

**ANALISIS OPTIMALISASI TANAH WAKAF DI PLEMBON LOR,  
LOGANDENG, PLAYEN, GUNUNGKIDUL-YOGYAKARTA  
SEBAGAI TEMPAT PENGGEMUKAN SAPI**

***OPTIMIZING ANALYSIS OF LAND-WAQF FOR CATTLE  
FATTENING IN PLEMBON LOR, LOGANDENG, PLAYEN,  
GUNUNGKIDUL-YOGYAKARTA***

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pada  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Studi Ilmu Ekonomi  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Oleh:

**NUR ISNAENI NOVITASARI**

**20150430228**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2019**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : Nur Isnaeni Novitasari

NIM : 20150430228

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul: **“ANALISIS OPTIMALISASI TANAH WAKAF DI PLEMBON LOR, LOGANDENG, PLAYEN, GUNUNGKIDUL-YOGYAKARTA SEBAGAI TEMPAT PENGEMUKAN SAPI”** tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Yogyakarta, 10 Mei 2019



Nur Isnaeni Novitasari

## **MOTTO**

Allah SWT  
Mendengar lebih dari yang kamu ucapkan  
Menjawab lebih dari yang kamu pinta  
Memberi lebih dari yang kamu bayangkan  
Dengan waktu dan cara-Nya

“Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain.”  
(H.R.Ahmad)

“Hidup, bukan bagaimana nanti. Tapi, bagaimana hidup nanti”  
(Bapak)

“Santai, Serius, Sukses”  
(Ibu)

Kita semua mendapatkan porsi masing-masing sesuai dengan apa yang kita pilih.  
“That is yours, This is mine”

Teruntuk keluarga yang selalu ada

Teruntuk teman-teman yang selalu kudoakan dan mendoakan

Teruntuk semua pihak yang selalu menyebarkan ilmunya

## **KATA PENGANTAR**

Segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberi rahmat, karunia, dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Optimalisasi Tanah Wakaf di Plembon Lor, Logandeng, Playen, Gunungkidul-Yogyakarta Sebagai Tempat Penggemukan Sapi”. Shalawat serta salam tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang syafa’atnya kita nantikan diakhir jaman. Pada kesempatan ini, dengan tulus dan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Ibu Yuli Utami SE.I., M.Ec yang telah sabar dan senantiasa memberikan arahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
2. Kedua, orang tua ku Bapak Dody dan Ibu Esti tersayang yang tidak pernah lelah mengalirkan doa, harapan, dan semangat.
3. Ketiga, kakak Rian serta adik Nabila yang selalu memberikan dukungan yang tidak berkesudahan.
4. Teman yang menemaniku dengan jarak dan waktu, Teushy, Meta, Fitri dan Mimi.
5. Teman yang selalu memberikan canda dan tawa Anggo, Arun, Ibnu, Tata, Woro, Nenit, Galuh, Nia, Afnan dan Lustari.
6. Teman yang selalu ada sejak hari pertama perkuliahan, Joko, Tata, Saykha, Avil, Hana dan Hani.
7. Teman satu hunian yang mewarnai setiap hariku, Sheilly, Fitri, Melly, Mei dan Hanisa.
8. Adik yang berjuang bersama menggapai mimpi, Vidia dan Alifah.

9. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Ilmu Ekonomi, KKN Mandiri Unit Pengabdian Indonesia dan UKM Sentakamudya yang selalu memberikan naungan selama pengerjaan skripsi ini.
10. Keluarga Besar Ilmu Ekonomi Angkatan 2015 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
11. Seluruh pihak narasumber dan instansi yang membagikan ilmunya kepadaku.
12. Untuk setiap sudut di kota Yogyakarta yang telah menemaniku hingga aku dapat menyelesaikan studi ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis terbuka atas segala kritik dan saran yang bersifat koreksi dan membangun dari semua pihak.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 10 Mei 2019

Nur Isnaeni Novitasari

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>INTISARI</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Batasan Penelitian .....	5
C. Rumusan Masalah Penelitian .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	6
E. Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	8
A. Landasan Teori .....	8
1. Sejarah Singkat Muhammadiyah .....	8
a. Teologi al-Ma'un .....	8
b. Organisasi Muhammadiyah sebagai Badan Hukum .....	9
c. Majelis Wakaf dan Kehartabendaan Muhammadiyah .....	10
d. Majelis Ekonomi dan Kewirausahaan .....	11
2. Wakaf Produktif .....	13
a. Pengertian Wakaf .....	13
b. <i>Nadzhir</i> .....	18
c. Konsep Wakaf Produktif .....	20
d. Pembiayaan Wakaf Tanah Produktif .....	22

e. Wakaf Tunai .....	26
f. Konsep <i>Istibdal</i> .....	28
g. Regulasi Tukar-Menukar Tanah Wakaf .....	32
3. Optimalisasi Wakaf.....	35
4. Subsektor Peternakan: Penggemukan Sapi.....	36
a. Tinjauan Al-Qur'an Tentang Beternak .....	36
b. Usaha Penggemukan Sapi.....	37
c. Kondisi Suhu.....	51
d. Tingkat Konsumsi Daging Sapi .....	52
5. Tata Ruang .....	53
a. Regulasi Tata Ruang .....	53
b. Penyelesaian Sengketa Tata Ruang .....	57
6. Indeks Daya Dukung (IDD).....	58
7. Manajemen SDM: Rekrutmen .....	59
a. Sumber-Sumber Rekrutmen .....	59
b. Metode Rekrutmen .....	59
c. Efektivitas Rekrutmen .....	60
8. Akad Mudharabah.....	60
9. Laporan Keuangan Sederhana .....	62
10. Studi Kelayakan .....	64
a. Aspek Non-Keuangan.....	65
b. Aspek Keuangan .....	72
B. Kerangka Teoritis.....	75
C. Penelitian Terdahulu .....	76
D. Kerangka Penelitian .....	82
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>84</b>
A. Jenis Penelitian.....	84
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	84
C. Jenis dan Sumber Data .....	85
D. Populasi dan Sampel .....	85
1. Pengambilan Sampel.....	85
2. <i>Informant</i> .....	86



