

**STUDI KELAYAKAN EKONOMI ATAS SEWA
LAHAN UNTUK USAHA PRODUKSI BATU BATA
DESA JAMBUR PADANG MATINGGI**



SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Ekonomi Syariah*

Oleh:

**Anriyan Syah
NIM. 21 402 00158**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2025

**STUDI KELAYAKAN EKONOMI ATAS SEWA
LAHAN UNTUK USAHA PRODUKSI BATU BATA
DESA JAMBUR PADANG MATINGGI**



SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Ekonomi Syariah*

Oleh:

Anriyan Syah
NIM. 21 402 00158

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2025

STUDI KELAYAKAN EKONOMI ATAS SEWA
LAHAN UNTUK USAHA PRODUKSI BATU BATA
DESA JAMBUR PADANG MATINGGI



SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Ekonomi Syariah*

Oleh:

Anriyan Syah
NIM. 21 402 00158

PEMBIMBING I

Dr. Utari Evy Cahyani, M.M
NIP.198705212015032004

PEMBIMBING II

Adanan Murroh Nasution, M.A
NIP. 198311042023211013

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN

2025

Hal : Skripsi
Anriyan Syah

Padangsidempuan, November 2025
Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan
Ahmad Addary Padangsidempuan

Di-
Padangsidempuan

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi Anriyan Syah yang berjudul **"Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi"**, maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi dalam bidang Ekonomi Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Seiring dengan hal diatas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsi-nya ini.

Demikian kami sampaikan, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

PEMBIMBING I


Dr. Utari Evy Cahyani, M.M
NIP.198705212015032004

PEMBIMBING II


Adanan murroh Nasution, M.A
NIP.198311042023211013

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anriyan syah
NIM : 21 402 00158
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakulta : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah Menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan Kode Etik Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Pasal 14 Ayat 12 Tahun 2023.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Ayat 2 Tahun 2023 tentang Kode Etik Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, November 2025

Saya yang Menyatakan,



Anriyan syah

Nim.21 402 00158

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anriyan Syah
NIM : 21 402 00158
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non Exclusive Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **“Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi”**. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Pada Tanggal: November 2025
Yang Menyatakan,



Anriyan Syah

NIM.21 402 00158



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan. T. Rizal Nurdin KM. 4,5 Sihitang, Padangsidempuan 22733
Telepon. (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Anriyan Syah
NIM : 21 402 00158
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa lahan untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur padang matinggi

Ketua

Sekretaris

Dr. Sarmiana Batubara, MA
NIDN.2127038601

Dr. Utary Evi Cahyani, MM
NIDN.0621058703

Anggota

Dr. Sarmiana Batubara, M.A
NIDN.2127038601

Dr. Utary Evi Cahyani, M.M
NIDN.0621058703

Zulaika Matondang, M.Si.
NIDN.2017058302

Dr. Rosnani Siregar, M.Ag
NIDN.2026067402

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah

Di : Padangsidempuan
Hari/Tanggal : Selasa / 2 Desember 2025
Pukul : 14.00 WIB s/d Selesai
Hasil/Nilai : Lulus/81,25 (A)
Indeks Predikat Kumulatif : 3,60
Predikat : Pujian



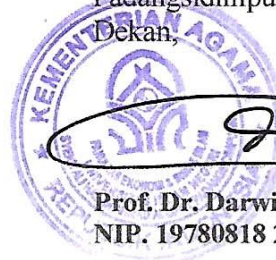
KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan. T. Rizal Nurdin KM. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733
Telepon. (0634) 22080 Faximile (0634) 24022


PENGESAHAN

Judul Skripsi : **Studi kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi**
Nama : **Anriyan Syah**
NIM : **21 402 00158**

Telah dapat diterima untuk memenuhi
syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Ekonomi Syariah

Padangsidimpuan, 23 Desember 2025
Dekan,




Prof. Dr. Darwis Harahap, S.H.I, M.Si
NIP. 19780818 200901 1 015

ABSTRAK

Nama :Anriyan Syah

Nim :2140200158

Judul :Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi

Penelitian ini berjudul “**Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata di Desa Jambur Padang Matinggi**”, yang dilatarbelakangi oleh tingginya ketergantungan pelaku usaha batu bata pada lahan sewa dengan sistem pembayaran yang tidak berdasarkan analisis ekonomi sehingga menimbulkan ketidakpastian keuntungan. Penelitian bertujuan untuk mengetahui karakteristik ekonomi lahan di Desa Jambur Padang Matinggi, faktor-faktor yang memengaruhi kelayakan sewa lahan, serta dampak ekonominya terhadap masyarakat lokal. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode lapangan. Data diperoleh melalui observasi, wawancara terstruktur, dan dokumentasi terhadap 20 penyewa lahan, 2 pemilik lahan, serta 10 masyarakat lokal, kemudian dianalisis secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelayakan sewa lahan ditentukan oleh lima indikator utama: luas lahan yang memadai, kualitas tanah yang baik, akses transportasi yang lancar, ketersediaan air, dan kedekatan dengan sumber bahan baku. Sistem sewa yang fleksibel dan harga yang sebanding dengan potensi hasil produksi juga menjadi pertimbangan penting.

Kata Kunci :Kelayakan Ekonomi,Sewa Lahan, Produksi Batu bata

ABSTRACT

Name :Anriyan Syah

Reg. Number :2140200158

**Thesis Title :Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha
Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi**

This study, titled “**Economic Feasibility Study of Land Leasing for Brick Production Business in Jambur Padang Matinggi Village**”, is motivated by the heavy dependence of brick entrepreneurs on leased land with a payment system that is not based on economic analysis, resulting in profit uncertainty. The study aims to identify the economic characteristics of land in Jambur Padang Matinggi Village, the key factors affecting the feasibility of land leases, and their economic impact on the local community. This research employs a qualitative approach with field research methods. Data were obtained through observation, structured interviews, and documentation involving 20 land tenants, 2 landowners, and 10 local community members, then analyzed descriptively. The findings show that the feasibility of leasing land is determined by five main indicators: adequate land area, good soil quality, smooth transportation access, sufficient water availability, and proximity to raw material sources. A flexible lease system and a price proportional to the potential production output are also important considerations.

Keywords: Economic Feasibility, Land Lease, Brick Production.

KATA PENGANTAR



Syukur Alhamdulillah peneliti ucapkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, nikmat dan hidayah-Nya yang tiada henti sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi”**. Serta tidak lupa sholawat serta salam senantiasa dicurahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW, seorang pemimpin umat yang patut dicontoh dan diteladani kepribadiannya dan senantiasa dinantikan syafaatnya di hari akhir. Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Bapak Dr.Erawadi, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Dr. Anhar M.A selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr.Ikhwanuddin Harahap, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Prof. Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Dra. Rukiah, S.E., M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Ibu Dra. Hj. Replita, M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Delima Sari Lubis, M.A sebagai Ketua Prodi Ekonomi Syariah, serta seluruh civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.
4. Ibu Dr.Utari Evy Cahyani, M.M selaku pembimbing I dan Bapak Adanan Murroh Nasution, M.A selaku Pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Yusri Fahmi, S.Ag., S.S., M.Hum selaku Kepala Perpustakaan serta Pegawai perpustakaan Universitas Islam Negeri Syekh Ali HasanAhmad Addary Padangsidimpuan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu dosen beserta staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan bagi peneliti dalam proses perkuliahan di Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

7. Dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan karya ini untuk kedua orang tua tercinta, (Sulhanuddin Nasution dan Leliana Lubis) yang tanpa lelah selalu menjadi pelita dalam gelapnya perjalanan hidup saya. Terima kasih atas doa yang tak pernah putus, cinta yang tak tergantikan, dan pengorbanan yang tak terhitung jumlahnya. Saya tahu, banyak malam yang kalian lewati dengan penuh kelelahan dan kekhawatiran, sementara saya hanya bisa diam dan berusaha sekuat tenaga. Setiap tetes keringat dan air mata yang Ayah dan Ibu berikan adalah sumber kekuatan terbesar bagi saya. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan kesabaran Ayah dan Ibu dengan keberkahan yang melimpah dan kebahagiaan yang abadi.
8. Semua pihak yang tidak dapat di sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Akhir kata, penulisan skripsi ini bukanlah akhir dari proses belajar, melainkan sebuah langkah kecil dalam perjalanan panjang untuk terus menggali ilmu pengetahuan. Penulis menyadari bahwa keterbatasan dalam penelitian ini masih ada, namun di balik segala keterbatasan tersebut, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, peneliti selanjutnya, dan pihak-pihak yang berkepentingan. Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis berharap karya ini dapat menjadi kontribusi kecil yang berarti dalam khazanah ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang yang diteliti. Semoga

hasil penelitian ini dapat menjadi pijakan awal untuk penelitian lebih lanjut yang lebih mendalam, luas, dan bermanfaat. Karena sejatinya, ilmu pengetahuan tidak pernah berhenti berkembang dan tugas kitalah untuk terus menyalakan obornya.

Padangsidimpuan Desember 2025
Peneliti



ANRIYAN SYAH

NIM. 2140200158

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

A. Konsonan

Pedoman konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṭa	·	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	·	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	ṣad	ṣ	Es(dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	ʿain	··	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..‘..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya

b

	Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
e	—	fathah	A	A
r	—	Kasrah	I	I
u	—	dommah	U	U

pa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

2. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya

berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan

h

	Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
uي.	fathah dan ya	Ai	a dan i
r	وو	fathah dan wau	Au	a dan u

uf.

3. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf,

t

r Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
a ي..َ' ...ا....َ' ...	fathah dan alif atau ya	—	a dan garis atas
n ي..ِ' , ...	Kasrah dan ya	-	i dan garis di bawah
s وْ , ...	dommah dan wau	—	u dan garis di atas

literasinya berupa huruf dan tanda.

C. Ta Mar butah

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

1. Ta Marbutah hidup yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dummah, transliterasinya adalah /t/.
2. Ta Marbutah mati yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harkatsukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

D. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

E. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ٱ . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskandidepan dan sesuai dengan bunyinya.

F. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

H. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yangditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau

penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

I. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keredmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslit bang Lektur Keagamaan. Pedoman Transliterasi Arab-Latin, Cetakan Kelima, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRANL	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	7
C. Batasan Istilah.....	7
D. Rumusan Masalah	10
E. Tujuan Penelitian	10
F. Manfaat Penelitian	11
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kajian Teori	12
1. Studi Kelayakan Ekonomi.....	12
2. Syirkah	22
3. Sewa Menyewa dalam Islam	27
4. Lahan	33
5. Batu Bata	34
B. Penelitian Terdahulu.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi dan Waktu Penelitian	53
B. Jenis Penelitian.....	53
C. Subjek Penelitian	53
D. Sumber Data.....	53

E. Teknik Pengumpulan Data	54
F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	57
G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Desa Jambur Padang Matingi.....	59
B. Deskripsi Subjek Penelitian	60
C. Hasil Penelitian.....	62
D. Pembahasan Hasil Penelitian	93
E. Keterbatasan Penelitian	104
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	107
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Penelitian Terdahulu.....	35
Tabel IV. 1 Data Informan.....	60
Tabel IV. 2 Struktur Biaya Bulanan	78
Tabel IV. 3 Investasi Awal.....	79

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Lampiran II DOKUMENTASI PENELITIAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah bangsa yang memiliki banyak kekayaan sumber daya alam. Kekayaan alam ini merupakan elemen penting bagi kehidupan manusia. Tanpa sumber daya alam, manusia tidak dapat bertahan hidup. Ketergantungan manusia terhadap sumber daya alam memengaruhi cara pemanfaatan dan pengelolaannya. Pembangunan suatu negara membutuhkan dua elemen utama yang disebut sumber daya alam dan sumber daya manusia. Kedua elemen ini sangat krusial dalam mencapai keberhasilan pembangunan. Sejarah membuktikan bahwa masyarakat dapat mencapai kemakmuran dengan memanfaatkan sumber daya yang mereka miliki.¹

Desa Jambur Padang Matinggi, yang terletak di Kecamatan Panyabungan Utara, Kabupaten Mandailing Natal, Sumatera Utara, merupakan salah satu wilayah yang dikenal sebagai sentra produksi batu bata tradisional. Di desa ini, usaha pembuatan batu bata telah menjadi salah satu sumber penghidupan utama bagi masyarakat. Berdasarkan data lapangan, terdapat 81 unit usaha batu bata yang aktif beroperasi. Namun, hanya sekitar 8 pelaku usaha yang memiliki lahan sendiri, sedangkan sisanya, yakni 73 pelaku usaha, menjalankan usaha mereka dengan cara menyewa lahan milik warga lain.²

¹ Ari Anggraini Winandi Prasetyoning Tyas dan Katryn Trie Wicak Ikhsan, —Sumber Daya Dan Sumber Daya Manusia Untuk Pembangunan Ekonomi Indonesia Volume 12 No.1 Jurnal Forum Ilmiah (2015):hlm. 2.

² Hasil Wawancara dengan Bapak Muslim Pemilik Usaha Batu Bata 26 April 2025 (pihak penyewa)

Sistem sewa lahan yang berlaku di desa ini umumnya dilakukan dengan pembayaran sebesar 10% dari hasil produksi per bulan, baik dalam bentuk batu bata maupun uang tunai yang nilainya setara. Rata-rata, pelaku usaha mampu memproduksi hingga 20.000 batu bata per bulan, sehingga mereka harus menyerahkan sekitar 2.000 batu bata atau membayar uang sewa sekitar Rp600.000 jika harga batu bata Rp300 per biji. Kondisi ini menjadi tantangan tersendiri, terutama ketika harga jual batu bata di pasar menurun, sementara pengeluaran tetap seperti pembelian kayu bakar, upah buruh cetak dan susun, serta pembayaran sewa lahan, harus tetap dibayarkan.¹

Permasalahan utama yang dihadapi para penyewa lahan adalah ketidakpastian dalam memperoleh laba. Ketika harga batu bata turun, pendapatan menurun, tetapi biaya produksi dan sewa lahan tetap harus dibayar. Hal ini menyebabkan sebagian pelaku usaha mengalami kerugian, bahkan beberapa di antaranya tidak mampu membayar sewa tepat waktu. Berdasarkan wawancara dengan salah satu pengusaha batu bata, Bapak Ishaq, kesulitan utama terletak pada tingginya pengeluaran produksi dan fluktuasi harga jual yang tidak menentu.²

Tidak adanya standar atau acuan yang jelas dalam penetapan harga sewa lahan untuk usaha batu bata di desa Jambur Padang Matinggi menyebabkan ketidakpastian bagi pelaku usaha. Harga sewa hanya didasarkan pada

¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Raja Pemilik Usaha Batu Bata 26 April 2025 (Pemilik lahan)

² Hasil Wawancara dengan Bapak Hotman Pemilik Usaha Batu Bata 26 April 2025 (pihak penyewa)

kebiasaan atau kesepakatan informal, bukan pada analisis nilai ekonomi lahan atau potensi hasil produksi, Hal ini membuat pelaku usaha sulit menghitung potensi keuntungan dan risiko, serta rawan terjadi ketidakadilan antara pemilik lahan dan penyewa.

Selain itu kajian ekonomi Islam tentang sewa menyewa disebut dengan ijarah yang artinya akad atas manfaat tertentu yang diperbolehkan dengan nilai kompensasi tertentu, atau dengan kata lain yakni jual beli manfaat. Semua aktivitas manusia yang berhubungan dengan muamalah banyak yang belum memperhatikan syariat Islam, disebabkan faktor kebiasaan di lingkungan dan kebiasaan masyarakat yang hanya mengedepankan faktor ekonomis.³

Beberapa kajian ekonomi syariah juga menyatakan bahwa Tanah yang menjadi objek sewa dalam akad dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan mengambil material tanahnya yang kemudian digunakan untuk memproduksi batu bata. Sedangkan dalam ekonomi Islam, sewa boleh dilakukan hanya dengan mengambil manfaat dari objek sewanya saja tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/berkurang zatnya).⁴

Fenomena yang terjadi di Desa Jambur Padang Matinggi sejatinya merupakan gambaran dari tantangan yang dihadapi oleh industri kecil di pedesaan Indonesia secara umum. Industri kecil dan industri rumah tangga memiliki peran penting dalam perekonomian nasional, terutama dalam

³ Heni Prasetyawati, "Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Persepektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa 37 Gantiwarno Pekalongan Lampung Timur) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) METRO 1440 H / 2019 M," 2019, i-56.

⁴ Hendrawati, "tinjauan fikih muamalah terhadap perjanjian kerjasama pembuatan batu bata di jorong galogandang nagari iii koto kecamatan rambatan kabupaten tanah datar," *Jurnal Akuntansi*, 11 (2017).

menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal yang berkelanjutan. Namun, dalam praktiknya, industri kecil di pedesaan masih menghadapi berbagai kendala, antara lain:

1. Keterbatasan modal dan akses pembiayaan.
2. Keterbatasan teknologi dan teknik produksi.
3. Keterbatasan akses pasar dan jaringan distribusi.
4. Keterbatasan akses terhadap lahan usaha yang strategis dan terjangkau.⁵

Lahan merupakan salah satu faktor produksi utama yang sangat menentukan kelangsungan dan keberhasilan usaha industri kecil, termasuk usaha produksi batu bata. Pemilihan lokasi usaha yang tepat, serta biaya sewa lahan yang rasional, sangat memengaruhi efisiensi produksi dan profitabilitas usaha. Namun, di tengah keterbatasan lahan yang semakin terasa akibat pertumbuhan penduduk dan perubahan penggunaan lahan dari agraris ke non-agraris, biaya sewa lahan cenderung meningkat dan menjadi beban tersendiri bagi pelaku usaha kecil.⁶

Secara nasional, Indonesia tengah menghadapi tantangan besar terkait pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat, sementara luas lahan yang tersedia relatif tetap. Pertumbuhan penduduk yang cepat menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan, dari sektor agraris ke sektor non-agraris, seperti industri dan jasa. Perubahan ini berdampak pada semakin sempitnya lahan

⁵ Maya Noura Nazifah dan Khairul Ikhwan, "Analisis Faktor Kendala Industri Kecil Menengah (Studi Pada IKM Makanan di Kelurahan Tidar Utara Kota Magelang)," *Jurnal Manajemen dan Bisnis Equilibrium*, 7.1 (2021), 55–71.

⁶ Arwan Tingarso, "Peranan Industri Batubata Terhadap Pendapatan Total Rumah Tangga di Desa Bangunsari Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan," 2014.

pertanian dan menurunnya kemampuan sektor pertanian dalam menyerap tenaga kerja baru.

Akibatnya, banyak rumah tangga petani di pedesaan kehilangan kesempatan kerja dan pendapatan yang layak. Untuk mengatasi persoalan tersebut, pengembangan industri kecil dan industri rumah tangga di pedesaan menjadi salah satu solusi strategis yang didorong oleh pemerintah. Industri kecil terbukti mampu menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan pendapatan masyarakat, dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal secara berkelanjutan.⁷

Namun, pengembangan industri kecil di pedesaan tidak lepas dari tantangan keterbatasan lahan dan tingginya biaya sewa. Persaingan pemanfaatan lahan antara sektor pertanian, industri, dan perumahan semakin ketat, sehingga akses terhadap lahan usaha yang strategis dan terjangkau menjadi semakin sulit. Hal ini berdampak pada kelangsungan usaha kecil dan menengah, serta berpotensi menghambat pertumbuhan ekonomi lokal dan nasional.⁸

Dalam konteks usaha produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi, analisis kelayakan ekonomi atas sewa lahan menjadi sangat penting. Sewa lahan merupakan komponen biaya utama yang secara langsung memengaruhi keberlangsungan dan profitabilitas usaha. Dengan memahami apakah biaya sewa yang dibayarkan sebanding dengan manfaat ekonomi yang diperoleh,

⁷ Nur Isra Fajriany, "Analisis Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kabupaten Pangkep," *Skripsi*, Fakultas B (2017), 1–102.

⁸ Andi Surya, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembangunan Sektor Pertanian dan Implikasinya terhadap Kesejahteraan Petani di Provinsi Lampung . Oleh : Andi Surya (Alumni Doktor Ilmu Ekonomi Universitas Borobudur)," *Journal Economy*, 2013, 89–141.

pelaku usaha dapat menentukan apakah lahan tersebut layak untuk dijadikan tempat produksi.

Analisis kelayakan ekonomi juga membantu menilai apakah harga sewa yang ditetapkan sudah sesuai dengan kondisi pasar, produktivitas lahan, serta potensi hasil produksi batu bata yang dapat dicapai. Jika sewa lahan terlalu tinggi tanpa diimbangi dengan hasil yang memadai, maka usaha berisiko mengalami kerugian. Sebaliknya, sewa lahan yang sesuai dan didukung oleh lokasi strategis serta kualitas tanah yang baik dapat meningkatkan efisiensi produksi dan pendapatan pelaku usaha.

Selain itu, studi kelayakan ekonomi terhadap sewa lahan menjadi dasar penting dalam pengambilan keputusan usaha, sekaligus sebagai upaya untuk meminimalkan risiko dan memastikan usaha berjalan secara optimal. Dengan melakukan analisis kelayakan ekonomi, pelaku usaha dapat membuat keputusan yang lebih rasional dan terukur, sehingga dapat meningkatkan peluang keberhasilan usaha dan keberlanjutan bisnis dalam jangka panjang.

Kajian akademis mengenai kelayakan ekonomi sewa lahan untuk industri batu bata masih relatif terbatas. Penelitian-penelitian terdahulu lebih banyak menyoroti aspek teknis produksi dan pemasaran, sementara dimensi ekonomi dari sewa lahan belum mendapatkan perhatian yang memadai. Padahal, analisis kelayakan ekonomi sangat penting untuk memastikan bahwa biaya sewa yang dibayarkan sebanding dengan manfaat ekonomi yang diperoleh, serta untuk menilai apakah harga sewa sudah sesuai dengan kondisi pasar dan potensi hasil produksi.

Permasalahan tersebut mendorong peneliti untuk menelaah lebih dalam mengenai transaksi sewa menyewa yang berlangsung di Desa Jambur Padang Matinggi. Oleh karena itu, peneliti menetapkan judul **“Studi Kelayakan Ekonomi atas Sewa Lahan untuk Usaha Produksi Batu Bata di Desa Jambur Padang Matinggi”** sebagai fokus penelitian ini.

B. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas yang bersifat umum, maka diperlukan batas-batas masalah dalam pembahasannya agar permasalahan tersebut lebih terarah pada ruang masalah yang ingin diteliti yaitu penelitian ini fokus pada Sewa Lahan yang diterapkan masyarakat Desa Jambur Padang Matinggi.

