

## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Pembiayaan *Murabahah*

##### 1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan merupakan salah satu faktor penting dalam menjalankan suatu kegiatan usaha. Definisi pembiayaan adalah penyediaan uang atau yang dipersamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pembiayaan atau perjanjian lain antara pihak pemberi biaya (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitor (penerima pembiayaan).<sup>1</sup>

*Murabahah* merupakan akad jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dilaksanakan dalam satu transaksi dengan *wakalah*, yaitu akad penyerahan kekuasaan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu yang dibolehkan oleh *syara'* dan berlaku selama yang mewakilkan masih hidup.<sup>2</sup>

Ibnu Qudamah mengatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang dengan mengambil keputusan tertentu yang diketahui pihak penjual dan pembeli.

---

<sup>1</sup> Crowdfunding Patungan and N E T Dikaitkan, '*Pembiayaan Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Melalui Situs*', 1 (2017).

<sup>2</sup> Ummi kalsum dan eka risky saputra, *penyertaan akad wakalah pada pembiayaan murabaha, volume 1, jurnal studi ekonomi dan bisnis islam, 2016. Hal 3.*

Masing-masing pihak harus mengetahui modal atau harga awal dari barang tersebut.<sup>3</sup>

Dapat disimpulkan, *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli amanah berdasarkan pada penetapan harga, yaitu bentuk pertukaran obyek jual dengan harga yang merupakan jumlah harga perolehan ditambah laba tertentu.

*Murabahah* pada awalnya tidak memiliki keterkaitan dengan pembiayaan karena *murabahah* dalam wacana Islam klasik adalah bentuk jual beli di mana penjual menawarkan suatu barang kepada pembeli dengan memberitahukan harga perolehan dan keuntungan yang diinginkannya. Dalam komunitas bank syariah, *murabahah* muncul sebagai alternatif pembiayaan non ribawi dalam bentuk jual beli.<sup>4</sup>

*Murabahah* yang dipraktikkan oleh bank syariah termasuk istimewa karena merupakan bentuk *murabahah* berdasarkan permintaan pembeli. Yang dimaksud *murabahah* berdasarkan permintaan pembeli adalah *murabahah* yang dilakukan atas pengajuan dari nasabah kepada bank untuk mengadakan suatu barang dengan spesifikasi tertentu dan menjualnya kepada nasabah

---

<sup>3</sup> Ibnu qudamah, al-mughini, (digital library, al-maktabah al-syamilah al-isdar al-sani, 2005), VIII/328

<sup>4</sup> Lely shofa imama, *konsep dan implementasi murabahah pada produk pembiayaan bank syariah*, vol 1, konsep dan omplementasi murabahah, 2014, hal 232

dengan keuntungan yang disepakati bersama. Biasanya, dalam mengajukan permintaan kepada bank, nasabah berjanji membeli barang tersebut secara *murabahah* dengan pembayaran angsur.<sup>5</sup>

## 2. Dasar Hukum Pembiayaan *Murabahah*

Dasar hukum pembiayaan *murabahah* ada tiga yaitu *al-Qur'an*, *hadits*, dan kaidah *fiqh* antara lain:

- a. Firman Allah swt. dalam surat *An-Nisa'* (4) ayat 29 tentang larangan *riba* dan *Al-Maidah* (5) ayat 1 tentang pemenuhan akad.

*An-Nisa'* (4) ayat 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَهْتِكُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya :

“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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Muhammad Otsman Syabir, *al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'ashirah f al-Fiqh al-Islami*, cet.1, (Yordania: Dar an-Nafais, 1996), hal. 264

<sup>6</sup> Al-Qur'an, *surah An-Nisa'* (4) ayat 29, Hal. 65

*Al-Maidah (5) ayat 1*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ  
إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَى الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ  
يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya :

*“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”<sup>7</sup>*

b. Hadits

Rasulullah SAW: Nabi bersabda,

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ  
الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ  
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya :

*“Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”<sup>.8</sup>*

<sup>7</sup> Al-Qur'an, surah Al-Ma'idah (5) ayat 1, Hal. 84

<sup>8</sup> HR. Ibnu majah dari shuhayb

c. Kaidah *Fiqih*

Kaidah paling dasar dan paling utama yang menjadi landasan kegiatan *muamalah* adalah kaidah yang sangat terkenal dan disepakati oleh empat mazhab:

