

TRANSAKSI LEASING DI INDONESIA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Muhammad Izuddin Zakki

Sekolah Tinggi Agama Islam Surabaya
zaki_izud@yahoo.co.id

Abstrak

Pandangan hukum Islam selama ini menempatkan transaksi leasing ke dalam istilah al-ijarah. Analisa hukum Islam terhadap bentuk transaksi tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa perjanjian leasing dalam praktiknya sering tidak dijalankan sebagaimana mestinya. Pun pada tataran teoritis, keduanya sering disebut sebagai hal yang sama. Hal ini dapat dilihat dari adanya option right atau hak pilih bagi penyewa untuk membeli barang (buy decision) dalam leasing sehingga lebih mendekatkannya dengan bentuk jual beli cicilan. Menurut sebagian pemikir Islam, praktik transaksi leasing dapat dibenarkan selama tidak keluar dari ketentuan sebagaimana dalam al-ijarah. Karena meskipun syariah tidak membolehkan adanya biaya tertentu atas financial capital namun dalam operating lease membolehkan biaya tertentu atas modal riil. Dengan demikian, praktik leasing yang sering menimbulkan salah pengertian dari umat Islam dan adanya sistem hukum ganda, perlu diarahkan kepada bentuk transaksi ijarah muntahia bit tamlik dalam sistem pembiayaan, baik dalam perbankan maupun lembaga pembiayaan lainnya.

[View of Islamic law has been put leasing transaction into al-ijarah terms. Analysis of Islamic law to form these transactions are based on the fact that the leasing agreement in practice are often not properly enforced. Even on a theoretical level, they are often referred to as the same thing. It can be seen from the right or right to select the option for the tenant to buy decision

in leasing so much bringing it close to the form of installment purchase. According to some Islamic thinkers, the practice of leasing transactions can be justified as long as nothing out of the provisions in al-Ijarah. Because even though syariah does not allow for a certain fee on financial capital but the operating lease allows certain costs on real capital. Thus, the leasing practices that often lead to misunderstanding of Moslem and the dual legal system, need to be directed to the form of ijarah muntahia bit tamlik transaction in the system of financing, both in banking and other financial institutions.]

Kata kunci: *Transaksi, Leasing, Hukum Islam*

Pendahuluan

Persoalan praktik *leasing* dalam kegiatan ekonomi di Indonesia yang berkembang dewasa ini merupakan persoalan yang pelik dan rumit. Sebab munculnya sebagai salah satu praktik muamalah yang melibatkan sejumlah pihak pada mulanya dikenal terlebih dahulu oleh dunia Barat dan tidak ditemukan pembahasannya secara khusus dalam kitab-kitab klasik dan fatwa ulama. Untuk sebagian umat Islam, masalah *leasing* masih merupakan suatu hal yang membingungkan sehingga untuk menemukan dasar hukum *leasing* dalam Islam, ulama dituntut untuk berusaha menggalinya sendiri dengan berdasarkan pada *maqasid asy syar'iyah*, sebagaimana dipahami dari al-Qur'an dan hadis.

Usaha *leasing* merupakan kegiatan ekonomi yang belum ada aturannya secara eksplisit baik di dalam al-Qur'an, hadis Nabi Saw, maupun hasil *ijtihad ulama* terdahulu. Oleh karenanya, bila ditinjau dari sudut pandang hukum Islam maka *leasing* merupakan masalah *ijtihadiyah*, yakni suatu persoalan yang perlu dibahas secara serius dan dikaji secara teliti dengan cara mencurahkan segala potensi dan kemampuan yang ada untuk mendapatkan ketetapan hukum yang sesuai.

Dalam Islam, sewa menyewa dikenal dengan istilah *iwadl* yang berarti ganti. Menurut pengertian *syara*-nya *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹ Meski para ulama berselisih paham mengenai hakikat diperbolehkan ada tidaknya sewa menyewa barang tertentu, namun sejarah Islam mencatat bahwa praktik ini telah terjadi sejak awal datangnya Islam dan terus berlangsung selama pemerintahan *khulafaur rasyidin* hingga pemerintahan-pemerintahan sesudahnya.

Di masa-masa tersebut, sewa-menyewa terjadi dalam bentuk yang sangat sederhana. M. Abdul Mannan mencatat bahwa konsep sewa ini dalam arti istilah modern belum dikembangkan selama hayat Rasulullah Saw. Konsep sewa yang demikian ini telah berkembang tidak hanya karena langkah Umar bin Khattab yang melarang pembelian tanah oleh kaum Muslimin di wilayah taklukan, tetapi juga oleh dihentikannya praktik distribusi tanah taklukan di kalangan kaum Muslimin dan hanya mengizinkan kepada penggarap tanah asli untuk membudidayakan tanah mereka berdasarkan pembayaran *kharaj* dan *jizyah*.²

Terlepas dari berbagai konsep para pendahulu mengenai kegiatan sewa menyewa, namun pada kenyataannya konsep-konsep dasar tersebut tetap masih banyak digunakan oleh para ekonom masa sekarang dengan bentuk kegiatan transaksi yang beraneka ragam. Di antara transaksi modern yang memiliki kesamaan dalam beberapa aspek dengan kegiatan sewa menyewa dalam term hukum Islam tersebut adalah transaksi perjanjian *leasing*.³

¹ Yahya Zakaria Anshari, *Fathul Wahab* (Lebanon: Darul Fikr, 1971), h. 107.

² Abdul Manan, *Islamic Economic, Theory and Practice*, terj. M. Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1997), h. 113.

³ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan* (Jakarta: Intermedia, 1995), h. 142.

Pembicaraan berkaitan dengan *leasing* telah mendapat perhatian dari kalangan pemerintahan Indonesia. Hal ini terbukti dengan diterbitkannya KUHPerdara dan adanya Keputusan Bersama Tiga Menteri: Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian pada tahun 1974 tentang kegiatan *leasing*. Secara umum *leasing* berarti pembiayaan peralatan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Apabila dilihat secara substansial, kegiatan transaksi *leasing* memiliki kesamaan dengan sewa menyewa dalam Islam. Di sisi lain, karena dalam pelaksanaan transaksi *leasing* melibatkan sejumlah besar modal dimana tidak menutup kemungkinan terjadi *wanprestasi* (ingkar janji) oleh para pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut maka dibutuhkan ketentuan-ketentuan hukum yang secara pasti mengaturnya sehingga dapat terhindar dari terjadinya ingkar janji.

Menurut sejarah Islam *al-ijarah* telah dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya dalam bentuk sewa tanah dan sewa kerja/ jasa.⁴ Adanya praktik *al-ijarah* dalam Islam inilah yang dapat dijadikan pijakan dan landasan teoritis prinsip-prinsip dasar bagi transaksi *leasing* di Indonesia karena isi dan substansi keduanya terdapat persamaan.

Meski demikian, dalam praktiknya transaksi *leasing* sering tidak mencerminkan sebagai bentuk praktik *al-ijarah* sebagaimana mestinya. Hal ini dapat dilihat dari adanya *option right* atau hak pilih bagi penyewa untuk membeli barang (*buy decision*) dalam *leasing*⁵ sehingga lebih mendekatkannya dengan bentuk jual beli cicilan. Di samping itu, kewajiban memikul risiko bersama-sama antara pemilik

⁴ Sulaiman Al Jamal, *Jamal*, Jilid XIII (Lebanon: Darul Fikr, 1971), h. 2.

