



مَحْكَمَةُ الشَّرِيعَةِ الْأَنْدَارِعِيَّةِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No. 19 Pegangsaan-Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA

NO: 133/DSN-MUI/X/2019

Tentang

AL-MUSYARAKAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMILIK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah,

- Menimbang :** a. bahwa kegiatan usaha dan bisnis yang dilakukan oleh masyarakat dan Bank Indonesia saat ini memerlukan panduan pelaksanaan akad *al-Musyarakah al-Muntahiyah bi al-Tamluk* (*Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamluk*);
b. bahwa DSN-MUI telah menetapkan fatwa-fatwa terkait musyarakah baik untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya, dan fatwa tentang akad syirkah untuk lingkup yang lebih luas sebagai fatwa induk, namun belum menetapkan fatwa terkait akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamluk*;
c. bahwa atas dasar pertimbangan pada huruf a dan huruf b, DSN-MUI memandang perlu untuk menetapkan fatwa tentang *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamluk* untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat :** 1. Firman Allah SWT:

- a. Q.S. Shad (38): 24:

...وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلُطَاءِ لَيَعْنَى بِغَضْبِهِمْ عَلَىٰ بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini..."

- b. Q.S. al-Baqarah (2): 275:

...وَأَخْلُقْ أَلْبَيْعَ وَخَرْمَ أَلْرَنْوَا...

"...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."

c. Q.S. al-Ma''idah (5): 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعَهْدِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."

2. Hadis Nabi s.a.w.:

a. Hadis Nabi s.a.w. riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah s.a.w. bersabda:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنَ مَا لَمْ يَنْعِنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَةٌ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَةٌ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat kepada pihak yang lain, Aku keluar dari mereka.'"

b. Hadis Nabi s.a.w. riwayat al-Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلُخُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِيْنَ إِلَّا صُلُخًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَخْلَى حَرَامًا وَالْمُسْلِمُوْنَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَخْلَى حَرَامًا.

"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) boleh dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

c. Hadis Nabi s.a.w. riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah s.a.w. bersabda:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ.

"Jual beli hanya boleh dilakukan atas dasar suka sama suka."

3. Taqrir Nabi s.a.w. terhadap kegiatan *musyarakah* yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsiy dalam *al-Mabsuth*, juz II, h. 151.

4. Ijma' Ulama atas bolehnya *musyarakah* sebagaimana dikemukakan oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, h. 3 dan Ibnu al-Humam dalam *Syarh Fath al-Qadir*, juz VI, h.153.

5. Kaidah fikih:

الْأَحْلَلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاخَةُ إِلَّا أَنْ يَدْلِلَ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيفِهِ.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."



Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama:

- a. Ibnu Qudamah dalam kitab *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, h. 173:

وَلَوْ اشْرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصْنَةً شَرِيكَهُ مِنْهُ جَازَ، لَا إِنَّهُ يَشْرِيْكُ مِنْكَ عَنْهُ.

"Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain."

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Radd al-Muhtar*, juz III, h. 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبَنَاءِ حِصْنَةً لِأَجْنِيْنِيْ لَا يَجْوَزُ، وَلِشَرِيكَهُ جَازَ.

"Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh."

- c. Wahbah Al-Zuhaili dalam kitab *al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah*, h. 436-437:

هَذِهِ الشَّارِكَةُ مَسْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِإِعْتَدَابِهَا - كَمَا لِجَازَةِ الْمُنْتَهِيَّةِ بِالْتَّعْلِيقِ -

عَلَى وَغَيْرِ مِنَ الْبَنَكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنَّ بَيْعَ لَهُ حِصْنَةً فِي الشَّرِيكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيمَتَهَا.

وَهِيَ فِي أَنْتَهِيَّةِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرِيكَةً عَنْهَا، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْعَالَمِ،

وَيَقْطُونُ الْبَنَكَ عَيْنِيَّةً الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمُشْرُقِ.

وَبَعْدَ اِنْتَهِيَّةِ الشَّرِيكَةِ تَبْيَعُ الْمَصْرُوفُ حِصْنَةً لِلشَّرِيكِ كُلِّيًّا أَوْ جُزْئِيًّا، يَأْتِيَنَارُ هَذَا

الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقْلًا، لَا صَلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِيكَةِ.

"Musyarakah ini (Mutanaqishah atau Musyarakah Muntahiyah bi-al-Tamlik) dibenarkan dalam syariah, karena —sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik— didasarkan pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut.

