



FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA
NO: 142/DSN-MUI/VIII/2021
Tentang
PENDAPATAN LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH
SELAMA MASA KONSTRUKSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

- Menimbang** :
- bahwa dalam praktik di lembaga keuangan ada kebutuhan skema pembiayaan yang mengharuskan nasabah melakukan pembayaran selama masa konstruksi di antaranya skema *interest during construction* yang bertentangan dengan prinsip syariah;
 - bahwa untuk memenuhi kebutuhan lembaga keuangan syariah (LKS) terhadap skema yang sejenis sebagaimana pada huruf a, diperlukan panduan skema pembiayaan yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
 - bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Pendapatan LKS Selama Masa Konstruksi untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

- Firman Allah SWT:

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“Hai orang yang beriman! Tunaikanlah akad-akad itu....”

- Q.S. al-Nisa' (4): 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ...

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah dengan adil ...”

- Q.S. al-Isra' (17): 34:

...وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ، إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا.

“... Dan tunaikanlah janji-jani; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.”

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

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...^z

“... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

e. Q.S. al-Baqarah (2): 278:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

“Hai orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba jika kamu orang yang beriman.”

f. Q.S. an-Nisa' (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...^z

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu ...”

g. Q.S. al-Baqarah (2): 283:

...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ...^z

“... Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya ...”

2. Hadis Nabi s.a.w.:

a. Hadis Nabi riwayat al-Baihaqi, Ibnu Majah, dan Ibn Hibban dari Sa'id al-Khudhri:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:
إِنَّمَا الْبَيْعُ عَن تَرَاضٍ

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah s.a.w. bersabda,
“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara sukarela.”

b. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas, riwayat Malik dari Yahya al-Mazini, riwayat Hakim dan al-Daraquthni dari Abu Sa'id al-Khudri:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

“Rasulullah s.a.w. menetapkan, tidak boleh membahayakan/merugikan (diri sendiri) maupun orang lain.”

c. Hadis Nabi riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

“Allah SWT berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua pihak yang bersyariat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak berkhianat kepada pihak lainnya, Aku keluar dari mereka'.”

d. Hadis Nabi riwayat Bukhari dari Ibn 'Abbas:

مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَبِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ.

“Barang siapa melakukan salaf (salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas, untuk jangka waktu yang jelas.”

e. Hadis riwayat Bukhari dari Abu Hurairah:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ.

“Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah.”

f. Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

لِيُ الْوَاجِدِ يُجَلُّ عِرْضُهُ وَعُقُوبَتُهُ.

“Penundaan pembayaran (utang) yang dilakukan oleh pihak yang mampu menghalalkan (untuk dikenakan sanksi) baik terkait reputasi maupun sanksi terhadap fisiknya.”

g. Hadis Nabi riwayat al-Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, dan riwayat al-Hakim dari Katsir bin Abdillah bin 'Amr bin 'Auf al-Muzani r.a., dari ayahnya, dari kakeknya, Rasulullah s.a.w. bersabda:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ 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.”

h. Hadis Nabi riwayat Bukhari:

...الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

“...Kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat (perjanjian) yang telah mereka sepakati, kecuali syarat-syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Kaidah Fikih:

- 1 الْعَادَةُ مُحَكَّمَةٌ

“(Hukum) kebiasaan dapat dipertimbangkan dalam menetapkan hukum.”

ب - الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى التَّحْرِيمِ.

“Pada dasarnya, segala sesuatu (bentuk muamalat) boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

ج - أَيُّمَا وَجَدْتَ الْمَصْلَحَةَ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ.

“Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.”

- Memperhatikan :**
1. Fatwa-fatwa DSN-MUI:
 - a. Fatwa DSN-MUI No: 4/DSN-MUI/IV/2002 tentang Murabahah.
 - b. Fatwa DSN-MUI No: 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang Istishna’.
 - c. Fatwa DSN-MUI No: 8/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pembiayaan Musyarakah.
 - d. Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Istishna’ Pararel.
 - e. Fatwa DSN-MUI No: 45/DSN-MUI/II/2005 tentang Line Facility.
 - f. Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
 - g. Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.
 - h. Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimah (IMFD).
 - i. Fatwa DSN-MUI No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.
 - j. Fatwa 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Syirkah.
 2. Surat permohonan pendapat kesesuaian syariah tentang Standar Akad Pembiayaan Sindikasi Syariah yang didalamnya terdapat permasalahan *Interest During Construction* dari ASBISINDO pada tanggal 3 Oktober 2018, 20 Oktober 2018 dan 5 April 2019;
 3. Pendapat Peserta Rapat Koordinasi Pimpinan BPH DSN-MUI dan Pimpinan Badan Pengurus (Pleno) DSN-MUI pada tanggal 2 Mei 2021;
 4. Pendapat Peserta Rapat Koordinasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK), DSN-MUI, ASBISINDO, dan Perwakilan LKS pada tanggal 26 Juli 2021; dan
 5. Pendapat dan saran para peserta Rapat Pleno DSN-MUI ke-54 pada hari Selasa Tanggal 15 Muharram 1443 H/24 Agustus 2021 M.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : FATWA TENTANG PENDAPATAN LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH SELAMA MASA KONSTRUKSI

