

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Sejarah Singkat Muhammadiyah**

###### **a. Teologi al-Ma'un**

Muhammadiyah merupakan gerakan Islam, Dakwah Amar Makruf Nahi Munkar yang beraqidah Islam dan bersumber pada Al-Qur'an dan Sunnah, yang didirikan oleh K.H. Ahmad Dahlan pada tanggal 18 Dzulhijjah 1330 H bertepatan dengan tanggal 18 November 1992 di Kota Yogyakarta. Muhammadiyah dibangun sebagai hasil kongkrit dari telaah dan pendalaman (*taddabur*) K.H. Ahmad Dahlan terhadap Al-Qur'anul Karim. Dalam arti bahasa (etimologis), Muhammadiyah berasal dari kata bahasa Arab "Muhammad" yaitu nama Nabi dan Rasul Allah SWT yang terakhir. Kemudian mendapatkan "ya' nisbiyah" yang artinya menjeniskah. Jadi Muhammadiyah berarti umat "Muhammad SAW" atau "pengikut Muhammad SAW (Pasha & Darban, 2005).

Landasan pokok pergerakan Muhammadiyah adalah kekuatan teologis surat al-Ma'un yang diajarkan oleh K.H. Ahmad Dahlan. Teologi ini didasarkan pada Al-Qur'an yang diterjemahkan kedalam tiga pilar kerja, yaitu: *healing* (pelayanan kesehatan), *schooling* (pendidikan), dan *feeding* (pelayanan sosial). Teologi ini yang diklaim mampu membuat Persyarikatan Muhammadiyah bertahan hingga 100

tahun lebih dengan memiliki ribuan sekolah, rumah sakit, panti asuhan, dan layanan kesejahteraan sosial yang lain (Gunawan, 2018).

#### **b. Organisasi Muhammadiyah sebagai Badan Hukum**

Persyarikatan Muhammadiyah mempunyai maksud “menyebarkan pengajaran Nabi Muhammad SAW kepada penduduk bumiputera” dan “memajukan agama Islam kepada anggota-anggotanya”. Untuk mencapai hal tersebut, maka Persyarikatan Muhammadiyah mendirikan lembaga-lembaga yang berbadan hukum, kemudian mengadakan rapat-rapat dan tabligh yang membicarakan masalah-masalah Islam, mendirikan wakaf dan masjid-masjid serta menerbitkan berbagai macam buku, brosur, surat kabar dan majalah (Noer, 1982).

Sejak awal berdirinya tahun 1912, Muhammadiyah telah berstatus sebagai Badan Hukum. Dengan Badan Hukum tersebut, Persyarikatan Muhammadiyah memperoleh kepercayaan dan pengakuan secara sah baik pada masa pemerintahan Kolonial Belanda dan masa pendudukan Jepang maupun setelah Indonesia merdeka di bawah Pemerintahan Republik Indonesia, sekaligus memiliki landasan yuridis yang sangat kuat untuk pergerakannya dalam menjalankan usaha di berbagai bidang kehidupan (Sholeh dkk., 2013)

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 14/DDA/1972 tentang Penunjukan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Badan Hukum yang Dapat memperoleh tanah dengan hak milik, menyatakan bahwa Persyarikatan Muhammadiyah memenuhi syarat

sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yang dipergunakan untuk keperluan yang berlangsung dengan usaha keagamaan dan sosial. Hal tersebut didukung dengan Surat Kesepakatan Bersama (SKB) No. 5/SKB/IV/2012 antara Badan Pertanahan Nasional RI dengan Persyarikatan Muhammadiyah yang mengesahkan bahwa pihak kedua yaitu Persyarikatan Muhammadiyah memiliki tugas dan tanggung jawab dalam melakukan inventarisasi tanah-tanah yang ada di Persyarikatan Muhammadiyah. Kesepakatan bersama ini ditindaklanjuti/dilaksanakan oleh tim jajaran BPN RI dan Persyarikatan Muhammadiyah di seluruh Indonesia.

### **c. Majelis Wakaf dan Kehartabendaan Muhammadiyah**

Dalam pengelolaan harta benda wakaf maka Muhammadiyah sebagai organisasi keagamaan yang memperoleh status badan hukum dapat menjalankan fungsinya sebagai *nadzir*. Status organisasi (keagamaan) sebagai *nadzir* telah diakui UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, yaitu dengan kemungkinan suatu organisasi keagamaan bertindak sebagai *nadzir* harta benda wakaf. Untuk mengurus harta benda wakaf, maka dibentuk suatu majelis yang khusus menangani hal tersebut, yaitu Majelis Wakaf dan Kehartabendaan. Penamaan terbaru dari majelis tersebut sesuai dengan hasil nomenklatur Mukhtamar Muhammadiyah ke-46 Tahun 2010 di Yogyakarta.

Majelis Wakaf dan Kehartabendaan dibentuk berdasarkan Anggaran Dasar Muhammadiyah: Organ Organisasi Pembantu Pimpinan. Majelis

ini mempunyai tugas pokok untuk mengembangkan dan mengamankan harta wakaf dan harta kelayakan milik Persyarikatan Muhammadiyah. Pada tiap-tiap Pimpinan Wilayah (provinsi), Pimpinan Daerah (Kabupaten/Kota) dan Pimpinan Cabang (Kecamatan) yang masing-masing bertindak sebagai Pembantu Pimpinan di Wilayah sekaligus kepanjangan tangan dari Majelis Wakaf dan Kehartabendaan Pimpinan Pusat Muhammadiyah. Majelis ini memiliki peranan yang penting bagi perkembangan Persyarikatan Muhammadiyah yang sedang berusaha memanfaatkan tanah-tanah wakaf bukan hanya untuk sarana ibadah tetapi juga untuk sarana sosial (Muhammadiyah, Majelis Wakaf dan Kehartabendaan, 2019).

Berdasarkan Majelis Wakaf dan Kehartabendaan PPM (2010) menyebutkan bahwa pengalihan tanah aset pada pihak lain dapat dilakukan oleh PCM, PDM dan PWM atas izin dari Pimpinan Pusat Muhammadiyah (PPM). Dengan isi permohonan: status tanah, asal usul tanah, luas atau letak yang jelas, penggunaan aset tanah dan harga tanah (NJOP/umum) (Fetrimen, 2016).

#### **d. Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan**

Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan merupakan unsur pembantu Pimpinan yang memiliki tugas melaksanakan program-program persyarikatan di Bidang Ekonomi sebagaimana yang telah diamanatkan pada Muktamar ke-46 di Yogyakarta pada tahun 2010. Salah satu

program Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan yang menjadi prioritas yaitu pemanfaatan aset dan wakaf menjadi aset produktif.

Pada Muktamar ke-47 di Makassar, dikemukakan program kerja nyata Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan, yaitu pertama, menginventarisir data dan informasi aset pada wakaf yang tidak/kurang produktif. Kedua, mengoptimalkan aset persyarikatan yang tidak atau kurang produktif. Ketiga, menanam dan atau memanfaatkan lahan untuk usaha atau kegiatan ekonomi dan keempat menggerakkan dan mengoptimalkan wakaf tunai.

Inventarisir data dan informasi wakaf yang dilakukan Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan dengan mendata sekitar 3.717 Ha aset dan wakaf tanah dimiliki oleh Persyarikatan Muhammadiyah. Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan merinci penggunaan tanah wakaf yang dimanfaatkan yaitu 895 Ha telah dimanfaatkan untuk Perguruan Tinggi, 2.260 dimanfaatkan untuk ribuan Sekolah yang dimiliki Muhammadiyah, 219 Ha dimanfaatkan untuk Rumah sakit. Sementara 30 Ha dimanfaatkan untuk Panti Asuhan, kemudian 126 Ha telah diproduktifkan dengan tanaman ringan dan tanaman keras seperti sawit, kayu, kebun dan lain-lain. Sedangkan sisanya sekitar 321 Ha masih dalam bentuk semak belukar dan hutan serta tanah kosong (Muhammadiyah P. P., 2015).

Dalam menjalankan programnya tersebut, Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan bekerjasama dengan Majelis Wakaf dan

Kehartabendaan yang implementasinya bukan hanya dilaksanakan pada tingkat Pimpinan Pusat Muhammadiyah (PPM) tetapi juga pada tingkat Pimpinan Wilayah Muhammadiyah (PWM) dan Pimpinan Daerah Muhammadiyah (PDM).

## **2. Wakaf Produktif**

### **a. Pengertian Wakaf**

Menurut Al-Hadi (2009), wakaf adalah perbuatan seseorang untuk memisahkan sebagian harta benda/harta miliknya dimanfaatkan untuk kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum. Kemudian, berdasarkan UU Nomor 41 tahun 2004, wakaf diartikan dengan perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Pada UU Nomor 41 tahun 2004, Pasal 6 membahas mengenai unsur wakaf, antara lain:

- 1) Wakif
- 2) *Nadzhir*
- 3) Harta Benda Wakaf
- 4) Ikrar Wakaf
- 5) Peruntukan Harta Benda Wakaf
- 6) Jangka Waktu Wakaf

Pada laman BWI (2007), terdapat empat rukun yang mesti dipenuhi dalam berwakaf. Pertama orang yang berwakaf (*al-waqif*), Kedua, benda yang diwakafkan (*al-mauquf*), Ketiga, orang yang menerima manfaat wakaf (*al-mauquf 'alaihi*), Keempat, lafadz atau ikrar wakaf (*sighah*). Dari keempat rukun tersebut, terdapat syarat-syarat wakaf yang harus terpenuhi, antara lain:

- 1) Syarat-syarat orang yang berwakaf (*al-waqif*) ada empat, yaitu; Pertama, orang yang berwakaf ini wajib memiliki secara penuh harta tersebut, artinya wakif merdeka untuk mewakafkan hartanya kepada siapapun yang wakif kehendaki. Kedua, wakif yang berakal sehat, tidak sah jika orang bodoh, orang gila, atau orang yang sedang mabuk. Ketiga, wakif yang *baligh*. Keempat, wakif harus mampu bertindak secara hukum (*rasyid*), implikasinya terhadap orang bodoh, orang yang sedang *mufлис* dan orang lemah ingatan tidak sah mewakafkan hartanya.
- 2) Syarat-syarat harta yang diwakafkan (*al-mauquf*). Harta yang diwakafkan menjadi tidak sah dipindah milikkan, kecuali apabila harta tersebut memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan yaitu; Pertama, barang yang diwakafkan harus barang yang berharga. Kedua, harta yang diwakafkan harus diketahui kadarnya, jadi apabila harta tersebut tidak diketahui jumlahnya (*majhul*), maka pengalihan milik pada ketika itu tidak sah. Ketiga, harta yang diwakafkan harus dimiliki oleh orang yang

berwakaf (wakif). Keempat, harta yang diwakafkan harus berdiri sendiri dan tidak melekat kepada harta yang lain (*mufarrazan*) atau disebut dengan istilah (*ghaira shai'*).

- 3) Syarat-syarat orang yang menerima manfaat wakaf (*al-mauquf alaih*). Dari segi klasifikasinya, orang yang menerima wakaf ini ada dua macam, pertama yang tentu (*mu'ayyan*) dan yang tidak tertentu (*ghaira mu'ayyan*). Yang dimaksudkan dengan tertentu yakni, jelas orang yang menerima wakaf itu, apakah seorang, dua orang atau kumpulan yang semuanya tertentu dan tidak boleh dirubah. Sedangkan yang tidak tentu maksudnya tempat berwakaf itu tidak ditentukan secara terperinci, misalnya untuk seseorang fakir, miskin, tempat ibadah dan lainnya. Persyaratan bagi orang yang menerima wakaf tertentu ini (*al-mawquf mu'ayyan*) bahwa orang tersebut harus orang yang boleh untuk memiliki harta (*ahlan li-altamlik*). Maka, orang muslim merdeka dan kafir *zimmi* yang memenuhi syarat ini boleh memiliki harta wakaf. Adapun orang bodoh, hamba sahaya dan orang gila tidak sah menerima wakaf. Syarat-syarat yang berkaitan dengan *ghaira mu'ayyan* yaitu yang akan menerima wakaf harus bisa menjadikan wakaf itu untuk kebaikan yang dengannya dapat mendekatkan diri kepada Allah SWT dan wakaf tersebut hanya ditujukan untuk kepentingan umat Islam.



4) Syarat-syarat *Shigah*, berkaitan dengan isi ucapan (*shigah*) perlu ada beberapa syarat antara lain; Pertama, ucapan itu harus mengandung kata-kata yang menunjukkan kekalnya wakaf, tidak sah jika pengucapannya dengan batas waktu tertentu. Kedua, ucapan itu dapat direalisasikan segera tanpa disangkutkan atau digantungkan kepada syarat tertentu. Ketiga, ucapan tersebut bersifat pasti. Keempat, ucapan tersebut tidak diikuti dengan syarat yang membatalkan. Apabila semua persyaratan diatas dapat terpenuhi, maka penguasaan atas tanah wakaf bagi penerima wakaf adalah sah. Pewakaf tidak dapat lagi menarik kepemilikan harta itu, dikarenakan telah berpindah kepada Allah SWT dan penguasaan aharta tersebut adalah orang yang menerima wakaf secara umum dianggap pemiliknya yang bersifat *ghaira tammah*.

Rukun dan syarat wakaf juga ditegaskan oleh Al-Hadi (2009) dalam jurnal *Islamica* yang berjudul *Upaya Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Bagi Kesejahteraan Ummat*. Rukun dan syarat tersebut antara lain, yaitu:

1) Orang yang mewakafkan hartanya (*waqif*).

Syarat-syarat wakif yaitu orang yang merdeka, dewasa, berakal sehat, pemilik harta atau wakilnya, rela dan sehat. Dan tidak sah apabila dilakukan oleh seorang budak, anak

kecil, orang gila, di bawah pengampunan, idiot, dipaksa dan bodoh.