C. Batasan Istilah

1. Studi Kelayakan Ekonomi

Studi kelayakan ekonomi adalah proses sistematis untuk menilai secara menyeluruh potensi, risiko, dan manfaat suatu proyek atau usaha sebelum diimplementasikan, dengan tujuan utama menentukan apakah proyek tersebut layak dijalankan dari aspek ekonomi dan finansial.⁹ Dalam penelitian ini, studi kelayakan ekonomi difokuskan pada usaha produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi, mencakup analisis biaya investasi, biaya operasional, pendapatan, laba, serta dampak ekonomi terhadap masyarakat sekitar. Studi kelayakan ekonomi juga mempertimbangkan aspek lingkungan dan sosial sebagai bagian dari penilaian manfaat dan risiko usaha. Menurut Sunyoto, studi kelayakan

⁹ I Made Adnyana, *Studi Kelayakan Bisnis I*, Lembaga Penerbitan Universitas Nasional (LPU-UNAS), 2020.

usaha adalah evaluasi komprehensif yang menghasilkan keputusan layak atau tidaknya usaha dijalankan sehingga dapat memperoleh profit yang diharapkan.¹⁰ Hal ini sejalan dengan pendapat Fanani yang menyatakan bahwa studi kelayakan (feasibility study) merupakan dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, baik dari segi keuntungan finansial maupun manfaat sosial (social benefit).¹¹

2. Sewa Lahan

Sewa lahan adalah perjanjian kontraktual antara pemilik lahan (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) yang memberikan hak kepada penyewa untuk memanfaatkan sebidang tanah dalam jangka waktu tertentu dengan kompensasi pembayaran sewa yang telah disepakati. Dalam konteks penelitian ini, sewa lahan merujuk pada praktik penyewaan lahan untuk keperluan produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi, di mana sistem pembayaran umumnya berupa persentase hasil produksi atau pembayaran tunai yang nilainya setara. Dalam ekonomi Islam, praktik sewa lahan dikenal dengan istilah *ijarah*, yaitu akad atas manfaat tertentu yang diperbolehkan dengan nilai kompensasi tertentu tanpa adanya pemindahan hak milik atas objek sewa (tanah). Menurut Karim, dalam akad *ijarah*, objek sewa hanya boleh diambil manfaatnya tanpa mengurangi zat atau substansi dari objek tersebut, sehingga sewa lahan untuk produksi batu bata harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah.¹²

¹⁰ Sunyoto, D. (2013). *Studi Kelayakan Bisnis dan Investasi*. Jakarta: Mitra Wacana

Media

¹¹ Fanani, Z.A. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis*. Surabaya: Airlangga University Press

¹² Karim, A. (2016). *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta: Rajawali Pers

3. Usaha Produksi Batu Bata

Usaha produksi batu bata adalah kegiatan ekonomi yang melibatkan proses pembuatan batu bata dari bahan baku tanah liat, mulai dari pengambilan tanah, pencetakan, pengeringan, hingga pembakaran, untuk menghasilkan batu bata sebagai bahan bangunan. Di Desa Jambur Padang Matinggi, usaha ini menjadi salah satu sumber penghidupan utama masyarakat, dengan mayoritas pelaku usaha merupakan penyewa lahan produksi. Menurut Suryana, usaha kecil seperti produksi batu bata berperan penting dalam menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat pedesaan.¹³

4. Jambur Padang Matinggi

Jambur Padang Matinggi adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Panyabungan Utara, Kabupaten Mandailing Natal, Provinsi Sumatera Utara. Desa ini dikenal sebagai sentra produksi batu bata tradisional dengan jumlah unit usaha mencapai 81, di mana sebagian besar pelaku usaha merupakan penyewa lahan. Kondisi geografis dan aksesibilitas desa yang strategis, serta ketersediaan bahan baku tanah liat, menjadi faktor pendukung utama berkembangnya industri batu bata di wilayah ini.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, peneliti merumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu:

¹³ Suryana, Y. (2013). *Kewirausahaan: Kiat dan Proses Menuju Sukses*. Jakarta: Salemba Empat

1. Bagaimana karakteristik ekonomi lahan di Desa Jambur Padang Matinggi mendukung usaha produksi batu bata?
2. Bagaimana kelayakan ekonomi usaha produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi ditinjau dari biaya sewa lahan dan hasil produksi yang diperoleh.
3. Bagaimana dampak ekonomi dari pemanfaatan lahan terhadap masyarakat lokal?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan suatu hal yang hendak di capai seseorang peneliti dalam proses penelitian . Adapun tujuan yang ingin di capai peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui karakteristik ekonomi lahan di Desa Jambur Padang Matinggi.
2. Untuk mengetahui kelayakan ekonomi usaha produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi ditinjau dari biaya sewa lahan dan hasil produksi yang diperoleh.
3. Untuk mengetahui dampak ekonomi dari pemanfaatan lahan terhadap masyarakat lokal

F. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a) Mengembangkan kerangka konseptual studi kelayakan ekonomi lahan
- b) Memberikan perspektif baru dalam analisis pemanfaatan lahan untuk industri lokal
- c) Memperkaya literatur tentang strategi pengembangan ekonomi pedesaan

2. Manfaat praktis

- a) Bagi pemerintah :
Menyediakan rekomendasi kebijakan terkait pemanfaatan lahan dan
Mendukung perencanaan pembangunan ekonomi kawasan
- b) Bagi pelaku usaha :
Mengidentifikasi strategi optimalisasi penggunaan lahan dan
Mengurangi risiko ekonomi dalam usaha produksi batu bata
- c) Bagi masyarakat lokal :
Membuka peluang lapangan kerja, Potensi peningkatan pendapatan masyarakat dan Mendorong pemberdayaan ekonomi komunitas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Studi Kelayakan Ekonomi

a. Pengertian Studi Kelayakan ekonomi

Studi kelayakan Ekonomi atau usaha adalah kegiatan atau usaha yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan tujuan dan yang diinginkan dalam berbagai bidang, baik jumlah maupun waktunya. Keuntungan merupakan tujuan utama dalam dunia bisnis..¹ Studi kelayakan usaha atau bisnis mengacu pada penelitian rencana bisnis yang tidak hanya memikirkan layak atau tidak suatu bisnis dijalankan namun juga memikirkan operasional rutin bisnis agar mencapai keuntungan maksimal untuk waktu yang tidak dapat ditentukan.² Menurut Afiyah Studi kelayakan proses meliputi beberapa kegiatan yaitu mengevaluasi, menganalisis dan menilai layak atau tidaknya bisnis dijalankan.³

Pengertian studi kelayakan bisnis merujuk pada analisis dan evaluasi terkait kemungkinan sebuah proyek dapat dijalankan dengan sukses (menghasilkan keuntungan). Istilah menguntungkan dalam konteks ini bisa dipahami dalam dua cara, yaitu secara sempit dan secara luas. Dalam pengertian sempit, umumnya pihak swasta lebih fokus pada keuntungan

¹ Maulidia Fitri, "Analisis studi kelayakan usaha pembibitan sayuran di kabupaten tanggamus dalam perspektif bisnis islam," 2022.

² Riany Aulia Shabila, "Analisis Kelayakan Ekonomi," 2015, 6–17.

³ Abidatul Afiyah, Muhammad Saifi, dan Dwiartanto, "Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat 'Cozyâ' Kademangan Blitar)," *Jurnal Administrasi Bisnis S1 Universitas Brawijaya*, 23.1 (2015), 85949.

ekonomi dari sebuah investasi. Sementara itu, pengertian dalam arti luas, biasanya terkait dengan pemerintah atau organisasi non-profit, di mana selain keuntungan ekonomi, ada juga manfaat lainnya yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan.¹

Analisis kelayakan ekonomi digunakan untuk memastikan apakah manfaat ekonomi yang dihasilkan dari suatu penyediaan infrastruktur memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan biaya ekonominya. Tantangan dari analisis ini adalah, pertama, tidak semua manfaat dan

biaya tersebut terefleksi dalam arus kas yang terjadi dalam rangka penyediaan infrastruktur.

Sebagai contoh, wawasan lingkungan yang diberikan oleh suatu penyediaan infrastruktur seperti pengurangan emisi gas rumah kaca saat ini tidak selalu muncul dalam arus kas pendapatan proyek. Sama halnya dengan biaya yang ditanggung oleh masyarakat yang terdampak seperti menurunnya pendapatan ekonomi akibat berkurangnya pengunjung karena adanya jalan tol – tidak masuk dalam arus kas biaya proyek. Selain itu, harga layanan yang diberikan seringkali tidak mencerminkan nilai manfaat bagi pengguna. Dapat pula, biaya yang dikeluarkan untuk input proyek tersebut tidak mencerminkan nilai ekonomi dan kelangkaannya karena adanya subsidi Pemerintah. Pasar output dan input yang tidak kompetitif dan distorsi, seperti subsidi, pengenaan

¹ Reza Nurul Ichsan, *Studi Kelayakan Bisnis*.

pajak dan pungutan lainnya, menjadi tantangan yang kedua akibat harga finansial yang terjadi di pasar tidak sama dengan harga ekonominya.²

Menurut Z.A. Fanani yang dikutip oleh Iwan Ristanto studi kelayakan juga sering disebut dengan feasibility study yang merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima suatu gagasan usaha atau proyek yang direncanakan atau menolaknya. Pengertian layak dalam penilaian sebagai studi kelayakan maksudnya adalah kemungkinan dari gagasan usaha atau proyek yang akan dilaksanakan memberikan manfaat (benefit), baik dalam arti financial benefit maupun dalam arti social benefit.³

Kelayakan artinya penelitian dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah usaha atau bidang yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan. Bisnis adalah usaha yang dijalankan dengan tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam usaha bisnis adalah keuntungan finansial.

Secara umum aspek-aspek yang berkaitan dengan studi kelayakan bisnis yaitu aspek pasar, sosial, finansial. Aspek yang perlu

² Pdppi DJPPR Kementerian Keuangan, “Panduan Analisis Kelayakan Ekonomi,” 2018, 4–7.

³ Iwan Ristanto et al., “Analisis Studi Kelayakan Ekonomi Desain Pengembangan Wisata Pendidikan Agro & Farming Islamic Centre Al Huda Selogiri Kabupaten Wonogiri,” *Jurnal Inisiasi*, 12.1 (2023), 1–6.

diperhatikan dalam studi kelayakan bisnis yaitu hukum, lingkungan, Pasar dan Pemasaran, Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis, yaitu:⁴

1) Aspek Pasar

Pemasaran adalah kegiatan perusahaan yang bertujuan untuk menjual barang dan jasa yang diproduksi oleh perusahaan ke pasar, Seorang pemasar harus selalu tahu lebih dahulu pasar yang akan dimasukinya, seperti:

- a) Ada tidak pasarnya;
- b) Seberapa besarnya pasar yang ada;
- c) Potensi pasar;
- d) Tingkat persaingan yang ada, termasuk besarnya market share yang akan direbut dan market share pesaing.

Menurut Kasmir dan Jakfar, untuk menilai apakah perusahaan yang akan melakukan investasi ditinjau dari aspek pasar dan pemasaran memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak. Atau dengan kata lain seberapa besar potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar pasar yang dikuasai oleh para pesaing saat ini. Selanjutnya bagaimana strategi pemasaran yang akan diterapkan, untuk menangkap peluang pasar yang tersedia. Dalam hal ini, untuk menentukan ukuran pasar nyata dan potensi pasar yang ada, maka diperlukan riset pasar, baik dengan terjun langsung ke

⁴ Nasir Ahmad. "Studi Kelayakan Bisnis" (Pedoman Memulai Bisnis Era Revolusi Industri 4.0), hlm. 4-9

lapangan maupun dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber. Kemudian, setelah diketahui pasar nyata dan potensi pasar yang ada barulah disusun strategi pemasarannya.⁵

2) Aspek Pemasaran

Produk atau layanan yang dihasilkan oleh suatu perusahaan tidak mungkin dapat mencari pembeli atau pengguna secara mandiri. Oleh sebab itu, para produsen dalam proses pemasaran barang atau layanan harus melibatkan konsumen terkait produk atau layanan yang mereka tawarkan. Salah satu metode yang dipakai produsen dalam sektor pemasaran untuk meningkatkan hasil produk adalah melalui aktivitas promosi.

Seperti yang telah diketahui, dunia usaha bersifat dinamis dan selalu mengalami perubahan yang terjadi setiap saat, serta adanya hubungan antara satu aspek dengan aspek lainnya. Oleh karena itu, strategi pemasaran memiliki peranan yang sangat signifikan untuk mencapai kesuksesan perusahaan secara umum, khususnya dalam bidang pemasaran. Selain itu, strategi pemasaran yang diimplementasikan perlu dikaji dan ditingkatkan sesuai dengan perkembangan pasar dan kondisi lingkungan pasar tersebut. Dengan kata lain, strategi pemasaran harus mampu memberikan panduan yang jelas dan terarah mengenai langkah yang diambil

⁵ Kasmir dan Jakfar, "Studi Kelayakan Bisnis" (Jakarta; KENCANA. 2013), hlm. 43

perusahaan dalam memanfaatkan setiap peluang atau kombinasi beberapa sasaran pasar.

Menurut Adnyana Pemasaran merupakan salah satu aktivitas mendasar yang perlu dilakukan oleh perusahaan yang menyediakan barang atau layanan demi menjaga keberlangsungan usahanya. Pemasaran juga dapat diartikan sebagai usaha untuk menghasilkan dan menjual produk kepada berbagai pihak dengan tujuan tertentu. Aktivitas pemasaran berupaya untuk menghasilkan serta menukarkan produk, baik itu barang maupun layanan, kepada konsumen di pasar.⁶

Menurut Kotler, pemasaran diartikan sebagai serangkaian proses atau kegiatan yang berinteraksi dengan pasar yang ditargetkan untuk menghasilkan pertukaran yang mungkin terjadi, dengan tujuan memenuhi kebutuhan dan keinginan manusia.⁷

Dengan demikian, kesuksesan dalam pemasaran menjadi sangat penting bagi keberhasilan suatu perusahaan. Sementara itu, Stanton menjelaskan bahwa pemasaran adalah sistem lengkap dari aktivitas bisnis yang bertujuan untuk merencanakan, menetapkan harga, mempromosikan, dan mendistribusikan produk atau layanan

⁶ I Made Adnyana, *Studi Kelayakan Bisnis I*, Lembaga Penerbitan Universitas Nasional (LPU-UNAS), 2020.

⁷ Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management* (15th ed.). Pearson Education.

yang mampu memenuhi kebutuhan baik bagi pembeli yang sudah ada maupun yang potensial.⁸

Berdasarkan berbagai penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pemasaran adalah upaya terpadu untuk mengombinasikan berbagai rencana strategis yang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan serta keinginan konsumen, guna mencapai keuntungan yang diharapkan melalui proses pertukaran atau transaksi.

Aspek pemasaran menjadi elemen strategis yang penting bagi keberhasilan perusahaan. Jika permintaan terhadap produk atau layanan yang ditawarkan tidak mencukupi, maka seluruh aktivitas di aspek lainnya tidak akan berjalan dengan baik. Dalam konteks ini, kegiatan pemasaran harus mampu memberikan kepuasan kepada konsumen agar mendapatkan respon yang positif dari mereka. Perusahaan harus sepenuhnya bertanggung jawab atas kepuasan dari produk yang disediakan, sehingga seluruh aktivitas perusahaan seyogianya diarahkan untuk memenuhi harapan konsumen dengan tujuan akhir mencapai keuntungan.

3) Aspek finansial

Analisis finansial atau keuangan merupakan aspek yang paling penting, oleh karena tujuan utama kegiatan bisnis adalah keuntungan (*profit oriented*). Aspek ini adalah salah satu indikator

⁸ Stanton, W. J. (2001). *Fundamental of Marketing* (Seventh edition, Jilid 1, Drs. Yohanes Lamarto, M.B.A., M.S.M.). Jakarta: Erlangga.

utama yang dipakai untuk menentukan kelayakan suatu usaha. Oleh karena itu, bahasan tentang analisis tersebut sangat penting bagi keputusan berlanjut tidaknya suatu usaha bisnis. Didalam bahasan kriteria investasi, pemahaman mengenai penghitungan dan pengevaluasian konsep modal investasi, keuntungan yang akan diperoleh sangat diperlukan untuk mengkaitkan dana yang diperoleh dengan investasi dan menunjukkan akibat dari pemilihan struktur modal. Dalam bagian ini dokumen rencana bisnis mesti menggambarkan secara jelas dari mana sumber pembiayaan atau kebutuhan modal bagi bisnis tersebut.

Dalam konteks ini modal investasi maupun modal kerja dapat berasal dari 2 sumber, yakni modal sendiri dan modal dari luar (pinjaman). Bagi pemilik usaha dalam, bentuk perseroan terbatas, modal sendiri dapat berasal dari para investor sendiri atau modal yang dihimpun atas penjualan saham, sedangkan modal dari luar dapat berasal dari pinjaman Bank, dan lembaga keuangan lainnya.⁹

4) Aspek Manajemen

Manajemen pada dasarnya diartikan sebagai ‘pengorganisasian’, yang berarti bahwa manajemen adalah seni dalam menyelesaikan tugas dengan melibatkan orang lain. Jadi, manajemen berkaitan dengan cara perusahaan mengatur dan

⁹ Tryana Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, Studi Kelayakan Bisnis, *Journal GEEJ*, 2020, VII.hlm.26

memanfaatkan sumber daya agar suatu usaha bisa berjalan sesuai yang diharapkan untuk mencapai suatu tujuan.

Aspek pengelolaan ini adalah elemen yang tidak dapat dipisahkan dari berbagai sektor yang ada dalam sebuah laporan kajian kelayakan usaha. Keberhasilan suatu kegiatan atau proyek yang telah dievaluasi untuk pengembangan sangat dipengaruhi oleh peranan pengelolaan dalam mencapai tujuan kegiatan atau proyek tersebut.

Berdasarkan penjelasan yang disampaikan oleh A. F Stoner, manajemen adalah proses yang melibatkan perencanaan, pengaturan, pengarahan, serta pengawasan terhadap berbagai usaha dari sejumlah anggota organisasi dan pemanfaatan sumber daya organisasi lainnya agar dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan oleh organisasi.¹⁰ dalam hal manajemen, kegiatan perencanaan dimulai dari tahap manajemen proyek hingga tahap operasionalnya.

Menurut Purnomo Manajemen adalah suatu proses kegiatan pengelolaan dalam sebuah perusahaan dengan menerapkan fungsi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan dalam memanfaatkan sumber daya yang ada secara optimal untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.¹¹

¹⁰ Stoner, J. A. F., Freeman, R. E., & Gilbert, D. R., Jr. (1996). *Management* (Indonesian edition). Jakarta: PT Prenhallindo.

¹¹ Rochmat Aldy Purnomo, Riawan, dan La Ode Sugianto, *Studi Kelayan Bisnis, Jurnal Universitas Muhammadiyah Ponorogo*, 2017.

Proses manajemen juga memiliki berbagai pedoman agar suatu usaha dapat berjalan dengan lebih lancar. Pedoman-pedoman (aturan) ini dapat terlihat dengan jelas melalui berbagai fungsi manajemen yang berikut ini:

a) Perencanaan (*Planing*)

Perencanaan adalah langkah untuk menentukan arah dan cara sebuah usaha akan dilaksanakan atau dimulai demi mencapai sebuah tujuan yang sudah ditentukan.

b) Pengorganisasian (*Organizing*)

Pengorganisasian merupakan langkah untuk mengatur aktivitas dalam unit tertentu sehingga lebih jelas dan terstruktur sesuai dengan tanggung jawab dan wewenang dari pemegang unit tersebut.

c) Pelaksanaan (*Actuating*)

Pelaksanaan adalah tahapan di mana semua rencana telah dimulai oleh setiap unit. Contohnya, seorang manajer yang memotivasi seluruh anggotanya untuk memulai tugas sesuai dengan peran yang telah diberikan kepadanya.

d) Pengawasan (*Controlling*)

Pengawasan adalah proses yang dilakukan untuk mengukur, menganalisis, dan mengevaluasi hasil kerja agar tetap sesuai dengan rencana awal serta memperbaiki berbagai kesalahan yang mungkin terjadi selama pelaksanaan pekerjaan.

5) Aspek Sosial

Terkait aspek sosial, analisis sosial ini dilakukan untuk mengetahui apakah dengan keberadaan bisnis yang akan kita jalankan memberikan dampak pada masyarakat sekita seperti menjadi semakin ramai, lalu lintas semakin lancar, adanya jalur komunikasi, penerangan listrik, pendidikan masyarakat setempat dan lainnya.

Menurut Kasmir dan Jakfar, penelitian dalam aspek sosial dan ekonomi adalah untuk melihat seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan jika proyek tersebut dijalankan. Pengaruh tersebut terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat secara keseluruhan. Dampak ekonomi tertentu yaitu peningkatan pendapatan masyarakat, baik yang bekerja di pabrik atau masyarakat di luar lokasi pabrik.¹²

2. Pengertian Syirkah

Syirkah secara etimologi berasal dari bahasa Arab yang berarti percampuran atau pencampuran.¹³ Dalam terminologi fikih muamalah, syirkah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau keahlian dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.¹⁴ Menurut ulama Hanafiyah,

¹² Kasmir dan Jakfar, “Studi Kelayakan Bisnis” (Jakarta; KENCANA. 2013), hlm. 200

¹³ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 395

¹⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 90.

syirkah adalah akad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang berserikat dalam modal dan keuntungan. Sementara ulama Malikiyah mendefinisikan syirkah sebagai izin untuk melakukan tasharruf (pengelolaan) bagi kedua belah pihak yang berserikat yang dikaitkan dengan keduanya secara bersamaan.¹⁵

Konsep syirkah memiliki landasan yang kuat dalam Islam, baik dari Al-Quran maupun Hadits. Dalam Al-Quran, Allah SWT berfirman dalam Surah Shad ayat 24 yang menyinggung tentang percampuran dalam kepemilikan.¹⁶

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجِكَ إِلَىٰ نَعَجَةٍ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۖ

A

rtinya : Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.”

Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.

Sedangkan dalam Hadits, Rasulullah SAW bersabda: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu dari keduanya tidak mengkhianati yang lainnya" (HR. Abu Daud dan Hakim). Hadits ini

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1987), hlm. 290.

¹⁶ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, hlm. 397.

menunjukkan keberkahan Allah SWT dalam kerjasama yang jujur dan amanah.

Para ulama membagi syirkah menjadi dua kategori besar, yaitu syirkah amlak (kepemilikan) dan syirkah uqud (akad/kontrak).¹⁷ Syirkah amlak adalah kepemilikan bersama antara dua orang atau lebih terhadap suatu aset tanpa adanya akad syirkah, seperti warisan atau hibah bersama. Syirkah ini terbagi menjadi syirkah ikhtiyariyah (atas kehendak sendiri) dan syirkah jabariyah (di luar kehendak).

