

BAB II

WAKAF DAN SUKUK

1. Kajian Wakaf

a. Pengertian Wakaf

Wakaf adalah suatu kata yang berasal dari bahasa arab, yaitu *waqf* yang berarti menahan, menghentikan atau mengekang. Dalam bahasa Indonesia kata waqaf biasa diucapkan dengan wakaf dan ucapan inilah yang dipakai dalam perundang-undangan di Indonesia. Sedangkan menurut istilah wakaf menghentikan atau menahan perpindahan milik suatu harta yang bermanfaat dan tahan lama sehingga manfaat harta tersebut dapat digunakan untuk mencari keridhaan Allah SWT.¹

Wakaf atau *wakf* berasal dari bahasa Arab yaitu wakafa yang artinya menahan, berhenti, diam ditempat atau tetap berdiri.² Kata *wakafa* atau *wakafa-yakifu-wakfan* sama artinya dengan kata *habasa-yahbisu-tahbisan*.³ *Al Wakf* dalam bahasa Arab berarti Menahan yang dimaksud dengan menahan harta disini adalah tidak berpindahkepemilikan.

Para ahli fiqh memberikan beberapa pengertian tentang wakaf, diantaranya:

¹ Departemen Agama, *Ilmu Fiqih 3*. cet.II, (Jakarta: Depag RI, 1986), 207

² Departemen Agama, *Fiqh Wakaf*, (Jakarta: Dirjen Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji, 2003).

1

³ Pendapat Muhammad Al Khatib dalam Al Iqna dan Wahbah al Zuhaily dalam Al Fiqhu al Islami wa Adlilatuhu dikemukakan dalam Departemen Agama, *Fiqih Wakaf*.... 1.

1) Madzhab Hanafi

Wakaf adalah menahan harta yang secara hukum masih miliknya namun dimanfaatkan untuk kebaikan.⁴ Pengertian tersebut menunjukkan bahwa harta wakaf tidak terpisahkan dari si wakif⁵ sehingga harta wakaf itu bisa ditarik kembali bahkan bisa dijual oleh si wakif. Harta wakaf juga bisa diwariskan kepada ahli waris wakif jika si wakif meninggal dunia. Maka, madzhab Hanafi menjelaskan wakaf sebagai tidak dilakukannya suatu tindakan terhadap suatu benda, yang berstatus tetap sebagai hak milik, dengan menyedekahkan manfaatnya kepada pihak yang berwenang, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang.

2) Madzhab Maliki

Menurut madzhab Maliki, wakaf artinya menahan suatu harta namun tidak melepas kepemilikan harta tersebut dari wakif namun wakif tidak dapat melakukan hal-hal yang dapat dilakukan terhadap harta wakaf ataupun melepaskan kepemilikan harta wakaf tersebut kepada yang lain serta wakif wajib menyedekahkan manfaat harta wakaf.⁶

3) Madzhab Syafi'iyah dan Madzhab Hambali

Kedua madzhab ini menjelaskan bahwa wakaf adalah melepaskan harta wakaf dari kepemilikan wakif setelah prosedur perwakafan selesai.⁷ Setelah prosedur wakaf selesai maka wakif tidak boleh melakukan hal-hal seperti kepemilikannya sebelumnya, seperti memindahkan kepemilikan

⁴ Departemen Agama, *Fiqh Wakaf*.... 1

⁵ orang yang mewakafkan hartanya

⁶ Ibid.,

⁷ Ibid.,

dan mengambil manfaat atas harta wakaf. Saat wakif meninggal, harta wakaf tidak bisa diwariskan kepada ahli warisnya.

Dalam Kompilasi Hukum Indonesia disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam. Sedangkan dalam perspektif ekonomi, wakaf dapat didefinisikan sebagai pengalihan dana (atau asset lainnya) dari keperluan konsumsi dan menginvestasikannya kedalam asset produktif yang menghasilkan pendapatan untuk konsumsi di masa yang akan datang baik oleh individual ataupun kelompok.⁸

Dari pengertian-pengertian tersebut diatas dapat diambil beberapa pengertian bahwa harta wakaf yang diwakafkan haruslah:

- 1) Benda yang kekal zatnya (tahan lama wujudnya), tidak cepat musnah setelah dimanfaatkan.
- 2) Lepas dari kekuasaan orang-orang yang berwakaf.
- 3) Tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, baik dengan jalan jual-beli, dihibahkan ataupun diwariskan.
- 4) Untuk keperluan amal kebajikan sesuai dengan ajaran Islam.

⁸ Mundzir Qahaf, *Manajemen Wakaf Produktif*, (Jakarta : Khalifa, 2005), 55

b. Dasar Hukum Wakaf

1) Al Qur'an

Secara umum tidak terdapat ayat al-Quran yang menerangkan konsep wakaf secara jelas. Oleh karena wakaf termasuk *infaq fi sabilillah*, maka dasar yang digunakan para ulama dalam menerangkan konsep wakaf ini didasarkan pada keumuman ayat-ayat al-Quran yang menjelaskan tentang *infaq fi sabilillah*. Di antara ayat-ayat tersebut antara lain:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ ۗ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ
مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِأَخِيذِهِ إِلَّا أَنْ تُعْمِضُوا فِيهِ ۗ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ عَنِّي حَمِيدٌ

“Hai orang-orang yang beriman! Nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usaha kamu yang baik-baik, dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu.”⁹

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۗ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menafkahkan sebagian dari apa yang kamu cintai.”¹⁰

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَتَتْ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ ۗ
وَاللَّهُ يُضَعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ ۗ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

“Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih

⁹ QS. Al Baqarah (2):267

¹⁰ QS. Ali Imran (3): 92

yang menumbuhkan tujuh bulir. Pada tiap-tiap bulir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki, dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui.”¹¹

Ayat-ayat tersebut di atas menjelaskan tentang anjuran untuk menginfakkan harta yang diperoleh untuk mendapatkan pahala dan kebaikan. bentuk harta yang dianjurkan untuk diinfakkan juga telah digambarkan dalam surat Ali Imran ayat 92, yaitu harta yang masih dicintai atau disukai. Maksudnya, harta yang masih diambil manfaatnya sehingga diharapkan saat harta tersebut diinfakkan bermanfaat juga bagi penerima infak. Di samping itu, ayat 261 surat al-Baqarah telah menyebutkan pahala yang berlipat ganda yang akan diperoleh orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah.

