

## KOMPARASI *IJARAH* DAN SEWA GUNA USAHA (*LEASING*) DALAM PANDANGAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

Lisa Aminatul Mukaromah, Khurul Anam  
Universitas Nahdlatul Ulama (UNU) Sunan Giri Bojonegoro  
E-mail: [lisa@sunan-giri.ac.id](mailto:lisa@sunan-giri.ac.id), [khurulanam@sunan-giri.ac.id](mailto:khurulanam@sunan-giri.ac.id)

### Abstrak

Pembahasan tentang konsep *leasing* atau sewa guna usaha dalam Islam pada dasarnya bukanlah hal yang mudah, mengingat di Indonesia hingga sekarang belum ada landasan hukum yang mengatur tentang konsep *leasing* Islam. Akan tetapi konsep *leasing* Islam bukannya tidak mungkin dapat dikembangkan, mengingat berbagai produk yang keluar dari sistem ekonomi Islam pada dasarnya mengacu pada berbagai akad yang dibenarkan secara Islam dan juga memiliki landasan Islam Al-Qur'an dan Hadist. Adapun berbagai akad yang dapat digunakan sebagai pengembangan konsep *leasing* Islam adalah akad-akad bagi hasil seperti *mudharabah* yang berupa perjanjian antara pihak pemilik modal untuk membiayai sepenuhnya suatu proyek ataupun usaha dengan adanya pembagian keuntungan yang disepakati secara bersama. Banyak yang menyamakan *leasing* dengan *ijarah*, hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal-ikhwal sewa-menyewa. Menyamakan *ijarah* dengan *leasing* tidak sepenuhnya salah, tapi tidak sepenuhnya benar pula. Karena pada dasarnya, walaupun terdapat kesamaan antara *ijarah* dan *leasing*, tetapi ada beberapa karakteristik yang membedakannya. Persamaan antara *ijarah* dan *leasing* terletak pada perannya, yaitu keduanya berperan dalam hal sewa-menyewa. Persamaan keduanya bukanlah sesuatu yang salah dan juga tidak dibenarkan pula karena pada dasarnya, walaupun terdapat kesamaan antara *leasing* dan *ijarah*, tetapi dapat beberapa karakteristik yang membedakan keduanya

**Kata kunci:** *Ijarah*, *Leasing*, Komparasi, Syariah.

### Pendahuluan

Perusahaan pembiayaan dibedakan dengan lembaga pembiayaan dari segi jenis kegiatan usaha yang boleh dilakukannya. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 84/PMK.012/2006 tentang perusahaan pembiayaan disebutkan bahwa perusahaan perusahaan

pembiayaan adalah badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan. Lembaga pembiayaan merupakan badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana

sekaligus kepada masyarakat (Pasal 1 angka 2, Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan).

Terhadap kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan oleh perusahaan pembiayaan tersebut dimungkinkan untuk penerapan prinsip syariah dalam operasionalnya. Prinsip yang diterapkan diantaranya peraturan tentang kegiatan Perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan peraturan tentang akad-akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan landasan hukum yang memadai berkaitan dengan kegiatan perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah serta guna memenuhi kebutuhan masyarakat pada industri pembiayaan dan pendanaan berdasarkan pada syariat Islam.

Adapun prinsip syariah yang dimaksud dalam konteks perusahaan pembiayaan adalah ketentuan hukum Islam yang menjadi pedoman dalam kegiatan operasional perusahaan dan transaksi antara lembaga keuangan atau lembaga bisnis syariah dengan pihak lain yang telah dan akan diatur oleh DSN-MUI. Setiap perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah wajib menyalurkan dana untuk kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Ghofur 2008, 141).

### **Sewa Guna Usaha (*Leasing*)**

*Leasing* atau sewa guna usaha memiliki beberapa pengertian

diantaranya menurut Peraturan Menteri Keuangan No.84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan yang dimaksud dengan sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan 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*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran (S 2010, 185).

Definisi lain disampaikan oleh *The International Accounting Standard* yang menyatakan bahwa *leasing* adalah “*an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in the return for rent the right to use an asset for an agreed period of time*” atau *leasing* merupakan suatu perjanjian diantara *lessor* menyediakan barang (aset) dengan hak penggunaan oleh *lessee* dengan imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu tertentu (Heykal 2003, 367).