Syirkah uqud adalah syirkah yang terjadi karena adanya akad atau kontrak antara dua pihak atau lebih untuk bekerja sama dalam modal dan keuntungan.¹⁸ Jenis ini memiliki beberapa bentuk:

1. **Syirkah Inan** adalah bentuk syirkah di mana dua orang atau lebih berkontribusi modal dengan jumlah yang tidak harus sama, dan keuntungan dibagi sesuai kesepakatan, bukan berdasarkan proporsi modal. Ini adalah bentuk syirkah yang paling umum dipraktikkan dalam dunia bisnis modern.
2. **Syirkah Mufawadhah** adalah syirkah di mana semua pihak yang berserikat memiliki modal yang sama, hak yang sama, dan tanggungan yang sama. Bentuk syirkah ini memiliki syarat yang sangat ketat dan jarang dipraktikkan karena kesulitan memenuhi kesamaan dalam semua aspek.

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, hlm. 91.

¹⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 50.

3. **Syirkah Abdan** atau syirkah kerja adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam pekerjaan fisik atau keahlian profesional, seperti kerjasama antara tukang kayu, dokter, atau konsultan. Modal yang digunakan adalah keahlian dan tenaga kerja mereka.
4. **Syirkah Wujud** adalah syirkah di mana para pihak tidak menyertakan modal dalam bentuk uang, melainkan menggunakan reputasi dan kepercayaan mereka di masyarakat untuk mendapatkan barang secara kredit dan menjualnya untuk mendapat keuntungan.
5. **Syirkah Mudharabah** adalah bentuk kerjasama khusus antara pemilik modal (shahibul maal) dengan pengelola (mudharib), di mana pemilik modal menyediakan 100% modal sedangkan mudharib menyediakan keahlian dan kerja. Keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati, sedangkan kerugian ditanggung oleh pemilik modal selama bukan karena kelalaian mudharib.

Rukun syirkah menurut jumhur ulama terdiri dari: (1) Shighat atau ijab qabul, yaitu pernyataan kesepakatan dari para pihak yang berserikat; (2) Aqidain atau dua pihak yang berakad, yaitu para mitra yang melakukan syirkah; (3) Modal atau objek syirkah, yaitu harta yang dijadikan modal usaha; (4) Pekerjaan atau usaha yang menjadi objek kerjasama.

Adapun syarat-syarat syirkah yang harus dipenuhi meliputi: Modal harus jelas jumlahnya dan dapat dinilai; Keuntungan harus dibagi berdasarkan nisbah atau persentase yang disepakati, bukan jumlah nominal tertentu; Pekerjaan atau usaha yang dilakukan harus halal dan tidak

bertentangan dengan syariat Islam; Para pihak yang berakad harus memiliki kecakapan hukum (baligh dan berakal sehat); Harus ada kerelaan dan kesepakatan dari semua pihak yang terlibat; Pengelolaan usaha harus dilakukan dengan jujur dan amanah.

Syirkah dibangun atas prinsip-prinsip fundamental dalam ekonomi Islam. Pertama, prinsip keadilan, di mana pembagian keuntungan dan risiko harus proporsional dan disepakati di awal akad. Tidak boleh ada pihak yang dirugikan atau dieksploitasi. Kedua, prinsip transparansi dan kejujuran, semua pihak harus terbuka mengenai modal, pengelolaan, dan pembagian hasil. Ketiga, prinsip tanggung jawab bersama, di mana semua mitra bertanggung jawab terhadap kesuksesan atau kegagalan usaha sesuai porsinya.

Keempat, prinsip larangan riba, syirkah harus bebas dari unsur bunga atau riba dalam segala bentuknya. Keuntungan harus berasal dari aktivitas usaha yang riil, bukan dari penetapan bunga. Kelima, prinsip kehati-hatian, para pihak harus mengelola usaha dengan bijaksana dan menghindari spekulasi berlebihan atau gharar (ketidakpastian yang berlebihan).

3. Sewa Menyewa Dalam Islam

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan Huurenverhuur dan dalam bahasa Inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan

membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹⁹

Sewa menyewa dalam Islam disebut juga dengan ijarah. secara sederhana ijarah diartikan dengan “ transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”.Oleh karena itu ijarah dibolehkan dengan keterangan syara.

وَالْوَالِدَتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيَمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma’ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan.Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (Q.S. albaqarah (2): 233)²⁰

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa menyewa dalam Hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa menyewa.²¹

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia.

²⁰ Q.S. albaqarah (2): 233

²¹ Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 246

- a. Menurut ulama Hanafiyah, ijarah adalah suatu akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diketahui dan disengaja yang diganti dengan pembayaran yang disepakati.
- b. Menurut ulama Syafi'iyah, ijarah adalah akad atas suatu manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.
- c. Menurut ualam Malikiyah dan hanabilah, ijarah adalah akad yang menjadikan milik suatu kemanfaatan suatu benda yang bersifat mubah dalam jangka waktu tertentu dengan pengganti.
- d. Jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya, bukan bendanya. Maksudnya dalam hal ini tidak boleh menyewakan kambing untuk diambil susunya, pohon untuk diambil buahnya, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa ijarah adalah akad sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, objek sewa dapat diserahkan, dan dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa atau upah yang telah disepakati. Dan pada "hakekatnya ijarah adalah penjualan manfaat".

Menurut Sayyid Sabiq sewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi, hakekatnya sewa adalah penjualan manfaat. Maka sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama

sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.²²

Menurut Abu Hanifah dan Ashabnya sewa menyewa boleh dibatalkan penyewaannya karena suatu peristiwa yang terjadi walaupun dari pihak yang menyewa, umpamanya ia menyewa suatu kedai untuk berniaga, lalu terbakar atau dicuri atau dirampas maka bolehlah ia membatalkan penyewaan.

Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Lebih lanjut Wirjono Prodjodikoro mengatakan “Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatny keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang

²² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 1997), hlm. 18.

dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang”²³.

1) Rukun Dan Syarat sewa Menyewa

Islam mencintai umat manusia yang mampu berkembang dan mencapai kemakmuran, sehingga kemakmuran dan kekuatan mereka dapat tercapai. Oleh karena itu, Islam menanamkan rasa cinta kepada para pemeluknya agar mereka memanfaatkan atau mengolah tanah sehingga dapat diambil keberkahannya.

a) Rukun Sewa Menyewa

1. Pihak penyewa
2. Pihak yang menyewa
3. Barang yang di sewa
4. Akad

b) Syarat Sah Sewa Menyewa

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam AsySyafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi yaitu dewasa (baligh), perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah

²³ Wirjono Prodjodikoro, “Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”, Cet7 penerbit sumur bandung, 1981. hlm.49

berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal).²⁴

Sedangkan perjanjian untuk sah nya sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- 1) Kedua orang yang berakal saling ridha:

Maksudnya dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah.

- 2) Manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan:

Harus jelas dan terang mengenai objek sewa menyewa yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa menyewa berlangsung dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan).

- 3) Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan secara syar‘i:

Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan.

- 4) Barang yang disewakan bisa diserahkan bersama manfaat yang dimuatnya:

²⁴ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, Perjanjian Dalam Islam, h.53.

Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.

- 5) Manfaat yang diakadkan hukumnya mubah, bukan haram dan bukan wajib:²⁵

Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan.

2) Syarat dan Rukun Ijarah

Syarat dan rukun dalam akad ijarah meliputi:

- a. Para Pihak: Yang menyewakan dan yang menyewa haruslah berakal sehat dan telah baligh.
- b. Kesepakatan: Akad harus dilakukan atas dasar kesepakatan tanpa paksaan.
- c. Objek Sewa: Barang yang disewakan harus menjadi hak penuh pemiliknya dan dapat dimanfaatkan.
- d. Spesifikasi Barang: Barang yang disewakan harus jelas spesifikasinya, termasuk kondisi dan sifat-sifatnya.

²⁵ Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah, diterjemahkan oleh Abu Syauqina dan Abu Syauqina dan Abu Aulia Rahma, dari judul asli Fiqhus Sunnah, (Jakarta: Tinta Abadi Gemilang, 2013), Jilid 5, h. 148.

- e. Manfaat: Manfaat yang akan diambil dari barang tersebut harus diketahui oleh kedua belah pihak.
- f. Durasi: Jangka waktu sewa harus ditentukan dengan jelas.
- g. Harga Sewa: Harga sewa dan cara pembayarannya harus disepakati.²⁶

4. Lahan

Lahan merupakan sumber daya alam yang memiliki fungsi sangat luas dalam memenuhi berbagai kebutuhan manusia dari sisi ekonomi lahan merupakan input tetap yang utama bagi berbagai kegiatan produksi komoditas pertanian dan non-pertanian. Banyaknya lahan yang digunakan untuk setiap kegiatan produksi tersebut secara umum merupakan permintaan turunan dari kebutuhan dan permintaan komoditas yang dihasilkan. Oleh karena itu perkembangan kebutuhan lahan untuk setiap jenis kegiatan produksi akan ditentukan oleh perkembangan jumlah permintaan setiap komoditas.

Pada umumnya komoditas pangan kurang elastis terhadap pendapatan dibandingkan permintaan komoditas non pertanian, konsekuensinya adalah pembangunan ekonomi yang membawa kepada peningkatan pendapatan cenderung menyebabkan naiknya permintaan lahan untuk kegiatan di luar pertanian dengan laju lebih cepat dibandingkan kenaikan permintaan lahan untuk kegiatan pertanian.²⁷

²⁶ Mastur, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Perjanjian sewa menyewa," *At Tafaquh*, 2 no 1.1 (2017), 1–27.

²⁷ Ria Sari, "Analisis Alih Fungsi Lahan Terhadap Pendapatan Masyarakat Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam," 2020.

5. Batu bata

Batu bata merupakan unsur bangunan yang paling sering digunakan masyarakat Indonesia sebagai pembuatan konstruksi bangunan, yang dibuat dari tanah liat dengan atau tanpa bahan campuran lainnya yang dibakar pada suhu tinggi. Sehingga tidak dapat hancur lagi jika direndam air.

Menurut Cut Ernawati, batu bata merupakan suatu proses pembuatan dimana bentuk suatu benda yang berupa tanah liat diubah menjadi bentuk lain (bata) agar lebih efisien. Dapat disimpulkan bahwa batu bata merupakan hasil karya tangan manusia yang terbuat dari tanah liat melalui proses yang panjang seperti penggalian, permesinan, pencetakan, pengeringan, pemanggangan hingga menjadi sekeras batu dan dapat digunakan sebagai bahan konstruksi atau barang berguna lainnya²⁸.

Dengan demikian peneliti dapat menyimpulkan bahwa batu bata merupakan hasil produksi manual manusia dari tanah liat melalui proses yang panjang seperti penggalian, permesinan, pencetakan, pengeringan, pembakaran dan pengerasan seperti batu dan dapat digunakan sebagai bahan konstruksi atau bahan lainnya. hal-hal yang mempunyai sifat bermanfaat.

²⁸ Cut Ernawati, *Elastisitas Modal dan Tenaga Kerja dalam Memproduksi Batu Bata di Desa Cot Kumbang di Kecamatan Kuala Kabupaten Nagan Raya*, Skripsi (Meulaboh, Aceh Barat: Universitas Teuku Umar, 2013), hal. 15

B. Penelitian Terdahulu

Dalam hal ini dicantumkan penelitian-penelitian terdahulu sebagai pertimbangan dalam menyusun penelitian ini. Berikut penelitian terdahulu dari beberapa jurnal yang relevan dengan judul penelitian yang dilakukan, diantaranya adalah sebagaimana dalam tabel berikut.

Tabel.II.1

Penelitian terdahulu

No	NAMA	JUDUL	HASIL	METODE
1.	Asnah, Widowati (Jurnal SEPA: Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis, Vol. 11 No.1 September 2020)	Kelayakan Ekonomi Usaha tani Jagung Dengan Kombinasi Aplikasi Biochar Dan Pupuk Kalium	Semua perlakuan (dengan dan tanpa biochar) menunjukkan kelayakan ekonomi dengan nilai R/C antara 1,5 hingga 1,8.	Penelitian ini menggunakan metode eksperimen lapangan dengan rancangan acak kelompok (RAK)
2.	L. Ahmad Saifullah (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo 2020)	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah dalam Produksi Batu Bata.	Sistem sewa menyewa tanah ini memiliki aspek legal yang perlu ditinjau lebih lanjut dari perspektif	Studi literatur dan wawancara dengan pengusaha batu bata

			hukum Islam.	
3.	N. Hikmah (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Parepare 2024)	Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa Tanah Batu Produksi Bata	Ada perbedaan pendapat mengenai keabsahan akad sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata	Studi kasus dan wawancara dengan pemilik lahan dan pengusaha batu bata
4.	Isdiantoni (Jurnal cemara Vol 9, No.1 2021)	Kelayakan Ekonomi Teknologi Petani Pada Usahatani Bawang Merah Varietas Sumenep	Hasil penelitian menunjukkan nilai $R/C = 1,5$ yang memberikan gambaran usahatani bawang merah memberikan keuntungan	Penelitian ini menggunakan metode pengambilan sampel acak berstrata proporsional.
5.	Nada, Irma Qotrun Soedarto, Teguh Tondang, Ika Sari (Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol 24, No 1 (2024))	Analisis Kelayakan Ekonomi dan Risiko Pendapatan Usaha Peternakan Itik Petelur di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten	R/C Ratio sebesar 1,28 (lebih dari 1, berarti usaha menguntungkan), Usaha peternakan itik petelur di Desa Kebonsari	Sampling jenuh, seluruh populasi 16 peternak itik petelur di Desa Kebonsari dijadikan

		Sidoarjo	layak secara ekonomi dan memiliki risiko pendapatan yang rendah.	sampel
6	Desrita Simbolon (Skripsi Universitas HKBP Nommensen 2023)	Kelayakan Usaha Industri Batu Bata dan Kaitannya dengan Usahatani Padi Sawah (Desa Sigaol Marbun, Samosir)	enelitian menemukan bahwa usaha batu bata memberikan pendapatan bersih rata-rata Rp 3,5 juta/bulan per pengrajin, dengan NPV positif dan IRR 17,4%. Namun, aktivitas penggalian tanah menyebabkan berkurangnya area sawah produktif hingga 12% per tahun.	Analisis kuantitatif menggunakan indikator BEP, NPV, IRR, dan Net B/C; observasi lapangan untuk pengumpulan data biaya dan penerimaan.

7	H.Prasetyawati (Skripsi Universitas Muhammadiyah Metro) 2020	Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata dalam Perspektif Ekonomi Islam (Desa Gantiwarno, Lampung Timur)	Penelitian menemukan praktik sewa lahan masih didominasi kesepakatan lisan tanpa kontrak tertulis, menyebabkan potensi konflik harga dan waktu sewa. Namun, dari sisi ekonomi, sistem ini efisien karena biaya sewa rendah (Rp 1,5 juta/tahun) dengan margin keuntungan tinggi.	Kualitatif- deskriptif melalui wawancara dengan pemilik lahan dan pengrajin batu bata, serta analisis fiqh muamalah.
8	S.Sugiharto (Jurnal ELESTE Vol 4 No.1 Maret 2024)	Studi Kelayakan Bisnis Usaha Batu Bata “H. RA AM Jaya” di Cikarang Selatan	BEP dicapai pada penjualan 320.000 unit/tahun. ROI sebesar 26% menunjukkan	Analisis BEP, ROI, dan sensitivitas harga input.

			<p>investasi cepat balik dalam 3 tahun.</p> <p>Pengeluaran terbesar ada pada bahan bakar dan upah tenaga kerja. Hasil penelitian menunjukkan usaha layak dijalankan bahkan dengan fluktuasi harga tanah.</p>	
9	Muhammad Arasy (Skripsi Universitas Medan area 2021)	Analisis Kelayakan Usaha Batu Bata di Desa Tanjung Mulia, Pagar Merbau	<p>R/C ratio = 1,28 menandakan bahwa setiap Rp1 biaya menghasilkan Rp1,28 pendapatan.</p> <p>BEP tercapai pada 15.000 unit/bulan.</p> <p>Arasy juga menemukan bahwa usaha</p>	BEP, R/C Ratio, dan analisis deskriptif.

			dengan sistem sewa lebih efisien dibanding milik pribadi karena modal awal lebih kecil.	
10	Mahyar Diana Nasution (Skripsi Universitas Islam negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-dary 2022)	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Produksi Industri Batu Bata di Desa Jambur Padang Matinggi	Modal memiliki pengaruh paling besar terhadap jumlah produksi (koefisien 0,62), diikuti tenaga kerja (0,31), dan luas lahan (0,22). Secara simultan ketiga faktor menjelaskan 84% variasi produksi. Kesimpulan: semakin besar luas lahan dan tenaga kerja,	Analisis regresi linier berganda.

			semakin efisien output.	
11	Fatimah (Skripsi UIN Palopo 2023)	Analisis Ekonomi Lingkungan Usaha Batu Merah di Desa Langkidi	Usaha batu bata menghasilkan nilai $B/C = 1,24$ dan memberikan 24% laba bersih per tahun. Namun, penggunaan kayu bakar masih tinggi, memicu deforestasi kecil. Disarankan pemanfaatan energi alternatif (sekam padi).	Analisis CBA (Cost-Benefit Analysis) dan wawancara mendalam.
12	Habibatul fauziah (Skripsi Universitas Muhammadiyah Metro 2020)	Tinjauan Studi Kelayakan Bisnis Syariah terhadap Produksi Gerabah di Batanghari	NPV positif menunjukkan usaha layak. Namun, akad sewa tidak tertulis menimbulkan potensi	BEP, analisis syariah, wawancara lapangan.

			sengketa kepemilikan lahan. Disarankan penerapan <i>akad ijarah</i> tertulis.	
13	Lidya Agustina (Aksiologia ;Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat Vol 6 No.1)2022	Analisis Studi Kelayakan Usaha Air Minum Berbasis Chlorine Dioxide pada Unit Usaha BUMDes Kertajaya	Hasil penelitian menunjukkan bahwa usaha air minum berbasis <i>Chlorine Dioxide</i> layak dijalankan di Desa Kertajaya. Dari sisi pasar, sekitar 88,24% masyarakat berminat terhadap produk dengan harga ideal Rp 3.000 per galon.	Metode Penelitian Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan studi kelayakan usaha. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, survei, dan dokumentasi terhadap 119 responden di Desa Kertajaya

14	Tanjung, R., & Lestari, N. Jurnal Agroindustri dan Ekonomi Pertanian, vol 9(No1), (2022).	Evaluasi Kelayakan Ekonomi Pendirian Pabrik Tepung Mocaf di Sumatera Utara	Studi menunjukkan bahwa pendirian pabrik tepung mocaf layak secara finansial dengan IRR sebesar 21,3% dan Payback Period selama 3,2 tahun. Analisis sensitivitas memperlihatkan bahwa proyek sangat rentan terhadap kenaikan harga bahan baku (ubi kayu) dan biaya energi listrik, di mana peningkatan harga input sebesar 10% dapat menurunkan	Perhitungan NPV, IRR, Payback Period, serta Analisis Sensitivitas.
----	---	--	---	--

			NPV hingga 25%.	
15	Wijayanti, M., & Sari, P. Jurnal Sustainable Business & Entrepreneurship, 4(3), (2023).	Analisis Kelayakan Finansial dan Sosial Usaha Laundry Ramah Lingkungan	Penelitian menemukan bahwa usaha laundry ramah lingkungan memiliki kelayakan finansial yang kuat, dengan IRR sebesar 16,5% dan NPV positif sebesar Rp 310 juta. Selain itu, analisis sosial menunjukkan kontribusi signifikan terhadap pemberdayaan masyarakat lokal, terutama perempuan muda yang dilibatkan sebagai tenaga kerja tetap.	Pendekatan <i>mixed-method</i> (analisis keuangan NPV–IRR + wawancara stakeholder) .

Berdasarkan uraian tabel diatas, dapat di ketahui persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Asnah dan Widowati

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kelayakan ekonomi usahatani jagung melalui kombinasi aplikasi biochar dan pupuk kalium. Menggunakan metode eksperimen lapangan dengan rancangan acak kelompok (RAK), penelitian ini menunjukkan bahwa semua perlakuan, baik dengan maupun tanpa biochar, layak secara ekonomi dengan nilai R/C berkisar antara 1,5 hingga 1,8. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi penggunaan pupuk kalium sehingga keuntungan dari usahatani jagung pun dapat meningkat.²⁹

2. L. Ahmad Saifullah

Penelitian ini bertujuan untuk meninjau hukum Islam terhadap praktik sewa tanah yang digunakan untuk produksi batu bata. Metode yang digunakan adalah studi literatur dan wawancara dengan pengusaha batu bata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem sewa menyewa tanah ini memiliki

aspek legal yang perlu ditinjau lebih lanjut dari perspektif hukum Islam, terutama mengenai akad sewa yang sesuai dengan syariah.³⁰

3. N. Hikmah

²⁹ Asnah Asnah dan Widowati Widowati, "Kelayakan Ekonomi Usahatani Jagung Dengan Kombinasi Aplikasi Biochar Dan Pupuk Kalium," *SEPA: Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis*, 11.1 (2014), 1 <<https://doi.org/10.20961/sepa.v11i1.42245>>.

³⁰ LUKMAN AHMAD SAIFULLAH, "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH DALAM PRODUKSI BATU BATA DI DESA RINGINPUTIH KECAMATAN SAMPUNG KABUPATEN PONOROGO," 2020, MMDVII, 1–9.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis akad sewa tanah dalam produksi batu bata berdasarkan perspektif ekonomi syariah. Dengan menggunakan metode studi kasus dan wawancara dengan pemilik lahan serta pengusaha batu bata, penelitian ini menemukan bahwa ada perbedaan pendapat mengenai keabsahan akad sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata.³¹

4. Isdiantoni

Penelitian tentang kelayakan ekonomi teknologi petani pada usahatani bawang merah varietas Sumenep menunjukkan hasil yang positif. Nilai R/C sebesar 1,5 menandakan bahwa setiap satu satuan biaya menghasilkan penerimaan 1,5 kali lipat, yang berarti usahatani ini menguntungkan. Penelitian ini menggunakan metode sampel acak berstrata proporsional untuk mendapatkan data yang representatif. Hasilnya menunjukkan bahwa penerapan teknologi dalam budidaya bawang merah varietas Sumenep tidak hanya efisien, tetapi juga meningkatkan pendapatan petani dan mendukung keberlanjutan usahatani secara ekonomi.³²

5. Nada, Irma

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa usaha ini layak dijalankan secara ekonomi. Hal ini ditunjukkan melalui nilai R/C ratio sebesar 1,28, yang berarti setiap satu satuan biaya mampu menghasilkan penerimaan sebesar 1,28 kali lipat, menandakan usaha memberikan keuntungan. Selain itu,

³¹ Sakinah Pokhrel, *PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP AKAD SEWA TANAH PRODUKSI BATU BATA DI LAULENG KOTA PAREPARE*, *Ayan*, 2024, xv.