2) Hadith

Di antara hadith yang menjadi dasar dan dalil wakaf adalah hadis yang menceritakan tentang kisah Umar bin al-Khaththab ketika memperoleh tanah di Khaibar yang sangat berharga. Setelah ia meminta petunjuk Nabi tentang tanah tersebut, Nabi menganjurkan untuk menahan asal tanah dan menyedekahkan hasilnya. Nabi juga mensyaratkan agar harta tersebut tidak boleh dijual, dihibahkan maupun diwariskan.

Hadis tentang hal ini secara lengkap adalah; “Umar memperoleh tanah di Khaibar, lalu dia bertanya kepada Nabi dengan berkata; Wahai Rasulullah, saya telah memperoleh tanah di Khaibar yang nilainya tinggi dan tidak pernah saya peroleh yang lebih tinggi nilainya dari padanya. Apa yang baginda perintahkan kepada saya untuk melakukannya? Sabda

¹¹ QS. Al Baqarah (2): 261

Rasulullah: “Kalau kamu mau, tahan sumbernya dan sedekahkan manfaat atau faedahnya.” Lalu Umar menyedekahkannya, ia tidak boleh dijual, diberikan, atau dijadikan wariskan. Umar menyedekahkan kepada fakir miskin, untuk keluarga, untuk memerdekakan budak, untuk orang yang berperang di jalan Allah, orang musafir dan para tamu. Bagaimanapun ia boleh digunakan dengan cara yang sesuai oleh pihak yang mengurusnya, seperti memakan atau memberi makan kawan tanpa menjadikannya sebagai sumber pendapatan.”

Hadith lain yang menjelaskan wakaf adalah hadith yang diceritakan oleh imam Muslim dari Abu Hurairah. Hadith tersebut menjelaskan bahwa semua amalan manusia dimuka bumi ini akan terputus. Kecuali tiga hal yang ditanam manusia semasa hidupnya yaitu amal jariyah, ilmu yang bermanfaat dan doa anak yang sholeh. Harta yang disedekahkan menjadi amal jariyah yang kebajikannya terus mengikuti manusia hingga ke kubur karena manfaatnya yang didapat oleh orang-orang yang masih hidup. Begitu pula manfaat dari ilmu yang diamalkan dengan baik, ilmu yang terus digunakan oleh orang dan bersambung terus hingga beberapa generasi serta dimanfaatkan dengan baik menjadi amalan yang mengikuti ke alam kubur. Termasuk ilmu yang manfaat juga ketika manusia mendidik anak-anaknya menjadi anak yang sholih sholihah sehingga didunia dia sudah terbiasa mendoakan orangtuanya dan ketika orangtuanya meninggal dunia, doa-doa anak-anak yang sholih sholihah menjadi penerang kubur orangtuanya. Nas hadis tersebut adalah; *“Apabila seorang manusia itu meninggal dunia, maka terputuslah amal perbuatannya*

kecuali dari tiga sumber, yaitu sedekah jariah (wakaf), ilmu pengetahuan yang bisa diambil manfaatnya, dan anak soleh yang mendoakannya.”

Selain dasar dari al-Quran dan Hadis di atas, para ulama sepakat (ijma’) menerima wakaf sebagai satu amal jariah yang disyariatkan dalam Islam. Tidak ada orang yang dapat menafikan dan menolak amalan wakaf dalam Islam karena wakaf telah menjadi amalan yang senantiasa dijalankan dan diamalkan oleh para sahabat Nabi dan kaum Muslimim sejak masa awal Islam hingga sekarang.

c. Rukun dan Syarat Wakaf

Wakaf akan dinyatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat wakaf. Diantara rukun wakaf adalah:¹²

- 1) *Wakif* yaitu orang yang mewakafkan hartanya.
- 2) *Mauquf bih* yaitu barang atau harta yang diwakafkan.
- 3) *Mauquf ‘Alaih* yaitu pihak yang diberi wakaf atau peruntukan wakaf.
- 4) *Shighat* yaitu pernyataan wakif sebagai suatu kehendak untuk mewakafkan sebagian hartanya.

Adapun syarat wakaf diantaranya:¹³

1) Syarat Wakif

Seorang wakif yang sah memiliki kemampuan hukum atas hartanya. Syarat kemampuan hukum seorang wakif adalah:

- a) Merdeka, seorang wakif bukanlah seorang budak karena budak tidak memiliki hak milik. Namun Abu Zahrah menjelaskan

¹² Nawawi, *Ar Raudhah* dan Asy Syarbadi, *Mughni al Muhtaj* dalam Departemen Agama, *Fiqh Wakaf...* 19

¹³ Departemen Agama, *Fiqh Wakaf...*19

bahwa para ahli fikih sependapat bahwa seorang budak diperbolehkan mewakafkan hartanya dengan syarat mendapat ijin dari majikannya. Sedangkan Azd- Dzahiri mengutarakan pendapatnya bahwa budak bisa mendapatkan harta pribadinya melalui jalan waris, sehingga budak memiliki hak penuh atas sarta dari warisnya tersebut. Oleh karena itu seorang budak diperbolehkan mewakafkan hartanya asal harta tersebut didapat dari waris.

- b) Berakal sehat. Wakaf tidak sah apabila wakif gila, tidak berakal, tidak *mumayyiz* (kondisi dimana seseorang sudah bisa membedakan barang yang baik dan yang buruk) dan tidak mampu melaksanakan suatu akad seperti kondisi keterbelakangan mental.
- c) Baligh atau dewasa.
- d) Tidak berada dibawah pengampuan. Pengampuan adalah kondisi dimana seseorang dinilai tidak mampu mengelola hartanya sehingga pemilik harta memberikan kuasa kepada *Mauquf bih* orang yang dinilai mampu untuk mengelola hartanya.¹⁴

2) Syarat (harta yang diwakafkan)

Harta yang akan diwakafkan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

¹⁴ Balai harta peninggalan, *Pengampu*, www.bhpjakarta.kemenkumham.go.id, diakses 10 Februari 2021

- a) Harta harus *mutaqawwam* maksudnya harta tersebut harus merupakan harta yang dapat disimpan dalam jangka waktu yang lama dan halal atau boleh dimanfaatkan dalam kondisi dan waktu normal dan bukan keadaan darurat.
- b) Diketahui secara fisik harta yang akan diwakafkan agar tidak menimbulkan masalah dimasa depan.
- c) Milik Wakif. Maksudnya harta tersebut sudah sepenuhnya hak milik wakif. Bukan merupakan harta warisan yang belum selesai pembagiannya atau belum benar-benar menjadi milik wakif.
- d) Terpisah, bukan milik kongsi.