Berdasarkan pengertian tersebut, maka *leasing* pada intinya merupakan suatu akad untuk menyewa suatu barang dalam kurun waktu tertentu. Dalam kategori global *leasing* dibagi menjadi dua macam yaitu *operating leasing* yang merupakan suatu proses menyewa suatu barang untuk mendapatkan hanya manfaat barang yang disewanya, sedangkan barangnya itu sendiri tetap merupakan milik bagi pihak pemberi sew, sedangkan yang kedua *financial leasing* merupakan suatu bentuk sewa dimana kepemilikan barang tersebut berpindah dari pihak pemberi sewa

kepada penyewa. Bila dalam masa akhir sewa pihak penyewa tidak dapat melunasi sewanya, barang tersebut masih tetap milik pemberi sewa (perusahaan *leasing*) karena perjanjiannya dianggap sebagai akad sewa (Burhanudin S 2009, 225).

Dari rangkaian penjelasan mengenai pengertian di atas, maka dapat disimpulkan terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam perjanjian *leasing*, diantaranya:

1. *Lessor*, adalah perusahaan sewa guna usaha atau dalam hal ini adalah pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang. Pihak *lessor* dalam *leasing* yang bersifat *financial lease* bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan dalam rangka penyediaan barang modal dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Adapun *leasing* yang bersifat *operating lease*, *lessor* bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari penyediaan barang serta pemberian berbagai jasa yang berkaitan dengan pemeliharaan serta pengoperasian barang modal tersebut. (perusahaan sewa guna usaha atau yang memiliki wewenang kepemilikan atas barang)
2. *Lessee*, adalah perusahaan atau pihak pemakai barang yang bisa memiliki hak opsi pada akhir masa perjanjian *leasing*. Dalam *financial lease*, *lessee* bertujuan untuk mendapatkan pembiayaan berupa barang ataupun peralatan yang pembayarannya dilakukan secara berkala. Di masa akhir kontrak, *lessee* memiliki hak opsi untuk membeli barang yang disewagunausahakan tersebut. Sementara dalam *operating lease* *lessee* dapat memenuhi kebutuhan peralatannya di samping adanya perawatan tanpa adanya resiko bagi *lessee* terhadap kerusakan. (perusahaan atau pihak pemakai barang yang bisa memiliki hak opsi pada akhir perjanjian)
3. *Supplier*, yaitu pihak atau penjual barang yang disewagunausahakan. Barang tersebut dijual kepada *lessee* untuk kemudian dilakukan pembayaran secara tunai oleh *lessor*. Dalam konsep *financial lease*, *supplier* langsung menyerahkan barang kepada *lessee* tanpa melalui pihak *lessor* sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Sedangkan dalam *operating lease*, *supplier* menjual barangnya langsung kepada *lessor* dengan pembayaran sesuai dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak (pihak penjual barang yang disewagunakan)
4. Bank, berbeda dengan pihak-pihak lainnya, bank tidak terlibat langsung dalam kontrak *leasing*, akan tetapi bank memegang peranan penting dalam hal penyediaan dana kepada pihak *lessor*, terutama dalam hal mekanisme *leverage lease* dimana dalam mekanisme tersebut sumber dana pembiayaan *lessor* diperoleh melalui kredit pihak bank.

### **Penggolongan Usaha *Leasing***

Perusahaan *leasing* dalam menjaankan kegiatan usahanya dapat

digolongkan ke dalam 3 (tiga) kelompok, yaitu:

1. *Independent leasing company*

Perusahaan *leasing* jenis ini mewakili sebagian besar dari industri *leasing*. Perusahaan tipe ini berdiri sendiri atau *independent* dari *supplier* yang mungkin dapat sekaligus sebagai pihak produsen barang dan masih memenuhi kebutuhan barang modal nasabahnya (*lessee*). Perusahaan dapat membelinya dari berbagai *supplier* atau produsen kemudian di-*lease* kepada pemakai.

2. *Captive Lessor*

*Captive lessor* akan tercipta apabila *supplier* atau produsen mendirikan perusahaan *leasing* sendiri untuk membiayai produk-produknya. Hal ini dapat terjadi apabila pihak *supplier* berpendapat bahwa dengan menyediakan pembiayaan *leasing* sendiri akan dapat meningkatkan kemampuan penjualan melebihi tingkat penjualan dengan menggunakan pembiayaan tradisional. *Captive lessor* sering disebut dengan *twoparty lessor*.

