

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Deskripsi BPRS Saka Dana Mulia Kudus

##### 1. Sejarah Berdirinya BPRS Saka Dana Mulia Kudus

PT. BPRS Saka Dana Mulia Kudus berkedudukan di JL. RM. Sosrokartono Ruko Barongan kudus, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 10 tanggal 04 Januari 2012. Operasional PT. BPRS Saka Dana Mulia pada tanggal 01 Februari 2013 setelah mendapat ijin prinsip pada tanggal 27 Desember 2012 melalui keputusan Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia Nomor 14/2762/DPBS dan ijin usaha pada tanggal 21 Desember 2012 melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 14/91/KEP.GBI/DPG/2012 dengan NPWP 31471323. 1-506. 000, Telp/Fax : (0291) 4252111, e-mail : [BPRSSakadanamulia@gmail.com](mailto:BPRSSakadanamulia@gmail.com) / [BPRSSakadanamulia@yahoo.com](mailto:BPRSSakadanamulia@yahoo.com).

**VISI** : Menjadi BPRS Syariah yang sehat dan bermanfaat.

**MISI** :

- a. Menjalankan operasi bank secara murni syariah.
- b. Melayani masyarakat ekonomi mikro kecil secara optimal dengan mengedepankan pelayanan prima.
- c. Merekrut dan membina pegawai yang handal dan berakhlakul karimah, meningkatkan performance, komitmen dan kompetensi.
- d. Menjalankan SOP secara penuh dengan prinsip Good Governance.
- e. Menjaga kinerja bank dengan tetap konsisten menjaga kehati-hatian.
- f. Membangun kepercayaan masyarakat luas terhadap bank.<sup>1</sup>

---

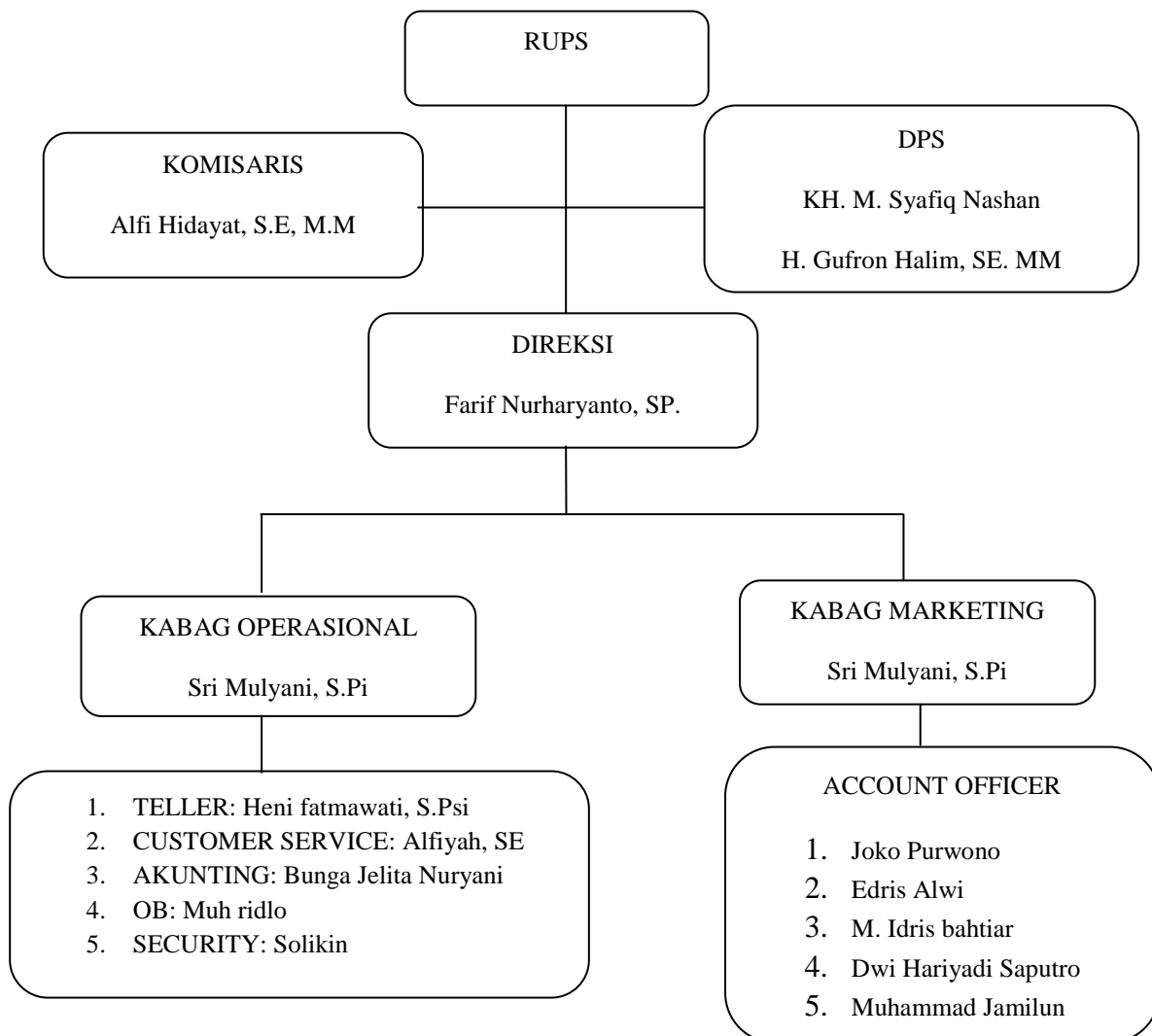
<sup>1</sup>Profile Company BPRS Saka Dana Mulia Kudus

## 2. Struktur Organisasi :

Struktur kepengurusan PT. BPRS Saka Dana Mulia terdiri dari :