Di saat berlangsung, Musyarakah tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan bank mendeklasifikasi kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah Syirkah selesai, bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."

- d. Muhammad Utsman Syibair dalam kitab *al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah fi al-Fiqh al-Islamy*, h. 334 dan 336:

المشاركة المُنتهية بالشريك هي شرکة يُعطى المُصرف فيها الحق للشريك في الحصول على ملكية دفعه واحدة أو على دفعات حتىما تقتضيه الشروط المتفق عليها. فهي تتفق مع الشركة الدائمة من حيث إن المصرف الذي يأخذ صفة الشرك يمتلك بكميل حقوق الشرك في الشركة الدائمة، وعليه جميع الالتزامات الشرك. وتحتفي عن الشركة الدائمة في غضون الدوام والاستمرار، فالمحرف في الشركة المُنتهية بالشريك لا يقصد الاستمرار في الشركة، ويعطى الحق للشريك الآخر في الإخلال ملئ في ملكية المُصرف، في حين أن المصرف في الشركة الدائمة يقصد الاستمرار في الشركة حتى تهايئها وتصفيتها... ثم قال إن هذه المعاملة تجمع بين عناصر مسؤولية وليس فيها ما يخالف نصاً شرعياً، ولا تناقض قاعدة كنية عامة، ولذلك فهي جائزه شرعاً

Musyarakah muntahiyah bi al-tamlik adalah bentuk syirkah di mana pihak bank (LKS) memberikan hak kepada syarik untuk menggantikan posisinya dalam kepemilikan hishah, baik dengan pengalihan secara sekaligus maupun secara bertahap sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Bentuk seperti ini memiliki kesamaan dengan syirkah al-da'imah dari sisi bahwa LKS yang memiliki sifat atau posisi sebagai syarik memperoleh seluruh hak-haknya sebagai syarik sebagaimana umumnya dalam syirkah al-da'imah. Demikian juga LKS memiliki seluruh kewajiban dan konsekwensi sebagai syarik. Musyarakah muntahiyah bi al-tamlik memiliki perbedaan dengan syirkah al-da'imah dari sisi kontinuitas dan kesinambungan akad. LKS dalam musyarakah muntahiyah bi al-tamlik tidak bermaksud untuk selamanya menjadi syarik, dan memberikan hak (kesempatan) kepada mitra syarik lainnya untuk menggantikan posisinya dalam kepemilikan hishah dalam kegiatan usaha. Berbeda dengan syirkah ad-da'imah, di mana LKS bermaksud untuk tetap menjadi syarik hingga masa akad berakhir...

Kemudian beliau mengatakan, "Sesungguhnya bentuk muamalah seperti ini adalah bentuk muamalah yang menggabungkan komponen-komponen yang diperbolehkan, dan tidak ada di dalamnya hal-hal yang bertentangan dengan nash-nash syar'i, serta tidak juga bertentangan dengan al-qawa'id al-kulliyah al-'ammah. Oleh karenanya, bentuk akad seperti ini diperbolehkan secara syar'i.

- e. Ibnu Tamiyah dalam kitab *Majmu' al-Fatawa*, Majma' al-Malik Fahd, al-Mamlakah al-'Arabiyyah al-Sa'udiyah, 1995, Jilid 29, h.



233 dan al-Nawawi dalam kitab *al-Majmu'*, Dar al-Fikr, tt., Jilid 9, h. 186:

يَجُوزُ بَعْثُ الْمُشَاعِ مِنْ حَيْثُ الْجُنَاحُ بِلَا حِلَافٍ .

فَالْأَئْمَانُ تَبَوَّءُ: "يَجُوزُ بَعْثُ الْمُشَاعِ بِإِتْقَاقِ الْمُسْلِمِينَ كَمَا مَضَتْ بِذَلِكَ سُنْنَةُ رَسُولِ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - مِثْلُ قَوْلِهِ الْأَدِيْنِ فِي صَحِيحِ مُسْنِدِهِ: (إِنَّمَا رَجُلٌ كَانَ لَهُ شَرِيكٌ فِي أَرْضٍ أَوْ رِزْقٍ، أَوْ حَارِبَةٍ، فَلَا يَحْلُّ لَهُ أَنْ يَبْيَعِنَّ حَقَّ يُوذَنَ شَرِيكَهُ، فَلَمَّا أَخْدَى، وَإِنْ شَاءَ تَرَكَ، فَلَمَّا بَاعَ قَبْلَ أَنْ يُوذَنَهُ فَهُوَ أَحْقُّ بِهِ بِالثَّقْنِ)".

