

---

PERJANJIAN *LEASING* DAN *IJARAH* SUATU KAJIAN KOMPARATIF  
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA  
DAN HUKUM ISLAM

Edy Mulyanto, S.H.,M.Hum  
Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
E-mail :Aryoedy99@gmail.com

**Abstrak**

Masyarakat ekonomi di Indonesia terdiri dari berbagai macam latar belakang diantaranya berlatar belakang *religious* di mana yang berlatar belakang muslim sebagai mayoritas, di mata pelaku bisnis khususnya di bidang lembaga pembiayaan memandang hal ini sebagai suatu segmen pasar yang sangat besar dan potensial yang harus digarap dengan serius, hal ini dapat kita lihat dari semakin menjamurnya lembaga keuangan bank dan bukan bank berbasis syariah yang didirikan oleh pelaku bisnis untuk mengakomodasi keinginan dan kebutuhan yang semakin berkembang dari segmen ini, yaitu berupa bank umum syariah, bank pembiayaan syariah, unit usaha syariah, pegadaian syariah, dan sebagainya.

**Kata Kunci : Leasing, Ekonomi, Hukum Islam**

***Abstract***

*The economic community in Indonesia consists of a variety of backgrounds including religious backgrounds where Muslim background as a majority, in the eyes of business people, especially in the field of financial institutions, sees this as a very large and potential market segment that must be taken seriously, this can be seen from the increasingly widespread sharia-based banks and non-bank financial institutions established by business people to accommodate the growing wants and needs of this segment, namely in the form of Islamic commercial banks, Islamic finance banks, sharia business units, sharia pawnshops, etc.*

**Keywords: Leasing, Economics, Islamic Law**

---

## 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.

Menurut Zainuddin Ali bahwa: “Ekonomi merupakan sistem yang mengatur pemilikan hak untuk berpindah dari satu individu kepada individu yang lain. Suatu usaha pasti akan menghasilkan suatu pertambahan nilai (bila dilaksanakan secara benar) maka sistem ini berpotensi menaikkan tingkat hidup atau kesejahteraan masyarakat.”<sup>1</sup> Hal ini dapat diartikan bahwa untuk mencapai suatu masyarakat yang makmur dan sejahtera diantaranya dapat dilakukan melalui pembangunan ekonomi. Namun dalam merealisasikan pembangunan khususnya pembangunan ekonomi pada umumnya suatu negara berhadapan dengan keterbatasan untuk penyediaan dana pembangunan oleh karenanya seringkali diperlukan adanya penghimpunan dana dari masyarakat. Hal ini juga terjadi di negara kita tercinta, Indonesia, pemerintah selalu berupaya menciptakan kebijakan-kebijakan di bidang moneter, perbankan dan keuangan yang salah satunya mempunyai tujuan menghimpun dana pembangunan yang dapat digunakan untuk pembangunan agar para pihak yang berkaitan secara langsung dengan pembangunan ekonomi yaitu pelaku-pelaku usaha baik pengusaha berskala besar, menengah maupun kecil dapat memperoleh manfaatnya secara adil dan merata sehingga dalam hal ini tercipta harmonisasi antara pelaku ekonomi di sektor riil dan keuangan (lembaga pembiayaan) dalam rangka bersama-sama untuk memenuhi kebutuhan pembangunan ekonomi nasional, yaitu pembangunan ekonomi di dalam masyarakat yang modern. Demikian halnya ilmu tentang hukum yang dipahami oleh mereka, sebagai bagian dari masyarakat yang modern tentunya juga mengharapkan hukumnya pun haruslah modern pula, oleh karena hukum

---

<sup>1</sup> Zainuddin Ali. H, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 71.

merupakan suatu kaidah yang mengatur masyarakat, maka dinamika di dalam masyarakat haruslah selalu dapat diikuti oleh hukum. Bahkan hukum harus dapat mengarahkan dan mendorong agar masyarakat lebih berkembang secara lebih cepat dan terkendali. Di satu pihak, hukum harus dapat mengembangkan/mengarahkan/mempercepat perkembangan masyarakat, karena hukum merupakan sarana rekayasa masyarakat.<sup>2</sup> Pemahaman ini tentunya juga digunakan untuk merubah pola pikir masyarakat pada umumnya dan khususnya para pelaku usaha agar menjadi sejalan dengan perencanaan pembangunan ekonomi nasional yang dikehendaki oleh negara demi untuk menjadikan warga negaranya menjadi makmur dan sejahtera. Sebagaimana yang diutarakan oleh Raharjo (dalam Rianto Adi, 2012:16), dalam hubungannya dengan pembangunan, pemerintah Indonesia kini telah mulai secara lebih sadar mengharapkan bantuan dari hukum untuk menunjang dan menggerakkan pembangunan. Hukum diharapkan sebagai sarana penunjang perkembangan modernisasi; dan sebagai pemberi patokan dan pengarahan dalam pembangunan ekonomi dan perkembangan sosial-budaya.<sup>3</sup>

Di sektor keuangan khususnya lembaga keuangan baik lembaga keuangan bank dan bukan bank, aturan-aturan yang dibentuk terkait hal itu setidaknya didasarkan pada dua sistem hukum yaitu sistem hukum barat yang bersumber pada undang-undang, kebiasaan, yurisprudensi, traktat serta doktrin dan sistem hukum Islam yang bersumber pada Alquran, as-sunnah atau *al-hadist, Ijma', qiyas, istihsan, masalah mursalah, urf, istishab, syar'u man qblana*, madzhab sahabi dan *syaddu dzariah*.<sup>4</sup> Adanya dua sistem hukum yang tumbuh berkembang untuk mengatur lembaga keuangan ini tidak hanya didasari atas aspek sejarah hukum dari keduanya melainkan juga didasarkan atas adanya gejala pada masyarakat ekonomi khususnya masyarakat bisnis yaitu untuk menyesuaikan dengan keinginan dan kebutuhan serta kepentingan mereka dalam hal mengembangkan bidang usaha yang mereka jalankan.