3. *Lease Broker atau Packager*

Bentuk akhir dari perusahaan *leasing* adalah *leasebroker* atau *packager*. *Broker Leasing* berfungsi mempertemukan calon *lessee* dengan pihak *lessor* yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara *leasing*. *Broker leasing* biasanya membutuhkan suatu barang atau peralatan untuk menangani transaksi *leasing* untuk atas namanya. Disamping itu perusahaan *broker leasing* memberikan satu atau lebih

jasa-jasa dalam usaha *leasing* tergantung apa yang dibutuhkan dalam suatu transaksi *leasing*.

### **Mekanisme Sewa Guna Usaha (*Leasing*)**

Ditinjau dari teknis pelaksanaannya, transaksi sewa guna usaha (*leasing*) dapat dibedakan menjadi dua, pertama sewa guna usaha langsung (*direct lease*) dalam *leasing* jenis ini penyewa belum pernah memiliki barang modal yang akan disewakan, sehingga perlu *supplier* untuk pengadaan. Kedua, penjualan dan penyewaan kembali (*sale and leaseback*) dalam transaksi ini pihak penyewa biasa terlebih dahulu menjual kepada perusahaan *leasing* barang modal yang dimilikinya, baru kemudian disewanya kembali. Berikut merupakan penjabaran secara garis besar mengenai mekanisme operasional *leasing*:

- a. *Lessee* bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga, dan menunjuk *supplier* peralatan yang dimaksud.
- b. Setelah mengisi formulir permohonan, *lessee* mengirimkan kepada *lessor* disertai dokumen lengkap.
- c. *Lessor* mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberi fasilitas *lease* dengan syarat dan kondisi yang disetujui *lessee* (lama kontrak pembayaran sewa) maka kontrak *lease* dapat ditanda tangani.
- d. Pada saat yang sama *lessee* dapat

- mendatangi kontrak asuransi untuk peralatan yang di *lease* dengan perusahaan asuransi yang disetujui *lessor*, seperti yang tercantum pada kontrak *lease*. Antara *lessor* dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama.
- e. Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani *lessor* dengan *supplier* peralatan tersebut.
  - f. *Supplier* dapat mengirim peralatan yang dilease ke lokasi *lessee*. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, *supplier* akan menandatangani perjanjian pelayanan purna jual.
  - g. *Lessee* menandatangani tanda terima peralatan dan penyerahan kepada *supplier*.
  - h. *Supplier* menyerahkan tanda terima dari *lessee*, bukti pemilikan dan pemindahan kepemilikan kepada *lessor*.
  - i. *Lessor* membayar harga peralatan yang dilease kepada *supplier*.
  - j. *Lessee* membayar sewa *lease* secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan *lease* (Simatupang 1996, 130-132).

### **Ketentuan Syariah Terhadap Sewa Guna Usaha (*Leasing*)**

Pembahasan tentang konsep *leasing* dalam Islam pada dasarnya bukanlah hal yang mudah, mengingat di Indonesia hingga sekarang belum ada landasan hukum yang mengatur tentang konsep *leasing* Islam. Akan tetapi konsep *leasing* Islam bukannya tidak mungkin dapat dikembangkan, mengingat berbagai produk yang keluar

dari sistem ekonomi Islam pada dasarnya mengacu pada berbagai akad yang dibenarkan secara Islam dan juga memiliki landasan Islam Al-Qur'an dan Hadist. Adapun berbagai akad yang dapat digunakan sebagai pengembangan konsep *leasing* Islam adalah akad-akad bagi hasil seperti *mudharabah* yang berupa perjanjian antara pihak pemilik modal untuk membiayai sepenuhnya suatu proyek ataupun usaha dengan adanya pembagian keuntungan yang disepakati secara bersama.

