

## Proses *Ruislag* Tanah Wakaf Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kampung Seni Borobudur

Daffa Cahya Pratama<sup>a, 1\*</sup>, Baidhowi<sup>a, 2</sup>

<sup>a</sup> Universitas Negeri Semarang, Indonesia

<sup>1</sup> daffacahyap27@students.unnes.ac.id\*

\*korespondensi penulis

---

### Informasi artikel

*Received: 10 Mei 2025;*

*Revised: 22 Mei 2025;*

*Accepted: 11 Juni 2025.*

Kata-kata kunci:

Pengadaan Tanah;

*Ruislag*;

Tanah Wakaf;

Kampung Seni

Borobudur.

---

### : ABSTRAK

Pengadaan tanah untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur yang berada di Desa Kujon, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang teridentifikasi memerlukan lahan dengan status tanah wakaf. Penggantian tanah wakaf harus didasarkan pada prinsip setara atau lebih baik sehingga menciptakan problematika pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris untuk mengetahui secara konkrit pelaksanaan pengadaan tanah Kampung Borobudur. Pendekatan yang digunakan meliputi teori dan kasus. Adapun data primer diperoleh melalui wawancara dengan PT. TWC, Kementerian Agama Kabupaten Magelang, dan Nazhir. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Penelitian menunjukkan proses *ruislag* tanah wakaf di Desa Kujon meliputi konsultasi publik dan identifikasi lahan terdampak. Lahan pengganti seluas 1.930 m<sup>2</sup> di Desa Wringinputih, Borobudur, Magelang berkualitas lebih baik. Nazhir melaksanakan pencarian untuk menghindari konflik dan memaksimalkan manfaat. Kendala utama adalah tingginya nilai ekonomis tanah dan kompleksitas administratif. Teori utilitarianisme menyeimbangkan pembangunan-perlindungan wakaf. Sedangkan, Rawls memerlukan evaluasi distribusi manfaat untuk masyarakat tidak beruntung.

---

### Keywords:

*Land Acquisition;*

*Ruislag*;

*Waqf Land;*

*Borobudur Art Village.*

---

### ABSTRACT

***The Process of Waqf Land Transfer In Land Acquisition for The Borobudur Art Village.*** *The acquisition of land for the construction of Kampung Seni Borobudur, located in Kujon Village, Borobudur District, Magelang Regency, has been identified as requiring land with waqf status. The replacement of waqf land must be based on the principle of equal or better value, thereby creating problems in land acquisition for public interests. The method used in this study is juridical-empirical to determine the concrete implementation of land acquisition for Kampung Borobudur. The approach used includes theory and case studies. Primary data was obtained through interviews with PT. TWC, the Ministry of Religion of Magelang Regency, and the Nazhir. Secondary data was obtained through literature review. The research shows that the process of replacing waqf land in Kujon Village includes public consultation and identification of affected land. The replacement land, spanning 1,930 m<sup>2</sup> in Wringinputih Village, Borobudur, Magelang, is of better quality. The Nazhir conducted searches to avoid conflicts and maximize benefits. The main challenges are the high economic value of the land and administrative complexity. Utilitarianism theory balances development and the protection of endowments. Meanwhile, Rawls requires an evaluation of the distribution of benefits for disadvantaged communities.*

---

Copyright © 2025 (Daffa Cahya Pratama & Baidhowi). All Right Reserved

How to Cite : Pratama, D. C., & Baidhowi, B. (2025). Proses *Ruislag* Tanah Wakaf Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kampung Seni Borobudur. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(2), 449–462. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i2.3304>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/). Allows readers to read, download, copy, distribute, print, search, or link to the full texts of its articles and allow readers to use them for any other lawful purpose. The journal hold the copyright.

## Pendahuluan

Sebagai pelayan publik, negara wajib memfasilitasi kebutuhan kolektif masyarakat melalui pembangunan berkelanjutan yang berorientasi pada kesejahteraan. Proses pembangunan harus menghormati hak properti pribadi, dimana pengambilalihan hanya diperbolehkan untuk kepentingan umum dengan kompensasi pantas sebagaimana pandangan Djodiguno (2008: 25). Kesejahteraan rakyat melalui pembangunan hanya tercapai bila negara fokus pada peran fundamentalnya (infrastruktur publik) tanpa intervensi berlebihan dalam aktivitas ekonomi produktif yang menjadi ranah swasta (Gunanegara, 2008).

Sitorus dan Nomadyawati menjelaskan bahwa kewenangan negara di bidang pertanahan berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan delegasi tugas dari bangsa untuk mengatur dan mengelola penguasaan tanah sebagai aset nasional kolektif. Secara yuridis, hak menguasai negara ini bersumber dari pelimpahan kewenangan publik yang dimiliki oleh bangsa, sehingga sifatnya murni publik. Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, esensi dari hak menguasai negara ini adalah sebagai instrumen untuk mewujudkan tujuan kemaslahatan publik, yaitu tercapainya kesejahteraan maksimal bagi rakyat yang mencakup aspek kebahagiaan, kemakmuran, dan kebebasan dalam konteks negara hukum Indonesia yang berdaulat, adil, dan sejahtera (Santoso, 2012 Djatmiko, et al., 2023).

Konstitusi Indonesia melalui Pasal 33 ayat (2) dan (3) UUD 1945 menegaskan prinsip penguasaan negara atas sumber daya strategis. Ayat (2) menetapkan kewenangan negara dalam penguasaan cabang-cabang produksi vital yang mempengaruhi hajat hidup masyarakat, sementara ayat (3) secara khusus mengatur dominium negara atas tanah, perairan, dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dengan ketentuan bahwa pemanfaatannya harus diorientasikan untuk optimalisasi kesejahteraan rakyat sebagai tujuan akhir (Zakie, 2013). Makna kemakmuran rakyat dalam hukum mencakup jaminan hak sosio-ekonomi warga dan partisipasi masyarakat dalam pemanfaatan tanah, dimana Hak Menguasai Negara harus menjamin akses dan manfaat ekonomi bagi pemilik sah (Zakie, 2013).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan instrumen hukum yang mengatur mekanisme pengadaan tanah dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip konstitusional dan nilai-nilai luhur kebangsaan. Regulasi ini menekankan pentingnya penerapan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum, transparansi, musyawarah, partisipasi publik, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sosial dalam setiap proses pengadaan tanah. Secara filosofis, undang-undang ini bertujuan untuk memfasilitasi pembangunan infrastruktur publik sekaligus menjamin perlindungan hak-hak masyarakat terdampak melalui pemberian kompensasi yang komprehensif, mencakup ganti rugi fisik maupun non-fisik atas tanah, bangunan, tanaman, dan objek terkait lainnya. Proses ini dirancang untuk menciptakan sinergi antara pembangunan ekonomi daerah dan peningkatan kualitas hidup masyarakat (Taupiqqurrahman & Dalimunte, 2023; Gultom, 2024).

Salah satu proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tercermin di dalam pembangunan Kampung Seni Borobudur. Progres pembangunan Kampung Seni Kujon sebagai destinasi pendukung di kawasan wisata Candi Borobudur, Kabupaten Magelang dimulai November 2023. Kawasan seluas 10,74 hektare yang berjarak 1,5 km dari situs warisan dunia UNESCO ini akan dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang pariwisata terpadu meliputi amphitheater, museum seni, pusat penjualan cenderamata, area kuliner, fasilitas parkir, serta sistem transportasi shuttle. Keberadaan kampung seni ini diproyeksikan mampu berfungsi sebagai daya tarik wisata komplementer yang akan memperkuat nilai strategis kawasan Borobudur sebagai destinasi wisata budaya terkemuka (Jateng, 2023).

