



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-MAJELIS ULAMA INDONESIA

NO: 121/DSN-MUI/II/2018

Tentang

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

- Menimbang** :
- bahwa sekuritisasi aset syariah dalam bentuk Efek Beragun Aset Syariah - Surat Partisipasi (EBAS-SP) sebagai sarana pembiayaan melalui pasar modal merupakan instrumen yang dibutuhkan pelaku industri keuangan syariah pada masa kini dalam rangka mengembangkan pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah;
  - bahwa *dhawabith* (ketentuan) dan *hudud* (batasan) terkait Efek Beragun Aset Syariah Berbentuk Surat Partisipasi (EBAS-SP) belum diatur dalam fatwa DSN-MUI;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a, dan huruf b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Efek Beragun Aset Surat Partisipasi (EBA-SP) Berdasarkan Prinsip Syariah untuk dijadikan pedoman.

**Mengingat** :

- Firman Allah SWT:

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

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

- Q.S. an-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

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

c. Q.S. al-Baqarah [2]: 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

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

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

... فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ...

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

e. Q.S. al-Ma'idah [5]: 2:

... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى، وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ.

“...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan janganlah kamu tolong-menolong dalam (mengerjakan) dosa dan pelanggaran.”

f. Q.S. al-Qashash [28]: 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

g. Q.S. Yusuf [12]: 55:

اجْعَلْنِي عَلَى خَزَائِنِ الْأَرْضِ، إِنِّي حَفِيظٌ عَلَيْكُمْ.

“Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir). Sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga lagi berpengetahuan.”

2. Hadits Nabi s.a.w.:

a. Hadis Nabi s.a.w. riwayat Muslim dari Ubadah bin as-Shamit r.a.:

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالمِلْحِ مِثْلًا مِثْلًا سَوَاءً بِسَوَاءٍ يَدًا يَدًا فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ فَبِيعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا يَدًا.

(Juallah) emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, juwawut dengan juwawut, kurma dengan kurma, dan garam dengan garam (dengan syarat harus) sama dan sejenis serta secara tunai. Jika jenisnya berbeda, juallah sekehendakmu jika dilakukan secara tunai.”

b. Hadis Nabi s.a.w. riwayat Imam al-Bukhari dan Imam Muslim dari Busr bin Said r.a.:

أَنَّ ابْنَ السَّعْدِيِّ الْمَالِكِيِّ قَالَ: اسْتَعْمَلَنِي عُمَرُ عَلَى الصَّدَقَةِ، فَلَمَّا فَرَغْتُ مِنْهَا وَأَدَيْتُ إِلَيْهِ أَمْرِي بِعَمَالَةٍ، فَقُلْتُ: إِنَّمَا عَمِلْتُ لِلَّهِ، فَقَالَ: خُذْ مَا أُعْطَيْتَ، فَإِنِّي عَمِلْتُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَعَمَلَنِي، فَقُلْتُ مِثْلَ قَوْلِكَ، فَقَالَ لِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِذَا أُعْطِيتَ شَيْئًا مِنْ غَيْرِ أَنْ تَسْأَلَ فَكُلْ وَتَصَدَّقْ.

*“Bahwa Ibn Sa’diy al-Maliki berkata: Umar mempekerjakan saya untuk menghimpun sedekah (zakat). Setelah selesai dan sesudah saya menyerahkan zakat kepadanya, Umar memerintahkan agar saya diberi imbalan (fee). Saya berkata: saya bekerja hanya karena Allah. Umar menjawab: Ambillah apa yang diberikan kepadamu; saya pernah bekerja (seperti kamu) pada masa Rasul, lalu beliau memberiku imbalan; saya pun berkata seperti apa yang kamu katakan. Kemudian Rasul bersabda kepada saya: Apabila kamu diberi sesuatu tanpa kamu minta, makanlah (terimalah) dan bersedekahlah”*

- c. Hadis Qudsi riwayat Imam al-Bukhari, Ahmad dan Ibnu Majah dari Abu Hurairah r.a.:

قَالَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي (أَيِ حَلْفَ بِاسْمِي) ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ

*“Allah Subhanahu wa Ta’ala berfirman: “Ada tiga kelompok yang Aku memusuhi mereka pada Hari Kiamat nanti. Pertama, orang yang bersumpah atas nama-Ku lalu ia mengkhianatinya. Kedua, orang yang menjual orang merdeka (bukan budak belian), lalu ia memakan (mengambil) harganya. Ketiga, orang yang memperkerjakan seseorang, lalu ia meminta pekerja itu memenuhi kewajibannya, sedangkan ia tidak membayarkan upahnya.”*

- d. Hadis Nabi s.a.w. riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar r.a.:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ.