2) Barang/benda yang diwakafkan (*mawquf-bih*).

Syarat-syarat harta yang diwakafkan sah apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- (a) Harta yang bernilai
- (b) Harta yang tidak bergerak atau benda bergerak
- (c) Harta yang dapat diketahui kadar dan batasnya
- (d) Harta milik wakif
- (e) Harta yang terpisah dari harta bersama

3) Orang yang diserahi harta wakaf (*maquf- 'alayh*).

Syarat yang harus dipenuhi oleh *maquf- 'alayh*, tergantung dengan tujuan wakaf. Jika yang dimaksud dengan *maquf- 'alayh* adalah tujuan wakaf, maka wakaf itu harus mengacu kepada pendekatan diri kepada Allah SWT, yaitu untuk kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya dan sesuai dengan ajaran Islam. Apabila yang dimaksud *maquf- 'alayh* itu *nadzhir* (pengelola wakaf), maka syarat menurut UU Nomor 41 tahun 2004 Pasal 10 ayat (1) perseorangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 huruf a yakni *nadzhir* perseorangan hanya dapat menjadi *nadzhir* apabila memenuhi persyaratan:

- (a) Warga Negara Indonesia (WNI)
  - (b) Beragama Islam
  - (c) Dewasa
  - (d) Amanah
  - (e) Mampu secara jasmani dan rohani
  - (f) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.
- 4) Ungkapan orang yang mewakafkan harta bendanya (*sighah*).

Ungkapan wakaf (*sighah*) sangat menentukan sah atau tidaknya perwakafan. Maka, pernyataan wakaf harus tegas, jelas kepada siapa yang ditujukan dan keperluannya. Dapat dipahami bahwa syarat unsur *sighah* wakaf. Pertama, jelas tujuannya. Kedua, tidak dibatasi dengan waktu tertentu. Ketiga, tidak tergantung kepada suatu syarat, kecuali syarat mati. Keempat, tidak mengandung suatu pengertian untuk mencabut kembali wakaf yang sudah diwakafkan.

#### **b. Nadzhir**

Dalam bab *nadzhir* terdapat kelanjutan yaitu pada UU Nomor 41 tahun 2004, Pasal 9 huruf b dan Pasal 9 huruf c . Pasal 9 huruf b, yaitu mengenai *nadzhir* yang berbentuk organisasi harus memenuhi persyaratan, antara lain:

- 1) Pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan *nadzhir* perseorangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1); dan

- 2) Organisasi yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

Kemudian terdapat persyaratan *nadzhir* badan hukum yang dimaksud dalam Pasal 9 huruf c, antara lain:

- 1) Pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan *nadzhir* perseorangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1); dan
- 2) Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- 3) Badan hukum yang bersangkutan bergerak dibidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

Berikut ini tugas yang harus dilaksanakan oleh seorang *nadzhir* menurut UU Nomor 41 tahun 2004, Pasal 11, yaitu:

- 1) Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf
- 2) Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya.
- 3) Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf.
- 4) Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Menurut pasal selanjutnya yaitu Pasal 12, dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11, *nadzhir* dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan

pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen).

Selanjutnya, kualitas *nadzhir* dalam mengelola aset wakaf berpengaruh terhadap perkembangan wakaf produktif. Terkait dengan itu, hal yang harus dilakukan *pertama* adalah manajemen kenadziran dan profesionalitas *nadzhir*, baik mengenai (a) kredibilitas terkait dengan kejujuran, (b) profesionalitas terkait dengan kapabilitas, maupun (c) kompensasi terkait dengan upah pendayagunaan sebagai implikasi profesionalitasnya, yang *kedua* adalah peruntukan aset wakaf. Kemungkinan alih fungsi (rubah peruntukan) dan relokasi menjadi kemestian yang harus dilakukan untuk pengembangan aset wakaf yang boleh jadi dipengaruhi oleh mekanisme pasar yang mempengaruhi kebutuhan peruntukan aset wakaf agar lebih produktif (Munir, 2015).

### c. Konsep Wakaf Produktif

Sejatinya konsep wakaf produktif telah ada sejak zaman Nabi Muhammad s.a.w. Diriwayatkan dari Ibnu ‘Umar *Radhiyallahu Anhu*, bahwa ‘Umar Ibn Khattab memperoleh tanah (kebun) di Khaibar dan datang kepada Nabi SAW, seraya berkata:

“Wahai Rasulullah saya memperoleh tanah yang belum pernah saya peroleh harta yang lebih baik bagiku melebihi tanah tersebut, maka apa yang engkau perintahkan (kepadaku) mengenainya?” Nabi SAW menjawab, “Jika mau, kamu tahan pokoknya dan kamu sedekahkan (hasilnya)”. Ibnu ‘Umar berkata, “Maka ‘Umar menyedekahkan tanah tersebut (dengan mensyaratkan) bahwa tanah

itu tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan, yaitu kepada orang-orang fakir, kerabat, riqab (hamba sahaya), sabilillah, tamu dan ibnu sabil. Tidak berdosa bagi orang yang mengelola untuk memakan dari (hasil) tanah itu secara *ma'ruf* (wajar) atau memberikan makan seorang teman, dengan tanpa menjadikannya harta hak milik”

Hadis diatas dipandang sebagai salah satu bentuk pensyariaan wakaf. Pada hadis ini mengisyaratkan wakaf sebagai tindakan hukum dengan cara melepaskan hak kepemilikan atas suatu benda dan menyedekahkan manfaatnya untuk kepentingan umum, sosial, dan keagamaan (Rozalinda, 2015).

Wakaf produktif merupakan wakaf yang digolongkan berdasarkan penggunaan barangnya. Arti dari wakaf produktif yaitu wakaf yang pokok barangnya digunakan untuk kegiatan produksi dan hasilnya diberikan sesuai dengan tujuan wakaf (Qahaf, 2005). Menurut Mubarak (2008), mengartikan wakaf produktif sebagai proses pengelolaan benda wakaf untuk menghasilkan barang atau jasa yang maksimum dengan modal yang minimum, maka pengelolaannya dengan pendekatan bisnis, yakni suatu usaha yang berorientasi kepada keuntungan dan keuntungan tersebut disedekahkan kepada pihak yang berhak menerimanya (Bakhri & Srifariyanti, 2017).

Berdasarkan katalog Bank Indonesia mengenai Wakaf: Pengaturan dan Tata Kelola yang Efektif memberikan penjelasan secara istilah dari wakaf produktif adalah pengelolaan wakaf yang diarahkan untuk menghasilkan nilai tambah ekonomi dengan pengelolaan yang

profesional (DEKS Bank Indonesia & DES FEB UNAIR, 2016). Selanjutnya, konsep wakaf produktif tersebut diperkuat dengan disahkan UU No. 41 tahun 2004 tentang pokok pengaturan terbaru, sebagaimana :

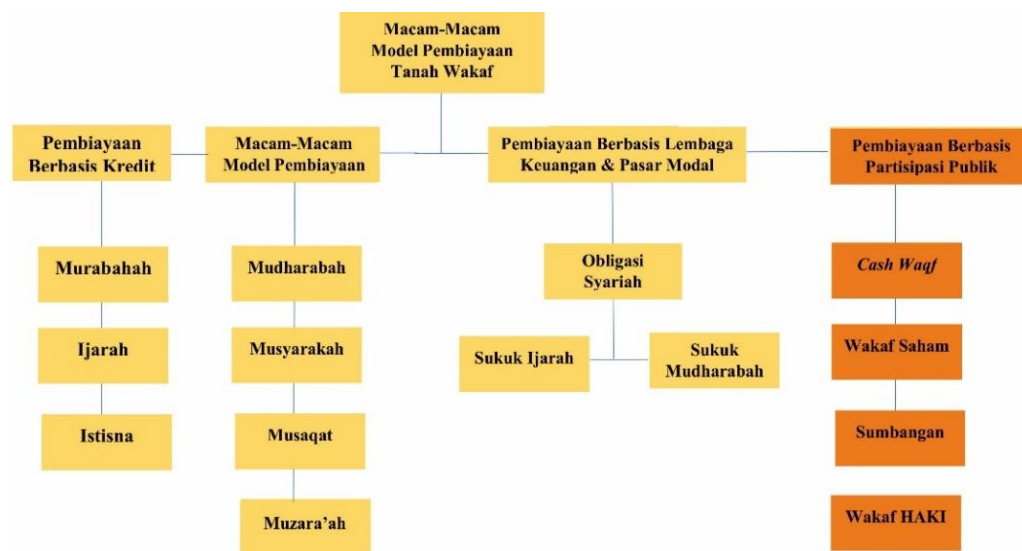
“Peruntukan harta benda wakaf tidak semata-mata untuk kepentingan sarana ibadah dan sosial tetapi juga diarahkan untuk memajukan kesejahteraan umum dengan cara mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf. Hal itu memungkinkan pengelolaan harta benda wakaf dapat memasuki wilayah kegiatan ekonomi dalam arti luas sepanjang pengelolaan tersebut sesuai dengan prinsip manajemen dan ekonomi Syariah.”

Pengesahan tersebut memberikan ruang terhadap wakaf produktif sebagai instrumen dalam memajukan kesejahteraan sosial. Kata “sejahtera” dapat diartikan sebagai upaya pihak, terutama pengelola wakaf, untuk meningkatkan kualitas hidup umat Islam melalui pendayagunaan objek wakaf. Maka dilakukan pendekatan yang digunakan tidak hanya pendekatan ekonomi, melainkan juga pendekatan bisnis (Kasdi, 2017).

#### **d. Pembiayaan Wakaf Tanah Produktif**

Perkembangan wakaf yang semakin pesat menuntut solusi yang komprehensif (Usman, 2015). Pemberdayaan tanah wakaf menjadi wakaf produktif dimulai dengan pembiayaan yang sesuai dengan objeknya. Dalam proses pengelolaan atau investasi untuk tanah wakaf, dibutuhkan adanya usaha pembiayaan atas harta wakaf terlebih dahulu. Maka Islam menyediakan pembiayaan wakaf yang sesuai dengan prinsip-prinsip pokok bermu’amalah (Furqon, 2014).

Dalam pedoman pengembangan wakaf produktif, terdapat dana yang berasal dari hibah masyarakat (zakat, infak, sedekah) yang kemudian dapat di”injeksi”kan ke dalam tanah atau bangunan harta wakaf untuk mengoptimalkan fungsinya. Namun, sekarang ini terdapat juga dana yang berasal dari suatu lembaga yang pengelola dana wakaf atau lembaga pembiayaan yang sejatinya harus dengan menggunakan persyaratan-persyaratan dalam bentuk formal (Kemenag, 2013).



Sumber: Furqon (2014)

**GAMBAR 2. 1**  
Model-Model Pembiayaan Wakaf Tanah

Berdasarkan model-model pembiayaan wakaf tanah Gambar 2.1, terdapat salah satu model yaitu pembiayaan yang menggunakan partisipasi publik. Berikut ini penjelasan dari masing-masing pembiayaan berbasis partisipasi publik (Furqon, 2014):



### 1) *Cash Waqf* (Wakaf Uang)

Model pembiayaan tanah wakaf produktif dapat menggunakan model wakaf uang. Wakaf yang menurut Fatwa MUI adalah: “wakaf yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum dalam bentuk uang tunai. Termasuk didalamnya uang adalah surat-surat berharga”.

Menurut Mubaroq (2008) menyatakan bahwa dana wakaf berupa uang dapat diinvestasikan pada aset-aset finansial maupun riil. Investasi pada aset-aset finansial dapat dilakukan dipasar modal seperti saham, obligasi, warran dan opsi. Sedangkan investasi pada sektor riil dapat berbentuk seperti pembelian aset produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan dan perkebunan.

### 2) Wakaf Saham

Saham merupakan bukti kepemilikan atas sebuah perusahaan yang melakukan penawaran kepada pihak umum baik dalam nominal ataupun prosentase tertentu. Yang dimaksud dengan wakaf saham adalah keinginan wakif untuk mewakafkan seluruh atau sebagian saham yang dimilikinya dan hasil dari saham tersebut di distribusikan untuk wakaf umum, khusus atau wakaf keluarga, dengan diantaranya untuk pembiayaan wakaf tanah produktif.

Model wakaf saham ini telah dipraktekkan oleh salah satu perusahaan bisnis yang ada di negara Malaysia. Perusahaan Johor Corporation telah mewakafkan saham miliknya yang tersebar di Tiram Travel, KJP Healt Care, Kuli dan Johor Land senilai 100 Juta Ringgit dari saham-saham yang dimilikinya.

### 3) Sumbangan

Sumbangan atau infak merupakan sumbangan dalam bentuk uang atau benda berharga guna membantu yang membutuhkan dengan imbalan pahala akhirat. Ada beberapa bentuk sumbangan, yaitu: (a) Infak, yaitu harta yang dikeluarkan seseorang untuk membantu kebutuhan keluarganya. (b) Zakat, yaitu mengeluarkan harta tertentu yang telah mencapai nishab kepada yang berhak menerimanya dengan syarat telah menjadi milik pribadi dan dimiliki minimal dalam jangka waktu satu tahun. (c) Sedekah, yaitu harta yang diberikan kepada orang fakir miskin karena mengarap ridho dari Allah swt. (d) *Al-Qadr al-Hasan* (Pinjaman Kebajikan), yaitu suatu akad pinjam meminjam dengan ketentuan pihak yang menerima pinjaman tidak wajib mengembalikan dana apabila terjadi *force major* (kehendak diluar manusia) (BWI, 2014).

#### 4) Wakaf HAKI

HAKI (Hak Atas Kekayaan Intelektual) atau Hak Milik Intelektual Pasal 21 PP No. 42 tahun 2006 merupakan hak atas kebendaan yang diakui secara hukum atas benda yang tidak berwujud berupa kreasi intelektual. Hak milik intelektual meliputi hak cipta, hak paten, hak merek dagang dan desain industri.