Program pembangunan Kampung Seni Borobudur memerlukan pengadaan lahan seluas 66.152 m<sup>2</sup> (enam puluh enam ribu seratus lima puluh dua ribu meter persegi) yang berlokasi di wilayah administratif Desa Borobudur sebagaimana tercantum di dalam Keputusan Gubernur Jawa Tengah

---

Nomor 590/51 Tahun 2023 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Penataan Kampung Seni Borobudur di Dusun Kujon Desa Borobudur, sebagai bagian integral dari pengembangan infrastruktur pariwisata berkelanjutan. Dari total 50 bidang tanah yang dibutuhkan seluas 6,2 hektar, terdapat dua bidang tanah berstatus wakaf dengan luas agregat 0,28 hektar (Susanto, 2024).

Sehubungan dengan penyelesaian pembayaran ganti rugi tanah untuk Kampung Seni Borobudur, khususnya terhadap dua bidang tanah wakaf telah diatur di dalam Pasal 123 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 sebagaimana merubah bunyi Pasal 46 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan menentukan besaran kompensasi finansial untuk objek pengadaan tanah yang berstatus sebagai aset wakaf didasarkan pada hasil valuasi profesional yang dilakukan oleh pihak penilai independen. Nilai ganti rugi tersebut harus mencerminkan nilai wajar (*fair market value*) dari harta benda wakaf yang terkena dampak pengadaan tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya di dalam Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 mengatur perubahan status harta benda wakaf melalui mekanisme pertukaran pada dasarnya dilarang secara hukum kecuali memperoleh persetujuan tertulis dari Menteri setelah melalui proses evaluasi oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI), dimana izin tersebut hanya dapat dikeluarkan dengan mempertimbangkan tiga kondisi khusus, meliputi: (1) perubahan tersebut ditujukan untuk kepentingan umum yang sejalan dengan rencana tata ruang wilayah dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah; (2) harta wakaf tersebut tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan tujuan ikrar wakaf semula; atau (3) situasi dimana pertukaran diperlukan untuk memenuhi kebutuhan keagamaan yang bersifat mendesak dan langsung. Dalam proses penukaran harta wakaf, terdapat dua kriteria utama yang harus dipenuhi: (1) nilai properti pengganti harus setara atau lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) aset wakaf yang akan ditukar; dan (2) lokasi properti pengganti harus berada di kawasan strategis dengan potensi pengembangan yang baik.

Secara prosedural, tahapan pelaksanaannya meliputi: verifikasi kelengkapan dokumen, pemeriksaan administratif permohonan, serta penilaian substantif melalui metode triangulasi data yang mencakup wawancara mendalam dengan nazhir dan masyarakat terkait, observasi lapangan, serta kajian komprehensif terhadap latar belakang permohonan, asal usul inisiatif penukaran, relasi dengan pemilik aset pengganti, dan kelayakan rencana pengelolaan oleh nazhir (Mahasna & Almuin, 2020: 92).

Teori Keadilan John Rawls digunakan sebagai pisau analisis dalam mengkaji keadilan distributif dalam proses ruislag tanah wakaf untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur. Konsep *original position*, *veil of ignorance*, prinsip kebebasan setara, dan prinsip perbedaan Rawls memungkinkan analisis mendalam terhadap keadilan prosedural dan substantif dalam implementasi *ruislag*, termasuk evaluasi apakah mekanisme pengambilan keputusan telah mencerminkan prosedur adil (*just procedures*) yang menghasilkan *outcome* berkeadilan bagi semua stakeholder (Gie, 1982: 38). Melalui kerangka *primary goods*, penelitian ini dapat mengevaluasi kecukupan kompensasi dan perlindungan hak-hak dasar masyarakat, sekaligus menganalisis faktor-faktor penghambat ruislag sebagai manifestasi ketidakadilan dalam distribusi beban, risiko, dan manfaat kebijakan pembangunan pariwisata untuk merumuskan rekomendasi perbaikan yang lebih berkeadilan dan berkelanjutan.

Selanjutnya, Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham dan John Stuart Mill untuk mengkaji proses ruislag tanah wakaf dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur dengan mengintegrasikan prinsip memaksimalkan kebahagiaan kolektif dan pertimbangan kualitas kebahagiaan. Doktrin Bentham tentang peran hukum yang harus memaksimalkan kebahagiaan kolektif, menjamin kebebasan individu dan melindungi hak kepemilikan menjadi kerangka dasar untuk mengevaluasi utilitas ruislag, sementara penyempurnaan Mill melalui konsep "*the greatest good for the greatest number*" dan hierarki nilai (*higher/lower pleasures*) memungkinkan analisis yang lebih mendalam terhadap kualitas manfaat yang dihasilkan bagi berbagai stakeholder. Konsep tahu diri

---

Bentham yang menekankan pengendalian egoisme individu diintegrasikan dengan perspektif Mill tentang pentingnya rasa keadilan atas egoisme untuk menganalisis dampak sosial *ruislag*, khususnya dalam mengkaji keseimbangan antara kepentingan individu (nazhir dan masyarakat wakaf) dengan kepentingan umum (pembangunan pariwisata), sementara faktor-faktor penghambat dapat dianalisis sebagai manifestasi ketidakseimbangan dalam distribusi utilitas yang tidak hanya mempertimbangkan kuantitas kebahagiaan tetapi juga kualitas dan perlindungan hak-hak minoritas sebagaimana ditekankan Mill dalam utilitarianisme sosialnya (Tanya dkk., 2010: 90-94).

Dengan demikian, diperlukannya analisis mengenai implementasi *ruislag* tanah wakaf untuk kepentingan umum berupa pembangunan Kampung Seni Borobudur di Desa Kujon, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang untuk mengetahui pelaksanaannya dan dampak sosial proses *ruislag* yang ditimbulkan kepada nazhir atau Pimpinan Daerah Muhammadiyah (PDM) Kabupaten Magelang sebagai pengelola tanah wakaf serta mengetahui faktor yang menghambat proses *ruislag* untuk kepentingan umum.

### Metode

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif-empiris (*applied law research*), yang menggabungkan pendekatan doktrinal terhadap peraturan perundang-undangan dengan kajian empiris mengenai dampak sosial dari penerapannya. Metode ini memungkinkan analisis hukum secara komprehensif, baik secara normatif (*in abstracto*) maupun konkret (*in concreto*), melalui studi dokumen hukum, peraturan, dan literatur, serta didukung oleh data primer hasil wawancara lapangan. Pendekatan yang digunakan meliputi analisis peraturan perundang-undangan, studi kasus pengadaan tanah wakaf untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur melalui mekanisme *ruislag*, dan kajian teori hukum. Peraturan yang dianalisis mencakup Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018. Adapun teori yang digunakan untuk menganalisis temuan adalah teori keadilan John Rawls dan teori utilitarianisme. Data dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan holistik, mengintegrasikan data sekunder dan primer, serta menggunakan kerangka teori yang relevan untuk menafsirkan dan menyusun narasi analitis yang mendalam, sehingga diperoleh pemahaman yang utuh mengenai penerapan *ruislag* tanah wakaf dalam konteks pembangunan dan keadilan sosial.