⁵ John. D. Martin, et.al., *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, terj. Haris Munandar (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), h. 217.

barang dan pengguna dalam *al-ijarah* tidak ditemukan dalam *leasing*. Terlebih lagi, adanya hak opsi untuk membeli barang aset di akhir kontrak dalam *leasing* yang tidak ditemukan dalam praktik *al-ijarah* merupakan hal dasar yang membedakan antara kedua bentuk transaksi tersebut. Dalam pandangan hukum Islam, praktik transaksi *leasing* dapat dibenarkan selama tidak keluar dari ketentuan sebagaimana dalam *al-ijarah*. Hal ini dikarenakan syariah tidak membolehkan biaya tertentu atas *financial capital*. Di samping itu, teks-teks hukum, seperti firman Allah Swt dalam QS. 28: 26:

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita) karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.

Hadis nabi dan *ijma* umat juga mendukung dibolehkannya *leasing*. Hanya saja, dalam praktiknya, perjanjian *leasing* tidak jelas antara bentuk sewa atau beli angsuran. Perjanjian ini disebut sebagai bentuk transaksi yang memiliki aspek hukum ganda, yang suatu saat akan disebut sebagai bentuk sewa dan di saat tertentu dianggap sebagai bentuk beli cicilan. Hal ini tampak sekali manakala *leasing* tidak dapat menyelesaikan cicilan maka uang angsuran akan dianggap sebagai sewa atas aset dan barang kembali kepada pemilik. Dengan demikian, praktik *leasing* yang sering menimbulkan salah pengertian dari umat Islam dan adanya sistem hukum ganda, perlu diarahkan kepada bentuk transaksi *ijarah muntahia bit tamlik* dalam sistem pembiayaan, baik dalam perbankan maupun lembaga pembiayaan lainnya.⁶

⁶ Budi Rachmat, *Multi Finance: Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang dan Pembiayaan Konsumen* (Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri, 2002), h. 23-24.

Sejarah Perkembangan *Leasing*

Kegiatan usaha *leasing* sebagai pembiayaan alternatif non bank memiliki sejarah yang cukup panjang. Meskipun tidak diketahui secara pasti, namun diyakini kegiatan transaksi *leasing* telah terjadi sejak tahun 2000 SM. Sesuai dengan dokumen, pada awalnya transaksi *leasing* dilakukan oleh orang-orang Sumeria yang dimulai dari peralatan pertanian, hak-hak penggunaan tanah dan air sampai binatang ternak. Dalam perkembangan berikutnya, banyak ditemukan sistem hukum yang mencantumkan transaksi *leasing* sebagai salah satu metode pembiayaan.

Perjalanan berikutnya pada tahun 1284, di Inggris, usaha *leasing* diatur dalam sebuah undang-undang (*common law*) dan pada tahun 1800an mulai terjadi peningkatan jenis barang yang dapat dijadikan sebagai objek *leasing*. Seiring dengan perkembangan di bidang industri pertanian, manufaktur dan transportasi telah membawa banyak peralatan yang memungkinkan untuk dibiayai dengan cara *leasing*.

Selain Inggris, pada tahun 1700-an di Amerika juga telah terjadi kegiatan *leasing* yang berupa kuda dan kereta. Di Amerika, *leasing* berkembang secara pesat dengan dilakukannya pembangunan jaringan rel kereta api di sebagian besar wilayah. Oleh karena banyak perusahaan pengangkutan atau ekspedisi yang tidak membutuhkan peralatan jangka panjang maka pada tahun 1900-an mulai dibuka pembiayaan jangka pendek dan di akhir kontrak objek *leasing* dikembalikan kepada perusahaan *leasing* yang bersangkutan.

Sesuai dengan perkembangan ekonomi dan sejalan dengan keinginan para produsen, kegiatan *leasing* meluas dan tersebar ke berbagai negara dengan pesat, terutama setelah tahun 1950-an, di

mana ketentuan tingkat penyusutan untuk tujuan perpajakan dinaikkan.⁷

Leasing di Indonesia

Di Indonesia, kehadiran industri pembiayaan (*multi finance*), khususnya *leasing* baru dikenal sejak tahun 1974. Kelahirannya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Perindustrian dan menteri

Perdagangan No. 122/MK/IV/2/74, No. 32/M/SK/2/74, No. 30/Kpb/I/74 tentang perizinan usaha *leasing*. Setahun setelah dikeluarkannya SKB tersebut, berdirilah PT. Pembangunan Armada Niaga Nasional. Kemudian melalui Keputusan Presiden No. 61/1988, yang ditindaklanjuti dengan SK. Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1998, pemerintah membuka luas lagi bagi bisnis pembiayaan sehingga perusahaan *leasing* semakin bertambah jumlahnya yang ditandai dengan bertambahnya volume transaksinya. Disamping itu, hadirnya perusahaan asing dalam bentuk usaha patungan dengan perusahaan-perusahaan nasional atau dengan pemodal individu telah semakin mempopulerkan kegiatan bisnis *leasing* sebagai sumber pembiayaan di samping cara-cara pembiayaan konvensional yang umum dikenal melalui perbankan.⁸

Kehadiran industri pembiayaan (*multi finance*) di Indonesia sesungguhnya belumlah terlalu lama, terutama bila dibandingkan dengan negara-negara maju. Dari beberapa sumber, diketahui industri ini mulai tumbuh di Indonesia pada 1974. Kelahirannya didasarkan pada surat keputusan bersama (SKB) tiga menteri sebagaimana yang penulis sebutkan di atas tadi.

⁷ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga...*, h. 142.

⁸ *Ibid.*, h. 143.

Meski demikian, perusahaan pembiayaan juga mampu berkembang cukup mengesankan. Hingga saat ini *leasing* di Indonesia telah ikut berkiprah dalam pembiayaan perusahaan. Jenis barang yang dibiayai pun terus merangkak. Jika sebelumnya hanya terfokus pada pembiayaan transportasi, kini berkembang pada keperluan kantor, manufaktur, konstruksi dan pertanian. Hal ini mengindikasikan *multi finance* kian dikenal pelaku usaha nasional.

Ada beberapa hal menarik jika kita mencermati konsentrasi dan perkembangan perusahaan *leasing*. Pada era 1989, misalnya industri ini di Indonesia cenderung berupaya memperbesar aset. perburuan aset tersebut di antaranya disebabkan tantangan perekonomian menuntut mereka tampil lebih besar, sehat dan kuat. Perusahaan yang tidak beranjak dari skala semula, tampak terguncang-guncang dan akhirnya tutup total.

Dengan aset dan skala usaha yang besar, muncul anggapan perusahaan lebih andal dibandingkan yang lain. Bagi yang kapasitasnya memang terbatas, mereka berupaya agar tetap tampil megah dan gagah. Maka, dimulailah saling lirik dan penjajakan di antara sesamanya. Skenario selanjutnya, banyak perusahaan *leasing* yang melakukan penggabungan menjadi satu grup. Tampaknya, langkah ini membuahkan hasil positif. Selain modal dan aset menggelembung, kredibilitas dan penguasaan pasar pun ikut terdongkrak. Namun gairah menggelembungkan aset tersebut berangsur-angsur mulai pudar. Karena pada tahun berikutnya (1990), industri *leasing* mulai kembali pada prinsip dasar ekonomi. Mereka lebih mengutamakan keuntungan yang sebesar-besarnya.

Sebetulnya, berubahnya orientasi ini dipicu oleh kian sengitnya persaingan di industri *leasing*. Akibatnya, kehati-hatian menjadi agak terabaikan. Indikasinya, persyaratan untuk memperoleh sewa guna usaha menjadi semakin longgar. Bahkan, kabarnya di Bengkulu,

orang bisa mendapatkan sewa guna usaha hanya dengan menyerahkan selembbar kartu tanda penduduk (KTP).

Dari sisi permodalan, *tight money policy* (TMP) membuat perusahaan *multi finance* seperti kehabisan darah. Aliran dana menjadi seret. Kalaupun ada, harganya tinggi sekali. Itulah sebabnya banyak di antara mereka yang menggabungkan usahanya. Dengan bergabung, mereka lebih mudah dalam memperoleh kredit, termasuk dari luar negeri.