Pembiayaan wakaf tanah dapat diperoleh dari model pembiayaan wakaf HAKI. Hal tersebut terjadi apabila wakif yang memiliki HAKI mewakafkan hasil dari HAKI yang dimilikinya dan diperuntukan sebagai pembiayaan wakaf tanah.

#### **e. Wakaf Tunai**

Di Indonesia, penerapan wakaf tunai secara keseluruhan memiliki kesamaan yaitu berpijak dalam mengamalkan bentuk-bentuk wakaf oleh anggota masyarakat pada bentuk wakaf gotong-royong. Cara yang ditempuh adalah dengan membentuk panitia untuk mengumpulkan dana dan setelah terkumpul anggota masyarakat akan bergotong-royong menyumbangkan tenaga untuk pembangunan wakaf yang dimaksud. Terlihat sumbangan material atau lebih praktis berupa uang tunai. Uang tunai inilah yang akan menghantarkan suksesnya pembangunan tadi. Kemudian dalam pengelolaannya nanti memerlukan suatu manajemen yang mungkin “baru” dalam khasanah perwakafan di Indonesia. Adapun macam-

macam sifat tersebut dapat diuraikan (Hidayanto, 2009), sebagai berikut:

1) Wakaf Tunai Murni dan Umum

Yaitu wakaf yang sifatnya tidak terdapat ketentuan berupa persyaratan dari wakif kecuali bahwa uang *cash* itu untuk didermakan menjadi harta wakaf.

2) Wakaf Tunai Temporer

Wakaf ini bersifat temporer dan memerlukan tenggang waktu tertentu seperti halnya mewakafkan buah dari pohon pada setiap musim panen seluruh hasil panennya diwakafkan setelah dijual menjadi uang, namun pohonnya tidak diwakafkan. Oleh karena berada di atas tanah yang tidak diwakafkan pula.

3) Wakaf Tunai Spesifik

Wakaf tunai spesifik ini sangat ketat dengan ketentuan yang mengikat dari wakif, dimana uang tunai yang diwakafkan harus sesuai dengan apa tujuan pembiayaan yang dimaksudkan wakif. Sebagai contoh uang wakaf secara khusus ditentukan yaitu hanya untuk mencetak dan menerbitkan buku-buku keislaman yang tidak diperjual belikan.

Tujuan wakaf tunai telah jelas untuk kepentingan umum (umat) seperti halnya pada wakaf-wakaf harta yang lain. Jadi, pemerintah atau siapapun tidak diperkenankan membelanjakan uang yang didapat dari wakaf tunai dengan sesuka hatinya, tetapi jika memang diperuntukan sebagai pajak baru dapat dikelola

Menurut Haq (2013) dalam DEKS Bank Indonesia & DES FEB UNAIR (2016), praktik wakaf dibedakan menjadi sejumlah kategori dari beberapa perspektif, salah satunya berdasarkan jangka waktu, antara lain:

1. Wakaf temporer atau sementara, yaitu wakaf yang memiliki jatuh tempo dan dapat kembali pada pemiliknya.
2. Wakaf *mua'abbad* atau wakaf kekal, yaitu wakaf yang berlangsung kekal, baik zat bendanya maupun manfaatnya.

#### **f. Konsep *Istibdal***

Wakaf memiliki prinsip dan ketentuan yang salah satunya berupa kontrak Islam. Namun, terdapat beberapa kasus dari wakaf seperti properti wakaf yang sulit untuk dikembangkan terkait adanya beberapa alasan yang tidak dapat dihindari. Maka, terbentuk konsep *istibdal* yang dijadikan sebagai instrumen penting dalam mengembangkan manajemen wakaf (Hisham dkk., 2013).

Perubahan alih status harta benda wakaf dalam hukum Islam dikenal dengan istilah "*istibdal*" atau "*ibdal*". *Istibdal* wakaf yaitu

menukar harta benda wakaf dengan sesuatu, baik harta benda wakaf itu dijual terlebih dahulu kemudian diganti dengan barang yang lain atau dipindahkan lokasinya. Polemik yang sering terjadi di antara *nadzhir* dan masyarakat dikarenakan perbedaan persepsi tentang hukum *istibdal* (tukar guling wakaf). Pada hakikatnya *istibdal* harta benda wakaf adalah satu cara yang dapat memberikan pelayanan yang sesuai dalam mengaktifkan harta benda wakaf, ketika terjadi penukaran pada sebagian harta wakaf. Cara ini juga dapat dilakukan untuk menambah manfaat wakaf langsung bagi orang-orang yang berhak, sebagaimana juga dapat dilakukan untuk meningkatkan hasil wakaf, dengan syarat yang disetujui wakif, sehingga dapat terbentuk fasilitas baru yang turut menunjang penggunaan pokok wakaf dengan kapasitas yang lebih memadai (Ilyas, 2016).

Hal tersebut didukung oleh JAWHAR (2010) dalam Hamat (2014), jika terdapat properti wakaf yang tidak lagi dapat memberikan kebermanfaatan, maka diperbolehkan untuk digantikan dengan properti yang lebih baik, sehingga mampu memberikan keuntungan secara ekonomi dan *maslahat* yang lebih tinggi kepada umat. Cara ini disebut dengan proses *istibdal*. Kemudian, *istibdal* juga diartikan dengan mengganti wakaf yang lama dengan membeli properti baru yang memiliki kesamaan nilai atau kebermanfaatan yang lebih tinggi.

Melihat kondisi di atas para ulama memiliki perbedaan pendapat. Sebagian membolehkan dan sebagian yang lain melarang. Ulama Hanafiyah membolehkan penukaran benda wakaf dalam tiga hal, yaitu: 1) wakif memberikan isyarat kebolehan menukar ketika ikrar, 2) apabila benda tersebut tidak dapat dipertahankan, 3) jika benda pengganti wakaf memiliki manfaat yang lebih besar. Ulama Malikiyah juga menentukan tiga syarat, yaitu: 1) wakif mengisyaratkan kebolehan ditukar atau dijual ketika ikrar, 2) benda wakaf itu benda bergerak dan kondisinya tidak sesuai dengan tujuan semula, 3) apabila digunakan untuk kepentingan umum. Sementara itu Syafi'iyah menyatakan bahwa dilarang menjual dan menukarkan wakaf secara mutlak, karena Ulama Syafi'iyah berdalil dengan hadist yang diriwayatkan Ibnu Umar, "*Harta wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan dan diwariskan*". Kemudian, Ibnu Taimiyah menyatakan dengan sangat praktis dan rasional, yaitu: 1) tindakan menukar atau menjual benda wakaf tersebut sangat diperlukan, 2) karena kepentingan *maslahat* yang lebih besar.

Pada salah satu laman Aksi Cepat Tanggap dengan judul artikel "Inspirasi Sumur Wakaf Ustman bin Affan" penulis Sukri (2018) dan Jurnal ZISWAF dengan judul "Perkembangan Wakaf dari Tradisi Menuju Regulasi" penulis Hadi (2015). Keduanya bercerita mengenai keberkahan sumur yang diwakafkan oleh Utsman bin Affan. Sebelumnya, pemilik sumur ini mempersulit

dalam masalah harga, maka Rasulullah SAW menganjurkan para sahabat untuk membeli dan mewakafkannya. Utsman bin Affan langsung menyambut Nabi dengan mendatangi Yahudi pemilik sumur dan dibeli dengan harga yang tinggi. Sejak saat itu, Utsman mewakafkan Sumur Raumah untuk kebutuhan kaum muslimin. Sumur tersebut kemudian berkembang menjadi sumber mata air dilahan sekitarnya sehingga ditanam kebun kurma yang dikelola dari generasi ke generasi, dari para khalifah sampai pemerintah Arab Saudi dibawah Kementerian Pertanian.

Hasil dari kebun kurma dijual ke pasar-pasar. Setengah keuntungan disalurkan kepada anak yatim dan setengahnya disimpan dalam bentuk rekening di bank atas nama Utsman bin Affan yang dipegang oleh Kementerian Wakaf. Dengan keuangan yang terus membengkak. Maka, dari rekening tersebut mampu digunakan untuk membangun hotel bintang lima dengan nama Hotel Utsman bin Affan.



**GAMBAR 2.2**  
Bencoolen Complex



Selanjutnya salah satu contoh penerapan *istibdal* yang lain yaitu pendirian Masjid Bencoolen di Singapura yang ditunjukkan pada Gambar 2.2. Masjid Bencoolen dibangun pada tahun 1845 yang merupakan wakaf dari Syed Omar bin Ali al-Junied, pedagang keturunan Hadhramaut, Yaman, asal Palembang, Indonesia dan membuka usaha di Singapura. Pada 2001, masjid dirombak total dan dipadukan dengan kawasan komersial. Disebelah kiri dan kanan masjid berdiri kedai, ruko dan tempat penukaran uang. Kemudian, dilanjutkan pada tahun 2004 berdiri Apartemen Somerset Bencoolen. Dahulu Masjid Bencoolen memiliki bentuk yang sederhana, bangunan tua yang membutuhkan biaya pemeliharaan yang cukup tinggi. Kemudian, pemerintah Singapura memugar dan mendirikan yang baru. Untuk memaksimalkan wakaf di sekitar Masjid, maka kedai kanan dan kiri disewakan dan bagian besar lain dijadikan apartemen. Pendirian Apartemen Somerset, merupakan kerja sama musyarakah dari wakaf dan baitul mal. Hasil keuntungan dari apartemen tersebut dikumpulkan dan dibagikan untuk masjid, fakir miskin, madrasah dan kegiatan keagamaan (Yuliastuti, 2014).

#### **g. Regulasi Tukar-Menukar Tanah Wakaf**

Berdasarkan pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004, suatu benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a) dijadikan jaminan,
- b) disita,

- c) dihibahkan,
- d) dijual,
- e) diwariskan,
- f) ditukarkan, dan
- g) dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Pengecualian terdapat dalam Pasal 41:

- 1) Ketentuan dalam Pasal 40 huruf f (ditukar) dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
- 2) Pelaksanaan ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
- 3) Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian tersebut (poin 1), wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Penyelesaian dalam hal ini di dukung dengan dikeluarkannya

Prosedur Penukaran harta benda wakaf dalam Peraturan Pemerintah

No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf Pasal 51, yaitu:

- 1) Nadzhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar-menukar tersebut;
- 2) Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama Kabupaten/kota.
- 3) Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud selanjutnya bupati/walikota setempat membuat Surat Keputusan.
- 4) Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri; dan
- 5) Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh nadzhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

### 3. Optimalisasi Wakaf

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Optimalisasi berasal dari kata dasar optimal yang berarti terbaik, tertinggi, paling menguntungkan, menjadikan paling baik, menjadikan paling tinggi, pengoptimalan proses, cara, perbuatan mengoptimalkan (menjadikan paling baik, paling tinggi, dan sebagainya) sehingga optimalisasi adalah suatu tindakan, proses, atau metodologi untuk membuat sesuatu (sebagai sebuah desain, sistem, atau keputusan) menjadi lebih/sepenuhnya sempurna, fungsional, atau lebih efektif. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994)

Pemberdayaan wakaf secara produktif dilakukan untuk mencapai hasil yang optimal dalam pengelolaan dan pengembangannya. Wakaf dilakukan untuk suatu tujuan tertentu yang ditetapkan oleh wakif dalam ikrar wakaf. Untuk melakukan optimalisasi fungsi wakaf dan penggunaannya, diperlukan pedoman pada aspek-aspek yang bersangkutan. Strategi khusus juga diperlukan seperti mengkaji dan menganalisis pengelolaan wakaf tersebut dalam rangka pengembangan wakaf secara berkesinambungan untuk menjadikan harta wakaf berguna dalam membantu pemberdayaan ekonomi umat (Munir, 2015).

Menurut Ma'ani (2014) dalam disertasi yang berjudul "Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Wakaf Di Kota Jambi", secara umum tanah wakaf seharusnya dapat dimanfaatkan secara optimal. Hanya saja kenyataannya terdapat beberapa kendala. Pertama, *nadzhir* dan wakif

bertindak sebagai penanggung jawab yang bergerak secara individual dan alami tanpa ada inisiatif dari pihak pemerintah untuk melakukan mitra kerja dengan pihak lain. Mereka melakukan pencatatan dan melaporkan hasil rekapitulasi jumlah tanah wakaf serta peruntukannya. Kedua, kendala *nadzhir* dan wakif bekerja tidak optimal karena terkendala oleh akademik dan *skill* serta imbalan yang diharapkan. Hal tersebut menjadikan pihak tersebut malas dalam mengelola tanah wakaf. Semua teori tersebut mengerucut kepada upaya optimalisasi manfaat wakaf.

#### **4. Subsektor Peternakan: Penggemukan Sapi**

##### **a. Tinjauan Al-Qur'an Tentang Beternak**

Dalam kitab suci Al-Qur'an terdapat beberapa ayat yang berhubungan dengan beternak. Pada Q.S. An-Nahl (16:5) Allah SWT telah berfirman:

“Dan Dia telah menciptakan binatang ternak untuk kalian, padanya (bulu) yang menghangatkan dan beraneka ragam manfaat (kegunaan), dan sebagian kamu makan”

Penggalan dari firman diatas menggambarkan bahwa Allah menyebutkan nikmat yang Dia limpahkan kepada hamba-Nya, antara lain Dia menciptakan binatang ternak untuk mereka, yaitu unta, sapi, dan kambing. Keberanekaragaman ternak merupakan salah satu karunia Allah SWT untuk keseimbangan alam kehidupan bagi orang-orang yang berpikir. Arti dari keturunan dari semua hewan ternak yaitu pakaian dapat diperoleh dari hasil tenunan

bulunya dan berbagai manfaat lainnya dari hewan ternak, yaitu sebagai kendaraan, dimakan dagingnya dan diminum air susunya (ad-Dimasyqi, 2002).