الأصلُ في المعاملاتِ الإباحةُ إلا أن يدلَّ دليلٌ على  
تحرِّيمها

Artinya : “Pada dasarnya segala kegiatan *muamalah* itu diperbolehkan, sampai ada dalil yang melarangnya”.<sup>9</sup>

Pada dasarnya, semua bentuk *muamalah* boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. DSN-MUI memberikan batasan-batasan umum yang harus dipatuhi oleh bank syariah terkait *murabahah*, yaitu.

- a) Pelaksanaan akad *murabahah* yang bebas *riba*.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah.
- c) Bank membeli barang secara sah dan bebas *riba*.
- d) Bank menyampaikan segala hal terkait pembelian pertama.
- e) Apabila bank mewakili pembelian barang kepada nasabah, maka akad jual beli *murabahah*

---

<sup>9</sup> Dewan syariah nasional MUI, *himpunan fatwa keuangan syariah*, Jakarta, Erlangga, 2014, hal 63

antara bank dengan nasabah harus dilakukan setelah barang yang diperjualbelikan secara prinsip telah menjadi milik bank.

Berdasarkan dalil dan batasan umum yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa *murabahah* dapat dilaksanakan oleh bank syariah sebagai salah satu bentuk pembiayaan selama tidak melanggar ketentuan syariah.

### **3. Implementasi Pembiayaan *Murabahah***

#### **a. Implementasi Pembiayaan *Murabahah* dalam *Fiqih***

Dalam mengimplementasikan konsep dan prinsip pembiayaan *murabahah*, maka bank syariah mengacu kepada aturan yang tertuang dalam fatwa DSN-MUI tentang *murabahah*, di mana rukun yang harus terpenuhi antara lain:<sup>10</sup>

1. Pelaku akad. Yaitu bank sebagai penjual barang dan nasabah sebagai pembeli.
2. Obyek akad. Yaitu barang dagangan atau aset dan harga sebagai alat tukar.
3. Shighah. Yaitu ijab dan kabul sebagai bentuk kesepakatan antara keduanya.

---

<sup>10</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm.. 81-90; Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*: (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm.. 760

b. Implementasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan Syariah

Adapun mekanisme pembiayaan *murabahah* bank syariah adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Nasabah mengajukan permohonan pembelian barang kepada bank.
2. Bank mempelajari permohonan nasabah. Apabila diterima, maka bank membeli barang/ aset sesuai spesifikasi pesanan nasabah secara sah dari penjual pertama.
3. Bank menawarkan barang dengan spesifikasi yang diminta dan nasabah harus membelinya sesuai perjanjian yang telah disepakati.
4. Bank dan nasabah melakukan transaksi jual beli *murabahah* meliputi negosiasi harga, sistem dan jangka waktu pembayaran, *ijab* dan *qabul*, serah terima barang.
5. Nasabah membayar kewajibannya kepada bank, baik secara angsur atau sekaligus dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Sebagai salah satu produk bank syari'ah, *murabahah* tidak dapat dilepaskan dari posisi bank sebagai lembaga pembiayaan, di mana mayoritas bahkan keseluruhan transaksi *murabahah* bank

---

<sup>11</sup> Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

syariah dilakukan karena nasabah bermaksud membeli barang yang diinginkannya secara angsur. Selain itu, sebagai lembaga keuangan dan bukan lembaga dagang, maka bank syariah tidak memiliki persediaan barang. Hal ini menimbulkan konsekuensi logis, yaitu bahwa bank hanya akan mengadakan suatu barang apabila terjadi permintaan dengan bekerja sama dengan para *supplier* barang yang diinginkan nasabah.

