

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa – menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*”, menurut pengertian hukum Islam sewa – menyewa diartikan sebagai “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”. Dari pengertian ini terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa – menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain dengan peristiwa sewa – menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti rumah, kendaraan, tanah dan sebagainya. Di dalam istilah Hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan “*mu'ajir*”, sedangkan orang menyewa disebut dengan “*musta'jir*”, barang yang disewakan diistilahkan dengan “*ma'jur*” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*ajaran* atau *ujroh*”.⁶

Sewa – menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsesual, perjanjian ini merupakan kekuatan hukum yaitu pada saat sewa – menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa, dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa

⁶ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2004), 52.

berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.⁷ Pengertian lain dari sewa – menyewa, secara etimologis kata *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti 'iwadhu (pengganti). Oleh karena itu, *tsawab* (pahala) disebut juga dengan *ajru* (upah). Dalam syari'at Islam sewa menyewa dinamakan *ijarah* yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi. Kalau dalam kitab-kitab fiqh kata *ijarah* selalu diterjemahkan dengan "sewa menyewa" maka hal tersebut jangan diartikan menyewa barang untuk diambil manfaatnya saja, tetapi dipahami dalam arti luas. Dalam arti luas *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Jadi menjual manfaatnya bukan bendanya.⁸

Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa – menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atas manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Jika melihat makna *ijarah* sebagai pemberian imbalan atas suatu manfaat, maka secara garis besar *ijarah* itu terdiri.⁹

Menurut para ulama, sewa menyewa didefinisikan secara berbeda-beda, antara lain sebagai berikut :

1. Menurut Hanafiyah sewa – menyewa adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.

⁷ Ibid.

⁸ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 1997), 29.

⁹ Ibid., 30.

2. Menurut Malikiyah sewa – menyewa adalah nama bagi akad – akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat di pindahkan.
3. Menurut Al-syarbini al-khatib: sewa – menyewa adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat.
4. Menurut Syafi'iyah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

Berdasarkan defenisi-defenisi di atas maka dapat di pahami bahwa ijarah adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya.¹⁰

Untuk sahnya sewa – menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa – menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat perjanjian pada umumnya. Unsur yang terpenting diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi yaitu dewasa (balig), perjanjian sewa – menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

¹⁰ Ibid., 33.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum dari sewa menyewa adalah boleh. Sewa menyewa merupakan akad yang sering kita temukan dalam kehidupan sehari-hari, seperti sewa menyewa rumah kontrakan, sewa menyewa tanah untuk pertanian, sewa menyewa mobil, dan masih banyak lagi yang lainnya. Sewa menyewa sangat dianjurkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Sewa menyewa disahkan syariat berdasarkan Al-qur'an, sunnah, dan ijma.¹¹

1) Dasar hukum *ijarah* dalam Al-Quran :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari wanita itu berkata, ‘ wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (QS. Al-Qashash: 26).

2) Dasar hukum *ijarah* dari Al-Hadis :

أَجُورُهُنَّ فَآتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنْ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (Ath-Thaalaq: 6).Ahmad, abu Dawud, dan an-Nasa’i meriwayatkan dari Said bin Abi waqqash r.a yang berkata:

¹¹ Sayid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Bandung: PT. Al-Ma’arif, 1988), 34.

“Dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang praktek tersebut dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”.

3. Rukun Sewa menyewa

Sedangkan rukun sewa – menyewa yaitu terdiri dari:

1. Yang menyewakan dan yang menyewa haruslah telah baligh, dan berakal sehat.
2. Sewa-menyewa dilangsungkan atas kemauan masing-masing, bukan karena dipaksa.
3. Barang tersebut menjadi hak sepenuhnya orang yang menyewakan, atau walinya.
4. Ditentukan barangnya serta keadaan dan sifat-sifatnya.
5. Manfaat yang akan diambil dari barang tersebut harus diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak.
6. Berapa lama waktu memanfaatkan barang tersebut harus disebutkan dengan jelas.

