



مجلس علماء Indonesia

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

KEPUTUSAN

DEWAN SYARIAH NASIONAL – MAJELIS ULAMA INDONESIA

No. 01/DSN-MUI/X/2013

Tentang

**PEDOMAN IMPLEMENTASI MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

- Menimbang** : a. bahwa fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dipahami secara beragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan syariah dan otoritas, sehingga dapat menimbulkan ketidakseragaman implementasi dalam produk keuangan dan perbankan syariah;
- b. bahwa masyarakat memerlukan panduan yang pasti dan jelas untuk mengimplementasikan fatwa tersebut;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan keputusan tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam produk pembiayaan.
- Mengingat** : a. Fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah;
- b. Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah;
- c. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah;
- d. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2003 tentang Al-Ijarah Al Muntahiyah bi Al-Tamlik;
- e. Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (*Wa'd*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.
- Memperhatikan** : 1. Hasil Rapat Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) di Bandung tanggal 07-09 Februari 2013;
2. Hasil Rapat DSN-MUI bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (ASBISINDO) di Kantor DSN-MUI tanggal 05 Juni 2013;

3. Hasil Rapat DSN-MUI bersama Bank Indonesia, ASBISINDO, dan Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) di Gedung MUI tanggal 11 Juni 2013;
4. Hasil Rapat Pembahasan Lanjutan WGPS bersama ASBISINDO di Anyer Banten tanggal 20-22 Juni 2013;
5. Hasil diskusi pendalaman dan pengkajian lebih lanjut WGPS bersama ASBISINDO di Kantor DSN-MUI tanggal 30 Agustus 2013;
6. Hasil Pembahasan Final WGPS di Bandung tanggal 27-29 September 2013.
7. Hasil Pembahasan WGPS terkait pendalaman permasalahan *indent* dalam Musyarakah Mutanaqishah, di Belitung 31 Oktober - 2 November 2013 terutama terkait aspek dharar.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan

1. Definisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

2. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqishah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah [LKS]) dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*.

Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*.

- b. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.

Sesuai dengan contoh pada huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).

- c. Adanya *wa'd* (janji).
Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;
- d. Adanya pengalihan unit *hishshah*
Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

3. Tujuan Produk

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil.

Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- a. Properti (baru/bekas),
- b. Kendaraan bermotor (baru/bekas),
- c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas).

4. Obyek Pembiayaan

Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

5. Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *syirkah al-'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
- b. Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad;
- c. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah;
- d. Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
 - i. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
 - ii. Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau mudharabah;
 - iii. Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.

- e. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- f. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;
- g. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *Musyarakah Mutanaqishah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;
- h. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dan obyek ijarah yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyah lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*);
- i. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;
- j. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

6. Ketentuan Khusus *Indent*

Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. Obyek *Musyarakah Mutanaqishah*

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyah lil jahalah*) sebagaimana angka 5 huruf h adalah:

- i. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus ditentukan secara jelas.
- ii. Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- iii. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
 - Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan

keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

- Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.

b. Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari ujah sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir iii yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

7. Ketentuan Lain

a. Denda dan Ganti Rugi

i. Bank Syariah /LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:

- 1) Denda keterlambatan (*ta'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan.
- 2) Ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.

ii. Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

b. Pelunasan Dipercepat

i. Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *Musyarakah Mutanaqishah* yang meliputi:

- 1) Sisa *hishshah* Bank Syariah/LKS (*outstanding* pokok) yang belum diambil alih oleh nasabah.
- 2) Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.

ii. Bank Syariah/LKS boleh melakukan *discount (tanazulul haqq)* dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c, butir ii.

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

i. Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).

ii. Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau

melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

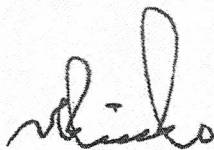
- 1) Aset *Musyarakah Mutanaqishah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
 - 2) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
 - 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
 - 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
 - 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.
- d. Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 30 Dzulhijjah 1434 H
04 November 2013 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI
BADAN PELAKSANA HARIAN**

Ketua,



DR. KH. MA'RUF AMIN

Sekretaris,



DRS. HM. ICHWAN SAM