³² Isdiantoni Isdiantoni, "Kelayakan Ekonomi Teknologi Petani Pada Usahatani Bawang Merah Varietas Sumenep (Studi Kasus di Desa Rajun Kecamatan Pasongsongan Kabupaten Sumenep)," *Jurnal Pertanian Cemara*, 9.1 (2012), 64–70 <<https://doi.org/10.24929/fp.v9i1.124>>.

usaha peternakan ini juga tergolong memiliki risiko pendapatan yang rendah, sehingga memberikan prospek yang stabil bagi para peternaknya. Penelitian ini menggunakan metode sampling jenuh, di mana seluruh populasi yang terdiri dari 16 peternak itik petelur di Desa Kebonsari dijadikan sebagai responden. Hasil ini menggambarkan bahwa usaha peternakan itik petelur di daerah tersebut berpotensi menjadi sumber pendapatan yang berkelanjutan dan layak untuk dikembangkan.³³

6. Desrita Simbolon

Penelitian ini menemukan bahwa usaha batu bata layak secara ekonomi dengan nilai NPV positif dan IRR 17,4%, namun memiliki dampak lingkungan berupa berkurangnya lahan sawah produktif hingga 12% per tahun. Persamaannya dengan penelitian ini terletak pada fokus terhadap kelayakan ekonomi industri batu bata serta penggunaan indikator keuangan seperti NPV dan IRR. Namun, perbedaan mencolok terletak pada orientasi kajian: Simbolon menekankan hubungan antara industri dan degradasi lahan pertanian, sedangkan penelitian ini berfokus pada sistem sewa lahan dan implikasinya terhadap profitabilitas dan efisiensi ekonomi usaha batu bata.³⁴

³³ Irma Qotrun Nada, Teguh Soedarto, dan Ika Sari Tondang, "Analisis Kelayakan Ekonomi dan Risiko Pendapatan Usaha Peternakan Itik Petelur di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo," *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 24.1 (2024), 668 <<https://doi.org/10.33087/jiubj.v24i1.4015>>.

³⁴ Desrita Simbolon, *Kelayakan Usaha Industri Batu Bata Dan Kaitannya Dengan Usahatani Padi Sawah.*, 2023.

7. H.Prasetyawati

Penelitian ini menemukan bahwa praktik sewa lahan masih dilakukan secara lisan tanpa kontrak tertulis, sehingga menimbulkan potensi konflik, meskipun secara ekonomi sistem tersebut efisien karena biaya sewanya rendah. Penelitian Prasetyawati memiliki kesamaan dengan penelitian ini dalam hal topik sewa lahan sebagai bagian dari kegiatan ekonomi produksi. Namun, penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada aspek hukum dan etika muamalah, sementara penelitian ini menganalisis kelayakan ekonomi dan nilai efisiensi dari sistem sewa lahan secara kuantitatif.³⁵

8. S.Sugiharto

Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa usaha batu bata tersebut layak dijalankan dengan ROI 26% dan BEP tercapai pada penjualan 320.000 unit per tahun. Kesamaan penelitian ini dengan penelitian Sugiharto terletak pada penggunaan analisis kelayakan finansial, terutama BEP dan ROI. Namun, penelitian Sugiharto tidak membahas aspek kepemilikan atau sistem sewa lahan, sedangkan penelitian ini justru menempatkan faktor sewa lahan sebagai variabel utama yang mempengaruhi struktur biaya dan kelayakan ekonomi usaha.³⁶

³⁵ Heni Prasetyawati, "Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Persepektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa 37 Gantiwarno Pekalongan Lampung Timur) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) METRO 1440 H / 2019 M," 2010, i-56 .

³⁶ Economics Learning Experience et al., "STUDI KELAYAKAN BISNIS USAHA BATU BATA ' H . RA AM JAYA ' DI DESA SUKASEJATI KECAMATAN CIKARANG SELATAN," 4.1 (2024).

9. Muhammad Arasy

Penelitian ini menemukan bahwa usaha batu bata memiliki R/C ratio sebesar 1,28 dan BEP pada 15.000 unit per bulan. Ia juga mencatat bahwa sistem sewa lahan cenderung lebih efisien daripada kepemilikan pribadi karena memerlukan modal awal yang lebih rendah. Persamaan paling kuat antara penelitian Arasy dan penelitian ini terletak pada tema dan pendekatan yang serupa sama-sama menyoroti efisiensi ekonomi dari sistem sewa lahan. Namun, penelitian Arasy hanya membandingkan dua sistem kepemilikan secara deskriptif tanpa memperhitungkan indikator seperti NPV, IRR, dan analisis sensitivitas, yang dalam penelitian ini digunakan untuk memperdalam penilaian kelayakan.³⁷

10. Mahyar Diana Nasution

Penelitian ini menunjukkan bahwa modal, tenaga kerja, dan luas lahan memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah produksi. Persamaan penelitian Nasution dengan penelitian ini adalah keduanya membahas industri batu bata di lokasi yang sama dan sama-sama menyoroti pentingnya efisiensi dalam penggunaan sumber daya produksi. Namun, perbedaannya terletak pada fokus analisis: Nasution menitikberatkan pada faktor-faktor produksi, sedangkan penelitian ini lebih fokus pada analisis

³⁷ Muhammad Arasy, "ANALISIS KELAYAKAN USAHA BATU BATA (Studi Kasus : Desa Tanjung Mulia , Kecamatan Pagar Merbau) FAKULTAS PERTANIAN MEDAN," 2021.

kelayakan ekonomi dari sistem sewa lahan sebagai model pengelolaan usaha.³⁸

11. Fatimah

Penelitian ini menemukan bahwa usaha batu bata memiliki nilai B/C 1,24, menandakan kelayakan ekonomi, namun masih menimbulkan dampak lingkungan seperti penggunaan kayu bakar berlebihan. Penelitian Fatimah dan penelitian ini sama-sama menilai kelayakan ekonomi usaha batu bata, tetapi berbeda dari sisi fokus: Fatimah menekankan isu keberlanjutan lingkungan, sedangkan penelitian ini memusatkan perhatian pada efisiensi finansial dan dampak ekonomi sistem sewa.³⁹

12. Habibatul fauziah

Penelitian ini menemukan bahwa usaha gerabah layak dijalankan, tetapi terdapat masalah dalam akad sewa lahan yang tidak tertulis. Walau berbeda sektor (gerabah, bukan batu bata), penelitian Fauziah relevan karena mengangkat tema persewaan lahan dan sistem kontrak usaha kecil.⁴⁰

13. Lidya Agustina

Penelitian ini menilai kelayakan ekonomi dan sosial suatu usaha berbasis desa yang memanfaatkan teknologi sederhana untuk penyediaan air minum sehat bagi masyarakat. Agustina menekankan pentingnya

³⁸ Mahyar Diana Nasution, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Produksi Industri Batu Bata Di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara,” 2022.

³⁹ Fatimah, “ANALISIS EKONOMI LINGKUNGAN USAHA BATU MERAH,” in *lain palopo*, 2023.

⁴⁰ habibatul fauziah, “tinjauan studi kelayakan bisnis syariah terhadap pengembangan ekonomi kreatif,” 2020.

penerapan prinsip kewirausahaan sosial dalam pengelolaan unit usaha desa, dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa sekitar 88,24% responden tertarik terhadap produk yang ditawarkan serta harga jual Rp3.000 per galon dianggap ideal bagi konsumen lokal.⁴¹

Walaupun berbeda bidang dengan penelitian ini karena Agustina meneliti usaha berbasis produk air minum sedangkan penelitian ini menyoroti produksi batu bata keduanya memiliki kesamaan dalam penerapan metode studi kelayakan usaha berbasis masyarakat desa yang menilai potensi ekonomi, sosial, dan keberlanjutan usaha lokal.

14. Tanjung, R., & Lestari, N

Hasil penelitian menunjukkan IRR sebesar 21,3% dan Payback Period selama 3,2 tahun, dengan sensitivitas tinggi terhadap kenaikan harga bahan baku. Persamaan dengan penelitian ini terletak pada penggunaan parameter kelayakan finansial seperti NPV dan IRR. Namun, penelitian Tanjung dan Lestari berskala industri besar, sedangkan penelitian ini berfokus pada usaha mikro berbasis desa dengan penekanan pada sistem sewa lahan.⁴²

15. Wijayanti, M., & Sari, P

Hasil penelitian menunjukkan IRR sebesar 16,5% dan kontribusi sosial yang signifikan bagi masyarakat lokal. Kesamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama menilai kelayakan finansial pada skala

⁴¹ Lidya Agustina et al., "Analisis Studi Kelayakan Usaha Air Minum Berbasis Chlorine Dioxide pada Unit Usaha BUMDes Kertajaya," 6.1 (2022).

⁴² Tanjung, R., & Lestari, N. (2022). Evaluasi kelayakan ekonomi pendirian pabrik tepung mocaf di Sumatera Utara. *Jurnal Agroindustri dan Ekonomi Pertanian*, 9(1), 15–29.

usaha kecil. Namun, perbedaannya jelas pada jenis usaha (jasa vs produksi padat modal) dan fokus sosial yang diangkat. Penelitian ini justru mengarahkan perhatian pada keterkaitan antara sistem sewa lahan dan efisiensi keuntungan dalam produksi batu bata.⁴³

⁴³Wijayanti, M., & Sari, P. (2023). Analisis kelayakan finansial dan sosial usaha laundry ramah lingkungan. *Jurnal Sustainable Business & Entrepreneurship*, 4(3), 201–215.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara Kabupaten Mandailing Natal. Pemilihan ini didasarkan pada pertimbangan bahwa lokasi ini peneliti menemukan gejala-gejala atau fenomena-fenomena yang menjadi permasalahan yang diteliti. Penelitian ini mulai dilakukan pada Bulan Maret 2025 sampai Bulan Mei 2025.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yang difokuskan pada penelitian kualitatif, yaitu metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dan tindakan orang lain yang dapat dilihat. Dalam penelitian lapangan ini, penulis menggambarkan suatu peristiwa atau peristiwa yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi masyarakat.

C. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah subjek penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang menjadi pusat perhatian dan tujuan penelitian. Adapun yang menjadi subjek penelitiannya adalah Pelaku sewa menyewa lahan untuk produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi.

D. Sumber Data

1. Data Primer

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung yang dilakukan melalui wawancara, observasi.¹ Dalam penelitian ini diperoleh data primer dari wawancara dengan para pengrajin batu bata dan beberapa pelaku usaha.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi di luar dari penelitian sendiri walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli. Data sekunder dapat diperoleh dari instansi-instansi, perpustakaan, ataupun pihak lainya. Data sekunder dari penelitian ini adalah data yang didapat dari kepastian buku pustaka baik bacaan maupun data yang memungkinkan dengan penelitian dan relevan serta didapat dari internet ataupun Jurnal.²

E. Teknik Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data merupakan langkah yang paling penting dalam penelitian karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Peneliti akan menggunakan berbagai teknik pengumpulan data, termasuk observasi, wawancara, dan dokumentasi. Jika peneliti tidak mengetahui teknik

¹ Darmadi, Hamid. Metode Penelitian Pendidikan Dan Sosial. (Bandung: Alfabeta. 2015), hlm. 31

² Imam Gunawan. Metode Penelitian Kualitatif. (Jakarta: Pt Bumi Aksara, 2013), hlm 16

pengumpulan data yang tepat, mereka tidak akan dapat mendapatkan data yang memenuhi standar yang ditetapkan.³

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan membaca, mempelajari dan menganalisa buku-buku, jurnal, dan laporan penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.⁴

2. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan cara:

a) Dokumentasi

Dokumentasi merupakan usaha untuk mengumpulkan informasi dengan cara mencatat data-data yang sudah ada.⁵ Dalam penelitian ini, dokumentasi diperoleh dari hasil catatan peristiwa selama proses penelitian berlangsung, baik catatan dalam bentuk tulisan maupun catatan dalam bentuk gambar. Adapun dokumentasi yang berbentuk tulisan dalam penelitian ini mencakup catatan-catatan hasil wawancara dengan informan serta catatan dokumentasi yang berbentuk gambar berupa hasil foto saat melakukan wawancara dengan para informan.

b) Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan tanya jawab antara dua orang atau lebih secara langsung ataupun wawancara merupakan percakapan antara

³ Mahi M. Hikmat, *Metode Penelitian Dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hal. 71

⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 36-38

⁵ Hardani et al., *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, hlm. 149.

sipenanya dan sipenjawab dengan maksud tertentu.⁶ Aktivitas tanya jawab secara langsung yang dilakukan peneliti dengan informan mengenai objek penelitian guna untuk melengkapi data-data yang diperlukan dalam proses penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan para informan peneliti yaitu pihak penyewa lahan dan pihak pemilik lahan yang terdapat di Desa Jambur Padang Matinggi.

Adapun wawancara yang dilakukan peneliti ialah wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengambilan data bila peneliti telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Dalam wawancara ini peneliti telah menyiapkan beberapa pertanyaan tertulis dan alternatif jawabannya pun telah disiapkan.⁷ Adapun pertanyaan-pertanyaan tersebut menyangkut sekitar kondisi lingkungan internal dan eksternal usaha batu bata Desa Jambur Padang Matinggi serta bagaimana strategi sewa lahan yang digunakan oleh pengusaha batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi dalam menjalankan usaha.

c) Observasi

Jika dibandingkan dengan metode lain, observasi adalah metode pengumpulan data yang memiliki karakteristik yang lebih khusus. Pengamatan langsung sangat penting untuk penelitian deskriptif karena memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan berbagai jenis informasi

⁶ Saban Echdar, *Metode Penelitian Manajemen dan Bisnis* (Bogor. Ghalia Indonesia, 2017), hlm.284

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, hlm. 194.

dari objek penelitian secara langsung. Metode pengamatan langsung melibatkan pengumpulan data langsung dari subjek penelitian, yang dicatat, direduksi, dan kemudian disajikan secara sistematis untuk memberikan gambaran tentang subjek yang diteliti. Data yang diperoleh dari wawancara diperkuat oleh temuan observasi ini.

F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Teknik validasi data yang diperoleh untuk mengukur nilai hasil penelitian dilakukan dengan memperbaiki susunan penelitian, yaitu dengan melakukan perbaikan secara cermat, akurat, dan berkesinambungan dengan menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah “triangulasi sumber, yaitu perbandingan data yang diperoleh dari waktu ke waktu dan dari alat atau teknik yang berbeda, dengan cara membandingkan hasil observasi dengan data hasil wawancara, kemudian membandingkan hasil wawancara tersebut dengan data dokumenter.”⁸

G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1. Teknik Pengolahan Data

Setelah mengumpulkan data, penulis mengolah data tersebut dengan menggunakan teknik analisis deskriptif. Data yang diperoleh tidak dinyatakan dalam bentuk angka, angka atau statistik tetapi tetap dalam bentuk kualitatif. Penulis menganalisis data dengan memberikan gambaran situasi penelitian dalam bentuk narasi deskriptif.

2. Teknik Analisis Data

⁸ Satori, Djam'an. Aan Komariah. Metodologi Penelitian Kualitatif (Bandung: Alfabeta CV. 2017), hlm. 10-11.

Berdasarkan inti penyusunan diatas maka dalam melaksanakan penganalisaan penyusunan penelitian ini penulis menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif. Analisa kualitatif yaitu dengan menggunakan analisa deskriptif, membandingkan teori yang dipelajari dengan kenyataan yang penulis temukan dilapangan.⁹

⁹ V. Wiratna Sujarweni, Metode Penelitian Bisnis dan Ekonomi (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2019), hlm. 23-25

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Jambur Padang Matinggi

1. Letak Geografis

Desa Jambur Padang Matinggi merupakan sebuah daerah yang berada di Kecamatan Panyabungan Utara, Kabupaten Mandailing Natal, Sumatera Utara. Wilayah desa ini memiliki luas sekitar 4,871 hektar dan didominasi oleh area datar, dengan ketinggian berkisar antara 250-500 meter di atas permukaan laut. Penduduknya berjumlah 910 jiwa per km persegi, menjadikannya salah satu yang paling padat di Kecamatan Panyabungan Utara. Desa ini terbagi menjadi 5 lorong, yang masing-masing dipimpin oleh seorang ketua lorong.

2. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat

Dari sisi kependudukan, mayoritas penduduk desa bekerja di sektor pertanian, buruh tani, serta usaha kecil menengah, termasuk produksi batu bata. Usaha ini menyerap tenaga kerja lokal dalam jumlah signifikan dan menjadi sumber penghidupan utama bagi sekitar 320 kepala keluarga, menjadikannya sektor vital dalam ekonomi desa.

Desa ini memiliki potensi ekonomi lokal yang khas dan kuat, terutama sebagai sentra produksi batu bata tradisional, yang telah berlangsung secara turun-temurun dan menjadi identitas ekonomi masyarakatnya. Berdasarkan data terbaru, terdapat sekitar 81 unit usaha batu

bata aktif, dengan hanya sekitar 8 pelaku usaha yang memiliki lahan pribadi untuk operasional, sedangkan sisanya menyewa lahan dari warga lainnya.

B. Deskripsi Subjek Penelitian

1. Informan penelitian

Penelitian ini adalah penelitian dengan menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Informan dalam penelitian ini terdiri dari pemilik lahan, penyewa dan masyarakat lokal yang memiliki kontribusi dalam produksi batu bata, yaitu dengan jumlah 20 orang penyewa lahan, 2 orang pemilik lahan lalu di tambah wawancara dengan 10 orang masyarakat lokal. Dalam penelitian ini peneliti mengambil 20 orang penyewa lahan yang mewakili 73 orang penyewa lahan untuk usaha produksi batu bata di desa Jambur Padang Matinggi

Tabel IV.1

Data Informan

No	Nama	Jenis Kelamin	Masa Beroperasi	Keterangan
1	Bpk Sulhanuddin	Laki-laki	6 Tahun	Penyewa
2	Bpk Ishaq	Laki-laki	5 Tahun	Penyewa
3	Bpk Syukri	Laki-laki	6 Tahun	Penyewa
4	Ibu rohma	Perempuan	6 Tahun	Penyewa
5	Iwan	Laki-laki	6 Tahun	Penyewa
6	Bpk Sabaran	Laki-laki	1 Tahun	Penyewa
7	Bpk Hotman	Laki-laki	5 Tahun	Penyewa

8	Ibu Masripah	Perempuan	5 Tahun	Penyewa
9	Bpk Pandapotan	Laki-laki	7 Tahun	Penyewa
10	Bpk Rahmat Budi	Laki-laki	7 Tahun	Penyewa
11	Bpk Haris Munandar	Laki-laki	4 tahun	Penyewa
12	Bpk Solah	Laki-laki	4 tahun	Penyewa
13	Bpk Munir	Laki-laki	7 Tahun	Penyewa
14	Ibu Saniah	Perempuan	5 Tahun	Penyewa
15	Bpk Sakban	Laki-laki	5Tahun	Penyewa
16	Bpk Sair	Laki-laki	7 Tahun	Penyewa
17	Bpk Sulhandi	Laki-laki	6 Tahun	Penyewa
18	Bpk Sabar	Laki-laki	4 tahun	Penyewa
19	Bpk Adanan	Laki-laki	4 tahun	Penyewa
20	Ibu Gomos	Perempuan	5 Tahun	Penyewa
21	Bpk Raja	Laki-laki	-	Pemilik
22	Bpk Arman	Laki-laki	-	Pemilik
23	Bpk Cokmen	Laki-laki	-	Masyarakat
24	Ibu Lena	Perempuan	-	Masyarakat
25	Ibu Asni	Perempuan	-	Masyarakat
26	Ibu Anti	Perempuan	-	Masyarakat
27	Ibu Salmiah	Perempuan	-	Masyarakat
28	Ibu Lenni	Perempuan	-	Masyarakat
29	Bpk Rahmat	Laki-laki	-	Masyarakat

30	Bpk Anju	Laki-laki	-	Masyarakat
31	Bpk Anugrah	Laki-laki	-	Masyarakat
32	Bpk Sul	Laki-laki	-	Masyarakat

C. Hasil Penelitian

1. Karakteristik Ekonomi lahan Di Desa Jambur Padang Matinggi

Karakteristik ekonomi lahan yang dimaksud dalam penelitian ini mengacu pada sejumlah indikator penting yang menentukan apakah suatu lahan layak, strategis, dan menguntungkan bagi pelaku usaha batu bata. Berdasarkan temuan di lapangan, setidaknya ada lima indikator utama yang menjadi pertimbangan pelaku usaha dalam memilih lahan untuk disewa, yaitu: luas lahan, kualitas tanah, akses transportasi, ketersediaan air, dan kedekatan dengan sumber bahan baku.

a. Luas Lahan yang Memadai

Luas lahan merupakan indikator paling mendasar yang menentukan kapasitas produksi. Lahan yang luas memungkinkan pelaku usaha mengatur area kerja dengan lebih baik: ada ruang untuk penggalian, pencetakan, penjemuran, pembakaran, dan penyimpanan batu bata jadi. Minimal luas yang dianggap layak untuk usaha skala kecil sekitar 1.000 m², sementara usaha skala besar dapat membutuhkan lebih dari 2.000 m².

Menurut bapak Sulhanuddin (45 tahun), penyewa lahan :

“Kalau lahan kecil, batu bata susah dijemur, tumpuk-tumpukan, jadi banyak yang pecah. Kalau luas, kerja lebih lega, hasil juga banyak. Mahal sedikit tidak apa-apa, asal bisa kerja enak,” katanya sambil menunjuk tumpukan batu bata di lahannya.¹

Pernyataan Bapak Sulhanuddin mencerminkan bahwa luas lahan merupakan faktor paling mendasar yang secara langsung memengaruhi kapasitas produksi dan efisiensi kerja. Dalam konteks usaha batu bata tradisional, luas area menentukan seberapa baik pengelolaan ruang untuk aktivitas produksi, mulai dari penggalian tanah, proses pencetakan, penjemuran, hingga penyimpanan hasil akhir. Dengan lahan yang luas, pelaku usaha dapat mengatur alur produksi secara lebih sistematis dan mengurangi risiko kerusakan produk akibat penumpukan. Dari sisi ekonomi, keputusan untuk memilih lahan yang lebih luas meskipun dengan biaya sewa yang lebih tinggi menunjukkan adanya orientasi rasional terhadap *return on investment*. Hal ini menggambarkan pemahaman para penyewa terhadap prinsip efisiensi ruang dan optimalisasi hasil kerja, yang menjadi wujud nyata dari rasionalitas ekonomi dalam konteks usaha mikro pedesaan.

b. Kualitas Tanah yang Baik

Tanah yang baik untuk bahan baku batu bata adalah tanah liat dengan tekstur halus, tidak banyak batu, dan tidak bercampur akar atau pasir. Tanah seperti ini mudah dibentuk, tidak mudah retak saat kering,

¹ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Sulhanuddin Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang Matinggi Pada tanggal 17 Juli 2025

dan menghasilkan batu bata yang kuat. Lahan dengan tanah berkualitas rendah biasanya menghasilkan batu bata yang mudah pecah, sehingga tidak banyak diminati.