وَقَالَ التَّوْوِيُّ: "يَجُوزُ بَعْثُ الْمُشَاعِ كِبِصْرِيًّا مِنْ عَبْدٍ، أَوْ نَوْبٍ، أَوْ حَشْبَيَّةٍ، أَوْ أَرْضٍ، أَوْ شَجَرَةٍ، أَوْ غَيْرَ ذَلِكَ بِلَا حِلَافٍ سَوَاءً كَانَ مَمْا يَنْقُسِمُ أَمْ لَا".

Boleh *bai' al-musya'*, secara garis besar, tanpa ada perbedaan pendapat ulama. Ibnu Taimiyah berkata, 'Boleh *bai' al-musya'* berdasarkan kesamaan pendapat kaum muslimin, sebagaimana telah berlangsung sejak dahulu berdasarkan sunnah Rasulullah s.a.w, sebagaimana sabda beliau s.a.w yang diriwayatkan oleh Imam Muslim, "*Siapa saja yang memiliki bagian dari tanah, tempat tinggal, atau kebun, maka ia tidak sah menjualnya sebelum memberitahukan kepada syariknya (mitra); jika syariknya mau, maka ia boleh membelinya; jika syariknya tidak mau, maka ia boleh meninggalkannya. Jika ia menjualnya tanpa memberitahukan kepada mitra, maka mitra lebih berhak atas bagian tersebut dengan membayarkannya.*"

Imam Nawawi berkata, boleh (melakukan) *bai' al-musya'* seperti menjual setengah (kepemilikan) hamba sahaya, baju, kayu, tanah, pohon, dan yang lainnya tanpa ada perbedaan pendapat (di kalangan ulama); baik atas sesuatu (objek) yang dapat dibagi maupun tidak dapat dibagi.

2. Surat permohonan dari Bank Indonesia No. 20/13/DEKS-KEKS/Srt/B, tanggal 17 September 2017 dan surat No. 20/553/DEKS/Srt/B, tanggal 15 Oktober 2018 terkait permohonan fatwa atau pernyataan kesesuaian (opini) syariah mengenai sukuk Bank Indonesia;
3. Surat Pernyataan Kesesuaian (opini) Syariah tentang Sukuk Bank Indonesia, No. B-717/DSN-MUI/X/2018, tanggal 23 Oktober 2018;
4. Pendapat dan saran peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Rabu, tanggal 03 Safar 1441 H / 02 Oktober 2019 di Bogor.



· MEMUTUSKAN:

Menetapkan : FATWA AL-MUSYARAKAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

Pertama : Ketentuan Umum

1. Akad Syirkah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana setiap pihak memberikan kontribusi dana/modal (*ra's al-mal*) untuk disatukan menjadi modal usaha bersama (modal syirkah), dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati atau nisbah secara proporsional, sedangkan kerugian ditanggung oleh para pihak secara proporsional. Syirkah ini merupakan salah satu bentuk *Syirkah al-Amwal* dan dikenal dengan nama *Syirkah al-Inan*.
2. Akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* adalah Akad Syirkah yang kemudian salah satu *Syarik* mengalihkan *Hishshah*-nya kepada *Syarik* yang lain secara sekaligus sesuai janji (*wa'd*), dengan menggunakan akad *bai'*, *hibah* atau *hibah wal bai'*, sehingga seluruh modal usaha syirkah menjadi milik *Syarik* yang lain tersebut;
3. *Syarik* adalah mitra atau pihak yang melakukan Akad *Syirkah*, baik berupa orang (*al-syakhsiyah al-thabi'iyyah* - الشخصية الطبيعية / *natuurlijke persoon*) maupun badan hukum (*al-syakhshiyah al-i'tibariyah* - الشخصية الاعتبارية / *syakhshiyah hukmiyah/rechtperson*);
4. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *Syarik* dalam kekayaan Syirkah yang berupa *musya'*;
5. *Musya'* (الثياب) adalah *Hishshah* yang memiliki nilai tertentu dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik;
6. Jual-beli adalah *Bai' al-Musya'* (باع للشانع), yaitu jual beli yang objeknya adalah *Musya'*;
7. *Ra's al-Mal* (رأس المال) adalah modal usaha berupa harta kekayaan (مال - أموال) dari para *syarik* yang disatukan menjadi modal usaha bersama (modal syirkah);
8. *Syirkah Amwal* (شركة الأموال) adalah *syirkah* yang *ra's al-mal*-nya berupa harta kekayaan (مال - أموال) dalam bentuk uang atau barang yang telah dilakukan proses *Taqwim al-'Urudh*;
9. *Taqwim al-'Urudh* (تفوييم العروض) adalah penaksiran barang untuk diketahui nilai atau harganya;
10. *Syirkah Inan* (شركة العنان) adalah *Syirkah* antara dua pihak (*syarik*) atau lebih, yang masing-masing memberikan modal (*ra's al-mal*) dengan