### Hasil dan pembahasan

Dalam terminologi hukum Islam, konsep *ruislag* tanah wakaf dikenal sebagai *istibdal*, yang secara esensial merupakan mekanisme penggantian aset wakaf dengan alternatif lain setelah terjadi perubahan peruntukan. Berbagai pakar fikih memberikan definisi operasional yang beragam mengenai *istibdal* ini. Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi mendefinisikannya sebagai transaksi pertukaran aset wakaf yang telah dijual untuk kepentingan wakaf itu sendiri. Sementara itu, Imam Syarqawi memaknai *istibdal* sebagai proses substitusi aset wakaf yang mengalami kerusakan dengan aset baru yang memiliki nilai lebih baik. Ibnu 'Abidin memberikan perspektif lebih luas dengan menyatakan *istibdal* sebagai transformasi suatu aset wakaf menjadi bentuk lain. Meskipun terdapat perbedaan penekanan, para ulama sepakat bahwa praktik *istibdal* diperbolehkan dengan syarat ketat, yaitu harus memenuhi berbagai ketentuan yang telah ditetapkan dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat (Qolbunnuzuli & Syilbly, 2023: 160).

Pengaturan hukum *ruislag* tanah wakaf beserta pengaturan mengenai Nazhir dan harta benda wakaf telah memperoleh payung hukum yang komprehensif melalui hierarki peraturan perundang-undangan. Landasan peraturan tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang kemudian diperkuat oleh ketentuan dalam Kompilasi Hukum Islam (Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991) serta Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (UU Wakaf) (Suharman & Hasibuan, 2016: 80). Sebagaimana ketentuan di dalam Pasal 40 UU Wakaf melarang penggunaan harta

---

wakaf sebagai jaminan, penyitaan, hibah, penjualan, pewarisan, atau pengalihan hak dalam bentuk apapun. Namun demikian, Pasal 41 memberikan pengecualian yang bersifat sangat terbatas, dimana *ruislag* diperbolehkan hanya jika ditujukan untuk kepentingan umum sesuai Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan memenuhi dua syarat kumulatif berupa tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan memperoleh persetujuan tertulis dari Menteri setelah melalui pertimbangan Badan Wakaf Indonesia (BWI).

Pembahasan mengenai *ruislag* tanah wakaf secara inheren terkait dengan peran strategis Nazhir sebagai pengelola harta wakaf. Sebagai seseorang yang diberi mandat untuk melakukan pengurusan dan pemeliharaan aset wakaf, Nazhir menempati posisi sentral dalam sistem perwakafan, dimana efektivitas pelaksanaan wakaf sangat bergantung pada kapasitas dan kinerjanya. Namun demikian, kewenangan Nazhir tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh seperangkat hak dan kewajiban normatif yang mengatur tindakan pengelolaannya, sehingga menciptakan mekanisme *checks and balances* dalam pengelolaan harta wakaf (Suharman & Hasibuan, 2016: 81).

PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (PT. TWC) selaku pihak yang membutuhkan tanah untuk pengembangan proyek pembangunan telah menentukan area untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur. Keputusan untuk memilih lahan di Dusun Kujon, Desa Borobudur, sebagai lokasi strategis pembangunan Kampung Seni Borobudur didasarkan pada serangkaian pertimbangan yang telah dikaji secara mendalam dan komprehensif. Pertimbangan utama yang menjadi dasar pemilihan lokasi ini mencakup aspek strategis dari segi geografis, ekonomi, dan sosial yang dapat mendukung keberhasilan proyek pembangunan secara berkelanjutan.

Kebutuhan PT TWC terhadap tanah wakaf di Desa Kujon untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur didasarkan pada dua pertimbangan utama. Pertama, ketentuan Perpres Nomor 58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur yang membatasi Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Zona 2 maksimal 4%, dimana kondisi eksisting telah melebihi batas tersebut sehingga memerlukan relokasi area kios dan parkir ke Zona 3 (Kampung Seni Borobudur). Kedua, adanya mandat presiden dalam Rapat Terbatas yang menginstruksikan percepatan penataan kawasan tersebut. Dalam proses pengadaan tanah yang melibatkan Pemprov Jawa Tengah dan PT TWC, dari total 50 bidang tanah yang diidentifikasi, terdapat 2 bidang tanah wakaf yang secara lokasi masuk dalam wilayah tanggung jawab PT TWC berdasarkan pembagian tugas dalam dokumen kesepakatan antar pihak.

Salah satu faktor determinan dalam pemilihan lokasi tersebut adalah aspek kedekatan geografis dengan Candi Borobudur sebagai objek wisata utama dan ikon pariwisata yang memiliki daya tarik tinggi bagi wisatawan domestik maupun mancanegara. Kedekatannya dengan Candi Borobudur memberikan keunggulan yang signifikan karena memungkinkan terciptanya sinergi antara destinasi wisata yang sudah mapan dengan pengembangan kawasan seni dan budaya yang baru. Pertimbangan aksesibilitas menjadi faktor penting lainnya yang mendukung keputusan pemilihan lokasi di Dusun Kujon, Desa Borobudur. Kondisi aksesibilitas yang baik mencakup kemudahan pencapaian lokasi melalui jaringan transportasi yang memadai, baik melalui jalur darat maupun konektivitas dengan infrastruktur transportasi publik yang ada. Aksesibilitas yang optimal ini tidak hanya memudahkan mobilitas pengunjung, tetapi juga mendukung kelancaran proses pembangunan dan operasional Kampung Seni Borobudur di masa mendatang, serta memfasilitasi distribusi logistik dan kebutuhan operasional lainnya.

Lahan yang dipilih untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur memiliki luasan sekitar 10 hektare untuk dapat mengakomodasi berbagai fasilitas dan aktivitas yang direncanakan dalam konsep kampung seni. Luasan tersebut dianggap memadai untuk pengembangan infrastruktur pendukung, area pameran, workshop, fasilitas publik, dan ruang-ruang kreatif lainnya yang dibutuhkan dalam operasional kampung seni. Kompleksitas kepemilikan lahan di lokasi terpilih menunjukkan karakteristik yang beragam, dimana lahan seluas 10 hektare tersebut terdiri dari berbagai status

---

kepemilikan yang berbeda. Salah satunya adalah tanah wakaf, dimana di dalam Pasal 41 UU Wakaf memberikan pengecualian terhadap tanah wakaf yang menjadi dasar hukum memungkinkan dilakukannya pertukaran tanah wakaf dengan aset lain berdasarkan kepentingan umum. Dalam rangka pembangunan Kampung Seni Borobudur tersebut, pemerintah menghadapi tantangan pengadaan tanah yang melibatkan aset wakaf, dimana terdapat dua bidang tanah yang memiliki status sebagai tanah wakaf di lokasi pembangunan. Kedua bidang tanah wakaf tersebut berada di bawah pengelolaan Pimpinan Daerah Muhammadiyah Kabupaten Magelang sebagai nazhir atau pengelola wakaf, yang status kepemilikan dan pengelolaannya menjadi faktor penting dalam proses negosiasi dan penetapan mekanisme tukar guling sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah wakaf yang dimaksud memiliki karakteristik geografis yang khas, yaitu terletak di tengah-tengah area perkebunan atau tegalan Desa Kujon. Meskipun memiliki potensi dan nilai strategis dalam konteks pengembangan wilayah, pemanfaatan tanah wakaf saat ini masih bersifat terbatas dan belum mencapai potensi maksimal yang seharusnya dapat dicapai. Kondisi *existing* menunjukkan bahwa tanah tersebut ditanami dengan berbagai jenis tanaman seperti kayu mahoni, pohon salak, dan pohon pisang, serta tanaman lainnya, namun pola penanaman yang ada belum terintegrasi dalam sistem pertanian yang terstruktur dan produktif secara optimal.