Ada dua macam harta yang boleh diwakafkan yaitu harta benda bergerak dan harta benda tidak bergerak. Madzhab Hanafi memperbolehkan wakaf benda tidak bergerak selama masih dapat diambil manfaatnya. Sama halnya dengan Madzhab Maliki yang tidak mensyaratkan *ta'bid* atau selamanya dalam melakukan wakaf. Sedangkan Madzhab Syafi'i berpendapat bahwa harta wakaf harus merupakan benda yang kekal, baik itu harta benda bergerak maupun harta benda tidak bergerak, milik wakif pribadi maupun milik perkongsian.

3) Syarat Mauquf 'Alaih

Mauquf 'Alaih adalah orang yang menerima wakaf ataupun tujuan wakaf.¹⁵ Wakaf harus dimanfaatkan dan dikelola dengan tujuan

¹⁵ Departemen Agama, *Fiqh Wakaf*...44

yang sesuai dengan syariaat atau ketentuan Islam karena wakaf adalah ibadah dengan tujuan untuk mencari ridho Allah swt. Ada perbedaan pendapat mengenai ibadah yang dimaksud, apakah menurut pandangan Islam atau keyakinan (agama) si wakif:

- a) Madzhab Hanafi berpendapat bahwa mauquf 'alaih harus digunakan untuk ibadah sesai dengan syariaat Islam dan keyakinan atau agama si wakif.
- b) Madzhab Maliki mengutarakan mauquf 'alaih harus untuk ibadah bagi wakif maka sah ditujukan untuk ibadah dalam agama Islam dan badan-badan sosial. Jadi, tidak sah wakaf dari seseorang yang non muslim yang ditujukan bagi ibadah muslim.
- c) Madzhab Syafi'i dan Hambali mensyaratkan agar mauquf 'alaih harus merupakan ibadah dalam agama Islam saja tanpa memandang agama si wakif. Sehingga wakaf yang dilaksanakan oleh wakif yang non muslim sah dilaksanakan jika wakaf ditujukan untuk ibadah dalam Islam dan badan-badan sosial. Namun jika wakaf yang dilaksanakan wakif non muslim ditujukan untuk hal-hal yang bukan untuk agama Islam, seperti pembangunan gereja, maka wakaf tersebut tidak sah.

4) Syarat shighat

Shighat adalah segala bentuk komunikasi baik dalam ucapan, tulisan maupun isyarat dari orang yang berakad dengan tujuan untuk

menyatakan keinginan dan menjelaskan apa tujuan keinginannya.¹⁶ Shighat terdiri dari ijab (mengutarakan keinginan) dan Qabaul (ungkapan penerimaan). Shighat wakaf dapat dilakukan cukup dengan ijab saja dari wakif tanpa perlu menunggu qabul dari *mauquf 'alaih*. Sehingga qabul tidak harus dilaksanakan menjadi syarat sahnya wakaf dan bukan merupakan syarat seorang *mauquf 'alaih* dapat menerima dan memanfaatkan harta wakaf.

Ada dua macam lafadz shighat wakaf, diantaranya:

- a) Lafadz yang jelas, bukan bentuk ungkapan kiasan dan mengandung tujuan lain selain wakaf, maka shighat wakaf ini hukumnya sah.
- b) Lafadz kiasan (kinayah), shighat bentuk ini harus diiringi dengan niat wakaf dari wakif karena lafadz ini belum menunjukkan niat wakaf yang jelas dan tegas saat diucapkan.

Oleh karena itu, perlu diperhatikan pedoman susunan lafadz shighat yaitu:

- a) kalimatnya jelas menunjukkan pemberian wakaf.
- b) menyebutkan objek wakaf dengan keterangan jelas sesuai keperluan tentang objek wakaf.
- c) tidak harus mengucapkan kalimat “Saya lepaskan harta saya”
- d) memperhatikan empat syarat wakaf diantaranya: *Ta'bid* yaitu abadi atau selamanya, *Tanjiz* yaitu memberikan wakaf kepada yang sudah ada bukan yang akan ada atau yang akan ada

¹⁶ Departemen Agama, *Fiqh Wakaf...* 53

dimasa yang akan datang, *al Ilzam* artinya mengikat maksudnya wakaf itu mengikat dan hilang hak kepemilikan wakif dan wakif tidak diperbolehkan membuat syarat seperti khiyar ataupun semacamnya dan terakhir menjelaskan pihak yang menerima wakaf.

2. Wakaf Tunai

Wakaf tunai adalah wakaf dengan bentuk uang atau investasi tunai yang diberikan wakif dengan tujuan mengharap ridha Allah swt.¹⁷ Sselain dilakuan perseorangan, wakaf tunai juga dapat dilakukan atas nama lembaga atau kelompok masyarakat.¹⁸ Wakaf tunai ini akan diinvestasikan ke berbagai portofolio atau bentuk investasi. Keuntungan dari investasi ini yang kemudian disalurkan untuk kebutuhan pengentasan kemiskinan sedangkan pokok wakaf tetap diinvestasikan.

Wakaf menggunakan uang sudah dilakukan sejak jaman dinasti Ayyubiyah terutama pada masa khalifah Salahuddin al Ayyuby. Pada masa itu orang Kristen yang datang wajib membayar bea cukai. Lazimnya, orang Kristen tersebut membayar menggunakan uang. Uang hasil pembayaran bea cukai tersebut dikumpulkan kemudian diwakafkan kepada para *fuqaha*' dan keturunannya. Selain itu, wakaf tersebut juga digunakan untuk kesejahteraan masyarakat seperti ulama dan untuk kepentingan politik dan misi alirannya yaitu madzhab Sunni dan mempertahankan kekuasaannya.¹⁹

¹⁷ Habib Nazir dan Muhammad Hasanuddin, *Ensiklopedia....*673

¹⁸ Kementerian Agama, *Panduan Pengelolaan wakaf tunai*, (Jakarta, 2013), 1

¹⁹ *Ibid.*,9-10

Ada perbedaan pendapat mengenai hukum wakaf tunai. Imam Al Bukhari mengungkapkan bahwa Imam Az Zuhri berpendapat dinar dan dirham (saat itu adalah mata uang) boleh diwakafkan dengan cara digunakan sebagai modal usaha kemudian menyalurkan keuntungannya sebagai wakaf. Wahbah Az Zuhaily mengungkapkan bahwa madzhab Hanafi memperbolehkan wakaf dengan uang sebagai pengecualian atas dasar *Istihsan bi al 'Urf* yaitu karena sudah dilakukan oleh masyarakat.²⁰ Cara wakaf tunai menurut madzhab Hanafi yaitu dengan menjadikannya modal usaha dengan akad *mudharabah*²¹ sedangkan keuntungannya diberikan kepada penerima wakaf.