Asosiasi Leasing

Sebetulnya, organisasi ini punya nama lain, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1 Anggaran dasar (AD)-nya, yaitu Asosiasi Lembaga Pembiayaan Indonesia (APLI). Tetapi agaknya nama yang pertama lebih dikenal para pelakunya dan masyarakat luas.

ALI didirikan sebagai satu-satunya wadah komunikasi bagi perusahaan-perusahaan pembiayaan. Di sini mereka secara bersamasama membicarakan dan memecahkan berbagai masalah yang dihadapi. ALI juga hadir untuk memperjuangkan kepentingan anggotanya kepada pemerintah. Di sisi lain, organisasi ini juga bermaksud menjadi jembatan untuk meneruskan keinginan dan bimbingan pemerintah kepada para anggota.

Sederet sasaran ideal menjadi tujuan didirikannya ALI. Paling tidak, pasal 6 AD-AR-nya menyebutkan lima tujuan utama organisasi ini. Di antaranya memajukan dan mengembangkan peranan lembaga pembiayaan di Indonesia serta memberikan sumbangsih bagi kemajuan perekonomian nasional.

Dalam perjalanan sejarahnya, ALI mengalami pasang naik dan pasang surut. Para pengurus yang silih-berganti berupaya memberikan yang terbaik guna pemecahan, kemajuan dan perkembangannya. Sejak didirikan, tercatat sudah 12 kali terjadi pergantian kepengurusan. Sebetulnya, periodisasi kepengurusan

ditetapkan tiap dua tahun. Namun dalam beberapa kasus, terjadi pergantian kepengurusan sebelum masa jabatan berakhir.

Seiring dengan pertumbuhan sektor usaha jasa pembiayaan dan guna menampung aspirasi seluruh anggota maka pada tanggal 20 Juli 2000 telah diambil keputusan untuk mengubah ALI menjadi Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI).

Keputusan di atas sejalan dengan keberadaan usaha para anggota sebagai perusahaan pembiayaan yang dapat melakukan aktivitas usaha: sewa guna usaha (*leasing*), anjak piutang (*factoring*), pembiayaan konsumen (*consumer finance*) dan kartu kredit (*credit card*). Dalam perkembangannya, pada tanggal 21 Desember 2000 Asosiasi Factoring Indonesia (AFI) juga telah bergabung ke dalam APPI. Sesuai dengan tujuan awal, APPI bersama pemerintah terus berupaya memberikan andil dan peran lebih berarti dalam peningkatan perekonomian nasional khususnya pada sektor usaha jasa pembiayaan.⁹

Pengertian dan Landasan Teori *Leasing*

Istilah *leasing* berasal dari bahasa Inggris, yaitu dari kata “*lease*” yang berarti sewa-menyewa. Pada dasarnya *leasing* merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa menyewa yang kemudian berkembang dalam bentuk khusus serta mengalami perubahan fungsi menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia, *leasing* sering diistilahkan dengan sewa guna usaha.¹⁰ Dalam Pasal 1 huruf a SK. Menkeu RI No. 1169/ KMK.01/1991 tentang kegiatan sewa guna usaha (*leasing*) disebutkan bahwa pengertian *leasing* adalah suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak guna opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*)

⁹ Arhiem, *Sejarah Leasing* (Yogyakarta: Grafindo, 2009), h. 23.

¹⁰ Munir Fuady, *Hukum Tentang Lembaga....*, h. 10.

untuk digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Pengertian *leasing* dalam SK. Menkeu tersebut menunjukkan bahwa dalam suatu perjanjian *leasing* terdapat beberapa elemen penting, yaitu: *pertama*, pembiayaan perusahaan, yaitu suatu kegiatan pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan bisnis suatu perusahaan. Dalam perkembangannya, pembiayaan ini juga ditujukan untuk keperluan individu atau perorangan baik untuk keperluan bisnis atau keperluan lainnya.

Kedua, penyediaan barang modal, yaitu suatu kegiatan penyediaan barang modal untuk dipergunakan oleh suatu perusahaan atau individu dalam memenuhi kebutuhannya. Menurut Pasal 1 huruf b SK. Menkeu RI No. 1169/KMK 01/1991, yang dimaksud dengan barang modal adalah setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan, dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan atau memperlancar produksi barang atau jasa oleh *lessee*.

Ketiga, jangka waktu tertentu, yaitu jangka waktu dalam leasing yang dimulai sejak diterimanya barang modal oleh *lessee* sampai dengan perjanjian. Jangka waktu *leasing* ditetapkan dalam tiga kategori, yaitu: 1) jangka singkat, minimal 2 (dua) tahun berlaku bagi barang modal golongan I, 2) jangka menengah, minimal 3 (tiga) tahun yang berlaku bagi barang modal golongan II dan III, dan 3), jangka panjang, minimal 7 (tujuh) tahun berlaku bagi barang modal golongan bangunan.¹¹

Dalam suatu perjanjian *leasing* terdapat beberapa pihak atau subjek perjanjian: 1) *lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang,

¹¹ *Ibid.*, h. 12.

terdiri dari beberapa perusahaan. *Lessor* disebut juga sebagai *investor, equity holder, owner participants*, atau *truster owners*, 2) *lessee*, yaitu pihak yang memerlukan barang modal, barang modal yang dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukan kepada *lessee*, 3) kreditur atau *lender*, yaitu pihak yang disebut juga dengan *debt holders* atau *loan participants* dalam suatu transaksi *leasing*. Umumnya kreditur atau *lender* terdiri dari bank, *insurance company trust* dan yayasan, dan 4) *supplier*, yaitu penjual atau pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.¹²

Secara umum *leasing* dibagi menjadi dua jenis, kedua jenis ini adalah yang umum digunakan dalam praktik bisnis *leasing* di Indonesia. *Finance lease* merupakan perusahaan *leasing* hanya bertindak sebagai suatu lembaga keuangan saja. *Lessee* yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi barang tersebut. *Lessee* juga mengadakan negosiasi langsung dengan *supplier* mengenai harga, sedangkan *lessor* hanya berkepentingan mengenai kepemilikan barang tersebut secara hukum. Pada akhir masa *leasing*, *lessee* mempunyai hak opsi, yaitu hak pilih untuk membeli barang yang menjadi objek *leasing*. Sedangkan *operating lease* setelah masa *leasing* berakhir *lessor* akan merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak *leasing* yang baru dengan *lessee* yang lama, atau mencari calon *lessee* yang baru.¹³

Apabila ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia maka bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta autentik. Perjanjian *leasing* yang dibuat secara tertulis menurut Pasal 9 ayat (2) SK. Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991, minimal harus berisi atau memuat keterangan keterangan rinci mengenai: a)

¹² *Ibid.*, h. 17.

¹³ Eddy.P. Soekadi, *Mekanisme Leasing* (Jakarta: Ghalia, 1986), h. 20.

jenis transaksi *leasing*, b) nama dan alamat masing-masing pihak, c) nama, jenis, tipe dan lokasi pembangunan barang modal, 4) harga perolehan, nilai pembiayaan pembayaran *leasing*, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa *leasing*, nilai sisa, simpanan jaminan dan ketentuan asuransi atas barang modal yang di-*lease*, 5) masa *leasing*, 6) ketentuan mengenai pengakhiran transaksi *leasing* yang dipercepat, penetapan kerugian yang harus ditanggung *lessee* dalam hal barang modal yang di-*lease* dengan hak opsi (*finance lease*) hilang, rusak atau tidak berfungsi karena sebab apa pun, 7) hak opsi bagi *lessee* dalam hal *finance lease*, dan 8) tanggung jawab para pihak atas barang modal yang di-*lease*-kan.