*”Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya.”*

- e. Hadis s.a.w. riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Huarirah r.a.:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ.

*“Siapa saja mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”*

- f. Hadis riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan al-Daraquthni dari Sa’ad bin abi Waqqash r.a.:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِقِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَنَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Dulu kami menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang tumbuh di pinggir selokan dan yang tumbuh di bagian yang dialiri air; maka, Rasulullah s.a.w. melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

g. Hadis riwayat al-Baihaqi dari Ibnu Umar r.a.:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ : كُنْتُ أبيعُ الإِبِلَ بِالبَقِيعِ فَأبيعُ بالدَّنَانِيرِ وَأأخذُ الدَّرَاهِمَ وَأبيعُ بالدَّرَاهِمِ وَأأخذُ الدَّنَانِيرَ فَأَتَيْتُ رَسُولَ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- وَهُوَ يُرِيدُ أَنْ يَدْخُلَ بَيْتَ حَفْصَةَ فَقُلْتُ : يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أبيعُ الإِبِلَ بِالبَقِيعِ فَأبيعُ بالدَّنَانِيرِ وَأأخذُ الدَّرَاهِمَ وَأبيعُ بالدَّرَاهِمِ وَأأخذُ الدَّنَانِيرَ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- : « لَا بَأْسَ أَنْ تَأْخُذَهَا بِسَعْرِ يَوْمِهَا مَا لَمْ تَتَفَرَّقَا وَبَيْنَكُمَا شَيْءٌ ».

“Dari Ibnu Umar, dia berkata; "Aku pernah menjual unta di Baqi,' aku menjualnya dengan beberapa dinar, dan kuambil beberapa dirham, kemudian aku datang menemui Nabi saw ketika beliau hendak masuk rumah Hafshah, aku pun berkata; 'Wahai Rasulullah, saya ingin bertanya. Sesungguhnya aku menjual unta di Baqi', aku menjualnya dengan dinar dan mengambil dirham.' Beliau bersabda: "Tidak mengapa engkau mengambilnya dengan harga pada hari itu, selama kalian berdua belum berpisah sementara (ketika itu) di antara kalian ada sesuatu.”

h. Hadis Nabi s.a.w. riwayat al-Tirmidzi dari Amr bin Auf r.a.:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا. وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَ حَرَامًا.

“Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali sulh 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.”

3. Kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ.

“Mencegah mafsadah (kerusakan/kerugian) harus didahulukan dari mendatangkan kemaslahatan.”

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنْفَعَةً فَهُوَ رِبَا. إِذَا كَانَ مَشْرُوطًا أَوْ مُتَعَارَفًا بِهِ

“Setiap utang piutang yang mendatangkan manfaat (bagi yang berpiutang, muqridh) adalah riba, apabila dipersyaratkan (di awal) dan sudah menjadi kebiasaan.”

**Memperhatikan :** 1. Ketentuan AAOIFI dalam *al-Ma'ayir al-Syar'iyah*, Mi'yar no. 17 tentang Sukuk al-Istitsmar, bagian penerbitan, perdagangan, dan penarikan kembali (*redemption*) Sukuk Milkiyah al-Maujudat:

يَجُوزُ تَصَكِّيكَ (تَوْرِيْقُ) الْمُوْجُوْدَاتِ مِنَ الْأَعْيَانِ وَالْمَنَافِعِ وَالْخِدْمَاتِ، وَذَلِكَ بِتَفْسِيْمِهَا إِلَى حِصَصٍ مُتَسَاوِيَةٍ وَإِصْدَارِ صُكُوْكِ بِقِيْمَتِهَا. أَمَّا الدِّيُونُ فِي الدَّمَمِ فَلَا يَجُوزُ تَصَكِّيْكَهَا (تَوْرِيْقُهَا) لِعَرَضِ تَدَاوُلِهَا (2/1/5).

Boleh melakukan sekuritisasi aset, baik barang (*tangible assets*), manfaat (*usufructs*) maupun jasa (*services*); dengan cara membagi/memecah aset tersebut menjadi beberapa bagian yang sama dan menerbitkan efek sesuai dengan nilainya. Sedangkan piutang yang masih menjadi tanggung jawab orang lain tidak boleh disekuritisasi dengan tujuan untuk diperdagangkan (5/1/2).