Masyarakat ekonomi di Indonesia terdiri dari berbagai macam latar belakang diantaranya berlatar belakang *religious* di mana yang berlatar belakang muslim sebagai mayoritas, di mata pelaku bisnis khususnya di bidang

---

<sup>2</sup> Fuady, Munir, *Teori-teori Dalam Sosiologi Hukum*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 108.

<sup>3</sup> Rianto, Adi, *Sosiologi Hukum: Kajian Hukum Secara Sosiologis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2012, hlm. 16.

<sup>4</sup> Sumitro, Warkum., Moh. Anas Kholish., dan Labib Muttaqin, *Hukum Islam Dan Hukum Barat: Diskursus Pemikiran Dari Klasik Hingga Kontemporer*, Setara Press, Jakarta, 2017, hlm. 47-59.

lembaga pembiayaan memandang hal ini sebagai suatu segmen pasar yang sangat besar dan potensial yang harus digarap dengan serius, hal ini dapat kita lihat dari semakin menjamurnya lembaga keuangan bank dan bukan bank berbasis syariah yang didirikan oleh pelaku bisnis untuk mengakomodasi keinginan dan kebutuhan yang semakin berkembang dari segmen ini, yaitu berupa bank umum syariah, bank pembiayaan syariah, unit usaha syariah, pegadaian syariah, dan sebagainya. Pertumbuhan usaha yang berbasis syariah ini dapat diketahui dengan melihat data dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Indonesia bahwa, dari sisi pengelolaan Dana Pihak Ketiga (DPK), sepanjang tahun 2016, DPK yang dihimpun oleh Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Perkreditan rakyat Syariah (BPRS) tumbuh sebesar 20,84% atau meningkat sebesar Rp. 49,2 triliun menjadi Rp. 285,2 triliun dari sebelumnya sebesar Rp. 236,0 triliun di tahun 2015. Pertumbuhan DPK signifikan terjadi pada UUS yang tumbuh 29,58% atau meningkat sebesar Rp. 16,6 triliun. Sementara, DPK BUS meningkat sebesar Rp. 31,5 triliun atau tumbuh 18,02%, sedangkan DPK BPRS meningkat sebesar Rp.1 triliun atau tumbuh 21,28%.<sup>5</sup> Sementara lembaga keuangan bank yakni bank konvensional (sebutan terhadap bank yang bukan berdasarkan prinsip syariah) dan lembaga keuangan bukan bank yaitu lembaga pembiayaan di bidang sewa guna usaha (*leasing*), modal ventura (*venture capital*), anjak piutang (*factoring*), kartu kredit (*credit card*), pembiayaan konsumen (*consumer finance*), dan perdagangan surat berharga (*securities company*) yang telah terlebih dahulu berkembang sampai saat ini juga masih tetap berjalan dengan baik dengan segmen pasarnya yang lebih umum. Menurut data yang disampaikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bahwa lembaga pembiayaan baik yang menjalankan kegiatan berdasarkan prinsip konvensional maupun prinsip syariah, mempunyai total aset pada tahun 2016 sebesar Rp510,32 triliun yang terdiri dari aset perusahaan pembiayaan sebesar Rp442,77 triliun (86,76%), aset perusahaan modal ventura sebesar Rp12,38 triliun (2,43%), dan aset perusahaan pembiayaan infrastruktur sebesar Rp55,17 triliun (10,81%).<sup>6</sup>

Tidak hanya masyarakat bisnis, masyarakat umum yang mempunyai keinginan untuk membuka usaha diharapkan juga dapat memanfaatkan keberadaan dari lembaga pembiayaan ini sebagai salah satu alternatif sumber dana yang utama bagi dunia usaha di luar perbankan. Harapan dari pemerintah ini dapat dikatakan telah terwujud karena apabila dilihat dari kenyataan yang ada bahwa dalam kurun waktu empat tahun yaitu tahun 2012

---

<sup>5</sup> Otoritas Jasa Keuangan-1, *Roadmap Pengembangan Keuangan Syariah Indonesia 2017-2019*, Otoritas Jasa Keuangan, Jakarta, 2017, hlm. 10.

<sup>6</sup> \_\_\_\_\_, *Statistik Lembaga Pembiayaan: Finance Institutions Statistics 2016*, Otoritas Jasa Keuangan, Jakarta, 2017, hlm. 1.

sampai dengan tahun 2016 terjadi peningkatan pelaku usaha khususnya pelaku usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM), hal ini dapat diukur dari adanya peningkatan nilai kredit di mana berdasarkan data dari Biro Pusat Statistik pada tanggal 17 November 2017, posisi kredit usaha skala mikro sebesar Rp. 91,1 trilyun pada tahun 2012 menjadi Rp. 182,8 trilyun pada tahun 2016, skala kecil dari sebesar Rp. 20,1 trilyun menjadi Rp. 22,9 trilyun, dan skala menengah dari sebesar Rp. 264,9 trilyun menjadi Rp. 277,7 trilyun.<sup>7</sup> Hal ini dapat dimaknai bahwa dari waktu ke waktu semakin banyak diantara masyarakat bisnis atau pelaku usaha yang benar-benar memanfaatkan keberadaan dari lembaga pembiayaan ini dan membuat suatu perikatan-perikatan berdasarkan suatu perjanjian pembiayaan diantara mereka terkait dengan adanya alternatif sumber dana ini dalam rangka mengembangkan usahanya.

### Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari latar belakang yang telah di paparkan adalah *Pertama*, bagaimana komparasi pemakanaan *leasing* dan *ijarah* menurut hukum perdata ? *Kedua*, bagaimana pemaknaan *leasing* dan *ijarah muntahia bittamlik* menurut hukum Islam ?