- a. KH. M. SYAFIQ NASHAN : DPS
- b. H. GUFRON HALIM, S.E, M.M : DPS
- c. KH. UBAIDILLAH WAHAB, SH : KOMISARIS UTAMA
- d. ALFI HIDAYAT, S.E, M.M : KOMISARIS
- e. FARIF NURHARYANTO, S.P : DIREKTUR UTAMA
- f. MUKLIS ARIFIYANTO, Amd : DIREKTUR

### STRUKTUR ORGANISASI BPRS SAKA DANA MULIA KUDUS



### 3. Produk-Produk BPRS Saka Dana Mulia

#### a. Produk simpanan

##### 1) Tabungan masyarakat syariah (Tamasya iB)

Tabungan Tamasya iB merupakan tabungan dari BPRS Saka Dana Mulia yang dipersembahkan kepada nasabah yang menginginkan kemudahan dalam menabung. Tabungan ini pada dasarnya menggunakan prinsip titipan, sehingga nasabah sewaktu-waktu dapat mengambil saldo tabungannya. Bank akan memberikan bonus kepada nasabah setiap akhir bulan. Adapun syarat dan ketentuannya adalah sebagai berikut :

- a) Perorangan : nominal minimal Rp. 10.000,- dan melengkapi foto copy KTP/SIM/Paspor.
- b) Perusahaan/badan Hukum : nominal minimal Rp. 10.000,- dengan melengkapi foto copy KTP dari pengurus, Ijin Usaha dan NPWP.

##### 2) Deposito dana mulia iB

Deposito dana mulia iB adalah salah satu produk dari BPRS Saka Dana Mulia yang diperuntukkan kepada nasabah yang menginginkan penempatan dananya dalam bentuk investasi yang aman, karena dijamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). Selain memberikan rasa aman bank akan memberikan bagi hasil yang kompetitif pada setiap akhir bulan yang disesuaikan dengan jangka waktu dan nominal depositnya. Nasabah bebas menentukan jangka waktu penempatan dananya di bank yaitu untuk jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan atau 12 bulan. Deposito nasabah dapat dijadikan agunan apabila nasabah berkeinginan melakukan proses pembiayaan di BPRS Saka Dana Mulia. Adapun syarat dan ketentuannya adalah sebagai berikut :

- a) Perorangan : nominal minimal Rp. 100.000,- Dengan melengkapi dokumen/foto copy KTP/SIM/Paspor dan memiliki tabungan di BPRS Saka Dana Mulia.
- b) Perusahaan/Badan Hukum : nominal minimal Rp. 100. 000,- Dengan melengkapi dokumen/foto copy KTP dari pengurus, Ijin Usaha, NPWP dan memiliki rekening tabungan di BPRS Saka Dana Mulia.

b. Produk pembiayaan

1) pembiayaan mikro iB

pembiayaan bank kepada nasabah dengan akad jual beli, yang diperuntukkan kepada nasabah yang telah mempunyai usaha mikro dan membutuhkan perkembangan usahanya. Bank akan mudah dalam proses pengajuan dengan persyaratan yang dapat dijangkau oleh nasabah dengan jangka waktu pembiayaan bisa sampai 24 bulan.

2) Pembiayaan perdagangan iB

pembiayaan bank kepada nasabah dengan akad jual beli, yang ditujukan kepada pelaku usaha di sektor perdagangan yang membutuhkan dana cepat dan mudah.nasabah bisa mendapatkan dana untuk modal kerja atau investasi, dengan jangka waktu pembiayaan bisa sampai 36 bulan.

3) Pembiayaan karyawan iB

pembiayaan bank kepada nasabah dengan akad jual beli, ditujukan bagi karyawan yang bekerja pada instansi kantor atau perusahaan, baik itu PNS maupun karyawan swasta. Nasabah memperoleh dana yang dipergunakan untuk keperluan konsumsi atau pembelian barang dengan jangka waktu pembiayaan bisa sampai 36 bulan.

## 4) Pembiayaan jangka pendek iB

pembiayaan kepada nasabah dengan akad bagi hasil, yang ditujukan kepada sektor pertanian, peternakan, perkebunan dan perikanan yang memerlukan modal cepat dan secara musiman.

## 5) Pembiayaan multi jasa iB

pembiayaan bank kepada nasabah yang memerlukan dana cepat. Dana yang diperoleh dari bank dapat dipergunakan untuk membiayai keperluan pendidikan, pernikahan dan kesehatan.

Syarat dan ketentuan pembiayaan :

- a) Perorangan : KTP yang masih berlaku, KK dan surat nikah, agunan (sertifikat, BPKB dan lainnya) dan slip gaji.
- b) Perusahaan/badan hukum : KTP yang masih berlaku, KK dan surat nikah, NPWP, akta perusahaan, SIUP, TDP, agunan (sertifikat, BPKB dan lainnya) dan laporan keuangan.<sup>2</sup>

#### 4. *Job Description*

- a. Kabag operasional: dibawah supervisi Direktur, berperan penting dalam kegiatan penggajian dan pengupahan. Peran ini mencakup rekrutmen, seleksi, penempatan, membuat surat keputusan, kenaikan pangkat, mutasi dan pemberhentian pegawai serta semua kegiatan/urusan Personalia dan Umum sesuai ketentuan manajemen BPRS dan peraturan ketenagakerjaan.

Adapun tugas-tugasnya adalah sebagai berikut:

- 1) Memberi masukan kepada Direksi berkaitan peraturan perusahaan yang memuat tata tertib pegawai dalam melaksanakan pekerjaan dan merencanakan proses.

