

Perbandingan Leasing Dan Ijarah Dalam Hukum Pembiayaan

Gatot Iriyanto*, Cora Elly Noviati, Encik Lukmanul Hakim, Ana Laela Fatikhatul Choiriyah

Universitas Moch. Sroedji Jember, Jl. Sriwijaya No.32, Kali Oktak, Karangrejo, Kec. Sumbersari, Kabupaten Jember, Jawa Timur

*gatotiriyanto1962@gmail.com.

Abstract: Many people's desires and abilities have private vehicles, motorbikes or cars. So that to meet the needs of the Indonesian people, a new breakthrough has emerged regarding leasing or renting to use goods, which is called leasing, this "leasing" agreement seems to be increasingly popular with the increasing development of industry and trade in Indonesia. In this research, the author wants to compare the understanding of leasing and ijarah. in financing law, in this case the author uses a Normative Juridical type of research using a Legislative approach and a comparative approach. The results of this research found that the use of transactions in leasing financing uses four types of transactions, namely: operating Leases, financial Lease, Leveraged lease and sales type lease, whereas in sharia financing ijarah financing uses two payment methods, namely Contigent to Performance and Not Contigent to Performance. This transaction method is the difference in leasing and ijarah payments.

Keywords: Leasing; Ijarah; Financing

Abstrak: banyaknya keinginan dan kemampuan masyarakat memiliki kendaraan pribadi, motor atau mobil. Sehingga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat indonesia dimunculkannya terobosan baru mengenai sewa guna atau sewa pakai barang yang disebut dengan leasing, perjanjian "leasing " ini nampak semakin populer dengan semakin berkembangnya industri dan perdagangan di Indonesia, dalam penelitian ini penulis ingin membandingkan mengenai pemahaman Leasing dan ijarah dalam hukum pembiayaan, maka dalam hal ini penulis menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan perbandingan, adapun hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa Penggunaan transaksi di dalam pembiayaan leasing menggunakan empat jenis transaksi, yaitu: operating Leases, financial Lease, Leveraged lease dan sales type lease sedangkan di dalam pembiayaan syariah pembiayaan ijarah menggunakan dua metode pembayaran di antaranya adalah Contigent to Performance dan Not Contigent to Performance dari metode transaksi ini yang menjadi perbedaan dalam pembayaran leasing dan ijarah.

Kata Kunci: Leasing; Ijarah; Pembiayaan

Pendahuluan

Kehidupan masyarakat yang terus berkembang di dalam suatu bangsa sangat erat hubungannya dengan perkembangan ilmu pengetahuan (teknologi) yang dimiliki oleh masyarakat tersebut. Ilmu pengetahuan tentang ekonomi dan hukum sangat dirasakan dalam perkembangan pola hidup dari masyarakat itu, selain tentang teknologi. Didasarkan atas ilmu pengetahuan yang dimilikinya tersebut dapat terbentuk suatu tatanan peri kehidupan di dalam masyarakat hingga memunculkan suatu strata sosial di dalamnya. Strata sosial ini dapat diartikan merupakan suatu pencerminan dari adanya tingkat kesejahteraan pada masyarakat itu. Suatu kesejahteraan yang dirasakan masyarakat dapat diukur dari status sosial ekonominya. Untuk meningkatkan status sosial

ekonomi warganya, suatu negara mempunyai berbagai opsi untuk mencapainya, salah satunya adalah dengan mengembangkan sistem ekonomi yang dianutnya.¹

Peran Perusahaan pembiayaan saat ini terasa sangat dibutuhkan, sejalan dengan perkembangannya dunia bisnis dan persaingan yang ketat, lembaga pembiayaan dapat menjadi alternative bagi pengembangan beberapa sector usaha. Peranan dari industri jasa pembiayaan adalah menyediakan dana bagi masyarakat yang memerlukan sumber dana pembiayaan baik untuk keperluan investasi, modal kerja, atau konsumsi, yang diharapkan dapat bermanfaat mendorong perekonomian nasional. Memperhatikan fenomena yang terjadi saat ini, banyaknya keinginan dan kemampuan masyarakat memiliki kendaraan pribadi, motor atau mobil. Adanya kemudahan dalam proses pembelian kendaraan bermotor dan banyaknya penawaran dari perusahaan pembiayaan yang menyebabkan keinginan untuk memiliki kendaraan impian menjadi kenyataan.

Sehingga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia dimunculkannya terobosan baru mengenai sewa guna atau sewa pakai barang yang disebut dengan leasing, perjanjian “leasing “ini nampak semakin populer dengan semakin berkembangnya industri dan perdagangan di Indonesia. Dalam “Leasing” dikatakan bahwa “*lessee*” adalah “pemilik ekonomis” dari barang yang disewanya, karena ia mendapat segala manfaat dari barang itu, sedangkan resiko tentang rusak/musnahnya barang dipikul oleh “*lessor*”.²

Secara umum leasing berarti *equipment funding*, yaitu pembiayaan peralatan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Leasing juga berarti pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang modal dengan pembayaran secara berkala oleh perusahaan yang menggunakan barang modal tersebut, dan dapat membeli atau memperpanjang jangka waktu berdasarkan nilai sisa.

Perjanjian leasing tidak hanya sebatas suatu kontrak atau persetujuan sewa yang objeknya berupa barang modal, dan pihak *lessee* memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa, namun lebih kompleks, karena dalam leasing dapat timbul hak beli, dan hal ini sangat mendekati transaksi jual beli aktiva angsuran dan dapat pula seperti sewa menyewa biasa. Leasing memiliki sejarah yang cukup panjang. Dalam realitasnya, leasing merupakan suatu akad untuk menyewa sesuatu barang dalam kurun waktu tertentu. Kegiatan leasing ini ada dua katagori global, sebagaimana yang dijelaskan dalam Kepmenkeu No 1169/KMK.01/1991 yaitu operating *lease* dan financial *lease*. Operating *lease* merupakan suatu proses menyewa suatu barang untuk mendapatkan hanya manfaat barang yang disewanya, tidak terjadi pemindahan kepemilikan (transfer of title) asset, baik di awal maupun di akhir periode sewa.