### Metode Penelitian

Penulis mencoba untuk melakukan kajian lebih lanjut dengan menggunakan kajian yuridis normatif terhadap aspek hukum dari kedua lembaga pembiayaan tersebut khususnya lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip konvensional yakni sewa guna usaha (*leasing*) dan lembaga pembiayaan *ijarah* yang dikategorikan sebagai salah satu bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dengan tujuan agar mengetahui bagaimana konstruksi hukum dari masing-masing pembiayaan tersebut dan memahami lebih mendalam mengenai perbedaan dan persamaan yang ada di antara keduanya.

Untuk mendapatkan hasil yang dikehendaki, dalam melakukan pengkajian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan komparatif terhadap bahan pustaka atau data-data sekunder. Dalam melakukan dan mempelajari perbandingan hukum, tidak semata-mata mengetahui perbedaan-perbedaan yang ada, tetapi yang lebih penting adalah

---

<sup>7</sup> Badan Pusat Statistik, *Posisi Kredit Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) pada Bank Umum (miliar rupiah), 2012-2016*, diakses dari <https://www.bps.go.id/statictable/2015/09/30%2000:00:00/1876/posisi-kredit-usaha-mikro-kecil-dan-menengah-umkm-1-pada-bank-umum-miliar-rupiah-2012-2016.html>, pada tanggal 15 Juli 2018.

untuk mengetahui sebab-sebab dari adanya perbedaan-perbedaan tersebut. Oleh karenanya sangat penting juga mengetahui dan memahami latar belakang dari peraturan-peraturan hukum yang akan dijumpai. Disamping perbedaan-perbedaan yang ada juga akan ditemui persamaan-persamaan mengenai berbagai hal dalam suatu sistem hukum mana saja, karena rasa hukum dan keadilan mengenai hal-hal itu di mana-mana adalah sama.<sup>8</sup> Hal ini sejalan dengan pemikiran yang dimiliki penulis bahwa niatan penulis untuk melakukan studi perbandingan terhadap kedua bentuk pembiayaan ini yaitu *leasing* dan *ijarah* yang menurut hemat penulis apabila didasarkan pada maksud, tujuan dan manfaat dari kedua pembiayaan ini pada prinsipnya adalah sama yaitu penyediaan dana atau barang modal kepada masyarakat khususnya masyarakat bisnis untuk menambah modal usaha dengan tujuan untuk mengembangkan usahanya. Namun mengapa bentuk pembiayaan yang mempunyai kemiripan dalam pelaksanaannya yaitu *leasing* dengan hak opsi (*finance lease*) dan *ijarah* dalam hal ini adalah *ijarah muntahia bittamluk* masing-masing diatur berdasarkan dua sistem hukum yang berbeda? Untuk memahami hal ini penulis akan memberikan penjelasan mengenai keduanya.

### Lembaga Pembiayaan

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan, yang dimaksud dengan “Lembaga Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal”, dan Pasal 1 Angka 2 menyatakan bahwa “Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha yang khusus didirikan untuk melakukan Sewa Guna Usaha (Leasing: penulis), Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen, dan/atau usaha Kartu Kredit.”

Didasarkan pada pengertian sebagaimana diatur dalam pasal tersebut, lembaga pembiayaan memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) badan usaha, yaitu merupakan perwujudan organisasi perusahaan dalam rangka mencari keuntungan yang diperoleh dengan cara memasarkan barang atau jasa yang dihasilkannya<sup>9</sup>, dalam hal ini merupakan perusahaan pembiayaan yang khusus didirikan untuk mengadakan kegiatan-kegiatan usaha yang dikategorikan sebagai

---

<sup>8</sup> Subekti, R., *Perbandingan Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Cetakan keenam, Jakarta, 1986, hlm. 2.

<sup>9</sup> Halim, A. Ridwan, *Hukum Dagang Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. hlm. 20.

- lembaga pembiayaan, antara lain adalah leasing, anjak piutang, pembiayaan konsumen dan kartu kredit;
- 2) kegiatan pembiayaan, yaitu melakukan suatu aktivitas usaha dengan pola membiayai para pelaku usaha dalam menjalankan atau mengembangkan usahanya;
  - 3) penyediaan dana, yaitu perbuatan menyediakan dan menyalurkan sejumlah uang untuk suatu kegiatan usaha;
  - 4) penyediaan barang modal, yaitu menyediakan suatu barang yang di gunakan untuk memproduksi sesuatu yang terkait dengan bidang usaha yang dijalankan dalam rangka memperoleh keuntungan, misalkan berupa mesin-mesin produksi, alat-alat transportasi, dan sebagainya.

Lembaga pembiayaan tidak hanya dikenal di dalam hukum perikatan konvensional tetapi di kenal juga di dalam hukum Islam khususnya muamalah. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur pula perihal pembiayaan di mana dalam pasal 1 angka 25 memberikan pengertian, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu diantaranya adalah berupa transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Berdasarkan pasal tersebut di dapat pula unsur-unsur dari salah satu bentuk pembiayaan, antara lain:

- 1) penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, yaitu yaitu perbuatan menyediakan sejumlah uang atau tagihan yang dapat diukur dengan nilai uang untuk suatu kegiatan usaha;
- 2) berupa transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah*, adalah bentuk pembiayaan berupa menyewakan sesuatu untuk diambil manfaatnya oleh penyewa dan penyewa memberikan penggantian berupa upah.<sup>10</sup>
- 3) berupa transaksi sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; yaitu pembiayaan berupa ijarah namun pada akhir masa sewa bank dapat memberikan pilihan kepada penyewa (nasabah) untuk menjadi pemilik atas barang yang disewakan tersebut;<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Definisi Ijarah menurut Sayyid Sabiq yang disitir oleh Yasardin, *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 38.

<sup>11</sup> Dewi, Gemala dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana-Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm. 170.

