

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Leasing

1. Pengertian

Leasing atau sewa guna usaha memiliki beberapa pengertian. Di antaranya menurut *Financial Accounting Standart Board* yang menyatakan bahwa “sewa guna usaha adalah suatu perjanjian pengadaan barang-barang modal yang digunakan untuk suatu jangka waktu tertentu”. Selain itu, juga terdapat pengertian yang disampaikan oleh *The Internasional Accounting Standart* yang menyatakan bahwa *leasing* adalah “*an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for rent the right to use an asset for an agreed period of time*”, atau *leasing* merupakan suatu perjanjian dimana *lessor* menyediakan barang (*asset*) dengan hak penggunaan oleh *lessee* dengan imbalan pembayaran sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.

Sementara itu di Indonesia pengertian yang berkaitan dengan *leasing* atau sewa guna usaha adalah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.1991 tanggal 21 November 1991 yang menyatakan bahwa “*sewa guna usaha 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 lesse selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala*”.

- a. Objek leasing: barang-barang yang menjadi objek perjanjian leasing meliputi segala macam barang modal mulai dari pesawat terbang hingga mesin-mesin dan computer untuk keperluan perkantoran.
- b. Pembayaran secara berkala dalam waktu tertentu: dalam sewa-menyewa biasanya cara pembayaran dilakukan sekali untuk suatu periode tertentu, sedangkan leasing pembayarannya dilakukan secara berkala dan bisa dilakukan setiap bulan, setiap kuartal atau setiap setengah tahun sekali.
- c. Nilai sisa atau *residual value*: pada perjanjian leasing ditentukan suatu nilai sisa, sedangkan perjanjian sewa-menyewa tidak mengenal hal itu.
- d. Hak opsi bagi lease: pada akhir dari masa leasing, lessee mempunyai hak untuk menentukan apakah dia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atautkah mengembalikan kepada lessor. Pada perjanjian sewa-menyewa jika masa sewa telah berakhir maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pihak yang menyewakan.
- e. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing: dua pihak yang terlibat adalah lessor dan lessee. Pada perjanjian leasing hanya perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan yang boleh menjadi lessor.⁴

⁴ Veithzal Rivai, *Financial institution management* (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2013), 377.

- a. Lessor. Adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan leasing atau dalam hal ini adalah pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang sehingga disebut pula sebagai pihak yang menyewakan barang (dapat terdiri dari beberapa perusahaan) atau yang dikenal pula sebagai investor. Selain itu, perusahaan leasing juga sebagai perusahaan yang membiayai kebutuhan para nasabah untuk memperoleh barang modal.
- b. Lessee. Adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari lessor atau sebagai pihak yang mengajukan permohonan pembiayaan secara leasing kepada lessor untuk memperoleh barang modal (membeli atau menyewa) yang diinginkan sehingga dikatakan pula bahwa lessee adalah pihak yang menikmati barang tersebut dengan membayar sewa dan mempunyai hak opsi.
- c. Supplier. Adalah produsen atau pedagang yang menyediakan barang yang akan dileasing sesuai perjanjian antara lessor dengan lessee dan dalam hal ini supplier juga dapat bertindak sebagai lessor. Supplier juga dapat dikatakan sebagai penjual dan pemilik barang yang disewakan.
- d. Asuransi. Adalah perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap perjanjian antar lessor dengan lessee. Dalam hal ini lessee dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi sesuatu, maka perusahaan akan menanggung resiko sebesar sesuai dengan perjanjian terhadap barang yang dileasingkan.

Pembahasan tentang konsep *leasing* syariah pada dasarnya bukanlah hal yang mudah, mengingat di Indonesia hingga sekarang belum ada landasan hukum yang mengatur tentang konsep *leasing* syariah. Akan tetapi, konsep *leasing* syariah bukannya tidak mungkin dapat dikembangkan, mengingat berbagai produk yang keluar dari sistem ekonomi syariah pada dasarnya mengacu pada berbagai akad yang dibenarkan secara syariah dan juga memiliki landasan didalam Al-Qur'an dan Hadis.⁹ Adapun berbagai akad yang dapat digunakan sebagai pengembangan konsep *leasing* syariah adalah:

1. Akad-akad bagi hasil, seperti mudharabah yang berupa perjanjian antara pihak pemilik modal untuk membiayai sepenuhnya suatu proyek ataupun usaha dengan adanya pembagian keuntungan yang disepakati secara bersama.