---

<sup>2</sup>Brosur BPRS Saka Dana Mulia Kudus

- 2) Menyusun surat keputusan penerimaan dan pengangkatan pegawai baru maupun pegawai yang sudah ada, termasuk menyusun surat peringatan maupun surat untuk tugas-tugas khusus.
  - 3) Merencanakan dan melaporkan hasil penilaian kinerja seluruh pegawai pada pimpinan untuk penentuan tingkat kompensasi maupun pengembangan karir secara berkala.
  - 4) Melakukan pengadaan, pemeliharaan dan perbaikan aktiva tetap dan inventaris secara transparan sesuai harga perolehan serta menghitung penyusutan/amortisasi dengan teliti untuk dicek silang (*crosscheck*) bersama Kepala Bagian Operasional.
  - 5) Memberi masukan dewan direksi dalam penyusunan dan pelaksanaan Rencana Kerja Anggaran Tahunan (RKAT) sebagai pedoman BPRS.
- b. *Customer service* : dibawah supervisi Kepala Bagian Operasional, fungsinya melayani nasabah dengan memberi informasi dan mengurus administrasi berkaitan pembukaan atau penutupan maupun permohonan serta layanan informasi saldo rekening produk tabungan *mudharabah*, deposito *mudharabah* dan/atau pembiayaan *murabahah/mudharabah*.

Tugas-tugasnya antara lain :

- 1) Memberikan informasi lengkap secara langsung, tertulis maupun via telepon mengenai persyaratan pembukaan/penutupan produk tabungan *mudharabah* dan/ atau deposito *mudharabah* maupun permohonan pembiayaan *murabahah/ mudharabah*.
- 2) Mengurus administrasi pembukaan/penutupan produk tabungan *mudharabah* dan/atau deposito *mudharabah* maupun permohonan pembiayaan *murabahah/mudharabah*, meliputi:

Mendaftar/mencatat identitas nasabah dan mengelolanya untuk kepentingan manajemen sehingga dapat diketahui dengan pasti jumlah dan detail karakteristik nasabah (nama, jenis nasabah, tempat/tgl, jenis kelamin, status/gelar, ket. gelar, jenis identitas, no identitas, no telepon, NPWP, ibu kandung, alamat, kelurahan, kecamatan, kota, kode pos, domisili negara, pekerjaan, nama perusahaan, bidang usaha dan lain sebagainya yang relevan), Mengecek data seluruh rekening yang dimiliki nasabah.

- 3) Menjamin akurasi dan otorisasi administrasi simpanan maupun pembiayaan sesuai prosedur.
  - 4) Mengarsip specimen nasabah, kartu angsuran dan merekap bilyet deposito atau warkat-warkat lainnya.
  - 5) Menyampaikan informasi saldo produk tabungan *mudharabah* dan/atau deposito *mudharabah* maupun angsuran pembiayaan *murabahah/mudharabah* bila diminta oleh nasabah sendiri/yang bersangkutan.
  - 6) Dalam hal BPRS mengeluarkan produk tabungan *wadiah*, Customer Service tidak boleh memperjanjikan imbalan, bonus, hadiah, atau sejenisnya kecuali dalam bentuk pemberian (*a'thaya*) yang bersifat sukarela dari pihak BPRS dan juga tidak diperjanjikan sebelumnya.
  - 7) Mengurus permohonan penutupan rekening tabungan dengan mengisikan formulir yang diperlukan serta membuat laporannya.
  - 8) Mencetak slip/bukti pembayaran angsuran pembiayaan.
- c. *Teller* : dibawah supervisi kas, fungsinya melayani penyeteroran atau penarikan produk tabungan *mudharabah* dan/atau deposito *mudharabah* maupun pencairan atau penerimaan angsuran pembiayaan *murabahah/mudharabah*.

Tugasnya sebagai berikut :

- 1) Menerima dan melakukan verifikasi warkat/slip/bukti kas setoran nasabah produk tabungan *mudharabah* dan/atau deposito *mudharabah* maupun angsuran dan/atau pencairan pembiayaan *murabahah/mudharabah* atau pemindahbukuan secara teliti.
- 2) Untuk produk tabungan *mudharabah/wadiah* : Melakukan pencatatan tabungan *mudharabah/wadiah* secara tunai pada data rekening nasabah tabungan *mudharabah/wadiah*.
- 3) Untuk produk deposito *mudharabah* : Melakukan pencatatan deposito *mudharabah* dalam data rekening deposan *mudharabah* meliputi: no.rekening, nomor bilyet deposito, nomor nasabah yang telah terdaftar/deposan ID, data pendukung kelompok pemilik rekening, status rekening baru/masih aktif/penutupan, nilai nominal yang disetorkan, nisbah bagi hasil dalam satuan persen per tahun, PPh dalam satuan persen per tahun, jangka waktu deposito, tanggal jatuh tempo.
- 4) Untuk produk pembiayaan *mudharabah/murabahah* : Mencatat transaksi pencairan/realisasi pembiayaan secara tunai setelah data debitur diinput oleh bagian administrasi pembiayaan sesuai slip/bukti pencairan/realisasi pembiayaan. Pencatatan dilakukan dalam nomor rekening pembiayaan, nomor bukti/kwitansi realisasi, kode transaksi, dan memastikan jumlah pembiayaan yang diberikan;
- 5) Menghitung dan memeriksa keaslian uang tunai/cek/bilyet giro sebagai setoran produk tabungan *mudharabah* dan/atau deposito *mudharabah* maupun angsuran pembiayaan *murabahah/mudharabah* dan/atau sebagai pembayaran realisasi pembiayaan



*murabahah/mudharabah* secara teliti, menghitung dan memeriksa keaslian uang tunai/cek/bilyet giro untuk keperluan pembayaran beban operasional atau non-operasional BPRS.