1. Akad *Mudharabah*, yaitu perjanjian jual beli barang antara pemilik barang dengan calon pembeli. Konsep *leasing* bisa masuk ke dalam akad ini dengan adanya pembelian barang dan lalu menjualnya kepada calon pembeli dengan adanya tambahan keuntungan berdasarkan persetujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.
2. *Salam*, yaitu transaksi jual beli barang pesanan (*muslam fih*) antara pembeli (*muslam*) dengan penjual (*muslam alaih*). Dalam transaksi ini barang belum tersedia sehingga barang yang menjadi objek transaksi tersebut diserahkan secara tangguh. *Lessee* dapat bertindak sebagai *muslam* dan kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang (*muslam fih*) maka hal ini disebut dengan *salam* parallel.
3. *Rahn*, yaitu transaksi penyerahan barang dari nasabah kepada *leasing* sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang. Dalam bahasa yang umum tujuan dari akad *rahn* ini

adalah untuk memberikan kembali jaminan pembayaran kepada *leasing* dalam memberikan pembayaran.

Dari berbagai akad tersebut terlihat bahwa konsep pembiayaan dengan basis bagi hasil merupakan konsep yang bisa diterapkan dalam *leasing*. Dalam konsep ini maka *leasing* melalui *supplier* dapat memberikan dana ataupun modal dalam suatu barang tertentu. Selain itu, *supplier* dalam *leasing* ini juga berfungsi sebagai mitra dan konsep ini akan mendorong kedua belah pihak yang terkait dalam perjanjian *leasing* Islam untuk menyukseskan usaha yang dijalankan masing-masing.

Apabila dilihat dari segi penamaanya, prinsip dasar perjanjian sewa guna usaha dapat dijalankan dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah, yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah ketentuan hukum Islam yang menjadi pedoman dalam kegiatan operational perusahaan dan transaksi antara lembaga keuangan atau lembaga bisnis syariah dengan pihak lain yang telah diatur oleh DSN-MUI (pasal 1 angka 8). Kegiatan pembiayaan sewa guna usaha berdasarkan prinsip syariah dilakukan berdasarkan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*, dalam praktiknya adalah sebagai berikut:

1. *Ijarah* dalam pembiayaan sewa guna usaha adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa

(*mu'ajir*) dengan penyewa (*musta'jir*) tanpa diikuti pengalihan kepemilikan barang itu sendiri.

2. *Ijarah muntahiyah bitamlik* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mua'jir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa (Lihat Pasal 6 huruf a Keputusan Bapepam-LK No: PER-03/BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Berdasarkan Prinsip Syariah; dan Pasal 1 ayat 1 dan 2 Peraturan Bapepam-LK nomor: PER-4/BL/2007 tentang Akad-akad yang digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syari'ah)

Mengenal lebih jauh mengenai *leasing* seperti kita ketahui bersama bahwa *leasing company* bagi para pengusaha yang membutuhkan barang modal selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa (Anwari 1994, 12). Karena itu agar *leasing* tetap sah secara hukum, maka dalam perjanjiannya harus selalu mengacu pada rukun dan syarat akad sewa menyewa (*ijarah*) yang tertera dalam fatwa No: 09/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan pembiayaan melalui perjanjian sewa menyewa ialah sebagai berikut:

*Pertama:* Rukun dan syarat *ijarah*:

1. *Sighat ijarah*, yaitu ijab dan qabul

berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa.
3. Objek akad *ijarah*, yaitu : manfaat barang dan sewa; atau manfaat jasa dan upah.

*Kedua: Ketentuan Objek ijarah*

1. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari

jenis yang sama dengan objek kontrak.

9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

*Ke-tiga: Hak dan kewajiban dalam pembiayaan ijarah*

1. Kewajiban lembaga keuangan syariah sebagai pemberi manfaat barang atau jasa, menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan, menanggung biaya pemeliharaan barang, dan menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa yaitu: membayar sewa atau upah (*ujrah*) dan bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak), menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).

*Ke-empat: Penyelesaian sengketa*

Jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah atau peradilan agama setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam perjanjian *leasing*, akad *ijarah muntahia bi tamlik* (IMBT) hanya dapat diterapkan apabila hak opsi untuk sewa beli (*hire purchase*) digunakan oleh pihak penyewa (*lessee*). Apabila hak opsi belum atau tidak

digunakan *lessee*, maka akad yang diterapkan cukup perjanjian sewa menyewa (*ijarah*) saja tanpa diikuti sewa beli untuk pemindahan kepemilikan (*muntahia bi tamlik*). Menurut fatwa nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 ketentuannya adalah sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan umum

