

## EFEK BERAGUN ASET SURAT PARTISIPASI (EBA-SP) BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

Muslih

Magister Hukum Islam UIN Sunan Kali Jaga Yogyakarta

[moesabdee84@gmail.com](mailto:moesabdee84@gmail.com)

### ABSTRAK

Globalisasi ekonomi syariah mendorong sistem perekonomian syariah berjalan dengan sangat pesat dan signifikan. Berkibarnya pasar modal syariah di Indonesia melahirkan beberapa instrument baru yang sesuai dengan prinsip syariah mulai bermunculan. Seperti penerbitan Efek Beragun Aset Surat Partisipasi (EBAS-SP) yang telah disetujui oleh DSN-MUI melalui fatwa Nomor 121/DSN-MUI/II/2018. Dengan terbitnya produk ini, investor akan memiliki pilihan baru untuk berinvestasi dalam efek yang sesuai dengan kaidah syariah dengan tambahan aset berupa tagihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang lebih memberikan rasa aman.

Kata Kunci: *Fatwa DSN-MUI, Efek Beragun Aset Syariah Surat Partisipasi.*

### PENDAHULUAN

Pasar modal syariah memiliki dua peran penting yaitu, *pertama*; sebagai sumber pendanaan bagi perusahaan untuk pengembangan usahanya melalui penerbitan efek atau surat berharga. *Kedua*, sebagai sarana investasi bagi investor. Pasar modal syariah bersifat universal, dapat dimanfaatkan oleh siapapun tanpa melihat latar belakang agama, suku dan ras tertentu.<sup>1</sup>

Pasar modal syariah, merupakan bagian dari industri pasar modal Indonesia. Secara umum, kegiatan pasar modal syariah tidaklah berbeda dengan pasar modal pada umumnya (konvensional)<sup>2</sup> namun demikian, terdapat karakteristik khusus yang terkait dengan penerapan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam peraturan OJK dan fatwa DSN-MUI.

---

<sup>1</sup> Indah Yuliana, *Investasi Produk Keuangan Syariah*, cet 1 (Malang: UIN Maliki Press 2010), hlm. 46

<sup>2</sup> Esta Lestari, *Investasi Syariah: Implementasi, Konsep pada Kenyataan Empirik*, cet 1 (Yogyakarta: Kreasi Wacana 2008), hlm. 174

Yaitu efek dan mekanisme perdagangan efek yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Adapun mekanisme perdagangan yang bertentangan dengan prinsip syariah seperti, *maisir* atau kegiatan perjudian, *gharar* atau ketidakjelasan, *riba* yaitu mensyaratkan kelebihan pengembalian berbentuk bunga.<sup>3</sup>

Untuk itu, pasar modal syariah menawarkan solusi tentang efek dan mekanisme perdagangan yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Landasan hukum pasar modal syariah antara lain; Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (UUPM), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No IX.A.13 Tahun 2006 dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) Nomor 40/DSN-MUI/X/2002. Terdapat beberapa jenis surat berharga atau efek syariah dipasar modal, seperti yang pertama yaitu Saham syariah, Sukuk syariah, Reksadana syariah dan instrument yang terbaru yakni Efek Beragun Aset Syariah berbentuk Surat Partisipasi (EBAS-SP).<sup>4</sup>

Secara umum Efek Beragun Aset Syariah berbentuk Surat Partisipasi (EBAS-SP) merupakan produk sekuritisasi yang bertujuan untuk merubah aset syariah yang tidak likuid seperti pembiayaan perumahan dan pembiayaan kendaraan motor menjadi aset likuid yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, kumpulan pembiayaan tersebut kemudian diberikan ke penerbit EBAS-SP untuk selanjutnya dijual kepada investor dalam bentuk unit penyertaan.