- 6) Memeriksa kelengkapan otorisasi sesuai kewenangannya dalam pencatatan jurnal penerimaan kas (mutasi pembiayaan) dan jurnal pengeluaran kas (mutasi debit) sesuai bukti kas.
  - 7) Membubuhkan cap stempel "Telah diterima", "Telah dibayar" atau "Lunas", Mencetak buku dan kartu kontrol tabungan, Memastikan tidak terjadi selisih saldo kas akhir hari, berdasar penerimaan kas dan pengeluaran kas yang dicocokkan.
  - 8) Melakukan proses penutupan rekening tabungan dalam transaksi tabungan dengan menginput nomor rekening, tanggal dan jenis transaksi, biaya administrasi penutupan rekening, serta keterangan tambahan yang diperlukan.
- d. Adm pembiayaan : dibawah supervisi Kepala Bagian Operasional menjamin kelancaran penyetoran atau penarikan produk tabungan *mudharabah* dan/atau deposito *mudharabah* maupun pencairan atau penerimaan angsuran pembiayaan *murabahah/ mudharabah*; dan pengeluaran-pengeluaran operasional maupun non-operasional BPRS.

Tugasnya sebagai berikut :

- 1) Melakukan pencatatan data nasabah pembiayaan/debitur.
- 2) Mencetak kartu dan/atau slip/bukti kas pencairan/realisasi, angsuran dan/atau pelunasan pembiayaan.

- 3) Mencetak Akad Pembiayaan (SPK), Surat Perjanjian Penyerahan Jaminan, Surat Pengakuan Hutang, Surat Pernyataan Fidusia dan lain sebagainya berkaitan pembiayaan yang diberikan.
  - 4) Melakukan input SID debitur.
  - 5) Menyediakan, menggunakan, menyimpan dan melaporkan materai pembiayaan untuk administrasi pembiayaan.
  - 6) Membuat laporan target dan realisasi/pencairan pembiayaan, dan laporan lain yang ditugaskan.
- e. Akuntansi : dibawah supervisi Kepala Bagian Operasional menyediakan informasi keuangan BPRS yang akan dipergunakan oleh pihak-pihak berkepentingan dalam proses pengambilan keputusan sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia. Proses pencatatan pembukuan keuangan BPRS difokuskan pada pengelompokan account, pembuatan kelas account, mendaftarkan nomor dan kelas account, serta pembuatan laporan-laporannya.

Tugasnya antara lain :

- 1) Menyusun sistem rekening atau nomor perkiraan yang akan digunakan dalam transaksi.
- 2) Melakukan pencatatan kode transaksi dengan membuat kode perkiraan transaksi, meliputi: kode jurnal transaksi dan deskripsi/nama jurnal.
- 3) Melakukan pencatatan transaksi pada jurnal sesuai nomor transaksi yang tercatat, tanggal pencatatan transaksi, kode jurnal transaksi, kode perkiraan yang digunakan untuk transaksi, mutasi debit-pembiayaan dari transaksi yang terjadi, dan uraian keterangan transaksi.

- 4) Mencatat transaksi *overbooking* atau pemindahbukuan antar aplikasi yang tersedia.
  - 5) Melakukan posting data transaksi-transaksi yang dilakukan oleh teller dalam suatu periode hari yang ditentukan bila belum dilakukan teller.
  - 6) Melakukan validasi jurnal transaksi yang sudah dilakukan dalam penjurnalan sebelumnya.
  - 7) Melakukan pencetakan laporan keuangan untuk internal BPRS, meliputi: daftar perkiraan, jurnal transaksi, buku besar, neraca, laba rugi, rencana & realisasi, nominatif tabungan, deposito dan pembiayaan bulanan; rekap margin/bagi hasil dan PPh; pencetakan sub buku besar, sumber dana & penggunaan, rekapitulasi jurnal harian, dan tingkat kesehatan (TKS).
  - 8) Melakukan tugas rekonsiliasi Antar Bank Aktiva dan Antar bank Pasiva secara rutin dilengkapi dengan laporan secara akurat.
  - 9) Tidak melakukan pencatatan/pembukuan manipulatif (*windrow dressing*) baik atas kemauan sendiri atau atas perintah atasan/pimpinan/pengurus BPRS.
  - 10) Membantu pihak-pihak yang berkepentingan untuk menilai dan menginterpretasikan kondisi BPRS, khususnya Akuntan Publik, Kantor Pelayanan Pajak dan pemeriksa dari Bank Indonesia.
- f. *Account officer* : dibawah supervisi kepala bagian pemasaran melayani calon debitur dengan memeriksa semua keterangan atas permohonan pembiayaan, agar diperoleh kepastian tentang kemauan dan kemampuan membayar kembali sesuai perjanjian serta mendapat keyakinan akan berkembangnya usaha debitur.

Tugasnya antara lain :

- 1) Melayani calon debitur yang mengajukan permohonan piutang/pembiayaan dengan memeriksa dan menjelaskan ketentuan-ketentuannya.
- 2) Mengumpulkan data sebagai bahan evaluasi sesuai prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economy*) melalui interview, survey langsung (investigasi) dan *cross check*.
- 3) Mempelajari aspek pemasaran, produksi, financial, manajemen, hukum, sosial ekonomi, amdal, dan jaminan dalam menilai alternatif kemungkinan pelunasan pembiayaan, jenis pembiayaan, jumlah, dan jangka waktu yang dibutuhkan.
- 4) Meminta debitur untuk membayar uang muka (*urbun*) saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh debitur dalam akad murabahah.
- 5) Dalam hal BPRS mewakilkan kepada debitur untuk membeli barang dalam akad *murabahah*, petugas *Account Officer* menghubungi *dealer/supplier* guna memastikan kualitas, kuantitas, harga, jenis barang, jangka waktu dan tempat penyerahan yang disepakati.
- 6) Menyiapkan pengiriman Surat Order Pembelian maupun Surat Perubahan Order Pembelian kepada *dealer/supplier* yang ditunjuk disertai Surat Tembusan kepada *dealer/supplier* untuk dimintakan tanda tangan telah diterima dan disetujui sesuai kriteria dalam Surat Order Pembelian maupun Surat Perubahan Order Pembelian.
- 7) Atas permohonan pembiayaan yang telah disetujui, petugas melakukan pengikatan agunan baik secara fidusia maupun notariil.