Sebagaimana Firman Allah swt. yang lain dalam QS. Yasin ayat 71-72 mengenai keistimewaan hewan ternak, sebagai berikut:

“Dan tidakkah mereka melihat bahwa Kami telah menciptakan hewan ternak untuk mereka, yaitu sebagian dari apa yang telah Kami ciptakan dengan kekuasaan Kami, Lalu mereka menguasainya? Dan Kami menundukkannya (hewan-hewan itu) untuk mereka; lalu sebagiannya menjadi tunggangan mereka dan sebagian lagi untuk mereka makan.” (QS. Yasin 71-72)

Petikan dari QS. Yasin ayat 71-72 diatas menyadarkan manusia agar mampu memahami kekuasaan Allah SWT. Hal tersebut salah satunya dilakukan dengan memperhatikan hewan-hewan yang ada kehidupan sekitar. Dalam hewan-hewan ternak itu telah diciptakan oleh Allah SWT untuk mengabdikan kepada manusia. Banyak sekali manfaat yang didapatkan dari hewan-hewan jinak yang ada di kehidupan manusia, contohnya sapi dan kambing. Maka tidak ada alasan bagi manusia untuk tidak bersyukur, karena manusia dapat melengkapi kebutuhan hidup dengan beternak (Qaraati, 2005).

#### **b. Usaha Penggemukan Sapi**

Usaha penggemukan sapi potong merupakan salah satu jenis mata pencaharian yang memiliki prospek cerah untuk

dikembangkan dimasa depan. Hal ini terbukti dengan semakin banyak diminati oleh kalangan peternak kecil, menengah maupun swasta atau komersial. Tujuan dari usaha penggemukan sapi adalah pertama, untuk meningkatkan produksi daging persatuan ekor. Kedua, meningkatkan jumlah penawaran daging secara efisien tanpa memotong sapi lebih banyak. Ketiga, untuk menanggulangi populasi ternak sapi yang semakin menurun serta dapat menghindari pemotongan sapi betina produktif. Hal tersebut mampu menghasilkan nilai tambah usaha ekonomis yang biasanya mengalami peningkatan ketika perayaan hari-hari besar keagamaan seperti Hari Raya Idul Adha dan Hari Raya Idul Fitri. Maka terdapat hal pokok yang sangat penting dan perlu diperhitungkan yaitu kapan saat memulai dan menjual ternak sapi penggemukan (Syafrial dkk., 2007).

Sebagai suatu usaha yang bergerak dalam bidang produksi, maka penggemukan sapi memerlukan pengelolaan yang profesional untuk mencapai hasil yang optimal (Siregar, 2017). Sebelum memulai usaha penggemukan sapi, maka peternak harus menggali informasi dan wawasannya. Berikut ini beberapa teknik penting untuk memulai usaha penggemukan menurut Fikar dan Ruhyadi (2012), yaitu:

### 1) Menentukan Lokasi Peternakan

Lokasi kandang sebaiknya jauh dari pemukiman penduduk, minimum sekitar 500 meter. Hal ini dilakukan dengan maksud polusi udara yang berasal dari kandang tidak mengganggu penduduk sekitar. Selain jauh dari permukiman, lokasi yang ideal juga dilengkapi dengan akses jalan yang baik. Dikarenakan pengangkutan harus menggunakan kendaraan roda empat, minimal mobil *pick up* atau truk berukuran sedang.

### 2) Keamanan dan Kondisi Sosial Masyarakat

Dalam menjalankan usaha subpeternakan penggemukan sapi perlu dipertimbangkan adanya keamanan dan kondisi sosial masyarakat. Usaha peternakan dengan populasi dibawah 100 ekor masih dikategorikan sebagai usaha peternakan rakyat. Maka, perizinan usaha biasanya cukup diperoleh dari pihak Kecamatan dan penduduk sekitar. Sedangkan untuk usaha yang besar atau populasi diatas 100 ekor, maka diperlukan adanya izin usaha dari pihak-pihak seperti dinas peternakan setempat dan hal-hal terkait lingkungan.



### 3) Mulai pada Waktu yang Tepat

Usaha penggemukan sapi potong biasanya dimulai pada waktu-waktu tertentu. Hal ini terkait dengan kebutuhan daging sapi yang besar dan harga yang tinggi padahari raya, seperti Idul Fitri, Idul Adha, Natal, dan Tahun Baru. Maka, waktu yang baik untuk memulai penggemukan sapi potong sekitar 4-6 bulan sebelum momen tersebut. Namun, sebenarnya peternak bisa terus melakukan usaha penggemukan karena masyarakat membutuhkan daging sapi setiap hari.

### 4) Jenis Sapi

Jenis sapi dapat dikategorikan berdasarkan tujuan usaha. Tujuan usaha penggemukan sapi ada yang dikhususkan untuk memenuhi pasar tertentu seperti Hari Raya Idul Adha, maka jenis sapi yang disarankan untuk dipelihara adalah sapi PO. Sapi jenis ini banyak diminati karena kulitnya yang berwarna putih sehingga cocok dianggap sebagai hewan kurban. Namun, bukan berarti sapi jenis lain tidak bisa digunakan.

### 5) Bakalan Sapi

Umur sapi 1,5-2,5 tahun memiliki pertumbuhan yang paling optimal. Dalam pemilihan bakalan sapi didasarkan pada tujuan pemeliharaan sapi. Pemeliharaan

yang ditujukan untuk Idul Adha dianjurkan membeli sapi yang berumur minimum 2 tahun. Hal tersebut dikarenakan sapi yang berumur minimum 2 tahun telah memenuhi persyaratan utama sebagai sapi kurban.

Menurut Sugeng (1992) dalam Siregar (2017) memberikan pembagian antara umur dengan lama penggemukan, dapat dilihat sebagai berikut:

- (a) Sapi bakalan untuk penggemukan yang berumur kurang dari satu tahun, lama penggemukan berkisar antara 8-9 bulan.
- (b) Sapi bakalan untuk penggemukan yang berumur 1-2 tahun, lama penggemukan berkisar antara 6-7 bulan.
- (c) Sapi bakalan untuk penggemukan yang berumur 2-2,5 tahun, lama penggemukan berkisar antara 4-6 bulan.

#### 6) Menimbang Sapi

Bobot badan sapi dapat diketahui dengan cara menimbang sapi menggunakan timbangan khusus sapi. Jika tidak ada, penjual atau peternak biasanya menggunakan sistem taksiran. Untuk peternak yang bermitra dengan perusahaan sapi potong, penimbangan

bobot akhir sapi bisa dilakukan di lokasi inti atau di lokasi peternakan, tergantung perjajian awal.

#### 7) Metode Penggemukan

Terdapat tiga metode dalam penggemukan sapi, yaitu Metode Penggembalaan (*Pasture Fattening*), Metode Kereman (*dry lot fattening*) dan Metode Kombinasi (*Pasture Fattening dan Dry Lot Fattening*)

Pertama, metode penggembalaan atau *pasture fattening*. Metode ini menggunakan cara sapi digembalakan di padang rumput sepanjang hari. Kemudian, sapi baru dimasukkan ke dalam kandang pada malam hari atau saat sinar matahari terlalu terik. Sapi hanya diberikan pakan hijauan berupa rumput dan konsentrat tidak diberikan sama sekali. Model ini lebih murah, karena biaya yang dikeluarkan untuk pakan dan tenaga kerja lebih rendah. Namun, metode ini memberikan pertambahan bobot badan harian yang lebih kecil, sehingga waktu penggemukan relatif lebih lama yakni sekitar 8-20 bulan.

Kedua, metode kereman atau *dry lot fattening*. Metode ini merupakan adaptasi dari metode *dry lot fattening*. Pemeliharaan sapi berada di dalam kandang secara terus-menerus dan tidak digembalakan. Sistem ini

banyak dilakukan oleh peternak di Indonesia. Metode kereman menggunakan pakan utama yang berupa konsentrat dengan tambahan hijauan. Penggemukan sapi dengan sistem kereman dilakukan dengan cara menempatkan sapi-sapi dalam kandang secara terus-menerus selama beberapa bulan. Pemberian pakan dan air minum dilakukan dalam kandang yang sederhana selama berlangsungnya proses penggemukan. Pakan yang diberikan terdiri dari hijauan dan konsentrat dengan perbandingan yang tergantung pada ketersediaan pakan hijauan dan konsentrat.

Pada penggemukan sapi sistem kereman, konsentrat yaitu hanya terdiri dari satu jenis dan paling banyak dua jenis bahan pakan saja. Misalnya, konsentrat itu hanya berupa dedak padi saja atau ampas tahu, ataupun hasil industri pertanian lainnya (Siregar, 2017).

Ketiga, metode kombinasi atau *pasture fattening* dan *dry lot fattening*. Pada metode ini sapi pada mulanya digembalakan pada siang hari selama beberapa jam untuk memberikan pakan hijauan, sedangkan pada sore dan malam hari, sapi dikandangkan dan diberi pakan konsentrat secukupnya. Metode ini banyak dipakai oleh peternak Indonesia dalam skala kecil yang didaerahnya

atau didekat kandang masih terdapat hijauan berupa rerumputan.

#### 8) Persyaratan Teknis Kandang

Kandang pada usaha penggemukan sapi memiliki persyaratan yang harus dipenuhi. Berikut ini persyaratan teknis kandang yang baik:

##### (a) Letak dan Arah Kandang

Letak dan arah kandang sapi (bagian kepala sapi) yang menghadap ke timur lebih baik dibandingkan dengan sapi yang kandangnya menghadap ke arah lain. Hal ini berarti, pembangunan kandang tunggal dianjurkan menghadap ke timur. Sedangkan pembangunan kandang ganda dianjurkan membujur utara-selatan.

##### (b) Ukuran dan Tipe Kandang

Ukuran kandang harus disesuaikan dengan ukuran tubuh sapi. Pada umumnya, kebutuhan luas kandang sapi per ekor sekitar 1,5 m x 2,5 m; 1,5 m x 2 m; atau 1 m x 1,5 m. Ukuran kandang per ekor tersebut, menjadi acuan bagi jenis kandang kelompok atau individu dan peternak harus memenuhi kebutuhan ukuran yang sudah ditentukan.

Ukuran kandang dapat disesuaikan dengan tipe kandang. Penentuan tipe kandang menurut Siregar (2017) dapat ditentukan berdasarkan dari jumlah sapi yang akan digemukkan. Sapi berjumlah 10 ekor, maka lebih dianjurkan menggunakan kandang tipe tunggal. Pada tipe tunggal, penempatan sapi dilakukan pada satu baris atau satu jajaran.

Sedangkan sapi berjumlah lebih dari 10 ekor, maka dianjurkan menggunakan kandang tipe ganda. Pada kandang tipe ganda, penempatan sapi-sapi dilakukan pada dua jajaran atau baris dengan saling berhadapan atau saling bertolak belakang. Diantara kedua baris atau jajaran sapi dibuat jalur untuk jalan. Hal tersebut dikarenakan kandang tipe ganda merupakan tipe kandang yang paling efisien dalam penggunaan tenaga kerja.

#### (c) Konstruksi Kandang

Konstruksi kandang harus kuat serta terbuat dari bahan yang ekonomis. Di dalam kandang terdapat drainase dan saluran pembuangan limbah. Tiang pada kandang dianjurkan terbuat dari kayu yang berbentuk bulat, karena kayu bulat tidak akan melukai tubuh sapi.

(d) Lantai

Lantai kandang sapi biasanya terbuat dari bahan semen atau tanah yang dipadatkan dan dibuat lebih tinggi dari lahan disekitarnya. Lantai bisa dilapisi dengan jerami, karpet, kayu datar, papan, atau serbuk gergaji. Pemberian alas bertujuan untuk melindungi kaki dan tubuh sapi tidak terluka terkena semen yang kasar.

(e) Dinding

Dinding kandang tidak boleh tertutup. Pembangunan dinding dibuat terbuka sebagian sebagai jalur sirkulasi udara di dalam kandang lancar. Bahan yang digunakan sebagai dinding berupa tembok beton, papan, kayu, bambu dan bilik. Sebagian besar dinding kandang yang diterapkan di Indonesia yaitu berupa tempat minum dan tempat pakan dengan tinggi 0,5 – 1 m dari permukaan tanah.

(f) Atap

Atap kandang terbuat dari bahan aspek, genting, rumbia atau seng. Pada kandang untuk sapi potong bisa menggunakan atap dari asbes. Hal tersebut dikarenakan sapi potong lebih tahan terhadap panas. Terdapat beberapa kandang yang beratapkan langit yaitu kandang

yang digunakan untuk memelihara sapi bunting atau bakalan yang baru datang di peternakan. Hal tersebut menjadikan penggunaan atap pada kandang sapi bersifat tidak wajib tergantung jenis sapi yang dipelihara.

(g) Lorong

Penerapan lorong biasanya ada pada kandang individu. Lorong terdapat di tengah kandang sebagai area lalu lintas peternak atau pekerja untuk memberikan pakan atau memberi minum sapi. Ukuran lorong 0,5-1 meter dan dibuat dari bahan semen dan bergaris.

(h) Selokan

Selokan berfungsi sebagai tempat saluran pembuangan kotoran. Selokan biasanya berukuran lebar (20-30 cm) dan kedalaman (10-20 cm). Pada kandang tunggal maupun kandang ganda, selokan terletak di dalam kandang di bagian ekor sapi untuk memudahkan pekerja membersihkan kotoran dan urine sapi.

(i) Bak Pakan dan Minum

Bak pakan dan bak air minum dibuat di depan kandang dengan perbandingan 2 : 1. Perbandingan tersebut berarti jika panjang bak pakan satu meter, maka panjang bak air minum setengah meter. Tempat pakan



dan minum ini dibuat dari bahan semen atau papan kayu dengan dasar yang rapat tidak boleh bocor dan mudah dibersihkan.