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Pendapatan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Selama Masa Konstruksi adalah pendapatan yang diterima LKS dari nasabah baik dalam bentuk margin, *ujrah/fee* maupun bagi hasil selama konstruksi.
2. Masa Konstruksi adalah waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk menyelesaikan suatu obyek yang dibiayai oleh LKS.
3. *Grace Period* adalah kelonggaran waktu yang diberikan LKS kepada nasabah untuk tidak melakukan pembayaran/pengembalian pembiayaan selama jangka waktu tertentu.
4. Akad *Istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustashni'*/nasabah) dan penjual (pembuat/*shani'*/LKS).
5. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (*'ain*) atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disepakati sifat-sifat, kuantitas dan kualitasnya (spesifikasi).
6. Pembiayaan Ulang Syariah (*sharia refinancing*) adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah;
7. *Line Facility* adalah fasilitas plafon pembiayaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan *wa'd* yang dapat digunakan untuk berbagai pembiayaan dengan akad-akd yang sesuai dengan prinsip syariah.
8. Kombinasi Akad (*al-uqud al-muta'addidah*) adalah sejumlah akad yang digunakan dalam membiayai kegiatan usaha tertentu, yang pelaksanaannya dilakukan dengan dokumen terpisah.

Kedua : Ketentuan Hukum

Pendapatan LKS Selama Masa Konstruksi dibolehkan dengan syarat memenuhi ketentuan dan batasan yang diatur dalam fatwa ini.

Ketiga : Ketentuan Akad

1. Dalam melakukan pembiayaan untuk bisnis yang ada masa konstruksinya, LKS dapat menggunakan akad dan skema berikut:
 - a. Akad *Istishna'*;
 - b. Akad *Ijarah Maushufah fi al-Dzimmah*;
 - c. Kombinasi akad (*al-'uqud al-muta'addidah*);

- d. *Line facility*;
 - e. *Refinancing*.
2. Dalam hal pembiayaan menggunakan akad *Istishna'*, maka berlaku ketentuan Fatwa DSN-MUI No: 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Istishna'*, dan Fatwa DSN-MUI No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *Istishna' Paralel*;
 3. Dalam hal pembiayaan menggunakan akad *Ijarah Maushufah fi al-Dzimmah*, maka berlaku ketentuan Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah (IMFD);
 4. Dalam hal pembiayaan menggunakan Kombinasi Akad (*al-'uqud al-muta'addidah*) maka berlaku ketentuan berikut:
 - a. Bentuk kombinasi akad yang dapat digunakan:
 - 1) Menggunakan akad *Syirkah* atau *Mudharabah* untuk modal kerja dan akad *Murabahah* atau *Ishtishna'* untuk pembelian aset;
 - 2) Menggunakan akad *Syirkah* atau *Mudharabah* untuk modal kerja dan akad *Ijarah*, *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, *Ijarah Maushufah fi al-Dzimmah* untuk penyediaan aset-sewa;
 - 3) Menggunakan akad *syirkah* yang *ra's al-mal*nya berupa aset yang sudah menghasilkan (dinilai melalui *taqwim al-'urudh*) dan dana dari LKS yang akan digunakan untuk membiayai aset baru bagi perusahaan (yang belum menghasilkan).
 - b. Penerapan Kombinasi Akad wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) dibuat dalam dokumen yang berbeda;
 - 2) tidak menyebabkan *riba* dan *gharar*; dan
 - 3) mendapatkan persetujuan DPS.
 5. Dalam hal pembiayaan menggunakan skema *line facility*, maka berlaku ketentuan Fatwa DSN-MUI No: 45/DSN-MUI/II/2005 tentang *Line Facility*;
 6. Dalam hal pembiayaan menggunakan skema *refinancing*, maka berlaku ketentuan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah*.

Keempat : Ketentuan tentang Pendapatan

Pendapatan LKS selama masa konstruksi mengikuti ketentuan berikut:

1. Imbalan ditentukan berdasarkan akad yang digunakan:
 - a. Imbalan berupa *marjin* berdasarkan akad *murabahah* atau *istishna'*;

- b. Imbalan berupa ujarah/fee berdasarkan akad ijarah, *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, atau *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*;
 - c. Imbalan berupa *ju`l*/upah berdasarkan akad *ju`alah*, dan
 - d. Imbalan berupa bagi hasil berdasarkan akad syirkah seperti musyarakah dan mudharabah.
2. Hak dan kewajiban para pihak dinyatakan dalam akad dan berlaku sejak akad disepakati;
 3. Pembagian hasil dari keuntungan/pendapatan dari usaha yang dijalankan pada akad musyarakah, didasarkan nisbah yang disepakati atau proporsional; sedangkan pembagian hasil dari keuntungan/pendapatan dari usaha yang dijalankan pada akad mudharabah, didasarkan nisbah yang disepakati.

Kelima : Penyelesaian Perselisihan

Penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan yang berlaku:

- a. melalui musyawarah mufakat;
- b. melalui lembaga penyelesaian sengketa, antara lain Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau pengadilan Agama.

Keenam : Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 15 Muharram 1443 H
24 Agustus 2021 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL-
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Sekretaris,


K.H. MIFTACHUL AKHYAR


H. AMIRSYAH TAMBUNAN

