

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pembiayaan *Murabahah*

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

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain Bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.<sup>1</sup> Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa yang dimaksud *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Bank Indonesia, *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan anggota. Bank membeli barang yang diperlukan anggota dan menjual kepada anggota yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>3</sup>

Para fuqaha mengartikan *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.<sup>4</sup>

Sehingga berdasarkan beberapa pengertian tersebut, maka

---

<sup>1</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2017), 105.

<sup>2</sup> Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. 22

<sup>3</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 108.

<sup>4</sup> *Ibid.*, 109.



pembiayaan murabahah dapat dipahami sebagai bentuk akad jual beli yang mengisyaratkan adanya keuntungan atau margin dan telah disepakati kedua pihak.

## 2. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

a. Rukun jual beli Murabahah diantaranya:

- 1) Penjual (*ba'i*)
- 2) Pembeli (Musytariy)
- 3) Barang
- 4) Sighat dalam bentuk ijab dan Kabul

b. Sedangkan syarat-syaratnya diantaranya:

- 1) Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli
- 2) Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa ada sedikit pun paksaan
- 3) Barang yang dijual belikan bukanlah barang ribawi
- 4) Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut perundangan Islam.<sup>5</sup>

## 3. Dasar Hukum Pembiayaan *Murabahah*

Istilah jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain berdasarkan keridhaan. Di dalam Al-Quran diantaranya firman Allah dalam Qs An Nisa ayat 29 yang berbunyi:

---

<sup>5</sup> Dhody Ananta Widjaatmaja dan Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah: Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah* (Malang: Intelegensia Media, 2019), 62-63.



يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ  
بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: 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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS An-Nisaa : 29).

Islam telah menjelaskan melalui ayat di atas bahwa sebagai seorang muslim harus melakukan kegiatan perekonomian dengan jalan yang baik. Umat muslim juga harus menghindari kegiatan perniagaan yang kurang baik atau batil. Selain beberapa landasan dalam Al-Quran, beberapa Hadis juga memperkuat ketentuan jual beli. Antara lain sebagai berikut:

وَسَلَّمَ وَأَلِّهِ عَلَيْهِ اللَّهُ ۖ صَلَّى اللَّهُ - رَسُوْلَ أَنْ عَنِ اللَّهِ رَضِيَ  
الْخُدْرِي سَعِيدُ أَبِي عَنْ  
الْبَيْعُ إِيمًا: قَالَ ضَرَّ عَنْ تَرَا

Artinya: Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka. (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Hadis di atas menjelaskan bahwa dalam kegiatan jual beli harus dilandasi dengan kerelaan satu sama lain. Kegiatan dengan dasar kerelaan akan mendatangkan keberkahan bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Sikap pemaksaan juga tidak diperkenankan, karena bukan atas dasar suka sama suka.

## B. Modal

### 1. Pengertian Modal



Modal sebagai kekuasaan untuk menggunakan barang-barang modal. Dengan demikian modal terdapat didalam neraca sebelah kredit. Adapun barang- barang modal ialah barang-barang yang ada dalam perusahaan yang belum digunakan yang terdapat dalam neraca sebelah debet.<sup>6</sup>

Modal merupakan bagian hak milik perusahaan yaitu selisih antara aktiva dan kewajiban yang ada dengan demikian tidak merupakan nilai jual perusahaan. Pada dasarnya modal berasal dari investasi pemilik dan hasil usaha perusahaan, modal akan berkurang terutama dengan adanya penarikan kembali penyertaan oleh pemilik, pembagian deviden dan kerugian yang diderita.<sup>7</sup>

Modal merupakan faktor produksi yang mempunyai pengaruh kuat dalam mendapatkan produktivitas atau output, secara makro modal merupakan pendorong besar untuk meningkatkan investasi baik secara langsung pada proses produksi maupun dalam prasarana produksi, sehingga mampu mendorong kenaikan produktivitas dan output.<sup>8</sup>

## 2. Sumber-Sumber Modal

### a. Permodalan Sendiri/Kekayaan Bersih/Sumber Intern

Sumber ini berasal dari para pemilik perusahaan atau bersumber dari dalam perusahaan, misalnya penjualan saham, simpanan anggota pada bentuk usaha koperasi, cadangan.

---

<sup>6</sup> Kasmir, *Kewirausahaan* (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2014), 95.