- 4) berdasarkan persetujuan atau kesepakatan, perikatan yang dibuat oleh para pihak disyaratkan merupakan hasil dari kesepakatan diantara mereka. Hal ini dapat dimaknai bahwa akad yang akan dilakukan benar-benar seimbang sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan para pihak;
- 5) bank syariah dan pihak yang dibiayai, yaitu badan hukum berupa bank syariah sebagai pihak yang memberikan pembiayaan atau disebut *shahibul maal*, dan *mudharib* yaitu pribadi atau badan hukum yang menerima pembiayaan;
- 6) mewajibkan pihak lain yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana, yaitu *mudharib* berkewajiban untuk mengembalikan dana pembiayaan yang disalurkan kepadanya kepada *shahibul maal*;
- 7) jangka waktu tertentu, merupakan suatu masa berlakunya akad pembiayaan yang ditentukan oleh para pihak. Masa ini biasanya tergantung dari keinginan, kebutuhan dan kemampuan *mudharib*, bisa jangka pendek, menengah atau panjang;
- 8) dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil, yaitu sejumlah tertentu nilai uang yang diberikan *mudharib* kepada *shahibul maal* sebagai upah dalam konteks *ijarah* terhadap pembiayaan yang disalurkaninya kepada *mudharib*. Bisa juga *shahibul maal* menyalurkan pembiayaan ini tanpa adanya imbalan apapun. Atau dapat pula memperhitungkannya dalam prinsip bagi hasil yaitu pembagian dengan formulasi tertentu terhadap keuntungan yang didapatkan dari hasil kesepakatan kedua belah pihak

### Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

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

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*).<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomer 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan, mengaturnya pada pasal-pasal berikut: Pasal 1 huruf b: "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."; Pasal 1 huruf c: "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."

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.

Leasing atau leasing company menurut Sri Suyatmi dan J Sadiarto<sup>13</sup> adalah:

“...badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara *finance lease* maupun operating lease yang digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.”

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 KUHPerdara yang sifatnya sangat umum. Sedangkan leasing yang dimaksud disini 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

---

<sup>13</sup> Sri Suyatmi dan J. Sadiarto, *Probematika Leasing Di Indonesia*, Arikha Media Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 8.

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 (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.”

Dari pengertian yang diberikan oleh SKB di atas terdapat beberapa hal yang ditegaskan terhadap lembaga leasing ini, yaitu:

- 1) pembiayaan perusahaan, dimaksudkan bahwa leasing merupakan suatu bentuk pembiayaan yang diperuntukan bagi perusahaan yang membutuhkan modal tambahan untuk mengembangkan usahanya.
- 2) obyek leasing adalah berupa barang-barang modal, pengertian barang modal di sini lebih ditekankan pada kegunaan barang tersebut bukanlah pada jenis barangnya, yaitu barang untuk kepentingan produksi atau modal usaha bukanlah untuk keperluan konsumtif;
- 3) hak opsi bagi perusahaan, yaitu merupakan hak yang dimiliki oleh perusahaan sebagai penyewa guna usaha (*lessee*) untuk memilih (*optie*) akan membeli obyek leasing atau memperpanjang jangka waktu leasing pada saat jangka waktu leasing telah berakhir;
- 4) nilai sisa (*residual value*), diartikan sebagai nilai sisa dari suatu barang setelah dalam jangka waktu tertentu (jangka waktu leasing) barang tersebut digunakan atau diambil manfaatnya.

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.”

Sewa Guna dengan hak opsi (*Finance Lease*) inilah yang akan penulis komparasikan.

### Perjanjian *Leasing*

Terbentuknya *leasing* didasarkan atas adanya keleluasaan para pihak yang akan membuat perjanjian untuk mengatur sendiri bagaimana pola hubungan hukum diantara mereka termasuk substansi yang sesuai dengan keinginan, kebutuhan dan kepentingan mereka. Keleluasaan ini berawal dari adanya asas kebebasan berkontrak yang merupakan asas yang bersifat universal, hal ini dapat dimaknai bahwa hukum perjanjian pada sistem hukum *common law* dan *civil law* serta sistem hukum yang lain pada umumnya menganut asas ini.<sup>14</sup> Demikian halnya pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) di Indonesia yang berdasar pada sistem hukum *civil law*. Asas kebebasan berkontrak tercermin dari substansi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Terhadap pasal ini, Subekti<sup>15</sup> menyimpulkan bahwa untuk memastikan adanya substansi kebebasan berkontrak adalah dengan memberikan penekanan pada kata “semua” yang terdapat di depan kata “perjanjian”, sehingga di dalam pasal 1338 Ayat (1) BW tersebut seakan-akan memberikan suatu pernyataan diperbolehkannya kita membuat perjanjian apapun dan ia akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Begitu pula Sutan Remy Sjahdeini<sup>16</sup> mengemukakan perihal ruang lingkup dari asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian di Indonesia adalah:

“meliputi antara lain: (1) kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian; (3) kebebasan untuk menentukan atau

---

<sup>14</sup> Sjahdeini, Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 18.

<sup>15</sup> Subekti, *Aneka perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1995, hlm. 4-5.

<sup>16</sup> Sjahdeini, Sutan Remi, *Op.Cit.*, hlm. 47.

memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya: (4) kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian; (5) kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian; dan (6) kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend).”

Berdasarkan hal inilah maka para pelaku usaha bebas untuk membuat apapun jenis perjanjian walaupun pola hubungan hukum serta esensinya didasarkan pada keinginan, kebutuhan serta kepentingan mereka sepanjang perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara). Disamping itu ditentukan pula pada Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUH Perdata bahwa para pihak disamping terikat terhadap apa yang mereka perjanjikan juga tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, hal ini dapat dimaknai bahwa ketentuan-ketentuan tersebut sebagai batasan-batasan dalam mengimplementasikan asas kebebasan berkontrak.