Sewa Guna (Leasing) juga dikenal di dalam system pembiayaan perbankan syariah, dalam hal ini Sewa Guna (leasing) dalam perbankan syariah dikenal dengan sebutan Ijarah. Berkembangnya lembaga bank dan nonbank yang berlabel syariah merupakan jawaban atas kebutuhan masyarakat muslim terhadap produk- produk ekonomi Islam. Meningkatnya kebutuhan terhadap produk ekonomi Islam juga merupakan tantangan bagi lembaga keuangan Islam untuk terus berinovasi menyelaraskan produk-produknya agar sesuai dengan prinsip hidup Islam, hal ini menjadi sebuah tantangan sendiri bagi sistem ekonomi syariah dalam menjawab problematika umat di saat ini dimana kita ketahui bersama lembaga perbankan syariah masih menjadi hal baru di Indonesia.

Dengan adanya kesamaan produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah mengenai Leasing, penulis bertujuan ingin menggali lebih mendalam terkait system pembiayaan Leasing dengan perbankan konvensional dan sistem pembiayaan Leasing dengan menggunakan perbankan syariah. Hal ini bertujuan untuk mengetahui bentuk kelebihan dan kekurangan kedua system pembiayaan tersebut dan juga untuk mengenalkan kepada masyarakat terkait pembiayaan ijarah (leasing) di perbankan syariah.

¹ Edy Mulyanto, “Perjanjian Leasing Dan Ijarah Suatu Kajian Komparatif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam”, *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 10, No. 2 (2018): 1.

² Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004).

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif, dimana dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan perbandingan, sedangkan bahan hukum terdiri bahan hukum Primer yaitu terdiri Kepmenkeu No 1169/KMK.01/1991, Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari jurnal, buku dan buku hukum.

Prinsip-Prinsip Pembiayaan Leasing Dan Ijarah

a. Pembiayaan Leasing Dalam Perbankan Konvensional

Perusahaan pembiayaan sewa guna usaha (selanjutnya disebut leasing) adalah badan usaha di luar Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank yang melakukan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*).

Dari aspek sejarah, leasing lahir karena adanya suatu kepentingan-kepentingan di antara para pelaku usaha untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan mereka di dalam menjalankan dan mengembangkan usahanya. Leasing mulai dikenal di Amerika pada tahun 1850, dan oleh karena pertumbuhan dan berkembangnya perdagangan di dunia ini sehingga leasing dapat menembus sistem perdagangan antar negara bahkan antar benua. Leasing juga berkembang di negara-negara Eropa daratan di mana dua sistem hukum yaitu Civil Law dan Common Law berkembang di sana.

Leasing yang pada awalnya lahir dari perkembangan hukum kontrak dari sistem hukum common law, dalam perkembangannya lembaga leasing juga diakomodir oleh sistem hukum civil law hingga pada akhirnya muncul pula di Indonesia sekitar tahun 1970-an, tepatnya tahun 1973 dan baru diatur sejak tahun 1974, dan kini semakin berkembang seiring dengan bertambahnya kebutuhan dan perkembangan para pelaku dunia usaha.

Apabila ditelaah dari asal katanya (etimologi), leasing berasal dari bahasa Inggris yaitu *lease* yang berarti sewa/menyewakan atau lebih umum diartikan sebagai sewa-menyewa. Pengertian yang seperti ini pada umumnya digunakan dalam bidang sewa-menyewa yang berobyek seperti rumah, gedung dan sejenisnya atau sebagaimana di atur di dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang sifatnya sangat umum. Sedangkan leasing yang dimaksud di sini juga mempunyai unsur sewa menyewa, namun oleh karena leasing mempunyai persyaratan-persyaratan tersendiri maka tidak serta merta dapat disamakan dengan sewa-menyewa yang seperti itu.

Pengertian secara normatif mengenai leasing pertama kali terdapat pada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor: Kep-122/MK/IV/1/1974; No.32/M/SK/2/1974/; dan No.30/Kpb/1/1974, ter-tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing, yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan leasing adalah: "Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*option*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama."

Sejak diberlakukannya SKB tersebut di atas regulasi perihal leasing ini terus berkembang seiring dengan berkembangnya keinginan dan kebutuhan masyarakat bisnis dan tata aturan mengenai lembaga keuangan bank maupun bukan bank khususnya lembaga pembiayaan yang berlaku di Indonesia, hingga pada Tahun 2009 diterbitkanlah Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan di mana pada Pasal 1 Angka 5

Peraturan Presiden tersebut memberikan pengertian leasing, bahwa: “Sewa Guna Usaha (Leasing) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik Sewa Guna usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

Bentuk perjanjian leasing adalah tertulis dan bersifat baku atau standar artinya hanya salah satu pihak saja yang membuat perjanjian sedangkan pihak lain hanya menyetujui atau tidak menyetujui kontrak yang dibuat tadi, sehingga berimplikasi terhadap tidak diterapkannya asas kebebasan berkontrak artinya para pihak tidak bebas menentukan isi, syarat dan pelaksanaan kontrak, sebab telah dibuat secara sepihak oleh perusahaan leasing (*Lessor*). Hal ini tentunya sangat bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang pada intinya menyatakan para pihak 1). Bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, 2). Mengadakan perjanjian dengan siapa pun, 3). Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.³

Dalam hal ini substansi perjanjian leasing dibuat secara sepihak oleh perusahaan leasing (*Lessor*)substansi kontrak setelah membaca terlebih dahulu kontrak tersebut. Menurut Munir Fuady menyatakan bahwa Kontrak Baku adalah “Suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan seringkali sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak, sehingga kontrak baku sangat berat sebelah”⁴

Leasing (sewa guna usaha)⁵ adalah setiap kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal (objek sewa) untuk dipergunakan oleh suatu perusahaan (penyewa/*lessee*) dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran dilakukan secara berkala yang disertai dengan hak pilih bagi perusahaan (penyewa/*lessee*) untuk membeli barang-barang modal dari pihak penyedia barang modal (yang menyewakan/*lessor*)atau memperpanjang jangka waktu dari nilai sisa uang yang telah disepakati bersama.