<sup>7</sup> Bambang Riyanto, *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan* (Yogyakarta: BPFE, 2015), 18.

<sup>8</sup> Husein Umar, *Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), 17.



Kekayaan sendiri ini mempunyai ciri, yaitu terikat secara permanen dalam perusahaan.

b. Permodalan Asing/Kekayaan Asing/Sumber Ekstern

Sumber ini berasal dari pihak luar perusahaan, yaitu berupa pinjaman jangka panjang atau jangka pendek. Pinjaman jangka pendek, yaitu pinjaman yang jangka waktunya maksimum satu tahun. Sedangkan pinjaman yang jangka waktunya lebih dari satu tahun, disebut kredit jangka panjang. Ciri dari kekayaan asing ini ialah tidak terikat secara permanen, atau hanya terikat sementara, yang sewaktu-waktu akan dikembalikan lagi kepada yang meminjamkan.<sup>9</sup>

3. Indikator Modal Usaha

Indikator modal usaha adalah sebagai berikut:

a. Struktur permodalan

Modal sendiri dan modal pinjaman. Modal sendiri merupakan modal yang berasal dari pemilik perusahaan yang disetorkan di dalam perusahaan untuk waktu tidak tertentu lamanya. Modal sendiri ditinjau dari sudut likuiditas merupakan dana jangka panjang yang tidak tertentu likuiditasnya. Sedangkan modal pinjaman atau sering disebut modal asing adalah modal yang berasal dari luar perusahaan yang sifatnya sementara bekerja di perusahaan, dan bagi perusahaan modal asing ini merupakan utang yang pada dasarnya harus dibayar kembali.

---

<sup>9</sup> Buchari Alma, *Pengantar Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2012), 249.



b. Pemanfaatan modal tambahan

Pengaturan pinjaman modal dari bank atau lembaga keuangan lainnya harus dilakukan dengan baik, gunakan modal tambahan sebagaimana tujuan awal yaitu mengembangkan usaha.

c. Hambatan dalam mengakses modal eksternal

Hambatan untuk memperoleh modal eksternal seperti sulitnya persyaratan untuk mendapatkan pembiayaan atau kredit bagi Usaha Mikro Kecil dan Menengah karena kelayakan usaha, keberadaan agunan serta lamanya berbisnis serta teknis yang diminta oleh bank untuk dapat dipenuhi.

d. Keadaan usaha setelah menambahkan modal

Dengan adanya penambahan modal, diharapkan suatu usaha yang dijalankan dapat berkembang lebih luas kembali.<sup>10</sup>

4. Penguatan Modal

Penguatan permodalan bagi usaha mikro dapat dibantu dengan keberadaan lembaga keuangan syariah. Adapun kelebihan dari lembaga keuangan syariah seperti syarat administrasi yang mudah dapat menjadi lembaga yang dapat menguatkan permodalan pelaku usaha. Penguatan permodalan ini dapat melalui produk-produk yang disediakan LKS seperti produk pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah*. Melalui produk pembiayaan ini diharapkan dapat membawa keuntungan bagi kedua belah pihak. Selain itu LKS juga membawa suatu nilai Islam sehingga apabila

---

<sup>10</sup> Kasmir, *Kewirausahaan*, 107-108.



turut andil dalam sistem penguatan permodalan usaha masyarakat.<sup>11</sup>

Penguatan modal bagi pelaku usaha erat hubungannya dengan pemberdayaan. Pemberdayaan ini dapat disamakan dengan keberhasilan usaha. Sehingga tolak ukur pemberdayaan dapat disamakan dengan tolak ukur keberhasilan usaha. Keberhasilan usaha dapat diukur dari berbagai segi seperti laba usaha yang berhasil dicapai oleh para pengusaha dalam kurun waktu tertentu. Keberhasilan usaha juga diidentikkan dengan perkembangan perusahaan, yaitu proses peningkatan kuantitas dan dimensi perusahaan.<sup>12</sup>

Penguatan modal yang identik dengan keberhasilan usaha terkait perkembangan perusahaan tersebut. Sehingga tolak ukur dari modal yang kuat antara lain:

a. Pendapatan dan laba yang didapat dari suatu usaha

Pendapatan usaha merupakan jumlah total penghasilan yang diterima oleh sebuah perusahaan dari penjualan produk atau jasa yang ditawarkan kepada konsumen. Sedangkan laba merupakan kelebihan pendapatan dibandingkan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh suatu pendapatan.

b. Total aset yang dimiliki suatu usaha

---

<sup>11</sup> Ninuk Muljani dan Lena Ellitan, "Penguatan Kompetisi Pengelolaan Modal Usaha Untuk Meningkatkan Kelancaran Usaha Pengusaha Kecil", *PEKA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1 (2), 2018: 94.

