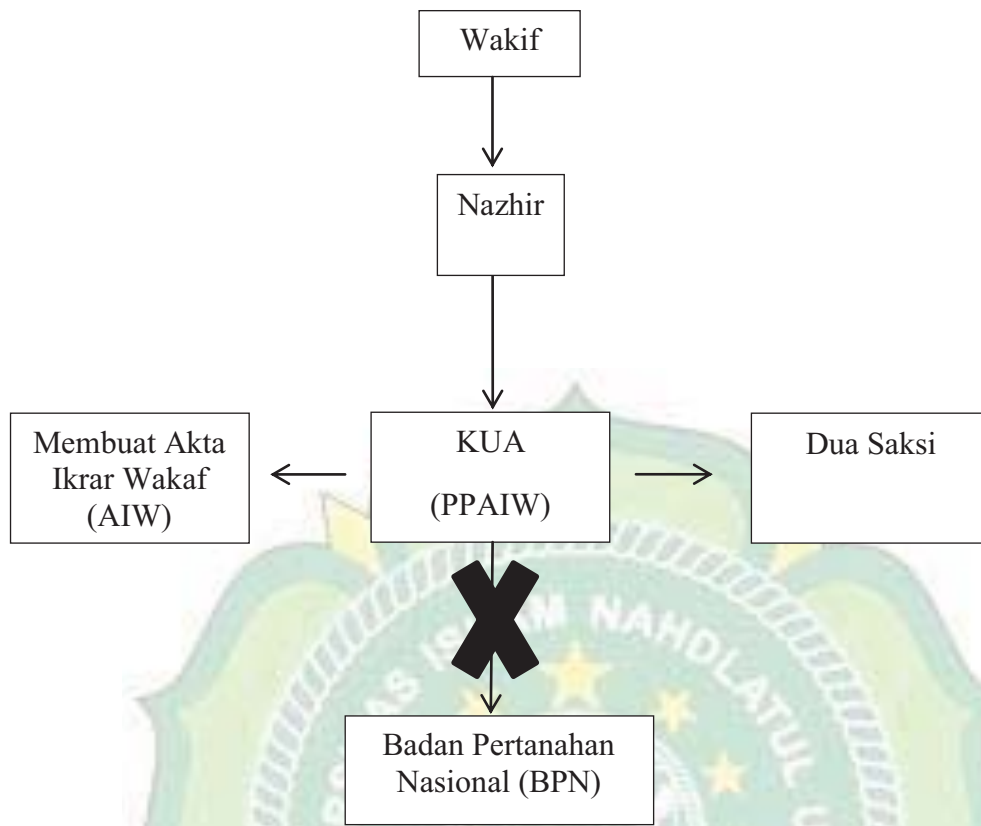
C. Praktik Pendaftaran Tanah Wakaf di Yayasan Pondok Pesantren Asrama Tahfidzul Qur'an Al-Aziz (Al-Atqa) Surodadi Jepara

Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf menegaskan bahwa perbuatan hukum wakaf wajib dicatat, dituangkan dalam akta ikrar wakaf (AIW), didaftarkan, dan diumumkan dalam media yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebagaimana ditegaskan pada pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf bahwa tanah wakaf wajib didaftarkan kepada pihak yang berwenang. Dalam praktiknya, wakaf dibedakan menjadi dua: (a) wakaf yang pengelolaan dan pemanfaatannya terbatas untuk kaum kerabat (wakaf ahly), (b) wakaf yang pengelolaan dan pemanfaatannya untuk kepentingan umum sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf (wakaf Khairi). Dalam undang-undang, baik wakaf ahli maupun wakaf

khairi semua dipandang sama, oleh karena itu ikrar wakaf keduanya wajib dicatat, dituangkan dalam akta ikrar wakaf (AIW), didaftarkan, dan diumumkan dalam media yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam praktik wakaf, sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Khanif menunjukkan bahwa wakaf di Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara ialah wakaf khairi yang fungsi dan manfaatnya diperuntukkan dibidang Pendidikan.

Praktik perwakafan tanah wakaf oleh di Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara ditemukan fakta bahwa belum memiliki sertifikat tanah wakaf. Hal ini disebabkan karena praktik pendaftaran tanah wakaf belum sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah wakaf yang diperintahkan oleh Undang-Undang. Tindakan tersebut jelas bertolak belakang dengan perintah Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Paling tidak, alasan perintah Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf pada dasarnya berperan sebagai panduan dalam praktik perwakafan yang belum sepenuhnya berjalan dengan tertib di masyarakat. Salah satu buktinya diantara harta benda wakaf tidak terpelihara, terlantar, bahkan beralih fungsinya dengan cara melawan hukum. Hal ini terjadi diantaranya adalah praktik pendaftaran tanah wakaf yang belum sesuai dengan Undang-Undang.

Penjelasan tentang alasan diatas telah diuraikan dalam pembahasan sebelumnya. Selain itu juga bisa ditarik sebuah mekanisme pendaftaran tanah wakaf di Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara. Mekanisme pendaftaran tanah wakaf di Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara apabila digambarkan sebagai berikut:



Bagan 3.1
Mekanisme Pendaftaran Tanah wakaf Oleh Al-Atqa

Mekanisme pendaftaran tanah wakaf oleh Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara yang dijelaskan pada gambar diatas dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Wakif
 - a. Wakif menunjuk nazhir.
 - b. Membawa surat-surat atau bukti kepemilikan atas tanah.
 - c. Bukti diserahkan kepada nazhir.
2. Nazhir
 - a. Nazhir menerima maksud wakif dalam mewakafkan tanah.
 - b. Nazhir mendaftarkan tanah wakaf ke PPAIW.

c. Tidak disertifikatkan ke BPN.

Mekanisme pendaftaran tanah wakaf berhenti pada nazhir yakni Pondok Pesantren Al-Atqa Surodadi Jepara. Fakta tersebut diungkapkan oleh Bapak Sayuti dalam mendaftarkan tanah wakafnya untuk dikelola oleh Bapak Khanif sebagai nazhir. Pernyataan tersebut dibenarkan oleh Bapak Khanif sebagai nazhir. Praktik perwakafan inilah yang menjadi penyebab terjadinya praktik-praktik pewakafan yang dilarang oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Konsekuensi lain dari pendaftaran tanah wakaf yang tidak sesuai dengan prosedur undang-undang membuat hilangnya eksistensi fungsi dan manfaat tanah wakaf.

