

ISLAMIC ETHICAL INVESTMENT PADA INVESTASI REAL ASSET

Nur Rahmah¹, Irwan Misbah²

¹*Dosen IAI Al Mawaddah Warrahmah Kolaka, ²Dosen UIN Alauddin Makassar*
Email: ¹nurrahmah.ambas@gmail.com ²irwan.misbach@uin-alauddin.ac.id

Abstract

Real asset investment is the purchase of productive assets to return profits. The motivational tendency to invest has shifted from financial satisfaction to spiritual satisfaction that considers ethics. This paper aims to explain the concept of Islamic ethical investment in real assets investment. The Islamic ethical investment concept in real asset investment uses two processes, namely screening and filtering. The screening process is filter assets, which is against sharia by making shirkah contracts, mudharabah contracts, ijarah contracts, kafalah contracts, wakalah contracts. The next process is filtering by charity, picked up to zakat from the return on investment in real assets. This research offers a concept for real asset investment that is descriptive in nature, and has not been studied in the field. It is hoped that further research will develop this concept in field research.

Keywords: *Real Aset Investment, Islamic Ethical Investment, Screening, Filtering*

PENDAHULUAN

Islam telah mengatur suatu mekanisme dalam pengembangan harta, serta menjelaskan hukum-hukum yang harus dipatuhi atau yang dilarang untuk dikerjakan, dan salah satu usaha untuk pengembangan harta kekayaan adalah melalui kegiatan investasi (Hayati: 2016). Pada umumnya investasi dibedakan menjadi dua (Sudaryo dan Yudanegara: 2017), yaitu investasi pada *financial asset* dan investasi pada *real asset*. Investasi *financial asset* dilakukan di pasar uang, misalnya berupa sertifikat deposito, *commercial paper*, Surat Berharga Pasar Uang (SBPU), dan dilakukan di pasar modal, misalnya berupa saham, obligasi, warrant, opsi (Mannan: 2017). Sedangkan investasi pada *real asset* dapat dilakukan (Faniyah: 2017) dengan pembelian aset produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan, perkebunan, dan sebagainya. Untuk selanjutnya, investasi dalam tulisan ini dimaksudkan sebagai *real asset*.

Berbagai macam kegiatan investasi tersebut di atas pada umumnya memiliki tujuan yang sama (Sedjati: 2015), profitabilitas atau penghasilan (*return*). Untuk sampai pada tujuan akhir yang diharapkan, seorang investor harus mengambil keputusan yang tepat untuk memilih objek serta mempertimbangkan waktu dan kondisi. Penilaian keberhasilan investasi tidak saja ditentukan oleh tingkat pengembalian yang tinggi sebagaimana terkonsep dalam ekonomi konvensional. Dewasa ini kecenderungan motivasi berinvestasi mulai mengalami pergeseran, di mana investasi tidak saja dipandang sebagai kegiatan yang memberikan kepuasan finansial atau tingkat pengembalian yang tinggi (Agustin: 2014), namun juga kepuasan spiritual. Kecenderungan investasi semacam ini disebut sebagai *ethical investment* (Wilson: 1997), yakni investasi yang dapat dipertanggungjawabkan secara sosial, karena menggunakan pertimbangan etika.

Secara normatif-doktrinal, Islam telah lebih dahulu mengembangkan konsep muamalah yang tidak hanya berbasis keuntungan materi, namun juga *immateriil* (Karim: 2018). Berdasarkan dari latar belakang tersebut di atas, maka persoalan-persoalan *Islamic ethical investment* yang menjadi pembahasan makalah ini adalah mengenai konstruksi analisis *ethical investment* perspektif Islam pada investasi real asset.

INVESTASI REAL ASSET

Investasi merupakan aktivitas yang berkaitan dengan usaha penarikan sumber-sumber dana (Fitzgerald dalam Salim: 2008) yang dipakai untuk mengadakan barang modal pada saat sekarang, dan dengan barang modal akan dihasilkan aliran produk baru di masa yang akan datang atau komitmen atas sejumlah dana atas sumber daya lain yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Investasi menurut Islam (Pardiansyah: 2017) adalah penanaman dana atau penyertaan modal untuk suatu bidang usaha tertentu yang kegiatan usahanya tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, baik objeknya maupun prosesnya. Jadi Investasi merupakan kegiatan penanaman modal untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang.

