BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG LEASING

A. Leasing Menurut Hukum Perdata di Indonesia

1. Pengertian Leasing

Istilah *leasing* berasal dari kata *lease*,yang berarti sewa-menyewa. Karena memang dasarnya leasing adalah sewa-menyewa. Jadi leasing merupakam suatu bentuk derivatif dari sewa-menyewa. Tetapi kemudian dalam dunia bisnis berkembanglah sewa-menyewa dalam bentuk khusus yang disebut leasing, dan telah berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia leasing sering diistilahkan dengan "sewa guna usaha".

Di Indonesia, hingga saat ini belum ada pengertian baku mengenai leasing yang dapat diterima oleh semua pihak. Hal ini disebabkan karena sampai saat ini pula belum ada aturan hukum materiil mengatur aspek hukum leasing. Leasing sendiri bersifat kompleks, karena didalamnya terkandung beberapa aspek penting antara lain, aspek ekonomis, finansial dan aspek yuridis, dimana masing-masing aspek saling melengkapi dan saling terkait satu sama lain.

Pasal 1 dari Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No. Kep.122/MK/IV/2/74; No. 32/M/SK/2/74; No. 30/Kpb/I/1974, tentang perijinan Usaha Leasing berbunyi sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Leasing adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati".

Pengertian leasing dalam pasal 1 SKB ketiga Menteri tersebut ternyata lebih menitikberatkan pada aspek ekonomis, yaitu sebagai suatu metode pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal.

Sedangkan pengertian leasing ditinjau dari aspek yuridis, adalah seperti yang dikemukakan oleh Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH., yang mengatakan bahwa:

> "Leasing adalah suatu perjanjian dimana si penyewa (*lesse)* menyewa barang modal untuk usaha tertentu dengan mengangsur dalam jangka waktu tertentu dan jumlah angsuran terntu. Dimana lamanya perjanjian sewa-menyewa, berapa kali mengangsur jumlah angsuran, sama denngan nilai ekonomis dari benda tersebut". (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980 : 18)

Dari pengertian tadi, ternyata dari segi hukum leasing merupakan suatu "perjanjian" yang dapat dikualifikasikan lebih lanjut sebagai "perjanjian sewa-menyewa".

Sebagai perbandingan dapat dikemukakan definisi leasing menurut Equipment Leasing Association, London sebagai berikut:

> "Leasing adalah perjanjian antara lessor dan lessee untuk menyewa suatu jenis brang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh lessee. Hak pemilikan atas barang modal tersebut ada pada lessor sedangkan lessee hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu." (Amin Widjaja Tunggal, 1994 : 8)

Dari beberapa definisi di atas dapat diketahui bahwa leasing dikonstruksikan sebagai perjanjian atau kontrak untuk menyewa suatu barang modal tertentu. Dengan demikian terlihat bahwa masing-masing definisi tersebut mempunyai kesamaan dan perbedaan, yang merupakan ciri-ciri umum yang ada pada leasing.

Ciri-ciri tersebut antara lain:

a. Dari aspek ekonomi leasing merupakan suatu metode pembiayaan perusahaan, khususnya masalah pengadaan atau pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal yang dibutuhkan oleh suatu perusahaan. Dengan demikian aspek ekonomi mempunyai peranan yang penting dalam pembentukan leasing itu sendiri. Akibatnya, aspek hukum dari leasing sangat dipengaruhi oleh maksud-maksud ekonomis dari masing-masing pihak yang berkepentingan.
b. Ditinjau dari segi yuridis leasing merupakan suatu perjanjian yang dipandang sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oelh dua pihak atau lebih, dimana masing-masing pihak saling mengikatkan diri untuk memberikan sesuatu, atau untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.
c. Objek perjanjian leasing adalah barang modal. Hal ini sesuai dengan maksud para pihak yangt menyatakan bahwa leasing merupakan suatu metode

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal. Sehingga barang-barang modal sajalah yang dapat dijadikan objek leasing.

d. Perjanjian leasing tidak dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas objek perjanjian. Perlu diketahui bahwa maksud para pihak didalam perjanjian leasing ditujukan pada pelaksanaan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal. Dari rumusan tersebut dapat dikonstruksikan maksud-maksud para pihak, yaitu sebagai berikut:

- Pihak *lessee,* yaitu perusahaan yang membutuhkan barang modal, bermaksud untuk memperoleh manfaat dan keuntungan dari penggunaan barang modal yang disediakan oleh pihak lain (*lessor*).
- Pihak *lessor,* yaitu pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkannya. Dalam hal ini *lessor* bisa merupakan perusahaan pembiayaan yang bersifat "multi finance", tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak di bidang leasing.
- Pihak *Supplier,* yaitu perusahaan yang menyediakan barang modal yang menjadi objek leasing, barang modal mana dibayar oleh *lessor* kepada *supplier* untuk kepentingan *lessee*. Dapat juga *supplier* ini merupakan penjual biasa. Tetapi ada juga jenis leasing yang tidak melibatkan *supplier,* melainkan hubungan bilateral antara pihak *lessor* dengan pihak *lessee*. Misalnya dalam bentuk *Sale and Lease Back*. (L. Budi Kagramanto, 1992 : 13-14)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

58 9997702

Jadi tujuan terakhir dari para pihak adalah untuk memperoleh keuntungan dari manfaat atau penggunaan barang modal dan bukan pada pemilikan barang modal tersebut. Maksud para pihak seperti tersebut di atas merupakan ciri yang sangat penting dalam perjanjian leasing. Hal ini dikarenakan maksud-maksud tersebutlah yang mempengaruhi dan menentukan konstruksi, substansi maupun syarat-syarat perjanjian leasing.