<sup>12</sup> Alyas dan Muhammad Rakib, "Strategi pengembangan usaha mikro, kecil dan menengah dalam penguatan ekonomi kerakyatan (Studi kasus pada Usaha Roti Maros di Kabupaten Maros)", *Jurnal Sosiohumaniora*, 19 (2), 2017: 117.



Aset merupakan keseluruhan kekayaan suatu perusahaan yang dapat menggambarkan kinerja dari usaha yang dijalankan. Semakin tinggi aset, maka akan semakin baik kinerja perusahaan dalam menarik investor.

c. Struktur modal suatu usaha

Modal merupakan aset yang digunakan sebuah perusahaan sebagai bekal untuk menjalankan aktivitas bisnis. Struktur modal melihat komposisi dari aset yang dimiliki perusahaan untuk menjalankan operasional usahanya.<sup>13</sup>

## C. UMKM

### 1. Pengertian UMKM

Usaha Mikro dapat diartikan usaha produktif milik perorangan dan/ atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2021 Tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah. Selanjutnya usaha kecil diartikan sebagai usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan dan memenuhi kriteria usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Sedangkan usaha menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang

---

<sup>13</sup> Tri Weda Raharjo. *Pengembangan Ekonomi Masyarakat Melalui Penguatan Modal Kemitraan Usaha UMKM*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2018



dilakukan oleh perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan sebagaimana diatur dalam undang-undang.<sup>14</sup>

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), UKM berdasarkan kuantitas tenaga kerja merupakan entitas usaha yang memiliki jumlah tenaga kerja sebanyak 5 sampai 19 orang, sedangkan untuk usaha menengah merupakan entitas usaha yang memiliki tenaga kerja sebanyak 20 sampai 99 orang.<sup>15</sup> Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 316/KMK.016/1994 tanggal 27 Juni 1994 bahwa usaha mikro dan menengah merupakan badan usaha yang telah melakukan kegiatan/ usaha yang mempunyai penjualan/omset per tahun setinggi-tingginya Rp 600.000.000 atau aset/aktiva setinggi-tingginya Rp. 600.000.000 (di luar tanah dan bangunan yang ditempati).<sup>16</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian usaha mikro di atas, baik dari Undang-Undang tentang UMKM, BPS, ataupun dari Surat Keputusan Menteri Keuangan bahwa pengertian Usaha Mikro Menengah sebagai jenis usaha yang dijalankan seseorang atau kelompok dengan ketentuan adanya permodalan minimum. Sehingga beberapa ketentuan terkait jumlah permodalan tersebut yang menjadikan perbedaan antara usaha mikro, kecil dan

---

<sup>14</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2021 Tentang Usaha Mikro, Kecil, Menengah

<sup>15</sup> Hamdani, *Mengenal Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UKM) Lebih Dekat* (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019), 2.

<sup>16</sup> *Ibid.*, 3.



menengah.

## 2. Kriteria UMKM

- a. Usaha Mikro memiliki modal usaha sampai dengan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha;
- b. Usaha Kecil memiliki modal usaha lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; dan
- c. Usaha Menengah memiliki modal usaha lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sampai dengan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Ibid., 6.



### 3. Klasifikasi UMKM

Berikut ini adalah klasifikasi Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM):

a. *Livelihood Activities*

Jenis UMKM ini digunakan sebagai kesempatan kerja mencari nafkah, yang lebih umum disebut sektor informal.

b. *Micro Enterprise*

Jenis UMKM yang bersifat pengrajin tetapi belum memiliki sifat kewirausahaan

c. *Small Dynamic Enterprise*

Jenis UMKM yang telah memiliki jiwa kewirausahaan dan mampu menerima pekerjaan subkontrak dan ekspor

d. *Fast Moving Enterprise*

Jenis UMKM ini yang telah memiliki jiwa kewirausahaan dan mampu melakukan transformasi menjadi usaha besar.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Tulus T.H Tambunan, *UMKM Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2019), 11.





Edit dengan WPS Office