Istilah investasi dapat berkaitan dengan aktivitas. Menginvestasikan sejumlah dana pada aset riil (tanah, emas, atau bangunan) atau dapat dilakukan dengan pembelian aset produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan, perkebunan, dan sebagainya maupun pada aset finansial (deposito, saham atau obligasi) (Tandelin: 2010) merupakan kegiatan investasi yang umum dilakukan. Beberapa pilihan investasi yang dapat dipilih oleh masyarakat untuk mendapatkan keuntungan atau mengamankan kekayaan dari berbagai risiko yang mungkin terjadi. Namun Investasi tidak seperti asumsi orang selalu untung, tetapi juga bisa mengalami kerugian sedikit bahkan lebih banyak.

Investasi *real asset* dalam bentuk properti (Herutomo: 2010) berarti investasi pada tanah atau rumah. Keuntungan yang bisa didapat dari properti ada dua yaitu menyewakan properti tersebut ke pihak lain sehingga mendapatkan keuntungan *investment yield* (hasil sewa) dan menjual properti tersebut dengan harga yang lebih tinggi mendapatkan *capital gain*. Arus pendapatan yang dihasilkan oleh suatu *income producing* properti (Prawoto: 2015) mencerminkan nilai pasar dari properti tersebut. Nilai merupakan fungsi dari income sehingga bila income dari suatu properti naik maka nilainya juga naik. Hal itu akan menyebabkan bahwa suatu properti yang dibangun dengan biaya yang tinggi nilainya bias rendah karena pendapatan yang dihasilkan oleh properti tersebut rendah. Selanjutnya pendapatan yang dihasilkan oleh suatu properti diperoleh pada saat ini dan saat yang akan datang, maka menghadapi suatu risiko yang bias berpengaruh terhadap nilai properti tersebut. Namun, risiko kerugian yang akan timbul secara total adalah kecil. Investasi memiliki *yield* yang akan mengakibatkan adanya *capital appreciation*.

Investasi *real asset* pada emas merupakan sebuah komoditi yang dibeli investor (Apriyanti: 2011) untuk investasi jangka panjang. Investasi emas membuktikan bahwa harga emas meningkat sebanding dengan pergerakan inflasi (*zero inflation*). Dengan demikian, berinvestasi pada logam mulia emas akan tetap menjaga nilai dari kekayaan. Beberapa pilihan bentuk investasi emas yang bisa dilakukan (Nuryana: 2014) adalah membeli dan menyimpan perhiasan emas atau adalah dengan membeli emas dalam bentuk koin atau lantakan baik buatan lokal, nasional maupun luar negeri.

Investasi *real aset* (Faniyah: 2017) ini dapat dilakukan dalam bentuk patungan (*joint venture company*) dengan mitra lokal tanpa mendirikan perusahaan baru, melakukan kerjasama operasi (*joint operation*) dengan membentuk perusahaan baru dengan mitra lokal, memberikan bantuan teknis dan manajerial maupun dengan memberikan lisensi, serta melakukan kerjasama dalam bentuk *production sharing* khususnya di bidang minyak dan gas

bumi. Investasi ini diperlukan langkah yang cermat penuh perhitungan, keberanian mengambil risiko (*risk taker*), kehati-hatian dan sikap profesionalisme dalam mengelola suatu kegiatan usaha

Investasi *real asset* atau sektor riil biasa dikatakan sebagai investasi jangka panjang (Setiawan: 2015), karena perkembangan investasi di sektor riil relatif memakan waktu yang cukup panjang. Perusahaan-perusahaan di sektor riil yang secara umum dibagi menjadi tiga bidang usaha, yaitu perusahaan jasa, dagang dan manufaktur dalam menjalankan usahanya membutuhkan modal jangka panjang. Modal jangka panjang ini meliputi modal, utang dan ekuitas yang digunakan perusahaan sektor riil untuk membelanjai investasi-investasi jangka panjang seperti pengadaan aktiva tetap, promosi, penelitian dan pengembangan dan modal kerja permanen. Pertumbuhan ekonomi sangat bertumpu kepada sektor riil (Syauqi: 2016), diibaratkan sebagai mesin yang bisa menggerakkan roda perekonomian. Sebab, sektor riil adalah sektor yang nyata yaitu sektor yang menghasilkan barang dan jasa yang ada di masyarakat. Apabila sektor riil terus mengalami kenaikan secara signifikan terhadap suatu negara, maka perkembangan perekonomian di negara tersebut bisa dikatakan mengalami pertumbuhan yang sangat baik.