Secara yuridis, *leasing* adalah suatu bentuk perikatan tak bernama yang muncul karena adanya perkembangan di bidang ekonomi dan hukum. Bila kita mencari ketentuan dalam KUHPerdara dan KUHD maka tidak akan dijumpai pasal yang mengatur maupun menyatakan suatu bentuk perikatan yang bernama *leasing*. Namun karena hukum perikatan kita menganut sistem terbuka—bahwa setiap orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian apa pun baik yang diatur oleh undang-undang maupun tidak—maka kehadiran *leasing* di Indonesia diterima dengan tangan terbuka. Ketentuan inilah yang kemudian disebut dengan asas kebebasan berkontrak.

Leasing sebagai lembaga hukum pembiayaan meskipun masih muda usianya tetapi sudah cukup populer dalam dunia bisnis di Indonesia. Hal ini disebabkan landasan hukum *leasing* di Indonesia cukup kuat.

Di Indonesia, meskipun *leasing* lebih sering diterjemahkan sebagai sewa guna usaha, tetapi dalam praktiknya tetap menggunakan istilah aslinya. Hal ini menurut Suhrawardi karena pengertian tersebut sering membawa penafsiran yang kurang tepat dan dapat

mengakibatkan kekeliruan dengan istilah lainnya yang mengandung pengertian yang sama, seperti halnya rental.¹⁴

Istilah *leasing* memiliki pengertian yang beranekaragam, namun secara umum *leasing* berarti *equipment funding*, yaitu pembiayaan peralatan/ barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Mengenai definisi istilah *leasing* tersebut terdapat banyak pendapat yang dikemukakan oleh beberapa sumber. Beberapa definisi *leasing* yang dikemukakan oleh beberapa sumber adalah sebagai berikut:

Menurut Steven H. Gifis dalam *Law Dictionary*, *leasing* didefinisikan sebagai:

“An agreement whereby one party (called the landleord) relinquishes his right to immediate possession of properly, while retaining ultimate legal ownership (title). Ordinary when a lease is ame we find an agreement by the owners (lessor) to turn over spesically desbried premises to the exclusive possession of the lessee for a definite of time ang for a consideration commonlycalled rent”.¹⁵

Dari definisi-definisi di atas maka *leasing* berarti “pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang modal dengan pembayaran secara berkala oleh perusahaan yang menggunakan barang”.

Tehnik Perjanjian, Pembiayaan dan Proses Transaksi *Leasing*

Pengertian Perjanjian

Dalam membahas hukum perjanjian terdapat dua istilah dari bahasa Belanda, yaitu istilah *verbintenis* dan *overeenkomst*. Dalam menerjemahkan kedua istilah tersebut dalam bahasa Indonesia, para

¹⁴ Ainun Naim, *Akuntansi Keuangan 2* (Yogyakarta: BPFE, 1992), h. 120.

¹⁵ H. Gifis, *Law Dictionary*, Barron's Educational Series, Inc. (New York: Woodbury, 1975), h. 300.

sarjana hukum Indonesia masih berlainan pendapat.¹⁶ Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para sarjana. Misalnya R. Subekti memberikan pengertian perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁷

Abdul Kadir Muhammad juga memberikan pengertian bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.¹⁸ Lebih lanjut ia menjelaskan bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.

Berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian di atas maka dapat disimpulkan bahwa di dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua pihak, di mana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Perjanjian/persetujuan batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUH perdata yang berbunyi:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

¹⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1986), h. 31.

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), h. 13.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1982), h. 6.

Teknik Pembiayaan Leasing dan Jenis-Jenisnya

Dasar utama pengklasifikasian *lease* adalah adanya hak transfer dan hak risiko penggunaan suatu aktiva. Perjanjian *leasing* secara umum memiliki dua bentuk, yaitu: *operating lease* dan *finance lease*.¹⁹ Dalam perkembangan selanjutnya klasifikasi *leasing* menjadi bermacam-macam dan sangat variatif.

Ditinjau dari aspek jenis transaksinya, teknik pembiayaan *leasing* secara garis besar dapat dikelompokkan sebagai berikut:

Operating Leases

Teknik pembiayaan jenis ini, lessor membeli barang modal dan disewagunakan kepada *lessee*. Pembayaran periodik yang dilakukan *lessee* tidak mencakup biaya yang *lessor* untuk mendapatkan barang modal dan bunganya. *Lessor* hanya mengharapkan keuntungan dari penjualan barang-barang modal yang disewagunakan dan sumber penghasilan dari perjanjian *leasing* yang lain. Oleh karenanya, perlu keahlian khusus memasarkan kembali aset tersebut.²⁰ Semua pembayaran pajak, asuransi dan pemeliharaan barang/aset yang dileasekan menjadi tanggung jawab *lessor*.

Dalam *operating lease*, *lessee* boleh menunda atau membatalkan pembayaran asalkan sejak awal ia memberitahukannya kepada *lessor*. Dengan demikian, bentuk ini dapat dikategorikan sebagai sumber pembiayaan jangka pendek. Jenis ini memiliki ciri-ciri: (1) waktunya relatif singkat jika dibandingkan dengan umur barang objek *leasing*, (2) tersedianya secara khusus *service* termasuk pemeliharaan, (3) hak atau kebebasan untuk membatalkan *leasing* hanya dibenarkan dalam alasan-alasan yang sangat terbatas sekali, dan

¹⁹ John D. Martin, et.al., *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, terj. Haris Munandar (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), h. 217.

²⁰ IAI, *Prinsip Akuntansi Indonesia, Standard Khusus Akuntansi Sewa Guna Usaha*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1984), h. 246.

(4) segala risiko kerusakan yang timbul, pemeliharaan dan *service* menjadi tanggung jawab *lessor*.

Dari keempat ciri tersebut menunjukkan bahwa dalam *operating lease* tidak ada tujuan untuk membebani pihak *lessee* untuk membayar sewa cicilan kepada *lessor* sebesar jumlah harga modal yang ditanamkannya kepada objek *leasing*.²¹²² Jenis ini disebut juga *non full pay out lease*.

Financial Leases

Dalam teknik pembiayaan jenis ini, perusahaan *leasing* sebagai *lessor* adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal, sedangkan *lessee* hanya melakukan pemasaran, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi *leasing*. Selama masa *leasing* inilah, *lessee* melakukan pembayaran sewa secara berkala di mana jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran sisa residu.²³ Dalam *financial leasing* termuat ketentuan kontraktual bahwa pihak *lessee* tidak boleh menunda atau membatalkan serangkaian pembayaran kepada *lessor* sebagai imbalan atas pemanfaatan aktiva. Teknik ini sering disebut sebagai *full pay out lease*, yaitu suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee*. Kontrak ini mencakup hal-hal sebagai berikut: *pertama*, objek *leasing* dapat berupa barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut.

Kedua, pembayaran periodik kepada *lessor* merupakan angsuran yang meliputi alokasi untuk biaya perolehan ditambah dengan

²¹ M. Yahya Harahap, "Leasing dan Surat-surat Berharga Serta Kaitannya dengan Sengketa Harta Bersama dan Waris di Pengadilan Agama", dalam *Mimbar Hukum*, No.

²² Thn. II, 1991, h. 45.

²³ Ainun Naim, *Akuntansi Keuangan...*, h. 246.

semua biaya lainnya yang dikeluarkan *lessor* serta tingkat keuntungan yang diharapkan.

Ketiga, tidak boleh ada pembatalan secara sepihak untuk mengakhiri perjanjian *leasing* selama jangka waktu yang disetujui.

Keempat, risiko ekonomis termasuk juga biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang berhubungan dengan barang ditanggung oleh *lessee*.