Khususnya ketiadaan sumber daya air yang memadai sebagai faktor pembatas utama dalam pengembangan aktivitas pertanian. Kondisi ini menyebabkan lahan hanya mengandalkan air tadah hujan sebagai sumber irigasi, yang berdampak pada kurang optimalnya perawatan dan produktivitas lahan pertanian. Akibat keterbatasan infrastruktur tersebut, fungsi pertanian pada tanah wakaf menjadi tidak terawat dengan baik dan tidak dapat memberikan hasil yang maksimal. Selain pemanfaatan untuk aktivitas pertanian yang terbatas, tanah wakaf tersebut juga digunakan sebagai tempat budidaya jamur, namun aktivitas budidaya jamur ini juga belum dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pemanfaatan optimal tanah wakaf.

Sebagaimana bunyi Pasal 41 ayat (2) "*Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.*" Perolehan izin untuk melaksanakan *ruislag* selanjutnya diatur di dalam Keputusan Menteri Agama Nomor 1009 Tahun 2023 tentang Pedoman Perubahan Status Harta Benda Wakaf untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur harus memperoleh izin melalui permohonan nazhir dalam hal ini utusan PDM Muhammadiyah Kabupaten Magelang kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Provinsi Jawa Tengah Melalui Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Magelang dengan alasan kepentingan umum ataupun Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan luas tanah wakaf kurang dari 5.000 m<sup>2</sup>.

Persyaratan administratif yang diperlukan untuk mengubah status harta benda wakaf meliputi: (1) fotokopi Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) yang telah dilegalisir oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) setempat dan/atau Sertipikat Wakaf; (2) fotokopi surat pengesahan Nazhir dan keputusan perpanjangan atau pergantian Nazhir dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) jika terdapat pergantian Nazhir; (3) surat perjanjian tukar menukar Harta Benda Wakaf antara Nazhir dan Pihak Penukar; (4) fotokopi identitas Nazhir dan Pihak Penukar; (5) surat dukungan/ Pernyataan persetujuan Mauquf Alaih/Wakif; (6) rencana kerja Nazhir setelah perubahan status/penukaran; (7) surat pernyataan penukar bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan, dan tidak dijaminkan; (8) surat pernyataan bahwa Harta Benda Wakaf lama tidak akan digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan syariat Islam; (9) fotokopi Sertipikat harta benda penukar atau bukti kepemilikan lain yang sah atas nama penukar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (10) fotokopi akta pendirian dan surat izin organisasi/badan hukum bagi Pihak Penukar organisasi/badan hukum; (11) rencana tata ruang wilayah, rencana detail tata ruang, penetapan lokasi, atau rekomendasi tata ruang; (12) fotokopi Peraturan Presiden tentang Proyek Strategis Nasional Untuk Tukar Menukar Dengan Alasan Proyek Strategis Nasional; dan (13) hasil penilaian oleh Penilai

---

Pertanahan (Penilai) atau Penilai Publik atas Harta Benda Wakaf dan harta benda penukar tahun berjalan.

Dalam pelaksanaan pengadaan untuk kepentingan umum, merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, tahapan awal dalam proses pembangunan Kampung Seni Borobudur dimulai dengan pelaksanaan konsultasi publik yang diwujudkan dalam bentuk kegiatan sosialisasi kepada masyarakat sebagaimana bunyi Pasal 29 yang berisi sosialisasi yang secara khusus diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkaitan dengan aspek pertanahan dan pengadaan lahan yang diperlukan untuk proyek pembangunan sebagai perluasan pembangunan penataan Kampung Seni Borobudur. Tahapan selanjutnya setelah pelaksanaan sosialisasi adalah proses identifikasi yang bertujuan untuk melakukan inventarisasi dan pendataan secara sistematis terhadap seluruh lahan yang berada di lokasi pembangunan Kampung Seni Borobudur. Proses identifikasi ini mencakup penelusuran mengenai kepemilikan tanah yang meliputi penentuan siapa pemilik dari masing-masing bidang tanah serta penggunaan aktual dari lahan-lahan tersebut pada saat dilakukan pendataan.

Ruang lingkup identifikasi meliputi berbagai aspek kepemilikan hak atas lahan yang mencakup kategorisasi berdasarkan jenis hak dan status kepemilikan masing-masing bidang tanah. Dalam pembangunan Kampung Seni Borobudur, salah satu kategori kepemilikan yang teridentifikasi adalah tanah wakaf yang berada di Dusun Borobudur Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang dengan luas tanah 1.934 m<sup>2</sup> (STW No. 00654 tgl 20/08/1974) Sawah memiliki karakteristik juridis khusus dan memerlukan penanganan yang berbeda dari jenis kepemilikan tanah lainnya. Identifikasi terhadap tanah wakaf ini menjadi penting karena tanah wakaf memiliki ketentuan hukum yang spesifik dalam hal pemanfaatan, pengelolaan, dan kemungkinan peralihan fungsinya untuk kepentingan tertentu.

Setelah proses identifikasi selesai dilaksanakan, hasil identifikasi tersebut diumumkan kepada masyarakat sebagai bentuk transparansi dan untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memberikan masukan, koreksi, atau keberatan terhadap data yang telah dikumpulkan. Pengumuman hasil identifikasi ini juga berfungsi sebagai mekanisme verifikasi publik untuk memastikan keakuratan data yang telah diperoleh selama proses identifikasi. Masyarakat diberikan waktu selama 14 hari kerja untuk mempelajari hasil identifikasi dan menyampaikan tanggapan atau perbaikan data apabila terdapat ketidaksesuaian dengan kondisi faktual di lapangan.

Dalam penanganan tanah wakaf, Kementerian Agama sebagai instansi yang memiliki kewenangan dalam urusan wakaf memberikan penjelasan mengenai karakteristik juridis tanah wakaf yang memiliki ketentuan khusus dalam pemanfaatannya. Penjelasan dari Kementerian Agama Kabupaten Magelang menegaskan bahwa tanah wakaf memiliki sifat yang tidak dapat diperjualbelikan, tidak dapat dijadikan jaminan dalam transaksi keuangan, dan tidak dapat diwariskan kepada ahli waris sebagaimana layaknya harta pribadi. Ketentuan ini mencerminkan hakikat tanah wakaf sebagai aset yang telah dipisahkan dari kepemilikan pribadi dan didedikasikan untuk kepentingan umum atau keagamaan sesuai dengan kehendak wakif atau pemberi wakaf.

Untuk mengelola aspek administratif dan teknis terkait perubahan status tanah harta benda wakaf dalam proyek pembangunan Kampung Seni Borobudur, telah ditetapkan nazhir yang ditunjuk melalui Surat Keputusan PDM Kabupaten Magelang kepada Muhammad Antok Listianto. Penunjukan nazhir ini dilakukan melalui surat penunjukkan yang secara khusus memberikan mandat dan kewenangan untuk mengurus segala aspek yang berkaitan dengan pengelolaan tanah wakaf dalam pembangunan Kampung Seni Borobudur.