Investasi *real aset* di dalam pasar modal syariah dikenal dengan Dana Investasi Real Estate (DIRE) Syariah (Abdalloh: 2018) ialah efek syariah yang mengumpulkan dana investor untuk diinvestasikan pada aset real estat, aset yang berkaitan dengan *real estate* atau kas/setara yang memenuhi prinsip Islam. Aset yang berkaitan dengan *real estate* adalah efek syariah yang diterbitkan perusahaan real estat baik yang dicatat di bursa efek atau tidak. DIRE syariah adalah salah satu jenis efek syariah berbasis sekuritas aset dengan aset riil maupun aset keuangan yang berhubungan dengan real estat sebagai dasar penerbitannya. DIRE Syariah yang diterbitkan di Indonesia harus berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK) (Abdalloh: 2018) antara manajer investasi dengan bank kustodian. Sama seperti produk KIK lainnya, investor sebagai pemegang unit DIRE syariah adalah muwakkil dan penerbit DIRE Syariah adalah wakil investor. Manajer investasi bertanggung jawab terhadap pengelolaan aset DIRE Syariah sedangkan bank kustodian menjalankan fungsi penitipan kolektif aset dan perhitungan keuntungannya.

ISLAMIC ETHICAL INVESTMENT

Islam memberi rambu-rambu atau batasan-batasan tentang investasi yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk dilakukan oleh pelaku bisnis seperti para investor, pedagang, *supplier* dan siapapun yang terkait dengan dunia ini. Bukan hanya itu, beberapa hal seperti pengetahuan tentang investasi akan ilmu-ilmu yang terkait butuh diperdalam agar kegiatan investasi yang kita kerjakan bernilai ibadah, mendapatkan kepuasan batin serta keberkahan di dunia dan akhirat. Hal tersebut dijelaskan dalam QS. al-Hasyr/59: 18)

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah Setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa ayat itu mengandung anjuran moral untuk berinvestasi sebagai bekal hidup di dunia dan di akhirat karena dalam Islam semua jenis kegiatan jika niat sebagai ibadah akan bernilai akhirat juga seperti kegiatan investasi ini. Dari semua uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pandangan Islam tentang investasi adalah sangat penting dan perlu persiapan, hal ini tersirat dalam Al-Qur'an surat Al-Hasyr 18 yang menyeru orang-orang beriman agar mempersiapkan diri untuk hari esok (©♦↔🌙🕌) salah satu

persiapan itu kalau dilihat dari perspektif ekonomi adalah investasi. Sebagai salah satu dari aktivitas ekonomi untuk mengembangkan harta, agar tidak diam. Sebab setiap harta ada zakatnya, jika harta didiamkan (tidak diproduktifkan) maka lambat laun akan termakan oleh zakatnya, yang salah satu hikmah dari zakat adalah mendorong setiap muslim menginvestasikan hartanya. Harta yang diinvestasikan tidak akan termakan oleh zakat kecuali keuntungannya saja.

Islamic ethical investment merupakan bagian dari kegiatan investasi (Irkhami: 2010) yang mempertimbangkan nilai-nilai etika dan agama, serta keuntungan dan moral. Sebagaimana *ethical investment*, investasi ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan kelompok investor yang menginginkan memperoleh pendapatan investasi dari sumber dan cara yang bersih yang dapat dipertanggungjawabkan secara religius (syar'i). Dengan demikian, pemenuhan nilai-nilai syariah menjadi tujuan utama. Proses *screening* dan *filterisasi* akan menyingkirkan berbagai saham yang memiliki aktivitas haram seperti riba, gharar, minuman keras, judi, daging babi, rokok dan seterusnya. Selanjutnya proses filterisasi dilanjutkan pemenuhan kebutuhan moralitas lainnya seperti *charity*.

Pada proses syariah *screening* (Ardiansyah: 2016), maka sebuah produk investasi dikategorikan sesuai syariah apabila telah melalui proses penyaringan dengan menggunakan beberapa kriteria atau standar yaitu kesesuaian terhadap prinsip syariah, memenuhi seleksi *quantitative* yang dilihat dari sisi kinerja keuangannya, dan harus memenuhi seleksi kualitatif terkait dengan *image* sebuah perusahaan, kemanfaatan perusahaan tersebut terhadap umat. Proses *screening* dalam mengonstruksi portofolio (Mannan: 2017) adalah hal paling tampak untuk membedakan dengan *fund* konvensional dalam operasionalnya. Selanjutnya, proses *cleaning* dalam hasil kegiatan ini adalah dengan proses *filterisasi* (mengeluarkan saham yang memiliki aktivitas tidak sesuai syariah) dan membersihkan dengan cara *charity* (zakat, infaq, dll).

