مجلس العلماء الإندونيسي
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
NOMOR: 93/DSN-MUI/IV/2014

Tentang

KEPERANTARAAN (*WASATHAH*) DALAM BISNIS PROPERTI

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيْمِ

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

Menimbang : a. bahwa keperantaraan/keagenan dalam bisnis properti semakin berkembang sehingga diperlukan kejelasan hukumnya dari segi syariah;

b. bahwa Lembaga Keuangan Syariah meminta fatwa tentang hukum keperantaraan/keagenan dalam bisnis properti;

c. bahwa atas dasar pertimbangan huruf a dan huruf b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang keperantaraan (*wasathah*) dalam bisnis properti untuk dijadikan pedoman.

Mengingat : 1. Firman Allah SWT

a. Q.S. al-Ma'idah [5]: 1:

يَاأَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ...

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

b. Q.S. al-Isra' [17] :34 :

....وَأَوْفُوْا بِالعَهْدِ إِنَّ العَهْدَ كَانَ مَسئُوْلاً ...

"... Dan tunaikanlah janji-janji itu, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggung jawaban..."

c. Q.S. al-Baqarah [2]: 283:

...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِى اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللهَ رَبَّهُ...

"...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 riwayat Imam Tirmidzi dalam *Sunan Tirmidzi*, kitab: Ahkam, bab: ma dzukira 'an Rasulillah, No: 1272:

   الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

   "Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat 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."

   b. Hadis riwayat Imam Bukhari:

   قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (لَاتَلَقَّوْا الرُّكْبَانَ وَ لَا يَبِعْ حَاضِرُ لِبَادٍ) قَالَ فَقُلْتُ لِإِبْنِ عَبَّاسٍ: مَاقَوْلُهُ (لَا يَبِعْ حَاضِرُ لِبَادٍ؟), قَالَ: لَايَكُوْنُ لَهُ سِمْسَارًا, قَالَ اِبْنُ حَجَرٍ: (فَإِنَّ مَفْهُوْمَهُ : أَنَّهُ يَجُوْزُ أَنْ يَكُوْنَ سِمْسَارًا فِي بَيْعِ الْحَاضِرِ لِلْحَاضِرِ).

   "Rasulullah s.a.w. bersabada: janganlah melakukan talaqi al-rukban, *(yaitu pihak yang mengetahui harga pasar* [al-hadhir] *mencegat di tengah perjalanan [menuju pasar] untuk membeli barang milik calon penjual yang berasal dari pedalaman [yang tidak mengetahui harga yang berlaku di pasar pada saat itu atas barang yang akan dijualnya]), dan jangan pula orang kota* (hadhir) *melakukan penjualan kepada orang pedalaman* (bad). *Rawi berkata: saya bertanya kepada Ibn Abbas, apa yang dimaksud dengan 'orang kota* (al-hadhir) *tidak melakukan penjualan kepada orang pedalaman* (bad) *?' Ibn Abas menjawab: 'orang kota tidak boleh menjadi* simsar *bagi orang pedalaman.' Ibn Hajar berkata: 'artinya, seseorang boleh menjadi* simsar *dalam jual-beli yang dilakukan oleh sesama orang kota (*simsar *boleh dilakukan di antara para pihak yang mengetahui harga wajar [yang berlaku di pasar pada saat itu] atas barang yang akan dijualnya)."*

3. Kaidah fikih:

   اَلأَصْلُ فِي الْمُعَامَلاَتِ الْإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا.

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

Memperhatikan : 1. Pendapat (*Aqwal*) Ulama

a. Imam Bukhari berkata:

لَمْ يَرَ ابْنُ سِيْرِيْن وَعَطَاءٌ وَ إِبْرَاهِيْمُ وَالْحَسَنُ بِأَجْرِ السِّمْسَارِ بَأْسًا.