Harga sewa dan cara pembayarannya juga harus ditentukan dengan jelas serta disepakati bersama. Adapun syarat-syarat sewa – menyewa adalah sebagai berikut :

1. Yang menyewakan dan yang menyewa telah baligh, berakal sehat dan sama-sama ridha.
2. Barang atau sesuatu yang disewakan itu mempunyai faedah yang berharga, faedahnya dapat dinikmati oleh yang menyewa dan kadarnya jelas.

3. Harga sewanya dan keadaannya jelas, misalny: Rumah Rp. 100.000,- sebulan, dibayar tunai atau angsuran.
4. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewa.
5. Ada kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkan apa adanya ijab Kabul.
6. Yang disewakan ditentukan barang atau sifat-sifatnya
7. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang syara'.
8. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.
9. Harga sewa yang harus dibayar bila berupa uang ditentukan berapa besarnya.
10. Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa, tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya.¹²

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa – menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa – menyewa, maksudnya kalau didalam perjanjian sewa – menyewa itu terdapat unsur pemaksaan maka sewa – Menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan surat An-Nisa' ayat 29:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu.

¹² Hasbi Ash-Syidieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, (Jakarta: Bulan-Bintang, 1970), 490.

*Sdan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang". (QS. An-Nisa': 29).*¹³

2. Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan, obyek yang sewa – menyewa yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa – menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
3. Obyek sewa – menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang barang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, bila barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.
4. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan, 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.

Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa – menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan tidak

¹³ Al-qur'an dan Terjemahnya hal 83-84.

wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa – menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.¹⁴

4. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa – menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian, karena jenis perjanjian termasuk kepada perjanjian timbal balik. Bahkan jika pun salah satu pihak yang menyewakan atau yang disewakan meninggal dunia, perjanjian sewa – menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi objek sewa – menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris, apakah dia sebagai pihak yang menyewakan ataupun sebagai pihak yang disewakan.¹⁵ Namun demikian tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat untuk itu. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa – menyewa adalah sebagai berikut:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan. Maksudnya adalah bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana

¹⁴ Ibid., 54.

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 1987), 203.

kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

2. Rusaknya barang yang disewakan. Maksudnya yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunaka lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi obyek sewa – menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*). Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sewa-menyewa terjadi kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan terpenuhi lagi.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan. Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menajdi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak.
5. Adanya uzur. Penganut mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Adapun yang dimaksud dengan uzur ini

adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya.¹⁶

5. Sewa-Menyewa Tanah

1. Sewa-Menyewa Tanah.

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat di benarkan baik tanah. Untuk pertanian maupun untuk pertapakan bangunan atau untuk kepentingan lainnya.

Hal-hal yang harus di perhatikan dalam hal perjanjian sewa-menyewa taanah, sebagai berikut: Untuk apakah tanah tanah tersebut di gunakan? Apabila tanah di pergunakan untuk lahan pertanian, maka harus di terangkan, dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus di tanam di tanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang di tanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa. dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap uang sewanya.¹⁷

Keaneka ragam dapat juga di lakukan asal orang yang menyewakan/pemilik mengizinkan tanahnya di Tanami apa saja yang di kehendaki penyewa, namun lazimnya bukan tanaman tua/keras.

¹⁶ Ibid., 205.

¹⁷ Lubis Suhardi K dan Wajidi Farid, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset), 159.

B. Lelang Dalam Ekonomi Islam

1. Pengertian Lelang

Lelang Merupakan suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi sehingga pada akhirnya penawar dengan harga yang paling tinggi mendapatkan barang yang dilelangkan.

Lelang juga dapat berupa penawaran barang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin menurun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati penjual melalui juru lelang (*auctioneer*) sebagai kuasa penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan (disebut lelang turun). Lelang ini dipakai pula dalam praktik penjualan saham di bursa efek di mana penjual dapat menawarkan harga yang diinginkan, tetapi jika tidak ada pembeli, penjual dapat menurunkan harganya sampai terjadi kesepakatan.