Penerbitan instrument ini didukung dengan lahirnya fatwa Nomor 121/DSN-MUI/II/2018 yang merupakan bukti konkrit dari pemerintah, khususnya otoritas yang berwenang dalam mendukung dan memfasilitasi kegiatan berbisnis sesuai dengan kehendak masing-masing pihak. Legitimasi berbentuk fatwa ini bertujuan untuk menunjang pembiayaan sekunder perumahan dan menyediakan pilihan produk investasi bagi investor, hal ini sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh OJK No 23/POJK.04/2014 tentang penerbitan

---

<sup>3</sup> Muhammad Nafik HR, *Bursa Efek dan Investasi Syariah*, cet 1 (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta 2009), hlm. 213

<sup>4</sup> Andri Soemitra, *Masa Depan Pasar Modal Syariah di Indonesia*, cet 1 (Jakarta: Prenadamedia Group: 2014), hlm. 3

dan pelaporan Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi (EBA-SP) pembiayaan sekunder perumahan.

Meskipun instrument ini sudah diterbitkan beberapa tahun yang lalu, namun masih sedikit dari kalangan masyarakat khususnya investor, baik perorangan maupun lembaga yang belum memahami Efek Beragun Aset Syariah berbentuk Surat Partisipasi (EBAS-SP). Untuk itu muncul pertanyaan apa yang dimaksud dengan EBAS-SP? Bagaimana ketentuan hubungan hukum (akad) dalam penerbitan EBAS-SP itu dilaksanakan?

## PEMBAHASAN

Kehadiran produk dan instrumen baru dalam industri ekonomi di Indonesia mendorong pihak tertentu untuk merespon persoalan tersebut berdasarkan prinsip ekonomi syariah. Dalam hal ini DSN-MUI adalah pihak yang berwenang menerbitkan pernyataan kesesuaian syariah atau keselarasan syariah bagi produk dan ketentuan yang diterbitkan oleh otoritas terkait untuk menumbuhkembangkan ekonomi syariah dan LKS demi kesejahteraan umat dan bangsa.<sup>5</sup>

Salah satu respon yang dikeluarkan DSN-MUI adalah berupa fatwa Nomor 121/DSN-MUI/II/2018 tentang Efek Beragun Aset Surat Partisipasi berdasarkan prinsip syariah (EBAS-SP). Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi atau EBA-SP adalah suatu efek beragun aset yang diterbitkan oleh penerbit yang portofolionya berupa kumpulan piutang dan merupakan bukti kepemilikan secara proporsional atas kumpulan piutang yang dimiliki bersama oleh sekumpulan pemegang EBA-SP.<sup>6</sup>

Disamping membuka kesunyian hukum syariah terhitung sejak dikeluarkannya POJK No 23 Tahun 2014 tentang EBA-SP, terbitnya putusan ini juga membuka jalan bagi investor untuk berinvestasi melalui EBA-SP yang

---

<sup>5</sup> <https://dsnemui.or.id/kami/sekilas/>

<sup>6</sup> Peraturan OJK No 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan efek beragun aset berbentuk surat partisipasi dalam rangka pembiayaan sekunder perumahan, Pasal 1 angka 1.

boleh dilakukan dengan syarat sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana telah diatur dalam fatwa tersebut.

Dalam putusan tersebut, EBAS-SP dibolehkan dengan beberapa mekanisme dan ketentuan akad sebagai berikut:

#### 1. *Wakalah bi al-Ujrah*

*Wakalah bi al-Ujrah* adalah akad pemberian kuasa dari *muwakkil* kepada wakil untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disertai dengan imbalan berupa *ujrah (fee)*.<sup>7</sup> Merujuk kepada Fatwa DSN-MUI Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *wakalah* disebutkan bahwa *wakalah bi al-ujrah* bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Mayoritas ulama seperti; Ibnu Qudamah, Imam Syaukani, Wahbah Zuhaili, berpendapat akad *taukil* boleh dilakukan baik dengan imbalan maupun tanpa imbalan berdasarkan kesepakatan antara pihak.