- 8) Menyerahkan agunan yang telah diikat secara fidusia/notariil kepada petugas administrasi pembiayaan sebelum pembiayaan dicairkan/direalisasi.
  - 9) Melakukan penagihan angsuran, pembinaan dan monitoring pembiayaan secara rutin atas usaha debitur.
  - 10) Melakukan penyelamatan dana BPRS yang tertanam dalam bentuk pembiayaan bermasalah dengan memperhatikan usaha debitur yang berprospek cukup baik.
- g. Kabag pemasaran : dibawah supervisi Direktur Utama memfasilitasi realisasi pembiayaan dengan menjamin kelancaran dan keakuratan proses pembiayaan, termasuk memonitor kinerja pembiayaan dan implementasi rencana ekspansi secara sehat.

Tugas-tugasnya :

- 1) Membantu Direksi merumuskan kebijakan bidang pembiayaan, melaksanakan kebijakan.
- 2) Melaksanakan investigasi atas permohonan fasilitas pembiayaan sesuai kewenangannya dan menilai pemenuhan syarat kelengkapan agunan.
- 3) Menyiapkan, mengurus dan membuat laporan analisis pembiayaan sebagai usulan kepada direktur dalam mengambil keputusan untuk mengabulkan, mengabulkan dengan syarat, atau menolak permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur sesuai kewenangannya.
- 4) Membuat laporan realisasi dan pembatalan/penolakan pembiayaan serta perkembangan kolektibilitas secara rutin.
- 5) Melakukan pembinaan atas pembiayaan yang diberikan dalam rangka monitoring perkembangan kemampuan membayar debitur.

- h. DPS : dibawah supervisi Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Dewan Pengawas Syariah (DPS) melakukan pengawasan terhadap prinsip syariah dalam kegiatan usaha BPRS dan menjalankan fungsinya bertindak secara independen.

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- 1) Menilai aspek syariah terhadap pedoman operasional, dan produk yang dikeluarkan BPRS.
  - 2) Memberikan opini dari aspek syariah terhadap pelaksanaan operasional BPRS secara keseluruhan dalam laporan publikasi BPRS.
  - 3) Melaporkan hasil pengawasan syariah beserta kertas kerja pengawasan disampaikan kepada Direksi, Komisaris, DSN-MUI, dan Bank Indonesia sekurang-kurangnya setiap 6 (enam) bulan sekali sesuai Pedoman Pengawasan Syariah dan Tata Cara Pelaporan Hasil Pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah.
  - 4) Memastikan dan mengawasi kesesuaian kegiatan operasional BPRS terhadap fatwa yang dikeluarkan oleh DSN.
- i. Direksi : dibawah supervisi Dewan Komisaris dan diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) menyelenggarakan operasionalisasi BPRS yang profitable dan sehat dengan mengutamakan pemenuhan aspek *prudential banking* serta bertanggung jawab penuh atas pengurusan kepentingan maupun tujuan bank sesuai ketentuan di dalam anggaran dasar.

Tugasnya antara lain :

- 1) Mengelola BPRS dengan menerapkan prinsip-prinsip keterbukaan/transparansi, akuntabilitas, dapat dipertanggung-jawabkan, independen,

dan memenuhi kewajiban, Menyusun dan mengimplementasikan Rencana Kerja Anggaran Tahunan (RKAT).

- 2) Memperhitungkan kebutuhan modal minimum berdasarkan ATMR dengan memperhitungkan risiko pembiayaan (*credit risk*) dan melaporkan KPMM selambat-lambatnya tanggal 21 pada bulan berikutnya dalam bentuk disket dan hasil olahan komputer kepada Kantor Bank Indonesia.
- 3) Melakukan pengawasan pelaksanaan sistem, prosedur dan kebijakan tertulis yang konsisten dan sangat efektif dalam rangka penerapan prinsip pengenalan nasabah (KYC) dengan memperhatikan penerimaan nasabah, pengkinian data nasabah, monitoring dan pelaporan STR maupun penanganan *high risk customer, high risk business, high risk product/ services*.
- 4) Melakukan evaluasi dan memberikan persetujuan atas usulan pejabat eksekutif dalam bidang operasional, pemasaran, personalia dan umum.
- 5) Memelihara kesehatan bank dengan memperhatikan aspek permodalan, kualitas aset, manajemen, rentabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha BPRS.
- 6) Menyampaikan kepada Bank Indonesia, segala keterangan, dan penjelasan mengenai usaha BPRS menurut tata cara yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, Menyampaikan laporan keuangan BPRS kepada Bank Indonesia secara bulanan, semesteran dan/atau tahunan serta penjelasannya, maupun laporan berkala lainnya termasuk laporan publikasi pada waktu dan dalam bentuk yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- 7) Memberikan kesempatan bagi pemeriksaan buku-buku dan berkas-berkas yang ada, serta bantuan yang diperlukan dalam rangka memperoleh

kebenaran dari segala keterangan, dokumen dan penjelasan yang dilaporkan.

- j. Komisaris : diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) melaksanakan fungsi pengawasan atas pengelolaan bank oleh Dewan Direksi dengan menggariskan kebijakan dan memberikan pertimbangan yang diperlukan dalam rangka mewujudkan bank yang *profitable* dan sehat.