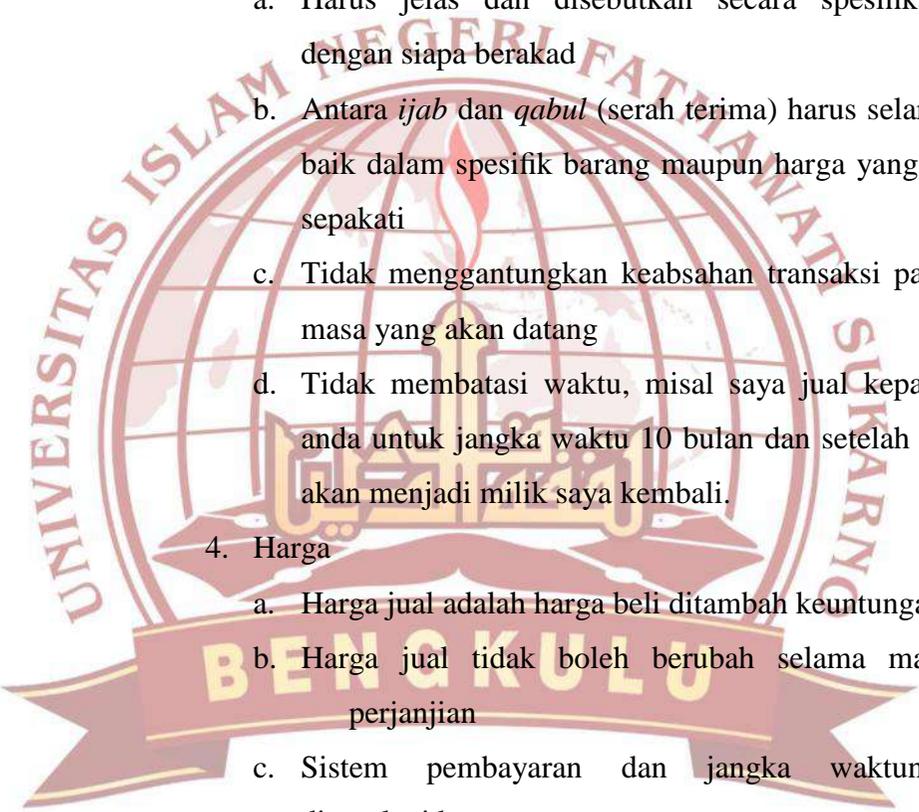
#### 4. Syarat pembiayaan *murabahah*

Adapun syarat Pembiayaan *Murabahah* yaitu sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)
  - a. Cakap hukum
  - b. Suka rela atau ridha, tidak dalam keadaan terpaksa atau dibawah tekanan.
2. Objek yang diperjual belikan
  - a. Tidak termasuk yang diharamkan atau yang dilarang oleh agama
  - b. Bermanfaat
  - c. Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
  - d. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
  - e. Sesuai spesifikasi yang diterima pembeli dan diserahkan penjual

---

<sup>12</sup> Yenti Afrida, 'Analisis Pembiayaan', 1999.

- 
- f. Jika berupa barang bergerak maka barang itu harus bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi dan perjanjian akad diselesaikan
3. Akad atau *Sighat (Ijab dan Qabul)*
- Harus jelas dan disebutkan secara spesifikasi dengan siapa berakad
  - Antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifik barang maupun harga yang disepakati
  - Tidak menggantungkan keabsahan transaksi pada masa yang akan datang
  - Tidak membatasi waktu, misal saya jual kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan dan setelah itu akan menjadi milik saya kembali.
4. Harga
- Harga jual adalah harga beli ditambah keuntungan
  - Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian
  - Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembiayaan murabahah, yaitu sebagai berikut:

1. Penjual memberitahukan biaya modal kepada nasabah

2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.<sup>13</sup>

#### **B. Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)**

Usaha mikro, kecil, dan menengah adalah sebuah usaha ekonomi produktif yang memiliki jumlah kekayaan dan penjualan tahunan tertentu dan hal tersebut diatur dalam undang-undang untuk menentukan kategori usaha tersebut. Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (UMKM) telah menjadi tulang punggung perekonomian Indonesia. Sejarah membuktikan, ketika terjadi krisis moneter di tahun 1997 banyak usaha besar yang tumbang karena dihantam krisis tersebut, namun Umkm tetap eksis dan menopang kelanjutan perekonomian Indonesia.<sup>14</sup>

Undang-undang No. 20 Tahun 2008 memberikan definisi secara terpisah terhadap usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah. Undang-undang No. 20 Tahun 2008 juga menetapkan kriteria-kriteria khusus (dalam pasal 6) untuk

---

<sup>13</sup> Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*, vol 1, JEBSI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam), 2016, hal 160.