Dalam mekanisme pengelolaan tanah wakaf untuk kepentingan pembangunan Kampung Seni Borobudur, tanggung jawab untuk mencari tanah pengganti sebagai kompensasi atas tanah wakaf yang dialihfungsikan berada pada nazhir, bukan pada pihak yang memerlukan tanah untuk pembangunan. Ketentuan ini ditetapkan sebagai upaya untuk mengantisipasi potensi permasalahan di kemudian hari dan untuk memastikan bahwa tanah wakaf pengganti dapat dimanfaatkan sesuai dengan ikrar atau niat

awal pemberian wakaf. Penempatan tanggung jawab pada nazhir juga dimaksudkan untuk memastikan bahwa proses pencarian tanah pengganti dilakukan dengan mempertimbangkan aspek-aspek syariah dan ketentuan wakaf yang berlaku, serta untuk menjamin keberlangsungan fungsi wakaf meskipun terjadi perpindahan lokasi.

Mekanisme pencarian tanah pengganti ini juga memungkinkan tanah wakaf pengganti untuk tetap dapat dimanfaatkan kembali di Desa Kujon, sehingga manfaat wakaf tidak hilang dari masyarakat setempat yang telah menjadi penerima manfaat dari tanah wakaf sebelumnya. Adapun lahan pengganti berada di Desa Wringinputih, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang dengan luas Luas 1.930 m<sup>2</sup> (Letter C No. 939 Persil 134 Klas S.I). Hal ini sejalan dengan prinsip wakaf yang mengutamakan keberlangsungan manfaat bagi masyarakat setempat dan memastikan bahwa perpindahan lokasi tanah wakaf tidak mengurangi akses masyarakat lokal terhadap manfaat wakaf tersebut.

Setelah nazhir melakukan pencarian tanah pengganti, tahapan selanjutnya adalah melakukan komunikasi dan koordinasi dengan PT. TWC untuk membahas berbagai pilihan tanah pengganti yang telah diidentifikasi. Komunikasi ini bertujuan untuk memperoleh kesepakatan mengenai pilihan terbaik dari alternatif tanah pengganti yang tersedia, dengan mempertimbangkan berbagai aspek seperti lokasi, luas, kualitas tanah, dan potensi pemanfaatan untuk kepentingan wakaf. Proses komunikasi ini juga melibatkan evaluasi terhadap kesesuaian tanah pengganti dengan kebutuhan dan tujuan wakaf yang telah ditetapkan.

Dalam proses evaluasi dan seleksi tanah pengganti, terdapat kriteria penting yang harus dipenuhi yaitu bahwa tanah wakaf yang dialihfungsikan harus digantikan dengan tanah yang memiliki nilai setidaknya setara atau bahkan lebih baik dari tanah wakaf yang semula. Kriteria ini bertujuan untuk memastikan bahwa tidak terjadi penurunan nilai atau kualitas aset wakaf sebagai akibat dari proses peralihan fungsi. Penilaian terhadap kesetaraan atau peningkatan kualitas tanah pengganti dapat dilihat dari berbagai aspek, seperti nilai ekonomis, lokasi strategis, potensi produktivitas, dan kemudahan akses untuk pemanfaatan sesuai dengan tujuan wakaf.

Pelaksanaan penilaian terhadap nilai dan manfaat tanah wakaf yang akan digunakan untuk pembangunan Kampung Wisata Borobudur didasarkan pada ketentuan yang tertuang dalam Pasal 50 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Proses penilaian tanah wakaf dalam konteks pembangunan Kampung Wisata Borobudur dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto & rekan yang telah ditunjuk secara resmi oleh PT. TWC selaku pihak yang memerlukan tanah untuk kepentingan pembangunan.

Dalam proses pengumuman penetapan lokasi dan pengadaan tanah yang dilaksanakan di balai desa, terjadi permasalahan terkait dengan inventarisasi aset yang ada di lokasi tanah wakaf. Bekas bangunan yang dulunya digunakan untuk budidaya jamur tidak diperhitungkan oleh tim persiapan dalam proses penilaian awal. Ketidakterhitungan bekas bangunan ini berpotensi mengakibatkan penilaian yang tidak akurat dan tidak mencerminkan kondisi aktual dari aset yang ada di lokasi tanah wakaf.

Merespon ketidakperhitungan bekas bangunan dalam proses penilaian, nazhir selaku pengelola tanah wakaf melakukan sanggahan resmi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Sanggahan ini dilakukan sebagai upaya untuk memastikan bahwa seluruh aset yang ada di lokasi tanah wakaf diperhitungkan secara tepat dalam proses penilaian. Nazhir menyampaikan sanggahan tersebut dengan menyertakan bukti foto yang telah diambil sebagai dokumentasi keberadaan bekas bangunan di lokasi tanah wakaf. Bukti foto ini berfungsi sebagai *evidence* yang dapat memvalidasi keberadaan bekas bangunan dan mendukung argumentasi nazhir dalam proses sanggahan. Sebagai hasil dari sanggahan yang diajukan oleh nazhir dengan dukungan bukti foto yang kuat, Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang melakukan review dan penyesuaian terhadap penilaian tanah wakaf yang berakhir penambahan nilai tanah sebesar 40 juta rupiah.

---

Dari perspektif doktrin Bentham tentang peran hukum yang harus memaksimalkan kebahagiaan kolektif, proses *ruislag* yang diatur melalui Keputusan Menteri Agama Nomor 1009 Tahun 2023 dan PP Nomor 19 Tahun 2021 menunjukkan upaya sistematis untuk menciptakan kerangka legal yang mengakomodasi kepentingan berbagai pihak. Mekanisme administratif yang komprehensif, mulai dari persyaratan fotokopi Akta Ikrar Wakaf, surat perjanjian tukar menukar, hingga hasil penilaian oleh penilai publik, mencerminkan upaya untuk memastikan bahwa proses *ruislag* menghasilkan utilitas maksimal melalui prosedur yang transparan dan akuntabilitas.

Konsep *the greatest good for the greatest number* Mill dapat dievaluasi melalui tahapan konsultasi publik dan sosialisasi yang dilaksanakan BPN, dimana upaya melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan menunjukkan komitmen untuk memaksimalkan utilitas kolektif. Proses identifikasi sistematis terhadap kepemilikan tanah, termasuk tanah wakaf seluas 1.934 m<sup>2</sup> di Dusun Borobudur, serta pengumuman hasil identifikasi dengan memberikan waktu 14 hari kerja bagi masyarakat untuk memberikan masukan, mencerminkan implementasi prinsip utilitarianisme yang mengutamakan partisipasi publik dalam mencapai kebahagiaan terbesar bagi jumlah terbesar.

Hierarki nilai Mill tentang *higher dan lower pleasures* menjadi relevan dalam menganalisis kualitas manfaat yang dihasilkan dari *ruislag* tanah wakaf. Transformasi tanah wakaf yang semula berupa sawah menjadi bagian dari proyek pembangunan Kampung Seni Borobudur menunjukkan pergeseran dari utilitas ekonomi tradisional (pertanian) menuju utilitas yang lebih kompleks meliputi aspek budaya, pariwisata, dan pembangunan sosial. Tanah pengganti di Desa Wringinputih dengan luas 1.930 m<sup>2</sup> yang direncanakan untuk fungsi ganda sebagai lapangan olahraga dan tempat pelaksanaan sholat Idul Fitri dan Idul Adha, serta rencana pengembangan homestay, menunjukkan upaya untuk menciptakan *higher pleasures* yang tidak hanya memenuhi kebutuhan material tetapi juga spiritual dan sosial masyarakat.