Iwan (20 tahun), yang sudah beberapa kali berpindah lokasi sewa, mengatakan:

“Pernah saya dapat tanah yang keras, banyak batu, hasilnya banyak yang pecah. Kapok. Sekarang saya pilih yang tanahnya lembut, warnanya merah kecoklatan, hasilnya lebih bagus,” jelasnya.²

Pernyataan Iwan menunjukkan bagaimana pengetahuan teknis masyarakat terbentuk dari pengalaman langsung yang berlangsung secara turun-temurun. Ia memahami bahwa kualitas tanah, khususnya yang bertekstur lembut dan berwarna merah kecoklatan, menjadi penentu utama kekuatan fisik batu bata. Pengetahuan seperti ini adalah bentuk *local wisdom* kearifan lokal yang terbukti efektif meski diperoleh tanpa pendidikan formal. Hal ini memperlihatkan bahwa proses produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi tidak hanya bersandar pada keterampilan manual, tetapi juga pada pengetahuan empiris yang terus diperbaiki melalui pengalaman. Pemahaman tentang sifat tanah menjadi bentuk adaptasi ekologis yang menunjukkan hubungan harmonis antara manusia dan sumber daya alam yang mereka kelola.

² Hasil wawancara dengan Informan Iwan Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang matinggi Pada tanggal 17 Juli 2025

c. Akses Transportasi yang Lancar

Akses transportasi menjadi pertimbangan penting karena proses distribusi batu bata memerlukan mobilisasi truk atau pikap. Lahan yang dekat dengan jalan utama atau memiliki jalur yang mudah dilalui kendaraan berat lebih diminati. Jika akses sulit, maka biaya angkut bisa membengkak dan waktu distribusi bertambah.

Bapak Sukri (50 tahun), penyewa lama, menceritakan pengalamannya: “Dulu saya sewa tempat yang jauh dari jalan. Truk tidak bisa masuk, jadi harus pikul ke pinggir jalan. Berat sekali, rugi waktu. Sekarang saya pilih yang dekat jalan besar, biar gampang kirim ke pembeli,” ujarnya sambil tersenyum.³

Pernyataan Iwan menunjukkan bagaimana pengetahuan teknis masyarakat terbentuk dari pengalaman langsung yang berlangsung secara turun-temurun. Ia memahami bahwa kualitas tanah, khususnya yang bertekstur lembut dan berwarna merah kecoklatan, menjadi penentu utama kekuatan fisik batu bata. Pengetahuan seperti ini adalah bentuk *local wisdom* kearifan lokal yang terbukti efektif meski diperoleh tanpa pendidikan formal. Hal ini memperlihatkan bahwa proses produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi tidak hanya bersandar pada keterampilan manual, tetapi juga pada pengetahuan empiris yang terus diperbaiki melalui pengalaman. Pemahaman tentang

³ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Sukri Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang matinggi Pada tanggal 17 Juli 2025

sifat tanah menjadi bentuk adaptasi ekologis yang menunjukkan hubungan harmonis antara manusia dan sumber daya alam yang mereka kelola.

d. Ketersediaan Air yang Cukup

Air sangat dibutuhkan dalam proses pencetakan batu bata untuk mencampur tanah menjadi adonan. Lahan yang memiliki sumur atau berada dekat dengan sungai atau mata air biasanya lebih diminati karena tidak perlu mengangkut air dari jauh. Jika air sulit, maka biaya tambahan untuk membawa air akan membebani usaha.

Menurut Bapak Haris Munandar (30 tahun), penyewa yang memilih lahan dengan mesin *door smeer*:

“Kalau tidak ada air, susah sekali. Harus angkut pakai jerigen bolak-balik, lama dan capek. Jadi saya beli mesin, jadi kerja lebih cepat. Saya rela belain buat beli minyak,” jelasnya.⁴

Pernyataan ini memperlihatkan dinamika adaptasi teknologi di kalangan pelaku usaha tradisional. Bapak Haris Munandar menunjukkan bahwa kebutuhan air yang cukup menjadi faktor vital dalam menjaga kontinuitas proses produksi. Keputusannya untuk membeli mesin *door smeer* menandakan adanya kesadaran investasi terhadap efisiensi waktu dan tenaga. Fenomena ini dapat ditafsirkan sebagai bentuk *grassroots innovation* inovasi dari bawah yang muncul karena kebutuhan mendesak. Meskipun berskala kecil, tindakan seperti

⁴ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Haris Munandar Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang masing-masing Pada tanggal 17 Juli 2025

ini menjadi indikator berkembangnya pola pikir produktif dan keberanian mengambil risiko investasi dalam masyarakat pedesaan. Dengan demikian, faktor ketersediaan air bukan hanya soal teknis, tetapi juga menggambarkan kemampuan masyarakat dalam merespons tantangan produksi secara kreatif dan adaptif.

e. Kedekatan dengan Sumber Bahan Baku

Selain kualitas tanah di lahan, ketersediaan gundukan tanah liat di sekitar lahan juga sangat penting. Semakin dekat lokasi galian dengan lahan produksi, semakin sedikit waktu dan tenaga yang terbuang untuk memindahkan bahan baku. Lahan yang jauh dari gundukan tanah biasanya disewa dengan harga lebih murah, tetapi menambah biaya operasional.

Bapak Hotman (40 tahun), penyewa yang berpengalaman, menegaskan: “Kalau tanah galian jauh, habis tenaga buat dorong gerobak saja. Lebih baik pilih lahan yang di samping gundukan, cepat kerjanya, tidak perlu keluar biaya banyak,”⁵ katanya sambil menunjuk arah gundukan tanah di belakangnya.

Pernyataan Bapak Hotman mempertegas pentingnya efisiensi spasial dalam kegiatan produksi. Kedekatan lahan dengan sumber bahan baku menjadi faktor kunci yang menekan biaya tenaga kerja dan mempercepat proses produksi. Dalam perspektif ekonomi mikro, keputusan ini merupakan upaya rasional untuk mengurangi *transaction*

⁵ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Hotman Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang Matinggi Pada tanggal 19 Juli 2025

cost dan *input cost* secara simultan. Di sisi lain, praktik ini juga mencerminkan kearifan masyarakat dalam memanfaatkan potensi alam sekitar secara optimal tanpa ketergantungan pada modal besar. Pilihan untuk menyewa lahan dekat sumber tanah liat bukan sekadar strategi hemat, melainkan refleksi dari pemahaman mendalam terhadap konteks geografi dan ekonomi lokal yang saling berhubungan.

2. Faktor-faktor Kunci Yang Mempengaruhi Kelayakan Sewa Lahan Untuk Produksi Batu Bata

Kelayakan sewa lahan bagi pelaku usaha batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi bukan hanya ditentukan oleh besarnya harga sewa yang harus dibayar, tetapi juga oleh berbagai faktor lain yang mempengaruhi produktivitas dan efisiensi usaha. Para penyewa mempertimbangkan sejumlah aspek secara menyeluruh sebelum memutuskan untuk menyewa suatu lahan, agar investasi waktu, tenaga, dan biaya yang mereka keluarkan dapat menghasilkan keuntungan yang layak. Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan ada lima indikator utama yang menjadi dasar penilaian kelayakan sewa lahan, yaitu: lokasi yang strategis, kualitas tanah yang mendukung produksi, sistem sewa yang fleksibel, ketersediaan fasilitas pendukung, serta potensi hasil produksi yang menguntungkan.

a. Lokasi Lahan yang Strategis

Lokasi lahan yang strategis merupakan salah satu faktor paling menentukan dalam kelayakan sewa. Lokasi yang dekat dengan jalan utama, pasar, atau pusat pemukiman memiliki nilai tambah yang

signifikan. Lahan yang berada di tepi jalan besar lebih mudah dijangkau kendaraan pengangkut, memudahkan buruh datang, dan mempercepat distribusi hasil produksi ke pasar. Sebaliknya, lahan yang jauh dari jalan atau terletak di daerah yang terisolasi akan membuat biaya angkut bertambah besar, waktu distribusi lebih lama, dan tenaga buruh cepat lelah hanya untuk memindahkan hasil produksi ke tepi jalan.

“Waktu saya pertama buka usaha, saya sewa lahan yang murah tapi jauh dari jalan. Ternyata malah rugi waktu dan biaya karena pembeli lebih memilih yang dekat dengan jalan utama. Sekarang saya pilih di pinggir jalan, agar hemat tenaga dan cepat kirim ke pembeli,”⁶ cerita Bapak Sabar (49tahun), sambil menunjuk ke arah truk yang sedang mengangkut batu bata dari lahannya.

Pernyataan Bapak Sabar menggambarkan transisi pola pikir pelaku usaha dari sekadar mencari biaya sewa murah menjadi lebih berorientasi pada keberlanjutan ekonomi. Ia menyadari bahwa lokasi strategis memberikan keuntungan kompetitif melalui kemudahan distribusi dan akses pembeli. Dengan memilih lahan di pinggir jalan besar, pelaku usaha dapat mengurangi biaya transportasi dan mempercepat arus pemasaran produk. Kesadaran ini menunjukkan terjadinya proses pembelajaran ekonomi di tingkat akar rumput, di

⁶ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Sabar Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang masinggi Pada tanggal 19 Juli 2025

mana pelaku usaha mengadopsi prinsip *cost-benefit analysis* secara sederhana namun efektif. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa praktik ekonomi masyarakat desa mulai bergerak menuju efisiensi berbasis pengalaman.

Pelaku usaha produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi menerapkan beberapa pola pemasaran yang beragam untuk menyalurkan hasil produksinya.

Pertama, sebagian besar menggunakan pemasaran langsung dengan menjual batu bata kepada konsumen akhir, seperti pemilik rumah, tukang bangunan, maupun kontraktor kecil. Batu bata biasanya ditumpuk di gudang sederhana atau di lokasi yang dekat dengan jalan utama agar mudah dilihat dan dijangkau oleh pembeli. Cara ini memungkinkan konsumen membeli secara langsung sesuai kebutuhan dan mempermudah proses transaksi.

Kedua, terdapat pola kemitraan dengan toko bangunan atau pengecer material. Melalui kemitraan ini, batu bata dipasok secara rutin ke toko material, baik di desa maupun kecamatan sekitar. Mekanisme pembayaran bersifat fleksibel; ada yang dilakukan secara tunai, ada pula yang dicicil dalam jangka pendek. Skema ini membantu menjaga stabilitas penjualan meskipun pembayaran tidak selalu diterima penuh di awal.

Ketiga, sebagian pelaku usaha mulai memanfaatkan media sosial sebagai sarana promosi. Platform seperti WhatsApp Group komunitas

bangunan, Facebook Marketplace, dan Instagram lokal digunakan untuk menawarkan produk secara lebih luas. Konsumen dapat melihat foto produk, bernegosiasi harga, hingga melakukan pemesanan secara praktis. Setelah terjadi kesepakatan, batu bata diantar menggunakan kendaraan pick-up, sehingga konsumen merasa lebih nyaman.

Secara umum, pemasaran batu bata di desa tersebut tidak hanya bergantung pada cara konvensional, tetapi juga telah berkembang ke arah pemanfaatan jaringan kemitraan dan teknologi digital. Perkembangan strategi ini menunjukkan adanya upaya adaptasi dari pelaku usaha untuk memperluas pangsa pasar sekaligus meningkatkan daya saing di tengah persaingan industri bahan bangunan yang semakin ketat.

b. Kualitas Tanah yang Mendukung Produksi

Kualitas tanah di lahan yang disewa merupakan faktor kedua yang tidak kalah penting. Tanah yang baik untuk bahan baku batu bata adalah tanah liat dengan tekstur halus, berwarna merah kecoklatan, cukup liat, lembab, serta tidak bercampur banyak batu atau akar. Tanah dengan kualitas seperti ini mudah dibentuk, hasilnya tidak mudah pecah saat dijemur maupun dibakar, dan menghasilkan batu bata yang kuat. Sebaliknya, tanah yang keras, berpasir, atau berbatu menyebabkan banyak batu bata pecah sehingga kerugian meningkat. Oleh karena itu, penyewa biasanya mengecek kondisi tanah terlebih dahulu sebelum menyewa lahan.

“Dulu saya pernah ambil lahan yang tanahnya keras, banyak batu. Pas jadi, banyak yang pecah, saya rugi. Makanya sekarang saya pastikan tanahnya halus dan bagus sebelum sewa. Lebih baik mahal sedikit tapi hasilnya bagus,”⁷ jelas Ibu Masripah (52 tahun), sambil menggenggam segenggam tanah dari lahannya.

Ibu Masripah menegaskan pentingnya observasi awal sebelum memutuskan menyewa lahan, menunjukkan adanya pergeseran dari praktik tradisional ke arah pengambilan keputusan berbasis pengalaman empiris. Ia menyadari bahwa kualitas tanah yang buruk akan berdampak langsung terhadap efisiensi dan hasil produksi. Keputusan untuk lebih selektif memilih lahan meskipun dengan harga sewa lebih tinggi menunjukkan bahwa pelaku usaha perempuan pun memiliki kemampuan analisis ekonomi yang matang. Hal ini memperlihatkan keterlibatan aktif perempuan dalam kegiatan produktif, sekaligus membuktikan bahwa peran gender dalam sektor informal pedesaan juga signifikan dalam meningkatkan kesejahteraan keluarga.

c. Sistem Sewa yang Fleksibel

Sistem sewa yang diberlakukan juga sangat menentukan kenyamanan dan kelayakan bagi penyewa. Di desa ini, sebagian besar sistem sewa masih bersifat informal, tanpa kontrak tertulis, hanya

⁷ Hasil wawancara dengan Informan Ibu Masripah Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang masing-masing Pada tanggal 19 Juli 2025

berdasarkan kesepakatan lisan antara pemilik dan penyewa. Keadaan ini justru memberi fleksibilitas bagi penyewa karena mudah dinegosiasikan. Dalam banyak kasus, pemilik lahan juga memberi keringanan jika produksi penyewa menurun akibat musim hujan atau bencana. Kondisi semacam ini membuat banyak penyewa merasa terbantu dan lebih tenang bekerja.

“Di sini pemilik lahan tidak ribet, yang penting kita jujur. Kalau musim hujan hasil menurun, kadang dikasih keringanan, bahkan ada yang boleh cicil sewanya. Itu sangat membantu kami,”⁸ tutur Bapak Adanan (60 tahun), yang sudah lima tahun menyewa lahan yang sama.

Pernyataan Bapak Adanan menunjukkan bahwa sistem ekonomi masyarakat desa masih sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai sosial seperti kejujuran, rasa saling percaya, dan gotong royong. Hubungan antara pemilik dan penyewa lahan lebih didasarkan pada asas kekeluargaan daripada kontrak formal. Fleksibilitas dalam sistem sewa ini berperan penting dalam menjaga stabilitas usaha kecil, terutama ketika penyewa menghadapi penurunan hasil akibat faktor alam seperti hujan atau kekeringan. Fenomena ini menunjukkan bahwa modal sosial (*social capital*) menjadi elemen penting dalam menopang keberlanjutan ekonomi lokal. Sistem ini selaras dengan prinsip

⁸ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Adanan Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang Matinggi Pada tanggal 19 Juli 2025

ekonomi Islam yang menekankan keadilan dan kemaslahatan bersama dalam akad sewa-menyewa.

d. Potensi Hasil Produksi yang Menguntungkan

Faktor terakhir yang sangat diperhatikan adalah potensi hasil produksi yang bisa dicapai dari lahan tersebut. Lahan yang memiliki kualitas tanah bagus, luas memadai, lokasi strategis, dan fasilitas lengkap memungkinkan produksi yang lebih tinggi. Dengan produksi yang tinggi, maka Break Even Point (BEP) dapat cepat tercapai, dan keuntungan bersih lebih besar. Sebelum menyewa, biasanya penyewa menghitung perkiraan jumlah produksi yang bisa dihasilkan dari lahan tersebut untuk memastikan masih ada margin keuntungan setelah semua biaya termasuk sewa dibayarkan.

“Kalau di lahan ini, saya bisa cetak sampai 20 ribu bata sebulan. Untungnya jelas, bisa untuk gaji buruh, bayar sewa, dan ada sisa buat ditabung. Kalau hasilnya cuma sedikit, mana bisa nutup biaya,”⁹ kata Bapak Munir (29 tahun), yang baru memulai usaha setelah bertahun-tahun menjadi buruh.

Dari keterangan Bapak Munir terlihat bahwa pelaku usaha memiliki kemampuan melakukan perhitungan sederhana terhadap struktur biaya dan keuntungan. Ia secara tidak langsung telah

⁹ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Munir Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang masing-masing Pada tanggal 19 Juli 2025

menerapkan prinsip analisis titik impas (*Break Even Point*) dengan menghitung berapa banyak produksi yang diperlukan untuk menutupi seluruh biaya operasional. Dengan volume produksi yang melebihi titik impas, usaha yang dijalankannya menjadi layak secara ekonomi. Hal ini memperlihatkan adanya kemampuan manajerial dasar di kalangan pelaku usaha tradisional, di mana mereka dapat mengatur arus kas, mengelola tenaga kerja, dan bahkan menabung sebagian hasil. Dengan kata lain, praktik usaha ini bukan hanya sekadar kegiatan subsisten, melainkan telah berkembang menjadi kegiatan ekonomi yang produktif dan berorientasi profit.

3. kelayakan ekonomi usaha produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi ditinjau dari biaya sewa lahan dan hasil produksi yang diperoleh.

Pembangunan ekonomi nasional tidak terlepas dari kontribusi sektor usaha kecil dan menengah (UKM), termasuk industri rumah tangga seperti produksi batu bata. Usaha ini memanfaatkan sumber daya alam berupa tanah liat sebagai bahan baku utama serta lahan sebagai tempat produksi. Dalam konteks ekonomi daerah, industri batu bata berperan strategis dalam membuka lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

Namun, di tengah kontribusinya yang besar, keberlanjutan usaha batu bata sangat bergantung pada efisiensi biaya dan kelayakan ekonomi, terutama terkait biaya sewa lahan yang menjadi komponen biaya tetap

utama. Ketika biaya sewa meningkat sementara harga jual batu bata fluktuatif, maka margin keuntungan pelaku usaha menurun. Oleh karena itu, analisis kelayakan ekonomi menjadi penting untuk menilai apakah biaya sewa lahan sebanding dengan hasil produksi yang diperoleh.

Dalam menganalisis kelayakan ekonomi suatu usaha, pemahaman mengenai struktur biaya produksi menjadi langkah awal yang sangat penting. Struktur biaya mencerminkan bagaimana sumber daya ekonomi dialokasikan dan sejauh mana efisiensi usaha dapat dicapai. Dalam konteks usaha batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi, analisis struktur biaya menjadi krusial karena sebagian besar pelaku usaha merupakan pengrajin tradisional yang masih mengandalkan perhitungan sederhana dan belum melakukan pencatatan keuangan secara sistematis.

Biaya produksi tidak hanya menunjukkan berapa besar pengeluaran yang diperlukan untuk menghasilkan sejumlah batu bata, tetapi juga berfungsi sebagai dasar dalam menentukan harga jual dan menilai tingkat keuntungan yang diperoleh. Oleh karena itu, analisis biaya memberikan gambaran konkret tentang keseimbangan antara pengeluaran dan pendapatan, yang pada akhirnya menentukan apakah suatu usaha layak dijalankan secara ekonomi.

Menurut Mankiw biaya produksi dalam teori ekonomi terbagi menjadi dua kategori utama, yaitu biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya tidak tetap atau variabel (*variable cost*). Biaya tetap adalah biaya yang tidak

berubah meskipun volume produksi berfluktuasi contohnya biaya sewa lahan, penyusutan peralatan, dan gaji tenaga kerja tetap.¹⁰ Sementara itu, biaya variabel adalah biaya yang berubah seiring dengan jumlah produksi yang dihasilkan, seperti biaya bahan bakar, bahan baku tanah liat, serta upah tenaga kerja harian.

Dalam industri batu bata tradisional, kedua jenis biaya ini memiliki porsi yang signifikan terhadap total pengeluaran. Biaya tetap seperti sewa lahan menjadi beban rutin yang harus dibayar walaupun produksi sedang menurun, sedangkan biaya variabel cenderung naik ketika proses produksi meningkat, terutama pada musim kemarau ketika permintaan batu bata lebih tinggi. Dengan memahami proporsi dan perilaku kedua komponen biaya ini, pelaku usaha dapat mengidentifikasi potensi efisiensi, memperkirakan keuntungan, serta menentukan strategi produksi yang lebih rasional dan berkelanjutan.¹¹

Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara dengan beberapa pelaku usaha di Desa Jambur Padang Matinggi, diperoleh informasi mengenai komponen biaya tetap dan biaya variabel yang membentuk struktur biaya produksi batu bata setiap bulan. Data ini menjadi dasar untuk menilai sejauh mana usaha batu bata tersebut dapat dikatakan efisien dan layak dijalankan dari perspektif ekonomi.

¹⁰ Mankiw, N. G. (2012). *Principles of Economics* (6th ed.). Cengage Learning.

¹¹ Sukirno, S. (2013). *Mikroekonomi: Teori Pengantar* (Edisi Ketiga). Jakarta: Rajawali Pers.

1) Struktur Biaya Usaha Produksi Batu bata

a. Komponen Biaya tetap (*Fixed Cost*) dan Biaya Tidak Tetap (*Variabel Cost*)

Biaya Tetap (*Fixed Cost*) adalah jenis biaya yang besarnya tidak berubah meskipun volume produksi mengalami kenaikan atau penurunan. Artinya, baik produksi banyak maupun sedikit, biaya ini tetap harus dibayar.

Biaya Variabel (*Variable Cost*) adalah biaya yang berubah-ubah tergantung pada jumlah produksi. Semakin besar volume produksi, maka biaya ini akan semakin tinggi. Sebaliknya, jika produksi menurun, biaya ini juga ikut menurun.¹²

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, struktur biaya usaha produksi batu bata per bulan sebagai berikut:

1) Struktur Biaya Bulanan

Tabel IV.2

Struktur Biaya Bulanan

Komponen Biaya	Jumlah (Rp)	Keterangan
Sewa lahan	600.000	Fc
Kayu bakar	1.000.000	Vc
Upah buruh (4 orang)	2.400.000	Fc
Transportasi	400.000	Vc
Air, alat, lain-lain	200.000	Vc
Total Biaya	4.600.000	-

¹² Dwi Fionasari Yuni, Sulismai, Darmi Sartika, "Analisis Perilaku Biaya Terhadap Biaya Tetap," *Research In Accounting Journal*, 1.2 (2019), 247–53.

2) Investasi Awal

Investasi awal meliputi pembangunan infrastruktur dasar produksi.

Tabel IV.3

Investasi Awal

Komponen	Nilai (rp)
Pondok produksi 4 unit	5.600.000
tempat pembakaran batu bata	3.000.000
Total	8.600.00

b. . Analisis Total Biaya (Total Cost)

Analisis total biaya bertujuan untuk mengetahui jumlah keseluruhan pengeluaran yang digunakan dalam proses produksi batu bata dalam satu periode tertentu. Komponen utama total biaya terdiri atas biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya variabel (*variable cost*).