2. Macam-macam Leasing

Pada prinsipnya ada dua macam prototipe leasing, yaitu leasing yang berbentuk *operating* dan leasing yang berbentuk finansial. Namun demikian terdapat juga berbagai bentuk lainnya yang lebih merupakan derivatif dari ke dua bentuk pokok tersebut. Untuk itu akan ditinjau satu persatu.

a. Operating Lease

Operating lease disebut juga *Service lease*. Leasing seperti ini tidak dibenarkan dilakukan oleh perusahaan finansial, sebab menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991, yang dibenarkan hanya leasing yang mempunyai hak opsi. *Operating Lease* ini biasanya merupakan suatu corak leasing yang mempunyai hak opsi. *Operating lease* ini biasanya merupakan suatu corak leasing dengan karakteristik sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Jangka waktu berlakunya leasing relatif singkat, dan lebih singkat dari usia ekonomis dari barang tersebut.
- Besarnya harga sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan yang diharpkan *lessor*.
- Tidak diberikan "hak opsi" bagi *lessee* untuk membeli barang di akhir masa leasing.
- Biasanya *operating lease* dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah pemakaian (yang laku di pasar barang bekas).
- *Operating* lease biasanya diberikan oelh pabrik atau leveransir, karena umumnya mereka mempunyai keahlian dalam seluk beluk tentang barang tersebut. Sebab, dalam *operating lease*, jasa pemeliharaan merupakan tanggung jawab *lessor*.
- Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap.
- ~~Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap.~~
- Biasanya lessorlah yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi.
- Biasanya kontrak leasing dapat dibatalkan sepihak oleh *lessee,* dengan mengembalikan barang yang bersangkutan kepada *lessor*. (Munir Fuady, 1995 : 19-20)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Financial Lease

Financial lease ini sering disebut dengan *capital lease* atau *full-payout lease*. *Financial lease* merupakan suatu corak leasing yang lebih sering diterapkan, dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- Jangka waktu berlakunya leasing relatif panjang.
- Besarnya harga sewa plus hak opsi harus menutupi harga barang plus keuntungan yang diharapkan oleh *lessor*.
- Diberikan hak opsi untuk *lessee* untuk membeli barang diakhir masa leasing.
- Financial lease dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan.
- Harga sewa yang dibayar per bulan oleh *lessee* dapat dengan jumlahnya yang tetap, maupun dengan cara berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjaman.
- Biasanya *leassee* yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi.
- Kontrak leasing tidak dapat dibatalkan sepihak. (Munir Fuady, 1995 : 21)

Seperti telah disebutkan bahwa selain kedua bentuk utama leasing tersebut di atas, masih terdapat bentuk-bentuk variatif lainnya dari leasing, antara lain sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Sales and Lease Back

Sale and lease back merupakan suatu jenis pembiayaan dengan mana barang sebenarnya berasal dari *lessee*, kemudian dibeli oleh *lessor*. Selanjutnya, barang tersebut oleh *lessee* disewanya kembali dari *lessor* untuk suatu periode tertentu. Biasanya bentuk sale and lease back ini mengambil bentuk *financial lease*, oleh karena lessor dari semula memang tidak berkeinginan memiliki barang tersebut. Sehingga, bentuk sale and lease back ini mirip dengan hutang uang untuk suatu keperluan tertentu dengan bayaran cicilan di mana barang tersebut dipergunakan sebagai jaminan hutang. (Munir Fuady, 1995 : 21)

b. Direct Lease

Direct lease merupakan leasing di mana barangnya tidak dibeli terlebih dahulu oleh lessor dari lessee seperti pada *sale and lease back*, tetapi lessor membeli suatu barang dari pihak ketiga, yakni pihak supplier, untuk kemudian barang tersebut dileasingkan kepada pihak lessee. Jadi dalam hal ini, pihak lessee sebenarnya membutuhkan barang modal untuk usahanya atau untuk keperluannya, tetapi memerlukan bantuan biaya dari pihak lessor untuk pengadaan barang tersebut. (Munir Fuady, 1995 : 22)

c. Leveraged Lease

Leveraged lease merupakan suatu jenis financial leasing dengan mana pihak yang memberikan pembiayaan di samping lessor juga pihak ketiga. Biasanya *leveraged lease* ini dilakukan terhadap barang-barang yang mempunyai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nilai tinggi, di mana pihak lessor hanya membiayai antara 20% sampai 40 % dari pembelian barang, sedangkan selebihnya akan dibiayai oleh pihak ketiga, yang merupakan hasil pinjaman lessor dari pihak ketiga tersebut dengan memakai kontrak leasing yang bersangkutan sebagai jaminan hutangnya. Pihak ketiga ini sering disebut dengan *Credit Provider* atau *Debt participant*. Biasanya dalam *leveraged lease* ini terdapat juga seorang yang disebut manager. Yakni pihak yang melaksanakan tender kepada lessee, dan mengatur hubungan dan negosiasi antara lessor, lessee dan *debt participant*. (Munir Fuady, 1995 : 22)

d. Cross Border Lease

Cross border lease merupakan leasing dengan mana pihak lessor dan pihak lessee berada dalam dua negara yang berbeda. (Munir Fuady, 1995 : 22)

e. Net Lease

Ini merupakan bentuk *financial leasing* dimana lessee yang menanggung resiko dan bertanggung jawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak dan asuransinya. (Munir Fuady, 1995 : 23)

f. Net – net Lease

Ini juga merupakan *financial leasing* dimana lessee tidak hanya menanggung resiko dan bertanggung jawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak saja, bahkan lessee harus juga mengembalikan barang kepada lessor dalam kondisi dan nilai seperti pada saat mulainya perjanjian leasing.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sering juga dipakai istilah *Non-Maintenance Lease* baik untuk *Net Lease* maupun untuk *Net-net Lease*. (Munir Fuady, 1995 : 23)

g. Full Service Lease

Full Service Lease disebut juga dengan *Rental Lease* atau *Gross Lease*. Yang dimaksudkan adalah leasing dengan mana pihak lessor bertanggung jawab atas pemeliharaan barang, membayar asuransi dan pajak. (Munir Fuady, 1995 : 23)

h. Big Ticket Lease

Ini merupakan leasing untuk barang-barang yang mahal, misalnya pesawat terbang, dan dengan jangka waktu leasing yang relatif lama. Misalnya sampai 10 tahun. (Munir Fuady, 1995 : 23)

i. Captive Leasing

Yang dimaksudkan dengan *captive leasing* adalah leasing yang ditawarkan oleh lessor kepada langganan tertentu yang telah terlebih dahulu ada hubungan dengan lessor. Dalam hal ini, biasanya yang menjadi barang objek leasing adalah barang yang merupakan merk dari lessor sendiri. (Munir Fuady, 1995 : 24)

j. Third Party Leasing

Third Party leasing merupakan kebalikan dari captive leasing. Dalam hal *third party leasing* ini pihak lessor bebas menawarkan leasing kepada siapa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

saja. Jadi, lessor tidak harus mempunyai hubungan terlebih dahulu dengan lessee. (Munir Fuady, 1995 : 24)

k. Wrap Lease

Wrap Lease merupakan jenis leasing yang biasanya pihak lessor tidak mau mengambil resiko, sehingga jangka waktunya lebih singkat dari biasanya. Tetapi tentunya ini akan memberatkan lessee karena dia harus membayar angsuran yang besar. Karena itu, pihak lessor biasanya *melease* kembali barang tersebut kepada investor yang mau menanggung resiko, sehingga jangka waktu leasing bagi lessee akan menjadi lebih panjang, sehingga angsurannya menjadi relatif kecil. *Wrap Lease* ini belum lazim di Indonesia, dan seringkali bentuk leasing seperti ini dipraktekkan terhadap leasing komputer. (Munir Fuady, 1995 : 24)