Etika investor yang akan menginvestasikan dananya sesuai dengan nilai-nilai agama dan hati nurani (Wilson: 1997) serta memastikan bahwa tidak ada kepentingan finansial pribadi, tetapi kepentingan keluarganya juga dilindungi bahkan kepentingan dan kesejahteraan semua orang menjadi tanggung jawab investor. Selain itu, hukum-hukum Islam (Tahir dan Brimble: 2011) menjadi pertimbangan pokok dalam berinvestasi agar investasi bebas dari kelebihan ketidakpastian (gharar), yang dianggap sama dengan perjudian. Investasi akan lebih mudah dari sudut pandang Islam jika akun perusahaan dapat dibedah, dan halal dipisahkan dari kegiatan haram.

Ketidakpastian akan mengakibatkan apa yang sudah direncanakan menjadi tidak tercapai (Kasmir dan Djakfar: 2013), sehingga risiko kerugian tidak dapat dihindari. Misalnya ketidakpastian hukum akan sangat besar pengaruhnya terhadap pihak investor dari luar negeri juga akan memengaruhi kepercayaan pihak luar terhadap usaha dalam negeri. Akibat ketidakpastian hukum dan ketidakstabilan politik tersebut akan berimbas kepada kegiatan investasi yang akan dilakukan.

Kegiatan investasi harus dilakukan dengan menurut prinsip kehati-hatian serta tidak diperbolehkan melakukan spekulasi, manipulasi, maksiat, kezaliman, dan tindakan lain (Ibrahim: 2013) yang di dalamnya mengandur unsur *dharar* (tindakan yang menimbulkan bahaya), *gharar* (ketidakpastian dalam suatu akad), riba (tambahan pada barang-barang ribawi dan utang pokok), *maysir* (perjudian), *risywah* (suap-menyuap), *taghrir* (mempengaruhi orang lain dengan ucapan kebohongan), *ghisysy* (penjual menjelas keunggulan barang dan menyembunyikan kecacatan), *tanajusy/najsy* (tawar menawar dengan harga yang tidak kepada pihak yang tidak bermaksud membelinya), *ihtikar* (menimbun barang), *ba'i al-ma'dum* (jual beli barang yang tidak ada pada saat akad), *tallaqi al-rukban* (jual beli atas barang dengan harga jauh di bawah pasar padahal penjual tidak mengetahui harga tersebut), *jahalah* (ketidakjelasan dalam suatu akad), *ghabn* (ketidakseimbangan antara

dua barang yang dipertukarkan pada saat akad), *ghabn fahisy* (jual-beli atas barang dengan harga jauh di bawah harga pasar), dan *tadlis* (menyembunyikan kecacatan obyek akad yang seolah-olah barang tersebut tidak cacat).

Islam memberikan panduan dan batasan yang jelas mengenai sektor mana saja yang boleh dan tidak boleh dimasuki investasi. Tidak semua investasi yang diakui hukum positif, diakui pula oleh syariat Islam. Oleh sebab itu, agar investasi tersebut tidak bertentangan, maka harus memperhatikan dan memperhitungkan berbagai aspek, sehingga hasil yang didapat sesuai dengan prinsip syariah. Beberapa hal prinsip dalam investasi yang harus menjadi acuan dan landasan bagi para investor (Aziz: 2010), yaitu pertama, tidak mencari rezeki pada hal yang haram, baik dari segi zatnya maupun cara mendapatkannya, serta tidak menggunakannya untuk hal-hal yang haram. *Kedua*, tidak menzalimi dan tidak dizalimi. *Ketiga*, keadilan pendistribusian pendapatan. *Keempat*, transaksi dilakukan atas dasar ridha sama ridha (*an-tara > din*), dan *kelima*, tidak ada unsur riba, maysir/perjudian/spekulasi dan gharar (ketidak jelasan/samar-samar). Aturan-aturan di atas menetapkan batasan-batasan yang halal atau boleh dilakukan dan haram atau tidak boleh dilakukan.