"Ibn Sirin, 'Atha', Ibrahim, dan al-Hasan tidak mempermasalahkan (melarang) *ujrah* atas *samsarah*."

b. Ibn Abbas berkata:

لَا بَأْسَ بِأَنْ يَّقُوْلَ : بِعْ هَذَا الثَّوْبَ فَمَا زَادَ عَلَى كَذَا وَ كَذَا فَهُوَ لَكَ.

"Tidaklah mengapa seseorang berkata, juallah pakaian ini dengan harga sekian; adapun kelebihan dari harga tersebut untuk kamu."

c. Ibn Sirin berkata:

إِذَا قَالَ: بِعْهُ بِكَذَا فَمَا كَانَ مِنْ رِبْحٍ فَهُوَ لَكَ أَوْ بَيْنِيْ وَبَيْنَكَ فَلَا بَأْسَ بِهِ.

"Jika seseorang berkata: 'juallah benda itu dengan harga sekian; adapun keuntungan (kelebihan harga jual dari harga yang ditentukan pemilik) untuk kamu, atau untuk saya dan kamu (dibagi sesuai kesepakatan) tidaklah mengapa.'"

d. Pendapat Ulama lainnya:

1) Ibrahim, Ibn Sirin, dan 'Atha' membolehkan *samsarah/ wasathah* secara multlak;

2) Ulama Hanafiah membolehkan *samsarah/wasathah* dengan syarat ditentukan dengan jelas jangka waktunya;

3) Ulama Malikiah membolehkan *samsarah/wasathah* dengan syarat ditentukan dengan jelas jangka waktunya, jenis/bentuk perbuataannya, dan jumlah *ujrah* yang berhak diterima perantara (*sil'ah ma'lumah wa 'ajal ma'lum bi ajr ma'lum*);

4) Ulama Syafi'iah membolehkan *samsarah/wasathah* dengan syarat perantara (*wasith*) melakukan pekerjaan tertentu (tidak boleh tidak melakukan apa-apa);

5) Imam al-Kasani berpendapat bahwa *wasathah* dibolehkan dengan syarat terhindar dari *gharar fahisy* dan *jahalah fahisyah*; karenanya harus jelas jenis/bentuk pekerjaan, jumlah ujrah, dan jangka waktunya;

2. Ketentuan Ma'ayir Syar'iyah No. 15 (8:4):

تُطَبَّقُ الْجُعَالَةُ عَلَى السَّمْسَرَةِ فِيْ الحَالَاتِ الَّتِي يَكُوْنُ اسْتِحْقَاقُ الْجُعْلِ فِيْهَا مَشْرُوْطًا بِإِبْرَامِ الْعَقْدِ الَّذِيْ جَرَى التَّوَسُّطُ مِنْ أَجْلِهِ.

"Akad *ju'alah* (boleh) diterapkan dalam *samsarah* apabila imbalan *samsarah* hanya boleh diterima oleh Perantara (*Simsar*) ketika *Simsar* berhasil melakukan tugasnya."

3. Fatwa-fatwa DSN-MUI:
   a. Fatwa DSN-MUI Nomor: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah;
   b. Fatwa DSN-MUI Nomor: 52/DSN-MUI/III/2006 tentang Wakalah bil Ujrah pada Asuransi dan Reasuransi Syariah;
   c. Fatwa DSN-MUI Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
   d. Fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah;
   e. Fatwa DSN-MUI Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*);
   f. Fatwa DSN-MUI Nomor: 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad *Ju'alah*;
4. Surat dari Capitalinc Surat Finance Ref. No. 905/CF/DIR/IX/13 tertanggal 24 September 2013;
5. Hasil pembahasan Focus Group Discussion (FGD) antara Tim Capitalinc dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) di Jakarta tanggal 11 - 12 Oktober 2013 dan tanggal 08 - 09 November 2013;
6. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia pada hari Rabu, tanggal 2 April 2014.