Biaya tetap merupakan pengeluaran yang tidak berubah meskipun volume produksi mengalami perubahan. Dalam konteks usaha batu bata, biaya tetap meliputi sewa lahan dan upah buruh tetap yang harus dibayarkan setiap bulan. Sedangkan biaya variabel adalah pengeluaran yang nilainya tergantung pada jumlah produksi, seperti biaya kayu bakar, transportasi, serta air dan alat-alat pendukung. perhitungan total biaya dilakukan dengan menjumlahkan seluruh komponen biaya tetap dan biaya variabel dalam satu periode. Hasilnya digunakan untuk menilai seberapa

besar modal operasional yang diperlukan agar proses produksi dapat berjalan lancar.

Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan batu bata sebanyak 20.000 unit \times Rp 300 = Rp 6.000.000 per bulan.

Dengan total biaya Rp 4.600.000, maka laba bersih yang diterima adalah Rp 1.400.000 per bulan.

maka setiap bulan, setelah menutup semua biaya produksi, usaha masih menyisakan keuntungan yang cukup baik (23% dari pendapatan).

c. Analisis Efisiensi Usaha (*Revenue-Cost Ratio* / R/C)

R/C ratio merupakan indikator efisiensi yang membandingkan antara total penerimaan dengan total biaya produksi.

Rumus dasarnya adalah:

$$R/C = \frac{\text{Total Penerimaan}}{\text{Total biaya}}$$

$$= 6.000.000 : 4.600.000 = 1,30$$

Analisis ini digunakan untuk menilai sejauh mana setiap rupiah biaya yang dikeluarkan mampu menghasilkan penerimaan.

Interpretasi nilai R/C:

- $R/C > 1 \rightarrow$ usaha efisien dan menguntungkan
- $R/C = 1 \rightarrow$ usaha berada pada titik impas (tidak untung maupun rugi)
- $R/C < 1 \rightarrow$ usaha tidak efisien dan merugi

Dalam konteks usaha batu bata, nilai R/C sebesar 1,30 menunjukkan bahwa setiap Rp 1 biaya yang dikeluarkan dapat menghasilkan Rp 1,30 penerimaan. Artinya, usaha mampu memberikan keuntungan dan dikelola secara efisien.

d. Analisis Payback Period (PP)

Payback Period adalah periode waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal dari keuntungan bersih yang diperoleh setiap periode. Rumusnya adalah:

$PP = \text{Investasi Awal} : \text{Laba Bersih per Periode}$

$PP = 8.600.000 : 1.400.000 = 6,14 \text{ Bulan}$

Analisis ini digunakan untuk menilai seberapa cepat modal kembali (balik modal). Semakin cepat periode pengembalian, semakin baik kelayakan usaha, karena risiko kerugian menjadi lebih kecil.

Dalam usaha batu bata, hasil perhitungan menunjukkan bahwa modal Rp 8.600.000 dapat kembali dalam waktu sekitar enam bulan. Nilai ini sangat baik untuk usaha kecil-menengah karena menunjukkan bahwa investasi mampu pulih dalam waktu singkat.

e. Analisis Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah metode penilaian investasi yang memperhitungkan nilai waktu uang (*time value of money*). NPV mengukur selisih antara nilai kini dari seluruh arus kas masuk (pendapatan bersih selama umur proyek) dengan nilai kini dari arus kas keluar (biaya investasi awal).

Rumus umumnya adalah:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - I_0, I_0,$$

di mana:

CF_t = arus kas bersih tahun ke-t,
 i = tingkat diskonto (bunga),
 I_0 = investasi awal,
 n = umur proyek.

Tahun	Cash Flow	Faktor Diskonto (12%)	PV
2025	16.800.000	0.893	15.002.400
2024	16.800.000	0.797	13.389.600
2023	16.800.000	0.712	11.961.600
Total PV Inflow			40.353.600

$$NPV = 40.353.600 - 8.600.000 = \text{Rp}31.753.600$$

Interpretasi nilai NPV:

- $NPV > 0 \rightarrow$ proyek layak karena memberikan nilai tambah positif.
- $NPV = 0 \rightarrow$ proyek impas.
- $NPV < 0 \rightarrow$ proyek tidak layak dijalankan.

Dalam analisis ini, NPV sebesar Rp 31.753.600 dengan tingkat bunga 12% menunjukkan bahwa nilai sekarang dari pendapatan usaha jauh melebihi nilai investasinya. Dengan demikian, usaha batu bata layak secara finansial.

4. Dampak Ekonomi dari Pemanfaatan Lahan Terhadap Masyarakat Lokal

Praktik usaha batu bata dengan sistem sewa lahan di Desa Jambur Padang Matinggi membawa dampak ekonomi yang luas bagi masyarakat. Dampak tersebut tidak hanya dirasakan oleh penyewa dan pemilik lahan, tetapi juga mengalir ke keluarga mereka, para buruh, pedagang lokal, hingga lingkungan sekitar. Berdasarkan penelitian, dampak ini dapat dilihat melalui empat indikator utama, yaitu: peningkatan pendapatan rumah tangga, penciptaan lapangan kerja, perputaran ekonomi lokal, dan dampak lingkungan serta sosial.

a. Peningkatan pendapatan Rumah Tangga

Usaha batu bata terbukti memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan pendapatan rumah tangga di desa ini. Pemilik lahan memperoleh pemasukan rutin dari uang sewa yang dibayarkan penyewa setiap bulan, sementara penyewa mendapatkan keuntungan dari penjualan batu bata setelah menutup biaya operasional. Buruh yang dipekerjakan juga mendapatkan upah harian atau mingguan yang relatif stabil. Dengan demikian, usaha ini membantu mengurangi kemiskinan dan meningkatkan taraf hidup keluarga di desa.

“Kalau tidak ada usaha bata ini, saya tidak tahu harus kerja apa lagi. Uang sewa dari dua bidang tanah saya cukup untuk biaya sekolah anak-anak sampai kuliah,” tutur Bpk Arman (46 tahun), pemilik lahan yang menyewakan dua bidang tanahnya.¹³

Pernyataan Bapak Arman menggambarkan bagaimana usaha batu bata memiliki dampak langsung terhadap peningkatan kesejahteraan keluarga. Penghasilan dari sewa lahan menjadi sumber pendapatan pasif yang stabil dan berkelanjutan, sehingga mampu menopang kebutuhan dasar seperti pendidikan dan kesehatan. Fenomena ini menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan bukan hanya berfungsi sebagai aset fisik, tetapi juga sebagai *aset produktif* yang berkontribusi pada mobilitas sosial masyarakat. Dalam konteks ekonomi pedesaan, hal ini menandakan terjadinya transformasi dari aset alam menjadi modal ekonomi yang berdaya guna tinggi. Selain itu, pengalaman Bapak Arman juga memperlihatkan bahwa usaha batu bata turut membuka kesempatan bagi keluarga untuk meningkatkan kualitas hidup dan investasi jangka panjang dalam bidang pendidikan, yang pada gilirannya memperkuat pembangunan sumber daya manusia di tingkat desa.

Selain bagi pemilik lahan, penyewa juga merasakan manfaat yang besar. Meskipun mereka harus membayar sewa dan menanggung semua biaya produksi, usaha ini tetap memberikan keuntungan yang lebih baik

¹³ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Arman Pihak Pemilik Lahan Lahan di Desa Jambur Padang Matinggi Pada tanggal 20 Juli 2025

daripada bekerja sebagai buruh. Bapak Sakban (46 tahun), seorang penyewa, menegaskan:

“Walaupun harus bayar sewa dan gaji buruh, hasilnya masih ada sisa buat keluarga. Lebih baik punya usaha sendiri daripada kerja ikut orang terus,” ujarnya dengan bangga.¹⁴

Pernyataan Bapak Sakban mencerminkan semangat kemandirian ekonomi yang tumbuh di kalangan penyewa lahan. Meskipun menghadapi beban biaya produksi yang cukup besar, mereka tetap melihat usaha batu bata sebagai sarana untuk keluar dari ketergantungan pada pekerjaan upahan. Sikap seperti ini menggambarkan lahirnya jiwa wirausaha (*entrepreneurial spirit*) di lingkungan pedesaan. Dengan memiliki usaha sendiri, penyewa memiliki kontrol terhadap waktu, tenaga, dan keuntungan yang diperoleh. Fenomena ini sejalan dengan konsep *empowerment economy* di mana masyarakat lokal berupaya meningkatkan taraf hidup melalui pengelolaan sumber daya yang mereka pahami. Dari sini terlihat bahwa sistem sewa lahan batu bata bukan hanya menciptakan hubungan ekonomi, tetapi juga mendorong terbentuknya kemandirian finansial yang berkelanjutan.

Tak kalah penting, para buruh yang bekerja di usaha ini juga dapat membawa pulang upah yang cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Pendapatan tambahan ini sangat berarti bagi rumah tangga

¹⁴ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Sakban Pihak penyewa Lahan di Desa Jambur Padang Matinggi Pada tanggal 20 Juli 2025

mereka, terutama pada musim paceklik ketika pekerjaan di sawah berkurang.

b. Penciptaan Lapangan Kerja

Usaha batu bata menjadi penyedia lapangan kerja yang sangat penting di desa ini. Banyak warga yang sebelumnya hanya mengandalkan pekerjaan musiman di sektor pertanian kini bisa mendapatkan pekerjaan yang lebih stabil sebagai buruh di usaha batu bata. Setiap unit usaha rata-rata mempekerjakan 4–6 orang, sehingga secara keseluruhan usaha ini menyerap ratusan tenaga kerja lokal.

“Kalau dulu hanya kerja di sawah, penghasilannya kecil dan hanya kalau musim tanam. Sekarang, ada kerja setiap hari di usaha bata. Upahnya cukup buat kebutuhan sehari-hari,” ungkap Ibu Lenni (35 tahun), buruh cetak yang sudah bekerja selama lima tahun.¹⁵

Keterangan Ibu Lenni menegaskan bahwa keberadaan usaha batu bata memberikan kesempatan kerja baru bagi warga, terutama bagi mereka yang sebelumnya hanya mengandalkan pekerjaan musiman di sektor pertanian. Dengan adanya pekerjaan harian di usaha batu bata, masyarakat memperoleh kestabilan pendapatan sepanjang tahun. Perubahan ini berpengaruh besar terhadap ketahanan ekonomi rumah tangga dan mengurangi risiko pengangguran musiman yang umum terjadi di pedesaan. Usaha batu bata juga berfungsi sebagai *safety net*

¹⁵ Hasil wawancara dengan Informan Ibu Lenni Masyarakat di Desa Jambur Padang matinggi Pada tanggal 20 juli 2025

ekonomi, karena mampu menampung tenaga kerja dari berbagai latar belakang tanpa memerlukan keterampilan tinggi. Dengan demikian, usaha ini berperan sebagai penyerap tenaga kerja yang inklusif dan berkontribusi terhadap pengurangan kemiskinan struktural di tingkat desa.

Selain itu, usaha batu bata juga membuka peluang bagi anak-anak muda desa untuk belajar keterampilan baru. Banyak dari mereka yang awalnya menjadi buruh kemudian mengumpulkan modal dan pengalaman untuk membuka usaha sendiri. Hal ini membantu mengurangi pengangguran dan meningkatkan keterampilan kerja masyarakat.

*“Anak-anak muda daripada nganggur, lebih baik kerja dulu di sini. Lama-lama kalau sudah bisa dan ada modal, mereka bisa buka usaha sendiri,”*¹⁶ jelas Bapak Anugrah (30 tahun), salah satu tokoh masyarakat yang melihat banyak perubahan positif dari usaha ini.

Pernyataan Bapak Anugrah menggarisbawahi peran penting industri batu bata sebagai sarana pembelajaran dan pengembangan keterampilan bagi generasi muda desa. Melalui pengalaman kerja di bidang ini, banyak pemuda memperoleh pengetahuan teknis dan manajerial yang dapat menjadi bekal untuk membuka usaha sendiri di masa depan. Hal ini menandakan adanya proses regenerasi ekonomi

¹⁶ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Anugrah Masyarakat di Desa Jambur Padang matinggi Pada tanggal 17 Juli 2025

yang sehat, di mana keterampilan produksi diwariskan dan dimodifikasi sesuai dengan kebutuhan zaman. Selain itu, aktivitas ini juga membantu menekan angka pengangguran pemuda dan mengurangi migrasi ke kota, karena lapangan kerja tersedia di wilayah sendiri. Fenomena ini menunjukkan bahwa usaha batu bata tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga berperan sebagai *school of practice* bagi pengembangan jiwa kewirausahaan generasi muda pedesaan.

Selain itu, keberadaan usaha batu bata membuat para buruh dan penyewa bisa mengatur waktunya lebih fleksibel, sehingga mereka tetap bisa membantu keluarga di rumah atau bekerja sampingan.

c. Perputaran Ekonomi Lokal

Usaha batu bata tidak hanya berdampak pada pendapatan individu, tetapi juga menggerakkan perputaran ekonomi lokal. Uang yang dihasilkan dari usaha ini tidak berhenti pada penyewa atau pemilik lahan saja, tetapi juga mengalir ke pedagang kayu bakar, pemasok peralatan kerja, pemilik warung makan, hingga jasa transportasi.

“Kalau usaha bata ramai, saya juga ikut ramai. Saya pasok kayu bakar ke lima penyewa di sini. Kalau mereka banyak pesanan, saya juga tambah untung,” cerita Bapak Ishaq (54 tahun), pedagang kayu bakar yang sudah bertahun-tahun melayani usaha batu bata.¹⁷

Dari penjelasan Bapak Ishaq, terlihat bahwa usaha batu bata memiliki efek pengganda (*multiplier effect*) terhadap sektor ekonomi

¹⁷ Hasil wawancara dengan Informan bapak Ishaq Penjual kayu Bakar di Desa Jambur Padang masinggi Pada tanggal 17 Juli 2025

lainnya. Kegiatan produksi batu bata menciptakan permintaan terhadap bahan baku dan jasa pendukung seperti kayu bakar, transportasi, dan alat kerja. Hal ini menimbulkan rantai ekonomi yang saling terhubung antar pelaku lokal, yang pada akhirnya memperkuat ekonomi desa secara keseluruhan. Ketika sektor utama bergerak, sektor pendukung pun ikut hidup menciptakan sirkulasi uang yang lebih cepat di tingkat lokal. Dengan demikian, usaha batu bata berfungsi sebagai motor penggerak (*economic driver*) bagi perekonomian mikro di Desa Jambur Padang Matinggi. Fenomena ini sejalan dengan teori pembangunan ekonomi lokal (*Local Economic Development*), di mana aktivitas berbasis sumber daya lokal menjadi pendorong utama kesejahteraan masyarakat.

Warung-warung kecil di sekitar lokasi produksi juga mendapat berkah dari keberadaan usaha ini. Banyak buruh yang membeli makanan dan minuman di warung pada saat istirahat kerja atau setelah selesai bekerja. Ibu Landong (40 tahun), pemilik warung, mengungkapkan:

“Kalau musim produksi ramai, banyak buruh beli makan di sini. Alhamdulillah, usaha saya jadi lancar. Kadang mereka juga pesan untuk dibawa pulang,” ujarnya dengan senyum.¹⁸

Pernyataan Ibu Landong menunjukkan bahwa sektor informal seperti warung makan turut memperoleh manfaat langsung dari

¹⁸ Hasil wawancara dengan Informan Ibu Landong Pemilik warung Kopi di Desa Jambur Padang matinggi Pada tanggal 19 Juli 2025

keberadaan industri batu bata. Aktivitas buruh dan pekerja yang berlangsung setiap hari menciptakan permintaan konsumsi yang stabil bagi pedagang kecil. Dengan demikian, usaha batu bata berperan sebagai penggerak ekonomi konsumtif lokal yang memperkuat keberlangsungan usaha mikro masyarakat. Fenomena ini membuktikan bahwa aktivitas produksi batu bata tidak berdiri sendiri, melainkan menciptakan ekosistem ekonomi yang saling menopang antara produsen, pekerja, dan penyedia jasa pendukung. Hal ini juga memperkuat solidaritas sosial karena terjadinya interaksi ekonomi yang intens di tingkat komunitas, menciptakan jaringan sosial dan ekonomi yang berkelanjutan.

Selain itu, perputaran ekonomi ini juga meningkatkan interaksi antarwarga dan memperkuat solidaritas sosial. Banyak warga yang saling membantu, seperti bergotong royong memperbaiki akses jalan untuk memudahkan distribusi hasil produksi atau berbagi informasi tentang harga dan permintaan pasar.

d. Dampak Lingkungan dan Sosial

Meski membawa banyak dampak positif, usaha batu bata juga memiliki sisi negatif, khususnya terhadap lingkungan dan kadang menimbulkan masalah sosial. Penggalian tanah yang terus-menerus meninggalkan lubang-lubang besar yang membuat lahan menjadi tidak subur lagi untuk pertanian. Selain itu, tumpukan tanah dan abu

pembakaran seringkali mengganggu kebersihan dan estetika lingkungan sekitar.

“Tanah jadi berlubang-lubang, susah kalau mau ditanami lagi. Kadang juga kalau hujan, jadi kubangan air yang bikin nyamuk banyak,” keluh Ibu Rohma (55 tahun), penyewa yang memperhatikan kondisi lahan bekas galian.¹⁹

Keluhan Ibu Rohma menyoroti sisi lain dari kemajuan ekonomi desa, yaitu dampak lingkungan akibat eksploitasi tanah liat secara terus-menerus. Penggalan tanah dalam jumlah besar menyebabkan degradasi lahan, penurunan kesuburan, dan munculnya cekungan air yang berpotensi menjadi sumber penyakit. Meskipun dampak ini sering diabaikan karena tekanan ekonomi, kesadaran ekologis masyarakat seperti yang diungkapkan Ibu Rohma menjadi titik awal penting bagi upaya perbaikan. Dalam konteks pembangunan berkelanjutan, fenomena ini menggambarkan perlunya keseimbangan antara kepentingan ekonomi jangka pendek dan pelestarian lingkungan jangka panjang. Oleh karena itu, dibutuhkan regulasi lokal yang mengatur tata kelola lahan pasca-produksi agar aktivitas ekonomi tidak menimbulkan kerusakan ekologis yang permanen.

Selain kerusakan lingkungan, sistem sewa yang masih informal tanpa perjanjian tertulis kadang menimbulkan konflik. Ada kasus di mana dua penyewa mengklaim lahan yang sama karena batasnya tidak

¹⁹ Hasil wawancara dengan Informan Ibu Rohma pihak Penyewa Lahan di Desa Jambur Padang masing-masing Pada tanggal 20 Juli 2025

jelas, atau perselisihan tentang kenaikan harga sewa yang tiba-tiba tanpa kesepakatan.

“Kadang ada yang ribut soal batas lahan atau harga. Kalau tidak ada aturan yang jelas, bisa bikin masalah. Sebaiknya semua pakai surat biar aman,” saran Bapak Raja (45 tahun), pemilik lahan yang pernah mengalami perselisihan dengan penyewa.²⁰

Pernyataan Bapak Raja mengungkap adanya potensi konflik sosial yang muncul akibat ketiadaan regulasi tertulis dalam sistem sewa lahan. Hubungan ekonomi yang masih berbasis kesepakatan lisan berpotensi menimbulkan kesalahpahaman, terutama terkait batas lahan dan penetapan harga sewa. Hal ini menunjukkan bahwa seiring meningkatnya nilai ekonomi lahan, diperlukan sistem administrasi yang lebih tertib dan transparan. Kesadaran seperti ini menjadi sinyal positif bagi pemerintah desa untuk mulai menyusun peraturan bersama berbasis musyawarah agar transaksi ekonomi berjalan adil dan tidak menimbulkan perselisihan. Dengan adanya kejelasan hukum, baik pemilik maupun penyewa akan memperoleh kepastian dan rasa aman dalam berusaha, sehingga mendorong stabilitas sosial dan keberlanjutan ekonomi di tingkat lokal.

Selain itu, asap pembakaran batu bata juga menjadi keluhan sebagian warga karena mengganggu kesehatan dan kualitas udara di

²⁰ Hasil wawancara dengan Informan Bapak Raja Pemilik Lahan di Desa Jambur Padang matinggi Pada tanggal

sekitar lokasi produksi. Hal ini menunjukkan perlunya penataan dan pengelolaan yang lebih baik ke depan.

D. Pembahasan Hasil Penelitian

1. Karakteristik Ekonomi Lahan di Desa Jambur Padang Matinggi

Penelitian ini menemukan bahwa karakteristik ekonomi lahan yang menentukan kelayakan untuk usaha produksi batu bata di desa ini dapat diidentifikasi melalui lima indikator utama. Pertama, luas lahan menjadi faktor mendasar, karena lahan yang luas memungkinkan pengaturan area produksi secara efisien mulai dari tempat penggalian tanah, area pencetakan dan penjemuran, hingga area pembakaran dan penyimpanan batu bata yang sudah jadi. Lahan yang terlalu sempit seringkali mengakibatkan batu bata mudah pecah akibat tumpukan yang tidak rapi dan ruang kerja yang sempit. Temuan ini didukung oleh Purwanto yang menyatakan bahwa luas lahan berkorelasi positif terhadap kapasitas produksi industri batu bata, di mana semakin luas lahan, semakin efisien pula sistem kerja dan penyimpanan hasil produksi.²¹

Kedua, kualitas tanah juga memegang peranan penting, di mana tanah yang ideal adalah tanah liat dengan tekstur halus, berwarna merah kecoklatan, tidak banyak batu atau akar, sehingga mudah dibentuk dan menghasilkan batu bata yang kuat serta tidak mudah retak. Hal ini sejalan dengan hasil studi Fikri dan Syarifuddin, yang menunjukkan bahwa

²¹ Purwanto, H. (2017). Pengaruh Luas Lahan terhadap Kapasitas Produksi Industri Batu Bata di Kabupaten Pati. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 9(2), 112–120.

karakteristik fisik tanah seperti warna, tekstur, dan kebersihan dari material asing sangat menentukan kekuatan tekan dan kualitas batu bata.²²

Ketiga, akses transportasi menjadi faktor penentu, sebab lahan yang berada dekat dengan jalan utama mempermudah distribusi batu bata ke pasar dan mengurangi biaya serta waktu angkut. Penelitian oleh Wibowo dan Sutrisno menegaskan bahwa jarak terhadap infrastruktur jalan sangat berpengaruh terhadap efisiensi logistik industri kecil menengah seperti batu bata, karena akses yang buruk menyebabkan lonjakan biaya distribusi dan kerugian waktu.²³

Keempat, ketersediaan air menjadi vital karena air sangat diperlukan untuk mencampur tanah saat pencetakan. Lahan dengan sumur atau dekat sumber air sangat diminati karena lebih hemat waktu dan biaya produksi. Temuan ini diperkuat oleh penelitian Rahmawati dan Kusuma yang menyatakan bahwa sumber air yang dekat memberikan penghematan operasional signifikan, khususnya dalam proses pelunakan dan pembentukan adonan tanah liat.²⁴

Kelima, kedekatan lahan dengan sumber bahan baku seperti gundukan tanah liat juga sangat berpengaruh, karena semakin dekat lokasi bahan baku, semakin efisien waktu dan tenaga yang dibutuhkan dalam proses produksi. Hal ini selaras dengan studi Hendrawan dan Lestari, yang

²² Fikri, A., & Syarifuddin, M. (2020). Pengaruh Karakteristik Tanah Liat terhadap Kekuatan Tekan Batu Bata. *Jurnal Teknologi Bahan Bangunan*, 4(1), 45–52.