Bagi perusahaan, leasing merupakan alternatif bagi para pengusaha karena perusahaan dapat memperoleh barang modal dengan jalan sewa beli dan barang modal dapat langsung digunakan dalam berproduksi, sedangkan pembayaran sewanya dapat diangsur sesuai kesepakatan dengan pihak *lessor*. Melalui pembiayaan leasing, perusahaan(*penyewa/lessee*) dapat memperoleh barang modal yang dapat dipergunakan dalam kegiatan operasional perusahaannya dengan mudah dan cepat.

Hal ini berbeda jika mengajukan kredit kepada bank yang memerlukan berbagai persyaratan serta jaminan yang cukup besar. Bagi perusahaan yang mempunyai modal minim, dengan melakukan pembiayaan leasing akan dapat membantu perusahaan dalam menjalankan kegiatannya. Setelah jangka waktu leasing selesai, perusahaan mempunyai pilihan untuk membeli barang modal dari pihak penyedia (*lessor*).

Secara umum leasing mempunyai arti *Equipment funding*, yaitu pembiayaan peralatan/barang modal yang dapat digunakan oleh perusahaan pada proses produksi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan perjanjian antara *lessor* (penyedia barang modal) dan *lessee* (penyewa) untuk menyewa atas barang modal yang dipilih/ditentukan oleh *lessee*, dimana hak pemilikan barang modal ada pada *lessor* sedangkan *lessee* hanya sebatas menggunakan barang modal tersebut dengan pembayaran sewa yang telah ditentukan dalam jangka waktu tertentu”.

³ Salim Hs, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2003).

⁴ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern*, (Bandung, Pt. Citra Aditya Bakti, 2008).

⁵ Nurul Huda Dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana, 2010).

Secara umum leasing dapat diklasifikasikan sebagai berikut:⁶

a) *Capital Lease*

Lessee (penyewa) yang membutuhkan barang modal menentukan sendiri jenis dari barang modal yang dibutuhkan, melakukan negosiasi harga dengan supplier, bagaimana perawatan serta hal-hal lain yang berkaitan dengan pengoperasian barang modal tersebut.

Lessor (penyedia barang modal/objek sewa) kemudian mengeluarkan dana untuk membayar barang modal tersebut kepada supplier, berikutnya barang modal diserahkan kepada *lessee* (penyewa). Setelah itu *lessee* akan membayar secara berkala kepada lessor dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Pembayaran sewa yang dikenakan kepada *lessee* (penyewa) atas penggunaan barang modal secara keseluruhan meliputi harga barang yang dibayar oleh lessor kepada supplier ditambah bunga serta keuntungan bagi pihak lessor.

Capital atau finance *lease* dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Direct finance *lease* Lessor membeli barang atas permintaan *lessee* dan akan dipergunakan oleh *lessee*.
- 2) Sale and *lease* back *Lessee* menjual barang yang telah dimilikinya kepada lessor. Kemudian dilakukan kontrak leasing antara *lessee* dengan lessor. *Lessee* membutuhkan dana cash yang dipergunakan untuk tambahan modal kerja atau kepentingan lainnya. Lessor memberikan dana yang dibutuhkan sesuai dengan nilai objek barang yang di*lease*.

b) *Operating Lease*

Lessor membeli barang modal dan kemudian menyewakan kepada *lessee* dalam jangka waktu tertentu. Kemudian *lessee* membayar sewa atas barang modal yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh lessor. Karena setelah *lease* berakhir diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi. Di sini jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi (pilihan) bagi *lessee* untuk membeli barang tersebut.

c) *Sales Type Lease* (Lease Penjualan)

Lease penjualan biasanya dilakukan oleh perusahaan yang melakukan *lease* atas barang hasil produksinya. Dalam kontrak *lease* penjualan terdapat dua macam pendapatan yaitu pendapatan penjualan barang dan pendapatan bunga atas jasa penggunaan barang selama jangka waktu *lease*.

d) *Leverage Lease Leverage*

lease melibatkan pihak ketiga (credit provider). Lessor tidak membiayai barang modal (objek leasing) hingga 100% dari harga barang melainkan hanya sekitar 20% hingga 40%. Kemudian sisa dari harga barang tersebut akan dibiayai oleh *credit provider*

e) *Cross Border Lease*

Transaksi leasing yang dilakukan dengan melewati batas suatu negara, dimana antara lessor dan *lessee* terletak pada dua Negara yang berbeda. Barang-barang atau peralatan dalam transaksi cross border *lease* mencapai nilai jutaan dollar. Seperti pengadaan pesawat terbang bermesin jet dari Pabrik Boeing dan Airbus.

Secara garis besar prosedur dan mekanis mendalam melakukan perjanjian leasing dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) *Lessee* bebas memilih dan menentukan jenis serta jumlah peralatan yang dibutuhkan, mengadakan negosiasi harga dan menunjuk supplier peralatan yang dibutuhkan.
- b) Kemudian *lessee* mengisi formulir permohonan *lease* (sewa) dan dikirimkan kepada lessor dengan disertai kelengkapan dokumen.

⁶ Ibid, 368.