porsi yang tidak harus sama nilai dan atau jumlahnya, serta memiliki hak untuk ikut serta dalam kegiatan usaha (*al-'amal*);

11. Nisbah Bagi Hasil -dapat juga disingkat **Nisbah**- adalah perbandingan yang dinyatakan dengan angka seperti persentase untuk membagi hasil (keuntungan) usaha, baik Nisbah-Kesepakatan maupun Nisbah-Proporsional;
12. Nisbah-Kesepakatan adalah Nisbah atas dasar kesepakatan para *Syarik* (bukan atas dasar porsi *ra's al-mal*) yang dijadikan dasar untuk membagi keuntungan;
13. Nisbah-Proporsional adalah Nisbah atas dasar porsi *ra's al-mal* para pihak (*Syarik*) dalam *Syirkah* yang dijadikan dasar untuk membagi keuntungan dan kerugian usaha;
14. Kerugian (*al-khasarah* - ِخَسَارَةٍ) adalah hasil usaha dalam Akad *Syirkah*, di mana jumlah modal usaha (*Ra's al-Mal*) yang diinvestasikan mengalami penurunan atau jumlah modal dan biaya-biaya melebihi jumlah pendapatan.

Kedua

: Ketentuan Hukum

Akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan tunduk dan patuh pada ketentuan yang terdapat dalam fatwa ini.

Ketiga

: Ketentuan Akad

Akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* terdiri atas akad *Musyarakah/Syirkah* dan akad *tamlik* (pengalihan kepemilikan) serta janji (*wa'd*) untuk mengalihkan *Hishshah* milik salah satu *Syarik* kepada *Syarik* lain, baik dengan akad jual beli, hibah, atau akad *tamlik* lainnya.

Keempat

: Ketentuan Khusus

1. Para pihak yang melakukan *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* wajib melaksanakan Akad *Syirkah* terlebih dahulu, dan mencantumkan secara jelas *Ra's al-Mal* setiap pihak (*Syarik*), usaha, Nisbah Bagi Hasil, ketentuan mengenai waktu dan cara melakukan bagi hasil, dan ketentuan terkait Kerugian.
2. Dalam hal pengalihan kepemilikan *Hishshah* dalam akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* dengan jual beli, pihak pertama (salah satu *Syarik*, LKS) berjanji (*wa'd*) untuk menjual secara sekaligus seluruh *Hishshah*-nya dan pihak kedua (*Syarik* yang lain, nasabah) berjanji untuk membelinya di akhir periode Akad *Syirkah* atau pada waktu yang disepakati.
3. Jual-beli sebagaimana dimaksud pada angka 2 dilaksanakan secara terpisah di akhir periode Akad *Syirkah* atau pada waktu yang disepakati.



4. Harga (*tsaman*) *Hishshah* dalam jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Dalam hal jual-beli *Hishshah* telah dilakukan, dengan sendirinya demi hukum akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* berakhir.
6. Kegiatan usaha dalam akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan akad *ijarah*, *mudharabah*, *bai'* atau akad lain yang sesuai dengan prinsip syariah.
7. Ketentuan lain terkait Musyaarakah/Syirkah yang belum diatur dalam fatwa ini, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN Nomor: 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Syirkah, dan Fatwa DSN Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

Kelima : Ketentuan Penutup

1. Penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku:
 - a. melalui musyawarah mufakat,
 - b. melalui lembaga penyelesaian sengketa, antara lain melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (BASYARNAS-MUI) atau Pengadilan Agama apabila musyawarah mufakat tidak tercapai.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan disempurnakan sebagaimana mestinya jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 03 Safar 1440 H
02 Oktober 2019 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

PROF. DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,

DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.AG