a. <i>Key Informant</i> .....	86
b. <i>Informant Pendukung</i> .....	87
E. Teknik Pengumpulan Data.....	87
1. Observasi.....	87
2. Wawancara.....	88
3. Dokumentasi .....	88
F. Validasi Data.....	89
G. Analisis Data .....	90
1. Metode Analisis Data Non-Keuangan .....	92
a. Aspek Hukum .....	92
b. Aspek Lingkungan.....	92
c. Aspek Pasar dan Pemasaran .....	93
d. Aspek Teknis .....	93
e. Aspek Manajemen .....	94
2. Metode Analisis Data Keuangan.....	95
a. Biaya Investasi.....	95
b. Biaya Operasional per Siklus Produksi .....	95
c. Penerimaan.....	95
d. Keuntungan Satu Periode.....	95
e. R/C Rasio.....	96
f. <i>Pay Back Period</i> (PP) .....	96
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM</b> .....	<b>97</b>
A. Gambaran Umum Desa Logandeng, Playen .....	97
B. Lokasi Kegiatan Usaha .....	98
C. Sejarah Usaha Penggemukan Sapi .....	99
D. Kegiatan Usaha .....	100
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>102</b>
A. Analisis Aspek Non-Keuangan .....	102
1. Aspek Hukum.....	102
2. Aspek Lingkungan .....	110
3. Aspek Pasar dan Pemasaran .....	112
4. Aspek Teknis.....	116

a. Penentuan Lokasi.....	116
b. <i>Layout</i> Kandang .....	118
c. Kegiatan Operasional .....	121
5. Aspek Manajemen.....	125
6. Hasil Analisis Aspek Non-Keuangan.....	130
B. Analisis Aspek Keuangan .....	133
1. Analisis Permodalan.....	133
a. Wakaf Tunai Berjangka.....	134
b. Pembiayaan <i>Mudharabah</i> BDW .....	136
2. Analisis Perhitungan .....	138
a. Biaya Investasi.....	139
b. Biaya Operasional per Siklus Produksi (3 bulan).....	139
c. Penerimaan per Periode .....	141
d. Keuntungan Satu Periode .....	142
e. R/C Rasio.....	142
f. <i>Pay Back Period</i> (PP).....	143
3. Hasil Analisis Aspek Keuangan.....	143
<b>BAB VI SIMPULAN, SARAN DAN KETERBATASAN PENELITIAN.....</b>	<b>147</b>
A.Simpulan .....	147
B. Saran.....	149
C. Keterbatasan Penelitian.....	150
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>151</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>157</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Data Tanah Milik dan Tanah Wakaf yang Belum Dimanfaatkan (Terlantar/Kosong) .....	3
Tabel 1.2 Data Tanah Milik dan Tanah Wakaf yang Belum Dimanfaatkan (Terlantar/Kosong) Majelis Wakaf dan Kehartabendaan PDM Gunungkidul .....	4
Tabel 2.1 Kondisi Yang Sesuai Untuk Beberapa Jenis Bakalan Sapi .....	51
Tabel 2.2 Wilayah Basis dan Non Basis Kabupaten Gunungkidul.....	58
Tabel 2.3 Aspek Legal Syar'i "Zoning" .....	66
Tabel 2.4 Hasil Penelitian Terdahulu .....	76
Tabel 5.1 Hasil Analisis Aspek Non Keuangan.....	130
Tabel 5.2 Biaya Investasi Penggemukan Sapi PDM Gunungkidul.....	139
Tabel 5.3 Biaya Operasional per Siklus Produksi (3 Bulan) .....	140
Tabel 5.4 Harga Jual Penggemukan Sapi PDM Gunungkidul.....	141
Tabel 5.5 Hasil Analisis Aspek Keuangan.....	146

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model-Model Pembiayaan Wakaf Tanah .....	23
Gambar 2.2 Bencoolen <i>Complex</i> .....	31
Gambar 2.3 Skema Transaksi <i>Mudharabah</i> .....	62
Gambar 2.4 Kerangka Teoritis .....	75
Gambar 2.5 Kerangka Penelitian .....	83
Gambar 4.1 Batas Tanah Wakaf .....	98
Gambar 4.2 Lokasi Penggemukan Sapi Dari <i>Google Satellite</i> .....	98
Gambar 4.3 Kandang Penggemukan Sapi PDM Gunungkidul .....	99
Gambar 5.1 Daftar Penjualan Sapi QurbanMU 1438 H .....	114
Gambar 5.2 Akses Jalan Menuju Lokasi.....	117
Gambar 5.3 Tampak Dalam Kandang Penggemukan Sapi PDM Gunungkidul .	118
Gambar 5.4 Bak Pakan dan Minum .....	120
Gambar 5.5 Alur Wakaf Tunai Berjangka PDM Gunungkidul .....	135
Gambar 5.6 Data Pengeluaran QURBANMU PDM Gunungkidul 2 .....	138