Berbeda pendapat dengan Madzhab Hanafi, Madzhab Syafi'i tidak memperbolehkan wakaf tunai atau wakaf dengan uang. Menurut Al Bakri, madzhab Syafi'i tidak memperbolehkan wakaf uang karena uang akan lenyap saat dibayarkan sehingga tidak ada lagi wujudnya.²² Perbedaan ini didasari oleh wujud uang itu sendiri. Apakah wujud uang itu akan tetap ada seperti semua setelah dibayarkan dan dapat memberikan keuntungan lagi untuk waktu yang lama? Jika melihat pada perkembangan sistem perekonomian yang berkembang pesat, maka sangat mungkin untuk menjadikan wakaf uang sebagai modal usaha ataupun investasi sehingga terpelihara wujud asli uang tersebut. Sehingga

²⁰ Ibid... 2

²¹ mudharabah adalah membentuk suatu perjanjian kemitraan antara pemilik modal dengan pengelola perusahaan atau pengelola usaha. Apabila perusahaan memperoleh keuntungan maka pengelola akan memperoleh keuntungan berdasarkan bagi hasil yang telah disepakati. Sedangkan apabila mengalami kerugian, maka kerugian financial sepenuhnya ditanggung oleh pemilik modal. Dalam Bank Islam mudharabah merupakan sistem pembiayaan atau pendanaan operasional realitas bisnis.

²² Kementerian Agama, *Panduan...* 3

yang diwakafkan adalah hasil dari pengelolaan wakaf tunai tersebut. Jadi wakaf uang tidak hanya habis atau hilang wujud dengan jual beli saja.

Menurut fatwa MUI Nomor 2 tahun 2002 tentang Wakaf Uang, wakaf uang dihukumi *jawaz* yang artinya boleh.²³ Wakaf uang tidak boleh dijualbelikan, dihadiahkan atau dihibahkan dan tidak boleh diwariskan kepada anak cucunya.²⁴ Undang-undang nomor 41 tahun 2004 menjelaskan bahwa uang termasuk dalam harta wakaf kategori benda bergerak.²⁵ Yang termasuk harta wakaf benda bergerak diantaranya:

- a. uang
- b. logam mulia seperti emas
- c. surat berharga
- d. kendaraan
- e. hak atas kekayaan intelektual
- f. hak sewa
- g. benda bergerak lainnya yang sesuai dengan peraturan syariat Islam dan peraturan perundang-undangan.

Wakif dapat mewakafkan wakaf uang atau wakaf tunainya melalui Lembaga Keuangan Syariah Penerima Wakaf Uang (LKSPWU) yang telah disetujui oleh Menteri. Setelah melaksanakan wakaf secara tertulis, wakif berhak mendapat Sertifikat Wakaf Tunai.²⁶ Sertifikat Wakaf Tunai

²³ Fatwa MUI no 2 tahun 2002 tentang wakaf uang, 410

²⁴ Ibid.,

²⁵ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

²⁶ Sertifikat Wakaf Tunai dapat diterbitkan jika jumlah wakaf uang sudah mencapai nominal tertentu. Lembaga Keuangan yang mengeluarkan Sertifikat Wakaf Uang adalah Lembaga Keuangan Penerima Wakaf Uang.

yang diterbitkan oleh Lembaga Keuangan Syariah atau Nazhir merupakan bukti penyerahan harta wakaf.²⁷

Wakaf tunai memiliki potensi lebih besar karena dapat mencakup wakif dari berbagai golongan tidak hanya dari masyarakat kaya saja. Karena wakif tidak harus mewakafkan harta yang pasti. Masyarakat dapat berwakaf dengan uang tunai yang kemudian dikumpulkan oleh nazhir²⁸ dan diinvestasikan kemudian hasilnya yang disalurkan kepada penerima wakaf. Selain itu, wakaf tunai dinilai lebih produktif karena dapat menjadi modal usaha masyarakat dan dapat digunakan untuk memproduktifkan aset wakaf yang sudah ada.²⁹

Pengelolaan dana wakaf tunai ini harus disadari sebagai dana publik sehingga tidak hanya dikelola secara profesional tetapi juga dikelola secara transparan dan akuntabilitas. Maka diperlukan sistem pengelolaan yang baik yaitu manajemen wakaf tunai yang melibatkan tiga pihak yaitu: pemberi wakaf (wakif), pengelola wakaf (nazir) sekaligus berperan sebagai manajer investasi dan yang terakhir mauquf ‘alaih.

Ada beberapa jenis investasi yang bisa dilakukan dalam pengelolaan wakaf tunai diantaranya:³⁰

1. investasi jangka pendek, yaitu dalam bentuk mikro kredit.

Bank-bank yang telah memiliki pengalaman dalam bentuk

²⁷ Ibid.,

²⁸ Nazhir adalah orang yang mengelola wakaf

²⁹ Kementerian Agama, *Pedoman Pengelolaan dan Perkembangan Wakaf*, (Jakarta, 2013), 111

³⁰ Ibid., 113-114

kerjasama dengan pemerintah untuk menyalurkan kredit mikro seperti kredit pengusaha kecil dan mikro dari Bank Indonesia.

2. investasi jangka menengah yaitu permodalan dalam usaha kecil atau industri.
3. investasi jangka panjang yaitu menyalurkan modal melalui industri manufaktur dan industri besar lainnya.

3. Wakaf Berjangka (Wakaf *mu'qqat*)

Wakaf tunai dilegalkan di Indonesia melalui Undang-Undang Wakaf Nomor 41 tahun 2004 dimana dalam undang-undang tersebut menjelaskan bahwa harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Uang termasuk dalam benda bergerak.³¹ Pada praktek pengelolaan wakaf tunai, ada wakaf tunai yang dananya dikelola selamanya atau disebut dengan wakaf *mu'abbad*³² dan ada juga yang hanya dikelola untuk diambil keuntungannya dan dalam jangka waktu tertentu dana wakaf tunai dikembalikan kembali kepada wakif atau yang disebut wakaf *mu'qqat*³³. Praktek wakaf berjangka juga telah dilegalkan dalam undang-undang di Indonesia.³⁴

Mayoritas ulama berpendapat wakaf harus selamanya dan dijadikan syarat wakaf. Hal ini didasarkan kepada beberapa dalil, pertama

³¹ Undang-Undang Wakaf Nomor 41 tahun 2004, 7-8

³² Wakaf *mu'abbad* adalah wakaf abadi. Maksudnya wakaf tersebut telah lepas kepemilikannya dari wakif.