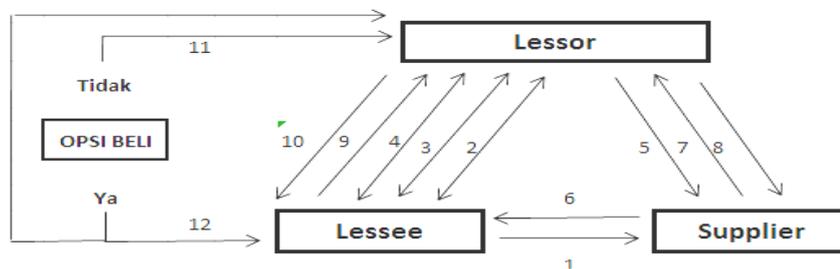
Oleh karena adanya kebebasan dalam membuat berbagai kontrak sehingga hubungan hukum dalam suatu perjanjian di mana suatu barang modal dapat diperoleh para pengusaha untuk mengembangkan usahanya tanpa harus menggunakan dananya sendiri melainkan hanya dengan membayar secara berkala yaitu sejumlah uang sewa hingga mencakup segala biaya perolehan barang modal yang dibiayai berikut bunganya dalam jangka waktu tertentu kepada lessor, dan bahkan lessee pada akhir masa perjanjian dapat memiliki barang modal yang disewanya itu dengan cara membelinya apabila ia menginginkannya. Perjanjian leasing ini termasuk salah satu perjanjian yang dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama (innominaat/ onbenoemd), dikarenakan perjanjian leasing ini merupakan perjanjian yang tidak disebutkan secara tegas di dalam KUHPerdara. Namun demikian oleh karena adanya sistem terbuka yang dianut oleh KUHPerdara dalam mengatur hukum perjanjian, di mana hal ini mempunyai arti bahwa kepada masyarakat diberikan keleluasaan dalam hal membuat perjanjian yang berisi tentang apa saja asalkan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum maka perjanjian yang dibuat tersebut diperbolehkan. Perihal ini juga didasarkan pada ketentuan bahwa segala perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu harus tetap tunduk pada peraturan umum yang ada di dalam KUHPerdara (Pasal 1319 KUNPerdata).

Dengan demikian, hubungan hukum seperti ini yang didukung dengan adanya kepastian hukum terhadapnya, semakin memperoleh tempat dikalangan para pengusaha/pelaku bisnis.

Pada perjanjian *finance lease*, seperti halnya perjanjian-perjanjian lainnya yang di dasarkan atas hukum perdata konvensional, proses terjadinya perjanjian khususnya pada fase contractual, adanya kepastian persesuaian kehendak dari para pihak tidak mutlak harus diucapkan (diutarakan secara verbal) oleh masing-masing pihak secara detail, namun cukup hanya dituangkan dalam bentuk tulisan yang merupakan klausula-klausula sebagai pasal-pasal dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yaitu yang menentukan prestasi-prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak di dalam perjanjian itu. Apabila diperlukan bisa saja isi perjanjian tersebut dibacakan, namun pada umumnya hal ini seringkali dikesampingkan. Keabsahan dari perjanjian *finance lease*, ditandai dengan ditanda-tanganinya perjanjian itu oleh kedua belah pihak yaitu lessor dan lessee. Selanjutnya proses perjanjian ini masuk pada fase post contract yaitu fase di mana prestasi-prestasi yang telah ditentukan di dalam perjanjian tersebut harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak.

### Mekanisme Leasing

Dalam pelaksanaannya, proses lahirnya leasing, yaitu finance lease ini terdiri dari beberapa fase sebagaimana di jelaskan pada gambar berikut:



Keterangan fase-fase dalam mekanisme leasing:

#### Fase Sebelum Kontrak (*Pre Contract*)

1. Lessee mendatangi supplier untuk menentukan pilihan barang modal yang sesuai spesifikasi yang dibutuhkan, kepastian harga, pengiriman dan perawatan barang.

2. Lessee menghubungi lessor untuk mengajukan pembiayaan dan bernegosiasi (penawaran dan penerimaan).
3. Lessor memberikan *letter of offer* atau *commitment letter* kepada lessee .

#### Fase Kontraktual (*Contractual*)

4. Penandatanganan perjanjian leasing.

#### Fase Setelah Kontrak (*Post Contract*)

5. Pengiriman purchase order (PO) ke supplier.
6. Pengiriman barang oleh supplier dan pengecekan spesifikasi barang oleh lessor dan lessee.
7. Penyerahan dokumen barang ke lessor.
8. Pembayaran ke supplier oleh lessor sebagai pemilik barang.
9. Pembayaran leasing secara berkala oleh lessee kepada lessor.
10. Lessor melakukan perawatan pada obyek leasing secara berkala.
11. Pada saat masa leasing berakhir, apabila lessee tidak memilih opsi untuk membeli maka obyek leasing dikembalikan kepada lessor.
12. Apabila Lessee memilih opsi beli, maka lessee membayar sejumlah nilai sisa (*residual value*) dari obyek leasing yang akan diperhitungkan oleh lessor. Dan setelah pembayaran maka terjadi perpindahan hak kepemilikan terhadap obyek leasing dari lessor kepada lessee.