Kelima, *lessee* pada akhir kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang sesuai dengan nilai sisa yang disepakati atau mengembalikan pada *lessor* atau memperpanjang masa *lessee* sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.²⁴

Leveraged Lease

Transaksi *leasing* jenis ini melibatkan sekurang-kurangnya tiga pihak, yaitu penyewa guna usaha, perusahaan *leasing* dan kreditor jangka panjang yang membiayai bagian terbesar dari transaksi *leasing*.²⁵ Jenis ini juga dikenal sebagai *third party equity leases* atau *investor leases*. Dalam transaksi jenis ini, pihak yang meminjamkan akan menerima uang jasa karena mengatur pinjaman tersebut, di samping itu juga pendapatan bunga.²⁶ Jenis ini sering digunakan pada transaksi besar untuk barang modal bernilai tinggi dengan penyewa yang tidak mampu untuk mengambil keuntungan pajak atas investasi atau penyusutan yang dipercepat.

Sales Type Lease

Leasing jenis ini merupakan transaksi pembiayaan *leasing* secara langsung (*direct finance lease*) di mana dalam jumlah

²⁴ Y. Sri Susilo, et.al, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* (Jakarta: Salemba Empat, 2000), h. 132-134.

²⁵ Amin Wijaya Tunggal dan Tunggal, *Akuntansi Leasing (Sewa Guna Usaha)*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), h. 110.

²⁶ Edward W. Reed dan Edward K Gill, *Bank Umum*, terj. ST. Dianjung (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), h. 260.

transaksi termasuk laba yang diperhitungkan oleh penyalur yang juga merupakan perusahaan *leasing*. *Leasing* jenis ini seringkali merupakan suatu jalur pemasaran bagi produk perusahaan tertentu.²⁷

Adapun *lease* operasi adalah kontrak yang memberikan penyewa hak menggunakan aktiva dalam periode *lease* tertentu yang tidak mencakup lebih besar manfaat aktiva yang bersangkutan sehingga penyewa tidak dapat mengakui adanya aktiva *lease*. Kontrak *lease* kapital terjadi apabila memenuhi syarat-syarat tertentu sehingga kontrak *lease* sangat mendekati pembelian angsuran bagi penyewa. Syarat-syarat tersebut yaitu: 1) kontrak *lease* mengakibatkan adanya pemindahan hak milik aktiva; 2) kontrak *lease* memuat adanya hak membeli aktiva; 3) jangka waktu *lease* sama dengan 75% atau lebih dari taksiran umur ekonomis aktiva yang disewa dan permulaan masa *lease* tidak jatuh pada saat sisa umur aktiva tersebut 25%; dan 4) nilai sekarang dari pembayaran *lease* minimum adalah sama dengan 90% atau lebih dari harga pasar yang wajar aktiva.²⁸

Apabila ditinjau dari segi perspektif kepentingan lessee, suatu *lease* dapat juga dikategorikan sebagai *capital lease* atau *operating lease*.²⁹ Suatu *lease* dapat diklasifikasikan sebagai *capital lease* apabila *lease agreement*-nya dapat memenuhi salah satu kriteria: (1) pengalihan pemilikan atas properti kepada *lessee* dilaksanakan pada

²⁷ Karim Adiwarman A., *Ekonomi Islam: Suatu Tinjauan Kontemporer* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 116.

²⁸ Ainun Naim, *Akuntansi Keuangan 2...*, 153-154; *Accounting for lease, Statement of Financial accounting Standard Nomor 13 (Standford, uconn: FSAB, 1976)*, part. 62., h. 160-161.

²⁹ Bagi *lessee*, pengategorian ini sangat berpengaruh dalam sistem akuntansinya sebab *capital lessee* masuk dalam hitungan neraca (*on balance sheet*), sedangkan *operating lease* tidak masuk dalam perhitungan neraca (*off balance sheet*). Lihat lebih Lanjut Rudy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan* (Yogyakarta: Andi Offset, 1996), h. 31.

saat berakhirnya perjanjian *lease*, (2) mencantumkan pilihan untuk membeli properti dengan harga yang murah, (3) perjanjian *lease* sama dengan 75% atau lebih dari *estimated economic life*, dan (4) *present value* dari harga sewa dan pembayaran *lease* lainnya sama dengan 90% atau lebih dari properti yang di-*lease*-kan dikurangi kredit pajak investasi yang ditahan oleh *lessor*. Apabila tidak memenuhi salah satu syarat tersebut maka *lease* dikategorikan sebagai *operating lease*.

Proses Transaksi Leasing

Pada hakikatnya *leasing* merupakan salah satu cara pembiayaan yang mirip dengan kredit bank. Perbedaan antara keduanya hanya terletak pada bentuk barang yang diberikan, *leasing* memberikan bantuan dalam bentuk barang modal sedangkan pihak bank memberikan bantuan berupa permodalan. Lembaga *leasing* lebih banyak bersifat sebagai perantara dalam mencari barang-barang modal, bukan sebagai penyedia dana.

Usaha *leasing* merupakan industri multidisiplin yang meliputi bidang perpajakan, keuangan, konsep akuntansi dan sebagainya. Mekanisme perjanjian antara pemilik barang (*lessor*) dengan pemakai barang (*lessee*) merupakan dasar-dasar dalam transaksi *leasing*. Proses transaksi *leasing* terdiri atas tiga tahap, yaitu tahap pra periode *leasing*, tahap periode *leasing* dan tahap pascaperiode *leasing*.

Cara Memeroleh Biaya dan Fleksibilitas Leasing

Leasing sebagai lembaga pembiayaan memiliki perbedaan dengan lembaga perbankan dan lembaga keuangan non bank. Lembaga ini lebih bersifat *asset aides* yang tidak diperkenankan menarik dana secara langsung dari masyarakat dengan cara menerima simpanan dalam bentuk giro, deposito dan tabungan sebagai sumber dananya. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia

No. KEP-649/MK/IV/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 pada Pasal 6 Ayat 1, tentang perizinan usaha *leasing* menyatakan:

Untuk membiayai transaksi *leasing* yang membutuhkan dana cukup besar, perusahaan *leasing* dapat menjalankan usahanya pada umumnya dan memperoleh dana melalui beberapa sumber, antara lain: 1) sumber dana dalam negeri/*on-share loan*, yang berasal dari bank-bank dan lembaga keuangan bukan bank yang biasanya terbatas pada dana jangka pendek; 2) sumber dana luar negeri/*off-share loan* yang berasal dari bank-bank, “*finance companies*” dan “*supplier’s credit*” yang biasanya diterima dalam bentuk mata uang asing. Pinjaman ini dapat berupa pinjaman jangka pendek maupun pinjaman jangka panjang; 3) modal sendiri; dan 4) “*collection*” dari sewa.³⁰

Prosedur Mekanisme *Leasing* (Sewa Guna)

Dalam melakukan perjanjian *leasing* terhadap prosedur dan mekanisme yang harus di jalankan yang secara garis besar dapat di uraikan sebagai berikut: *pertama*, *lessee* bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk *supplier* peralatan yang memuaskan. *Kedua*, setelah *lessee* mengisi formulir permohonan maka dikirimkan kepada *lessor* disertai dokumen lengkap. *Ketiga*, *lessor* mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas *lease* dengan syarat dan kondisi yang disetujui *lessee* (lama kontrak pembayaran sewa *lessee*), setelah ini maka kontrak *lessee* dapat ditandatangani. *Keempat*, pada saat yang sama, *lessee* dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang di-*lease* dengan perusahaan asuransi yang disetujui *lessor*, seperti yang tercantum dalam kontrak *lease*. Antara *lessor* dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama. *Kelima*, *supplier* dapat mengirimkan peralatan yang di-*lease* ke lokasi *lessee*. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut,

³⁰ Amin Wijaya Tunggal, *Akuntansi Leasing...*, h. 16.

supplier akan menandatangani perjanjian purna jual. *Keenam, lessee* menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada *supplier*.³¹

Pihak-Pihak yang Terlibat dalam *Leasing*

Dalam *leasing* ada beberapa pihak-pihak yang terlibat: *pertama, lessor*, yaitu perusahaan sewa guna atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak *lessee* dalam bentuk penyediaan barang modal.