Adapun dasar hukum tentang *wakalah bi al-ujrah* diambil dari al-Qur'an dan hadis Nabi S.a.w

##### a. QS. Al-Baqarah: 283

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

*Maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah*

##### b. Hadis Riwayat Bukhari.

*“Ali bin Abdullah menceritakan kepada kami, Sufyan menceritakan kepada kami, Syabib bin Gharqadah menceritakan kepada kami, ia berkata: saya mendengar penduduk bercerita tentang ‘Urwah bahwa Nabi S.a.w memberikan uang satu dinar kepadanya agar dibelikan seekor kambing untuk beliau; lalu dengan uang tersebut ia membeli dua ekor kambing, kemudian ia jual satu ekor dengan harga satu dinar, ia pulang membawa satu dinar dan satu ekor kambing, Nabi*

<sup>7</sup> Fatwa Nomor 113/DSN-MUI/IX/2017

*S.a.w mendoakannya dengan keberkatan dalam jual belinya, seandainya  
‘Urwah membeli debu tanahpun, ia pasti beruntung.’ (H.R. Bukhari)<sup>8</sup>*

Dalam penerbitan EBAS-SP, *wakalah bi al-ujrah* digunakan dalam hubungan hukum antara investor dengan penerbit, investor dengan Bank kustodian, investor dengan wali amanat dan para pemegang EBAS-SP (investor) yang diwakili oleh wali amanat/Bank kustodian dengan originator.

Artinya penerbit EBAS-SP adalah perusahaan yang menyelenggarakan kegiatan pembiayaan jasa perusahaan pembiayaan syariah. Dalam Pasal 1 angka 9 POJK Nomor 31/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah menyebutkan bahwa pembiayaan jasa adalah pemberian/penyediaan jasa baik dalam bentuk pemberian manfaat atas suatu barang, pemberian pinjaman (dana talangan dan/atau pemberian pelayanan dengan dan/tanpa pembayaran imbal jasa (*ujrah*) sesuai dengan perjanjian pembiayaan syariah yang disepakati oleh paruh pihak.

## 2. *Kafalah bi al-Ujrah*

Kafalah adalah akad penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful ‘anhu, ashil*) yang disertai dengan imbalan berupa *ujrah (fee)*.<sup>9</sup> Musthafa ‘Abdullah al-Hamsyari berpendapat, hukum *kafalah bi al-ujrah* “boleh”, pendapat ini disandarkan kepada madzhab Syafi’i yang juga membolehkan. Salah satu hadis yang mendasari akad *kafalah bi al-ujrah* adalah hadis yang diriwayatkan al-Bukhari dari Salamah bin al-Akwa’:

*“Telah dihadapkan kepada Rasulullah S.a.w jenazah seorang laki-laki untuk dishalatkan. Rasulullah bertanya; Apakah ia mempunyai hutang? Sahabat menjawab, tidak. Maka beliau menshalatkannya. Kemudian*

<sup>8</sup> Beirut: darul fikri, 1995, jilid 2 hlm 323 nomor 3642.

<sup>9</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000

*dihadapkan lagi jenazah lain, Rasulullah pun bertanya, Apakah ia mempunyai hutang? Mereka menjawab, Ya. Rasulullah berkata, Shalatkanlah temanmu itu (beliau sendiri tidak mau menshalatkannya). Abu Qatadah berkata, Saya menjamin utangnya ya Rasulullah. Maka Rasulullah pun menshalatkan jenazah tersebut.”*

Kafalah diartikan menanggung atau penanggungan terhadap sesuatu, yaitu akad yang mengandung perjanjian dari seseorang di mana padanya hak yang wajib dipenuhi terhadap orang lain, dan berserikat bersama orang lain itu dalam hal tanggung jawab terhadap hak tersebut dalam menghadapi penagih (utang).