### Pengertian Ijarah

Sebagaimana penulis utarakan di awal bahwa penduduk Indonesia itu didominasi oleh warga muslim bahkan hal ini menjadi-negara Indonesia sebagai negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar di dunia. Keadaan ini, dari aspek ekonomi merupakan salah satu hal utama yang mendasari tumbuh dan berkembangnya sistem ekonomi Islam di Indonesia. Sistem ekonomi Islam khususnya dalam bidang perbankan Syariah di Indonesia secara nyata telah berkembang dan mempunyai payung hukum sejak tahun 1992 yaitu setelah disahkannya Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sehingga memungkinkan beroperasinya perbankan Syariah. Diberlakukannya undang-undang ini yang kemudian diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merupakan jawaban atas keinginan dan permintaan masyarakat muslim di Indonesia untuk dapat mengembangkan perekonomian Islam khususnya jasa keuangan bagi

masyarakat yang tidak menerima transaksi yang dilarang dalam agama Islam seperti *riba*, *gharar*, dan *maisir*. Mengakomodasi penampungan aliran modal dari lembaga-lembaga keuangan internasional yang mensyaratkan penerapan sistem Syari'ah, Produk dan jasa yang ditawarkan Lembaga Keuangan Syariah dapat lebih banyak bentuknya, dengan berbagai kombinasi akad yang ada, adapun tujuan-tujuan yang ingin dicapai dalam keuangan syariah ini adalah mewujudkan kegiatan usaha yang sesuai dengan prinsip syariah mendorong pencapaian pendapatan dan kekayaan dengan secara *halalan toyyiban* dan meningkatkan kemajuan pembangunan ekonomi yang akan membawa kesejahteraan masyarakat secara luas.<sup>17</sup>

Keberadaan undang-undang perbankan ini menjadikan perbankan konvensional yang berbasis bunga dan perbankan syariah yang berbasis bagi hasil (tanpa riba) dapat berjalan seiring dalam rangka mendukung pembangunan sistem ekonomi Indonesia. Dan akhirnya pada tanggal 16 Juli 2008 diterbitkan *lex specialis* perbankan Syariah yaitu Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

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 terbesar di dunia. Namun demikian, pertumbuhan keuangan syariah belum dapat mengimbangi pertumbuhan keuangan konvensional. Hal ini dapat dilihat dari pangsa pasar (*market share*) keuangan syariah yang secara keseluruhan masih di bawah 5%.<sup>18</sup> Hal ini menurut hemat penulis sangat perlu untuk dilakukan sosialisasi lebih intens agar masyarakat muslim dapat lebih memahami manfaat dan menggunakan jasa keuangan dari perbankan dengan prinsip syariah sehingga bukan suatu hal yang mustahil pangsa pasar keuangan syariah meningkat tajam di atas 5%.

Produk dan pelayanan yang begitu banyak ragamnya yang diberikan oleh perbankan syariah diantaranya adalah menyalurkan pembiayaan dalam bentuk *Ijarah*, hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 19 ayat (1) huruf f

---

<sup>17</sup> Fathurrahman Djamil, *Disajikan Dalam Makalah Pada Mata Kuliah Hukum Ekonomi Islam*, Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2011, hlm. 8-9.

<sup>18</sup> Otoritas Jasa Keuangan-1, *Op.Cit.*, hlm. v .

Undang-Undang No. 21 tahun 2008, yang menetapkan dengan adanya pembatasan terhadap kegiatan usaha Bank Syariah diantaranya adalah:

“Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;”

Pengertian atau definisi mengenai *ijarah muntahiya bittamlik* lainnya juga terdapat di beberapa peraturan-peraturan lain yang khusus mengatur perbankan syariah, yaitu seperti yang terdapat pada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia, dibagian lampirannya dijelaskan bahwa:

“*Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang antara lessor/mua’jjir (pemberi sewa) dengan lessee/*musta’jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik obyek sewa.”

Sedangkan berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/31/DPBs tertanggal 7 Oktober Tahun 2008, perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang dimaksud dengan Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah:

“Transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.”

Pengertian IMBT juga terdapat pada fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27/DSNMUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik, bahwa:

“...yang dimaksud dengan sewa-beli (*al-ijarah al-muntahiyya bi al-tamlik*) adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.”

Menurut Aunur Rohim Faqih<sup>19</sup>, di dalam praktik perbankan syariah pembiayaan yang berdasarkan prinsip sewa menyewa terbentuk dalam ijarah atau ijarah *muntahiyah bi al-tamlik*. Akad ijarah *muntahiyah bi al-tamlik* ini adalah hasil dari dipadukannya ijarah dan *al-bai’* (jual-beli) sehingga

---

<sup>19</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah, & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 105.

dapat disimpulkan menjadi suatu akad sewa yang diakhiri dengan jual beli atas barang yang disewanya. Pandangan senada disampaikan oleh Agus Triyana<sup>20</sup> bahwa:

“*ijarah al muntahiyah bi al-tamlik* atau *la-ijarah thumma al-bai*’ adalah pengkombinasian antara akad sewa dengan akad pengalihan kepemilikan terhadap obyek yang disewa itu kepada penyewa.”

Memadukan dua akad menjadi satu seperti ini sepanjang di dalamnya tidak mengandung adanya unsur-unsur yang dilarang atau bertentangan dengan prinsip syariah seperti riba, *gharar* dan obyek yang tidak halal maka akad seperti ini dapat di perbolehkan dalam fiqih. Dalam hal ini fiqih sendiri memberikan ruang untuk itu, sebagaimana diutarakan oleh Amir Syarifuddin<sup>21</sup> bahwa: “...fiqih itu merupakan hasil pemikiran mujtahid; dan pemikiran dari mujtahid itu amat terkait dengan kemaslahatan dan kebutuhan masyarakat; oleh karenanya sangat terkait pula dengan waktu dan tempat.” Lebih lanjut Amir Syarifuddin<sup>22</sup> dalam bukunya mengutip pendapat seorang ulama yaitu Hasbi as Shiddiqie, bahwa:

“fiqih itu sebagai koleksi daya upaya para ahli hukum untuk menerapkan syariat atas kebutuhan masyarakat”.