Konsep tahu diri Bentham yang menekankan pengendalian egoisme individu dapat dianalisis melalui peran nazhir Muhammad Antok Listianto yang ditunjuk PDM Kabupaten Magelang. Tanggung jawab nazhir untuk mencari tanah pengganti tanpa mengandalkan pihak yang memerlukan tanah (PT. TWC) menunjukkan implementasi prinsip pengendalian egoisme dimana kepentingan institusi wakaf tidak semata-mata mengejar kompensasi maksimal tetapi mempertimbangkan keberlanjutan fungsi wakaf bagi masyarakat. Mekanisme ini sejalan dengan perspektif Mill tentang pentingnya rasa keadilan atas egoisme, dimana nazhir berperan sebagai guardian yang memastikan bahwa kepentingan komunitas wakaf tidak tersubordinasi oleh kepentingan pembangunan yang lebih luas.

Proses sanggahan nazhir terhadap penilaian awal yang tidak memperhitungkan bekas bangunan budidaya jamur, yang berujung pada penambahan nilai sebesar 40 juta rupiah, menunjukkan dinamika dalam mencapai keseimbangan utilitas yang adil. Dari perspektif Bentham, sanggahan ini merupakan manifestasi dari mekanisme koreksi yang memungkinkan optimalisasi utilitas melalui penyesuaian nilai kompensasi yang lebih akurat. Sementara dari perspektif Mill, proses ini menunjukkan pentingnya perlindungan hak minoritas (dalam hal ini kelompok wakaf) untuk memastikan bahwa kalkulasi utilitas tidak mengabaikan kepentingan kelompok yang lebih kecil dalam mencapai kebahagiaan terbesar bagi jumlah terbesar

Penilaian terhadap keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum menunjukkan kompleksitas dalam implementasi utilitarianisme praktis. Di satu sisi, pembangunan Kampung Seni Borobudur sebagai Proyek Strategis Nasional berpotensi menghasilkan utilitas agregat yang signifikan melalui pengembangan pariwisata, penciptaan lapangan kerja, dan peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat luas. Di sisi lain, karakteristik juridis tanah wakaf yang tidak dapat diperjualbelikan, dijaminkan, atau diwariskan mencerminkan nilai-nilai intrinsik yang mungkin tidak dapat diukur semata-mata melalui kalkulasi utilitas kuantitatif. Ketentuan bahwa tanah wakaf pengganti harus memiliki nilai setidaknya setara atau lebih baik dari tanah semula menunjukkan upaya untuk mempertahankan utilitas wakaf sambil mengakomodasi utilitas pembangunan yang lebih luas.

---

Darwis mengemukakan bahwa proses pengadaan tanah untuk kepentingan publik memiliki dampak signifikan terhadap dinamika sosial masyarakat. Implementasi proyek pembangunan tersebut cenderung mengakselerasi transformasi sosial di wilayah pedesaan, khususnya dalam hal adopsi teknologi transportasi dan komunikasi modern. Perubahan sosial baik yang terjadi secara organik maupun melalui intervensi terencana pada hakikatnya akan memengaruhi pola perilaku masyarakat. Meskipun demikian, esensi pembangunan itu sendiri sejatinya bertujuan untuk menciptakan kondisi kehidupan yang lebih baik dengan tetap mempertimbangkan norma-norma sosial yang berlaku, sehingga perubahan yang terjadi merupakan konsekuensi logis yang tidak terelakkan dalam proses pembangunan berkelanjutan (Tantja, 2021: 3).

Dalam kerangka implementasi tanggung jawab sosial perusahaan dan dedikasi terhadap nilai-nilai kemaslahatan umat, PT. TWC mengembangkan pendekatan dengan memastikan bahwa inisiasi Proyek Kampung Seni Borobudur tidak semata-mata berorientasi pada aspek keuntungan ekonomi, melainkan juga mampu menghasilkan dampak positif yang signifikan bagi masyarakat, terutama sebagai bentuk imbal balik atas pemanfaatan aset tanah wakaf dalam proyek tersebut. Pendekatan ini sejalan dengan amanat Peraturan Presiden Nomor 101 Tahun 2024 mengenai Tata Kelola Kompleks Candi Borobudur, dimana pemerintah pusat memberikan mandat kepada PT. TWC untuk berperan sebagai entitas pengelola destinasi tunggal dalam administrasi dan operasional Tata Kelola Kompleks Candi Borobudur yang mencakup seluruh area dari Zona 1 hingga Zona 5, termasuk di dalamnya kawasan Kampung Seni Borobudur beserta tanah wakaf yang terdapat di wilayah tersebut.

Konsep Tata Kelola Kompleks Candi Borobudur yang dimaksud merupakan manifestasi dari sistem pengelolaan terintegrasi yang dirancang untuk menjaga, mengembangkan, dan memanfaatkan Kompleks Candi Borobudur sebagai aset warisan dunia melalui implementasi kebijakan yang mengatur aspek perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan demi tercapainya kesejahteraan masyarakat yang optimal, dengan tetap memperhatikan dimensi perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan untuk kepentingan bidang kebudayaan, keagamaan, sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, teknologi, dan sektor pariwisata.

Operasionalisasi tata kelola Kompleks Candi Borobudur oleh PT. TWC dilaksanakan melalui implementasi berbagai strategi yang mencakup partisipasi aktif masyarakat lokal dalam proses pengelolaan, inisiatif pemberdayaan ekonomi komunitas setempat, penyediaan infrastruktur dan fasilitas pendukung dalam sistem pengelolaan, harmonisasi fungsi kawasan dengan kebutuhan berbagai stakeholder, serta pelaksanaan fungsi pemantauan dan evaluasi berkelanjutan untuk menjamin bahwa penataan Kampung Seni Borobudur oleh PT TWC diselenggarakan dengan orientasi mencapai keseimbangan optimal antara aspek pembangunan infrastruktur fisik dengan dimensi pembangunan sosial yang berbasis pada nilai-nilai dan prinsip-prinsip keberlanjutan. Implementasi strategi tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa eksistensi Kampung Seni Borobudur dapat berfungsi sebagai ruang yang produktif dalam aspek ekonomi, edukatif dalam dimensi pembelajaran, dan inklusif dalam hal aksesibilitas bagi seluruh lapisan masyarakat.

Nazhir yang telah ditetapkan oleh PDM Kabupaten Magelang berperan di dalam pengelolaan dan pengembangan aset wakaf. Dalam pelaksanaan tugasnya, nazhir berhasil memperoleh tanah pengganti yang memiliki kualitas lebih baik dibandingkan dengan tanah wakaf sebelumnya. Proses penggantian ini dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kualitas dan representativitas tanah, sehingga tanah pengganti yang diperoleh dapat memberikan manfaat yang lebih optimal bagi kepentingan umat. Tanah wakaf yang telah dikelola oleh nazhir saat ini telah menunjukkan fungsinya dalam memberikan manfaat bagi kemaslahatan umat.

Satu petak dari tanah pengganti yang diperoleh telah dialokasikan untuk fungsi ganda sebagai lapangan olahraga dan tempat pelaksanaan sholat Idul Fitri dan Idul Adha. Pemanfaatan dengan fungsi ganda ini menunjukkan efisiensi dalam penggunaan lahan wakaf, dimana satu area dapat melayani kebutuhan aktivitas fisik masyarakat sekaligus kebutuhan keagamaan. Tanah wakaf kedua

direncanakan akan dikembangkan sebagai fasilitas homestay yang berlokasi di wilayah Borobudur. Rencana pengembangan ini mempertimbangkan potensi ekonomi kawasan wisata Borobudur yang dapat memberikan dampak positif bagi keberlanjutan pengelolaan wakaf. Pembangunan homestay di lokasi strategis ini diharapkan dapat menghasilkan revenue yang dapat digunakan untuk pemeliharaan dan pengembangan lebih lanjut aset-aset wakaf yang berada di bawah pengelolaan nazhir.