⁹Nurul Huda , Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam* (Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2010), 370

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

belah pihak yang terikat dalam perjanjian *leasing* syariah untuk menyukkseskan usaha yang dijalankan masing-masing.¹⁰

C. Murabahah

Murabahah adalah jual beli pada harga awal (pokok) dengan tambahan keuntungan. Artinya penjual memberitahukan kepada sipembeli berapa harganya dan berapa keuntungannya yang diperoleh si penjual, baik secara lumpsum ataupun secara terperinci.¹¹ Murabahah dikenal dalam fiqh sebagai salah satu dari *bay al-amanah*, karena jual-beli yang terjadi berdasarkan kepercayaan kepada penjual yang menjelaskan tentang harga beli terhadap barang tersebut.

Untuk menjadi transaksi yang sah, murabahah memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi:

1. Rukun. Karena murabaha termasuk dalam kategori jual-beli, maka rukunnya adalah rukun jual-beli, yaitu penjual, pembeli, barang, harga, ijab dan qabul. Apabila salah satu rukun ini tidak terdapat, maka murabahah tidak sah hukumnya.
2. Syarat. Sebagaimana rukun, syarat juga menentukan sah-tidaknya sebuah transaksi. Kalangan ulama Hanafi membedakan antar batal dan fasid.¹² Menurut mereka, sebuah transaksi akan batal apabila kurang salah satu rukunnya, akan

¹⁰ Nurul Huda , Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam* (Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2010), 371

¹¹ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-islami wa adillatuh*, (damaskus: t.p, 1984), 703

¹² Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-islami wa adillatuh*, (damaskus: t.p, 1984), 703

tetapi tetap sah apabila salah satu syaratnya tidak terpenuhi. Hanya saja transaksi tersebut disebut rusak atau fasid, yang menyebabkan salah satu pihak akan berkurang haknya.

Adapun syarat-syarat murabahah, para ulama telah berijma' bahwa:

1. Informasi mengenai harga awal/pokok. Penjual dan pembeli menyepakati harga beli barang yang akan ditransaksikan. Harga tersebut harus dijelaskan dalam unit hitung yang jelas (misalnya mata uang). Apabila terdapat diskon pada pembelian pertama oleh penjual, maka tidak diragukan diskon itu milik pembeli akhir. Artinya keduanya sepakat untuk bertransaksi pada harga yang telah dikurangi diskon.¹³
2. Informasi tentang keuntungan. Penjual dan pembeli menyepakati keuntungan yang akan diperoleh penjual dengan menjual barang tersebut kepada pembeli. Keuntungan itu harus dijelaskan dalam unit hitung (misalnya mata uang) dan harus meliputi biaya riil untuk mendapatkan barang tersebut (misalnya biaya transportasi, pemeliharaan, keamanan dan lain-lain).
3. Media pembayaran harus unit hitung. Pembayaran harus dilakukan dengan menggunakan unit hitung (misalnya mata uang) yang terukur dan tertimbang. Tidak sah pembayaran dilakukan dengan barang-barang yang tidak dapat diukur.
4. Tidak boleh mengandung riba. Akad murabahah yang sah tidak boleh mengandung unsur-unsur yang dianggap riba.

¹³ Dewan syariah nasional, fatwa no 16/DSN-MUI/IX/2000

5. Akad pembelian yang pertama harus sah. Karena murabahah merupakan jual-beli pada harga asal ditambah keuntungan, maka secara logika terdapat pembelian pertama oleh penjual kepada pihak ketiga. Pembelian pertama ini harus sah mengikuti hukum jual-beli. Apabila tidak sah pembeliannya, maka murabahah yang dilakukan akan menjadi tidak sah.

Murabahah dalam konsep pengaturan

Akad murabahah sebagai salah satu metode pembiayaan bank syariah telah mendapat perhatian dari berbagai pihak.

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). DSN telah menerapkan minimal tiga fatwa mengenai murabahah, yaitu pembiayaan murabahah, uang muka dalam murabahah dan diskon dalam murabahah.¹⁴ Murabahah juga dapat digunakan sebagai dasar obligasi syariah,¹⁵ meskipun belum dijelaskan lebih lanjut.
2. Undang-undang perbankan dan peraturan Bank Indonesia. Undang-undang No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah disempurnakan oleh undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan, menurut murabahah sebagai salah satu prinsip pembiayaan bagi bank syariah. Ketentuan dalam undang-undang ini kemudian dijabarkan dalam Peraturan Bank Indonesia, diantaranya tentang kualitas aktiva produktif untuk bank syariah dan pencadangannya.¹⁶

¹⁴ Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa DSN*, 2003

¹⁵ Fatwa DSN No. 32/DSN-MUI/X/2002

¹⁶ PBI No.5/5/PBI/2003 dan PBI No.5/9/PBI/2003

Murabahah Dalam Perbankan Syariah

1. Umum

- ¹⁷ Abdul Rais Abdul Majid, *Development of Management Liquidity Instruments; Challenges and Opportunity*, proceeding International Conference on Islamic Banking: Risk Management, Regulation and Supervision, Bank Indonesia, 20003

kekurangannya.