(j) Model Kandang

Terdapat dua model kandang untuk penggemukan sapi, yaitu model kandang koloni (kelompok) dan model kandang individu. Pertama, model kandang koloni atau kelompok merupakan model kandang yang tidak memiliki sekat atau pembatas sama sekali. Di kandang model ini, satu ekor sapi memerlukan tempat yang luas yaitu sekitar 2 x 2,5 m. Tempat pakan dan minum berupa drum atau ember biasanya berada di sudut atau di tengah kandang. Kelemahan dari kandang koloni diantaranya sering terjadi kompetisi dalam mendapatkan pakan dan minum yang mengakibatkan pertumbuhan pada masing-masing sapi tidak merata.

Kedua, model kandang individu yaitu model kandang yang menempatkan sapi secara terpisah sendiri-sendiri dengan ukuran 2,5 x 1,5 m. Dengan model kandang individu, sapi memiliki ruang gerak terbatas sehingga tidak banyak tenaga yang dikeluarkan dan memiliki tempat pakan serta minum masing-masing

yang dapat memacu pertumbuhan sapi menjadi lebih cepat.

#### 9) Menjaga Kebersihan Sapi dan Kandang

Kegiatan membersihkan sapi dilakukan dengan cara memandikan sapi. Sapi disikat dari sisa-sisa kotoran yang melekat pada tubuhnya. Selain memandikan sapi, petugas kandang juga membersihkan kandang setiap hari. Kegiatan tersebut dilakukan dengan cara membersihkan kotoran sapi dan sisa pakan yang tumpah serta membersihkan tempat minum dan pakan dengan cara disikat dan dibilas menggunakan air bersih. Selain itu, satu minggu sekali kandang dibersihkan secara menyeluruh dengan cara disemprot menggunakan air bersih. Jika perlu, digunakan disinfektan ketika membersihkan kandang. Lantai kandang disikat dari sisa-sisa kotoran, pakan dan urine sapi.

#### 10) Perawatan Kesehatan

Pencegahan penularan penyakit yang paling efektif adalah dengan membersihkan sapi, kandang dan peralatan. Jika sumber air tidak terlalu banyak, sapi dapat dimandikan 2-3 kali perminggu. Kuku sapi dipotong minimum 3 bulan sekali dan digunakan disinfektan saat melaksanakan sanitasi untuk mengurangi penyebaran

kuman penyakit. Selain itu juga peternak perlu menyediakan kandang isolasi bagi sapi yang sakit. Tujuannya agar sapi yang sakit tidak kontak langsung dengan sapi yang sehat lalu, menularinya.

#### 11) Merekrut Karyawan

Pada usaha penggemukan sapi, jumlah karyawan yang diperlukan tidak terlalu banyak. Tugas dalam pemeliharaan sapi potong tidak berlangsung selama satu hari penuh. Satu orang karyawan mampu merawat 10-20 ekor sapi. Dengan tugas utama diantaranya mencari pakan, memberi makan dan minum, hingga membersihkan pakan kandang. Tugas ini bisa dibagi menjadi mencari pakan saja, memberi pakan dan minum atau mengurus kebersihan kandang.

Hal tersebut juga di dukung oleh Siregar (2017) yang mengemukakan bahwa penggunaan tenaga kerja upahan untuk mengelola 6 ekor sapi yang digemukkan sudah cukup dengan satu tenaga kerja dengan ketentuan tenaga kerja itu masih dilibatkan dalam pencarian hijauan ataupun penyabitan rumput. Namun, jika tenaga kerja itu tidak dilibatkan dalam pengadaan hijauan atau penyabitan dan pencarian rumput maka satu tenaga kerja dapat merawat atau mengelola 8-10 ekor sapi.

## 12) Panen

Panen dari usaha penggemukan sapi berupa daging sapi, baik dalam bentuk daging maupun ternak hidup. Sapi pada umur penggemukan biasanya dijual pada umur 2,5 tahun. Selain sapi, dalam usaha ini juga menghasilkan kotorannya yang dijadikan pupuk dan biogas.

### c. Kondisi Suhu

Untuk penentuan lokasi, ada baiknya memperhatikan bangsa sapi yang digemukkan. Hal ini dikarenakan suhu dan kelembapan membawa pengaruh pada pertumbuhan sapi untuk mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal. Di daerah tropis seperti di Indonesia, suhu sangat dipengaruhi oleh tinggi rendahnya daerah dari permukaan air laut. Misalnya, sapi perah lebih cocok dipelihara di daerah yang memiliki suasana sejuk dengan suhu sekitar 23°C-28°C. Dengan kisaran suhu tersebut, sapi *fresian holstein* (sapi perah), simmental dan limousin yang telah diadaptasikan memiliki laju pertumbuhan yang cukup baik (Yulianto & Saprianto, 2011).

**Tabel 2.1**  
**Kondisi Yang Sesuai Untuk Beberapa Jenis Bakalan Sapi**

Jenis Bakalan	Suhu (°C) dan ketinggian tempat (m dpl)		
	27—34, <25	24-29, 25-100	<24, >100
SO/PO/Brahman	Sangat Baik	Baik	Jelek
Droughtmaster/Bali/Madura	Sangat Baik	Baik	Jelek
Simmental/Limousin/ Brangus/Angus	Baik	Sangat Baik	Baik

Sumber: Yulianto dan Saprianto (2011)

#### **d. Tingkat Konsumsi Daging Sapi**

Menurut Soedjana (2013) dalam Heryadi (2017) Perhitungan tingkat konsumsi daging sapi di Indonesia belum memiliki standar yang baku. Asosiasi importir sapi, penggemukan sapi dan para peneliti masih berbeda pendapat mengenai perhitungan konsumsi daging sapi. Implikasinya adalah belum terdapat kesepakatan soal kebutuhan daging sapi tersebut berdasarkan konsumsi 13 jenis produk pangan yang menggunakan daging sapi sebagai produk olahan dan mengacu pada data konsumsi masyarakat khususnya rumah tangga dari survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas), serta tingkat partisipasi konsumsi terhadap suatu komoditas.

Untuk menghitung perkiraan kecukupan persediaan sapi potong dilakukan dengan cara menghitung kapasitas produksi sapi potong dalam satu tahun, sedangkan untuk menghitung tingkat konsumsi daging sapi tidak ada patokan yang jelas. Cara yang digunakan biasanya mengikuti Departemen Pertanian. Adapun langkah-langkah perhitungan, sebagai berikut (Heryadi & Zali, 2017):

- a. Menghitung kapasitas produksi sapi potong dalam satu tahun dengan amanat Undang-Undang Peternakan No.

- 18 Tahun 2009 yakni pemotongan sapi hanya diperbolehkan 10% dari total populasi yang ada.
- b. Menghitung produksi daging sapi dengan cara jumlah pemotongan sapi x 170 kg (satu ekor sapi menghasilkan daging 170 kg).
  - c. Membagi jumlah produksi daging sapi dengan jumlah penduduk wilayah.

## **5. Tata Ruang**

### **a. Regulasi Tata Ruang**

Indonesia telah berupaya mengatur regulasi tentang tata ruang. Hal tersebut termaktub dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang selanjutnya disebut UUPR. Pada Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (17) menyebutkan bahwa wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur yang terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.

Menurut Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka (2), tata ruang adalah perwujudan struktur ruang dan pola ruang. Pasal 1 angka (3) menyebutkan bahwa struktur ruang merupakan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan sarana dan prasarana. Fungsi struktur ruang ini adalah pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

Pasal 1 angka (4) menyebutkan bahwa pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah. Pola ruang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya (Hakim, 2018).

Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul mengacu kepada Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010-2030. Pada Pasal 37 ayat 5 (a) menyatakan bahwa, kawasan pengembangan pembibitan ternak sapi potong meliputi:

- a) Kecamatan Ponjong;
- b) Kecamatan Semanu;
- c) Kecamatan Semin;
- d) Kecamatan Nglipar;
- e) Kecamatan Ngawen;
- f) Kecamatan Patuk;
- g) Kecamatan Playen;
- h) Kecamatan Wonosari;
- i) Kecamatan Karangmojo dan
- j) Kecamatan Gedangsari

Sedangkan, pada ayat 5 (b) menyatakan bahwa kawasan pengembangan penggemukan ternak sapi potong dan kambing

meliputi seluruh kecamatan. Berdasarkan Surat Keterangan Kesesuaian Ruang No. 03/KKR/DPTR-GK/II/2019 (Lampiran 6), menyatakan bahwa:

- 1) Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010-2030:
  - (a) Lokasi berada dikawasan budidaya dengan peruntukan sebagai kawasan permukiman.
  - (b) Kecamatan Playen merupakan kawasan pengembangan pembibitan ternak sapi potong; dan kawasan pengembangan penggemukan sapi potong dan kambing meliputi seluruh kecamatan
- 2) Peraturan zonasi untuk kawasan peternakan disusun dengan ketentuan:
  - (a) Pemanfaatan ruang didominasi untuk kegiatan budi daya peternakan
  - (b) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan meliputi budi daya peternakan, penggembalaan ternak, pertanian tumpang sari, wisata agro, penelitian
  - (c) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan bersyarat berupa pembangunan sistem jaringan prasarana utama dengan kriteria dan persyaratan tertentu.



- (d) Pelarangan kegiatan budi daya peternakan yang menimbulkan pencemaran lingkungan.
- 3) Peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan permukiman disusun dengan ketentuan:
- (a) Pemanfaatan ruang didominasi untuk bangunan permukiman.
  - (b) Penetapan amplop bangunan , tema arsitektur bangunan kelengkapan bangunan dan lingkungan, dan penetapan jenis dan syarat penggunaan bangunan yang diizinkan.
  - (c) Kegiatan yang diizinkan adalah perumahan, perdagangan dan jasa, industri rumah tangga.
  - (d) Setiap kawasan permukiman harus tersedia ruang terbuka yang terdiri dari ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau.
- 4) Rencana kegiatan lokasi lahan untuk pengembangan penggemuka sapi di kawasan permukiman tidak disarankan karena kegiatan yang diizinkan adalah perumahan, perdagangan dan jasa, industri rumah tangga; dan pelarangan kegiatan budi daya peternakan yang menimbulkan pencemaran lingkungan.

5) Keterangan kesesuaian ruang adalah dokumen yang belum dapat dipergunakan untuk keperluan perizinan; untuk keperluan perizinan agar mengajukan permohonan Rekomendasi Pemanfaatan Ruang sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

**b. Penyelesaian Sengketa Tata Ruang**

Pada setiap perizinan, apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang ada maka akan menimbulkan suatu persengketaan. Berdasarkan UU No 26 tahun 2007 terdapat bab khusus yang membahas penyelesaian sengketa yang dibahas pada Pasal 67 ayat (1) dan (2), sebagai berikut:

- (1) Penyelesaian sengketa penataan ruang pada tahap pertama diupayakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 6. Indeks Daya Dukung (IDD)

Untuk mengetahui tingkat keamanan pakan ternak pada suatu wilayah untuk mendukung kehidupan ternak yang berada di wilayah tersebut diperlukan suatu indikator yang disebut Indeks Daya Dukung (IDD) ternak). Wilayah basis pengembangan ternak sapi potong di Kabupaten Gunungkidul adalah wilayah kecamatan yang mempunyai tingkat populasi ternak sapi potong relatif lebih banyak dibandingkan kecamatan lainnya. Hasil perhitungan *Location Quation* (LQ), dari 18 kecamatan di Kabupaten Gunungkidul terdapat 11 kecamatan yang termasuk wilayah basis, yaitu Kecamatan Panggang, Purwosari, Tepus, Rongkop, Girisubo, Playen, Patuk, Gedangsari, Nglipar, Semin dan Saptosari yang dapat dilihat pada Tabel 2.2. (Triyanto dkk., 2018).

**TABEL 2. 2**  
Wilayah Basis dan Non Basis Kabupaten Gunungkidul

No	Kecamatan	Nilai LQ	No	Kecamatan	Nilai LQ
1	Panggang	1,05	10	Semin	1,22
2	Purwosari	1,67	11	Saptosari	1,03
3	Tepus	1,08	12	Paliyan	0,83
4	Rongkop	1,4	13	Tanjungsari	0,71
5	Girisubo	2,14	14	Semanu	0,63
6	Playen	1,1	15	Ponjong	0,94
7	Patuk	1,03	16	Karangmojo	0,43
8	Gedeangsari	1,07	17	Wonosari	0,9
9	Nglipar	1,21	18	Ngawen	0,78

Sumber: Triyanto dkk. (2018)

Hasil menunjukkan bahwa dengan basis (nilai LQ > 1) berada di 11 kecamatan yang termasuk wilayah basis. Menurut Ashari dkk. (1996) dalam Juarini dkk. (2007) dan Triyanto dkk. (2018), menyatakan bahwa nilai IDD diperoleh standar kriteria. Nilai IDD menunjukkan tingkat

keamanan hijauan makanan ternak pada suatu wilayah. Nilai IDD < 1 (sangat kritis); >1-1,5 (kritis); >1,5-2 (rawan); dan >2 (aman). Nilai LQ tersebut dapat dijadikan sebagai dasar pengembangan sapi potong di daerah Gunungkidul.

## **7. Manajemen SDM: Rekrutmen**

Berdasarkan Sudiro (2011) dalam Jaya (2017), rekrutmen adalah serangkaian aktivitas mencari dan memikat pelamar kerja dengan motivasi, kemampuan, keahlian dan pengetahuan yang diperlukan untuk menutupi kekurangan yang diidentifikasi dalam perencanaan kepegawaian. Indikator variabel rekrutmen yang digunakan, adalah:

### **a. Sumber-Sumber Rekrutmen**

- 1) Sumber Internal adalah karyawan yang akan mengisi lowongan kerja diambil dari dalam perusahaan tersebut, yakni dengan cara memutasikan atau pemindahan karyawan yang memenuhi spesifikasi pekerjaan jabatan tertentu.
- 2) Sumber Eksternal adalah karyawan yang akan mengisi jabatan yang lowong diambil dari sumber-sumber tenaga kerja diluar perusahaan.