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* berlaku pula pada akad *ijarah muntahiyah bi tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah muntahiyah bi tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Ke-dua: Ketentuan tentang *ijarah muntahiyah bi tamlik*

1. Pihak yang melakukan akad *ijarah muntahiyah bi tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Ke-tiga: Penyelesaian sengketa

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya

dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

### ***Ijarah dan Leasing***

*Ijarah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan *ijarah* ini dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal-ikhwal sewa-menyewa. Menyamakan *ijarah* dengan *leasing* tidak sepenuhnya salah, tapi tidak sepenuhnya benar pula. Karena pada dasarnya, walaupun terdapat kesamaan antara *ijarah* dan *leasing*. Tapi ada beberapa karakteristik yang membedakannya. Pada bagian ini, perbedaan dan persamaan antara keduanya akan kita bahas.

Tabel berikut ini memberikan ikhtisar perbedaan dan kesamaan antar *ijarah* dengan *leasing*. Sedikitnya ada lima aspek yang dapat kita cermati, yakni objeknya, metode pembayarannya, perpindahan kepemilikannya, *lease purchase* dan *side and lease back*.

Tabel 1  
Ijarah dan Leasing: Perbedaan dan persamaan

<b>Ijarah</b>	<b>Leasing</b>
Objek: manfaat barang dan jasa	Objek: manfaat barang saja
Methods of Payment: a. Contingent to performance b. Not contingent to performance	Methods of Payment: Not contingent to performance

Transfer of Title: a. Ijarah : No transfer of title b. IMBT: Promise to sell or hibah at the beginning of period	Transfer of title: a. Operating lease: No transfer of title b. Financial lease: Option to buy or not to buy, at the end of period
Lease purchase/ sewa beli: bentuk leasing seperti ini haram karena akadnya gharar (antara sewa dan beli).	Lease purchase/ sewa beli
Sale and lease back	Sale and lease back

Dengan penjelasan singkat sebagai berikut

#### 1) Objek

Bila dilihat dari segi objek yang disewakan, *leasing* hanya berlaku untuk sewa-menyewa barang saja. Jadi yang disewakan *leasing* terbatas pada manfaat barang saja. Bila ingin mendapatkan manfaat tenaga kerja, kita tidak dapat menggunakan *leasing*. Di lain pihak, dalam *ijarah* objek yang disewakan bisa berupa barang maupun jasa/tenaga kerja. *Ijarah* bisa diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang disebut sewa-menyewa, sedangkan bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja/ jasa disebut upah mengupah. Jadi yang disewakan dalam *ijarah* adalah manfaat barang maupun manfaat tenaga kerja. Dengan demikian, bila dilihat

dari segi objeknya, *ijarah* mempunyai cakupan yang lebih luas daripada *leasing*.

#### 2) Metode pembayaran

Bila dilihat dari segi metode pembayarannya, *leasing* hanya memiliki satu metode pembayaran saja, yakni yang bersifat *not contingent to performance*. Artinya, pembayaran sewa pada *leasing* tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa. Misalkan Ahmad menyewa mobil x pada Toyota *rent a car* untuk dua hari dengan tarif RP.1.000.000,-/hari. Dengan mobil tersebut Ahmad berencana pergi ke Bandung. Bila ternyata Ahmad tidak pergi ke Bandung, tetapi hanya pergi ke Bogor, Ahmad tetap harus membayar sewa mobil tersebut seharga RP 1.000.000.,/hari. Dengan demikian, penentuan harga sewa pada kasus diatas tergantung pada lamanya waktu sewa, bukan pada apakah mobil tersebut dapat mengantarkan kita ke Bandung atau tidak.

Dilain pihak, dari segi metode pembayarannya *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *ijarah* yang pembiayaannya tergantung pada kinerja objek yang disewa (*contingent to performance*) dan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ju'alah* atau *sucees fee*. Contoh *ijarah* yang *not contingent to performance* sama dengan contoh Ahmad di atas. Sedangkan contoh *ju'alah* misalkan sebagai berikut: Ahmad ingin pergi