³³ Wakaf *mu'qqat* adalah wakaf berjangka. Yang dimaksud wakaf berjangka adalah wakaf yang pengelolaannya berjangka waktu tertentu sesuai kesepakatan wakif dengan nadzhir. Jika sudah jatuh temponya, maka pokok harta wakaf itu dikembalikan kembali kepada wakif. Dengan kata lain, yang diwakafkan oleh wakif adalah keuntungan dari pengelolaan harta wakafnya.

³⁴ Disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seorang wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah, UU Wakaf Nomor 41 tahun 2004, 1.

hadith yang menjelaskan Umar ra dimana penggunaan kalimat *habs al ashli* yang menunjukkan selamanya dan kalimat *la yuba'u wala yuhabu wala yurasu* yang bermaksud selamanya karena tidak boleh dijual, dihibahkan dan diwariskan. Kedua, semua wakaf yang dilakukan sahabat dan tabi'in adalah wakaf *mu'abbad*. Ketiga, wakaf itu mengeluarkan kepemilikan harta selamanya tanpa dibatasi waktu.³⁵

Ada perbedaan pendapat ulama mengenai wakaf berjangka ini. Madzhab Syafi'iyah berpendapat bahwa wakaf harus selamanya. Menurut madzhab Syafi'iyah berdasarkan pendapat Abu Yahya Zakaria al Anshari, *ta'bid* atau abadi merupakan syarat wakaf maka tidak sah hukumnya jika wakaf dibatasi waktu.³⁶ Termasuk juga wakaf *ta'liq*³⁷ atau bersyarat juga tidak sah. Namun jika seseorang wakif itu meninggal dunia dan sebelumnya sudah mengucapkan “jika aku meninggal maka aku wakafkan rumah ini kepada fakir miskin” maka wakafnya sah dan abadi.

Al Bajuri dalam kitab Hashiyah merincikan wakaf berjangka atau wakaf terbatas waktu menurut beliau. Pertama, jika wakif mewakafkan hartanya kepada satu *mawquf'alaih* dengan jangka waktu tertentu dan jika waktunya sudah habis maka barang wakaf kembali kepada wakif maka hukum wakafnya tidak sah. Kedua, jika seseorang berwakaf kepada satu *mauquf'alaih* dengan jangka waktu tertentu dan setelahnya dipindahkan

³⁵ Fahroji, *Wakaf Kontemporer*, (Jakarta Timur: Badan Wakaf Indonesia, 2019), 93.

³⁶ Ibnu Bahruddin, “Wakaf berjangka dalam Perspektif Ulama Fiqh (Relevansinya dengan UU Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf)”, *Al Mizan*, Vol 3 (Desember, 2020), 140

³⁷ Wakaf *ta'liq* yaitu wakaf yang bergantung pada syarat tertentu dan jika belum terpenuhi maka belum berwakaf. Contoh seorang wakif berkata “apabila datang awal bulan depan, maka saya wakafkan rumah saya ini”, maka wakaf seperti ini maka tidak sah wakafnya, Ibnu Bahruddin, *AL Mizan*...,140

pada *mauquf'alaih* yang lain, maka hukumnya sah dan berlaku selamanya.³⁸

Pendapat yang sama juga dari madzhab Hanbali bahwa *ta'bid* adalah syarat mutlak dalam wakaf. Ibnu Qudamah, salah satu ulama dalam Hanbali menyatakan bahwa wakaf adalah menahan benda yang kekal zatnya untuk diambil manfaatnya kemudian didermakan. Benda yang diwakafkan harus sesuatu yang bisa dijadikan objek transaksi jual beli dan dengan tujuan berbuat kebaikan.³⁹

Ulama dalam madzhab ini berpendapat bahwa wakaf itu keluar dari hak milik wakif dan menjadi milik Allah atau milik umum. Sehingga wewenang wakif atas harta wakaf juga telah terputus. Oleh karena itu, harta wakaf tidak boleh diperjualbelikan, dihibahkan ataupun diwariskan karena sudah bukan milik perseorangan melainkan milik publik atau umat.⁴⁰

Sedangkan Madzhab Malikiyah dengan tegas membolehkan wakaf berjangka waktu dan sah dilakukan. Karena menurut Imam Malik abadi tidak termasuk dalam syarat sah wakaf.⁴¹ Al Sawi dalam kitabnya *Balghat al Salik* juga mengemukakan pendapat imam Malik yaitu wakaf adalah menjadikan manfaat barang yang dimilikinya atau hasilnya kepada yang berhak sepanjang waktu yang ditentukan oleh wakif. Beliau mempertegas bahwa pembatasan waktu sesuai dengan keinginan wakif dan bukan

³⁸ Contoh redaksi wakafnya adalah “Saya wakafkan rumah ini kepada Fulan selama setahun, setelah itu saya wakafkan kepada para fakir miskin.” Al Bajuri, Hashiyah dalam Ibnu Bahruddin, *Al Mizan*...140

³⁹ Ibnu Qudamah, *Al Mughni* dikutip Miftahul Huda dan dikutip kembali dalam Ibnu Bharuddin, *AL Mizan*,... 141

⁴⁰ Faisal Haq dkk, *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia*, (Pasuruan: IKADI, 1994), 35-37.