3. Perbedaan Leasing dengan Perjanjian Lain-lain

Ada beberapa bentuk perjanjian lain yang mirip-mirip dengan leasing tetapi sebenarnya terdapat perbedaan-perbedaan tertentu. Perjanjian-perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

a. Perbedaan Leasing dengan Sewa-Menyewa

Walaupun ada jenis leasing yang mirip dengan sewa-menyewa, seperti *Operating Lease* misalnya, tetapi pada prinsipnya leasing tidak sama dengan sewa menyewa. Bahwa dilihat dari istilah lease yang dipakai, memang benar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bahwa leasing itu merupakan pengembangan dari sewa-menyewa. Jadi dapat dikatakan bahwa leasing merupakan bentuk *stereotype* dari sewa-menyewa. Tetapi karena leasing sudah berkembang sedemikian rupa dan mempunyai kedudukan tersendiri dalam sistem hukum tentang pembiayaan, maka sangat tidak tepat jika diberlakukan terhadap leasing ketentuan tentang sewa-menyewa, misalnya yang terdapat dalam buku ketiga KUH Perdata. Beberapa perbedaan antara leasing dengan sewa-menyewa biasa dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Salah satu perbedaan pokok antara sewa-menyewa biasa dengan leasing adalah bahwa dalam sewa-menyewa biasa, masalah jangka waktu sewa atau umur pemakaian barang tidak menjadi fokus utama. Tetapi tidak demikian halnya dengan leasing.
2. Disamping itu, leasing pada prinsipnya dianggap sebagai salah satu metode pembiayaan bisnis, dan tidak demikian halnya dengan perjanjian sewa-menyewa biasa. (Munir Fuady, 1995 : 28)
3. Objek dari perjanjian sewa-menyewa berupa barang berwujud yang berbentuk apa saja, sementara objek dari leasing umumnya adalah barang modal, alat produksi, atau beberapa bentuk barang konsumsi. (Amin Widjaja Tunggal, 1994 : 19)
4. Jika leasing menjadi suatu kegiatan bisnis, maka lessornya haruslah berbentuk perusahaan pembiayaan, sedangkan lessor pada sewa-menyewa biasa tidak ada pembatasan khusus. (Munir Fuady, 1995 : 28)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Pada leasing, lessor berkedudukan sebagai penyandang dana, baik tunggal atau bersama-sama dengan penyandang dana lainnya, sementara barang objek leasing disediakan oleh pihak ketiga atau oleh lessee sendiri. Sebaliknya pada sewa-menyewa biasa, barang objek sewa adalah memang miliknya lessor. Jadi kedudukan lessor ada;ah sebagai pihak yang menyediakan barang objek sewa. (Munir Fuady, 1995 : 28)
6. Jangka waktu dalam leasing adalah terbatas, sementara jangka waktu pada sewa-menyewa biasa bisa terbatas dan bisa tidak. (Munir Fuady, 1995 : 28)
7. Dokumen-dokumen dalam perjanjian leasing jauh lebih *complicated* dibandingkan dengan sewa-menyewa biasa. (Munir Fuady, 1995 : 28)

b. Perbedaan Leasing dengan Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu jenis "perjanjian bernama" versi KUH Perdata, yang pengaturannya terdapat dalam buku ketiga KUH Perdata tersebut. Tetapi karena leasing bukan jual beli, maka seperti juga tentang perjanjian sewa-menyewa, maka ketentuan KUH Perdata tentang jual belipun tidak berlaku untuk leasing. (Munir Fuady, 1995 : 29)

Sebenarnya latar belakang kenapa leasing diperlukan oleh lessee adalah pihak lessee membutuhkan barang terentu sementara tidak cukup tersedia dana atau tidak perlu mengeluarkan dana sendiri untuk memperoleh barang tersebut lewat transaksi jual beli. Maka kemudian sebagai gantinya jual beli, hukum

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyediakan kemudahan bagi lessee lewat pranata hukum yang disebut leasing. Dalam hal ini, lessorlah yang bertindak sebagai penyedia dana. Jadi lessor berkedudukan sebagai "penengah keuangan" *(financial intermediary)* antara lessee dengan penjual. Sementara pada transaksi jual beli unsur penengah tersebut tidak ada.

Karena bertambahnya pihak lessor dalam mata rantai distribusi, menyebabkan harga perolehan barang dengan leasing menjadi relatif tinggi. Walaupun hal ini tidak selamanya benar, mengingat seringkali lessor dapat menyebabkan penyediaan barang dan perawatannya secara lebih murah ketimbang hal itu dilakukannya sendiri oleh pihak lessee.

Namun demikian, seperti pada jual beli yang memang pembeli akhirnya memiliki barang yang bersangkutan, maka pada leasing (kecuali dalam operating lease) juga di akhir masa leasing barang akan menjadi milik lessee jika "hak opsi" digunakan oleh lessee.

Tetapi diakui pula sebenarnya cukup banyak perbedaan antara leasing dengan jual beli, diantaranya yang penting dapat disebutkan bahwa pada jual beli barang "demi hukum" menjadi miliknya pembeli segera setelah adanya *levering*, sementara pada transaksi leasing, terjadinya peralihan hak tidak "demi hukum", tetapi terjadi jika hak opsi digunakan. Jadi pada leasing, *levering* dianggap terjadi tidak segera setelah transaksi leasing dilakukan, tetapi nanti setelah hak opsi terebut dilaksanakan oleh lessee, yaitu pada akhir masa leasing.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan demikian, tidak ada levering (yang mengakibatkan peralihan hak) pada bentuk transaksi *operating lease* berhubung dalam jenis leasing yang demikian tidak tersedia hak opsi.