MEMUTUSKAN

Menetapka : **Fatwa tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti**

Pertama : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Akad *Wasathah* adalah akad keperantaraan (*brokerage*) yang menimbulkan hak bagi *Wasith* (perantara) untuk memperoleh pendapatan/imbalan baik berupa keuntungan (*al-ribh*) atau upah (*ujrah*) yang diketahui (*ma'lum*) atas pekerjaan yang dilakukannya;

2. Akad *Bai' al-Samsarah* (*brokerage*) adalah jasa perantara untuk menjual barang, di mana Perantara (*Simsar/Broker*) berhak memperoleh pendapatan atas kelebihan harga jual dari harga yang disepakati sebelumnya;
3. Akad *Wakalah bil ujrah* adalah sebagaimana dimaksud dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 52/DSN-MUI/III/2006 tentang Akad Wakalah bil Ujrah pada Asuransi dan Reasuransi;
4. Akad *Ju'alah* adalah sebagaimana dimaksud dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad Ju'alah;
5. Akad Jual-beli (*al-bai'*) adalah sebagaimana dimaksud dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah; fatwa DSN-MUI Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual-Beli Salam; dan fatwa DSN-MUI Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual-Beli Istishna';
6. Akad *Musyarakah* adalah sebagaimana dimaksud dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
7. *Taqwim al-'urudh* adalah sebagaimana dimaksud dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 89/DSN-MUI/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah;
8. *Gharar* adalah *gharar* yang dilarang (yaitu *gharar katsir*) dalam akad *mu'awadhat,* merupakan obyek inti akad/*ashliyyah* (bukan *taba'iyyah*), dan tidak ada *hajah* sebagaimana ditentukan dalam Ma'ayir Syar'iyah Nomor 31 (4).

Kedua : **Ketentuan Hukum**

Keperantaraan (*wasathah*) dalam bisnis properti boleh dijalankan dengan mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Fatwa ini.

Ketiga : **Ketentuan terkait Institusi Keperantaraan (*Wasathah*)**

1. Akad *wasathah* harus terhindar dari *gharar fahisy*;
2. Akad *wasathah* harus jelas obyeknya (jenis pekerjaan yang dikuasakan kepada *wasith*); baik obyek tersebut termasuk yang mudah dilakukan maupun yang sulit dilakukan;
3. Akad *wasathah* harus jelas jangka waktu berlaku atau efektifnya, kecuali akad yang digunakan akad *ju'alah* atau *samsarah* (*bai' al-samsarah*);
4. Perantara (*wasith*) harus melakukan pekerjaan tertentu yang menjadi dasar diterimanya uapah (*ujrah);*

5. Pemilik barang dan perantara memiliki pengetahuan yang cukup (memadai) tentang harga barang yang akan dijual (*bai' al-hadhir li hadhir,* bukan *bai' al-hadhir li bad*).

Keempat : **Ketentuan terkait Akad *Wasathah* tanpa Melibatkan LKS**

Wasathah tanpa melibatkan LKS boleh menggunakan akad *wakalah bil ujrah*, akad *ju'alah*, atau akad *samsarah (bai' al-samsarah)* dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Dalam hal *wasathah* dijalankan dengan akad *wakalah bil ujrah* berlaku ketentuan akad *ijarah*; di antaranya harus jelas jangka waktu pelaksanaanya dan jumlah *ujrah* yang akan diterima perantara (*Wasith/wakil*). Dalam hal tujuan tidak tercapai, *Ajir* (perantara) berhak mendapat *ujrah* yang telah disepakati atau ujrah *mitsli* (wajar yang sepadan dengan kualitas/kuantitas usaha yang telah dilakukannya);
2. Dalam hal *wasathah* (samsarah) dilaksanakan dengan akad *ju'alah*, berlaku ketentuan fatwa DSN-MUI No. 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad Ju'alah;
3. Dalam hal *wasathah* dijalankan dengan akad *samsarah* (*bai' al-samsarah*), maka jangka waktu pelaksanaan *wasathah* tidak harus jelas, dan pendapatan yang diterima *Wasith* sesuai dengan hasil penjualan; dan jika tidak berhasil melakukan penjualan atau menjual dengan harga yang sama dengan harga yang ditentukan oleh pemiliknya, maka *Wasith* tidak berhak memperoleh imbalan/keuntungan.