Dalam fatwa DSN-MUI Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 sudah tersirat bahwa kafalah dimungkinkan disertai dengan *ujrah* terhadap penjaminan yang diberikan. Kedudukan perusahaan pembiayaan syariah dalam akad kafalah adalah sebagai penjamin terhadap hutang konsumen atau kewajiban konsumen terhadap pihak ketiga. Dalam contoh pelaksanaan penerbitan EBAS-SP, pemegang EBAS-SP (investor) berperan sebagai penjamin terhadap hutang penerbit atau kewajiban penerbit terhadap pihak ketiga yakni originator.

Kegiatan tersebut dapat dilakukan oleh perusahaan pembiayaan syariah lain sebagaimana rumusan pembiayaan jasa sebagai salah satu kegiatan perusahaan pembiayaan syariah adalah memberikan pelayanan. Pelayanan ini dapat dimaknai memberikan jaminan terhadap kewajiban yang harus ditunaikan oleh konsumen terhadap pihak ketiga. Atas penjaminan tersebut sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang kafalah, membolehkan perusahaan pembiayaan syariah apabila meminta *ujrah* dari konsumen. Dalam penerbitan EBAS-SP, *kafalah bi al-ujrah* digunakan dalam hubungan hukum antara para pemegang EBAS-SP dengan pendukung pembiayaan/*financing enhancement*.

### 3. *Wa'ad*

*Wa'ad* atau janji adalah pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik (atau tidak melakukan sesuatu yang buruk) kepada pihak lain (*mau'ud*) dimasa yang akan datang.<sup>10</sup> Beberapa ulama seperti Muhammad al-Sarkhasi (hanafiyah), Ibn Abidin (hanafiyah), Ibn Rusyd (malikiyah, dan lain-lain, menetapkan bahwa menunaikan janji tidak wajib secara hukum. Adapun ulama seperti; Ibn Hazm (zhahiriyah), Imam al-Ghazali, Said ibn Umar, menetapkan bahwa janji adalah wajib. Pendapat ulama Maliki yang menetapkan wajib secara hukum apabila janji dikaitkan dengan hal (syarat) dan pihak yang diberi janji telah mulai melakukan hal yang dipersyaratkan tersebut. Perjanjian (akad) mempunyai peran yang sangat signifikan dalam kehidupan sehari-hari, khususnya dalam bidang transaksi bisnis.

Salah satu ajaran al-Qur'an yang paling penting dalam masalah pemenuhan janji dan akad adalah kewajiban menghormati semua akad dan janji, serta memenuhi semua kewajiban. Al-Qur'an juga mengingatkan bahwa setiap orang akan dimintai pertanggungjawabannya dalam yang berkaitan dengan ikatan janji dan akad yang dilakukan.<sup>11</sup> Sesuai dengan firman Allah SWT:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ۝ ٣٤

*Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban. (QS. Al-Isra': 34).*<sup>12</sup>

Perjanjian yang sah juga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak berupa kewajiban untuk melaksanakannya dengan itikad baik (*in good faith*). Pada pasal 1320 KUHP Perdata yang intinya menyebutkan bahwa

<sup>10</sup> Fatwa DSN Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012

<sup>11</sup> Meri Piryanti, *Akibat Hukum Perjanjian (akad) dan Terminasi Akad*, At-Tahtzib, Volume 2 No 1 Tahun 2014. hlm. 1

<sup>12</sup> QS. Al-Isra': 34

sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya kesepakatan di antara para pihak, adanya kecakapan bertindak secara hukum, adanya obyek tertentu, dan sebab/kuasa yang halal. Jika keempat syarat tersebut tidak dipenuhi, maka konsekuensi yuridis dari perjanjian tersebut batal dan berakhir.

Dalam penerbitan EBAS-SP, masing-masing pihak antara originator dengan penerbit sebagai wakil investor dalam penataan sekuritisasi mengadakan kesepakatan dalam ketentuan berupa, portofolio atau kumpulan piutang/pembiayaan kepemilikan rumah yang menjadi dasar EBAS-SP, serta besarnya nisbah pembayaran bagi hasil, margin atau imbal jasa dan lain sebagainya yang telah diatur dalam peraturan. Berdasarkan perjanjian tersebut, penerbit kemudian menerbitkan Surat Partisipasi (SP) melalui mekanisme penawaran umum kepada publik (*go public*) dengan aset dasar berupa perjanjian sekuritisasi antara penerbit dengan originator.