Adapun tugasnya antara lain :

- 1) Menggariskan kebijaksanaan Rencana Kerja Anggaran Tahunan dan keuangan BPRS.
- 2) Menyusun tata cara pengawasan dan pengelolaan BPRS yang sehat.
- 3) Dalam hal seluruh Direksi sedang tidak berada di bank untuk sementara waktu, maka Komisaris wajib mengurus BPRS.
- 4) Dalam hal hanya ada anggota Komisaris, maka semua wewenang bagi Komisaris Utama ataupun para Komisaris juga berlaku baginya.
- 5) Menyetujui kebijaksanaan Rencana Kerja Anggaran Tahunan dan keuangan BPRS yang akan diajukan kepada Kantor Bank Indonesia.
- 6) Menilai dan meneliti Laporan Keuangan bank yang disampaikan oleh Direksi.
- 7) Memberikan pertimbangan dan saran atau nasehat kepada Direksi dalam pengelolaan BPRS sesuai aspek *prudential banking*.



## 5. Perkembangan Usaha

Secara umum, tingkat perkembangan usaha PT. BPRS Saka Dana Mulia tahun 2013 dapat dilihat dari bagan tingkat kesehatan sebagai berikut :

<b>FAKTOR</b>	<b>KOMPONEN</b>	<b>JUMLAH</b> <i>(dalam ribuan rupiah)</i>	<b>TINGKAT KESEHATAN</b>
PERMODALAN	ATMR	1.829.147	SEHAT
	Modal Inti	1.796.695	
	Modal Pelengkap	18. 919	
	CAR	99%	
	Nilai Kredit	100%	
KUALITAS AKTIVA PRODUKTIF	Total AP	3.826.229	SEHAT
	AP diklasifikasi	25.625	
	Rasio AP	100%	
	Nilai Kredit	100%	
	PPAP	27. 985	
	PPAPWD	27. 985	
	Rasio PPAP	100%	
	Nilai Kredit	100%	
RENTABILITAS	Rata-Rata	2.625. 961	TIDAK SEHAT
	Total Asset		
	Laba/Rugi sebelum	(203.305)	

	Pajak		
	Return On Asset	-7.79%	
	Nilai Kredit	100	
	Pendapatan Operasional	238.076	
	Beban Operasional	250.494	
	Rasio BOPO	105.21	
	Nilai Kredit	100%	
LIKUIDITAS	Alat Likuid	2.371.155	SEHAT
	Hutang Lancar	1.172.165	
	Cash Rasio	2052,2%	
	Nilai Kredit	100	
	Aktiva Lancar		
	Maturity sampai dengan 3 bulan	2.643.692	
	Kewajiban Maturity		
	Sampai dengan 3 bulan	2.254.130	
	Rasio Shortterm Mismatch	117.28%	
	Nilai Kredit	100%	

## 6. Strategi Dan Kebijakan Manajemen

### a. Penghimpunan Dana

Secara garis besar, pencapaian hasil kerja PT. BPRS Saka Dana Mulia tahun 2013 dibidang penghimpunan dana dapat diperoleh tabel perbandingan antara proyeksi dan realisasi sebagai berikut :

#### **Tabel Perbandingan Penghimpunan Dana**

*(dalam ribuan rupiah)*

NO	SUMBER DANA	RENCANA 2013 (Rp)	REALISASI 2013 (Rp)	% PENCAPAIAN
1	Tabungan	1.117.295	1.899.739	170%
2	Deposito	1.117.295	327.500	29%
3	Antar Bank Pasiva	-	100.000	100%
	<b>TOTAL</b>	<b>2.234.590</b>	<b>2.327.239</b>	<b>104%</b>

Secara umum penghimpunan dana dari pihak ketiga meningkat atau mencapai Rp. 2.327.239.000 dari target rencana sebesar Rp. 2.234.590.000. Kontribusi terbesar diberikan oleh tabungan yang mencapai Rp. 1.899.739.000 dan mulai adanya dana antar bank yang masuk sebesar Rp. 100.000.000.

Faktor yang mempengaruhi tercapainya target penghimpunan dana adalah :

- 1) Menariknya tingkat bagi hasil yang diberikan bank kepada nasabah.
- 2) Semakin tingginya minat masyarakat untuk mempercayakan dananya pada bank syari'ah.
- 3) Kefleksibelan aturan deposito mudharabah yang memungkinkan nasabah mengambil dananya sebelum waktu yang disepakati tanpa dikenai penalty.

b. Penyaluran Dana

Secara garis besar, pencapaian hasil kerja PT. BPRS Saka Dana Mulia tahun 2013 dibidang penyaluran dana dapat diperoleh tabel perbandingan antara proyeksi dan realisasi sebagai berikut :

Tabel Penyaluran Dana Semester II Tahun 2013

*(dalam ribuan rupiah)*

NO	Produk Pembiayaan	Rencana 2013 (Rp)	Realisasi 2013 (Rp)	% Pencapaian
1	Murabahah	1. 015.722	1.069.165	105%
2	Musarakah	888.757	145.500	16%
		1.904.479	1.214.665	63%

Dikarenakan PT. BPRS Saka Dana Mulia baru berjalan satu tahun, maka produk yang dijalankan masih dua jenis yaitu murabahah dan musarakah. Dari dua produk pembiayaan tersebut tercapai target 63% dari yang direncanakan sebesar Rp. 1.904.479. 000 menjadi Rp. 1.214.665.000. sebagian besar pembiayaan dimanfaatkan sebagai modal kerja yaitu sekitar 78.39% yang lainnya merata berbagai sektor ekonomi antara lain : perdagangan, pertanian, industri, pengolahan, jasa dan lain-lain. Pencapaian pembiayaan tidak tercapai karena masih dalam tahap sosialisasi ke masyarakat.

c. Pemberdayaan Sumber Daya Insani

1. Perekrutan karyawan

Pada tahun 2013 PT. BPRS Saka Dana Mulia telah merekrut 10 (sepuluh) orang karyawan.