### **b. Metode Rekrutmen**

Metode rekrutmen adalah mencari, menemukan, mengajak dan menetapkan sejumlah orang dari dalam maupun dari luar perusahaan sebagai calon tenaga kerja dengan karakteristik tertentu. Hasil yang akan didapatkan dari metode rekrutmen

adalah sejumlah tenaga kerja yang memasuki proses seleksi, yaitu proses untuk menentukan kandidat yang mana paling sesuai untuk mengisi jabatan tertentu yang sudah tersedia.

### **c. Efektivitas Rekrutmen**

Efektifitas dan optimalisasi dalam merekrut calon tenaga kerja dapat dicapai dengan beberapa hal, yaitu:

- 1) Melakukan perencanaan perekrutan dimulai dengan pembuatan perencanaan SDM yang diselaraskan dengan strategi organisasi di masa mendatang.
- 2) Perencanaan pelaksanaan perekrutan menggunakan standar MSDM yang telah dimiliki, yaitu kompetensi jabatan, spesifikasi jabatan dan deskripsi jabatan.
- 3) Menggunakan metode perekrutan yang menggabungkan atau kombinasi dari beberapa metode.
- 4) Melakukan evaluasi secara terus-menerus untuk mengukur kesesuaian efektifitas metode perekrutan yang digunakan dengan kualifikasi jabatan yang dibutuhkan.

## **8. Akad Mudharabah**

Hapsari (2017), menyatakan bahwa mudharabah merupakan kontrak kerjasama antara dua pihak dimana satu pihak berperan sebagai pemilik modal dan mempercayakan sejumlah modalnya untuk dikelola

oleh pihak kedua, yakni pengelola modal, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Sedangkan dalam buku yang ditulis Rozalinda (2016) yang berjudul Fikih Ekonomi Syariah (Prinsip dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah) disebutkan pengertian mudharabah menurut ulama adalah:

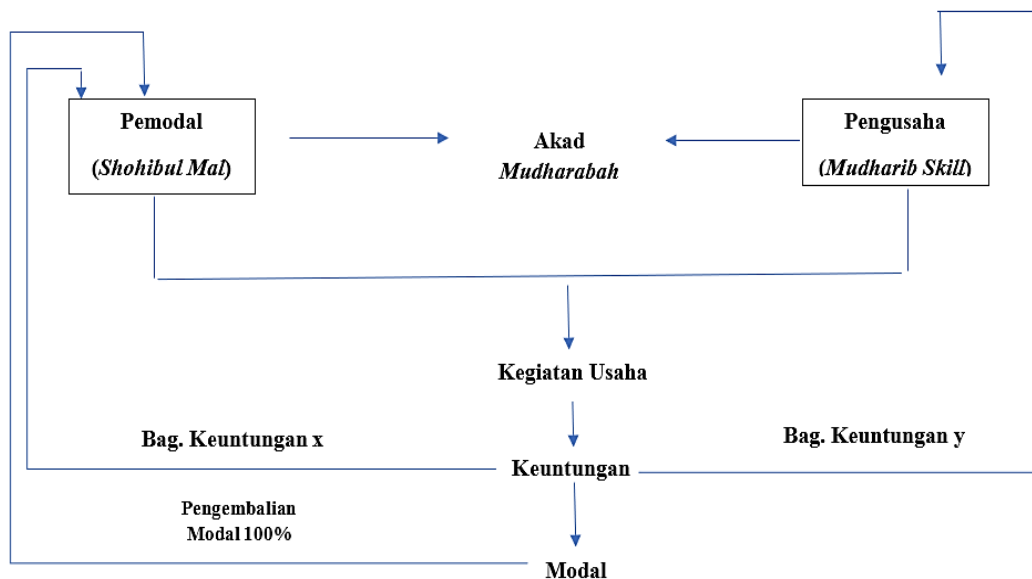
a. Sayid Sabiq

Mudharabah adalah akad antara dua orang, salah satu memberikan harta kepada yang lain untuk diperdagangkan dan keuntungannya dibagi berdasarkan kesepakatan.

b. Wahbah Az Zuhaily

Menyebutkan bahwa mudharabah adalah pemilik harta menyerahkan harta kepada pekerja untuk diperdagangkan sedangkan laba bersifat serikat antara keduanya yang dibagi berdasarkan perjanjian.

Untuk mempermudah pemahaman pada transaksi mudharabah, berikut skema transaksi mudharabah yang dipaparkan oleh Ascarya (2015) dalam Hapsari (2017):



Sumber: Ascarya (2015) dalam Hapsari (2017)

**GAMBAR 2.3**  
Skema Transaksi *Mudharabah*

Penjelasan dari Gambar 2.3 yaitu Pemodal (*Shohibul Mal*) dan Pengusaha (*Mudharib*) melakukan akad *mudharabah*. Pemodal memberikan modal 100% kepada pengusaha, selanjutnya pengusaha mulai melakukan kegiatan usaha yang menghasilkan keuntungan. Setelah mendapatkan keuntungan, maka keuntungan tersebut dibagi antara pemodal dan pengusaha sesuai nisbah kesepakatan awal saat akad *mudharabah* berlangsung. Sebagai tahap akhir, yaitu setelah kerja sama antara pemodal dan pengusaha selesai, diwajibkan bagi pengusaha untuk dapat mengembalikan modal 100% kepada pemodal.

## 9. Laporan Keuangan Sederhana

Laporan keuangan merupakan kinerja keuangan yang lampau dan posisi keuangan saat ini yang disusun oleh manajemen dengan tujuan untuk mempertanggungjawabkan tugas-tugas yang dibebankan kepadanya oleh para pemilik perusahaan. Laporan keuangan perlu

memberikan informasi yang terjamin kebenarannya (Meini & Utama, 2015).

Dengan mencatat setiap transaksi selama satu periode tertentu, langkah selanjutnya adalah menyusun laporan keuangan dengan berdasarkan pada buku-buku pencatat transaksi usaha tersebut. Salah satu laporan keuangan yang harus dibuat oleh pemilik usaha kecil yaitu laporan laba-rugi (*income statement*) yang merupakan suatu bentuk laporan keuangan yang berisi informasi mengenai pendapatan yang diperoleh dengan biaya yang dikeluarkan (Alteza, 2014).

Di Indonesia, kesalahan pencatatan akuntansi banyak terjadi dalam level perusahaan, baik perusahaan swasta maupun pemerintah. Kesalahan pencatatan akuntansi (*misstatement*) dapat menyebabkan salah saji material pada pelaporan keuangan. Salah saji material pada pelaporan keuangan mengacu pada pengertian bahwa keputusan pengguna laporan keuangan akan terpengaruh atau terkecoh oleh ketidakakuratan informasi yang terjadi karena salah saji tersebut. Rata-rata sebelum melakukan *misstatement*, penjualan perusahaan cenderung mengalami penurunan. Ketika tahun dimana perusahaan melakukan *misstatement*, nilai penjualan cenderung menjadi naik. Di sisi lain, laba perusahaan rata-rata mengalami penurunan. Dikarenakan perusahaan yang melakukan *misstatement* adalah perusahaan yang mengalami penurunan laba, sehingga *misstatement* dilakukan agar penurunan laba tidak terlalu signifikan (Meini & Utama, 2015).



## 10. Studi Kelayakan

Langkah riil yang bisa dilakukan dalam mengelola wakaf produktif adalah dengan membuat studi kelayakan usaha terlebih dahulu (Rozalinda, 2015). Dilihat berdasarkan dari tujuannya terdapat usaha yang dikategorikan sebagai usaha yang tidak berorientasi pada keuntungan (*non-profit oriented*). Usaha tersebut didirikan dengan tujuan utama untuk kepentingan sosial (Purnomo dkk., 2017).

Usaha pemberdayaan wakaf seperti tanah dan bangunan saja tidak akan menghasilkan apabila tidak dipelihara dengan baik. Maka, terdapat biaya-biaya pengeluaran yang disebut juga sebagai investasi atau penanaman modal. Kemudian, hasil yang nantinya didapat adalah pendapatan yang diharapkan mampu menutupi biaya investasi serta pemeliharannya. Perhitungan pendapatan yang diharapkan inilah yang menjadi kajian studi kelayakan ekonomi suatu proyek harta wakaf (Kemenag, 2013)

Studi kelayakan usaha adalah penelitian yang memperhatikan setiap aspek dalam suatu usaha, yaitu aspek hukum, sosial dan ekonomi budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi serta aspek manajemen dan keuangan. Keseluruhan aspek dinilai, kemudian digunakan dalam pengambilan keputusan bagi suatu usaha untuk dapat dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak dijalankan (Sulastri, 2016). Sedangkan menurut Purnomo dkk. (2017) aspek studi kelayakan dibagi menjadi dua. Kedua aspek tersebut yaitu, sebagai berikut:

**a. Aspek Non-Keuangan**

Pada aspek keuangan, penilaian kelayakan dari suatu usaha membutuhkan penelitian lebih lanjut. Beberapa aspek non-keuangan yang digunakan untuk meninjau suatu usaha, yaitu:

**1) Aspek Hukum**

Aspek hukum bertujuan untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dokumen-dokumen yang dimiliki (Sulastri, 2016). Penelitian keabsahan dokumen dapat dilakukan sesuai dengan lembaga yang mengeluarkan dan mengesahkan dokumen yang bersangkutan (Kasmir & Jakfar, 2004). Peninjauan aspek hukum digunakan untuk melihat kelayakan usaha dari segi perizinan oleh pemerintah setempat (Supit, 2015).

Dengan menganalisis aspek hukum, maka dapat melihat kesesuaian legalitas usaha, ketepatan bentuk badan hukum, dan kemampuan bisnis yang akan diusulkan untuk memenuhi persyaratan perizinan. Dalam aspek hukum, pemilihan sebuah usaha harus mempertimbangkan beberapa hal yaitu besarnya modal yang diperlukan, tingkat kemampuan dan tanggung jawab hukum dan keuangan, bidang usaha yang dijalankan serta persyaratan perundang-undangan yang berlaku (Purnomo dkk., 2017).

Konsep Pratama (2018) memperkenalkan penggunaan analisis legal syar'i pada aspek hukum. Aspek legal secara syar'i yaitu ada status hak atas tanah dan zoning. Dalam status hak atas tanah maka harus terdapat sertifikat tanah wakaf dan akta ikrar wakaf. Sedangkan untuk zoning terdapat pada Tabel 2.3 dibawah ini:

**TABEL 2.3**  
Aspek Legal Syar'i "Zoning"

1.	Peruntukan dalam ikrar wakaf
2.	Peraturan daerah mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah
3.	Model pengembangan dan pemanfaatan tidak boleh melanggar ketentuan syariat Islam
4.	<i>Ibdal</i> dan <i>Istibdal</i> bila tanah wakaf tidak lagi dapat dimanfaatkan sebagaimana peruntukanya

Sumber: Pratama (2018)

## 2) Aspek Lingkungan

Studi lingkungan usaha merupakan langkah yang sangat penting dilakukan dengan tujuan untuk menemukan berdirinya suatu usaha akan menimbulkan ancaman atau justru dapat memberikan peluang di luar dari usaha yang utama (Jumingan, 2009).

Dilakukannya studi tentang dampak lingkungan lebih dikenal dengan nama Analisis Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL). Pengutamaan telaah AMDAL secara khusus adalah meliputi dampak lingkungan disekitarnya, baik didalam maupun diluar suatu usaha proyek, yang akan dijalankan. Arti keberadaan suatu usaha atau proyek akan mempengaruhi

berbagai kegiatan yang berada disekitar rencana lokasi, baik dampak rencana usaha dan atau terhadap kegiatan yang sudah ada (Kasmir & Jakfar, 2004).

Hal tersebut sesuai dengan Punomo dkk. (2017) bahwa suatu ide usaha dinyatakan pantas berdasarkan aspek lingkungan yang sesuai dengan kebutuhan ide usaha dan dalam pengoperasiannya akan merasakan manfaat yang lebih besar dibandingkan dampak negatifnya. Didukung dengan Supit (2015) untuk aspek lingkungan maka dapat mengetahui dampak yang ditimbulkan bagi lingkungan serta kepatuhan dari usaha yang dijalankan.

### 3) Aspek Pasar dan Pemasaran

Kajian terhadap aspek pasar pada dasarnya dilakukan untuk mengetahui seberapa besar potensi/peluang pasar yang bisa dimanfaatkan guna memperoleh keuntungan. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan pada aspek ini yaitu, pasar dan jenisnya, analisis penawaran dan permintaan serta analisis tren perkembangan permintaan (Sutika dkk., 2017)

Hal-hal pokok yang perlu dianalisis pada aspek pasar antara lain bentuk pasar dan proyeksi permintaan serta penawarannya. Sehingga, dapat diketahui keberadaan pasar potensial yang akan dimasuki. Kriteria yang perlu dianalisis pada aspek pemasaran meliputi strategi pemasaran, yaitu segmentasi pasar (*segmenting*), penetapan pasar sasaran (*targetting*), dan

penetapan posisi pasar (*positioning*) serta strategi bauran pasar (Aji & Hanifah, 2015).

Dalam uraian aspek pasar dan pemasaran paling tidak harus melingkupi peluang pasar, perkembangan pasar, penetapan pangsa pasar dan strategi kebijakan usaha (Rozalinda, 2015). Akan tetapi, penelitian potensi pasar bagi usaha baru memungkinkan banyak keterlibatan penilaian subjektif dan pribadi (Moerdiyanto, 2008).