Implementasi *ruislag* tanah wakaf untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur dalam konsep *original position*, *veil of ignorance*, prinsip kebebasan setara, dan prinsip perbedaan. Dari perspektif *original position* dan *veil of ignorance*, proses pengambilan keputusan *ruislag* perlu dikaji apakah telah dilakukan tanpa bias kepentingan tertentu, mengingat PT. TWC sebagai entitas pengelola yang ditunjuk melalui Peraturan Presiden Nomor 101 Tahun 2024 berada dalam posisi yang menguntungkan dengan mandat pengelolaan tunggal atas kompleks Candi Borobudur dari Zona 1 hingga Zona 5.

Dari segi prinsip perbedaan yang memungkinkan ketidaksetaraan sosial dan ekonomi hanya jika menguntungkan anggota masyarakat yang paling tidak beruntung, implementasi proyek Kampung Seni Borobudur menunjukkan upaya PT. TWC dalam mengembangkan pendekatan tanggung jawab sosial dengan memastikan proyek tidak semata berorientasi pada keuntungan ekonomi, melainkan menghasilkan dampak positif bagi masyarakat sebagai imbal balik pemanfaatan aset wakaf. Namun, efektivitas distribusi manfaat kepada kelompok masyarakat yang paling rentan masih perlu dikaji lebih mendalam, apakah telah secara efektif menjangkau masyarakat lokal yang paling tidak beruntung ataukah justru menciptakan ketimpangan baru dalam akses terhadap peluang ekonomi dari pengembangan pariwisata.

Evaluasi terhadap *primary goods* Rawls yang mencakup hak-hak dasar, kebebasan, peluang, pendapatan, kekayaan, dan basis sosial untuk harga diri menunjukkan bahwa kompensasi *ruislag* tampak memadai dalam aspek material, dimana nazhir telah memperoleh tanah pengganti dengan kualitas lebih baik, termasuk satu petak yang berfungsi ganda sebagai lapangan olahraga dan tempat pelaksanaan sholat Idul Fitri dan Idul Adha, serta rencana pengembangan *homestay* di wilayah Borobudur. Namun, kecukupan kompensasi ini perlu dievaluasi tidak hanya dari aspek material, tetapi juga perlindungan terhadap basis sosial untuk harga diri masyarakat Muslim setempat dan keberlanjutan fungsi wakaf sebagai instrumen kesejahteraan umat. Secara keseluruhan, implementasi *ruislag* tanah wakaf untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur menunjukkan kompleksitas dalam mencapai keadilan distributif yang ideal menurut kerangka Rawls.

Dalam proses penggantian tanah wakaf, salah satu dari kedua bidang tanah menghadapi kendala serius terkait tingginya nilai ekonomis tanah tersebut. Kendala ini mengharuskan nazhir untuk mencari tanah pengganti yang memiliki nilai setara atau bahkan lebih tinggi dari tanah wakaf yang akan digantikan. Solusi terhadap kendala nilai tanah ditemukan ketika berhasil diidentifikasi tanah pengganti yang dimiliki oleh anggota Muhammadiyah. Kesamaan afiliasi organisasi ini memfasilitasi tercapainya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam proses tukar menukar tanah wakaf.

Selain itu, proses tukar menukar tanah wakaf memerlukan kelengkapan berkas yang sangat komprehensif, mengingat hal ini merupakan pengalaman pertama dalam penanganan kasus pengadaan tanah yang berkaitan dengan tukar menukar aset wakaf di Kementerian Agama Kabupaten Magelang. Kompleksitas dokumentasi ini mencerminkan ketatnya regulasi yang mengatur pengelolaan aset wakaf, khususnya dalam hal perubahan status dan kepemilikan tanah wakaf. Dari perspektif nazhir sebagai pelaksana pengelolaan wakaf, jumlah dokumen yang dipersyaratkan dalam proses tukar menukar tanah wakaf dinilai sangat banyak dan memberatkan. Beban administratif ini menciptakan tantangan tersendiri bagi nazhir dalam upaya melengkapi seluruh persyaratan yang ditetapkan.

Banyaknya persyaratan dokumentasi menimbulkan kesulitan signifikan bagi nazhir dalam proses pemenuhan administrasi. Kesulitan ini tidak hanya berkaitan dengan aspek kuantitas dokumen, tetapi juga kompleksitas dalam pengumpulan dan penyiapan setiap dokumen yang diperlukan. Dalam implementasinya, persyaratan dokumentasi seringkali mengalami tumpang tindih antara satu dokumen

dengan dokumen lainnya. Salah satu bentuk konkret dari tumpang tindih persyaratan adalah permintaan surat ahli waris yang disertai dengan permintaan terpisah untuk surat kematian.

Proses perizinan untuk tukar menukar tanah wakaf memerlukan waktu yang lebih panjang dibandingkan dengan pengadaan tanah milik pribadi, dengan selisih waktu lebih dari satu bulan. Perbedaan durasi ini menunjukkan adanya prosedur verifikasi dan validasi tambahan yang harus dilakukan dalam pengelolaan aset wakaf. Setelah izin resmi diterbitkan, tahapan selanjutnya adalah penyerahan sertifikat melalui mekanisme yang telah ditetapkan. Penyerahan sertifikat tanah wakaf dilakukan melalui perantara notaris yang berfungsi sebagai fasilitator komunikasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Penggunaan jasa notaris ini bertujuan untuk mempermudah dan mengoptimalkan proses komunikasi administratif antara nazhir dengan instansi pertanahan.

Permasalahan mendasar dalam pengelolaan wakaf terletak pada praktik perbuatan wakaf yang hanya dilakukan secara lisan tanpa dokumentasi formal. Dalam kondisi ini, wakif menganggap bahwa akad wakaf atas tanah telah selesai dilaksanakan melalui pernyataan verbal, sehingga mereka tidak merasa perlu untuk membuat dokumentasi tertulis. Akibatnya, tidak terdapat dokumen resmi yang dapat dijadikan dasar hukum untuk membuktikan telah terjadinya perbuatan wakaf. Kondisi ini menciptakan tantangan administratif yang signifikan dalam pengelolaan aset wakaf, karena ketiadaan dokumen menyulitkan proses verifikasi dan legitimasi status wakaf suatu tanah. Untuk mengatasi permasalahan ketiadaan dokumentasi, dilakukan penerbitan akta ikrar wakaf pengganti melalui Kantor Urusan Agama (KUA).

Proses penerbitan akta pengganti ini memerlukan penelusuran historis untuk memastikan apakah tanah tersebut benar-benar telah diwakafkan sebelumnya. Verifikasi ini dilakukan dengan melibatkan tokoh agama setempat sebagai saksi yang dapat memberikan kesaksian mengenai perbuatan wakaf yang telah terjadi di masa lalu. Keterlibatan tokoh agama setempat menjadi krusial dalam proses validasi karena mereka umumnya memiliki pengetahuan dan ingatan mengenai praktik-praktik keagamaan yang terjadi di wilayah tersebut. Tantangan selanjutnya muncul dalam pencarian tanah pengganti yang memiliki nilai setara berdasarkan hasil appraisal. Penerapan prinsip kesetaraan nilai ini dalam praktik tidaklah mudah karena berbagai faktor yang mempengaruhi harga tanah. Tanah pengganti yang ditemukan seringkali mengalami ketidaksesuaian dalam aspek luas, dimana ada yang memiliki luas lebih kecil atau justru lebih besar dari tanah wakaf yang digantikan.