ISLAMIC ETHICAL INVESTMENT DALAM INVESTASI REAL ASSET

Investasi merupakan kegiatan yang sangat dianjurkan (Santoso dan Siyamto: 2016), karena dengan berinvestasi harta yang dimiliki menjadi produktif dan juga mendatangkan manfaat bagi orang lain. Investasi pula adalah cara yang sangat baik agar harta itu dapat berputar tidak hanya dalam segelintir orang saja. Dengan Investasi, maka akan mendorong distribusi pendapatan yang baik pada masyarakat. Investasi aset real dalam bentuk rumah/tanah, emas/perhiasan, dan mobil, selain dapat digunakan sendiri (Sembel dan Sugiharto: 2009), dapat juga disewakan ataupun dijual pada masa depan. Teknik berinvestasinya tentu berbeda dengan aset finansial, sekalipun pada prinsipnya adalah tetap beli murah, jual mahal. Aset riil membutuhkan biaya pemeliharaan (*maintenance cost*) sehingga mempertimbangkan biaya pemeliharaan pada saat menjualnya kembali. Selain itu, sama seperti aset finansial, aset riil juga memiliki risiko penurunan nilai.

Investasi real aset merupakan kegiatan muamalah yang sangat dianjurkan, karena dengan berinvestasi harta yang dimiliki menjadi produktif (Faniyah: 2017) dan juga mendatangkan manfaat bagi orang lain. Al-Qur'an dengan tegas melarang aktivitas penimbunan (*ihtikār*) terhadap harta yang dimiliki. Islam memiliki sistem perekonomian yang diselenggarakan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan kehidupan manusia baik secara material maupun non material. Jika berinvestasi dengan berdasarkan hukum-hukum yang diambil dari al-Quran dan Hadis secara konseptual dan prinsip, setidaknya-tidaknya ada empat landasan normatif dalam etika Islam yang dapat direpresentasikan dalam aksioma etika, yaitu landasan tauhid, landasan keadilan, landasan kehendak bebas, dan landasan pertanggung jawaban.

Pertama, Landasan tauhid (Naqvi dalam Anam: 2003) adalah landasan filosofi yang dijadikan sebuah fondasi bagi setiap muslim dalam menjalankan fungsi aktivitas ekonomi. Implementasi dari hal tersebut, dalam konteks ekonomi Islam adalah suatu aktivitas ekonomi/bisnis yang dijalankan seseorang harus berdasarkan pada aqidah ketauhidan yang berasal dari Allah dan kembali juga nantinya kepada Allah. Manusia boleh memanfaatkan dan mendistribusikan sumber-sumber ekonomi tidak boleh sekehendak hatinya. Melalui aktivitas ekonomi manusia boleh mencari dan mengumpulkan harta sebanyak-banyaknya, akan tetapi tetap dalam koridor aturan main yang diperintahkan Allah, termasuk dalam berinvestasi. Keimanan memegang peranan yang sangat penting dalam etika bisnis, karena keimanan akan mempengaruhi cara pandang, sikap, perilaku, dan kepribadian manusia. Hal ini, akan berpengaruh pada bagaimana seseorang dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Kedua, landasan keadilan, ajaran Islam memang berorientasi pada terciptanya karakter manusia yang memiliki sikap dan perilaku yang seimbang dan adil dalam konteks hubungan antara manusia dengan diri sendiri (Naqvi dalam Anam: 2003), dengan orang lain (masyarakat) dan dengan lingkungan. Ajaran Islam ini juga merupakan inti dan orientasi final yang harus dicapai dan dilakukan oleh manusia dalam aktivitasnya. Perintah keadilan berdasarkan QS. al-A'raf/7: 29.

Terjemahnya:

Katakanlah: "Tuhanku menyuruh menjalankan keadilan". dan (katakanlah): "Luruskanlah muka (diri)mu di Setiap sembahyang dan sembahlah Allah dengan mengikhlaskan ketaatanmu kepada-Nya. sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan (demikian pulalah kamu akan kembali kepadaNya)".

Ajaran Islam khususnya yang berkenaan dengan bisnis menekankan bahwa dalam melakukan semua transaksi tidak boleh bertentangan dengan keadilan. Karena apabila bisnis tersebut tidak berlandaskan keadilan (Naqvi dalam Anam: 2003), maka bisnis itu tidak akan bertahan lama. Hal ini disebabkan salah satu pihak merasa terzalimi atau dirugikan. Islam memperbolehkan adanya kepemilikan kekayaan oleh individu, akan tetapi Islam juga menentukan pula bagaimana cara yang baik untuk memilikinya. Islam mewajibkan pula kepada setiap manusia, bahwa di dalam harta orang kaya ada hak orang miskin yang harus dikeluarkan. Sedangkan, adil juga merupakan salah satu nilai-nilai ekonomi yang ditetapkan dalam Islam, adil dalam konteks ini berkaitan dengan pembagian manfaat kepada semua komponen dan pihak yang terlibat dalam kegiatan ekonomi.