ke Bandung bersama keluarganya. Karena tidak ingin mengemudikannya sendiri, ia menghubungi perusahaan travel. Kepada perusahaan travel, Ahmad mengatakan, “tolong antarkan saya beserta keluarga ke Bandung dengan mobil perusahaan anda, jika anda bisa mengatarkan kami ke Bandung anda akan dibayar Rp. 500.000, dalam akad *ju’alah* diatas, pembayaran sewa tidak tergantung pada berapa lamanya mobil itu digunakan oleh si penyewa (seperti pada contoh leasing terdahulu). Pembayaran sewa bergantung pada apakah mobil tersebut dapat mengantarkan si penyewa ke Bandung atau tidak (tergantung kinerja). Bila ternyata mobil tersebut hanya menggunakan sampai di Bogor, Ahmad tidak perlu membayar. Contoh lain misalnya adalah dalam upah-mengupah buruh bangunan, dikenal dua macam sistem: sistem upah harian dan sistem upah borongan. Upah harian ini adalah contoh *ijarah*, sedangkan upah borongan adalah contoh *ju’alah*.

### 3) Perpindahan kepemilikan (*transfer of title*)

Dari aspek perpindahan kepemilikan, dalam *leasing* dikenal ada dua jenis: *operating lease* dan *financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi pemindahan kepemilikan asset, baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam *financial lease*, di akhir periode sewa si penyewa

memberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang di sewa tersebut. Jadi *transfer of title* masih berupa pilihan, dan dilakukan diakhir periode. Namun pada praktiknya (khususnya di Indonesia) dalam *financial lease* sudah tidak ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli. Karena pilihan untuk membeli atau tidak membeli itu sudah ditentukan di awal periode.

Dilain pihak, *ijarah* sama seperti *financial lease* yakni tidak ada *transfer of title* baik di awal maupun di akhir periode. Namun demikian, pada akhir pada masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal *ijarah muntahia bittamlik/IMBT* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan) harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. karena itu dalam IMBT, pihak yg menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan mengibahkannya. dengan demikian, ada dua jenis IMBT, yakni:

- a. IMBT dengan janji menghibahkan barang di akhir periode sewa (*IMBT with a promise to hibah*)
- b. IMBT dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa. (*IMBT with a promise to sell*)

### 4) *Lease purchase*

Variasi lainnya dari *leasing* adalah *lease-purchase* (sewa-beli), yakni kontrak sewa sekaligus beli.

Dalam kontrak sewa-beli ini, perpindahan kepemilikan terjadi karena periode awal secara bertahap. Bila kontrak sewa-beli ini dibatalakan, hak milik barang terbagi antara milik penyewa dengan milik yang menyewakan. Dalam syariah, akad *lease* dan *purchase* ini diharamkan karena adanya *two in one* (dua akad sekaligus, atau dalam bahasa arabnya: *saftaqain fi al-shafqah*). Ini menyebabkan *gharar* dalam akad, yakni ada ketidakjelasan akad: apakah yang berlaku akad sewa dan akad beli.

#### 5) *Sale and Lease-Back*

*Sale and lease back* terjadi bila, misalnya, A menjual barang X ke B, tetapi karena A tetap ingin memiliki barang X tersebut, B menyewakannya kembali ke A dengan kontrak *financial lease*, sehingga A mempunyai pilihan untuk memiliki barang X tersebut di akhir periode. Sekarang, misalkan, A menjual barang X seharga Rp.120 juta secara cicilan kepada B, dengan syarat bahwa B harus kembali menjual barang X tersebut kepada A secara tunai seharga 100 juta. Transaksi diatas haram, karena ada persyaratan bahwa A bersedia menjual barang X ke B asalkan B kembali menjual barang tersebut kepada A. dalam kasus diatas disyaratkan bahwa akad 1 berlaku efektif bila akad 2 dilakukan. Penerapan syarat ini mencegah terpenuhinya rukun. Dalam istilah fiqih, jual-beli seperti ini dinamkan

*bai'al-'inah*, terjadi *ta'alluq*, karena itu transaksi ini haram (Muhammad 2005, 149-152).