#### 4. *Al-Bai'*

*Al-Bai'* atau jual beli adalah akad antara penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-Musyitari*) yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan obyek yang dipertukarkan (barang dan harga). Pada era saat ini, akad jual beli merupakan kegiatan dalam bentuk pertukaran yang dilakukan baik perorangan/badan hukum dalam usaha memenuhi kebutuhannya, dinamika kehidupan menjadikan masing-masing pihak untuk saling ketergantungan dengan yang lainnya.

Agama islam membolehkan akad jual beli selama didalamnya mengandung kemaslahatan, dan dikerjakan sesuai dengan syariat Islam. Sesuai dengan firman Allah SWT:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. (QS. An-Nisa: 29)*

Dalam penerbitan EBAS-SP, akad yang digunakan dalam hubungan antara Bank kustodian sebagai wakil dari investor dengan originator dalam mengalihkan aset yang diperjual belikan adalah akad jual beli yang sesungguhnya. Aset keuangan yang boleh dilakukan sekuritisasi dalam bentuk EBAS-SP hanya aset keuangan yang timbul dari pembiayaan atau transaksi yang berdasarkan akad mudharabah, musyarakah dan/atau akad-akad lain yang kedudukan kepemilikan aset masih berada pada originator.

#### 5. *Al-Ibra'*

*Ibra'* atau *hibah* adalah pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap suatu benda ketika masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi.<sup>13</sup> Menurut putusan fatwa DSN-MUI Nomor 121/DSN-MUI/II/2018 angka 19 disebutkan bahwa *ibra'* adalah akad untuk menghibahkan hak. Dasar hukum *Ibra'* atau *hibah* adalah firman Allah SWT dan Hadits Rasulullah SAW:

##### 1. QS. An-Nisa: 4

فَإِنْ طَبِخَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّمَّنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَرِيئًا ۚ

*Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya. Dan QS. Al-Baqarah: 177: "Dan memberikan harta yang dicintai kepada kerabatnya, orang-orang yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan)".*

##### 2. Hadis Riwayat Bukhari

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي عَدِيٍّ عَنْ شُعْبَةَ عَنْ سُلَيْمَانَ عَنْ أَبِي حَازِمٍ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَوْ دُعِيتُ إِلَى ذِرَاعٍ أَوْ كِرَاعٍ لَأَجِبْتُ وَلَوْ أُهْدِيَ إِلَيَّ ذِرَاعٌ أَوْ كِرَاعٌ لَقَبِلْتُ.

<sup>13</sup> Haqiqi Rafsanjani, *Akad Tabarru' Dalam Transaksi Bisnis*, Masharif Syariah, Volume 1 No. 1 Mei 2016. hlm. 25.

*“Telah menceritakan kepada kai Muhammad bin Basyar telah menceritakan kepada kami Ibnu Abi Adiyin dari Syu’bah dari Sulaiman dari Abu Hazim dari Abu Hurairah r.a. dari Nabi S.a.w bersabda: “Seandainya aku diundang untuk jamuan makan besar satu paha depan (kambing) atau satu paha belakangnya, pasti aku penuhi dan seandainya aku diberi hadiah makanan satu paha depan (kambing) atau satu paha belakang pasti aku terima”. (H.R. Bukhari)*

Dalam proses penerbitan EBAS-SP, akad *ibra’* digunakan antar investor dalam hal adanya kelas-kelas pemeringkatan investor, yaitu kondisi dimana salah satu pihak melepaskan haknya untuk diberikan kepada pihak lain (*isqath al-haqq/attanazul ‘an al-haqq*), hal ini mengacu pada fatwa No. 121/DSN-MUI/II/2018 dan POJK. No. 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan EBA-SP.