Menurut Meifaldi (2015) Kegiatan pemasaran dapat menjadi sumber kegagalan bagi suatu usaha dan menjadi tempat pemborosan jika tidak direncanakan dengan baik. Banyak pengusaha, terutama yang berskala menengah ke bawah sering kali mengalami kesulitan dalam menyusun program pemasaran secara formal, sehingga produk yang dihasilkan tidak mampu mencapai pasar. Pada dasarnya analisis pasar dan pemasaran bertujuan untuk mengetahui berapa besar luas pasar, pertumbuhan permintaan dan pangsa pasar (*market share*) dari produk yang bersangkutan. Analisis kualitatif misalnya mengidentifikasi, memisahkan dan membuat deskripsi pasar. Sedangkan analisis kuantitatif misalnya menghitung besarnya perkiraan penjualan satu tahun yang akan datang.

#### 4) Aspek Teknis

Aspek teknis adalah sarana untuk menentukan lokasi yang dijadikan sebagai bangunan dan spesifikasi gedung yang akan dibangun (Sutika dkk., 2017). Konsep pengukuran variabel dalam aspek teknis yaitu lokasi usaha, bahan baku, tenaga kerja, teknologi dan proses produksi (Supit, 2015).

Aspek teknis yaitu aspek yang menganalisis tentang kesiapan teknis dan ketersediaan teknologi yang dibutuhkan untuk menjalankan dan menghindari adanya kegagalan bisnis pada masa yang akan datang, sebagai akibat karena adanya masalah teknis. Aspek teknis mengacu pada Lokasi, *Layout* dan Kesiapan Teknologi. Lokasi bisnis adalah lokasi dimana bisnis akan dijalankan dan memiliki pengaruh yang besar terhadap biaya operasional dan investasi. *Layout* adalah tata letak keseluruhan bentuk dan penempatan fasilitas yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan usaha. Sedangkan kesiapan teknologi adalah analisis peralatan yang ditujukan untuk melihat kesiapan suatu usaha dalam menyelenggarakan kegiatannya (Purnomo dkk., 2017).

Menurut Suratman (2001) faktor primer yang secara teknis harus dipertimbangkan antara lain sebagai berikut:

- a) Ketersediaan tenaga kerja langsung.
- b) Ketersediaan transportasi.

- c) Ketersediaan sarana telekomunikasi air dan tenaga listrik
- d) Kedekatan dengan letak pasar yang dituju.

Faktor sekunder yang secara teknis perlu untuk dipertimbangkan antara lain, sebagai berikut:

- a) Iklim dan keadaan tanah.
- b) Kemungkinan pengembangan dimasa yang akan datang.

#### 5) Aspek Manajemen

Manajemen yaitu sebuah seni menyelesaikan pekerjaan melalui orang lain. Jadi, manajemen ialah bagaimana perusahaan bisa menata dan mengelola sumber daya agar suatu usaha dapat berjalan sesuai harapan demi tercapainya suatu tujuan. Karena manajemen yang baik menjadi faktor keberhasilan suatu usaha (Purnomo dkk., 2017). Aspek manajemen dapat dilihat dengan mengukur kesiapan dan kemampuan sumber daya manusia yang akan menjalankan usaha tersebut dan membentuk organisasi yang sesuai dengan usaha yang dijalankan (Sutika dkk., 2017).

Manajemen sumber daya manusia didefinisikan sebagai proses mengelola, memotivasi dan membangun sumber daya manusia untuk dapat menunjang aktivitas organisasi secara efektif dan efisien dengan tujuan strategis organisasi, dengan fungsi-fungsi diantaranya (Jaya, 2017), yaitu:

a) Rekrutmen

Melakukan proses rekrutmen dengan menggunakan standar yang baik. Sebab, salah satu faktor rendahnya kinerja pegawai/karyawan berawal dari sistem rekrutmen yang dilakukan asal-asalan dan dinilai oleh penilai yang tidak kompeten.

b) Pengembangan dan Pelatihan

Setelah proses rekrutmen, pegawai/karyawan harus mengalami perkembangan. Perkembangan yang berkaitan dengan keahlian melalui pelatihan, yang penting bagi kinerja pegawai.

c) Kompensasi

Membangun sistem kompensasi yang baik dan adil. Terkait dengan hal ini, manajemen perlu mengevaluasi kinerja pegawai/karyawan dan memberikan kompensasi yang layak dan adil atas pengabdian dan kinerjanya, serta memperhatikan kesejahteraan pegawai/karyawan secara keseluruhan. Kompensasi ini biasanya diterima pegawai dalam bentuk uang di tambah dengan tunjangan-tunjangan lain selama sebulan.

d) Penilaian dan Penghargaan

Penilaian dilakukan secara berkala dan memberikan penghargaan atas prestasi yang telah dicapai. Ini adalah



proses untuk menilai dan menghargai usaha-usaha yang telah dicapai. Pada saat bersamaan untuk mendapatkan umpan balik dari penilaian tersebut.

**b. Aspek Keuangan**

Aspek keuangan memperhitungkan berapa jumlah dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu proyek. Hal tersebut terkait dengan sumber dana yang diperoleh dari modal sendiri dan modal asing atau pinjaman. Dari aspek keuangan ini bisa diketahui berapa besarnya pendapatan dan biaya-biaya yang dikeluarkan serta tingkat laba yang dicapai oleh suatu usaha. Selanjutnya, jika perusahaan sudah mampu menutup pengeluaran investasi dan mendapatkan laba sesuai dengan yang diharapkan, maka usaha tersebut dianggap sudah pantas untuk melakukan perluasan usaha. Namun, apabila dari analisis keuangan diketahui bahwa perusahaan rugi dan tidak bisa menutupi pengeluaran investasinya, maka dengan kata lain perluasan usaha tidak pantas dilakukan (Sutika dkk., 2017).

Pengelolaan keuangan sebuah usaha membutuhkan rencana anggaran yang realistis. Dengan dilakukannya analisis kelayakan keuangan yang efektif dan efisien, nantinya diharapkan usaha atau proyek dari suatu perusahaan dapat dioptimalkan untuk diimplementasikan sehingga dapat memberikan *return* yang sesuai dengan harapan (Meifaldi, 2015).

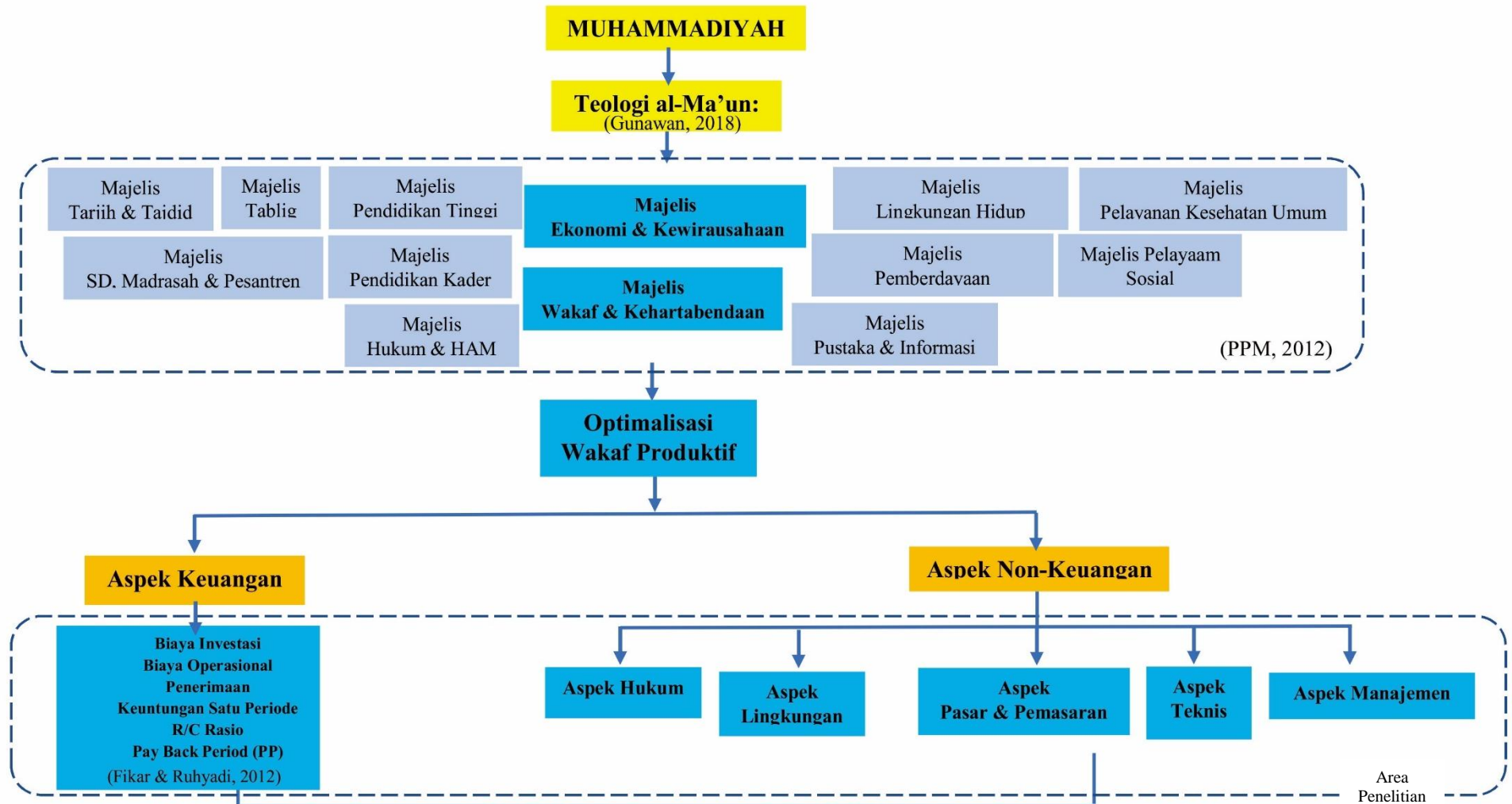
Menurut Myer (1979) dan Bowlinetal (1980) dalam Ani dkk. (2015) mengemukakan bahwa keuntungan dari bisnis ternak sapi dianalisis berdasarkan laporan biaya manfaat. Pada dasarnya laporan biaya-manfaat mencerminkan arus kas masuk dan keluar. Dikarenakan, komponen yang ada mencakup keuntungan dan pengeluaran/biaya. Sebagai contoh, perhitungan untung-rugi peternakan sapi:

- a. *Cash Revenue* (Penerimaan Total)
- b. *Cash Expenditure* atau (Pengeluaran Biaya Variabel) mencakup pembelian sapi, pakan ternak dan obat-obatan.
- c. *Revenue* (laba kotor) yaitu Penerimaan Total dikurangi dengan Pengeluaran Biaya Variabel
- d. Biaya tetap, meliputi pajak kepemilikan (jika ada), kandang dan penyusutan peralatan, bunga pinjaman dan asuransi dan gaji pemimpin perusahaan.
- e. *Revenue (Gross Profi)*, yaitu depresiasi kandang dan peralatannya (nilai depresiasi, yaitu nilai investasi awal – nilai sisa) atau Laba Kotor dikurangi Biaya Tetap.

Berdasarkan petunjuk praktis penggemukan sapi, analisis usaha pada analisis keuangan mengacu kepada hasil dari perhitungan Keuntungan Satu Periode, *R/C Ratio* dan *Pay Back Period* (Fikar & Ruhyadi, 2012). Pada analisis keuangan yang lain, berlangsungnya usaha penggemukan sapi dapat dilakukan dengan menghitung

keuntungan dan kerugiannya. Komponen yang diperlukan untuk menghitung analisis usaha antara lain Penerimaan, Biaya Produksi, Keuntungan, dan *B/C Ratio* (Siregar, 2017). Sedangkan, analisis keuangan yang dilakukan oleh Soeprapto dan Abidin (2010) meliputi Modal Usaha (Biaya Investasi, Biaya Variabel, Biaya Tetap dan Total Biaya Produksi), Penerimaan (Penjualan Sapi, Penjualan Kotoran Ternak dan Total Penerimaan), Keuntungan, *R/C Ratio* dan *Break Event Point* (BEP).