Berbeda dengan leasing, bahkan dalam transaksi jual beli dengan angsuran (yang merupakan bentuk derivatif dari jual beli), dalam hal ini juga levering yang menyebabkan beralihnya hak milik terjadi setelah transaksi jual beli dengan angsuran tersebut dilakukan. Sungguhpun waktu sama seperti leasing, bahwa harga masih harus dicicil untuk beberapa kali cicilan. Karena pada jual beli dengan angsuran levering dilakukan setelah transaksi ditutup tanpa menunggu lunasnya harga barang, maka cicilan harga barang yang belum terlunasi hanya merupakan utang piutang biasa, tanpa membawa pengaruh terhadap sahnya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Hal yang sama dengan jual beli cicilan tersebut juga berlaku pada transaksi yang sehari-hari kita kenal dengan "tukang kredit". (Munir Fuady, 1995 : 30)

Hal ini tentunya berbeda dengan leasing, dimana levering baru terjadi diakhir masa leasing. Itupun hanya untuk jenis leasing yang menyediakan hak opsi dan hak opsi tersebut diwujudkan oleh lessee.

c. Perbedaan Leasing dengan Sewa-Beli

Sewa beli merupakan anak dari hasil perkawinan antara jual beli dengan sewa-menyewa. Karena, di satu pihak sewa beli punya sifat-sifat yang sama

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan jual beli, tetapi di lain pihak juga mempunyai sifat-sifat yang sama dengan sewa-menyewa.

Berlainan dengan jual beli dan sewa-menyewa, maka sewa beli tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi berkembang dan diterima dalam praktek. Karena itu, hukumpun tentunya melindungi transaksi sewa beli tersebut.

Sewa beli juga berbeda dengan jual beli denganm angsuran. Perbedaan terpenting diantara keduanya adalah tentang saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli. Pada sewa beli beralihnya hak (*levering*) terjadi pada saat seluruh cicilannya lunas terbayarkan. Jadi sebelum harganya lunas seluruhnya, kedudukan pembeli sewa hanya sebagai penyewa belaka. Dan berubah menjadi pembeli setelah habis angsurannya. Sementara pada jual beli dengan angsuran, hak-hak atas barang sudah beralih (*levering*) dari penjual kepada pembeli setelah transaksinya terjadi. Sungguhpun pada saat itu harga belum seluruhnya dibayar.

Sungguhpun antara leasing dengan sewa beli mirip-mirip, tetapi ada beberapa perbedaan diantara keduanya, antara lain dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Pada perjanjian leasing, lessor biasanya pihak yang mneyediakan dana dan membiayai pembelian barang modal seluruhnya dan bertindak sebagai lembaga keuangan, sedangkan pada perjanjian sewa beli penjual adalah produsen atau pedagang yang berusaha menjual barangnya;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Masa leasing biasanya ditetapkan sesuai dengan umur kegunaan barang yang diperkirakan dan angsuran imbalan jasa disesuaikan dengan hasil usaha lessee yang diperkirakan oleh lessor, sedangkan tidak selalu demikian halnya dengan sewa beli, dimana masa pembayaran angsuran ditetapkan atas dasar kemampuan pembeli;
3. Dalam sewa beli di pembeli bermaksud untuk memiliki barang tersebut, sedangkan dalam hal leasing sama sekali tidak ada tujuan tersebut pada lessee. Jadi dapat dikatakan bahwa pada akhir masa sewa beli, hak milik atas barang dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Sedangkan pada leasing, lessee memutuskan apakah akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli, memperpanjang ataupun mengembalikan barang yang bersangkutan kepada lessor dan hanya setelah pembayaran harga pembelian hak milik atas barang tersebut beralih pada lessee. (Amin Widjaja Tunggal, 1995 : 22)

4. Dasar Hukum Perjanjian Leasing

Seperti kita ketahui, bahwa peraturan tentang leasing yang berlaku pada waktu ini boleh dikatakan masih sangat sederhana, dan pelaksanaan sehari-hari didasarkan pada kebijaksanaan yang tidak bertentangan dengan Surat Keputusan Menteri yang ada.

Surat Keputusan Tiga Menteri tahun 1974 mengenai leasing adalah peraturan pertama yang khusus dikeluarkan untuk itu. Surat Keputusan itu dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lain-lain peraturan yang dikeluarkan belakangan untuk mengatur perihal perjanjian-perjanjian dan kegiatan-kegiatan leasing di Indonesia, terutama bersifat administratif dan obligatory atau bersifat memaksa.

Sumber hukum yang lebih luas dan mendalam yang melanadasi perjanjian lease atau kegiatan leasing di Indonesia dewasa ini antara lain:

a. Umum (general) :

1. Asas Konkordansi Hukum berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 atas Hukum Perdata yang berlaku bagi penduduk Eropa.
2. Pasal 1338 KUH Perdata mengenai Asas Kebebasan Berkontrak serta asas-asas persetujuan pada umumnya sebagaimana tercantum dalam Bab I Buku III KUH Perdata. Pasal ini memberikan kebebasan kepada semua pihak untuk memilih isi pokok perjanjian mereka sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kepentingan/kebijaksanaan umu (*public policy*) dan kesusilaan.
3. Pasal 1548 sampai 1580 KUH Perdata (Buku III Bab VII), yang berisikan ketentuan-ketentuan tentang sewa-menyewa sepanjang tidak diadakan penyimpangan oleh para pihak. Pasal-pasal ini membahas hak dan kewajiban lessor dan lessee.

b. Khusus (spesifik) :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP. 122/MK/IV/2/1974, No. 32/MK/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
2. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP. 649/MK/IV/5/1974 tertanggal 6 Mei 1974, tentang Perizinan Usaha Leasing.
3. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan Republik Indonesia No. Kep. 650/MK/IV/5/1974 tertanggal 6 Mei 1974, tentang Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan dan Besarnya Bea Materai Terhadap Usaha Leasing.
4. Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter No. PENG. 307/DJM/III.I/7/1974 tertanggal 8 Juli 1974, tentang:
   (i) Tata cara perizinan
   (ii) Pembatasan Usaha
   (iii) Pembukuan
   (iv) Tingkat suku bunga
   (v) Perpajakan
   (vi) Pengawasan dan pembinaan
5. Surat Keputusan Menteri Perdagangan No. 34/KP/II/80 tertanggal 1 Pebruari 1980, mengenai lisensi/perizinan untuk kegiatan usaha sewa-beli

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(Hire Purchase), jual beli dengan angsuran/cicilan (Sale and Purchase by Installment), dan sewa-menyewa (Renting).