⁴¹ Sayyid Ahmad Dardir, *Sharh al Saghir* dalam Ibnu Bahruddin, *Al Mizan*..., 137

karena adanya harta wakaf saja maka termasuk pada wakaf manfaat.⁴² Pendapat imam Malik didasarkan kepada: Pertama, bahwa wakaf menurut makna, kandungan dan tujuannya adalah sedekah dan sedekah boleh sementara maupun selamanya. Kedua, hadits yang menjelaskan Umar ra dengan menggunakan kalimat yang menunjukkan selamanya tidak berarti tidak membolehkan yang sementara karena dalil hadits berbunyi *in syi'ta* yang menunjukkan perbuatan wakaf diserahkan pilihannya kepada wakif. Kemudian kalimat *habs* bisa dilakukan selamanya maupun sementara. Ketiga, pendapat yang mensyaratkan wakaf harus abadi atau selamanya tidak dapat menjadi alasan karena menurut Malikiyyah yang membolehkan wakaf sementara bahwa kepemilikan dalam wakaf tetap wakif dan tidak mengeluarkan harta dari wakif.⁴³

4. Sukuk

Sukuk merupakan jamak dari kata *shakk*. Sukuk digunakan oleh para pedagang pada masa itu sebagai dokumen yang menunjukkan kewajiban finansial yang timbul dari usaha perdagangan dan aktivitas komersial lainnya.⁴⁴ Fatwa DSN MUI Nomor 137 tahun 2020 menyebutkan bahwa sukuk adalah Surat Berharga Syariah (Efek Syariah) berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama, dan mewakili bagian kepemilikan yang tidak bisa ditentukan batas-batasnya atas aset yang mendasarinya setelah diterimanya dana sukuk, ditutupnya pemesanan

⁴² Wakaf manfaat adalah kegiatan mewakafkan manfaat dari harta benda yang diwakafkan bukan harta bendanya.

⁴³ Fahroji, *Wakaf Kontemporer*...93

⁴⁴ Heri Sudarsono. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonisia, 2012, 247

dan dimulainya penggunaan dana sesuai peruntukannya.⁴⁵ Sebelumnya, Sukuk disebut juga sebagai Obligasi Syariah. Baik sukuk maupun obligasi syariah sama-sama merupakan surat utang baik pemerintah maupun non pemerintah.

Obligasi adalah surat utang dari suatu lembaga atau perusahaan yang dijual kepada investor untuk mendapatkan dana segar. Para investor akan mendapatkan *return* dalam bentuk tingkat suku bunga tertentu yang sangat bervariasi tergantung kekuatan bisnis penerbitnya.⁴⁶ Dalam ensiklopedi hukum Islam⁴⁷, obligasi adalah surat pinjaman dari pemerintah dan non pemerintah yang dapat diperdagangkan dan dibayarkan dengan jalan undian tiap-tiap tahun. Artinya, undian dilaksanakan untuk menentukan siapa yang akan membayar setiap tahun.

Menurut Abdulkadir Muhammad⁴⁸, obligasi adalah surat berharga tanda pengakuan hutang pada atau peminjaman uang dari masyarakat dalam bentuk tertentu, untuk jangka waktu sekurang-kurangnya tiga tahun dengan memberikan bunga yang jumlah dan saat pembayarannya telah ditentukan lebih dahulu oleh penerbitnya. Obligasi adalah surat hutang yang dikeluarkan oleh perusahaan kepada investor dengan janji membayar bunga secara periodik selama periode tertentu serta membayar nilai nominalnya pada saat jatuh tempo. Para investor tersebut akan

⁴⁵ DSN MUI Nomor 137 Tahun 2020, 5

⁴⁶ Heri Sudarsono. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonisia, 2012, 247

⁴⁷ Abdul Azis Dahlan (ed.), *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 4, (Jakarta : Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1996), 1248

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dagang tentang Surat-Surat Berharga*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), 264

mendapatkan *return* dalam bentuk suku bunga tertentu, yang besarnya sangat bervariasi dan sangat bergantung pada bisnis penerbitnya⁴⁹.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002, Obligasi Islam atau yang disebut juga Obligasi Syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip Islam yang dikeluarkan emiten kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/margin/*fee*, serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo. Sudarsono berpendapat bahwa obligasi syariah bukan merupakan utang berbunga tetap, tetapi lebih merupakan penyerta dana yang didasarkan pada prinsip bagi hasil. Transaksinya bukan akad utang piutang melainkan penyertaan.⁵⁰

Tujuan dilaksanakannya sukuk adalah:

- a. Sebagai salah satu sumber pembiayaan Negara yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang No. 19 tahun 2008 tentang SBSN.
- b. Mendorong pengembangan pasar keuangan syariah
- c. Menciptakan *benchmark* di pasar keuangan syariah, baik di pasar keuangan syariah domestic maupun internasional
- d. Diversifikasi basis investor
- e. Mengembangkan alternative instrumen investasi
- f. Mengoptimalkan pemanfaatan barang milik Negara

⁴⁹ Sofianah Ghufroon (ed.), *Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah : Konsep Dasar Obligasi Syariah*, (Jakarta : Renaisan, 2005), 16-17

⁵⁰ Heri Sudarsono. *Bank...*, 248

- g. Memanfaatkan dana-dana masyarakat yang belum terjangkau oleh sistem perbankan konvensional⁵¹

Manfaat dari sukuk antara lain:

- a. mengurangi kegiatan keuangan umat Islam di bank konvensional sehingga umat Islam dapat melaksanakan ibadahnya secara sempurna terutama dalam bidang ekonomi dan keuangan.
- b. Menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi.
- c. Dapat beramar *ma'ruf* di bidang bisnis antara semua pihak yang ada dalam investasi obligasi syariah.
- d. Obligasi syariah sebagai bentuk pembiayaan dan sekaligus investasi yang memungkinkan bentuk struktur dapat ditawarkan untuk tetap menghindari unsur riba.
- e. Membangun cara untuk umat Islam untuk bermuamalah yang tidak melalui cara yang bathil.

Adapun landasan hukum obligasi syariah yaitu yang ada pada fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang obligasi syariah, yang menerangkan tentang landasan hukum obligasi syariah, adalah sebagai berikut:

- a. Firman Allah Swt, QS. Al-Maidah [5]:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. . .”⁵²

⁵¹ Umam, Khaerul. *Pasar Modal Syariah dan Praktek Pasar Modal Syariah.* (Bandung: Pustaka Setia, 2013.), 179

- b. Firman Allah Swt, QS. Al-Isra' [17]:34

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ

“Dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.”⁵³

- c. Hadith Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi Saw bersabda: *“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terkait dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*
- d. Kaidah Fikih *“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*, *“Kesulitan dapat menarik kemudahan.”*, *“Keperluan dapat meduduki posisi darurat.”*, *“Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara’ (selama tidak bertentangan dengan syariat).”*

Menurut AAOIFI (*the Accounting and Auditing Organisation of Islamic Financial Institution*) ada dua belas jenis sukuk.⁵⁴ Pengelompokan jenis sukuk ini mengikuti jenis-jenis pembiayaan dalam aset finansial yang