<sup>14</sup> Nabila ghasani, *kemitraan pengembangan umkm*, volume 3, kebijakan dan manajemen public, hal 142.

masing-masing kategori usaha tersebut. Pasal 1 menjelaskan usaha mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria: smemiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, atau memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pengertian usaha kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau usaha besar. Kriteria untuk usaha kecil yaitu: memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).<sup>15</sup>

Usaha menengah mempunyai definisi sebagai usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, dilakukan oleh orang

---

<sup>15</sup> Nik Amah, *Bank Syariah Dan Umkm Dalam Menggerakkan Roda Perekonomian Indonesia: Suatu Kajian Literatur*, vol 2 no 1, Jurnal Akuntansi dan Pendidikan, 2013, hal 51.

perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian langsung maupun tidak langsung dari usaha kecil atau usaha besar. Usaha menengah memiliki kriteria sebagai berikut: memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah).<sup>16</sup>

*World Bank* dalam tulisan di web departemen koperasi menetapkan kriteria usaha mikro, kecil, dan menengah berdasarkan jumlah tenaga kerja, jumlah pendapatan, dan jumlah aset. Kriteria usaha kecil dan menengah menurut *World Bank* meliputi:

1. *Medium Enterprise*, dengan kriteria :
  - a. Jumlah karyawan maksimal 300 orang
  - b. Pendapatan setahun hingga sejumlah \$ 15 juta
  - c. Jumlah aset hingga sejumlah \$ 15 juta
2. *Small Enterprise*, dengan kriteria :
  - a. Jumlah karyawan kurang dari 30 orang

---

<sup>16</sup> Nik amah, *bank syariah dan umkm dalam menggerakkan roda perekonomian Indonesia : suatu kajian literatur*, volume 2, jurnal akuntansi dan pendidikan, 2013, hal 51.

- b. Pendapatan setahun tidak melebihi \$ 3 juta
  - c. Jumlah aset tidak melebihi \$ 3 juta
3. *Micro Enterprise*, dengan kriteria :
- a. Jumlah karyawan kurang dari 10 orang
  - b. Pendapatan setahun tidak melebihi \$ 100 ribu
  - c. Jumlah aset tidak melebihi \$ 100 ribu

Ada beberapa asas yang dijadikan landasan oleh Umkm dalam menjalankan operasional usaha. Asas-asas tersebut meliputi kekeluargaan, demokrasi ekonomi, kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, keseimbangan kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional (pasal 2 UU. No.21 Tahun 2008). Lalu tujuan dari UMKM sebagaimana termaktub dalam pasal 3 UU. No.21 Tahun 2008 adalah menumbuhkan dan mengembangkan usahanya dalam rangka membangun perekonomian nasional berdasarkan demokrasi ekonomi yang berkeadilan.

Umkm mempunyai peran yang strategis dalam menggerakkan pembangunan ekonomi nasional. Selain berperan dalam pertumbuhan ekonomi, menjaga kestabilan perekonomian, dan penyerapan tenaga kerja, Umkm juga berperan dalam pendistribusian hasil-hasil pembangunan, mengembangkan dunia usaha, dan penambahan APBN dan APBD melalui perpajakan. Karena Umkm memiliki peran penting dalam pengembangan usaha di Indonesia, dan juga

merupakan cikal bakal dari tumbuhnya usaha besar hendaknya sektor ini memperoleh perhatian khusus tidak hanya dari pemerintah dan investor, namun juga dari pelaku Umkm itu sendiri serta pihak perbankan. Perhatian dalam bentuk upaya pengembangan Umkm harus dilaksanakan secara terintegrasi dengan pembangunan ekonomi nasional dan berkesinambungan.<sup>17</sup>

Umkm memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dengan jenis usaha besar, termasuk karakteristik yang membedakan usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah sendiri. Berdasarkan data BPS yang dikutip oleh Tambunan dalam buku Umkm di Indonesia, diketahui bahwa dari segi tenaga kerja, lebih dari sepertiga (sekitar 34,5 persen) Umkm dikelola oleh tenaga kerja berusia di atas 45 tahun, dan hanya sekitar 5,2 persen pengusaha Umkm yang berumur di bawah 25 tahun. Tambunan seperti dikutip oleh Sulistyastuti mengungkapkan bahwa tenaga kerja yang diperlukan oleh industri kecil tidak menuntut pendidikan formal yang tinggi. Sebagian besar tenaga kerja yang diperlukan oleh industri ini didasarkan atas pengalaman (*learning by doing*) yang terkait dengan faktor historis (*path dependence*).<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Ibid ; hal 52.