6. Surat Edaran Dirjen Moneter Dalam Negeri No. SE. 4815/MD/1983 tertanggal 31 Agustus 1983 tentang ketentuan Perpanjangan Izin Usaha Perusahaan Leasing dan Perpanjangan Penggunaan Tenaga Warga Negara Asing pada Perusahaan Leasing.
7. Surat Edaran Dirjen Moneter Dalam Negeri No. SE. 4835/MD/1983 tanggal 1 September 1983 tentang Tata Cara dan Prosedur Pendirian Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan Perusahaan Leasing.
8. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan Republik Indonesia No. S. 742/MK. 011/1984 tanggal 12 Juli 1984 mengenai PPh Pasal 23 atas Usaha *Financial Leasing*.
9. Surat Edaran (SE) Direktur Jenderal Pajak No. SE. 28/PJ. 22/1984 tanggal 26 Juli 1984 mengenai PPh pasal 23 atas Usaha *Financial Leasing*.

Dengan demikian maka untuk pembuatan perjanjian Leasing yang harus mengatur hak, kewajiban dan hubungan hukum antara pihak-pihak yang bersangkutan, selain dari peraturan-peraturan dan pedoman-pedoman tersebut di atas, kita harus berpegang pada asas-asas dan ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat di dalam Undang-undang Negara kita, dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia, Yurisprudensi-yurisprudensi yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ada dan atau yang dituruti di Indonesia serta praktek-praktek bisnis yang telah berkembang dan lazim menjadi kebiasaan di negeri ini.

5. Peranan dan Manfaat Leasing

Sebagai suatu pranata pembiayaan bisnis, leasing sudah tentu mempunyai plus minusnya namun demikian, apabila ditimbang-timbang, leasing banyak manfaat dan kelebihannya yang tidak dapat dikover oleh jenis-jenis pembiayaan lainnya. Terutama bagi pembiayaan golongan menengah. Bahkan untuk jenis-jenis barang tertentu, leasing juga dirasakan cocok untuk pembiayaan besar. Misalnya pembiayaan terhadap pengadaan pesawat terbang atau kapal laut, yang harganya sampai miliaran rupiah.

Adapun yang merupakan kelebihan-kelebihan leasing bila dibandingkan dengan metode pembiayaan lainnya, dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Unsur fleksibilitas

   Salah satu keunggulan yang merupakan andalan dari leasing adalah adanya unsur fleksibiltas. Unsur fleksibilitas ini terutama dalam hal dokumentasi, collateral, struktur kontraknya, besarnya dan jangka waktu pembayaran cicilan oleh lessee, nilai residu, hak opsi, dan lain-lain.

2. Ongkos yang relatif murah

   Karena sifatnya yang relatif sederhana, maka untuk dapat ditandatangani kontrak dan direalisasi suatu leasing relatif tidak memerlukan ongkos/biaya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang besar, yang biasanya dalam praktek semua biaya tersebut diakumulasikan ke dalam suatu paket. Termasuk dalam komponen biaya ini antara lain adalah konsultan fee, pengadaan dan pemasangan barang, asuransi, dan lain-lain.

3. Penghematan Pajak

Sistem perhitungan pajak untuk leasing menyebabkan pembayaran pajaknya lebih hemat.

4. Pengaturannya tidak terlalu complicated

Pengaturan terhadap leasing tidak terlalu *complicated.* Tidak seperti pengaturannya terhadap kredit bank misalnya. Ini terutama sangat menguntungkan bagi lessor, mengingat perusahaan tidak perlu harus melaksanakan banyak hal seperti diwajibkan untuk suatu bank.

5. Kriteria bagi lessee yang longgar

Dibandingkan debitur yang memanfaatkan fasilitas kredit bank, maka persyaratan bagi perusahaan lessee untuk menerima fasilitas leasing jauh lebih longgar. Ini mengingat pemberian fasilitas leasing jauh lebih aman bagi lessor, karena setiap saat barang modal dapat dijual dengan perhitungan harga tidak lebih rendah dari sisa hutang lessee. Karena itu pula dimungkinkan pemberian fasilitas leasing untuk perusahaan menengah ke bawah, perusahaan-perusahaan mana sulit mendapatkan fasilitas lewat kredit perbankan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Pemutusan kontrak leasing oleh lessee

Sering juga didapati bahwa dalam kontrak leasing diberikan hak yang begitu mudah bagi lessee untuk memutuskan kontrak di tengah jalan. Karena sering juga harga barang modal dapat dijual kapan saja oleh lessor dengan harga yang dapat menutupi bahkan seringkali melebihi dari sisa hutang lessee. Dengan demikian, tidak banyak resiko yang harus dipikul oleh lessor maupun lessee jika terjadi pemutusan kontrak leasing di tengah jalan.

Tetapi tentunya ada beberapa jenis barang modal yang tidak gampang dilakukan penjualan dalam keadaan bekas, seperti yang terjadi pada beberapa jenis mesin. Maka biasanya, untuk leasing seperti ini, tidak diberikan kemudahan bagi lessee untuk memutuskan kontrak di tengah jalan.

7. Pembukuan yang lebih mudah

Dari segi pembukuan, leasing lebih mudah dan menguntungkan bagi perusahaan lessee. Bahkan cukup *reasonable* pula jika transaksi leasing ini dimasukkan sebagai pembiayaan secara *off balance sheet*. Sehingga, pembukuan perusahaan lessee akan kelihatan lebih baik.