⁵² QS Al Maidah (5):1

⁵³ QS Al Isra’(17):34

⁵⁴ i) *Certificates of ownership leased assets* ii) *Certificates of ownership of usufructs* iii) *Certificates of ownership of a specified supplier* iv) *Certificates of ownership of services to be made available in the future as per description* v) *Salam certificates* vi) *istisnaa certificates* vii) *murabahah certificates* viii) *participation certificates* ix) *muzara’a certificates* x) *Musaqa certificates* xi) *mugarasa certificates* xii) *concession certificates*.

disarankan oleh Islam. Berdasarkan kontrak aset finansial di pasar sekunder, Tariq menggolongkan sukuk dalam dua kategori yaitu:⁵⁵

a. Sukuk yang dapat diperdagangkan

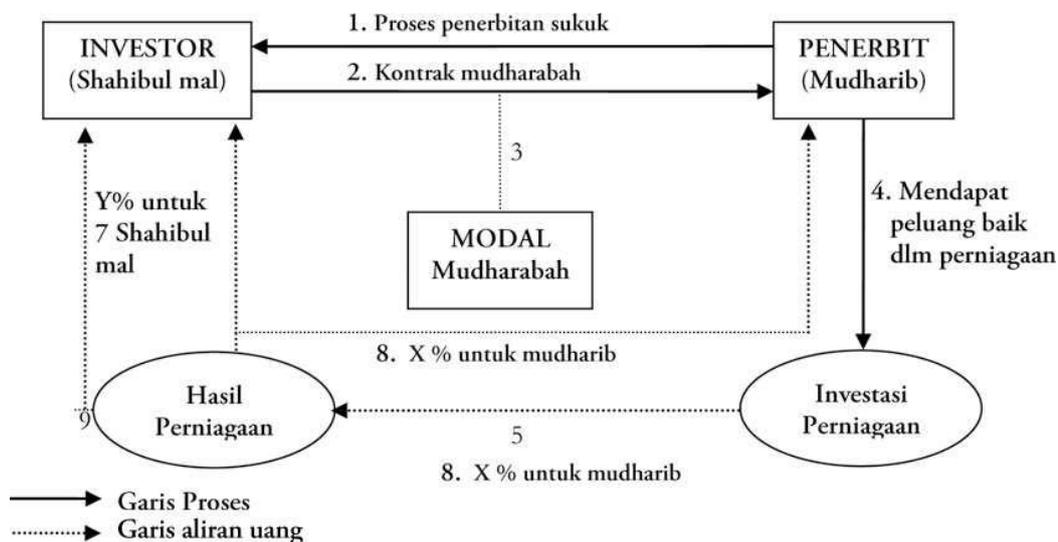
Ada beberapa sukuk yang dapat diperdagangkan di antaranya: Pertama sukuk *mudharabah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad mudharabah. Akad ini terdiri dari dua pihak yaitu pihak pemilik modal (*Rab Al Mal*) dan pihak yang memiliki keahlian atau yang mengelola modal (*mudharib*), keuntungan kerjasama ini dibagi berdasarkan prosentase bagi hasil yang telah disepakati diawal akad dan apabila kerja sama ini mengalami kerugian maka kerugian ini ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal.⁵⁶ Kedua sukuk *musyarakah*, yaitu sukuk yang dilaksanakan dengan akad musyarakah, maksudnya ada dua pihak atau lebih yang menggabungkan modalnya untuk melaksanakan proyek baru ataupun yang sudah ada. Keuntungan maupun kerugian yang terjadi pada akad ini ditanggung oleh semua pihak sesuai dengan prosentasi pengumpulan modal. Ketiga sukuk *ijarah*, yaitu sukuk yang dilaksanakan dengan akad ijarah dimana satu pihak menyewakan manfaat suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga dan waktu tertentu yang telah disepakati bersama tanpa adanya pemindahan hak milik atas aset yang dimaksud. Sukuk ijarah

⁵⁵ A. Tariq, *Managing Financial Risks of Sukuk Structures*, (Loughborough, UK, Loughborough University, 2004), 76.

⁵⁶ Sya'ban Muhammad Islam al-Barwary, *Pasar Modal Menurut Pandangan Islam*, (Kuala Lumpur: Jasmin Enterprise, 2007), 191.

dibedakan menjadi *ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik (Sale and Lease Back)* dan *ijarah Headlease and sublease*.⁵⁷

Gambar 2.1 Model Skim Sukuk Mudharabah



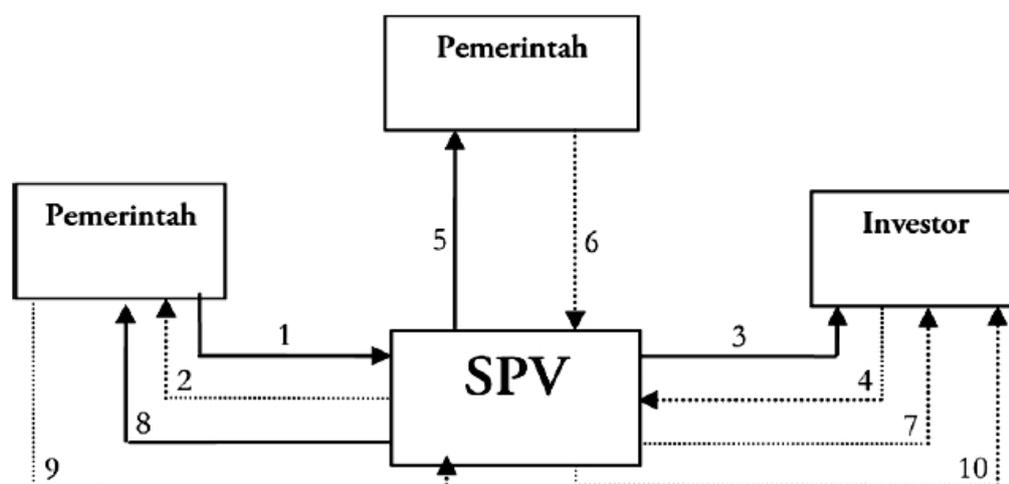
Sumber Buku Investasi Pasar Modal Syariah

- 1) Penerbit memproses penerbitan sukuk mudharabah untuk keperluan mobilisasi modal dengan kadar tertentu;
- 2) Penerbit (sebagai mudhârib) dan investor (shâhib al-mâl) membuat kontrak mudharabah dengan perjanjian keuntungan yang disepakati (X:Y);
- 3) Atas kontrak tersebut, terkumpul sejumlah modal mudharabah;
- 4) Penerbit menanamkan modal pada proyek perniagaan sebagai peluang baik dalam alternatif perniagaan;
- 5) Atas investasi yang dilakukan mudhârib dapat menghasilkan keuntungan tertentu.