Ketiga, landasan kehendak bebas. Manusia secara sunatullah terlahir dengan memiliki kehendak bebas (Naqvi dalam Anam: 2003), yakni potensi menentukan pilihan yang terhadap alternatif pilihan yang beragam. Islam sangat memberikan keleluasaan terhadap manusia untuk menggunakan segala potensi sumber daya yang dimiliki. Demikian juga kemerdekaan manusia, Islam sangat memberikan kelonggaran dalam kebebasan berkreasi, melakukan transaksi dan melaksanakan bisnis atau investasi. Pada dasarnya manusia itu memiliki kebebasan untuk menentukan pilihan hidupnya, begitu pula dalam menentukan pilihan bisnis untuk menentukan investasi mana yang akan dilakukannya, namun dari pilihan tersebut memiliki konsekuensi yang melekat pada pilihan itu, yaitu baik atau buruk. Tetapi apapun pilihannya nantinya harus dapat dipertanggungjawabkan kepada Allah swt.

Keempat, landasan pertanggungjawaban. Etika dalam ajaran Islam yaitu manusia memiliki tanggung jawab kepada Allah (Naqvi dalam Anam: 2003), diri sendiri, masyarakat, juga terhadap lingkungan. Segala kebebasan dalam melakukan segala aktivitas bisnis oleh manusia, maka manusia tidak lepas dari pertanggungjawaban yang harus diberikan manusia atas aktivitas yang dilakukan. Kebebasan yang dimiliki manusia dalam menggunakan potensi sumber daya mesti memiliki batas-batas tertentu, dan tidak dipergunakan sebebas-bebasnya tanpa batas, melainkan dibatasi oleh koridor hukum, norma dan etika (*manhaj al-haya>t*) yang tertuang di dalam Alquran dan Sunnah rasul yang harus dipatuhi dan dijadikan referensi

Seorang muslim dapat menginvestasikan dananya pada proyek pembangunan di sektor riil atau perdagangan yang diperbolehkan oleh syariah kecuali industri yang bergerak atau yang memproduksi barang haram, misalnya minuman keras, makanan dari daging babi, jasa keuangan dengan dasar bunga, industri perjudian, pelacuran, senjata gelap, memproduksi film atau gambar porno, penyalahgunaan obat-obatan yang di larang dan sebagainya. Pemilihan dan pelaksanaan transaksi investasi harus dilaksanakan menurut prinsip kehati-hatian (*prudential management/ihtiyaa>th*) serta tidak boleh melakukan spekulasi yang didalamnya mengandung unsur *gharar* (Mas'adi: 2002), termasuk tindakan melakukan penawaran palsu (*najsy*), melakukan penjualan atas barang yang belum dimiliki (*short selling*), menyebarkan informasi yang menyesatkan atau memakai informasi orang dalam untuk memperoleh

keuntungan transaksi yang dilarang (*insider trading*), melakukan penempatan investasi pada perusahaan yang memiliki rasio (*nisbah*) utang yang di atas kelaziman perusahaan pada industri sejenis.

Perusahaan yang melakukan aktivitas bisnis agar tidak menyimpang dari ketentuan syariat Islam dan menjaga hak seseorang atas harta investasinya, perlu melakukan proses *screening* syariah terlebih dahulu. Proses *screening* pada investasi didesain untuk melakukan identifikasi terhadap elemen-elemen yang bertentangan dengan aturan syariah (Ardiansyah: 2016), yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits dan bertujuan untuk kemashlahatan. Hukum syariah melarang beberapa transaksi seperti riba, maysir dan gharar. Bagi seorang muslim, perbuatan tersebut tentu bertentangan dengan aturan dan merupakan perbuatan dosa. Semua jenis kegiatan investasi harus mengacu pada prinsip dasar syariah ini, agar tidak terjerumus pada investasi yang merugikan.

Kegiatan investasi tidak bisa dilepaskan akad-akad berdasarkan prinsip syariah antara pihak-pihak yang terkait. Terdapat banyak pilihan dan skema akad yang menunjang kegiatan ekonomi dan investasi di sektor riil atau investasi real asset yaitu *pertama*, akad *syirkah* (perkongsian) (Hasanuddin dan Mubarak: 2012) yaitu perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih dengan cara menyertakan modal baik dalam bentuk uang maupun bentuk aset lainnya untuk melakukan suatu usaha. *Kedua*, akad mudarabah/qirad (Usman: 2009) yaitu perjanjian kerjasama antara pihak pemilik modal dan pihak pengelola usaha dengan cara pemilik modal menyerahkan modal dan pengelola usaha mengelola modal tersebut dalam suatu usaha.