## 2. Peningkatan kualitas SDI

Untuk meningkatkan kualitas SDI, PT. BPRS Saka Dana Mulia selalu mengikut sertakan karyawan dalam pelatihan/ pendidikan (pembinaan intelektual). Pelatihan diselenggarakan oleh pihak-pihak yang berkompeten dibidangnya seperti Perbarindo, Bank Indonesia atau pelatihan-pelatihan perbankan lainnya. Pelatihan yang pernah diikuti selama tahun 2013 diantaranya :

- a) Diklat Sertifikasi Penyegaran Direksi di Bogor pada bulan Mei 2013
- b) Sosialisasi OJK di Semarang, September 2013
- c) Smart Syari'ah Marketing di Semarang, Oktober 2013
- d) Pelatihan Kompetisi SDI BPRS di Yogyakarta, Desember 2013
- e) Sosialisasi APEX BPRS di Yogyakarta, Desember 2013
- f) Seminar Ekonomi Syari'ah di Semarang, Desember 2013

## 3. Laporan Manajemen

Dalam menciptakan *Good Governance*, pelaksanaan pekerjaan di PT. BPRS Saka Dana Mulia telah didukung dengan perangkat-perangkat yang diperlukan diantaranya :

- a) Struktur Organisasi
- b) Aktiva utama

Sesuai dengan UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, kegiatan yang menjadi aktifitas utama BPRS Saka Dana Mulia adalah :

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka dan tabungan.

2) Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

3) Menempatkan dana dalam bentuk tabungan pada bank lain.

c) Teknologi Informasi

Dalam operasionalnya PT. BPRS Saka Dana Mulia sudah menggunakan sistem komputerisasi dari IBA (*Islamic Banking application*). Sistem ini memungkinkan pengerjaan administrasi secara online antar bagian, sehingga beban pekerjaan diharapkan selesai tepat waktu dan minim kesalahan.

d) Jenis produk yang ditawarkan

Pada bidang penghimpunan dana, PT. BPRS Saka Dana Mulia menawarkan produk tabungan wadi'ah yaitu Tabungan Tamasya (Tabungan Masyarakat Syari'ah) dan deposito berjangka (Deposito Mudharabah) dengan jangka waktu 1,3,6,12 bulan. Untuk lebih menarik minat nasabah penyimpan dana, manajemen menempuh beberapa cara antara lain memberikan porsi bagi hasil yang lebih menarik sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan untuk tabungan Tamasya tidak dikenai biaya administrasi. Pada bidang penyaluran dana, PT. BPRS Saka Dana Mulia menawarkan pembiayaan Murabahah dan Musyarakah. Sebagian besar pembiayaan dimanfaatkan sebagai modal kerja yang merata diberbagai sektor ekonomi antara lain: perdagangan, pertanian, industri pengolahan, jasa dan lain-lain.

e) Perkembangan dan target pasar

Dalam mengembangkan dan memperluas target pasar tahun 2013

PT. BPRS Saka Dana Mulia melakukan hal-hal berikut :

- 1) Mengoptimalkan daerah kerja yang telah ada yang meliputi kecamatan Kota, kecamatan Jati, kecamatan Bae, kecamatan Kaliwungu dan kecamatan Undaan.
- 2) Memperluas wilayah kerja diluar kecamatan diatas.
- 3) Melakukan pengawasan dan pembinaan kepada nasabah secara efektif dan berkelanjutan dengan selalu bersilaturahmi kepada nasabah.
- 4) Mengelola portofolio usaha melalui prosedur pembiayaan yang sehat dan selalu bersikap hati-hati dalam menyalurkan dana.
- 5) Menanamkan sikap Sumber Daya Insani yang amanah dan loyal.
- 6) Melakukan sosialisasi ke usaha-usaha mikro dan home industry di daerah Kudus yaitu home industry pembuatan tas di kecamatan Jati, border konveksi di kecamatan Gebog, pembuatan lencana di desa Demaan, pembuatan anyaman bambu di desa Jepang, pembuatan genteng di Ngembalrejo, pembuatan pisau di Hadipolo, pembuatan makanan kecil jenang di Kaliputu serta setra lentong di Jati dan soto Kudus di kecamatan Kota.

f) Sumber Daya Insani

Dalam merealisasikan rencana kerja, sepanjang tahun 2013, PT.

BPRS Saka Dana Mulia dikelola oleh 2 (dua) orang direksi dan 10

(sepuluh) karyawan yang terbagi menjadi 5 (lima) orang bagian pemasaran, 4 (empat) orang bagian administrasi, dan 1 (satu) orang bagian umum. Dari latar belakang pendidikannya dapat dikelompokkan menjadi S-1 ada 6 (enam) orang, DIII ada 2 (dua) orang, SMA ada 2 (dua) orang dan SMP ada 1 (satu) orang. Untuk meningkatkan kualitas SDI, diselenggarakan pelatihan sebagaimana telah disampaikan diatas.

g) Kebijakan yang mencakup *fees* dan *salaries* bagi Komisaris, Dewan Pengawas Syariah (DPS), Direksi dan Karyawan adalah sebagai berikut :

- 1) Komisaris mendapat honorarium yang besarnya ditetapkan oleh RUPS.
- 2) Dewan Pengawas Syariah (DPS) mendapat honorarium bulanan ditetapkan oleh RUPS.
- 3) Direksi dan karyawan mendapat gaji bulanan dan THR disesuaikan dengan masa kerja.