## B. Kerangka Teoritis



**GAMBAR 2.4**  
Kerangka Teoritis

### C. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu berisi tentang berbagai penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dan berguna untuk mendukung penelitian yang sedang dilakukan. Berikut ini merupakan penelitian terdahulu yang digunakan pada penelitian ini:

**TABEL 2. 4**  
Hasil Penelitian Terdahulu

No	Penulis (Tahun)	Judul	Metode	Hasil
1.	Gunawan Aji dan Millatina Hanifah (2015)	Studi Kelayakan Wakaf Produktif (Studi Kasus Pada Blok Pertokoan Masjid Al-Fairus Pekalongan)	Analisis Deskriptif yaitu: -Aspek Pemasaran -Aspek Finansial  <ul style="list-style-type: none"> <li>• ARR (<i>Average Rate of Return</i>)</li> <li>• PP (<i>Payback Period</i>)</li> <li>• NPV (<i>Net Present Value</i>)</li> <li>• IRR (<i>Internal Rate of Return</i>)</li> <li>• PI (<i>Profitability Index</i>)</li> </ul>	Ditinjau dari aspek pemasaran, proyek layak untuk dilaksanakan. Dengan hasil <i>segmenting</i> , <i>targetting</i> dan <i>positioning</i> sudah tepat, hanya saja dari <i>promotioning</i> masih kurang, sedangkan ditinjau dari aspek finansial, proyek layak untuk dilaksanakan. Dengan rincian, sebagai berikut:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- ARR sebesar 59% &gt; 7,30% (<i>minimum accounting rate of return</i>)</li> <li>- PP selama 2 tahun, 6 bulan, 29 hari</li> <li>- NPV sebesar Rp 209.224.199</li> <li>- IRR sebesar 20% &gt; 7,30% (<i>rate of return deposito mudharabah bank syariah</i>)</li> </ul>

				- PI menunjukkan nilai $1,297193465 > 1$
2.	Bramasto Budi Santoso (2010)	Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Tawamangu Kabupaten Karanganyar	<p>Kriteria Kelayakan Investasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NPV (<i>Net Present Value</i>)</li> <li>• IRR (<i>Internal Rate of Return</i>)</li> <li>• B/C Ratio (<i>Benefit-Cost Ratio</i>)</li> <li>• PV/K (<i>Profitability Ratio</i>)</li> <li>• PP (<i>Payback Period</i>)</li> <li>• Analisis Sensitivitas</li> </ul>	<p>Hasil dari penelitian menunjukkan secara ekonomis, proyek tidak layak untuk dilaksanakan. Dengan rincian, sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NPV sebesar - Rp 17.053.525.248 &lt; 0,</li> <li>- IRR sebesar -34,56 &lt; 13%</li> <li>- B/C sebesar 0,36 &lt; 1</li> <li>- PV/K sebesar 0,32 &lt; 1</li> <li>- PP yaitu setelah 32 tahun, 2 bulan</li> </ul>
3.	Josua Sahala, Rini Widiati, dan Endang Baliarti (2016)	Analisis Kelayakan Finansial Usaha Penggemukan Sapi Simmental Peranakan Ongole dan Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Jumlah Kepemilikan Pada Peternakan Rakyat Di Kabupaten Karanganyar	<p>Analisis Kelayakan Usaha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NPV (<i>Net Present Value</i>)</li> <li>• BCR (<i>Benefit Cost Ratio</i>)</li> <li>• IRR (<i>Internal Rate of Return</i>)</li> <li>• PPC (<i>Payback Period of Credit</i>)</li> <li>• BEP (<i>Break Event Point</i>)</li> </ul>	<p>Usaha penggemukan sapi SimPO dengan jangka waktu investasi 5 tahun dengan <i>discount factor</i> 12% layak untuk diusahakan. Hasil kelayakan usaha penggemukan sapi potong dengan skala kepemilikan tiga ekor per periode dan tiga ekor per tahun diperoleh nilai NPV Rp 31.263.263,65, BCR 1,95, IRR 20,24%, PPC 1,87 tahun dan BEP berdasarkan unit ternak yaitu 2,55 ekor. Kemudian faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah kepemilikan ternak yaitu luas lahan pertanian, pengalaman beternak dan tenaga kerja</p>

4.	Yoga Arya Pratama (2013)	Analisis Kelayakan Usaha Penggemukan Sapi Potong Pada Peternakan Bapak Sarno Desa Citapen Ciawi Kabupaten Bogor	Kriteria Kelayakan Bisnis pada aspek non-finansial dan aspek finansial	<p>Hasil penelitian yang dilakukan yaitu aspek non finansial (aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, aspek sosial ekonomi budaya, dan aspek lingkungan usaha) layak untuk dijalankan. Kemudian aspek finansial juga layak dilaksanakan dengan rincian, sebagai berikut:</p> <p>NPV sebesar Rp 658.300.804,94  IRR sebesar 67,83% &gt; 4%  Net B/C sebesar 5,13 &gt; 1  PP selama 7,14 tahun</p> <p>Dilanjutkan dengan <i>switching value</i> peka terhadap PBBH sebesar 15,19% dibandingkan dengan biaya bakalan sebesar 28,38%.</p>
5.	Heni Fitriani (2010)	Analisa Kelayakan Finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang	Kelayakan Investasi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NPV (<i>Net Present Value</i>)</li> <li>• IRR (<i>Internal Rate of Return</i>)</li> <li>• PP (<i>Payback Period</i>)</li> </ul>	<p>Analisa memperlihatkan hasil yang layak, dengan rincian:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proyek layak untuk dilaksanakan, dengan nilai NPV Rp 6.513.723.092, nilai IRR sebesar 27% dan modal akan kembali PP pada tahun ke-4 yaitu tahun 2012.</li> <li>2. Penjualan fasilitas ruko dan kios memiliki pengaruh besar terhadap pengembalian modal investor yaitu pada tahun ke-4 setelah pengoprasian yang dimulai tahun 2009.</li> </ol>

				3. Analisa sensitivitas menunjukan naik turun parameter 5010% tidak berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan NPV dan IRR.
6.	I Kadek Sutika, I G. B. Wiksuana, dan Luh Gede Sri Artini (2017)	Studi Kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto	<p>Kriteria Proyek Investasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspek Hukum</li> <li>• Aspek Teknis &amp; Manajemen</li> <li>• Aspek Pasar &amp; Pemasaran</li> <li>• Aspek Sosial</li> <li>• Aspek Keuangan (Investasi, PP, ARR, NPV, PI)</li> </ul>	<p>Hasil analisa proyek</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aspek Hukum telah menunjukkan kesesuaian dengan perundang-undangan.</li> <li>2. Aspek Teknis yang berupa lokasi telah memenuhi peraturan Walikota Denpasar.</li> <li>3. Aspek Manajemen, memiliki SDM dengan pengalaman yang memadai.</li> <li>4. Aspek Pasar dan Pemasaran, menunjukkan adanya potensi yang baik dilihat dari perkembangan sektor perdagangan dan jumlah penduduk kota Denpasar yang terus meningkat.</li> <li>5. Aspek Sosial, pusat perbelanjaan ini dapat menciptakan lapangan pekerjaan, meningkatkan pendapatan daerah dan meningkatkan kesejahteraan UMKM.</li> <li>6. Aspek Keuangan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investasi sebesar Rp 116.000.000.000,-</li> <li>- PP sebesar 4,6 tahun</li> </ul> </li> </ol>

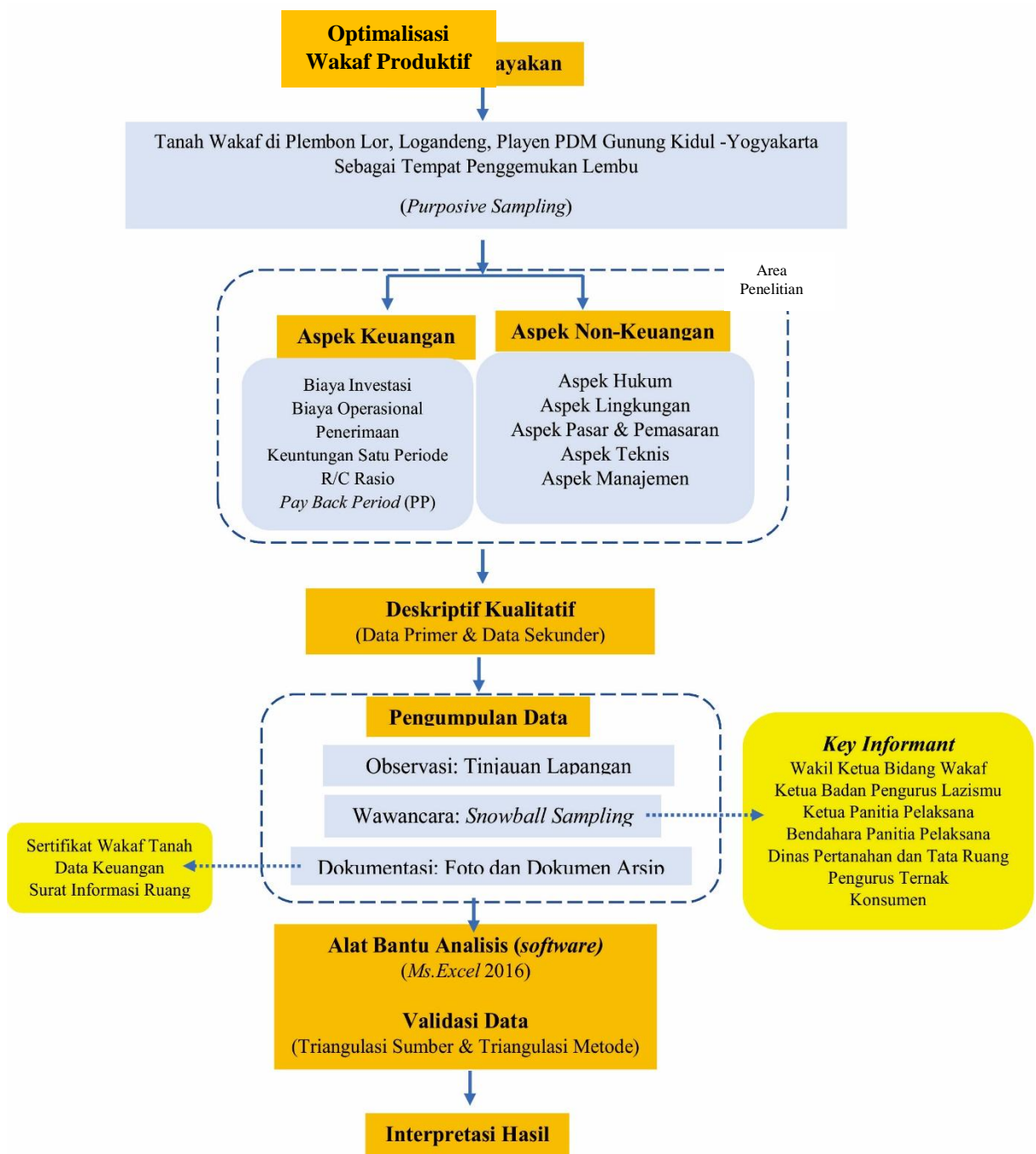


				<ul style="list-style-type: none"> <li>- ARR sebesar 50,32% &gt; 14,75%</li> <li>- NPV sebesar 95.747.663.065 (positif)</li> <li>- PI sebesar 1,83 &gt; 1</li> </ul>
7.	Rini Maria Supit (2015)	Evaluasi Kelayakan Usaha Pengolahan Daging Buah Pala (Studi Kasus Pengolahan daging Buah Pala di Desa Karegesan Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara)	<p>Metode survey dengan variabel pengukuran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspek Teknis &amp; Produksi</li> <li>• Aspek Manajemen &amp; SDM</li> <li>• Aspek Hukum</li> <li>• Aspek Sosial &amp; Ekonomi</li> <li>• Aspek Dampak Lingkungan</li> <li>• Aspek Pemasaran</li> <li>• Aspek Finansial</li> </ul>	<p>Hasil penelitian menunjukkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aspek Teknis &amp; Produksi, p merekrut tenaga kerja tambahan</li> <li>2. Aspek Manajemen &amp; SDM, memiliki sistem manajemen terbuka.</li> <li>3. Aspek Hukum, dalam usaha ini belum ada izin yang sah dari pemerintah pusat</li> <li>4. Aspek Sosial &amp; Dampak Lingkungan, tidak menimbulkan keresahan bagi warga sekitar, karena tidak menggunakan mesin yang bising.</li> <li>5. Aspek Pemasaran, memiliki sistem bauran 4P (<i>product, place, price, promotion</i>)</li> <li>6. Aspek Finansial: <ul style="list-style-type: none"> <li>- NPV sebesar 1.427.565.679,00</li> <li>- IRR sebesar 0,93</li> <li>- Net B/C sebesar 33,86</li> </ul> </li> </ol>

8.	Bahrul Ma'ani (2014)	Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Wakaf Di Kota Jambi	Penelitian pada disertasi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu menggali prinsip-prinsip yang ada hubungannya dengan wakaf langsung dari al-Qur'an dan al-Hadis, pendapat para ulama dan UU perwakafan No.41 Tahun 2004 dan PP No.42 Tahun 2006.	Hasil penelitian pada disertasi ini, yaitu: 1. Pemerintah sebagai pengambil kebijakan tidak memiliki inisiasi untuk memberdayakan tanah wakaf dengan melibatkan sektor swasta dan pengusaha untuk mengelola tanah-tanah yang terabaikan. 2. Pemahaman <i>nadzhir</i> dan wakif terhadap perwakafan hanya sebatas sedekah jariyah dan belum memahami adanya aktivitas wakaf yang mengandung unsur ekonomi. 3. KUA adalah pejabat yang bersentuhan langsung dengan aktivitas perwakafan yang ada di kecamatan dan di lapangan.
9.	Akhmad Sirojudin Munir (2015)	Optimalisasi Pemberdayaan Wakaf Secara Produktif	Terdapat 3 aspek yang harus diperhatikan dalam pengelolaan wakaf produktif: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspek Kelembagaan Wakaf</li> <li>• Aspek Akuntansi</li> <li>• Aspek Auditing</li> </ul>	Hasil penelitian menunjukkan faktor penghambat dari pemberdayaan wakaf produktif, yaitu: 1. Minimnya pemahaman masyarakat khususnya masyarakat pedalaman tentang hukum wakaf dan wakaf produktif. 2. Pengelolaan dan manajemen wakaf yang kurang efektif dan profesional. 3. Minimnya benda yang diwakafkan oleh masyarakat selain tanah dan <i>nadzhir</i> (pengelola wakaf) sendiri yang kurang

				mengerti tentang hukum yang terkait dengan perakafan sehingga terjadi penyimpangan dan kurang amanah.
10.	Agustina Ester Antoh (2017)	Pengaruh Manajemen Aset Dalam Optimalisasi Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Daerah (Studi Di Kabupaten Paniai)	Metode yang digunakan adalah kuantitatif menggunakan regresi.	Hasil penelitian menunjukkan: 1. Pengaruh antara inventarisasi aset terhadap optimalisasi aset tetap memiliki hasil yang negatif dan tidak signifikan. 2. Pengaruh legal audit aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) memiliki hasil yang positif signifikan. 3. Pengaruh antara penilaian aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) memiliki pengaruh yang negatif, namun pengaruh pengaruh penilaian aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) tersebut signifikan. 4. Pengaruh antara pengawasan dan pengendalian aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) memiliki pengaruh yang positif dan signifikan.

## D. Kerangka Penelitian



**GAMBAR 2.5**  
Kerangka Penelitian