Disamping keuntungan seperti yang telah disebutkan di atas tersebut, sebenarnya terdapat juga beberapa kelemahan dari pembiayaan dengan cara leasing ini. Sungguhpun kelemahan tersebut dalam banyak hal dapat ditekan seminimal mungkin. Diantara kelemahan-kelemahan leasing tersebut dapat disebutkan sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Biaya bunga yang tinggi

Karena perusahaan leasing juga memperoleh biaya dari bank, maka pada prinsipnya keberadaan lessor pada prinsipnya hanyalah sebagai perantara saja dalam menyalurkan dana kepada lessee. Untuk itu tentunya lessor akan mendapat keuntungan margin tertentu. Konsekuensinya, perhitungan bunga, atapun kompensasi terhadap bunga dalam transaksi leasing akan relatif tinggi.

2. Biaya Marginal yang tinggi

Bisa saja biaya yang sebenarnya marginal menjadi tinggi jika biaya tersebut tidak ditekan secara hati-hati oleh lessor. Hal ini merupakan sisi lain dari mata uang dalam transaksi leasing. Sebab, di satu pihak leasing banyak memberikan kemudahan bagi lessee, tetapi di pihak lain justru berbagai kemudahan tersebut tidak mungkin diberikan secara gratis, melainkan dengan cost-cost tertentu.

Di samping itu, eksistensi lessor sebagai peranatara antara penyedia dana (misalnya bank) dengan pihak lessee, menyebabkan mata rantai distribusi dana menjadi lebih panjang. Tentunya, sebagaimana biasanya transaksi dengan perantara, costnya akan menjadi lebih tinggi mengingat perantara tersebut juga memrlukan fee tertentu sebagai kompensasi atas jasa-jasanya.

Namun demikian, cost-cost tersebut sampai-sampai batas tertentu masih dapat ditekan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Kurangnya Perlindungan Hukum

Karena leasing termasuk bisnis yang *loosely regulated,* tidak seperti sektor perbankan misalnya, maka perlindungan para pihak hanya sebatas itikad baik dari masing-masing pihak tersebut yang semuanya dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian leasing. Dalam hal ini, akan berlaku prinsip pasar, antara permintaan dan penawaran, dari lessee dengan lessor. Konsekuensi logisnya, biasanya dalam hal seperti itu, pihak yang kedudukan lemah akan tergilas, dan kurang terlindungi.

Di samping itu, karena kurangnya pengaturan hukum, di samping menyebabkan kurang terjaminnya unsur *fairness,* juga bisnis leasing akhirnya tidak *predictable* dan kurang kepastian hukum.

4. Proses Eksekusi Leasing Macet yang Sulit

Tidak ada suatu prosedur yang khusus terhadap eksekusi leasing yang macet pembayaran cicilannya. Karena itu, jika ada sengketa, haruslah beracara seperti biasa lewat pengadilan dengan prosedur biasa. Dan ini tentunya akan terlalu banyak menghabiskan waktu dan biaya, disamping hasilnya yang tidak *predictable*. Lamanya waktu yang diperlukan dan berbelitnya prosedur pengadilan, akan sangat riskan bagi leasing company. Satu dan lain hal diakibatkan karena selama sengketa terjadi, barang leasing berada dalam keadaan status quo (setelah adanya sita revindikator misalnya), yang berarti barang leasing tersebut tetap dikuasai dan dipergunakan oleh lessee. Dan, nilai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ekonomisnya semakin lama semakin aus akibat proses amortisasi yang biasanya relatif cepat. (Munir Fuady, 1995 : 37)

B. Leasing dalam Hukum Islam

Di dalam syari'at Islam secara jelas tidak ada ketentuan yang mengatur masalah leasing ini. Akan tetapi dalam Islam segala kegiatan usaha apapun juga pada dasarnya diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan syari'at Islam. Sedangkan di dalam leasing itu sendiri terkandung beberapa unsur penting yang pada dasarnya merupakan kegiatan muamalat yang biasa terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Unsur-unsur pokok yang terdapat dalam leasing antara lain perjanjian sewa-menyewa, dan jual-beli. Walaupun leasing tidak sama dengan sewa-menyewa ataupun jual beli, akan tetapi kedua unsur ini jelas ada dalam leasing itu. Oleh karena sewa-menyewa dan jual beli erat kaitannya dengan leasing, maka berikut ini akan dijelaskan tentang jual beli dan sewa-menyewa dalam hukum Islam.

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut pengertian bahasa adalah saling menukar (pertukaran). Dan kata *Al Bai'* (jual) dan *Asy Syiraa* (beli) dipergunakan -biasanya- dalam pengertian yang sama. Dua kata ini masing-masing mempunyai makna dua yang satu sama lainnya bertolak belakang. (Sayyid Sabiq , 1997 : 47)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan dalam pengertian yang lain jual beli adalah:

بذل الثمن واخذ الثمن او اخذ المثمن وبذ الثمن وهو من الاضداد .

Artinya: "Menyerahkan barang yang telah ditetapkan harganya dengan mengambil nilai harga barang tersebut atau mengambil barang yang telah dihargai dan menyerahkan nilai harga atas barang tersebut yang demikian itu adalah hubungan timbal balik". (Louis Ma'luf, 1986 : 57)

مقابلة شيئ بشيئ

Artinya: "Penukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain". (Abdurrahman Al Jaziri, 1990 : 147)

Sedangkan pengertian jual beli menurut istilah adalah:

مبادلة مال بمال على سبيل التراضي او نقل ملك بعوض على الوجه المأذون .

Artinya: "Pertukaran suatu harga dengan harta lain atas dasar rela sama rela, atau memindahkan milik dengan mendapatkan ganti berdasarkan cara yang dibenarkan. (Sayyid Sabiq, 1997 : 45)

مقابلة مال بمال على وجه مخصوص .