Kelima : **Ketentuan terkait Akad *Wasathah* yang Melibatkan LKS**

Wasathah yang melibatkan LKS boleh menggunakan skema akad sebagai berikut:

1. Akad keperantaraan (akad *wakalah bil ujrah*, akad *ju'alah*, atau akad *bai' al-samsarah*) dan akad *bai'*, serta dapat disertai akad *ijarah*;
2. akad jual-beli (*aqd al-bai'*), akad *ijarah,* dan akad keperantaraan (akad *wakalah bil ujrah*, akad *ju'alah*, atau akad *bai' al-samsarah*);
3. akad keperantaraan (akad *wakalah bil ujrah*, akad *ju'alah*, atau akad *bai' al-samsarah*), akad *musyarakah,* atau akad *mudharabah.*

Keenam : **Ketentuan terkait Mekanisme *Wasathah* yang Melibatkan LKS**

A. Mekanisme 1:

1. Calon Nasabah yang memiliki properti (*'urudh*) mengajukan pembiayaan kepada LKS;
2. LKS melakukan penaksiran terhadap properti (*taqwim al-'urudh*) milik calon nasabah untuk ditentukan harga (*tsaman*) yang wajar, dalam rangka pembelian sebagiannya oleh LKS;
3. LKS membeli (*aqd al-bai'*) sebagian properti milik Nasabah, sehingga terjadi *syirkah milik* atas properti antara LKS dan Nasabah;
4. Nasabah boleh menyewa properti sesuai dengan porsi kepemilikan LKS dengan akad *ijarah*;
5. Nasabah dan LKS sebagai entitas syirkah melakukan akad *wasathah* dengan *wasith* dalam rangka penjualan properti kepada pihak lain, dengan akad *wakalah bil ujrah*, akad *ju'alah*, atau akad *bai' al-samsarah*.

B. Mekanisme 2:

1. Calon Nasabah yang memiliki properti (*'urudh*) mengajukan pembiayaan kepada LKS;
2. LKS melakukan penaksiran terhadap properti (*taqwim al-'urudh*) milik calon nasabah untuk ditentukan harga (*tsaman*) yang wajar, dalam rangka pembelian sebagiannya oleh LKS;
3. LKS dan *Wasith* membeli (*aqd al-bai'*) properti milik Nasabah, sehingga terjadi *syirkah milik* atas properti antara LKS dan *Wasith*;
4. *Wasith* boleh menyewa properti sesuai dengan porsi kepemilikan LKS dengan akad *ijarah*;
5. LKS melakukan akad *wasathah* dengan *wasith* dalam rangka penjualan properti kepada pihak lain, dengan akad *wakalah bil ujrah*, akad *ju'alah*, atau akad *bai' al-samsarah*.

C. Mekanisme 3:

1. Pemilik properti mengajukan permohonan akad *wasathah* kepada *Wasith* dalam rangka penjualan properti (*'urudh*) miliknya;
2. *Wasith* mengajukan pembiayaan kepada LKS dalam rangka bisnis keperantaraan (*wasathah*);
3. LKS menyalurkan pembiayaan kepada *Wasith* dalam rangka bisnis keperantaraan dengan akad *musyarakah* atau *mudharabah*;

4. *Wasith* (selaku *mudharib* atau *syarik*) melakukan kegiatan usaha antara lain dengan membeli (*aqd al-bai'*) properti dari pemilik sebagaimana dimaksud angka 1 untuk dijual;
5. Keuntungan usaha *Wasith* (selaku *mudharib* atau *syarik*) dibagi antara *Wasith* dengan LKS (selaku *shahibul mal/syarik*) sesuai nisbah yang disepakati pada saat akad.

Ketujuh : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Kedelapan : 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 : 24 Jumadil Tsani 1435 H
02 April 2014 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,	Sekretaris,
PROF. DR. H.M. DIN SYAMSUDDIN, MA	**DRS. H.M. ICHWAN SAM**