

BAB III

LANDASAN TEORITIS TENTANG MURABAHAH

1. Pengertian *Murabahah*

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas oleh ulama fikih muamalah Islamiah terbilang sangat banyak. Dari sekian banyak jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syari'ah adalah *bai' al-murabahah*.

Murabahah berasal dari kata dasar ربح-يربح-ربح yang berarti beruntung. Di dalam ilmu syaraf mempunyai fungsi sebagai musyarakah di antara dua atau lebih, seseorang yang mengajarjan sesuatu sebagaimana yang lain juga mengajarkan.¹ Jadi pengertian *murabahah* secara bahasa adalah mengambil keuntungan yang disepakati.

Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam al-murabahah, penjual dalam hal ini adalah bank harus memberi tahu agar produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²

Murabahah dalam istilah fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga

¹ Abu Rifki Al Hanafi, *Kamus Al Amanah Arab-Indonesia*, Surabaya: CV. Adis, 2002, Cet. Ke-1, h. 63.

²Bambang Rianto Rustam, *Perbankan Syari'ah*, (Pekanbaru: Mumtaaz Cendikia Adhitama, 2007), h. 93.

barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh harga barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.³

Pengertian saling menguntungkan disini dapat dipahami, bahwa keuntungan itu adalah bagi pihak pertama yaitu yang meminta pembelian dan keuntungan bagi pihak kedua (yang mengembalikan). Keuntungan bagi pihak pertama adalah terpenuhi kebutuhannya, dan keuntungan bagi pihak kedua adalah tambahan keuntungan yang ia ambil berdasarkan kesepakatan dengan pihak pertama. Saling keuntungan ini harus berlandaskan pada adanya kerelaan kedua belah pihak terhadap jual beli yang mereka lakukan.

Murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW. Dan para sahabatnya. Secara sederhana *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Jadi, singkatnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁴

Dalam Penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa *murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

³ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), cet. Ke-1 h. 82.

⁴ Adiwirman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fikih Dan Keuangan*, (Jakarta Rajawali Pers 2001), h. 113.

Dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah disebutkan bahwa murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

Bank Syariah Mandiri mengartikan murabahah adalah suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah dengan margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.

Bank Syariah Mandiri mengartikan Pembiayaan Murabahah sebagai pembiayaan yang berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah dengan kondisi bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

2. Dasar Hukum *Murabahah*

Setiap pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah tentunya mempunyai suatu dasar yang kuat untuk dapat melaksanakan hal tersebut. Pada umumnya Pembiayaan *murabahah* dasar yang digunakan berasal dari surat-surat dalam kitab suci al-Qur'an, al-Hadis dan Fatwa MUI yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

Dasar hukum pelaksanaan murabahah dalam sumber utama hukum Islam adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Al-qur'an surat al-baqarah ayat 275,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”⁵

Serta terdapat dalam surat an-Nisaa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا 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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.⁶

b. Al-Hadist.

Landasan hadist yang mendasari transaksi murabahah ini adalah hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah no. 2289.

عن سهيب رضي الله عنه ان النبي صلى الله عليه وسلم قال : ثلاث فيهن ا لبرائة:

البيع الى اجل والمقرضة و خلط البر بالشعير للبيت لا للبيع (رواه ابن ماجه)⁷

Artinya: “Diriwayatkan dari shuhaib r.a. bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda: tiga hal yang mengandung berkah yaitu jual beli secara tidak tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum

⁵ Agus Hidayatulloh, *al-Qur'an Transliterasi Per Kata dan Terjemahan Perkata*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2012), h. 47

⁶ *Ibid*, h. 83

⁷ Abu abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: dar el-marefah, 2005), juz 3, h. 79-80.

dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”

Hadist dia atas menjelaskan diperbolehkannya praktek jual beli yang dilakukan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan secara tempo, dalam arti nasabah diberi tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan.