Artinya: "Penukaran harta dengan harta yang lain menurut cara tertentu". (Abdurrahman Al-Jaziri, 1990. : 148)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari beberapa definisi tersebut di atas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa jual beli menurut istilah adalah tukar menukar sesuatu dengan yang lain dalam hal ini dilakukan dengan memberikan suatu benda dengan benda lain dan diterima atas dasar sama rela yang disertai dengan ijab dan qobul antara keduanya.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Landasan hukum dari jual beli menurut hukum Islam didasarkan kepada al Qur'an, As-Sunnah dan Ijma 'Ummat. (Sayyid Sabiq, 1997 : 48)

Sebagaimana firman Alloh dalam surat al Baqarah ayat 275:

واحل الله البيع وحرم الربوا ۔

Artinya: "Dan Alloh menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". (DEPAG RI, 1989 : 69)

Firman Allah dalam Surat An Nisaa ayat 29:

يايها الذين امنوا لا تاكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا ان تكون تجارة عن تراض منكم ۔

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu". (DEPAG RI, 1989 : 122)

Sedangkan dalam hadits Nabi disebutkan antara lain:

سئل النبى صلى الله عليه وسلم اي الكسب اطيب ؟ فقال عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور ۔

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya: "Ditanya Nabi SAW pekerjaan apa yang paling baik? Nabi menjawab pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan jual beli yang bersih. (Al Bukhari, 1994 : 15)

Adapun landasan ijma' diperbolehkannya jual beli ini adalah didasarkan pada kesepakatan bahwa jual beli sudah berlaku sejak zaman Rasulullah hingga hari ini.

Allah mensyari'atkan jual beli sebagai pemberian keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba-hambanya. Karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang pangan dan lain-lainnya. Kebutuhan seperti ini tak pernah terputus dan tak henti-henti selama manusia masih hidup. Tak seorangpun dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri, karena itu ia dituntut berhubungan dengan lainnya. Dalam hubungan ini tak ada satu hal pun yang lebih sempurna dari pertukaran; dimana seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhan masing-masing.

3. Macam-macam Jual Beli

Macam-macam jual beli dapat ditinjau dari berbagai aspek, diantaranya:

1. Dilihat dari barang yang diperjualbelikan. Ulama Malikiyah membagi jual beli menjadi dua bagian:
   a. Jual beli manfaat (البيع المنافع), seperti sewa-menyewa.
   b. Jual beli barang (البيع الاعيان)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Dilihat dari bentuknya:

   a. Jual beli *mutlak,* adalah jual beli uang dengan barang.

   b. Jual beli *muqoyyadah,* adalah jual beli barang dengan barang.

   c. Jual beli *shorf,* adalah jual beli uang dengan uang.

   d. Jual beli *salam,* adalah jual beli pesanan dengan menentukan sifat-sifatnya, jenis barangnya secara rinci dengan harga ditetapkan terlebih dahulu.

   e. Jual beli *murabahah*, adalah jual beli dengan mencari keuntungan (harga jual lebih tinggi dari pada harga pembelian).

   f. Jual beli *musawamah,* adalah jual beli biasa yang disertai tawar menawar antara keduanya atas suatu harga.

   g. Jual beli *muzayyadah,* adalah jual beli dengan menambah tawaran orang lain, artinya jual beli yang dilakukannya dengan cara mengemukakan penawaran yang paling mengungguli di antara para penawar sebelum adanya kesepakatan tentang harga barang bagi penawar tertentu. (Sayyid Ali Fikri, tt : 12)

3. Dilihat dari ketentuan syara' jual beli ada tiga macam:

   a. البيع الصحيح, adalah jual beli yang telah sesuai dengan syara' baik syarat dan rukunnya sudah tidak ada khiyar lagi sehingga akibatnya sudah jelas yaitu berpindahnya kepemilikkan setelah adanya ijab qabul.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. البيع الباطل, adalah jual beli yang tidak sesuai dengan yang disyari'atkan, baik itu syarat maupun rukunnya.

c. البيع الفاسد, adalah jual beli yang telah dilengkapi rukunnya tetapi tidak memenuhi syaratnya seperti jual beli yang belum jelas ketentuannya sehingga dapat menimbulkan perselisihan. (Wahbah Az-Zuhaili, tt.: 424-425)

Selain macam-macam jual beli di atas ada beberapa bentuk muamalah yang dimasukkan dalam jual beli, yaitu:

1. *Bai' al-istisna'*, yaitu akad dengan pekerja untuk mengerjakan sesuatu yang telah ditentukan dan dalam tanggungannya bahkan bisa dari pekerja dan bisa pula dari pemesan. Dalam hal ini yang menjadi penjual adalah "shani". Pembeli adalah mustasni' dan barangnya adalah masnu' atau amal. (Wahbah Az-Zuhaili, tt.: 631)
2. *Bai' al-jazaf*, yaitu jual beli sesuatu dengan tanpa timbangan atau hitungan tetapi dengan dugaan dan menaksir setelah melihat barangnya. (Wahbah Az-Zuhaili, tt : 648)

4. Syarat Rukun Syahnya Jual Beli

Syaikhul Islam Abi Zakaria Al-Ansori memberikan penjelasan bahwa rukun jual beli itu ada 3, tetapi hakekatnya adalah enam.

1. adanya aqid (عاقد) yaitu penjual dan pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. adanya ma'kud alaihi (معقود عليه) yaitu harga barang.

3. adanya sighot (صيغة) yaitu ijab dan qabul. (Syaikh al Islam Abi Yahya Zakaria al Anshori, I, tt. : 157)

Pendapat tersebut diperkuat oleh Abdurrahman Al-Jaziri, bahwa syarat rukun jual beli itu ada 5:

1. Penjual;
2. Pembeli;
3. Harga;
4. Ijab;
5. Qobul. (Abdurrahman Al-Jaziri, 1990 : 155)

Sedangkan syarat-syarat jual beli secara umum dapat dibedakan menjadi empat, yaitu:

1. Syarat yang berkaitan dengan akad (العقد) yaitu:
   a. Syarat terhadap yang beraqad
      1. Berakal dan dapat membedakan (memilih). Akad orang gila, orang mabuk , anak kecil yang tidak dapat membedakann (memilih) tidak sah.
      2. Terdiri dari dua pihak.
   b. Untuk akad diutamakan antara ijab dan qabul harus berurutan.
   c. Tempat berakad diutamakan dalam satu majelis.
   d. Terhadap ma'qud alaih disyaratkan:
      1. barang yang dijual ada dan tampak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. barang yang dijual merupakan harta atau barang yang berharga
3. barang yang dijual merupakan milik sendiri
4. barang yang diakadkan diserahterimakan pada waktu aqad.