Kedua lessee, yaitu perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari pihak *lessor*.

Ketiga, supplier, yaitu perusahaan yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada *lessee* dengan pembayaran secara tunai oleh *lessor*.

Keempat kreditur, pihak kreditur dalam transaksi sewa guna biasanya adalah bank yang memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor*. Kreditur atau pihak bank juga dapat memberikan kredit kepada pihak *supplier* untuk pembelian barang-barang modal yang kemudian akan dijual sebagai objek sewa guna kepada *lessee* atau *lessor*.

Jenis-Jenis Transaksi *Leasing* (Sewa Guna)

Finance Lease

Finance lease adalah suatu bentuk pembiayaan dengan ciri-ciri sebagai berikut: *pertama*, objek sewa guna atau barang modal yang dimiliki *lessor* dapat berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut.

³¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Keenam (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 257-258.

Kedua, lessee berkewajiban melakukan pembayaran kepada *lessor* secara berkala sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah di setujui.

Ketiga, lessor tidak dapat secara sepihak membatalkan kontrak atau mengakhiri masa kontrak dalam jangka waktu perjanjian yang telah disetujui.

Keempat, lessee pada akhir masa kontrak memiliki hak/opsi beli untuk membeli objek sewa guna sesuai dengan nilai sisa atau *residual value*.

Operating Lease

Operating lease adalah suatu bentuk pembiayaan dengan ciri-ciri sebagai berikut: 1) objek sewa guna digunakan oleh *lessee* dalam masa kontrak dengan jangka waktu relatif pendek dari pada umur ekonomisnya; 2) jumlah seluruh pembayaran sewa secara berkala yang dilakukan oleh *lessee* kepada *lessor* tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal berikut dengan harganya karena pihak *lessor* justru mengharapkan keuntungan dari penjualan barang setelah berakhirnya masa kontrak; 3) risiko ekonomis dan biaya pemeliharaan barang modal yang menjadi objek sewa guna ditanggung oleh pihak *lessor*; 4) barang modal yang menjadi objek sewa guna harus dikembalikan oleh pihak *lessee* kepada pihak *lessor* pada akhir masa kontrak atau dapat dikatakan bahwa pihak *lessee* tidak memiliki hak/opsi untuk membeli objek sewa guna; dan 5) bersifat *cancellable* atau pihak *lessee* dapat secara sepihak membatalkan perjanjian kontrak sewa guna sewaktu-waktu.³²

³² M. Narifin, *Penganggaran Perusahaan*, Edisi Revisi (Jakarta: Salemba Empat, 2004), h. 34.

Perbedaan antara *Leasing* dengan Sewa Menyewa (*Ijarah*) dalam Hukum Islam

Pengetian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa (al-Ijarah)

Sebelum menguraikan lebih jauh tentang *leasing* dalam hukum Islam, ada baiknya kita uraikan dahulu tentang sewa-menyewa. Dengan melihat sekilas tentang sewa menyewa, penulis berharap kajian ini dapat dijadikan sebagai dasar pijakan untuk melihat lebih jauh tentang prinsip-prinsip dasar transaksi *leasing* dalam hukum Islam. Hal ini didasarkan pada asumsi bahwa antara *leasing* dengan sewa menyewa dalam Islam, keduanya dapat dianalogikan sebagai sebuah transaksi yang memiliki sisi-sisi kesamaan.³³

Kata *al-ijarah* sendiri berasal dari kata "*al-ajru*" yang diartikan sebagai *al 'Iwadhu* yang mempunyai arti "ganti", "*al-kira*", yang mempunyai arti "bersamaan" dan *al-ujrah* yang memiliki arti "upah".

Pengertian *al-ijarah* menurut pendapat Imam Mazhab Fikih sebagai berikut: *pertama*, para ulama dari golongan Hanafiyah berpendapat, bahwa *al-ijarah* adalah suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.

Kedua, ulama Mazhab Malikiyah mengatakan, selain *al-ijarah* dalam masalah ini ada yang diistilahkan dengan kata *al-kira`*, yang mempunyai arti bersamaan, akan tetapi untuk istilah *al-ijarah* mereka berpendapat adalah suatu perjanjian terhadap manfaat dari *al-Adamy* (manusia) dan benda-benda bergerak lainnya, selain kapal laut dan binatang. Sedangkan untuk *al-kira`* menurut istilah mereka digunakan untuk akad sewamenyewa pada benda-benda tetap, namun

³³ Abu Bakar al Jarairi, *Minhaj al Muslim: Kitab 'Aqa'idw Adab wa Akhlak wa Ibadah wa Mu'amalat*, Jilid VIII, (t.t.p: 1976), h. 338.

demikian dalam hal tertentu, penggunaan istilah tersebut kadang-kadang juga digunakan.

Ketiga, ulama *Syafi'iyah* berpendapat, *al-ijarah* adalah suatu akad atas suatu manfaat yang dibolehkan oleh *syara* dan merupakan tujuan dari transaksi tersebut, dapat diberikan dan dibolehkan menurut *syara* disertai sejumlah imbalan yang diketahui.

Keempat, ulama *Hanabilah* berpendapat, *al-ijarah* adalah akad atas suatu manfaat yang dibolehkan menurut *syara* dan diketahui besarnya manfaat tersebut yang diambilkan sedikit demi sedikit dalam waktu tertentu dengan adanya *`iwadah*.³⁴

Para ulama mazhab fikih memberikan definisi yang agak berbeda antara satu dengan yang lainnya. Hanafiyah mendefinisikan sewa menyewa sebagai “transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”. Syafi'iyah mendefinisikan dengan “transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan dapat dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”. Malikiyah, Hanbaliyah mengartikan dengan “pemilikan manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan”.³⁵ Bagi fuqaha dan pemikir Islam yang membolehkan sewa-menyewa secara mutlak menggunakan dasar dari al-Qur'an, sunnah dan *ijma*.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas maka dapatlah dikatakan bahwa dalam hal akad *ijarah* dimaksud terdapat tiga unsur pokok. *Pertama*, unsur pihak-pihak yang membuat transaksi, yaitu majikan dan pekerja. *Kedua*, unsur perjanjian yaitu *ijab* dan *kabul*. *Ketiga*, unsur materi yang diperjanjikan berupa kerja dan *ujrah* atau upah.

³⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh as Sunnah* Cet. 8, Vol. 13 (Beirut: Darul Kitab al 'Arabi, 1988), h. 123.

³⁵ Abdullah ibn Qodamah, *al Kafi fi Fiqh al Imam Ahmad ibn Hambal*, Juz II, (Beirut: Dar Kutub al Ilmiah, 1993), h. 169.

Definisi al-Ijarah

Al-Ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat suatu barang dengan jalan penggantian.³⁶ Beberapa contoh kontrak *ijarah* (pemilikan manfaat) seperti (a) Manfaat yang berasal dari aset seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai, (b) Manfaat yang berasal karya seperti hasil karya seorang insinyur bangun an, tukang tenun, tukang pewarna, penjahit, dan lain-lain, (c) Manfaat yang berasal dari skill/keahlian individu seperti pekerja kantor, pembantu rumah tangga, dan lain-lain. Sementara itu, menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya, menyewakan makanan untuk dimakan, dll bukan termasuk kategori *ijarah* karena barang-barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan kecuali barang-barang tersebut akan habis dikonsumsi.

Adapun landasan hukum *ijārah* dari al-Qur'an dapat ditemukan antara lain pada QS. 43: 32, QS. 2: 233, dan QS. 28: 26 dan 27. Sedangkan landasan hukum yang berasal dari Hadis Nabi Saw antara lain Hadits alBukhari yang meriwayatkan bahwa Nabi SAW pernah menyewa seseorang dari Bani Ad-Diil bernama Abdullah bin Al Uraiqith sebagai petunjuk jalan yang profesional.