2. Dasar Hukum Lelang

1) Dalil yang membolehkan lelang.

Dalil bolehnya lelang adalah hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud, At-Tirmidzi, An-Nasa'i dan juga Imam Ahmad.

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جَلَسَ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ انْتَبِهِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ

قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهَمَ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذْتُهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ
فَأَعْطَاهُمَا النَّاصِرِيَّ

Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, "Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?" Lelaki itu menjawab, "Ada. sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air." Nabi saw berkata, "Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku." Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, "Siapa yang mau membeli barang ini?" Salah seorang sahabat beliau menjawab, "Saya mau membelinya dengan harga satu dirham." Nabi saw bertanya lagi, "Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?" Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, "Aku mau membelinya dengan harga dua dirham." Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut.¹⁸

3. Rukun Lelang

Untuk mencegah adanya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang maupun praktek jual beli yang lain, syariat Islam memberikan panduan dan kriteria umum sebagaigaris petunjuk diantaranya.

1. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (*'an taradlin*).
2. Objek lelang atau barang yang diperjual belikan harus halal dan bermanfaat.
3. Kejelasan dan transparansi barang atau jasa yang dilelang atau yang dijual belikan.

¹⁸ Rafiqatul, Hanniah, " *Lelang Dalam Pandangan Islam* ", <http://rafiqatul-hanniah.blogspot.com/2012/03/lelang-dalam-pandangan-Islam.html> (di akses pada 10 feb 2016)

4. Kejelasan dan transparansi barang atau jasa yang dilelang atau yang diperjual belikan tanpa adanya manipulasi seperti *window dressing* atau lainnya.
5. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual kepada Pembelian dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.
7. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk menangkan lelang dan tawar-menawar harga.¹⁹

4. Macam-Macam Lelang

Syari'at tidak melarang segala jenis penawaran selagi tidak ada penawaran di atas penawaran orang lain ataupun menjual atas barang yang telah dijualkan pada orang lain.

Pada umumnya lelang hanya ada dua macam yaitu lelang turun dan lelang naik. keduanya dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Lelang Turun

Lelang turun adalah suatu penawaran yang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin turun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati penjual melalui juru lelang (*auctioneer*) sebagai kuasa si penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan.

¹⁹ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama. 2007), 7.

b. Lelang Naik

Sedangkan penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi, sebagaimana lelang ala Belanda (*Dutch Auction*) dan disebut dengan lelang naik.²⁰

C. Pendapatan

1. Definisi

Menurut Hernanto, besarnya pendapatan yang akan diperoleh dari suatu kegiatan usahatani tergantung dari beberapa faktor yang mempengaruhinya seperti luas lahan, tingkat produksi, identitas pengusaha, pertanaman, dan efisiensi penggunaan tenaga kerja. Dalam melakukan kegiatan usahatani, petani berharap dapat meningkatkan pendapatannya sehingga kebutuhan hidup sehari-hari dapat terpenuhi. Harga dan produktivitas merupakan sumber dari faktor ketidak pastian, sehingga bila harga dan produksi berubah maka pendapatan yang diterima petani juga berubah.

Menurut Gustiyana, pendapatan dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendapatan usahatani dan pendapatan rumah tangga. Pendapatan merupakan pengurangan dari penerimaan dengan biaya total. Pendapatan rumah tangga yaitu pendapatan yang diperoleh dari kegiatan usahatani ditambah dengan pendapatan yang berasal dari kegiatan diluar usaha tani. Pendapatan usaha tani adalah selisih antara

²⁰ <http://www.referensimakalah.com/2013/02/pengertian-dan-bentuk-lelang.html> (di akses 10 feb 2016)

pendapatan kotor (*output*) dan biaya produksi (*input*) yang dihitung dalam per bulan, per tahun, per musim tanam. Pendapatan luar usahatani adalah pendapatan yang diperoleh sebagai akibat melakukan kegiatan diluar usahatani seperti berdagang, mengojek, dll.