- c) Lessor melakukan evaluasi kelayakan dan memutuskan dalam memberikan fasilitas *lease* dengan syarat dan kondisi yang telah disetujui *lessee* (kontrak pembayaran sewa *lease*), setelah ini kontrak *lease* ditandatangani.
 - d) *Lessee* juga dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang di*lease* dengan menggunakan perusahaan asuransi yang telah disetujui oleh lessor dan tercantum dalam kontrak *lease*.
 - e) Lessor dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama. Sedangkan kontrak pembelian peralatan ditandatangani antara lessor dengan supplier peralatan/barang modal tersebut.
 - f) Supplier mengirimkan peralatan yang di*lease* (sewa) ke tempat *lessee* (penyewa). Agar kondisi peralatan terpelihara, supplier menandatangani perjanjian purna jual.
 - g) *Lessee* menandatangani serah terima peralatan/barang modal, setelah itu menyerahkannya kepada supplier.
 - h) Supplier menyerahkan tanda terima peralatan/barang modal (yang telah ditandatangani oleh *lessee*) kepada lessor.
 - i) Lessor kemudian membayar harga peralatan/barang modal yang di*lease* kepada supplier.
 - j) *Lessee* membayar sewa (*lease*) atas peralatan/barang modal secara berkala sesuai dengan pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak *lease*
- b. Pembiayaan Ijarah dalam Perbankan Syariah

Fenomena praktik transaksi *leasing* dalam kegiatan ekonomi 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 menggantinya sendiri dengan berdasarkan pada *maqasid asy syar'iyah*, sebagaimana dipahami dari al-Qur'an dan hadis. Islam sebagai agama dan ideologi (pandangan hidup), selain mengatur hubungan manusia dengan Allah, Islam juga sangat berkepentingan meletakkan basis-basis etika dan moral dalam hubungan manusia dengan sesama, Islam memiliki konsep yang jelas dalam mengajarkan soal harta, asal harta yang didapatkan dan pendistribusian harta.⁷

Kegiatan transaksi *leasing* merupakan kegiatan ekonomi yang belum ada aturannya secara eksplisit baik di dalam al-Qur'an, hadis Nabi Saw, maupun hasil *ijtihad ulama* terdahulu karenanya, bila ditinjau dari sudut pandang hukum Islam maka *leasing* merupakan masalah *ijtihadiah*, 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. 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 tern hukum Islam tersebut adalah transaksi perjanjian *leasing*.

Sejak diterbitkan Lex Specialis perbankan syariah yaitu undang-undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada tanggal 16 Juli 2008 perbankan syariah dan perbankan konvensional dapat berjalan seiring dalam rangka mendukung pembangunan system ekonomi di Indonesia. Perkembangan perbankan syariah utamanya keuangan syariah telah membuahkan berbagai prestasi, dari makin banyaknya produk dan layanan yang diberikan, hingga berkembangnya infrastruktur yang mendukung keuangan syariah. Bahkan di pasar global, Indonesia termasuk dalam sepuluh besar negara yang memiliki indeks keuangan syariah

⁷ S. Sumadi, "Kasus Pencucian Uang Dalam Tinjauan Sistem Ekonomi Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 3, no. 3 (2017): 181-185. DOI : [10.29040/jiei.v3i03.131](https://doi.org/10.29040/jiei.v3i03.131)

terbesar di dunia. Namun demikian, pertumbuhan keuangan syariah belum dapat mengimbangi pertumbuhan keuangan konvensional.

Salah satu produk perbankan syariah adalah Leasing (sewa guna usaha) dimana hal ini diatur di dalam:

- a. Peraturan Ketua Badan Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Per-03/BL/2007 tentang kegiatan Lembaga Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- b. Peraturan Ketua Badan Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Per-04/BL/2007 tentang akad-akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- c. Surat Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dengan Nomor B-323/DSN-MUI/XI/2007 tanggal 29 November tahun 2007 tentang Pernyataan DSN-MUI atas Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan.

Leasing (Sewa guna usaha) pada awalnya dikenal di negara Amerika Serikat, *leasing* dari asal kata *lease* yang mempunyai arti “menyewa”. Sedangkan dalam ekonomi Islam, *leasing* adalah *Ijarah* (*al-Ijarah*) yang berasal dari kata *al-Ajru* yang mempunyai arti *allwadhbu* (ganti).⁸ Definisi *leasing* dapat dijelaskan sebagaimana berikut:

- a) Berdasarkan SK Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tanggal 21 November tahun 1991, *leasing* (sewa guna usaha)⁹ adalah kegiatan pembiayaan melalui penyediaan barang modal baik dilakukan secara sewa guna usaha dengan menggunakan hak opsi (*finance lease*) maupun tanpa hak opsi (*operating lease*) yang dipergunakan oleh *lessee* (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran secara berkala.¹⁰
- b) *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkijah*) atas barang itu sendiri.¹¹ Dalam perbankan syariah, *ijarah* dikenal sebagai *lease contract* (kontrak sewa) bank atau lembaga keuangan yang menyewakan peralatan (*equipment*) kepada nasabahnya dengan membebaskan biaya yang sudah ditentukan sebelumnya (*fixed charge*).

Sedangkan dalam perbankan syariah Implementasi akad *ijarah* (sewa-menyewa) dalam lembaga perbankan syariah yang terbagi menjadi *ijarah* murni dan *Al Ijarah al Muntahiyah bit Tamlik* (IMBT). *Pertama Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah mengupah. Sedangkan akad *ju'alah* adalah akad *ijarah* yang pembayarannya didasarkan atas kinerja objek yang disewa. Pada *ijarah*, tidak terjadi perpindahan kepemilikan obyek *ijarah*. Obyek *ijarah* tetap menjadi milik yang menyewakan.