⁵⁷ Nathif J. Adam and Abdulkader Thomas, *Islamic Bonds: Your Guide to Issuing, Structuring and Investing in Sukuk*, (London: Euromoney Books, 2004), 8.

- 6) Keuntungan yang diperoleh dari aktivitas perniagaan tersebut dibagikan antara shâhib al-mâl dan mudhârib berdasarkan kesepakatan awal (X:Y);
- 7) Keuntungan untuk shâhib al-mâl bernilai Y %;
- 8) Keuntungan untuk mudhârib bernilai X %;
- 9) Jika dalam investasi tersebut terjadi kerugian, kerugian ditanggung oleh shâhib al-mâl, sedangkan mudhârib menanggung kerugian tenaga dan manajemen.

Gambar 2.2 Model Skim Sukuk Ijarah



Sumber Buku Investasi Pasar Modal Syariah

- 1) Pemerintah menjual aset kepada SPV dengan tekad *bay' al-wafa'* (jual beli dengan janji akan membeli kembali barang yang dijualnya);
- 2) Pemerintah menerima bayaran tunai dari SPV sebagai harga aset (dengan demikian sekarang SPV sebagai pemilik aset);
- 3) SPV mengeluarkan sukuk dengan menggunakan kontrak ijarah dan menjualnya kepada investor;

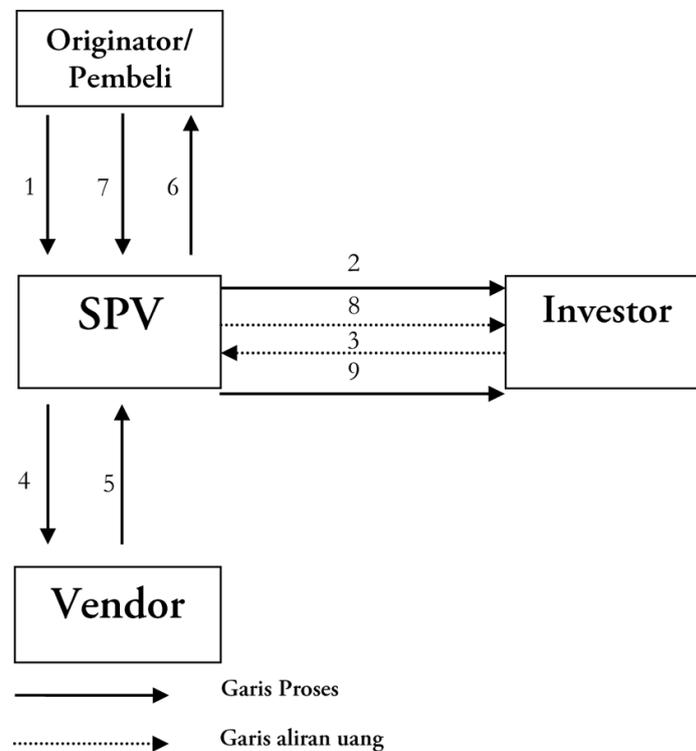
- 4) Investor membayarnya dengan harga tunai kepada SPV;
 - 5) SPV menyewakan aset kepada pemerintah dengan harga sewa tertentu;
 - 6) Pemerintah membayar sewa aset kepada SPV secara kwartal;
 - 7) SPV membayar sewa tersebut kepada masing-masing investor sebagai pendapatan investor;
 - 8) Pada masa *naturity*, SPV menjual kembali aset kepada pemerintah dengan nilai harga jual semula;
 - 9) Pemerintah membayar tunai harga aset.
 - 10) SPV menebus sukuk kepada investor dengan nilai harga yang sama.
- b. Sukuk yang tidak dapat diperdagangkan

Sukuk yang tidak dapat diperdagangkan di antaranya: Pertama, *sukuk Istishna* dan atau *murabahah*: kepemilikan utang yang semakin meningkat yang diperoleh dari jenis pembiayaan *istishna* dan atau *urâbahah*. Sebagai contoh, pembangunan jalan yang menghabiskan dana sebesar US\$110 juta harus kembali tanpa adanya prinsip differensiasi dan diskon (*coupon*). Dana sejumlah ini dapat dibuat menjadi sertifikat utang yang tidak dapat diperdagangkan yang mirip dengan *zero-coupon bonds* dalam beberapa fiturnya. Sebagaimana disebutkan bahwa Islam melarang perdagangan utang, maka sertifikat ini tidak dapat diperdagangkan.⁵⁸ Kedua, *sukuk salam*: dalam bentuk ini, dana dibayarkan di muka dan komoditi menjadi utang. Dana juga

⁵⁸ Nurul Huda dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi pada Pasar Modal Syariah*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2007), 132-133.

dapat dalam bentuk sertifikat yang merepresentasikan utang. Sertifikat ini juga tidak dapat diperdagangkan.⁵⁹

Gambar 2.3 Model Skim Sukuk Murabahah



Sumber Buku Investasi Pasar Modal Syariah

- 1) Originator sebagai calon pembeli suatu barang membuat persetujuan dengan SPV untuk membeli barang tertentu dengan menggunakan kontrak murabahah;
- 2) Berdasarkan persetujuan tersebut SPV mengeluarkan sertifikat sukuk murabahah dan menjualnya kepada investor;
- 3) Investor menyerahkan uang kepada SPV sesuai nilai harga sukuk murabahah;

⁵⁹ Mahmoud A. el-Gamal, *Islamic Finance; Law, Economics, and Practice*, (New York : Cambridge University Press, 2006), 114-115.

- 4) SPV membeli barang yang dimaksudkan oleh pembeli dengan menyerahkan uang tunai sejumlah harga barang;
- 5) Penjual menyerahkan barang kepada SPV;
- 6) SPV menyerahkan barang kepada pembeli dengan akad murabahah;
- 7) Pembeli membayar harga secara angsuran;
- 8) SPV membayar sewa kepada investor sesuai kesepakatan;
- 9) Pada masa sertifikat sukuk matang, SPV menembus sukuk dari investor.