Ketiga, akad ijarah (sewa/jasa) (Sholihin: 2010) yaitu perjanjian antara pihak pemberi sewa atau pemberi jasa dan pihak penyewa atas pengguna jasa untuk memidahkan hak guna (manfaat) atas suatu objek ijarah, yang dapat berupa manfaat barang/jasa dalam waktu tertentu, dengan pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemidahan kepemilikan objek ijarah itu sendiri. *Keempat*, akad kafalah adalah (Sholihin: 2010) perjanjian antara pihak penjamin dan pihak yang dijamin untuk menjamin kewajiban pihak yang dijamin kepada lain. *Kelima*, akad wakalah adalah (Harun: 2017) perjanjian antara pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa dengan cara pihak pemberi kuasa memberikan kuasa kepada pihak penerima kuasa untuk melakukan tindakan atau perbuatan tertentu.

Proses selanjutnya setelah melakukan proses *screening* dalam kegiatan investasi aset yang riil, yaitu melakukan proses *filterisasi* dengan cara *charity*. Bagi aset yang tidak produktif (*idle asset*) wajib dikeluarkan zakatnya (Hayati: 2014), sebaliknya aset yang dikelola secara produktif tidak dikenakan kewajiban zakat. Zakat baru akan dipungut dari hasil yang telah diperoleh melalui investasi tersebut. Jadi bagi mereka yang tidak berinvestasi maka zakat akan dibayarkan dengan mengambil dari aset yang dimilikinya, dan jika hal itu berlangsung secara terus menerus maka akibatnya lambat laun jumlah aset yang dimiliki akan semakin berkurang, sehingga hal ini dapat terlihat jelas betapa Islam sangat mendorong investasi. Hal ini juga merupakan bentuk pertanggung jawaban investor kepada Allah swt. sebagai pemilik kekayaan.

Adapun jenis investasi riil yang dilarang melihat dari barang yang diproduksinya adalah (Hayati: 2014) seperti investasi pada perusahaan pembuatan alkohol, perjudian, perusahaan senjata gelap, jual beli barang najis dan bisnis pornografi. Sedangkan jenis investasi riil yang dilarang melihat dari cara pelaksanaannya (Santoso dan Siyamto: 2016) adalah seperti jual beli sesuatu yang tidak ada (*bai' al-ma'dum*), menjual barang yang tidak dapat diserahkan pada pembeli (*bai'u ma'zuj al-taslim*), dan jual beli *'arabun/'urban* adalah menjual suatu barang dengan lebih dulu membayar panjar kepada pihak penjual (sebelum benda yang dibeli diterima), dengan ketentuan jika jual beli jadi dilaksanakan, uang panjar itu dihitung sebagai bagian dan harga, dan jika pihak pembeli mengundurkan diri maka uang panjar itu menjadi milik pihak penjual. Jadi jelas bahwa dalam berinvestasi umat Islam tidak

boleh asal menempatkan modalnya. Akan tetapi perlu memperhatikan profil perusahaan, transaksi yang dilakukan, barang/obyek yang ditransaksikan, semuanya harus mengikuti prinsip-prinsip Islam dalam bermuamalah. Oleh karena itu, para pemilik modal harus mengetahui investasi yang diperolehkan oleh syariah Islam.

PENUTUP

Investasi real aset merupakan kegiatan muamalah yang sangat dianjurkan, karena dengan berinvestasi harta yang dimiliki menjadi produktif dan juga mendatangkan manfaat bagi orang lain. Ada empat landasan normatif etika ekonomi Islam dalam bidang investasi yaitu tauhid, keadilan, kehendak bebas, dan pertanggung jawaban. Proses investasi diawali dengan proses *screening* untuk mengidentifikasi elemen-elemen yang bertentangan dengan aturan syariah dan akad-akad yang digunakan dalam investasi real aset yaitu akad *syirkah* (perkongsian), akad *mudharabah/qirad*, akad *ijarah* (sewa/jasa), akad *kafalah*, dan akad *wakalah*. Proses selanjutnya yaitu filterisasi dengan cara *charity*. Bagi aset yang tidak produktif (*idle asset*) wajib dikeluarkan zakatnya, sebaliknya aset yang dikelola secara produktif tidak dikenakan kewajiban zakat. Zakat baru akan dipungut dari hasil yang telah diperoleh melalui investasi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Alqur'anul Karim

Abdalloh, Irwan *Pasar Modal Syariah*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2018.