عَنْ مُحَمَّدٍ لَا بَأْسَ الْعَشْرَةَ بِأَحَدٍ عَشْرٍ وَيَأْخُذُ لِلنَّفَقَةِ رِبْحًا وَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَهْنِدٍ خُذِي مَا يَكْفِيكِ وَوَلَدَكَ بِالْمَعْرُوفِ (صحيح البخاري)⁸

Artinya: Dari Muhammad, tidak bahaya (menjual harga) sepuluh dengan sebelas, dan dia mengambil untung sebagai nafkah. Dan bersabda Nabi saw kepada Hindun:” Mengambililah engkau pada apa-apa yang mencukupi bagimu dan anak mu dengan sesuatu yang baik.”

c. Ijma’

Mayoritas ulama membolehkan jual beli dengan cara *murabahah*, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain.⁹

Imam syafi’I tanpa bermaksud untuk membela pandangannya mengatakan jika seseorang ,menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan, “kamu beli untukku, aku akan barikan keuntungan bagini, bagini’, kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah.

⁸ Abu ‘Abdullah Muhammad ibn Isma’il ibn Ibrahim al Bukhari, *Sahih al Bukhari*, (Beirut: Dar al Kutub al’Ilmiyah, 1992), h. 248

⁹ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: uii press, 2005), h.47.

Imam malik mendukung pendapatnya dengan acuan pada praktek orang-orang madinah,yaitu ada consensus pendapat di madinah mengenai hukum orang yang membeli baju disebuah kota, dan mengambilnya kekoa lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan.

3. Rukun Dan Syarat *Bai' Al-Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi ada beberapa yaitu:

- a. Penjual (ba'i) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual,
- b. Pembeli (musytari) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.¹⁰ (Dalam hal ini pihak harus memenuhi kriteria bahwa pihak tersebut cakap hukum, sukarela dalam pengertian tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/di bawah tekanan)
- c. Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga). Harga dalam hal ini pun sudah harus jelas berapa jumlahnya. Harga inilah yang akan ditambahkan margin oleh Bank Syariah yang akan disepakati oleh pihak nasabah. Bank Syariah berperan sebagai pembeli dari pihak penjual.¹¹

Objek tersebut berkriteria:

1. Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang,
2. Bermanfaat
3. Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan

¹⁰ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah diIndonesia*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm.88.

¹¹ *Ibid*,

4. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 5. Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dengan yang diterima pembeli.
- d. Shighah, yaitu Ijab (serah) dan Qabul (terima).

Akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan qabul harus selaras baik spesifikasi barang maupun harga dari objek tersebut, tidak menggantungkan pada klausul yang baru akan terjadi padahal/kejadian yang akan datang.¹²

Adapun syarat murabahah antara lain:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.¹³

4. Ketentuan Persyaratan Dalam Pengajuan Pembiayaan *Murabahah*

Ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk Pembiayaan yang Konsumtif (pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan).

¹² *Ibid*

¹³ Muhammad syafi'i antonio, Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.102

Persyaratan yang harus dipenuhi jika nasabah berstatus:

a. Pegawai adalah:

1. Identitas diri dan pasangan
2. Kartu keluarga dan surat nikah
3. Slip gaji 2 bulan terakhir
4. SK Pengangkatan terakhir
5. Copy rekening bank 3 bulan terakhir
6. Data obyek pembiayaan¹⁴

b. Wiraswasta adalah:

1. Identitas diri dan pasangan
2. Kartu keluarga dan surat nikah
3. Legalitas usaha
4. Laporan keuangan 2 tahun
5. *Past performance* 2 tahun terakhir
6. Rencana usaha 12 bulan yang akan datang
7. Data obyek pembiayaan

Selain pembiayaan konsumtif yang ada juga pembiayaan produktif. Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk Pembiayaan yang Produktif (pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi

¹⁴ Dokumentasi Bank Syari'ah Mandiri Kcp Teluk Kuantan

dalam arti luas yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi) dan nasabah berstatus :¹⁵

a. Badan Usaha adalah:

1. Akte pendirian usaha
2. Identitas pengurus
3. Legalitas usaha
4. Laporan keuangan 2 tahun
5. *Past performance* 2 tahun terakhir
6. Rencana usaha 12 bulan yang akan datang
7. Data obyek pembiayaan¹⁶

b. Perorangan adalah:

1. Identitas diri dan pasangan
2. Kartu keluarga dan surat nikah
3. Legalitas usaha
4. Laporan keuangan 2 tahun
5. *Past performance* 2 tahun terakhir
6. Rencana usaha 12 bulan yang akan datang
7. Data obyek pembiayaan

Untuk jaminan, Bank Syariah Mandiri mensyaratkan berupa kelayakan usaha atau jaminan tambahan ataupun piutang. Jadi jaminan tidak harus berupa barang yang dibeli oleh bank untuk nasabah. Untuk hal jaminan bila sudah di