Dalam hal ada tidaknya kelas-kelas EBA-SP dengan hak berbeda, perbedaan tersebut didasarkan pada; 1) urutan dan jadwal pembayaran kepada pemegang EBA-SP. 2) EBA-SP arus kas tetap atau tidak tetap. 3) Penetapan pembayaran atas kelas EBA-SP tertentu dan lain sebagainya, yang tertera pada pasal No. 24/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan EBA-SP.

## **PENUTUP**

Terbitnya fatwa Nomor 121/DSN-MUI/II/2018 membuka jalan khususnya bagi investor muslim untuk terlibat di dalam pasar modal syariah yang jauh dari aktivitas bisnis yang dilarang oleh agama. Secara umum, tidak ditemukan definisi khusus tentang EBA-SP Syariah, namun dapat dikatakan bahwa EBAS-SP adalah instrumen investasi berupa Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi yang dibolehkan dengan syarat sesuai dengan prinsip syariah.

Secara teoritis EBA-SP syariah dan konvensional memiliki kesamaan manfaat dalam mengatasi risiko pembiayaan jangka panjang. Fungsi dan manfaat yang dimaksud adalah mengatasi risiko kekurangan likuiditas, mengatasi risiko

*mismatch*, menjadi alternative pembiayaan jangka panjang untuk mengatasi ketergantungan terhadap sumber dana yang bertenor pendek. Secara teoritis perbedaan antara keduanya yaitu, pada EBA-SP konvensional semua tagihan piutang dapat disekuritisasi sedangkan pada EBA-SP Syariah tidak semua tagihan piutang dapat disekuritisasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Lestari, Esta, *Investasi Syariah: Implementasi, Konsep pada Kenyataan Empirik*, cet 1 Yogyakarta: Kreasi Wacana 2008

Nafik HR, Muhammad, *Bursa Efek dan Investasi Syariah*, cet 1 Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta 2009

Soemitra, Andri, *Masa Depan Pasar Modal Syariah di Indonesia*, cet 1 Jakarta: Prenadamedia Group: 2014

Yuliana, Indah, *Investasi Produk Keuangan Syariah*, cet 1 Malang: UIN Maliki Press 2010

### JURNAL

Ferianto, Eeng Juli, *Studi Komparasi Efek Beragun Aset Konvensional dan Syariah dalam Mengatasi Risiko Jangka Panjang pada Perbankan*, Skripsi UIN Sunan Kali Jaga

Piryanti, Meri, Akibat Hukum Perjanjian (akad) dan Terminasi Akad, *At-Tahdzib*, Volume 2 No 1 Tahun 2014.

Rafsanjani, Haqiqi, Akad Tabarru' Dalam Transaksi Bisnis, *Masharif Syariah*, Volume 1 No. 1 Mei 2016.

### PERATURAN

Fatwa DSN Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Kafalah.

Fatwa DSN Nomor 113/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Wakalah bi al-Ujrah.

Fatwa DSN Nomor 120/DSN-MUI/II/2018 Tentang Sekuritisasi Berbentuk Efek Beragun Aset Berdasarkan Prinsip Syariah.

Fatwa DSN Nomor 121/DSN-MUI/II/2018 Tentang Efek Beragun Aset Surat Partisipasi (EBA-SP) Berdasarkan Prinsip Syariah.

Fatwa DSN Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (*Wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.

Fatwa DSN-MUI Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah

Peraturan OJK No 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi dalam rangka pembiayaan sekunder perumahan.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608)

#### **INTERNET**

<http://beljarbisnisproperti.net>, diakses tgl 7 Mei 2018, pukul 18.54.

<http://smf-indonesia.co.id/>, diakses tgl 1 Mei 2018, pukul 06.54.

<https://dsnmui.or.id>, diakses tgl 5 Mei 2018, pukul 07.21