Agustin, Pramita. "Perilaku Investor Muslim dalam Bertransaksi Saham di Pasar Modal". *JESTT* 1, No. 12 (2014): h. 874-892.

Apriyanti. *Anti Rugi dengan Berinvestasi Emas*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2011.

ArdiansyahM. dkk, "Telaah Kritis Model Screening Saham Syariah menuju Pasa Tunggal ASEAN", *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 16, No. 2 (2016): h. 197-216.

Aziz, Abdul. *Manajemen Investasi Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2010.

Faniyah, Iyah. *Investasi Syariah dalam Pembangunan Ekonomi Indonesia*. Cet.I; Yogyakarta: Deepublish, 2017.

Fitzgerald dalam salim & Budi Sutrisno. *Hukum Investasi di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2008.

Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.

Hasanudin, Maulana. dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*. Cet.I; Jakarta: Kencana, 2012.

Hayati, Mardhiyah. "Investasi dalam Perspektif Bisnis Syariah: Kajian terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah". *Al-'Adalah* XII, No. 1 (2014): h. 66-78

-----". "Investasi menurut Perpsketif Ekonomi Islam", *Ikonomika: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 1, No. 1 (2016): h. 66-78.

Herutomo, Agung. *Rahasia KPR yang Disembunyikan Para Bankir*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2010.

Ibrahim, Ida Musdafiah. "Mekanisme dan Akad pada Transaksi Saham di Pasar Modal Syariah", *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam* 3, No. 2 (2013): h. 1-27.

Irkhami, Nafis. "Analisis Risiko dalam Investasi Islam." *Muqtasid* 1, No. 2 (2010): h. 209-225.

Karim, Bustanul. *Prinsip Pembangunan Ekonomi Umat: Upaya Menggali Petunjuk Al Qur'an dalam Mewujudkan Kesejahteraan*. Cet.I; Yogyakarta: Diandra Kreatid, 2018.

Kasmir dan Jakfar. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cet. IX; Jakarta: Kencana, 2013.

Kementerian Agama RI. *Al Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Kalamy Quran, 2017.

Mannan, Abdul. *Aspek Hukum dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syariah di Indonesia*. Cet.II; Jakarta: Kencana, 2017.

Mas'adi, Gufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Naqvi, Syehd Nawab Heider. *Islam, Economics, and Society*, M. Syaiful Anam dkk. Terj, *Menggagas Ilmu Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003.

Nuryana, Fatati. "Analisis Pemilihan Instrumen Investasi Bisnis Emas, Valuta Asing dan Saham", *Iqtishadia* 1, No. 2 (2014): h. 196-220.

Pardiansyah, Elif. "Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis dan Empiris", *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 8, No. 2 (2017): h. 337-373.

Prawoto, Agus. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE, 2015.

Santoso, Harun dan Yudi Siyamto. "Investasi dan Dorongan Pertumbuhan Ekonomi Bisnis Mikro". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 02, No. 02 (2016): h. 91-101.

Sedjati, Retina Sri. *Manajemen Strategis*. Cet.I; Yogyakarta: Deepublish, 2015.

Sembel, Roy dan Totok Sugiharto, *Kiat Berinvestasi secara Nyaman dan Efisien menuju Kemakmuran yang membawa Berkah*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2009.

- Setiawan, Mia Angelina. "Peranan Investasi Sektor Riil untuk Meningkatkan Perekonomian di Sumatera Barat dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN". *Book of Proceedings* (2015): h. 116-124.
- Sholihin, Ahmad Ifham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Sudaryo, Yoyo dan Aditya Yudanegara. *Investasi Bank dan Lembaga Keuangan*. Yogyakarta: ANDI, 2017.
- Syauqi, Irfan. *Ekonomi Pembangunan Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Tahir, Imran and Mark Brimble, "Islamic Investment Behaviour", *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 4, No. 2 (2011): h. 116-130.
- Tandelin, Eduardus. *Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Kanisius, 2010.
- Usman, Rachmadi. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia: Implementasi dan Aspek Hukum*. Cet.I; Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Wilson, Rodney. "Islamic Finance and Ethical Investment", *International Journal of Social Economics* 24, No. 11 (1997): h. 1325-1342.