Ketidaksesuaian ini berdampak pada kecukupan uang ganti rugi (UGR) yang tersedia untuk proses penggantian tanah wakaf. Pertimbangan kompleks muncul ketika harus menentukan keputusan antara luas tanah dan nilai strategis lokasi. Sebagai ilustrasi, terdapat situasi dimana tanah wakaf terdahulu memiliki luas lahan lebih dari 1000 m<sup>2</sup> dan ketersediaan lahan pengganti kurang dari itu. Namun pertimbangan dapat digunakannya lahan tersebut berdasarkan pertimbangan lokasi lahan pengganti wakaf yang lebih strategis.

Kondisi ini memerlukan pertimbangan mendalam mengenai trade-off antara aspek kuantitas luas tanah dengan kualitas lokasi yang dapat memberikan manfaat lebih optimal bagi kepentingan wakaf. Kompleksitas pengelolaan semakin bertambah karena terdapat dua lokasi tanah wakaf yang terdampak dalam proses ini. Konsekuensinya, pencarian tanah pengganti juga harus dilakukan untuk dua lokasi yang berbeda yang tentunya memerlukan upaya dan sumber daya yang lebih besar. Keharusan mencari dua lokasi pengganti ini menambah tingkat kesulitan dalam proses negosiasi, koordinasi, dan pemenuhan persyaratan administratif yang diperlukan untuk setiap lokasi penggantian tanah wakaf.

## **Simpulan**

Ruislag tanah wakaf untuk pembangunan Kampung Seni Borobudur merupakan implementasi Pasal 41 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, yang melibatkan pertukaran tanah wakaf seluas 1.934 m<sup>2</sup> dengan tanah pengganti seluas 1.930 m<sup>2</sup> atas dasar izin dari Menteri Agama dan BWI, serta mengikuti prosedur administratif yang ditetapkan dalam Kepmenag Nomor 1009 Tahun 2023. Proses

---

ruislag dilakukan melalui tahapan sosialisasi, identifikasi aset, penilaian oleh KJPP, serta perizinan oleh Kementerian Agama, dengan nazhir bertanggung jawab mencari tanah pengganti yang setara atau lebih baik. Dari perspektif utilitarianisme, proses ini mencerminkan upaya mencapai manfaat terbesar bagi masyarakat melalui transparansi, akuntabilitas, dan optimalisasi fungsi sosial tanah wakaf. Kampung Seni Borobudur, yang dikembangkan oleh PT. TWC berdasarkan Perpres Nomor 101 Tahun 2024, menghasilkan manfaat ganda: tanah pengganti berfungsi sebagai lapangan olahraga, tempat ibadah, dan direncanakan sebagai homestay untuk mendukung keberlanjutan ekonomi wakaf. Namun demikian, proses ini juga menghadapi berbagai tantangan, seperti kesulitan memperoleh tanah pengganti yang setara, kompleksitas dokumentasi, panjangnya waktu perizinan, dan tantangan dalam pengelolaan dua lokasi wakaf. Dari sudut pandang keadilan distributif Rawls, meskipun kompensasi material terpenuhi, distribusi manfaat ekonomi yang adil kepada kelompok paling rentan masih memerlukan evaluasi lebih lanjut agar tidak menciptakan kesenjangan dalam akses terhadap peluang pembangunan berbasis pariwisata.

### Referensi

- Alkostar, A. (2018). *Metode Penelitian Hukum Profetik* (1 ed., Vol. 1). FH UII Press.
- Djarmiko, A. A., Sanjaya, R., & Hidayati, R. K. (2023). Dampak Yuridis Anomali Penerapan “Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali” Dalam Ketentuan Hukum Pidana Indonesia. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 3(1), 13–23. <https://doi.org/10.56393/nomos.v2i8.929>
- Gie, T. L. (1982). *Teori-Teori Keadilan* (1 ed., Vol. 2). Penerbit Supersukses.
- Gultom, A. F. (2024). Objektivisme Nilai dalam Fenomenologi Max Scheler. *De Cive : Jurnal Penelitian Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 4(4), 141–150. <https://doi.org/10.56393/decive.v4i4.2107>
- Gunanegara. (2008). *RAKYAT & NEGARA Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Pelajaran Filsafat, Teori Ilmu dan Yurisprudensi)* (1 ed., Vol. 1). PT. Tata Nusa.
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi* (1 ed., Vol. 1). Alfabeta.
- Keputusan Menteri Agama Nomor 1009 Tahun 2023 tentang Pedoman Perubahan Status Harta Benda Wakaf.
- Magnet Wisata Borobudur, Pembangunan Kampung Seni Kujon Dimulai November 2023. (2023, Oktober 19). [jatengprov.go.id](https://jatengprov.go.id). <https://jatengprov.go.id/publik/magnet-wisata-borobudur-pembangunan-kampung-seni-kujon-dimulai-november-2023/>
- Mahasna, A. S., & Almuin, N. (2020). Analisis Hukum Tukar Guling Tanah Wakaf. *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam*, 12(1), 92. <https://doi.org/10.47411/al-awqaf.v12i1.14>
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum* (Vol. 1). Mataram University Press.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum* (1 ed., Vol. 1). PT. Citra Aditya Bakti.
- Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Penataan Kampung Seni Borobudur. (2023, November 7). [jatengprov.go.id](https://jatengprov.go.id). <https://jatengprov.go.id/rilis/pengadaan-tanah-untuk-pembangunan-penataan-kampung-seni-borobudur/>
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.
- Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Permatasari, M., Hubi, Z. B., Mulyani, H., Insani, N. N., & Bribin, M. L. (2024). Membangun Karakter Warga Negara Digital dan Pendidikan Hukum Global Menuju Indonesia Emas 2045. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 4(2), 46–56. <https://doi.org/10.56393/nomos.v4i1.2099>
- Qolbunnuzuli, D., & Syibly, M. R. (2023). Ruislag Tanah Wakaf Belum Bersertifikat Untuk Proyek Jalan Tol Dalam Perspektif Hukum Islam. *al-Mawarid Jurnal Syariah dan Hukum (JSYH)*, 5(2), 160. <https://doi.org/10.20885/mawarid.vol5.iss2.art3>
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (1 ed., Vol. 1). Kencana Prenada Media Group.
-

- Suharman, S., & Hasibuan, F. Y. (2016). Kepastian Hukum Kewenangan Nazhir: Ruislag Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Bisnis. *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, 1(2), 80. <https://doi.org/10.31479/jnk.v1i2.155>
- Susanto, E. (2024, Januari 10). UGR Pembebasan Lahan Kampung Seni Borobudur Capai Rp 101,8 M. *detikjateng*. <https://www.detik.com/jateng/bisnis/d-7134531/ugr-pembebasan-lahan-kampung-seni-borobudur-capai-rp-101-8-m>
- Tantja, N. A. D. (2021). Dampak Pengadaan Tanah Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah Dan Kondisi Sosial Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Infrastruktur Sarana dan Prasarana Kereta Api di Kecamatan Tanete Rilau Kabupaten Barru) [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Negara.
- Tanya, B., Simanjuntak, Y., & Hage, M. (2010). *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi* (C. Yuniarto, Ed.; 1 ed., Vol. 3). Genta Publishing.
- Taupiqurrahman, T., & Dalimunte, S. N. I. S. (2023). Problematika Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia. *Simbur Cahaya*, 30(1), 118–119. <https://doi.org/10.28946/sc.v30i1.2748>
- Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Zakie, M. (2013). *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Malaysia* (1 ed., Vol. 1). Buku Litera Yogyakarta.