²³ Wibowo, A., & Sutrisno, H. (2019). Infrastruktur dan Distribusi Hasil Produksi Industri Kecil. *Jurnal Ekonomi Lokal*, 11(1), 35–44.

²⁴ Rahmawati, D., & Kusuma, W. (2018). Peran Air dalam Proses Produksi Batu Bata Tradisional. *Jurnal Sumber Daya Air*, 6(3), 20–27.

menemukan bahwa efisiensi spasial termasuk jarak lahan terhadap sumber tanah liat merupakan komponen utama dalam mengurangi biaya logistik dan meningkatkan produktivitas.²⁵

2. Faktor-faktor Kunci Yang Mempengaruhi Kelayakan Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi batu Bata

Dalam menentukan apakah sebuah lahan layak disewa untuk produksi batu bata, para penyewa tidak hanya memperhitungkan harga sewa semata, tetapi juga berbagai aspek lain yang secara keseluruhan memengaruhi produktivitas dan profitabilitas. Faktor pertama adalah lokasi lahan yang strategis, yakni berada di pinggir jalan besar, dekat pusat pasar, dan mudah diakses oleh kendaraan pengangkut maupun buruh. Lahan yang jauh dari jalan atau berada di daerah terpencil akan memerlukan biaya tambahan untuk distribusi dan mengakibatkan waktu produksi lebih lama. Penelitian oleh Sutanto dan Hidayat mengonfirmasi bahwa lokasi strategis meningkatkan efisiensi logistik dan distribusi dalam industri bata merah, sehingga lokasi menjadi variabel utama dalam penentuan kelayakan lahan sewa.²⁶

Kedua adalah kualitas tanah, sebab tanah yang baik secara langsung berdampak pada kualitas batu bata dan tingkat kerugian akibat pecah atau retaknya batu bata yang dihasilkan. Hal ini senada dengan temuan Nurhadi et al. yang menyatakan bahwa kualitas tanah liat

²⁵ Hendrawan, A., & Lestari, P. (2016). Analisis Spasial Industri Batu Bata di Klaten. *Jurnal Geografi*, 8(1), 91–99.

²⁶ Sutanto, B., & Hidayat, T. (2019). *Analisis Lokasi Industri Batu Bata terhadap Efisiensi Produksi*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 10(1), 45–53.

menentukan kekuatan fisik dan nilai jual batu bata, sehingga penyewa lebih memilih lahan dengan tanah optimal meskipun harga sewanya lebih tinggi.²⁷

Ketiga adalah sistem sewa yang fleksibel. Di desa ini, sistem sewa umumnya masih informal, tetapi fleksibilitas inilah yang justru menjadi daya tarik bagi penyewa karena lebih mudah dinegosiasikan sesuai kondisi usaha. Hal ini sejalan dengan studi oleh Handayani dan Pramono yang meneliti praktik sewa lahan informal pada sektor informal di Jawa Tengah, di mana fleksibilitas syarat dan durasi menjadi preferensi utama pelaku usaha kecil karena sifatnya yang adaptif terhadap dinamika usaha musiman seperti produksi batu bata.²⁸

Keempat, ketersediaan fasilitas pendukung seperti gudang penyimpanan, sumber listrik, dan peralatan pembakaran menjadi nilai tambah yang penting. Dalam penelitian Zulkarnaen dan Faisal tentang infrastruktur usaha mikro, fasilitas dasar seperti penyimpanan dan energi menjadi faktor kritikal yang memengaruhi kelangsungan dan ekspansi produksi industri rumah tangga.²⁹

Kelima, potensi hasil produksi juga selalu diperhitungkan secara cermat oleh para penyewa. Mereka menghitung apakah setelah dikurangi semua biaya termasuk sewa, tenaga kerja, dan bahan baku usaha tersebut

²⁷ Nurhadi, A., et al. (2018). *Pengaruh Karakteristik Tanah terhadap Mutu Batu Bata*. Jurnal Material Konstruksi, 5(2), 87–93.

²⁸ Handayani, S., & Pramono, D. (2020). *Sistem Sewa Lahan Informal dalam Usaha Mikro di Pedesaan*. Jurnal Ekonomi Kerakyatan, 8(1), 22–30.

²⁹ Zulkarnaen, A., & Faisal, M. (2017). *Peran Infrastruktur dalam Pengembangan Usaha Mikro*. Jurnal Infrastruktur dan Ekonomi Daerah, 3(2), 12–19.

masih memberikan laba bersih yang memadai. Temuan ini diperkuat oleh riset Siregar dan Hutagalung yang menunjukkan bahwa perhitungan kelayakan usaha produksi bata mencakup margin bersih minimum sebesar 15% agar usaha tetap berkelanjutan dalam jangka panjang.³⁰

Prinsip-prinsip tersebut sejalan dengan pesan Rasulullah ﷺ dalam hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud:

"Kaum Muslimin terikat dengan syarat-syarat yang mereka sepakati, kecuali syarat yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal."

Hadis ini menegaskan pentingnya kesepakatan dalam transaksi sewa-menyewa, selama tidak melanggar hukum syariat. Penelitian Muzakki dalam kajiannya tentang fiqh muamalah dalam praktik ekonomi desa menyebutkan bahwa fleksibilitas dalam akad sewa di sektor informal seperti produksi bata adalah bentuk implementasi kaidah fiqh yang mengedepankan kemaslahatan selama tidak menyimpang dari prinsip syariat.³¹

3. Analisis Kelayakan Ekonomi Usaha Produksi Batu Bata

Dari hasil penelitian lapangan, diketahui bahwa rata-rata pelaku usaha dapat memproduksi 20.000 batu bata per bulan dengan harga jual Rp300 per biji. Total pendapatan kotor mencapai Rp6.000.000 per bulan. Dengan total biaya produksi sekitar Rp4.600.000—yang terdiri dari sewa

³⁰ Siregar, E., & Hutagalung, D. (2021). *Studi Kelayakan Usaha Batu Bata Merah Tradisional*. Jurnal Ilmu Ekonomi Terapan, 6(4), 41–48.

³¹ Muzakki, M. (2020). *Implementasi Hadis dalam Praktik Muamalah Sewa Lahan Produksi*. Jurnal Hukum Islam dan Masyarakat, 12(1), 65–74.

lahan (Rp600.000), bahan bakar, upah buruh, transportasi, dan biaya alat—maka keuntungan bersih yang diperoleh sekitar Rp1.400.000 per bulan, atau margin keuntungan sebesar 23%.

Perhitungan analisis *Revenue-Cost Ratio (R/C)* menunjukkan nilai 1,30, artinya setiap Rp1 biaya yang dikeluarkan menghasilkan Rp1,30 penerimaan. Berdasarkan kriteria kelayakan ekonomi, $R/C > 1$ menandakan usaha efisien dan menguntungkan. Selain itu, periode pengembalian investasi (*Payback Period*) sekitar 6 bulan, sedangkan *Net Present Value (NPV)* mencapai Rp31.753.600 dengan tingkat diskonto 12%. Nilai NPV positif ini memperkuat kesimpulan bahwa usaha batu bata layak secara finansial.

Temuan ini sejalan dengan penelitian Desrita Simbolon yang menunjukkan bahwa usaha batu bata di Samosir memberikan *Net B/C* positif dan *IRR* tinggi, serta Sugiharto yang menegaskan usaha batu bata di Cikarang Selatan layak dijalankan dengan *ROI* 26%. Dengan demikian, industri batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi memiliki prospek ekonomi menjanjikan bila dikelola dengan efisien.

4. Dampak Ekonomi dari Pemanfaatan Lahan Terhadap Masyarakat Lokal

Pemanfaatan lahan untuk produksi batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi memberikan dampak ekonomi yang sangat signifikan bagi masyarakat setempat. Pertama, usaha ini menjadi salah satu sumber lapangan kerja terbesar di desa, menyerap tenaga kerja dari sekitar 320 kepala keluarga yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam

proses produksi. Temuan ini sejalan dengan penelitian Nugroho dan Widodo, yang menunjukkan bahwa industri batu bata tradisional di pedesaan mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar, termasuk tenaga kerja tidak terampil yang sulit masuk ke sektor formal.³²

Kedua, kegiatan ini meningkatkan pendapatan rumah tangga masyarakat, sehingga secara keseluruhan membantu meningkatkan taraf hidup mereka. Hal ini diperkuat oleh studi Wahyuni yang menunjukkan bahwa usaha batu bata meningkatkan pendapatan bulanan rumah tangga hingga 30–45% dibandingkan rumah tangga non-produsen, khususnya di wilayah dengan keterbatasan sumber penghasilan alternatif.³³

Ketiga, usaha batu bata juga mendorong perputaran ekonomi lokal, karena hasil usaha dan transaksi ekonomi tetap berputar di lingkungan desa. Penelitian Sari dan Pramudito menemukan bahwa ekonomi lokal menjadi lebih dinamis saat kegiatan produktif seperti industri batu bata berkembang, karena mendukung sektor-sektor pendukung lainnya seperti pengangkutan, penyedia alat produksi, dan konsumsi rumah tangga.³⁴

Selain itu, usaha ini turut menjaga identitas ekonomi tradisional masyarakat desa. Temuan ini didukung oleh kajian Hidayati dan Lestari yang menyatakan bahwa industri batu bata bukan hanya kegiatan ekonomi,

³² Nugroho, R., & Widodo, S. (2018). *Kontribusi Industri Batu Bata terhadap Ketenagakerjaan Pedesaan*. Jurnal Ekonomi dan Pembangunan, 19(2), 45–52.

³³ Wahyuni (2020). *Dampak Ekonomi Industri Rumah Tangga terhadap Pendapatan Rumah Tangga Desa*. Jurnal Sosial Ekonomi Desa, 5(3), 33–41.

³⁴ Sari, P., & Pramudito, A. (2019). *Perputaran Ekonomi Lokal Akibat Usaha Mikro di Pedesaan*. Jurnal Ekonomi Kerakyatan, 7(2), 54–60.

tetapi juga menjadi simbol budaya lokal yang diwariskan antargenerasi di banyak desa di Sumatera dan Jawa.³⁵

Meski demikian, ada pula dampak negatif yang perlu diantisipasi, seperti potensi konflik akibat tidak adanya standar harga sewa yang jelas, penurunan kualitas tanah karena eksploitasi berlebihan, serta ketimpangan ekonomi antara pemilik lahan dan penyewa. Penelitian oleh Fauziah dan Mulyani mengidentifikasi bahwa konflik horizontal dan ketimpangan pendapatan sering terjadi dalam usaha batu bata karena absennya regulasi dan lemahnya perlindungan terhadap penyewa lahan.³⁶

Studi oleh Kurniawan juga menunjukkan bahwa eksploitasi tanah secara terus-menerus untuk batu bata menyebabkan degradasi tanah subur, mengancam kelangsungan pertanian desa dalam jangka panjang. Hal ini menimbulkan dilema antara ekonomi jangka pendek dan keberlanjutan jangka panjang.³⁷

Oleh karena itu, dibutuhkan peraturan yang jelas untuk mengatur praktik sewa menyewa secara lebih adil, transparan, dan berkelanjutan. Rekomendasi ini sejalan dengan temuan Utami dan Handayani, yang menyarankan perlunya intervensi pemerintah desa dalam membentuk

³⁵ Hidayati, R., & Lestari, T. (2017). *Warisan Budaya dan Ekonomi Lokal dalam Industri Batu Bata*. Jurnal Antropologi Indonesia, 38(1), 23–35.

³⁶ Fauziah, S., & Mulyani, R. (2021). *Ketimpangan Ekonomi Akibat Sewa Lahan Informal*. Jurnal Studi Ekonomi dan Konflik, 4(1), 12–20.

³⁷ Kurniawan, A. (2020). *Degradasi Lahan Akibat Eksploitasi Tanah untuk Batu Bata*. Jurnal Sains Lingkungan, 6(2), 88–95.

kesepakatan sewa tertulis berbasis musyawarah agar menciptakan keadilan ekonomi antara pemilik dan penyewa lahan.³⁸

5. Sintesis antara Temuan Empiris dan Teori

Fenomena yang terjadi di Desa Jambur Padang Matinggi, Kecamatan Panyabungan Utara, Kabupaten Mandailing Natal, menggambarkan dinamika ekonomi pedesaan yang menarik dalam perspektif ekonomi Islam. Di desa ini, sebagian besar pelaku usaha batu bata tidak memiliki lahan sendiri, sehingga mereka menggunakan lahan milik warga lain dengan sistem bagi hasil 10% dari total produksi batu bata setiap bulan. Sekilas, pola ini tampak seperti praktik sewa lahan (*ijarah*), tetapi jika dianalisis lebih mendalam, karakteristik transaksi tersebut justru menunjukkan bentuk akad kerja sama (*syirkah* atau *musyarakah*).

a) Perbedaan Hakikat Ijarah dan Syirkah

Dalam fikih muamalah, *ijarah* didefinisikan sebagai akad atas manfaat suatu benda dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang disepakati, tanpa mengurangi zat benda tersebut. Hal ini ditegaskan oleh Karim yang menyatakan bahwa “objek *ijarah* hanyalah manfaat, bukan substansi benda itu sendiri; jika substansinya berkurang, maka akad menjadi batal.³⁹” Dengan demikian, sewa menyewa tanah dalam Islam hanya sah apabila pemanfaatannya tidak mengurangi keberadaan tanah, seperti digunakan untuk menanam, membangun, atau menyimpan barang, bukan untuk digali dan diambil zatnya. Sebaliknya,

³⁸ Utami, F., & Handayani, L. (2016). *Regulasi Sewa Lahan di Desa: Studi Kasus Industri Batu Bata Tradisional*. Jurnal Pemerintahan Desa, 2(1), 17–25.

³⁹ Karim, A. (2010). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani Press.

syirkah atau *musyarakah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih yang masing-masing memberikan kontribusi modal, tenaga, atau aset, dan hasilnya dibagi sesuai kesepakatan. Menurut Muhammad dalam Bukunya yang berjudul (*Manajemen Bank Syariah*), “*syirkah* terjadi ketika dua pihak atau lebih menggabungkan modal atau tenaga untuk memperoleh keuntungan bersama dengan menanggung risiko secara proporsional.”⁴⁰ Konsep ini menekankan asas keadilan, transparansi, dan kebersamaan dalam menanggung risiko.

b) Karakteristik transaksi yang terjadi

Dalam praktik di lapangan, pemilik lahan memberikan tanahnya kepada pengusaha batu bata untuk digunakan sebagai sumber bahan baku utama, yaitu tanah liat. Pengusaha kemudian memproduksi batu bata, dan dari hasil produksi itu, pemilik lahan menerima bagian sebesar 10%. Pembayaran tidak berbentuk nominal tetap, melainkan proporsional terhadap hasil usaha. Di sisi lain, pemilik lahan tidak lagi dapat menggunakan tanah tersebut untuk keperluan lain karena sebagian zat tanahnya telah diambil dan berubah menjadi produk baru. Dengan demikian, manfaat yang diperoleh pengusaha bukanlah manfaat “penggunaan lahan” semata, tetapi pengalihan sebagian zat tanah sebagai bahan baku. Ini berarti terjadi pengurangan substansi objek akad. Dalam terminologi fikih, kondisi seperti ini menyebabkan akad sewa (*ijarah*) menjadi tidak sah, karena *ijarah* tidak memperbolehkan

⁴⁰ Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.

pengambilan zat benda (al-‘ain), sebagaimana ditegaskan oleh Wahbah az-Zuhaili.⁴¹

Islam menekankan pentingnya keadilan dan kejelasan akad dalam setiap transaksi. Allah berfirman dalam:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”

(QS. An-Nisa: 29)

Ayat ini menunjukkan bahwa transaksi ekonomi harus dilakukan dengan kerelaan dan kejelasan dalam akad. Dalam konteks ini, menyebut hubungan antara pemilik lahan dan pengusaha batu bata sebagai “sewa” berpotensi menimbulkan ketidakjelasan, karena yang sebenarnya terjadi adalah pengambilan zat tanah (bukan sekadar manfaat) dan pembagian hasil usaha.

c) Analisis Fiqih mengapa bukan Ijarah

- 1) Objek akad (tanah) berkurang zatnya. Dalam *ijarah*, benda sewaan harus tetap utuh setelah digunakan. Tanah yang dijadikan bahan baku jelas tidak memenuhi syarat ini.
- 2) Pembayaran bersifat bagi hasil, bukan harga sewa tetap. Dalam *ijarah*, imbalan harus pasti dan disepakati di awal, sedangkan sistem 10% dari hasil produksi bersifat fluktuatif.

⁴¹ Wahbah az-Zuhaili. (2006). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5. Damaskus: Dar al-Fikr.

- 3) Tanggung jawab risiko bersama. Jika produksi gagal atau harga turun, kedua pihak menanggung akibatnya; ini merupakan ciri khas *syirkah* bukan *ijarah*.
- 4) Keterlibatan aktif kedua pihak. Pemilik lahan turut berkontribusi dengan asetnya, sementara pengusaha menyumbangkan tenaga dan keahlian, yang merupakan bentuk *musyarakah 'inan* (kerja sama modal dan tenaga).

E. Keterbatasan Penelitian

Seluruh hasil kegiatan penelitian dalam penelitian ini telah dilaksanakan sesuai dengan langkah-langkah yang sudah ditetapkan dalam metode penelitian, hal ini dimaksud agar hasil yang diperoleh benar-benar objektif dan sistematis namun peneliti berusaha agar keterbatasan ini tidak sampai mengurangi makna dari hasil penelitian yang telah diperoleh. Adapun keterbatasan yang dihadapi selama peneliti dan penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Lingkup Geografis Terbatas

Penelitian ini hanya difokuskan pada satu lokasi, yaitu Desa Jambur Padang Matinggi, yang memiliki karakteristik sosial, ekonomi, dan budaya tertentu. Oleh karena itu, hasil penelitian ini hanya menggambarkan kondisi khas di desa tersebut dan belum tentu dapat sepenuhnya digeneralisasi atau diterapkan di daerah lain dengan kondisi geografis, demografi, tingkat persaingan usaha, dan kebijakan yang berbeda. Lingkup

yang sempit ini penting dicatat agar pembaca memahami keterbatasan cakupan hasil penelitian.

2. Pendekatan Kualitatif

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk memahami fenomena secara mendalam dari sudut pandang para pelaku usaha dan masyarakat setempat. Namun, pendekatan ini memiliki keterbatasan dalam hal kemampuan untuk melakukan pengukuran yang objektif dan perbandingan statistik secara luas. Data yang dihasilkan lebih bersifat naratif dan interpretatif, sehingga tidak dapat menggambarkan secara kuantitatif tren umum atau hubungan kausalitas yang berlaku di populasi yang lebih besar.

3. Data Berdasarkan Persepsi Informan

Data yang dikumpulkan sangat bergantung pada informasi yang disampaikan oleh para informan melalui wawancara dan observasi. Karena itu, terdapat kemungkinan bias subjektif baik dari pihak informan yang mungkin tidak menyampaikan informasi secara lengkap atau jujur karena berbagai alasan, maupun dari pihak peneliti dalam menafsirkan jawaban mereka. Selain itu, keterbatasan kemampuan ingatan atau keterbatasan pemahaman para informan terhadap situasi ekonomi yang lebih luas juga dapat mempengaruhi akurasi data yang diperoleh.

4. Faktor Eksternal yang Tidak Terobservasi

Penelitian ini belum secara menyeluruh mempertimbangkan faktor-faktor eksternal yang berada di luar kendali para pelaku usaha, tetapi dapat

berpengaruh signifikan terhadap kelayakan ekonomi usaha sewa lahan. Faktor-faktor seperti fluktuasi harga pasar secara regional atau nasional, perubahan iklim dan cuaca ekstrem, kebijakan pemerintah terkait pertanahan, serta dinamika ekonomi makro belum dianalisis secara detail. Padahal, faktor-faktor ini bisa menjadi determinan penting dalam menentukan kelangsungan usaha dan profitabilitas dalam jangka panjang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pengamatan yang telah dilakukan peneliti, maka dapat disimpulkan bahwa hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Karakteristik Ekonomi Lahan

Lahan yang disewa oleh para pelaku usaha di desa ini memiliki karakteristik ekonomi tertentu yang sangat memengaruhi keberhasilan usaha. Faktor-faktor seperti luas lahan yang mencukupi untuk menampung seluruh proses produksi, kualitas tanah yang baik (liat, halus, berwarna merah kecoklatan, minim kandungan batu dan pasir), akses transportasi yang memadai hingga memungkinkan mobilisasi truk pengangkut, ketersediaan air yang stabil untuk pencetakan, serta kedekatan dengan sumber bahan baku menjadi indikator penting dalam menentukan kelayakan lahan. Lahan yang memenuhi kriteria tersebut terbukti mampu meningkatkan efisiensi kerja, menekan biaya tambahan, dan meminimalkan kerugian selama proses produksi.

2. Kelayakan Ekonomi Usaha Produksi Batu Bata Ditinjau dari Biaya Sewa Lahan dan Hasil Produksi

Berdasarkan analisis komprehensif terhadap berbagai indikator kelayakan finansial yang telah dilakukan, dapat disimpulkan dengan tegas bahwa usaha produksi batu bata dengan sistem sewa lahan di Desa Jambur Padang Matinggi sangat layak secara ekonomi untuk dijalankan dan

dikembangkan sebagai sumber penghidupan yang berkelanjutan. Kesimpulan ini didukung oleh sejumlah bukti empiris dan perhitungan finansial yang solid.

Pertama, dari analisis *Revenue-Cost Ratio* (R/C) diperoleh nilai sebesar 1,30, yang secara jelas menunjukkan bahwa usaha ini beroperasi pada tingkat efisiensi yang baik dan menguntungkan. Nilai R/C 1,30 bermakna bahwa setiap Rp1,00 biaya yang dikeluarkan dalam proses produksi mampu menghasilkan penerimaan sebesar Rp1,30, atau dengan kata lain terdapat nilai tambah sebesar Rp0,30 (30%) dari setiap rupiah yang diinvestasikan. Berdasarkan kriteria kelayakan ekonomi standar, nilai $R/C > 1$ mengindikasikan bahwa usaha efisien dan memberikan keuntungan, sementara $R/C = 1$ menandakan titik impas, dan $R/C < 1$ mengindikasikan kerugian. Dengan nilai 1,30, usaha ini berada pada posisi yang sehat dan menguntungkan secara finansial.