### Akad Ijarah

Keberadaan akad atau kontrak (*overeenkomst*) merupakan sebuah konsekuensi yang logis bagi manusia dalam bermuamalah. Dalam bukunya, Aunur Rohim Faqih<sup>23</sup> memberikan penjelasan tentang akad ini yang merupakan bahasa Arab, yaitu berasal dari kata *‘aqada* yang berarti *rabata*, dalam bahasa Indonesia dapat diartikan mengikat, yaitu mengumpulkan dua tepi atau mengikat salah satunya dengan yang lainnya hingga bersambung, lalu keduanya menjadi sepotong benda. Lebih lanjut Aunur berpendapat bahwa:<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> Agus Triyana, *Hukum Perbankan Syariah - Regulasi, Implementasi Dan Formulasi Kepatuhan Terhadap Prinsip-prinsip Islam*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 57.

<sup>21</sup> Amir Syarifuddin, *Pembaharuan Pemikiran Dalam hukum Islam*, Padang, Angkasa Raya Padang, 1990, hlm. 122.

<sup>22</sup> *Ibid.*,

<sup>23</sup> Aunur Rohim Faqih, *Op.cit.*, hlm. 146.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 147.

“Akad merupakan suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Kontrak sebagai ikatan atau hubungan di antara ijab dan qobul yang memiliki akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakkan.”

Pengertian tentang akad dalam arti khusus di atas, secara umum hampir sama dengan pendapat Abu Bakr al-Jashshash, sebagai mana dikutip oleh Yasardin, yaitu:<sup>25</sup>

“Setiap syarat yang dipersyaratkan oleh manusia atas dirinya sendiri tentang sesuatu yang akan dikerjakan di masa yang akan datang adalah akad, demikian juga nazar, dan kewajiban terhadap kerabat dan apa saja yang berada dalam posisi kewajiban tersebut.”

Apabila demikian, berpijak pada dua definisi di atas maka terdapat empat hal penting untuk diperhatikan tentang akad ini, yaitu: *Pertama*, akad merupakan kesepakatan bersama antara dua pihak atau lebih; *Kedua*, akad merupakan persesuaian ijab dan qobul yang merupakan kehendak diantara para pihak yang berakad; *Ketiga*, akad dapat dilakukan secara lisan, isyarat maupun tulisan; dan *Keempat*, tujuan akad adalah adanya akibat hukum yang menjadi hak dan kewajiban para pihak.

Adapun yang menjadi rukun dan syarat sahnya akad atau unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian adalah:

- a. Sighat *Al-'Aqd* (Ijab Kabul), adalah sesuatu yang terlahir dari kehendak bathin yang merupakan tujuan dari para pihak untuk melakukan akad. Menurut para ulama, dalam melakukan akad, eksistensi sighat *al-'aqd* ini sangatlah penting sebagai bukti keridhaan dari para pihak yang akan melakukan akad. Sehingga apabila tanpa adanya ijab dan kabul maka keridhaan dari para pelaku akad masih dapat disangsikan.

Pada IMBT, syarat sighat *al-'aqda* atau pernyataan ijab dan kabul haruslah benar-benar diucapkan (diikrarkan) oleh kedua belah pihak, ijab yang mempunyai esensi suatu penawaran dari salah satu pihak dan kabul yang beresensi suatu jawaban persetujuan yang ucapkan pihak lain sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama.

---

<sup>25</sup> Yasardin, H., *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 4.

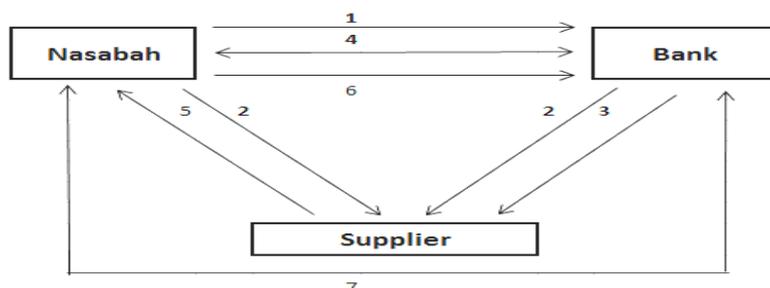
- b. *Al-Aqidain* (Para pihak yang melakukan akad), para pelaku akad ini disyaratkan telah mempunyai kemampuan (*ahliyah*), yaitu para pihak dinyatakan telah mampu untuk menerima tanggung jawab syara' yang merupakan hak dan kewajiban serta keabsahan dalam melakukan perbuatan hukum (berakal); dan kewenangan (*wilayah*), yaitu telah dianggap berwenang secara syar'i dalam melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan suatu akibat hukum, dalam rangka melakukan suatu akad. Para pihak tersebut bisa perorangan atau lebih dari seorang atau berupa badan hukum. Dalam hal IMBT para pihak tersebut antara lain, pada akad ijarah adalah Bank Syariah (*mua'ajjir*/pemberi sewa) dengan nasabah (*musta'jir*/penyewa) dan pada akad al-bai para pihak adalah Bank Syariah (penjual) dengan nasabah (pembeli).
- c. Ma'qud 'Alaih (Obyek akad, merupakan suatu harga atau barang yang menjadi obyek dari suatu transaksi. Obyek ini haruslah ada pada saat akad dilaksanakan dan diperbolehkan dalam syariat, yaitu obyek tersebut merupakan harta yang dimiliki dan halal untuk dimanfaatkan. Pada IMBT, barang yang menjadi object yang disewakan merupakan barang yang dapat mempunyai nilai manfaat bagi kedua belah pihak yang ber akad.
- d. Maudhu *Al-Aqd* (Tujuan dari akad), pada setiap perjanjian selalu mempunyai tujuan yaitu apakah peruntukannya suatu perjanjian itu lakukan. Pada setiap akad sudah barang tentu mempunyai akibat hukum, di dalam hukum Islam, akibat hukum dari suatu perjanjian ditentukan oleh *al-musyarri'* yaitu yang menetapkan syariat, dalam hal ini adalah Allah. Hal ini mempunyai makna bahwa di dalam hukum Islam, seluruh perjanjian haruslah mempunyai tujuan atau akibat hukum yang sejalan dengan kehendak syara' apabila tidak sejalan dengan syara' maka akad tersebut tidaklah sah. Sebagaimana dikemukakan oleh Fathurrahman Djamil<sup>26</sup> bahwa terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi agar tujuan akad dianggap sah, yaitu antara lain:
- “1) tujuan hendaknya baru ada pada saat akad diadakan, bukan merupakan kewajiban yang yang seharusnya menjadi kewajibannya; 2) tujuan akad harus berlangsung adanya hingga pelaksanaan akad berakhir; dan 3) tujuan akad harus dibenarkan syara'.”