2. Keputusan Lembaga Fikih Islam OKI

لَا يَجُوزُ بَيْعُ الدَّيْنِ الْمُوَجَّلِ مِنْ غَيْرِ الْمَدِينِ بِنَقْدٍ مُعَجَّلٍ مِنْ جَنْسِهِ أَوْ مِنْ غَيْرِ جَنْسِهِ لِإِفْضَائِهِ إِلَى الرَّبَا، كَمَا لَا يَجُوزُ بَيْعُهُ بِنَقْدٍ مُوَجَّلٍ مِنْ جَنْسِهِ أَوْ مِنْ غَيْرِ جَنْسِهِ لِأَنَّهُ مِنْ بَيْعِ الْكَالِيِّ بِالْكَالِيِّ الْمُنْهَيِّ عَنْهُ شَرْعًا، وَلَا فَرْقَ فِي ذَلِكَ بَيْنَ كَوْنِ الدَّيْنِ نَاشِئًا عَنْ قَرْضٍ أَوْ بَيْعٍ آجَلٍ.

“Tidak boleh menjual piutang yang belum jatuh tempo kepada selain debitur dengan uang yang dibayar tunai, baik mata uang sejenis atau berbeda jenis, karena menyebabkan terjadinya riba. Begitu pula tidak boleh menjual piutang dengan uang yang dibayar tidak tunai, baik dengan mata uang sejenis atau berbeda jenis, karena termasuk bai’ al-kali’ bi al-kali’ yang diharamkan menurut syariah. Larangan tersebut berlaku pada piutang yang timbul dari akad *qardh* atau jual beli tangguh (tidak tunai).” (Keputusan Lembaga Fikih Islam OKI no. 101 [11/4] tentang *bai al-dain*)

3. Keputusan Nadwah al-Baraka

وَمِنَ الصُّوَرِ الْمَمْنُوعَةِ عِنْدَ جُمْهُورِ الْفُقَهَاءِ وَمِنْهُمْ الشَّافِعِيَّةُ بَيْعُ الدَّيْنِ لِغَيْرِ الْمَدِينِ بِنَقْدٍ يَدْفَعُهُ الْمُشْتَرِي أَقْلًا مِنْ قِيْمَةِ الدَّيْنِ لِأَنَّ ذَلِكَ مِنَ الرَّبَا لِوُقُوعِ الْمُبَادَلَةِ بَيْنَ التَّقْدِيْنِ مِنْ جَنْسٍ وَاحِدٍ دُونَ مُرَاعَاةِ التَّمَاثِلِ وَالتَّقَابُضِ وَلَا فَرْقَ فِي هَذِهِ الصُّوَرَةِ الْمَمْنُوعَةِ بَيْنَ أَنْ تَكُونَ الْمَدْيُونِيَّةُ نَاشِئَةً عَنْ قَرْضٍ أَوْ بَيْعٍ آجَلٍ.

“Di antara bentuk-bentuk (transaksi) yang dilarang menurut *Jumhur Ulama Fiqh*, di antaranya pendapat *Al-Syafi’iyyah* adalah menjual piutang kepada selain debitur dengan harga (pembayaran) berupa uang yang dibayar oleh pembeli yang lebih kecil jumlahnya dari nilai utang. Karena transaksi ini merupakan salah satu bentuk riba karena terjadi pertukaran dua mata uang sejenis (transaksi *sharf*) yang tidak memenuhi unsur *tamatsul* (sama nilainya) dan *taqabudh* (tunai). Bentuk transaksi yang dilarang ini tidak ada bedanya baik

*piutang itu ditimbulkan dari akad qardh ataupun jual beli tidak tunai.” (Qararat wa Taushiyat Nadawat al-Barakah’, Al-Amanah al-‘Ammah li al-Hai`at al-Syar’iyah, Majmu’ah Dallah al-Barakah, Jeddah, cet. VII, Tahun 2006)*

4. Fatwa-fatwa DSN-MUI yang terkait Pembaruan Utang
  - a. Fatwa DSN-MUI Nomor: 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah;
  - b. Fatwa DSN-MUI Nomor: 58/DSN-MUI/V/2007 tentang Hawalah bil Ujrah;
  - c. Fatwa DSN-MUI Nomor: 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS);
  - d. Fatwa DSN-MUI Nomor: 103/DSN-MUI/X/2016 tentang Novasi Subjektif Berdasarkan Prinsip Syariah.
  - e. Fatwa DSN-MUI Nomor: 104/DSN-MUI/X/2016 tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah.
  - f. Fatwa DSN-MUI Nomor: 113/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Wakalah Bi Al-Ujrah.
5. Surat dari PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) No. S-1623/DIR/SMF/VI/2017 tertanggal 19 Juni 2017 tentang permohonan fatwa atau opini syariah sekuritisasi atas KPR Syariah
6. Pembahasan dalam *Focus Group Discussion* antara PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) dengan BPH DSN-MUI pada tanggal 29-30 September 2017 di Bogor; dan tanggal 9 November 2017 di Jakarta; serta *Focus Group Discussion* antara BPH-DSN MUI, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank Indonesia, Kementerian Keuangan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada tanggal 20 Februari 2018 di Jakarta;
7. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Kamis, tanggal 22 Februari 2018 di Jakarta.