### Kelebihan *Leasing* Sebagai Sumber Pembiayaan

*Leasing* sebagai alternatif sumber pembiayaan memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan sumber-sumber pembiayaan lainnya antara lain sebagai berikut:

1. Pembiayaan Penuh Transaksi *leasing* sering dilakukan tanpa perlu uang muka dan pembiayaannya dapat diberikan sampai 100% (*full pay out*). Hal ini akan membantu *cash flow* terutama bagi perusahaan (*lessee*) yang baru berdiri atau beroperasi dan perusahaan yang mulai berkembang.
2. Lebih Fleksibel Dipandang dari segi perjanjiannya, *leasing* lebih luwes karena *leasing* lebih mudah menyesuaikan keadaan keuangan *lessee* dibandingkan dengan perbankan. Pembayaran angsuran secara berkala akan ditetapkan berdasarkan pendapatan yang dihasilkan *lessee* sehingga pengaturan pembayaran angsuran secara berkala dapat disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan objek yang di-*lease*. Artinya pembayaran sewa baru dilakukan setelah barang modal yang di-*lease* tersebut telah mulai produktif. Selain itu perusahaan *leasing* dapat melakukan pengaturan pembayaran yang menggelembung (*balloon payment*) pada awal atau akhir masa *lease*, pembayaran musiman (khusus

apabila *lessee* bergerak dalam bidang pertanian, perkebunan atau peternakan) bahkan mungkin pula suatu tenggang waktu pembayaran.

3. Sumber Pembiayaan Alternatif *Leasing* merupakan sumber pembiayaan lain bagi perusahaan tanpa mengganggu fasilitas kredit (*credit line*) yang telah dimiliki. Dari segi jaminan *leasing* tidak terlalu menuntut adanya jaminan tambahan yang lebih banyak dibandingkan apabila *lessee* memperoleh pinjaman dari pihak lainnya. Karena hak kepemilikan sah atas objek *lease* serta pengaturan pembayaran *lease* sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh objek *lease* sehingga merupakan jaminan bagi *leasing* itu sendiri. Dengan demikian harta yang telah dijamin untuk kredit tetap dapat menjamin kredit yang sudah ada.
4. *Off Balance Sheet* Tidak adanya ketentuan keharusan mencantumkan transaksi *leasing* dalam neraca memberi daya tarik tersendiri kepada *lessee* karena tanpa mencantumkan sebagai aktiva berarti prosedur pembelian barang tidak perlu dipenuhi secara terperinci karena mungkin masih dalam batas kewenangan direksi (seringkali kewenangan pembelian barang modal baru sah apabila disetujui Dewan Komisaris atau bahkan Rapat Pemegang Saham). Dengan demikian keputusan secara cepat dan tepat dapat lebih mudah dilakukan oleh direksi. Di pihak lain, tanpa mencantumkan sebagai

aktiva berarti tidak ada keharusan mencantumkannya sebagai kewajiban. Hal ini mempunyai dampak positif terhadap kondisi rasio keuangan perusahaan *lessee* karena transaksi *leasing* tersebut tidak akan terlihat dalam neraca *lessee* sebagai komponen utang. Kondisi ini disebut *off balance sheet financing*.

5. Arus Dana Keluwesan pengaturan pembayaran sewa sangatlah penting dalam perencanaan arus dana karena pengaturan ini akan mempunyai dampak yang berarti terhadap pendapatan *lessee*. Di samping itu, persyaratan pembayaran di muka yang relatif lebih kecil akan sangat berpengaruh pada arus dana terlebih apabila ada pertimbangan kelambatan menghasilkan laba dalam investasi.
6. Proteksi Inflasi *Leasing* dapat merupakan pelindung terhadap inflasi meskipun dalam beberapa keadaan sering dikatakan hal ini kurang relevan. Dalam tahun-tahun berikutnya setelah kontrak *leasing* dilakukan, khususnya apabila *leasing* berdasarkan tarif suku bunga tetap, maka *lessee* akan membayar dengan jumlah tetap atas sisa kewajibannya yang berasal dari pelunasan pembelian yang dilakukan di masa lalu.
7. Perlindungan Akibat Kemajuan Teknologi Dengan memanfaatkan *leasing*, *lessee* dapat terhindar dari kerugian akibat barang yang disewa tersebut mengalami ketinggalan model dan teknologi disebabkan oleh pesatnya perkembangan