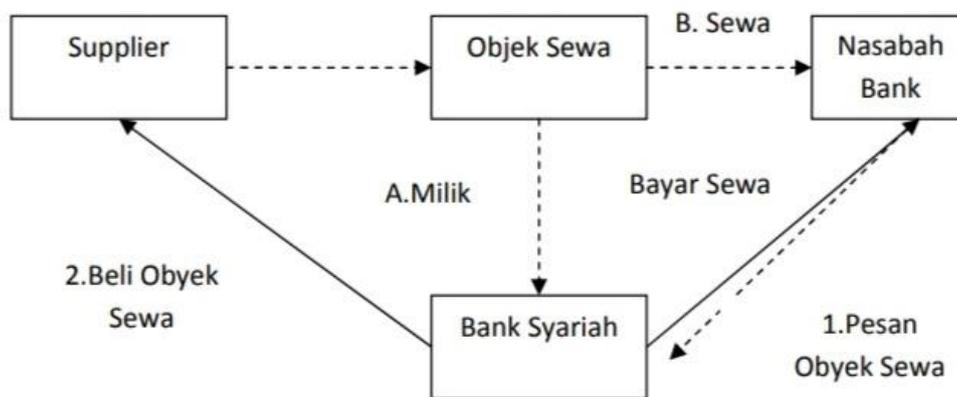
Transaksi *ijarah* dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa. Mekanisme operasional *ijarah* dapat digambarkan sebagai berikut:

⁸ Ibrahim Warde, *Islamic Finance: Keuangan Islam Dalam Perekonomian Global*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009).

⁹ Ibid, 367

¹⁰ Martono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2002).

¹¹ Ibid, 117



Dalam kegiatan ekonomi transaksi seperti ini pada umumnya dikenal dengan nama *leasing* (sewa guna usaha), dimana pihak pemberi jasa sewa guna (*lessor*) memberikan kesempatan kepada penyewa (*lessee*) untuk memperoleh manfaat dari barang untuk jangka waktu tertentu, dengan ketentuan penyewa akan membayar sejumlah uang (sewa) pada waktu yang disepakati secara periodik. Apabila telah habis jangka waktunya, benda atau barang yang dijadikan obyek *al-ijarah* tersebut tetap menjadi milik *lessor*. Ciri-ciri dari bentuk pembiayaan ini:

- Obyek sewa guna digunakan *lessee* dalam masa kontrak dengan jangka waktu relatif singkat dari masa umur ekonomisnya;
- Jumlah seluruh pembiayaan sewa secara berkala yang dilakukan oleh *lessee* kepada *lessor* tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal;
- Risiko ekonomis dan biaya pemeliharaan barang modal menjadi ditanggung oleh pihak *lessor*;
- Barang modal yang menjadi obyek sewa harus dikembalikan oleh pihak *lessee* kepada *lessor* pada akhir masa kontrak atau dapat dikatakan bahwa pihak *lessee* tidak memiliki hak/opsi untuk membeli obyek sewa guna;
- Bersifat *cancellable* atau pihak *lessee* dapat secara sepihak membatalkan perjanjian kontrak sewa guna sewaktu-waktu.

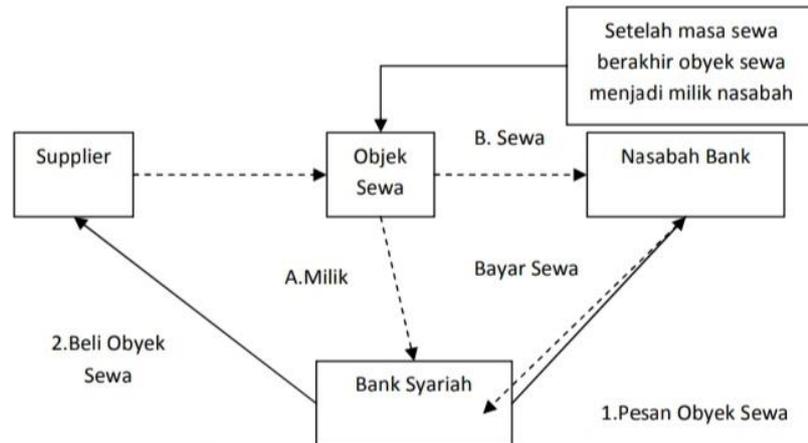
Jenis transaksi ini tidak begitu populer di lembaga-lembaga keuangan karena berbagai alasan teknis. Salah satu alasan utama tidak populernya jenis ini adalah karena belum tersedianya dukungan pasar sekunder atas barang bekas sewa guna.¹²

Kedua *Al Ijarah al Muntahiyah bit Tamlik* Praktisi Keuangan menuliskan bahwa yang dimaksud dengan *Al Ijarah al Muntahiyah bit Tamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Sifat kepemilikan ini lah yang membedakannya dengan *ijarah* biasa. IMBT memiliki banyak bentuk, tergantung apa yang disepakati kedua belah pihak yang berkontrak.¹³ Misalnya *al-ijarah* dan janji menjual, nilai sewa yang mereka tentukan, harga barang dalam transaksi jual dan kapan kepemilikan dipindahkan. Dalam *ijarah muntahiyah bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

- Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

¹² Syukron Ali, "Implementasi Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (Imbt) Di Perbankan Syariah", *Economic: Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam* 2, No.2 (2012): 78.

¹³ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press 2001).



Mekanisme penerapan *ijarah muntabiyah bittamlik* dapat dicontohkan pada penyaluran produk pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam. Berdasarkan skim ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Mekanisme operasional *ijarah muntabiyah bittamlik* dapat digambarkan sebagai berikut:

- 1) Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) pemilikan rumah. Bank Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.
- 2) Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
- 3) Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa'ad*) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.
- 4) Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah).
- 5) Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (*wa'ad*) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
- 6) Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
- 7) Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
- 8) Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan *review* terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
- 9) Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (*wa'ad*) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban Nasabah dilunasi.¹⁴

¹⁴ Ibid. 84

Perbedaan dan Persamaan Pembiayaan Leasing dan Ijarah

Dalam pembiayaan Leasing dan Ijarah memiliki kesamaan dalam asas kebebasan berkontrak, akan tetapi di dalam pembagian hasil dari suatu pembiayaan terdapat perbedaan di dalam penerapan transaksi dimana jika di dalam pembiayaan leasing Ditinjau dari aspek jenis transaksinya, teknik pembiayaan leasing secara garis besar dapat di kelompokkan empat, yaitu: *operating Leases*, *financial Lease*, *Leveraged lease* dan *sales type lease*. Teknik pembiayaan jenis *operating leases*, lessor membeli barang modal dan disewa gunakan kepada *lessee*. Pembayaran periodik yang dilakukan *lessee* tidak mencakup biaya yang dikeluarkan lessor untuk mendapatkan barang modal dan bunganya. Lessor hanya mengharapkan keuntungan dari penjualan barang-barang modal yang disewa gunakan dan sumber penghasilan dari perjanjian leasing yang lain, oleh karenanya perlu keahlian khusus memasarkan kembali asset tersebut.¹⁵ Semua pembayaran pajak, asuransi dan pemeliharaan barang/asset yang *dilease*-kan menjadi tanggung jawab lessor.