Diskon untuk pelunasan dipercepat. Apabila nasabah sudah membayar angsuran terhadap kewajibannya, atau setelah seperiode yang telah disepakati, ingin melunasi kewajibannya sebelum tempo, maka bank dapat memberikan diskon terhadap kewajiban yang dilunasinya. Masalah ini juga menjadi bahan pembahasan muamalah klasik tidak pernah membahasnya sehingga diperlukan ijtihad baru. Praktik seperti ini juga memiliki padanannya di

- perbankan konvensional. Perbedaannya apabila dalam perbankan untuk melakukan diskon ada pada bank selaku penjual sehingga tawar menawar terlebih dahulu, sedangkan dalam perbankan keagenan diskon ini berlaku secara otomatis sehingga nasabah langsung berapa yang harus ia dapatkan apabila membayar lunas sebelum Perhitungan keuntungan. Keuntungan yang layak diambil biasanya disepakati dengan cara dihitung secara persentase pembiayaan yang telah diberikan. Karena mendapat kritik d

- e. Denda bagi yang terlambat membayar atau menunggak. Apabila kelalaian atau menyalahi janji, nasabah dapat dikenakan denda yang kemudian dimanfaatkan untuk kepentingan sosial. Fatwa mengenai hal ini juga merupakan sesuatu yang baru, karena sebagian besar ulama tidak memperbolehkan adanya denda finansial akibat keterlambatan pembayaran sebab dikawatirkan akan jatuh kepada riba yang diharamkan oleh Islam.

Ada berbagai pola penerapan murabahah dalam perbankan syariah.

a. Tipe pertama, penerapan murabahah adalah tipe konsisten terhadap fiqh muamalah. Menurut tipe ini, bank membeli terlebih dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Hal ini mencakup dalam perpindahan kepemilikan. Tipe ini menimbulkan masalah dalam harga akibat pajak berganda karena perpindahan kepemilikan yang terjadi dua kali.

- b. Tipe kedua, mirip dengan yang pertama tapi perpindahan kepemilikan langsung kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Transaksi ini lebih dekat kepada murabahah yang asli, tetapi rawan dalam masalah legalitas. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tetapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian murabahah dengan bank, perjanjian itu kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman atau hutang.
- c. Tipe ketiga, tipe ini paling banyak dipraktikkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjanjian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Praktik seperti ini tidak dapat diterima oleh standart Internasional. Bahkan Dewan Pengawas Syariah Dallah Al-barakah tidak membolehkannya karena dikawatirkan sama dengan transaksi riba yang diharamkan. Dewan Syariah Nasional dalam menetapkan fatwa tentang pembiayaan murabahah

Nasabah dikatakan overdue apabila telah melakukan penunggakan pembayaran angsuran sesuai dengan tanggal kesepakatan yang telah disepakati.¹⁹ Perlu dicatat bahwa hasil lokakarya pengembangan produk pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat pada tahun 1997 telah mengingatkan istilah wanprestasi dalam terminologi perjanjian di Indonesia. Dalam bank syariah ada dua faktor yang menyebabkan wanprestasi, yaitu faktor diluar kekuasaan nasabah (*force majeure*) dan kesengajaan (*moral hazard*). Yang dibolehkan bagi bank untuk mengenakan sanksi adalah wanprestasi karena faktor kedua. Itupun dilakukan sekedar untuk memberikan pelajaran agar nasabah lebih menghormati bank syariah. Untuk nasabah yang wanprestasi karena faktor diluar kekuasaannya, berlaku hukum yang ditarik dari Al-Quran surah Al-Baqarah ayat 280, tentang perintah memberi tangguh bagi orang-orang yang tidak mampu membayar karena terkena kesusahan.

¹⁸ H. Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam* (banten, Shuhuf Media Insani, 2011), 78

¹⁹ Adira Finance, *Orientasi Karyawan Baru* (departemen training), 60

Kalau sudah begini, apakah Dewan Syariah Nasional harus menarik kembali fatwanya? Saya melihat lembaga ini sudah menjalankan fungsinya dengan baik. Tinggal kini pengawasan terhadap kesyariahan bank itu yang harus diperkuat, sehingga tidak terjadi kezaliman, baik dari sisi nasabah maupun pihak bank.²⁰