Dalam Hukum Islam ada dua jenis *ijarah*, yaitu:³⁷ a) *ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*, dan b) *ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa)

³⁶ Abdul Aziz Dahlan. et.al, *Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), h. 660.

³⁷ Muhammad Rawas Qal'aji, *Mu'jam Lughat al Fuqaha* (Beirut: Dar an Nafs, 1985), h. 203.

pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Ijarah adalah jenis akad tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati adanya hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.³⁸

Ijarah akan menjadi *fasakh* (batal) bila terdapat hal-hal sebagai berikut: 1) terdapat cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa, 2) barang yang disewakan hancur atau rusak, 3) rusaknya barang yang diupahkan, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, 4) akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa, 5) terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan telah selesai pekerjaan, 6) salah satu pihak meninggal dunia; jika barang yang disewakan itu berupa hewan maka kematiannya mengakhiri akad *ijarah* (*jumhur*), dan 6) kedua pihak membatalkan akad dengan *iqolah*.

Pengembalian Sewaan

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang tersebut dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap, ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu berupa tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada

³⁸ *Ibid.*, h. 566.

keharusan mengembalikan untuk menyerahterimakan seperti barang titipan.

Lain-lain Mengenai *Ijarah*

Hal-hal yang boleh ditarik upahnya: segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya dan sesuatu itu yang tetap utuh maka boleh disewakan untuk mendapatkan upahnya selama tidak didapati larangan dari syariat.

Dipersyaratkan sesuatu yang disewakan itu harus jelas dan upahnya jelas, demikian pula jangka waktunya dan jenis pekerjaannya.

Allah Swt berfirman ketika menceritakan perihal rekan Nabi Musa AS dalam (QS. 28: 27):

Artinya: “Berkatalah dia (Syu’aib), sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah suatu kebaikan darimu.”

Dari Hanzhalah bin Qais, ia bertutur: Saya pernah bertanya kepada Rafi’ bin Khadij tentang menyewakan tanah dengan emas dan perak. Maka jawabnya, “Tidak mengapa, sesungguhnya pada masa Nabi Saw orang-orang hanya menyewakan tanah dengan (sewa) hasil yang tumbuh di pematang-pematang (*galengan*), tepi-tepi parit dan beberapa tanaman lain. Lalu yang itu musnah dan yang ini selamat dan yang itu selamat sedang yang ini musnah. Dan tidak ada bagi orang-orang (ketika itu) sewaan melainkan ini, lalu yang demikian itu dilarang. Adapun (sewa) dengan sesuatu yang pasti dan dapat dijamin maka tidak dilarang.”

Perbuatan yang tidak boleh diambil upahnya sebagai mata pencarian. Firman Allah Swt dalam (QS. 24: 33):

Artinya: “Dan janganlah kamu paksa budak-budak wanitamu untuk melakukan pelacuran, sedang mereka sendiri menginginkan kesucian karena kamu hendak mencari keuntungan duniawi. Dan barangsiapa yang memaksa mereka maka sesungguhnya Allah

adalah Mulia Pengampun Lagi Maha Penyayang (kepada mereka) sesudah mereka dipaksa (itu).”

Dari Jabir Abdullah bin Ubai bin Salul mempunyai dua budak perempuan, yang satu bernama Musaikah dan satunya lagi bernama Umainah. Kemudian ia memaksa mereka agar melacur, lalu mereka mengadukan kasus itu kepada Nabi Saw.

“Dari Abu Mas’ud al-Anshari ra bahwa Rasulullah Saw melarang harga anjing, hasil melacur dan upah tukang tenung (HR. Muslim, ‘Aunul Ma’bud, Tirmidzi, Ibnu Majah dan Nasa’i”).

Dari Ibnu Umar ra ia berkata, “Nabi Saw melarang upah persetubuhan pejalan”

(Shahih: Mukhtashar Muslim, Fathul Bari, ‘Aunul Ma’bud, Tirmidzi dan Nasa’i).

Perkembangan Sewa Menyewa dalam Islam

Jenis-Jenis Sewa Menyewa

Dalam hukum Islam, sewa menyewa dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu dari segi waktu lamanya atau dari segi menunaikan tugas. Dari segi menunaikan tugas, transaksi sewa menyewa dilakukan terhadap seorang *ajir* atas jasa dari tenaga yang dicurahkan. Syarat sahnya transaksi sewa menyewa atas jasa seorang *ajir* ditentukan oleh adanya jasa yang dikontrak berupa jasa dan mubah. Para ulama fikih Islam membagi sewa menyewa menjadi dua jenis: menyewa untuk jangka waktu tertentu dan menyewa untuk suatu proyek usaha menyewa seperti ini hukumnya boleh selama jenis dan bentuk pekerjaan tersebut jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit dan buruh pabrik. Sewa menyewa seperti ini dilakukan ada yang bersifat pribadi dan ada yang bersifat serikat.

Para cendekiawan dan pemikir Islam modern mengelompokkan sewa menyewa (*ijarah*) ke dalam tiga bentuk:

Ijarah Mutlaqah (Leasing)

Ijarah Mutlaqah adalah proses sewa menyewa di mana penyewa diberi kesempatan untuk mengambil kemanfaatan dari

barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa yang besarnya telah disepakati bersama. Imbalan sewa yang harus dibayar tidak disertai dengan kewajiban membayar bunga. Para ahli hukum membagi *ijarah mutlaqah* menjadi dua: (1) menyewa untuk jangka waktu tertentu dan (2) menyewa untuk suatu proyek/usaha tertentu. Bentuk pertama banyak diterapkan dalam sewa menyewa barang/aset, sedangkan bentuk yang kedua dipakai untuk menyewa pekerja untuk usaha tertentu.

Bai' Takjiri (Hire Purchase)

Bai' Takjiri atau yang lebih dikenal dalam ilmu ekonomi dengan *hire purchase* adalah suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebagian padanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsur. *Bai' takjiri* dapat dikombinasikan dengan *bai' al-murabahah* atau *bai' bithaman ajil* untuk tujuan pengadaan barang dan pembiayaan impor. Bentuk kombinasi ini adalah banyak dipakai oleh bank-bank syariah di luar negeri dengan sukses. Hal inilah yang seharusnya menjadi dorongan bagi pihak bank syariah untuk menerapkan sistem tersebut dalam transaksi sewa menyewa. Dalam bentuk ini, setelah bank membiayai pengimporan barang aset sesuai dengan pesanan nasabah secara murabahah langsung menyewakannya kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembayaran semua nasabah memiliki aset tersebut.³⁹

Musyarakah Mutanaqisah (Decreasing Participation)

Musyarakah mutanaqisah atau lebih dikenal dengan *decreasing participation* merupakan perpaduan antara *musyarakah* dengan *ijarah*. Dalam kontrak ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya masing-masing dan bagi seorang anggota

³⁹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah...*, h. 36.

diperbolehkan untuk menyewa barang milik perkongsian. Sistem ini dapat diterapkan dalam pemberian kredit rumah dan dalam proses *refinancing*.

Dalam sistem perbankan bisa dicontohkan⁴⁰ Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Perbedaan Sewa dan Bunga

Agar tidak terjebak pada pandangan yang salah mengenai pembayaran sewa dengan bunga maka perlu dijelaskan sekilas tentang persamaan dan perbedaan antara keduanya. Antara pembayaran sewa dengan bunga memiliki sisi kesamaan karena pada awalnya sewa ditetapkan untuk tanah dan harta benda sedangkan bunga ditetapkan pada modal yang mempunyai potensi untuk dialihkan menjadi harta benda atau kekayaan yang lain.⁴¹ Menurut ekonom klasik, seperti Adam Smith dan Ricardo, bunga merupakan ganti rugi yang dibayarkan si peminjam kepada yang meminjamkan sedangkan sewa merupakan surplus diferensial.⁴¹

Dalam praktiknya, pandangan tersebut tidak selamanya berlaku dalam seluruh transaksi, seperti halnya dalam pinjam meminjam pada

⁴⁰ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: GIP, 2001), h. 166.