a. Pendapatan Usahatani

Pendapatan usahatani menurut Gustiyana, dapat dibagi menjadi dua pengertian, yaitu:

- (1) pendapatan kotor, yaitu seluruh pendapatan yang diperoleh petani dalam usahatani selama satu tahun yang dapat diperhitungkan dari hasil penjualan atau pertukaran hasil produksi yang dinilai dalam rupiah berdasarkan harga per satuan berat pada saat pemungutan hasil,
- (2) pendapatan bersih, yaitu seluruh pendapatan yang diperoleh petani dalam satu tahun dikurangi dengan biaya produksi selama proses produksi. Biaya produksi meliputi biaya riil tenaga kerja dan biaya riil sarana produksi.

Dalam pendapatan usahatani ada dua unsur yang digunakan yaitu unsur penerimaan dan pengeluaran dari usahatani tersebut. Penerimaan adalah hasil perkalian jumlah produk total dengan satuan harga jual, sedangkan pengeluaran atau biaya yang dimaksudkan sebagai nilai penggunaan sarana produksi dan lain-lain yang dikeluarkan pada proses produksi tersebut. Produksi berkaitan dengan penerimaan dan biaya produksi, penerimaan tersebut diterima petani karena masih harus dikurangi dengan biaya produksi yaitu keseluruhan biaya yang dipakai dalam proses produksi tersebut.

Menurut Hernanto, ada beberapa faktor yang mempengaruhi pendapatan usahatani:

- (a) Luas usaha, meliputi areal pertanaman, luas tanaman, luas tanaman rata-rata,
- (b) Tingkat produksi, yang diukur lewat produktivitas/ha dan indeks pertanaman,
- (c) Pilihan dan kombinasi,
- (d) Intensitas perusahaan pertanaman,
- (e) Efisiensi tenaga kerja.

Menurut Soekartawi, biaya usahatani adalah semua pengeluaran yang dipergunakan dalam usahatani. Biaya usahatani dibedakan menjadi dua yaitu biaya tetap dan biaya tidak tetap. Biaya tetap adalah biaya yang besarnya tidak tergantung pada besar kecilnya produksi yang akan dihasilkan, sedangkan biaya tidak tetap adalah biaya yang besar kecilnya dipengaruhi oleh volume produksi.

Secara matematis untuk menghitung pendapatan usahatani dapat ditulis sebagai berikut :

$$\pi = Y \cdot P_y - \sum X_i \cdot P_{x_i} - BTT$$

Keterangan :

π = Pendapatan (Rp)

Y = Hasil produksi (Kg)

P_y = Harga hasil produksi (Rp)

X_i = Faktor produksi ($i = 1, 2, 3, \dots, n$)

P_{x_i} = Harga faktor produksi ke- i (Rp)

BTT = Biaya tetap total (Rp)

Untuk mengetahui usahatani menguntungkan atau tidak secara ekonomi dapat dianalisis dengan menggunakan nisbah atau perbandingan antara penerimaan dengan biaya (Revenue Cost Ratio).

Secara matematis dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$R/C = PT / BT$$

Keterangan:

R/C = Nisbah penerimaan dan biaya

PT = Penerimaan Total (Rp)

BT = Biaya Total (Rp)

Adapun kriteria pengambilan keputusan adalah sebagai berikut:

- a. Jika $R/C > 1$, maka usahatani mengalami keuntungan karena penerimaan lebih besar dari biaya.
- b. Jika $R/C < 1$, maka usahatani mengalami kerugian karena penerimaan lebih kecil dari biaya.
- c. Jika $R/C = 1$, maka usahatani mengalami impas karena penerimaan sama dengan biaya.²¹

²¹<http://ilmuandinformasi.blogspot.co.id/2013/06/teori-pendapatan.html> (akses 15 juli 2016)