Kedua, dari perhitungan pendapatan dan biaya bulanan yang terperinci, diketahui bahwa dengan kapasitas produksi rata-rata 20.000 unit batu bata per bulan dan harga jual Rp300 per unit, total pendapatan kotor mencapai Rp6.000.000 per bulan. Setelah dikurangi dengan total biaya produksi sebesar Rp4.600.000 yang mencakup komponen biaya sewa lahan (Rp600.000), bahan bakar kayu (Rp1.000.000), upah buruh untuk 4 orang (Rp2.400.000), biaya transportasi (Rp400.000), serta biaya air dan peralatan pendukung lainnya (Rp200.000), diperoleh keuntungan bersih sebesar Rp1.400.000 per bulan. Angka ini menunjukkan margin

keuntungan bersih (*net profit margin*) sebesar 23,33% dari total pendapatan, yang merupakan tingkat profitabilitas yang sangat baik untuk usaha mikro dan kecil di sektor informal pedesaan.

Ketiga, analisis *Payback Period* (PP) menunjukkan bahwa periode pengembalian investasi awal sebesar Rp8.600.000 dapat tercapai dalam waktu sekitar 6,14 bulan atau sekitar 6 bulan 4 hari. Periode pengembalian yang relatif singkat ini sangat menguntungkan bagi pelaku usaha, karena semakin cepat modal kembali, semakin kecil risiko kerugian yang dihadapi, dan semakin cepat pula usaha dapat mulai menghasilkan keuntungan murni. Untuk konteks usaha kecil-menengah di pedesaan, *payback period* di bawah 1 tahun dianggap sangat baik dan menunjukkan tingkat kelayakan investasi yang tinggi.

Keempat, perhitungan *Net Present Value* (NPV) dengan tingkat diskonto 12% menghasilkan nilai positif yang sangat signifikan sebesar Rp31.753.600 untuk jangka waktu proyeksi 3 tahun. Nilai NPV positif ini memiliki makna ekonomi yang sangat penting, yaitu bahwa nilai sekarang (*present value*) dari seluruh arus kas masuk di masa depan jauh melebihi nilai investasi awal yang dikeluarkan. Dengan kata lain, usaha ini tidak hanya mampu mengembalikan modal investasi, tetapi juga menghasilkan nilai tambah ekonomi yang substansial dalam jangka panjang. Berdasarkan kriteria kelayakan investasi standar, $NPV > 0$ menandakan proyek layak dan menguntungkan, $NPV = 0$ menandakan titik impas, dan $NPV < 0$ menandakan proyek tidak layak. Dengan NPV sebesar Rp31.753.600,

usaha produksi batu bata ini jelas sangat layak dan menjanjikan dari perspektif investasi jangka panjang.

3. Dampak Ekonomi Pemanfaatan Lahan

Pemanfaatan lahan untuk usaha produksi batu bata memberikan dampak yang signifikan terhadap perekonomian lokal, baik secara langsung maupun tidak langsung. Secara langsung, usaha ini membuka peluang kerja bagi masyarakat setempat, meningkatkan pendapatan keluarga, dan mengurangi angka pengangguran. Secara tidak langsung, usaha batu bata juga menggerakkan sektor-sektor lain seperti transportasi, perdagangan bahan baku, dan jasa pendukung lainnya. Meski demikian, usaha ini juga menghadapi tantangan berupa fluktuasi harga batu bata, beban biaya produksi yang tinggi, serta potensi kerusakan lingkungan akibat eksploitasi tanah yang berlebihan. Oleh karena itu, diperlukan upaya bersama untuk menjaga keberlanjutan usaha agar dampak positifnya dapat dirasakan dalam jangka panjang.

4. Perspektif Ekonomi Islam Urgensi Reformulasi Akad dari Ijarah ke Syirkah

Dari perspektif ekonomi Islam, praktik yang terjadi di lapangan perlu dikaji ulang secara mendalam. Transaksi yang selama ini dipahami sebagai sewa lahan (*ijarah*) sesungguhnya memiliki karakteristik kerja sama bagi hasil (*syirkah* atau *musyarakah*), karena yang dimanfaatkan bukan hanya manfaat lahan tetapi juga pengambilan zat tanah sebagai bahan baku, dan pembayaran dilakukan berdasarkan persentase hasil

produksi (10%) bukan nominal tetap. Hal ini menyebabkan akad *ijarah* menjadi tidak sah menurut fikih muamalah, karena objek sewa mengalami pengurangan zat. Oleh karena itu, untuk memastikan keabsahan dan keadilan transaksi sesuai syariat Islam, praktik ini sebaiknya dirumuskan ulang sebagai akad *musyarakah* dengan pembagian keuntungan dan risiko yang jelas serta kesepakatan tertulis yang transparan.

B. Saran

Dari hasil penelitian di atas maka peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi Pelaku Usaha
 - a. Menjalin komunikasi yang baik dan transparan dengan pemilik lahan untuk memastikan kesepakatan sewa berdasar prinsip keadilan dan syariah, serta mempertimbangkan faktor seperti luas lahan, akses transportasi, dan kualitas tanah.
 - b. Meningkatkan pemahaman tentang akad sewa (*ijarah*) dalam ekonomi syariah, supaya usaha yang dijalankan tidak hanya menguntungkan tetapi juga sesuai dengan prinsip agama
2. Bagi Pemerintah

Pemerintah daerah dapat berperan dengan memberikan sosialisasi tentang hak dan kewajiban dalam praktik sewa menyewa lahan yang sesuai dengan hukum dan syariat Islam. Pemerintah juga dapat memfasilitasi pelatihan manajemen usaha dan membantu menyediakan data harga pasar

batu bata dan harga sewa lahan yang wajar sehingga para pelaku usaha memiliki acuan yang lebih jelas.

3. Bagi Masyarakat

Aktif memanfaatkan peluang kerja yang ada di sektor produksi batu bata, baik sebagai tenaga kerja maupun membangun usaha baru secara mandiri setelah memperoleh keterampilan yang dibutuhkan

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan wilayah sehingga dapat membandingkan hasil antara beberapa desa atau kecamatan, menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mendapatkan data statistik yang lebih kuat, serta mempertimbangkan faktor-faktor eksternal seperti dampak lingkungan, perubahan iklim, dan kebijakan pemerintah terhadap kelayakan usaha batu bata.

DAFTAR PUSTAKA

- Adnyana, I. M. (2020). *Studi kelayakan bisnis I*. Jakarta: Lembaga Penerbitan Universitas Nasional (LPU-UNAS).
- Afiyah, A., Saifi, M., & Dwiatmanto, D. (2015). Analisis studi kelayakan usaha pendirian home industry (Studi kasus pada home industry coklat 'Cozyâ' Kademangan Blitar). *Jurnal Administrasi Bisnis S1 Universitas Brawijaya*, 23(1).
- Ahmad, N. (2020). *Studi kelayakan bisnis: Pedoman memulai bisnis era revolusi industri 4.0*.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank syariah: Dari teori ke praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ascarya. (2011). *Akad dan produk bank syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Asnah, A., & Widowati, W. (2014). Kelayakan ekonomi usahatani jagung dengan kombinasi aplikasi biochar dan pupuk kalium. *SEPA: Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis*, 11(1).
- Cut Ernawati. (2013). *Elastisitas modal dan tenaga kerja dalam memproduksi batu bata di Desa Cot Kumbang di Kecamatan Kuala Kabupaten Nagan Raya* (Skripsi). Universitas Teuku Umar, Meulaboh.
- Darmadi, H. (2015). *Metode penelitian pendidikan dan sosial*. Bandung: Alfabeta.
- Desrita, S. (2023). *Kelayakan usaha industri batu bata dan kaitannya dengan usahatani padi sawah*.
- Dwi Fionasari, Y., Sulismai, & Darmi, S. (2019). Analisis perilaku biaya terhadap biaya tetap. *Research in Accounting Journal*, 1(2).
- Echdar, S. (2017). *Metode penelitian manajemen dan bisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Fajriany, N. I. (2017). *Analisis faktor-faktor yang memengaruhi alih fungsi lahan pertanian di Kabupaten Pangkep* (Skripsi).

- Fanani, Z. A. (2017). *Studi kelayakan bisnis*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Fatimah. (2023). *Analisis ekonomi lingkungan usaha batu merah*. IAIN Palopo.
- Fauziah, H. (2020). *Tinjauan studi kelayakan bisnis syariah terhadap pengembangan ekonomi kreatif*.
- Fauziah, S., & Mulyani, R. (2021). Ketimpangan ekonomi akibat sewa lahan informal. *Jurnal Studi Ekonomi dan Konflik*, 4(1).
- Fikri, A., & Syarifuddin, M. (2020). Pengaruh karakteristik tanah liat terhadap kekuatan tekan batu bata. *Jurnal Teknologi Bahan Bangunan*, 4(1).
- Gunawan, I. (2013). *Metode penelitian kualitatif*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Handayani, S., & Pramono, D. (2020). Sistem sewa lahan informal dalam usaha mikro di pedesaan. *Jurnal Ekonomi Kerakyatan*, 8(1).
- Hardani, et al. (2017). *Metode penelitian kualitatif & kuantitatif*. Yogyakarta: Alfabeta.
- Hendrawan, A., & Lestari, P. (2016). Analisis spasial industri batu bata di Klaten. *Jurnal Geografi*, 8(1).
- Hendrawati. (2017). Tinjauan fikih muamalah terhadap perjanjian kerjasama pembuatan batu bata di Jorong Galogandang Nagari III Koto Kecamatan Rambatan Kabupaten Tanah Datar. *Jurnal Akuntansi*, 11.
- Heni, P. (2019). *Sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata perspektif ekonomi Islam (Studi kasus di Desa 37 Gantiwarno Pekalongan Lampung Timur)*. IAIN Metro.
- Hidayati, R., & Lestari, T. (2017). Warisan budaya dan ekonomi lokal dalam industri batu bata. *Jurnal Antropologi Indonesia*, 38(1).
- Hikmat, M. M. (2011). *Metode penelitian dalam perspektif ilmu komunikasi dan sastra*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Hasil wawancara dengan Bapak Adanan – 19 Juli 2025 (Penyewa)
- Hasil wawancara dengan Bapak Anugrah – 17 Juli 2025
- Hasil wawancara dengan Bapak Haris Munandar – 17 Juli 2025 (Penyewa)
- Hasil wawancara dengan Bapak Hotman – 26 & 19 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Bapak Iwan – 17 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Bapak Ishaq – 17 Juli 2025 (Penjual kayubakar)

Hasil wawancara dengan Bapak Munir – 19 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Bapak Muslim – 26 April 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Bapak Raja – 26 April & 20 Juli 2025 (Pemilik lahan)

Hasil wawancara dengan Bapak Sabar – 19 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Bapak Sakban – 20 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Bapak Sulhanuddin – 17 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Bapak Sukri – 17 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Ibu Landong – 19 Juli 2025 (Pemilik warung kopi)

Hasil wawancara dengan Ibu Lenni – 20 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Ibu Masripah – 19 Juli 2025 (Penyewa)

Hasil wawancara dengan Ibu Rohma – 20 Juli 2025 (Penyewa)

Ichsan, R. N. (n.d.). *Studi kelayakan bisnis*.

Isdiantoni. (2012). Kelayakan ekonomi teknologi petani pada usahatani bawang merah varietas Sumenep. *Jurnal Pertanian Cemara*, 9(1).

Kasmir, & Jakfar. (2013). *Studi kelayakan bisnis*. Jakarta: Kencana.

Karim, A. (2010). *Fiqh muamalah kontemporer*. Jakarta: Gema Insani Press.

Karim, A. (2016). *Ekonomi mikro Islami*. Jakarta: Rajawali Pers.

Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing management* (15th ed.). Pearson Education.

Kurniawan, A. (2020). Degradasi lahan akibat eksploitasi tanah untuk batu bata. *Jurnal Sains Lingkungan*, 6(2).

Lidya, A., et al. (2022). Analisis studi kelayakan usaha air minum berbasis chlorine dioxide pada unit usaha BUMDes Kertajaya, 6(1).

Lukman, A. S. (2020). *Tinjauan hukum Islam terhadap sewa tanah dalam produksi batu bata di Desa Ringinputih Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo*.

Mahi, M. H. (2011). *Metode penelitian dalam perspektif ilmu komunikasi dan sastra*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

- Mankiw, N. G. (2012). *Principles of economics* (6th ed.). Cengage Learning.
- Mardani. (2012). *Fiqh ekonomi syariah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Mastur. (2017). Tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap perjanjian sewa menyewa. *At-Tafaquh*, 2(1).
- Maya, N. N., & Ikhwan, K. (2021). Analisis faktor kendala industri kecil menengah (Studi pada IKM makanan di Kelurahan Tidar Utara Kota Magelang). *Jurnal Manajemen dan Bisnis Equilibrium*, 7(1).
- Muhammad. (2005). *Manajemen bank syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muzakki, M. (2020). Implementasi hadis dalam praktik muamalah sewa lahan produksi. *Jurnal Hukum Islam dan Masyarakat*, 12(1).
- Nurhadi, A., et al. (2018). Pengaruh karakteristik tanah terhadap mutu batu bata. *Jurnal Material Konstruksi*, 5(2).
- Prasetyoning, T. A. W., & Ikhsan, K. T. W. (2015). Sumber daya dan sumber daya manusia untuk pembangunan ekonomi Indonesia. *Jurnal Forum Ilmiah*, 12(1).
- Purwanto, H. (2017). Pengaruh luas lahan terhadap kapasitas produksi industri batu bata di Kabupaten Pati. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 9(2).
- Qur'an Surah Al-Baqarah (2): 233.
- Rahmawati, D., & Kusuma, W. (2018). Peran air dalam proses produksi batu bata tradisional. *Jurnal Sumber Daya Air*, 6(3).
- Riany, A. S. (2015). *Analisis kelayakan ekonomi*.
- Ristanto, I., et al. (2023). Analisis studi kelayakan ekonomi desain pengembangan wisata pendidikan agro & farming Islamic Centre Al Huda Selogiri Kabupaten Wonogiri. *Jurnal Inisiasi*, 12(1).
- Sakinah, P. (2024). Perspektif hukum ekonomi syariah terhadap akad sewa tanah produksi batu bata di Lauleng Kota Parepare, *Ayan*, XV.
- Sari, R. (2020). *Analisis alih fungsi lahan terhadap pendapatan masyarakat ditinjau dari perspektif ekonomi Islam*.
- Sayyid, S. (1987). *Fiqh sunnah*. Beirut: Dar al-Fikr.

- Sayyid, S. (2013). *Fiqh sunnah* (Terj. A. Syauqina & A. A. Rahma, Jilid 5). Jakarta: Tinta Abadi Gemilang.
- Siregar, E., & Hutagalung, D. (2021). Studi kelayakan usaha batu bata merah tradisional. *Jurnal Ilmu Ekonomi Terapan*, 6(4).
- Stoner, J. A. F., Freeman, R. E., & Gilbert, D. R. (1996). *Management* (Indonesian edition). Jakarta: PT Prenhallindo.
- Sugiyono. (2017). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukirno, S. (2013). *Mikroekonomi: Teori pengantar* (Edisi ketiga). Jakarta: Rajawali Pers.
- Sunyoto, D. (2013). *Studi kelayakan bisnis dan investasi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Suryana, Y. (2013). *Kewirausahaan: Kiat dan proses menuju sukses*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sutanto, B., & Hidayat, T. (2019). Analisis lokasi industri batu bata terhadap efisiensi produksi. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 10(1).
- Tanjung, R., & Lestari, N. (2022). Evaluasi kelayakan ekonomi pendirian pabrik tepung mocaf di Sumatera Utara. *Jurnal Agroindustri dan Ekonomi Pertanian*, 9(1).
- Utami, F., & Handayani, L. (2016). Regulasi sewa lahan di desa: Studi kasus industri batu bata tradisional. *Jurnal Pemerintahan Desa*, 2(1).
- Wahbah, A.-Z. (2006). *Al-fiqh al-islami wa adillatuhu* (Vol. 5). Damaskus: Dar al-Fikr.
- Wahbah, A.-Z. (2011). *Fiqh Islam wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani.
- Wahyuni, W. (2020). Dampak ekonomi industri rumah tangga terhadap pendapatan rumah tangga desa. *Jurnal Sosial Ekonomi Desa*, 5(3).
- Wijayanti, M., & Sari, P. (2023). Analisis kelayakan finansial dan sosial usaha laundry ramah lingkungan. *Jurnal Sustainable Business & Entrepreneurship*, 4(3).

- Wiryono, P. (1981). *Hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu* (Cet. 7). Bandung: Sumur Bandung.
- Winandi, A. A., & Ikhsan, K. T. W. (2015). Sumber daya dan sumber daya manusia untuk pembangunan ekonomi Indonesia. *Jurnal Forum Ilmiah*, 12(1).

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. DATA PRIBADI

1. Nama : Anriyan syah
2. NIM : 21 402 00158
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Tempat/Tanggal Lahir : Jambur Padang Matinggi, 02 September 2003
5. Anak Ke : 1 dari 4 bersaudara
6. Kewarganegaraan : Indonesia
7. Status : Mahasiswa
8. Agama : Islam
9. Alamat Lengkap : Jambur Padang Matinggi kec Panyabungan Utara
Kab,Mandiling Natal
10. Nomor Handphone : 0821-6277-3526
11. Email : omm140026@gmail.com

II. IDENTITAS ORANG TUA

1. Ayah
 - a. Nama : Sulhanuddin Nasution
 - b. Pekerjaan : Petani
 - c. Alamat : Jambur Padang Matinggi kec Panyabungan Utara
Kab,Mandiling Natal
 - d. Nomor Handphone : -
2. Ibu
 - a. Nama : Leliana Lubis
 - b. Pekerjaan : Petani
 - c. Alamat : Jambur Padang Matinggi kec Panyabungan Utara
Kab,Mandiling Natal
 - d. Nomor Handphone : -

III. PENDIDIKAN

1. Tahun 2009-2015 : SD Negeri 073 Jambur Padang matinggi
2. Tahun 2015-2021 : Pondok Pesantren darul Ikhlaash Dalan Lidang
3. Tahun 2021-2025 : S1 Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad
Addary Padangsidimpuan



**PEMERINTAH KABUPATEN MANDAILING NATAL
KECAMATAN PANYABUNGAN UTARA
DESA JAMBUR PADANG MATINGGI**

Jambur Padang Matinggi, 20 Juni 2025

Nomor :
Hal : Balasan Izin Riset

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Di –
Padangsidimpuan


Dengan Hormat

Menindak lanjuti surat dari dekan Fakultas dan Ekonomi Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidimpuan dengan nomor 1832/Un.28/G.1/.4c/TL.009/06/2025 bersama ini kami menyetujui pelaksanaan riset penelitian dan memeberikan izin rizet yang bertujuan untuk penyelesaian skripsi dengan judul “ **Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi**” atas nama :

Nama : Anrian Syah
Nim : 2140200158
Semester : IX [Sembilan]
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi da Bisnis Islam

Demikian surat balasan riset ini kami sampaikan agar dapat digunaka sebagaimana semestinya.

Jambur Padang Matinggi 20 Juni 2025
Kepala Desa Jambur Padang Matinggi


KHOIRUL ANWAR



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang Kota Padang Sidempuan 22733
Telepon (0634) 22080 Faximili (0634) 24022
Website: uinsyahada.ac.id

Nomor : 1832/Un.28/G.1/G.4c/TL.00.9/06/2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Mohon Izin Riset

/8 Juni 2025

Yth; Kepala Desa Jambur Padang Matinggi.
Di Tempat


Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa nama yang tersebut dibawah ini:

Nama : Anrian Syah
NIM : 2140200158
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Adalah benar Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan Judul "**Studi Kelayakan Ekonomi Atas Sewa Lahan Untuk Usaha Produksi Batu Bata Desa Jambur Padang Matinggi**". Dengan ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberi izin riset dan data pendukung sesuai dengan judul di atas.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

an. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Kelembagaan


Dr. Abdul Nasser Hasibuan, M.Si
NIP. 197905252006041004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang Kota Padang Sidempuan 22733

Telepon (0634) 22080 Faximili (0634) 24022

Website: uinsyahada.ac.id

Nomor : 24 /Un.28/G.1/G.4c/PP.00.9/01/2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : **Penunjukan Pembimbing Skripsi**

20 Januari 2025

Yth. Bapak/Ibu;

1. Dr. Utari Evy Cahyani, M.M : Pembimbing I
2. Adanan Murroh Nasution, M.A : Pembimbing II

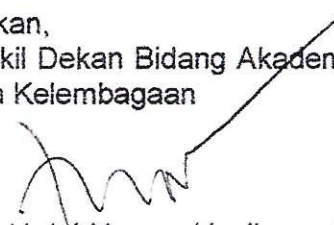
Dengan hormat, bersama ini disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa, berdasarkan hasil sidang tim pengkajian kelayakan judul skripsi, telah ditetapkan judul skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Anriyan Syahr
NIM : 2140200158
Program Studi : Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **Studi Kelayakan Bisnis Atas Usaha Sewa Lahan Untuk Produksi Batu Bata di Desa Jambur Padangmatinggi.**

Untuk itu, diharapkan kepada Bapak/Ibu bersedia sebagai pembimbing mahasiswa tersebut dalam penyelesaian skripsi dan sekaligus penyempurnaan judul bila diperlukan.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

an. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Kelembagaan

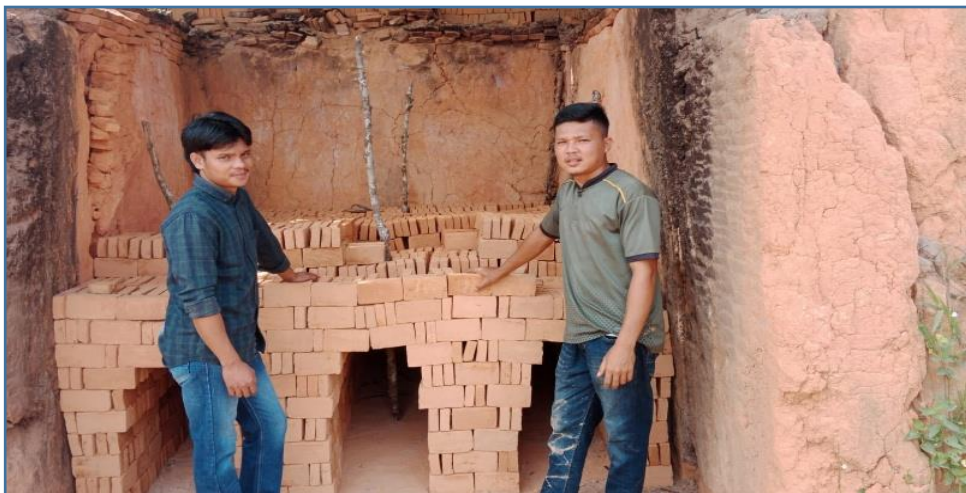

Dr. Abdul Nasser Hasibuan, M.Si
NIP. 197905252006041004



Wawancara dengan Bapak Haris Munandar 17 Juli 2025



Wawancara dengan Bapak Munir 19 Juli 2025



Wawancara dengan bapak Rahmat budi 17 juli 2025