Dalam *operating lease*, *lessee* boleh menunda atau membatalkan pembayaran asalkan sejak awal ia memberitahu 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 obyek 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 (4) segala resiko 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 obyek leasing.¹⁶ Jenis ini disebut juga *non full pay out lease*.

Dalam teknik pembiayaan jenis *financial leases*, perusahaan leasing sebagai lessor adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal, sedangkan *lessee* hanya melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi obyek transaksi leasing. Selama masa leasing ini lah, *lessee* melakukan pembayaran sewa secara berkala di mana jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran sisa residu.¹⁷ Dalam *financial leases* 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, antara lain: (1) Obyek leasing dapat berupa barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut; (2) Pembayaran periodik kepada lessor merupakan angsuran yang meliputi alokasi untuk biaya perolehan ditambah dengan semua biaya lainnya yang dikeluarkan lessor serta tingkat keuntungan yang diharapkan; (3) Tidak boleh ada pembatalan secara sepihak untuk mengakhiri perjanjian leasing selama jangka waktu yang disetujui; (4) Resiko ekonomis termasuk juga biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang berhubungan dengan barang ditanggung oleh *lessee*; (5) *Lessee* pada akhir kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang sesuai dengan nilai sisa yang disepakati atau mengembalikan pada lessor atau memperpanjang masa *lease* sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.

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

¹⁵ IAI, *Prinsip Akuntansi Indonesia.. Standar Khusus Akuntansi Sewa Guna Usaha*. (Jakarta: Rineka Cipta, 1984).

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Leasing dan Surat-surat Berharga serta Kaitannya dengan Sengketa harta Bersama dan Waris di Pengadilan Agama*, dalam Dirjen Binbaga Islam, *Mimbar Hukum*, Aktualisasi Hukum Islam, No. 3 Tahun II.

¹⁷ *Ibid*, 246.

keuntungan pajak atas investasi atau penyusutan yang dipercepat. Adapun leasing jenis sales tipe *lease* merupakan transaksi pembiayaan leasing secara langsung (*direct finance lease*) di mana dalam jumlah transaksi termasuk laba yang diperhitungkan oleh penyalur yang juga merupakan perusahaan leasing. Leasing jenis ini seringkali merupakan suatu jalur pemasaran bagi produk perusahaan tertentu.

Ditinjau dari pihak *lessor*, kontrak leasing dapat diklasifikasikan menjadi kapital dan *lease* operasi. *Lease* kapital adalah kontrak *lease* yang memberikan penyewa hak untuk menggunakan manfaat aktiva yang disewa secara material meliputi bagian yang lebih besar dari manfaat keseluruhan aktiva, atau penyewa mempunyai kesempatan yang besar untuk memiliki aktiva yang disewa sehingga mengakibatkan pihak penyewa dapat mengakui adanya aktiva *lease*. Adapun *lease* operasi adalah kontrak *lease* yang memberikan penyewa hak menggunakan aktiva dalam periode 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, 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.

Ditinjau dari segi perspektif kepentingan *lessee*, suatu *lease* dapat dikategorikan sebagai *capital lease* atau *operating lease*. Suatu *lease* dapat diklasifikasikan sebagai *capital lease* apabila *lease agreement*-nya dapat memenuhi salah satu kriteria: (1) pengalihan kepemilikan atas property kepada *lessee* dilaksanakan pada saat berakhirnya perjanjian *lease*, (2) mencantumkan pilihan untuk membeli property 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 property 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*.

Dari penjelasan transaksi leasing di atas maka berbeda dengan transaksi pembiayaan di dalam pelaksanaan ijarah dimana Terdapat 2 (dua) model pembayaran ijarah yang lazim digunakan di industri keuangan syariah¹⁸:

- 1) *Contigent to Performance*: Pembayaran tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh: Andi mengatakan akan memberikan uang sebesar Rp 500.000,- bagi orang yang dapat menemukan KTP milik Andi yang hilang di rental komputer Aida.
- 2) *Not Contigent to Performance*: Pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh Sewa Safe Deposit Box selama 2 bulan tarif Rp 100.000,-/bulan. Setelah akad bilamana nasabah hanya mempergunakan SDB selama 1 ½ bulan, maka nasabah tetap bayar untuk sewa 2 bulan yaitu sebesar Rp 200.000,-.

Dalam hal lain, dinyatakan bahwa *ujroh* akan menjadi wajib dibayar oleh *musta'jir* dan dapat dimiliki oleh *mu'jir* jika: i) dipersyaratkan segera dibayar sebagaimana terdapat dalam kontrak, ii) menyegerakan pembayaran *ujroh* dengan tujuan untuk mempercepat berakhirnya akad iii) membayar atas penggunaan objek sewa secara bertahap berdasarkan waktu penggunaan.

Jika telah disepakati bahwa pembayaran sewa dikenakan setelah masa sewa berakhir maka kontrak sewa tetap sah. Kepemilikan *ujroh* adalah mengikuti kepemilikan manfaat objek sewa, sedang kepemilikan manfaat objek sewa mengikuti perjalanan waktu. Menetapkan penyerahan objek sewa dapat mengikuti perkembangan masa (waktu per waktu), namun hal tersebut sangat susah diterapkan, oleh sebab itu ditetapkan bahwa pembayaran sewa adalah mengikuti hari atau mengikuti peringkat. Metode tersebut didasari pada dalil *istihsân*.