- teknologi. Dalam suatu kontrak *leasing* objek *leasing* sering dimasukkan sebagai perjanjian bahwa barang yang sedang disewa tersebut dapat ditukarkan dengan barang yang serupa yang lebih canggih apabila di kemudian hari terdapat penemuan-penemuan baru yang lebih unggul daripada produk barang yang sama.
8. Sumber Pelunasan Kewajiban Pembatasan pembelanjaan dalam perjanjian kredit dapat diatasi melalui *leasing* karena pada umumnya pelunasan atau pembayaran angsuran hampir selalu diperkirakan berasal dari modal kerja yang dihasilkan oleh adanya barang yang di *lease*. Sehingga kekhawatiran para kreditor terhadap gangguan penggunaan modal kerja yang akan mempengaruhi pelunasan kredit yang telah diberikan dapat diatasi.
  9. Kapitalisasi Biaya Adanya biaya-biaya tambahan selain harga perolehan seperti biaya penyerahan, instalasi, pemeriksaan, konsultan, percobaan dan sebagainya dapat dipertimbangkan sebagai biaya modal yang dapat dibiayai dalam *leasing* dan dapat disusutkan berdasarkan lamanya *leasing*.
  10. Risiko Keusangan Dalam keadaan yang serba tidak menentu, operating *lease* yang berjangka waktu relatif singkat dapat mengatasi kekhawatiran *lessee* terhadap risiko keusangan (*obsolescence*) sehingga *lessee* tidak perlu mempertimbangkan risiko pada tahap dini yang mungkin terjadi.
  11. Kemudahan Penyusutan Anggaran Adanya pembayaran sewa secara berkala yang jumlahnya relatif tetap akan merupakan kemudahan dalam penyusunan anggaran tahunan *lessee*.
  12. Pembiayaan Proyek Skala Besar Adanya keengganan untuk memikul risiko investasi dalam pembiayaan proyek yang seringkali menjadi masalah di antara pemberi dana, masalah tersebut biasanya dapat diatasi melalui perusahaan *leasing* sepanjang tersedianya suatu jaminan penuh yang dapat diterima dan / serta kemudahan untuk menguasai barang yang dibiayai apabila terjadi suatu kelalaian (Novi 2016, 92).

### Kesimpulan

Dari pemaparan penulis di atas maka dapat disimpulkan bahwasannya:

1. Persamaan antara *ijarah* dan *leasing* yang terjadi karena kedua nya berperan dalam hal sewa-menyewa, dan persamaan keduanya bukanlah sesuatu yang salah dan juga tidak dibenarkan pula karena pada dasarnya, walaupun terdapat kesamaan antara *leasing* dan *ijarah*, tetapi dapat beberapa karakteristik yang membedakan keduanya.
2. Berbagai akad dapat digunakan sebagai pengembangan konsep *leasing* Islam adalah akad-akad bagi hasil seperti *mudharabah* yang berupa perjanjian antara pihak pemilik modal untuk membiayai sepenuhnya suatu proyek ataupun usaha dengan adanya pembagian keuntungan yang disepakati secara

bersama. Dari berbagai akad tersebut terlihat bahwa konsep pembiayaan dengan basis bagi hasil merupakan konsep yang bisa diterapkan dalam *leasing*. Apabila dilihat dari segi penamaanya, prinsip dasar perjanjian sewa guna usaha dapat dijalankan dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah, yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah ketentuan hukum Islam yang menjadi pedoman dalam kegiatan operational perusahaan dan transaksi antara lembaga keuangan atau lembaga bisnis syariah dengan pihak lain yang telah diatur oleh DSN-MUI (pasal 1 angka 8).

#### DAFTAR PUSTAKA

Anwari, Achmad. *Leasing di Indonesia, Cet. 3*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.

Burhanudin S. *Hukum Kontrak Syariah, Cet. 1*. Yogyakarta: BPFE, 2009.

Ghofur, Abdul. *Penerapan Prinsip Syariah: dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Heykal, Nurul Huda dan Mohammad. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana, 2003.

Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.

Novi, Amanita. *Sewa Guna Usaha (Leasing)*. Yogyakarta: Univ. Negeri Yogyakarta, 2016.

Pasal 1 ayat 1 dan 2 Peraturan Bapepam-LK nomor: PER-4/BL/2007 tentang Akad-akad yang digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syari'ah. n.d.

Pasal 6 huruf a Keputusan Bapepam-LK No: PER-03/BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Berdasarkan Prinsip Syariah. n.d.

S, Burhanudin. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Simatupang, Richard Burton. *Aspek Hukum dalam Bisnis, Cet. 1*. Jakarta: Rineka Cipta, 1996.