¹⁵ *Ibid*,

¹⁶ *Ibid*,

Hak Tanggungan kan, maka Bank Syariah Mandiri mengusahakan agar dapat menjadi Kreditor Preference. Bila Barang jaminan sudah di fiduciakan kepada pihak lain, maka Bank Syariah Mandiri tidak dapat menerima barang tersebut sebagai jaminan.¹⁷

Dalam ketentuan Bank Syariah Mandiri, hal-hal yang secara umum harus dipenuhi dalam hal pembiayaan murabahah ini, yaitu:

- a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
- b. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- d. Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang, maka Akad Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;
- e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;
- f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank;
- g. Kesepakatan marjin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad;

¹⁷ *ibid*,

- h. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.
- i. Berdasarkan pada pemaparan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bank syariah memiliki produk-produk pembiayaan yang bervariasi dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan riil pada diri nasabah, baik itu nasabah perorangan maupun badan usaha. Untuk itu yang dibutuhkan berikutnya kaitannya dengan pengembangan UKM adalah diperlukannya optimalisasi pembiayaan produktif yang ada melalui penerapan prinsip-prinsip pengelolaan bank sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.

18

Dari hasil wawancara penulis dengan pimpinan bank syari'ah Bendra Patrio, menurutnya semua persyaratan di atas adalah persyaratan yang dikenakan kepada setiap orang yang ingin menjadi nasabah pembiayaan murabahah di bank syari'ah mandiri KCP Teluk Kuantan.

Dalam persyaratan yang telah ditetapkan bank syari'ah ini, tidak terdapat persyaratan lain selain persyaratan tersebut, seperti agama dan kepercayaan. Sebab prinsip yang dianit oleh bank syari'ah ini berdasarkan kepada fikih

¹⁸ *Ibid*,

muamalah yang menjelaskan bahwa dalam hal muamalah ini Islam tidak melarang umatnya untuk bermuamalah dengan umat dari agama mana pun.¹⁹

5. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

Pembiayaan murabahah telah diatur Ketentuan hukumnya dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah ini adalah sebagai berikut :²⁰

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

¹⁹ Bendra Patrio, *Wawancara*, Pimpinan Bank Syari'ah Mandiri KCP Teluk Kuantan, 16 April 2014.

²⁰ Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, Edisi II, cet II, PT. Intermedia, 2003

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka²¹
- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:²²

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

²¹ *Ibid*,

²² *Ibid*,

3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²³

6. Konsep Dasar Pembiayaan *Murabahah*

Kegiatan murabahah yang dilakukan antara pihak bank dan pihak nasabah mempunyai beberapa konsep dasar yang harus dipahami satu sama lain, yaitu:

²³ *Ibid*,

1. Pembiayaan *murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga.

Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.

2. Bank Islam akan memberikan kredit *Murabahah* sebesar harga barang modal atau harga barang dagangan yang paling baik yang diajukan oleh penerima kredit Bank Islam akan membayarkan secara tunai langsung kepada pemasok yang ditunjuk atas nama penerima kredit.
3. Sebagai bentuk jual beli dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan *murabahah* harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah.
4. *Murabahah* dapat digunakan nasabah ketika memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang (terutama bagi pengusaha produsen yang hendak memperluas usaha dengan cara menambah peralatan modalnya seperti mesin-mesin, dan sebagainya berikutnya akan ditunjukan kepada usaha-usaha yang dapat menunjang pengembangan pengusaha produsen seperti kredit untuk penambahan modal kerja, kredit untuk pedagang perantara, dan kredit untuk peningkatan daya beli konsumen barang-barang yang dihasilkan pengusaha produsen nasabah Bank Islam).
5. Penerima kredit memilih sendiri barang apapun yang diperlukan, memilih pemasok yang dipercaya, tawar-menawar untuk memperoleh harga yang

paling baik dengan pemasok, kemudian mengajukan permohonan kredit Murabahah sebesar harga barang yang diperlukan kepada Bank Islam.

6. Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya.
7. Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa risiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.
8. Pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah.
9. Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam kekuasannya.
10. Komoditas/barang dibeli dari pihak ketiga.
11. Semua surat-surat dan tanda bukti pemilikan atas nama penerima kredit, disimpan oleh Bank Islam sebagai jaminan hutang.
12. Jika terjadi wanprestasi nasabah dalam hal pembayaran yang jatuh tempo, harga tidak boleh dinaikkan.