2. Syarat-syarat an-nafaz, ada 2 syarat:
   a. Barang merupakan milik sempurna dan aqidain berkuasa atas barang tersebut.
   b. Dalam barang itu tidak terdapat hak orang lain.
3. Syarat sighat *al-Bai* ada 2 macam:
   a. Syarat umum, bahwa setiap jual beli harus bebas dari ketidaktahuan, paksaan tauqit (penentuan waktu), ketidakjelasan dan aniaya.
   b. Syarat khusus, syarat yang tidak harus ada pada jual beli seperti:
      1. Dalam jual beli barang bergerak harus ada penyerahan.
      2. Mengetahui harga awal bagi jenis jual beli murabahah, tauliyah, wadhi'ah dan isyrak.
      3. Saling menyerahkan kedua pengganti sebelum berpisah dalam jual beli *sarf*.
      4. Untuk jual beli *salam* harus saling melengkapi syarat-syarat jual beli *salam*.
      5. Menyamakan atas kedua pengganti apabila ada kemungkinan harta itu bertambah dan tidak ada kemungkinan adanya riba.
      6. Penyerahan pada hutang-hutang yang ada dalam tanggungan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Syarat-syarat Luzum al-Bai'

Syarat ini bisa dipenuhi apabila syarat iniqad dan syarat nafaz telah terpenuhi. Syarat ini adalah telah berakhirnya khiyar sehingga jual beli itu benar-benar tetap karena tidak ada hak khiyar lagi. (Wahbah Az-Zuhaili, tt. :354-383)

5. Pengertian Sewa-Menyewa

Pengertian tentang sewa-menyewa di dalam kitab-kitab fiqh di bahas pada bab *Ijarah*.

Menurut bahasa kata *Ijarah* berasal dari kata *"Al-Ajru"* yang berarti *Al-'Iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah). (Sayyid Sabiq, 1997 : 198)

Menurut pengertian syara', *al-Ijarah* ialah "suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian". (Sayyid Sabiq, 1997 : 15)

Sewa-menyewa adalah menyerahkan (memberikan) manfaat kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam naskah perjanjian. Apabila seorang menyewa sebidang tanah untuk pembangunan, maka ia memiliki hak guna bangunan diatas tanah tersebut, dan apabila menyewa untuk pertanian, maka ia mempunyai hak bercocok tanah itu dan tidaklah mempunyai hak guna bangunan. (Masduha AR, 1992 : 95)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang mneyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*). (Chairuman Pasaribu, 1996 : 52-53)

6. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dasar hukum dari adanya sewa-menyewa didasarkan pada al Qur'an, as Sunnah, dan Ijma'.

Adapun dasar-dasar hukum sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

Firman Allah dalam surat Az-Zukhruf ayat 32:

أهم يقسمون رحمت ربك نحن قسمنا بينهم معيشتهم في الحيوة
الدنيا ورفعنا بعضهم فوق بعض درجت ليتخذ بعضهم
بعضا سخريا ورحمت ربك خير مما يجمعون .

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhan-Mu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhan-Mu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan". (DEPAG RI, 1989 : 798)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Firman Allah dalam surat al Qhasas ayat 26-27:

قالت احداهما يا بت استأجره ان خير من استأجرت القوي
الامين ○ قال اني اريد ان أنكحك احدى بنتي هتين على ان
تأجرني ثمني حجج فان اتممت عشرا فمن عندك وما اريد
ان اشق عليك ستجدني ان شاء الله من الصالحين .

Artinya: "Salah seorang dari wanita itu berkata: "wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Berkata dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari putriku ini, atas dasar kamu bekerja denganku delapan tahun, dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak ingin memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang yang baik". (DEPAG RI, 1989 : 613)

Firman Allah dalam surat al Baqarah ayat 233:

وان اردتم ان تسترضعوا اولادكم فلا جناح عليكم اذا سلمتم ما
اتيتم بالمعروف واتقوا الله واعلموا ان الله بما تعملون بصير .

Artinya: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan". (DEPAG RI, 1989 : 57)

Sedangkan dasar hukum sewa-menyewa yang didasarkan pada hadits sebagaimana Al Bukhari meriwayatkan dari Aisyah ra, yaitu:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

استاجر رسول الله صلعم وابو بكر رجلا من بني الديل هاديا
خريتا وهو على دين كفار قريش فدفعا اليه راحلتيهما وواعداه
غار ثور بعد ثلاث ليال براحلتيهما رواه البخاري

Artinya: "Rasulullah Saw dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani Ad-Diil, sedang orang tersebut memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Kemudian keduanya kepada orang tersebut dan menjadikannya di gua Tsur sesudah malam dengan kendaraan keduanya". (Al-Bukhari, tt. : 33)

Hadits dari Jabir ra.

انه باع من النبي صلى الله عليه وسلم بعيرا وشرط ظهره الى
المدينة .

Artinya: "Sesungguhnya Jabir menjual unta kepada Nabi SAW. Dan mensyaratkan menaikinya sampai di Madinah. (Ibnu Rusyd, tt. : 196)

Hadits dari Sa'ad bin Abi Waqash ra. Yang diriwayatkan oleh Ahmad, Abu Daud dan an-Nasa'I, berkata:

كنا نكري الارض بما السواقي من الزرع فنهى رسول الله
صلى الله عليه وسلم عن ذالك وامرنا ان نكريها بذهب و
ورق رواه احمد وابو داود والنسائي .

Artinya: "Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman, yang tumbuh, lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang, emas atau perak". (Sayyid Sabiq, 1997 : 18)

Sedangkan dasar hukum yang lain diperbolehkannya sewa-menyewa adalah *Ijma'*. Mengenai disyari'atkan *Ijarah* (sewa-menyewa), semua umat bersepakat, tak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.

7. Syarat sahnya sewa-menyewa

Untuk sahnya sewa-menyewa, pertama sekali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemmapuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam As-Syafi'I dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (baligh), perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Masing-masing pihak rela untuk melakaukan perjanjian sewa-menyewa, maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah.

Ketentuan ini sejalan dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يا ايها الذين امنوا لا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا ان تكون
تجارة عن تراض منكم ولا تقتلوا انفسكم ان الله كان بكم
رحيما .

Artinya: "Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu. (DEPAG RI, 1989 : 122)

2. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan;

   Harus jelas dan terang mengenai objek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

3. Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya.

   Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut, andainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

4. Objek sewa-menyewa dapat diserahkan;

   Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.

5. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama;

   Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.

   Selain itu juga tidak sah perjanjian pemberian uang (ijarah) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban. (Chairuman Pasaribu, 1996 : 53-54)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id