⁴¹ *Ibid.*, h. 115.

⁴¹ *Ibid.*, h. 121.

⁴² *Ibid.*, h. 310.

masa sebelum datangnya Islam. Sejarah telah mencatat dan menunjukkan bahwa orang-orang pada masa pra Islam melakukan pinjaman antara yang satu dengan lainnya, setelah ditentukan waktu pembayarannya, selalu disertai kesepakatan bahwa si peminjam harus mengembalikan sejumlah uang lebih dari jumlah uang yang dipinjamkan. Bahkan menurut ar Razi, pada masa pra Islam, seseorang akan selalu menaikkan sejumlah uang yang dipinjamkan kepada orang lain dengan alasan jangka waktu pengembalian dan pemberi pinjaman menerima bunga setiap bulan.⁴² Atas dasar pandangan inilah pembayaran sewa kerja dipandang dari sudut hukum Islam tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang telah digariskan syariat dan etika ekonomi Islam. ***Leasing dalam Literatur Hukum Islam***

Leasing sebagai Bentuk Perjanjian Kontrak

Istilah perjanjian, dalam al-Qur'an dikenal dengan istilah "*ahdu*"⁴² dan "*aqdu*".⁴³ '*Ahdu* adalah suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan sesuatu tanpa ada sangkut-pautnya dengan kemauan orang lain. Sedangkan '*aqdu* terjadi pada dua pihak yang melakukan pekerjaan yang saling mengikatkan diri. Antara kedua belah pihak sepakat untuk saling melakukan hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam rangka menghilangkan perselisihan dan untuk menjaga serta melindungi hak-hak yang berkepentingan, perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis.

⁴² QS. 3: 76, artinya: "(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa."

⁴³ QS. 5: 1, artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janjimu." Dan juga QS. 17: 34, artinya: "Penuhilah janji-janjimu, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya".

Kontrak perjanjian merupakan salah satu kegiatan transaksi yang dibenarkan oleh Islam. Rujukan tentang kontrak perjanjian terdapat dalam QS. 2: 282.

Secara etimologis perjanjian dapat diartikan sebagai “perjanjian atau persetujuan, yaitu suatu perbuatan di mana seseorang mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. WJS Poerwadarminta mendefinisikan perjanjian sebagai “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana berjanji akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan.”⁴⁴ Dengan demikian, perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau lebih dengan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Secara umum perjanjian kontrak dapat diklasifikasikan menjadi empat: (1) pemindahan hak milik atas harta kepada orang lain, (2) pemindahan hak layanan marital, (3) kontrak, dan (4) pemindahan hak pemanfaatan atas harta asal tanpa merusak atau mengubah.⁴⁵ Dari pengklasifikasian tersebut, tampak jelas bahwa hal terpenting dalam transaksi adalah jual beli. Namun demikian dalam kategori yang terakhir tersebut salah satu kontrak yang sering terjadi adalah sewa menyewa.

Persamaan Leasing dengan Sewa Menyewa

Terlepas dari perbedaan-perbedaan yang ada di antara keduanya, yang jelas *leasing* merupakan bagian dari bentuk transaksi sewa menyewa. Antara *al-ijarah* dalam Islam dengan *leasing* memiliki kesamaan. Oleh karena itu, tidak mengherankan jika sebagian pemikir Islam modern menjadikan istilah *ijarah* dengan *operating lease* sebagai istilah yang tidak ada bedanya sama sekali.⁴⁶

⁴⁴ WJS Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), h. 402.

⁴⁵ Abdur Rahim, *Muhammadan Jurisprudence* (Lahore: t.p., 1963), h. 288.

⁴⁶ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah...*, h. 35.

Lebih dari itu, bentuk *ijarah al muntahia bittamlik* sering disamakan juga dengan *financial lease with purchase option*. Antara *leasing* dan sewa menyewa, merupakan suatu perjanjian antara dua belah pihak, di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu hak untuk menggunakan atau menikmati suatu barang selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang telah disepakati.

Di samping itu, antara *leasing* dan sewa menyewa sama-sama sebagai bentuk transaksi untuk mengambil manfaat tanpa harus memiliki barang aset dengan memberikan sejumlah uang sewa, baik di awal maupun di akhir kontrak. Uang sewa dalam *leasing* maupun dalam sewa menyewa merupakan bentuk imbalan jasa dari penyewa (*lessee*) kepada pemilik barang (*lessor*) karena penggunaan manfaat barang yang disewakan. Apalagi jika diamati secara saksama keduanya samasama berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang menjadikan *leasing* sebagai bentuk khusus perjanjian sewa menyewa. Terlebih lagi keduanya merupakan bentuk perjanjian konsensual, dengan kata lain perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat ketika terjadi kata sepakat antara kedua pihak.

Kesimpulan

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *leasing* dalam perspektif hukum Islam sebagaimana diungkapkan oleh para ulama, sama dengan *ijarah* dalam hukum Islam. Sehingga hukumnya bervariasi sesuai dengan pendekatan serta konsep yang digunakan oleh masing-masing pemikir. Secara garis besar, ulama dan hukum Islam membolehkan adanya *leasing*. Namun ada juga pandangan yang mengharamkan dengan dasar pijakan bahwa dalam praktik *leasing* terdapat unsur *gharar* (ketidakpastian). Unsur *gharar* tersebut terletak tidak adanya kejelasan perjanjian sebagai bentuk sewa menyewa atau transaksi lainnya dan *musyabihat*. Pandangan ini

didasarkan pada kenyataan bahwa *leasing* memiliki hukum ganda, yaitu pada saat tertentu *leasing* merupakan bentuk jual beli angsuran dan pada saat yang lain merupakan bentuk transaksi sewa-menyewa. Tidak adanya kejelasan hukum *leasing* sebagai bentuk sewa atau bentuk jual beli angsuran menyebabkan transaksi ini berada dalam posisi hukum yang membingungkan (*musyabihat*).

Daftar Pustaka

- Anshari, Yahya Zakaria, *Fathul Wahab*, Lebanon: Darul Fikr, 1971.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: GIP, 2001.
- Arhiem, *Sejarah Leasing*, Yogyakarta: Grafindo, 2009.
- Dahlan, Abdul Aziz, et.al, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.
- Dawud, Imam Abu, *Sunan Abu Dawud*, Beirut: Dar al' Alam al Kitab, 1998.
- Fuady, Munir, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktik)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Gifis, H. *Law Dictionary*, Barron's Educational Series, Inc., New York: Woodbury, 1975.
- Harahap, M. Yahya, "Leasing dan Surat-surat Berharga Serta Kaitannya dengan Sengketa Harta Bersama dan Waris di Pengadilan Agama", dalam *Mimbar Hukum*, No. 3, Thn. II, 1991.
- Mannan, Muhammad Abdul, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1997.
- Na'im, Ainun, *Prinsip Akuntansi Indonesia, Standard Khusus Akuntansi Sewa Guna Usaha*, Jakarta: Rineka Cipta, 1984.
- _____, *Akuntansi Keuangan 2*, Yogyakarta: BPFE, 1992.
- Poerwadarminta, WJS, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1986.
- Qal'aji, Muhammad Rawas, *Mu'jam Lughat al Fuqaha*, Beirut: Dar an Nafs, 1985.
- Siamat, Dahlan, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Jakarta: Intermedia, 1995.
- Soekadi, Eddy P., *Mekanisme Leasing*, Jakarta: Ghalia, 1986.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.