#### 4. Laporan Keuangan

Laporan keuangan untuk posisi akhir tahun 2013 PT. BPRS Saka Dana Mulia membukukan rugi tahun buku 2013 adalah sebesar Rp. 203.304.7331,-. Adapun informasi rasio keuangan penting dapat disampaikan sebagai berikut :

- a) *Non performance Financing (NPF)* sebesar 3,5% diperoleh dari rasio aktiva produktif non lancar terhadap jumlah aktiva produktif keseluruhan.



- b) Rasio PPAP sebesar 100% diperoleh dari rasio PPAPD terhadap PPAWD.
- c) Rasio KPMM sebesar 99,26% diperoleh dari rasio ATMR terhadap modal.
- d) *Return On Asset (ROA)* sebesar -7,74% diperoleh dari rasio laba sebelum pajak terhadap rata-rata total asset.
- e) Rasio BOPO sebesar 105,21% diperoleh dari rasio beban operasional terhadap pendapatan operasional.

#### 5. Karakteristik Kegiatan Usaha dan Jasa Utama

Kegiatan usaha dan jasa utama PT. BPRS Saka Dana Mulia selalu mengacu pada UU No. 21 tahun 2008 pasal 21 tentang Perbankan Syari'ah dengan karakteristik yang dimiliki antara lain :

- a) Penghimpunan dana masyarakat menggunakan produk tabungan dan deposito dengan sistem mudharabah dimana sistem penyimpanan dana berperan sebagai pemilik dana (*shohibul mal*) dan bank sebagai pengelola dana (*mudharib*). Nasabah akan memperoleh bagi hasil dari keuntungan bank atas penyaluran dana pada bulan tersebut. Besarnya bagi hasil masing-masing nisbah ditentukan oleh nisbah yang telah disepakati pada saat akad pembukaan rekening dan saldo rata-rata harian simpanan.
- b) PT. BPRS Saka Dana Mulia menyediakan penyaluran dana berdasarkan prinsip syari'ah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- c) Penyaluran dana dilakukan dengan menggunakan dua sistem yaitu murabahah dan musyarakah. Pada sistem musyarakah, bank

berperan sebagai *shohibul mal* dan nasabah sebagai *mudharib*. Nasabah akan mengembalikan pokok pinjaman yang diperoleh sesuai dengan jangka yang telah disepakati dalam member porsi bagi hasil kepada bank yang besarnya mengacu pada nisbah yang disepakati pada saat akad. Pada sistem murabahah (jual beli) bank berperan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Nasabah akan mengembalikan pokok pinjaman sesuai dengan jangka waktu dan margin keuntungan bank yang telah disepakati.

- d) Untuk menjaga likuiditas, PT. BPRS Saka Dana Mulia menempatkan dananya dalam bentuk tabungan pada bank lain.
- e) Posisi pos laba/rugi untuk tahun berjalan 2010 PT. BPRS Saka Dana Mulia masih mengalami kerugian sebesar Rp. 219.560.398,- karena besarnya operasional yang harus dibiayakan pada tahun 2013

## **B. Pengertian Murabahah**

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya pada saat jangka waktu tertentu dengan tambahan pemberian bunga. Pengertian tersebut berlaku bagi perbankan konvensional dengan penetapan sistem bunga.

Dalam dunia perbankan syari'ah sistem bunga digantikan dengan sistem bagi hasil, dengan demikian pengertian pembiayaan dalam perbankan syari'ah dapat diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya pada saat jangka waktu tertentu dengan adanya imbalan berdasarkan bagi hasil yang telah disepakati. Secara sederhana pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>3</sup>

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan adanya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>4</sup> Atau dalam pengertian lain murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). Dalam kitab al-Umm, Imam Syafi'i menamai transaksi ini dengan istilah *al-amir bisy-syira*.<sup>5</sup>

Dalam Murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya pedagang eceran membeli computer dengan harga Rp 10.000.000, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp 750.000 dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp 10.750.000. pada umumnya si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama

---

<sup>3</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, hlm. 19.

<sup>4</sup>Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Pres, hlm. 57.

<sup>5</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, hlm. 101.

pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran,serta besarnya angsuran, kalau memang akan dibayar secara angsuran.

### C. Landasan Syari'ah

#### 1. Al-Qur'an

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (An-Nisa: 29)<sup>6</sup>

#### 2. Al-Hadits

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكََةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ  
وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِالْبَيْعِ

Artinya :

“Tiga perkara yang mengandung berkah adalah jual beli yang ditangguhkan, melakukan qiradh (memberikan modal pinjaman kepada orang lain), dan

---

<sup>6</sup>Al-Qur'an, Surat An-Nisa' (04), ayat 29

*yang mencampurkan gandum dengan jelas untuk keluarga, bukan untuk diperjualbelikan* (HR. Ibn Majah dari Shuhaib)<sup>7</sup>

### 3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN)

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut :

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

---

<sup>7</sup>Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2000.hlm 225

- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada nasabah.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uabg muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung

oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.<sup>8</sup>

#### **D. Rukun murabahah**

##### 1. Penjual (*Ba'i*)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan diperjual belikan kepada konsumen atau nasabah.

##### 2. Pembeli (*Musytari*)

Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

##### 3. Objek jual beli (*Mabi'*)

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain-lain.

##### 2. Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

##### 3. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut ulama fiqih ijan dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa dan akad nikah.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Wirduyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 106-108

<sup>9</sup>Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 94

### **E. Syarat Ba'i Al-Murabahah**

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan pada pembeli bila terjadi cacat barang sesuai pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Secara prinsip, jika syarat (1), (4) dan (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:
  - a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
  - b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
  - c. Membatalkan kontrak

Jual beli secara murabahah di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki oleh penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian (murabahah KPP). hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm 102-103