#### MEMUTUSKAN:

**Menetapkan : FATWA TENTANG EFEK BERAGUN ASET BERBENTUK SURAT PARTISIPASI BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH**

**Pertama : Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara penjualan Aset oleh Originator kepada Pemodal dengan menerbitkan Efek Beragun Aset;

2. Efek Beragun Aset (“EBA”) adalah surat berharga (efek) yang diterbitkan oleh penerbit yang terdiri dari sekumpulan aset;
3. Efek Beragun Aset (“EBA”) Syariah adalah surat berharga (efek) yang diterbitkan oleh penerbit yang terdiri dari sekumpulan Aset Syariah dan mekanismenya tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
4. Aset Syariah Berbentuk *Dain* (ASBD) adalah aset yang timbul dari jual beli (*bai’*), pinjaman (*qardh*) dan sewa (piutang *ujrah*).
5. Aset Syariah Berbentuk Bukan *Dain* (ASBBD) adalah aset yang timbul dari pembiayaan atau transaksi yang berdasarkan akad mudharabah, musyarakah dan/atau akad-akad lain yang kedudukan kepemilikan aset masih berada pada originator.
6. Surat Partisipasi adalah bukti kepemilikan secara proporsional atas kumpulan Aset yang dimiliki bersama oleh sejumlah Pemodal yang diterbitkan oleh Penerbit;
7. Efek Beragun Aset Syariah Berbentuk Surat Partisipasi (EBAS-SP) adalah EBAS yang diterbitkan oleh Penerbit yang akad dan portofolionya berupa pembiayaan pemilikan rumah yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah atau Aset Syariah Berbentuk Bukan *Dain* (ASBBD) serta merupakan bukti kepemilikan secara proporsional yang dimiliki bersama oleh sekumpulan pemegang EBAS-SP;
8. Penerbit adalah Pihak yang melakukan penerbitan EBAS-SP.
9. Originator (Pemberi Pembiayaan Asal) adalah Pihak yang menjual Aset Syariahnya kepada para pemegang EBAS-SP secara kolektif dimana aset tersebut diperoleh pihak yang bersangkutan karena pemberian pembiayaan, penjualan, dan/atau pemberian jasa lain yang berkaitan dengan usahanya;
10. Penyedia Jasa (*Servicer*) adalah Pihak yang bertanggung jawab untuk memproses dan mengawasi pembayaran yang dilakukan debitur, melakukan tindakan awal berupa peringatan atau hal lain karena debitur terlambat atau gagal memenuhi kewajibannya, melakukan negosiasi, menyelesaikan tuntutan terhadap debitur dan jasa lain yang ditetapkan dalam kontrak;
11. Pemodal adalah pihak (orang atau badan usaha) yang membeli/pemegang EBAS-SP;
12. Pendukung Pembiayaan adalah pihak yang memberikan fasilitas untuk meningkatkan kualitas dan nilai Aset dan/atau surat berharga syariah dalam proses Sekuritisasi maupun untuk pemberian fasilitas pembiayaan;
13. Bank Kustodian adalah bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari otoritas yang berwenang sebagai Kustodian;

14. Wali Amanat adalah Pihak yang mewakili kepentingan pemegang Efek Beragun Aset, yang terdaftar di otoritas yang berwenang.
15. *Wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari *muwakkil* kepada *wakil* untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.
16. *Wakalah bi al-Ujrah* adalah akad wakalah yang disertai dengan imbalan berupa *ujrah (fee)*.
17. *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*);
18. *Kafalah bi al-Ujrah* adalah penjaminan (*kafalah*) yang disertai dengan imbalan berupa *ujrah (fee)*.

**Kedua : Ketentuan Hukum**

1. Sekuritisasi Aset Syariah berbentuk EBAS-SP dalam rangka pembiayaan sekunder perumahan dibolehkan dengan syarat sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam fatwa ini;
2. Sekuritisasi aset pembiayaan perumahan hanya boleh dilakukan atas Aset Syariah Berbentuk Bukan *Dain* (ASBBD) yaitu aset yang timbul dari pembiayaan perumahan yang berdasarkan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik (IMBT) dan/atau akad-akad lain yang kedudukan kepemilikan aset masih berada pada Originator;
3. Sekuritisasi tidak boleh dilakukan atas pembiayaan perumahan yang merupakan Aset Syariah Berbentuk *Dain* (ASBD) karena termasuk transaksi *sharf* (pertukaran dua jenis uang) yang tidak memenuhi unsur *tamatsul* (sama nilainya) dan *taqabudh* (tunai).