Selain teknik pembayaran dalam penerapan pembiayaan leasing dan ijarah, di dalam pembiayaan leasing dan ijarah memiliki kelebihan dan kekurangan sebagaimana berikut:

¹⁸ Adiwarmanto Azwar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).

a. Kelebihan menggunakan Pembiayaan Leasing Konvensional¹⁹

Leasing dikatakan sebagai alternatif pembiayaan modal bagi perusahaan, karena mempunyai beberapa keuntungan sebagai berikut:

- a) Fleksibel, karena kontrak dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan berdasarkan besarnya pembayaran dan periode *lease* (sewa) dapat diatur sesuai dengan kondisi perusahaan.
 - b) Tidak memerlukan jaminan, karena hak kepemilikan atas barang modal yang di*lease* (sewa) dan pengaturan pembayaran *lease* (sewa) sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh barang modal yang di*lease* (sewa), hal itu sudah merupakan jaminan bagi *lease* (sewa) itu sendiri.
 - c) Capital saving, karena tidak menyediakan dana yang besar, maksimal hanya menyediakan down payment (pembayaran di muka) yang jumlahnya tidak terlalu besar, jadi dapat menghemat modal bagi *lessee*, sehingga *lessee* dapat menggunakan dananya untuk keperluan lain. Karena leasing pada umumnya membiayai 100% barang modal yang dibutuhkan oleh *lessee*.
 - d) Kecepatan dalam pelayanan, yaitu secara prosedur leasing lebih sederhana dan cepat dalam merealisasikan pembiayaan jika dibandingkan mengajukan kredit kepada bank.
 - e) Pembayaran angsuran *lease* (sewa) dihitung sebagai biaya operasional, dimana pembayaran *lease* langsung dihitung sebagai biaya dalam menentukan laba rugi perusahaan, jadi pembayarannya dihitung dari pendapatan sebelum pajak
 - f) Pelindung terhadap inflasi, karena terhindar dari resiko penurunan nilai uang (disebabkan oleh inflasi), karena *lessee* tetap membayar dengan satuan moneter yang lalu terhadap sisa kewajibannya.
 - g) Adanya hak pilihan bagi *lessee* (penyewa) pada waktu akhir masa *lease* yang dapat membeli barang modal dari pihak penyedia (lessor).
 - h) Adanya kepastian hukum, karena perjanjian leasing tidak dapat dibatalkan meskipun dalam keadaan keuangan yang sangat sulit, perjanjian leasing tetap berlaku.
- b. Kelemahan menggunakan Pembiayaan Leasing Konvensional
- a) *Hak* kepemilikan barang hanya akan berpindah apabila kewajiban *lease* telah diselesaikan dan hak opsi digunakan.
 - b) Seandainya terjadi pembatalan suatu perjanjian sewa guna usaha, maka kemungkinan biaya yang ditimbulkan cukup besar.
 - c) Barang modal yang diperoleh oleh *lease* tidak dapat dijadikan jaminan untuk memperoleh kredit.
 - d) Resiko yang melekat pada peralatan atau barang modal itu sendiri. Kemungkinan adanya kenakalan penyewa guna usaha untuk melakukan jual atau sewa kepada pihak sewa guna usaha yang lain.
 - e) Fluktuasi bunga. Adanya fluktuasi bunga menimbulkan resiko bunga bagi perusahaan sewa guna usaha, karena antara investasi dalam barang yang disewa guna usaha dengan sumber dana pembelanjaan tidak sesuai.
- c. Kelebihan Menggunakan Pembiayaan Ijarah Perbankan Syariah

Pembiayaan dengan prinsip syariah dalam menyediakan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak yang dibiayai dengan mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil yang telah ditentukan. Prinsip syariah dalam pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa, atau dengan adanya pilihan (opsi) pemindahan kepemilikan atas barang modal yang disewa dari pihak lessor (penyedia barang modal) ke

¹⁹ Nur Fadhillah, "Mekanisme Leasing Menurut Hukum Islam Serta Perbandingannya," *Qiema (Qomaruddin Islami Ceconomymagazine)* 5, no. 2 (2009): 144.

pihak *lessee* (penyewa) yang dikenal dengan *Ijarah wa Iqtina*, atau disebut juga dengan istilah *Ijarah Muntabiya bi al-Tamlik*.

Dalam *Ijarah Muntabiya bi al-Tamlik*, perjanjian pemindahan kepemilikan barang modal dilakukan di awal akad ijarah dengan *wa`ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan barang modal yang dilakukan pada saat masa ijarah selesai. Sedangkan pada leasing konvensional, kepemilikan barang modal pada *lessee* (penyewa) hanya terjadi bila hak opsi (pilihan) nya dilaksanakan oleh *lessee*.

d. Kelemahan Menggunakan Pembiayaan Ijarah Perbankan Syariah.

Perjanjian pemindahan kepemilikan barang modal dilakukan di awal akad ijarah dengan *wa`ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat hal ini sering menjadikan nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja; Aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank; Nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada sebagian kepada nasabah.

Kendala yang dialami sebagian kalangan bank syariah yakni rumitnya mekanisme IMBT, oleh karena itu, kebanyakan dari bank syariah lebih memilih menggunakan akad *murabahah*. Walaupun kebanyakan bank syariah tidak memilih menjadikan akad ini sebagai yang utama, tetap saja ada bank yang menggunakan akad ini. Selain masalah tingkat kerumitan dalam yang dialami oleh kalangan perbankan, masalah yang sering muncul dalam IMBT ini adalah mengenai aturan *Loan to Value* (LTV) pada skema bagi hasil, pembiayaan bersama dan sewa dalam syariah. Para praktisi mengamati ada dua akad yang menjadi kendala dalam penerapan kebijakan uang muka kredit, pertama akad *musyarakah mutanaqishah*. Kedua, akad *ijarah muntabiya bittamlik*.