---

<sup>26</sup> Fathurrahman Djamil at.all., *Kompilasi Hukum Perikatan - Hukum Perjanjian Syariah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 268.

### Mekanisme Akad Ijarah

Sebagaimana pada perjanjian leasing, pada akad ijarah juga dapat dijelaskan mekanismenya, yaitu sebagai berikut:



Keterangan skema:

#### Fase Sebelum Akad (Pre Contract)

- 1) Nasabah menyampaikan keinginannya kepada Bank Syariah untuk meminta pembiayaan berupa barang yang akan disewa, sekaligus bernegosiasi untuk menyewa dan membeli barang pada akhir masa sewa (penawaran dan penerimaan).

#### Fase Kontraktual 1 (*Contractual 1*)

- 2) Ijab Kabul (Persetujuan kehendak antara *mua'ajjir*/pemilik barang dengan *musta'jir*/penyewa barang)

#### Fase Setelah Kontraktual 1 (*Post Contract 1*)

- 3) Bank melakukan pembelian dan pembayaran kepada supplier untuk barang yang dipesan oleh nasabah
- 4) Barang dikirim oleh supplier langsung kepada nasabah.
- 5) Pembayaran sewa secara berkala kepada Bank Syariah (*mua'ajjir*) oleh nasabah (*musta'jir*) selama masa sewa.

#### Fase Kontraktual 2 (*Contractual 2*)

- 6) Setelah masa akad sewa (ijarah) berakhir dilakukan akad penyerahan hak kepemilikan barang yang disewa, yang dilakukan oleh *mua'ajjir* (Bank Syariah) kepada *musta'jir* (Nasabah), tentunya dengan melakukan ijab Kabul.

#### Fase Setelah Kontraktual 2 (*Post Contract 2*)

- 7) Pembayaran pembelian barang oleh *musta'jir* kepada pemilik barang (*mua'ajjir*/Bank Syariah)
- 8) Penyerahan barang yang dijual oleh pemilik barang (*mua'ajjir*/Bank Syariah) kepada pembeli yaitu *musta'jir*/nasabah.

## Penutup

### Simpulan :

*Pertama*, Pemaknaan *leasing* dan *ijarah* menurut hukum perdata kedua lembaga pembiayaan tersebut yaitu *Financial Lease* dan *Ijarah Muntabiyah Bittamlik* (IMBT), keduanya mempunyai maksud dan tujuan yang sama yaitu secara prinsip memberikan dukungan permodalan berupa barang yang dapat diambil manfaatnya kepada para pelaku usaha. *Finance lease* didasari atas sistem hukum *civil law*, dan IMBT didasari oleh hukum Islam. Asas kebebasan berkontrak yang menjadi dasar dibuatnya suatu akad tidak hanya dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, kepatutan dan kebiasaan.

*Kedua*, pemaknaan *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.

### Saran :

*Pertama*, Kepada praktisi pembiayaan *leasing* dan *ijarah* merupakan bentuk pembiayaan yang dapat dijadikan referensi pelaksanaan pembiayaan yang berdasarkan pada prinsip-prinsip kemaslahatan, kiranya keseimbangan para pihak harus dijadikan dasar dalam setiap transaksi pembiayaan.

*Kedua*, Bank syariah harus konsisten dalam menerapkan pembiayaan *ijarah* yang berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam. Penerapan dalam transaksi pembiayaan pada tatanan praktisnya tidak boleh sama dengan *leasing*, karena secara mendasar prinsip *leasing* berbeda dengan *ijarah*. Lembaga keuangan syariah harus berpedoman pada praktik syariah, apabila perjanjian tidak sesuai maka dapat dipandang tidak sah.

---

### Daftar Pustaka

- Agus Triyana, *Hukum Perbankan Syariah - Regulasi, Implementasi Dan Formulasi Kepatuhan Terhadap Prinsip-prinsip Islam*, Setara Press, Malang, 2016.
- Amir Syarifuddin, *Pembaharuan Pemikiran Dalam hukum Islam*, Padang, Angkasa Raya Padang, 1990.
- Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah, & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, FH Ull Press, Yogyakarta, 2017.
- A. Ridwan Halim, *Hukum Dagang Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Fathurrahman Djamil *at.all.*, *Kompilasi Hukum Perikatan - Hukum Perjanjian Syariah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana-Prenadamedia Group, Jakarta, 2005.
- Munir Fuady, *Teori-teori Dalam Sosiologi Hukum*, Jakarta, Kencana, 2013.
- Rianto, Adi, *Sosiologi Hukum: Kajian Hukum Secara Sosiologis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2012.
- Sjahdeini, Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Sri Suyatmi dan J. Sadiarto, *Probematika Leasing Di Indonesia*, Arikha Media Cipta, Jakarta, 1992.
- Subekti, *Aneka perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1995.
- \_\_\_\_\_, R., *Perbandingan Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Cetakan keenam, Jakarta, 1986.
- Sumitro, Warkum., Moh. Anas Kholish., dan Labib Muttaqin, *Hukum Islam Dan Hukum Barat: Diskursus Pemikiran Dari Klasik Hingga Kontemporer*, Setara Press, Jakarta, 2017.
- Yasardin, H., *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.