**Ketiga : Ketentuan terkait Mekanisme Penerbitan EBAS-SP:**

1. Berdasarkan kesepakatan awal dengan Originator, Penerbit melakukan penunjukan Wali Amanat dan Bank Kustodian yang terdaftar di otoritas yang berwenang; Penerbit, Wali Amanat, dan Bank Kustodian menandatangani Perjanjian Kerjasama dalam rangka Penerbitan EBAS-SP;
2. Penerbit mengajukan pernyataan pendaftaran penerbitan EBAS-SP kepada otoritas yang berwenang; dan setelah memenuhi persyaratan, otoritas yang berwenang menerbitkan pernyataan efektif atas pengajuan pendaftaran yang dilakukan Penerbit;
3. Penerbit membeli Aset Syariah Berbentuk Bukan *Dain* (ASBBD) yang timbul dari pembiayaan perumahan yang berdasarkan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik (IMBT) dan/atau akad-akad lain yang kedudukan kepemilikan aset masih berada pada Originator antara lain aset ijarah (*mahall al-ijarah*) dari Originator untuk kepentingan pemegang EBAS-SP

(Pemodal) yang diwakili oleh Wali Amanat, di mana aset keuangan tersebut dititipkan di Bank Kustodian untuk diadministrasikan; Wali Amanat menunjuk Penyedia Jasa untuk melakukan penagihan atas Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Syariah.

4. Penerbit menerbitkan EBAS-SP dan menjualnya kepada Pemodal baik melalui penawaran umum maupun tidak melalui penawaran umum; EBAS-SP merupakan bukti kepemilikan bersama para Pemegang EBAS-SP (Pemodal) secara proporsional atas aset syariah;
5. Pemodal melakukan pembayaran atas pembelian EBAS-SP kepada Bank Kustodian untuk selanjutnya diteruskan kepada Originator atas instruksi dari Penerbit (Penerbitan EBAS-SP sampai dengan pembayaran kepada Originator dilakukan pada waktu yang bersamaan).

#### **Keempat : Ketentuan Hubungan Hukum (Akad) antara Para pihak**

1. Akad yang digunakan dalam hubungan hukum antara para pihak dalam proses penerbitan EBAS-SP adalah:
  - a. Akad antara Pemodal dengan Penerbit, Pemodal dengan Bank Kustodian, dan Pemodal dengan Wali Amanat, adalah akad *wakalah bi al-ujrah*;
  - b. Dalam hal adanya penjaminan oleh Pendukung Pembiayaan dalam proses penerbitan EBAS-SP, maka akad antara pemegang EBAS-SP dengan pendukung pembiayaan/*financing enhancer* adalah *kafalah bi al-ujrah*;
  - c. Dilakukan *wa'd* antara Originator dengan Penerbit sebagai wakil Pemodal dalam penataan sekuritisasi sebelum ada Wali Amanat di mana Originator berjanji untuk menjual Asetnya dan Penerbit sebagai wakil Pemodal berjanji untuk membelinya;
  - d. Akad antara Penerbit sebagai wakil dari Pemodal dengan Originator dalam mengalihkan aset adalah akad jual beli secara sesungguhnya (*al-bai' al-haqiqi*);
  - e. Akad antara Pemodal dengan Penyedia Jasa (*Servicer*) adalah *wakalah bi al-ujrah*.
2. Dalam hal akad yang digunakan antar pihak adalah akad *wakalah bi al-ujrah*, maka wajib tunduk dan patuh pada *dhawabith* (ketentuan) dan *hudud* (batasan) yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI No 113/DSN-MUI/IX/2017 tentang Wakalah bi al-Ujrah;
3. Dalam hal akad yang digunakan antar pihak adalah akad *kafalah bi al-ujrah*, maka wajib tunduk dan patuh pada *dhawabith* (ketentuan) dan *hudud* (batasan) yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI No 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah;

4. Dalam hal para pihak menggunakan janji (*wa'd*), maka wajib tunduk dan patuh pada *dhawabith* (ketentuan) dan *hudud* (batasan) yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI No 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (*Wa'd*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah;

**Kelima : Ketentuan Penutup**

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. 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 : 06 Jumadil Akhir 1438 H  
22 Februari 2018 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL-  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

PROF. DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,

DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.AG