<sup>18</sup> Tambunan, Tulus. 2000. "Analisis terhadap Peranan Industri Kecil/Rumah Tangga di dalam Perekonomian Regional". Suatu Studi Perbandingan antar Kabupaten di Propinsi Jawa Barat.

Karakteristik lain dari Umkm adalah pemakaian bahan baku lokal. Keberadaan Umkm seringkali terkait dengan tingginya intensitas pemakaian bahan baku lokal, misalnya Umkm kerajinan meubel ukiran khas Jepara, batik asal Pekalongan dan berbagai komoditas lokal unggulan lain yang dijadikan bahan baku dalam usaha.

Dalam Umkm juga terdapat peranan dan kontribusi yaitu peranan Umkm dalam bidang Sosial, peranan Umkm dalam bidang Ekonomi dan peranan Umkm dalam bidang perkembangan *Corporate Social Responsibility* (CSR).

*Corporate Social Responsibility* (CSR) adalah sebagai komitmen perusahaan untuk melaksanakan kewajibannya didasarkan atas keputusan untuk mengambil kebijakan dan tindakan dengan memperhatikan para *stakeholder* dan lingkungan dimana perusahaan melakukan aktivitasnya yang berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku.<sup>19</sup>

Berdasarkan Kamus besar Bahasa Indonesia, meningkat memiliki arti bertambahnya suatu nilai menjadi lebih tinggi, atau dapat dikatakan juga berubahnya keadaan dari sesuatu yang sebelumnya rendah menjadi lebih tinggi. Sedangkan peningkatan sendiri dapat dimaknai proses dari sesuatu yang sebelumnya memiliki nilai yang rendah, menjadi memiliki nilai yang tinggi. Falihah menyatakan bahwa pemberdayaan adalah suatu usaha mencegah terjadinya

---

<sup>19</sup> Nabila Ghassani, *Kemitraan Pengembangan Umkm*, vol 3, no 2, Kebijakan dan Manajemen Publik, 2015, 146.

persaingan yang tak seimbang melalui upaya peningkatan nilai.<sup>20</sup>

Terdapat empat indikator peningkatan usaha yaitu:

1. Aset perusahaan

Aset adalah segala hal dalam perusahaan yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan produksi, membuat aliran kas menjadi positif, maupun manfaat ekonomi lainnya sebagai bagian dari transaksi atau peristiwa masa lalu.

2. Penjualan atau *omzet*

*Omzet* penjualan adalah keseluruhan jumlah pendapatan yang didapat dari hasil penjualan suatu barang atau jasa dalam kurun waktu tertentu.

3. Pendapatan

Sebagai suatu kenaikan kotor dalam aset atau penurunan dalam liabilitas atau gabungan keduanya selama periode tertentu yang diperoleh dari investasi, jasa, perdagangan, atau aktivitas lain yang halal dan bertujuan untuk meraih keuntungan.

4. Stabilitas usaha

Stabilitas usaha sebagai kemampuan perusahaan untuk melakukan usahanya dengan stabil, yang diukur dengan mempertimbangkan kemampuan perusahaan

---

<sup>20</sup> Renata Agung Prasetya and Sri Herianingrum, 'Peranan Baitul Maal Wa Tamwil Meningkatkan Usaha Mikro Melalui Pembiayaan Mudharabah', *Jurnal Syarikah : Jurnal Ekonomi Islam*, 2.2 (2016), 252–67 <<https://doi.org/10.30997/jsei.v2i2.286>>.

untuk membayar kewajiban atas hutang- hutangnya termasuk tepat pada waktunya serta kemampuan menjalankan usahanya secara berkelanjutan tanpa mengalami hambatan atau krisis keuangan.