Musyarakah mutanaqishah merupakan turunan akad *musyarakah*. Definisinya, perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu aset. Kerjasama ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, serta menambah kepemilikan pihak lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam konteks pembiayaan rumah, bank syariah dan nasabah akan bekerjasama dalam pengadaan rumah, lalu terjadi pengambilalihan porsi kepemilikan bank oleh nasabah dengan mengangsur.

Sedangkan dalam skim *ijarah muntabiya bittamlik*, bank akan meminjamkan dana ke nasabah untuk membeli rumah, lalu rumah menjadi milik bank. Nasabah baru memiliki rumah itu jika masa *ijarah*-nya selesai dan memenuhi seluruh kewajiban. Pengambilalihan bisa berdasarkan akad jual beli atau hibah. Pada skim *murabahah* LTV sudah pasti dikenakan, karena skema ini mewajibkan peran serta nasabah. Sebagian kalangan berpendapat kedua skim ini perlu dikenakan LTV sebagai bentuk penegasan pembagian risiko antara bank dan nasabah. Bila tak dibagi, risiko terbesar ada di bank karena sebagian besar pendanaan berada di bank, dengan adanya aturan ini bertujuan untuk memagari bank syariah agar tidak terkena risiko pembiayaan bermasalah (NPF) tinggi. Saat ini rata-rata bank syariah menerapkan LTV sekitar 15%20%.²⁰

Kesimpulan

Pemaknaan leasing dan Ijarah secara hukum perdata keduanya memiliki maksud dan tujuan yang sama yaitu memberikan dukungan modal berupa barang yang dapat diambil manfaatnya kepada para pelaku usaha. *Finance lease* didasari atas sistem hukum *civil law*, dan Ijarah didasari oleh

²⁰ Ali Muhayatsyah, "Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Dan Al Ijarah Al Muntabiya Bit Tamlik Pada Bank Syariah," *Jurnal Jeskape* 3, no. 2 (2019): 8

hukum Islam. Asas kebebasan berkontrak yang menjadi dasar dibuatnya suatu akad tidak hanya dibatasi oleh undang-undang, kesesuaian, ketertiban umum, kepatutan dan kebiasaan.

Leasing dan ijarah menurut hukum Islam terdapat kebebasan untuk membentuk suatu perjanjian baru yang didasarkan pada hasil perpaduan dari dua atau lebih perjanjian yang masing-masing mempunyai esensi yang berbeda, dengan mana hubungan hukum dan pelaksanaan dari perjanjian-perjanjian yang dipadukan tersebut melebur menjadi satu rangkaian yang tidak perlu lagi dipisahkan dalam pelaksanaannya. Dapat dilihat pada perjanjian *finance lease* yang merupakan gabungan dari perjanjian sewa menyewa dan jual beli di mana diawali dengan perbuatan hukum sewa menyewa dan pada akhir masa sewa menyewa diikuti oleh perbuatan hukum jual beli. Nilai-nilai ajaran agama Islam sangat melekat pada prinsip-prinsip syariah, kemaslahatan umat manusia (masyarakat) lebih diutamakan dan dijunjung tinggi dalam mengimplementasikan asas kebebasan berkontrak.

Penggunaan transaksi di dalam pembiayaan leasing menggunakan empat jenis transaksi, yaitu: *operating Leases, financial Lease, Leveraged lease dan sales type lease* sedangkan di dalam pembiayaan syariah pembiayaan ijarah menggunakan dua metode pembayaran di antaranya adalah *Contigent to Performance* dan *Not Contigent to Performance* dari metode transaksi ini yang menjadi perbedaan dalam pembayaran leasing dan ijarah.

Sedangkan jika dilihat dari kepastian hukum, leasing lebih kuat dalam mengikat nasabah karena perjanjian leasing tidak dapat dibatalkan meskipun dalam keadaan keuangan yang sangat sulit, perjanjian leasing tetap berlaku sedangkan sistem *ijarah* di dalam penerapannya perjanjian pemindahan kepemilikan barang modal dilakukan di awal akad ijarah dengan *wa`ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Hal ini berakibat adanya wanprestasi nasabah dalam pemenuhan janji sehingga Strategi yang bisa diharapkan bank syariah ialah agar tetap memperhatikan dan mempertimbangkan pengajuan pembiayaan nasabah dengan seksama agar nasabah yang menerima pembiayaan benar-benar tepat.

Bibliografi

Jurnal

- Ali, Muhayatsyah. "Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Dan Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik Pada Bank Syariah," *Jurnal Jeskape* 3 No. 2 (2019).
- Edy, Mulyanto. "Perjanjian Leasing Dan Ijarah Suatu Kajian Komparatif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam," *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 10, No. 2 (2008).
- Harahap, M. Yahya. *Leasing dan Surat-surat Berharga serta Kaitannya dengan Sengketa harta Bersama dan Waris di Pengadilan Agama*, dalam Dirjen Binbaga Islam, Mimbar Hukum, Aktualisasi Hukum Islam, No. 3 Thn .II , (1991).
- Nur, Fadhillah. Mekanisme Leasing Menurut Hukum Islam Serta Perbandingannya, *Qiema (Qomaruddin Islamic Economy Magazine)* 5, No. 2 (2019).
- Sumadi S, "Kasus Pencucian Uang Dalam Tinjauan Sistem Ekonomi Syari'ah." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 3. (2017).
- Syukron, Ali. Implementasi Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik (Imbt) Di Perbankan Syariah, *Economic: Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum Banyuwangi* 2, No.2. (2012).

Buku

- Antonio, Syafi'i Muhammad. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Azwar, Karim Adiwarmar. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

- Dahlan, Siamat. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004.
- IAI, *Prinsip Akuntansi Indonesia. Standar Khusus Akuntansi Sewa Guna Usaha*. Jakarta: Rineka Cipta, 1984.
- Ibrahim, Warde. *Islamic Finance: Keuangan Islam Dalam Perekonomian Global*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.
- Martono. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*. Yogyakarta: Ekonosia, 2008.
- Munir, Fuady. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern*. Bandung, Pt. Citra Aditya Bakti. 2008.
- Nurul, Huda Dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Salim, Hs. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.