

mengorganisasikannya ke dalam suatu bentuk pola, kategori dan uraian-uraian dasar.⁶⁷

Analisis data juga merupakan suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data-data yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara yang dikumpulkan, diorganisasikan dan dijabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, memilah dan memilih mana yang terpenting untuk membuat kesimpulan sehingga hasilnya akan mudah difahami.⁶⁸

BAB IV

⁶⁷ Lexy j. Moeloeng, 2002. *Metodologi* h.24

⁶⁸ Bungin Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Dan Kebijakan Public Serta Ilmu-Ilmu Social Lainnya*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Jakarta. Prenada Media, 2005, hlm. 42

PRAKTIK PERJANJIAN SEWA BELI PERUSAHAAN LEASING

A. Gambaran Umum Tentang Leasing

1. Pengertian Leasing

Leasing istilah ini berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa menyewa. Karena dasar penggunaan leasing ini adalah sewa menyewa. kemudian dalam perkembangan pada dunia perdagangan sewa menyewa ini menjadi bentuk yang lebih khusus dan dikenal dengan sebutan *leasing*, atau kadang disebut sebagai *lease* saja, dan telah berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia leasing sering disebut dengan istilah sewa guna usaha.⁶⁹

Leasing sebagai bentuk sewa menyewa merupakan bentuk pembiayaan perusahaan berupa penyediaan modal yang digunakan untuk menjalankan usahanya dengan bayar sewa selama jangka waktu tertentu.⁷⁰

2. Sejarah Leasing

Leasing merupakan suatu bangunan hukum yang pada mulanya merupakan improvisasi dari pranata hukum konvensional yang dinamakan dengan sewa menyewa. Dikatakan konvensional karena sewa menyewa merupakan bangunan tua dan sudah lama sekali ada

⁶⁹ Fuady, Munir. 2006. *Hukum Tentang Pembiayaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

⁷⁰ Ansori, Abdul Ghofur. 2008. *Penerapan Prinsip Syariah Dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar,

dalam sejarah peradaban umat manusia. Pranata hukum sewa menyewa yang dikembangkan sebagai ilmu pengetahuan telah terekam dalam sejarah kurang lebih sejak 4500 tahun jauh sebelum masehi. Yakni sewa menyewa yang dipraktikan dan dikembangkan oleh orang-orang Simeria.⁷¹

Dalam dunia modern *leasing* pertama kali dikembangkan di Negara Amerika Serikat, dan kemudian sampai ke Eropa hingga ke seluruh berbagai negara di dunia, termasuk negara Indonesia. *Leasing* yang pertama di gunakan di Negara Amerika Serikat, adalah *leasing* dengan objek kereta api pada tahun 1850, Pada tahun 1877, The Bell Telephone Company mengenalkan *leasing* pesawat telepon. Tahun 1952, di San Fransisco (USA) berkembang *leasing* terhadap produk-produk yang lainnya, dan selanjutnya *leasing* berkembang terus ke seluruh dunia seiring dengan derasnya arus globalisasi, dan informasi.

Di Amerika Serikat, pranata hukum *leasing* berkembang dengan cukup pesat. Selama tahun 1980-an, volume *leasing* bertambah sekitar 15 % pada tiap tahunnya, dan berkembang pada peralatan bisnis baru yang dilakukan dengan menggunakan *leasing*.

Bank-bank dan perusahaan-perusahaan *leasing* hidup subur sebagai *lessor*. Pada tahun 1980 Perusahaan besar GATX menjadi *lessor* terbesar pada *leasing* komputer, dan Xerox adalah *lessor* terbesar pada *leasing* mesin fotocopy.

⁷¹ Fuadi, *Hukum Tentang Pembiayaan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2006

Pranata hukum pada *leasing* di Indonesia baru ada pada tahun 1970-an, dan baru diatur dalam perundang-undangan RI pada tahun 1974. Ada beberapa peraturan yang merupakan awal sejarah perkembangan hukum tentang *leasing* di negara ini. Peraturan-peraturan tersebut yaitu :

- a. SK Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan RI No : KEP-122/MK/IV/2/1974, No : 32/M/SK/2/1974, No : 30/Kpb/I/1974. Tanggal 7 Februari 1974 mengatur tentang Perizinan Usaha Leasing.
- b. SK Menteri Keuangan RI No : KEP.649/MK/IV/5/1974, Tanggal 6 Mei 1974 perihal Perizinan Usaha Leasing.
- c. SK Menteri Keuangan Republik Indonesia No. Kep 650/MK/IV/5/1974. Tanggal 6 Mei 1974 perihal Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan dan Besarnya Bea Meterai pada Usaha Leasing.
- d. Pengumuman Direktur Jenderal Moneter No : Peng-307/DJM/III.1/7/1974. Tanggal 8 Juli 1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Leasing.

Selain peraturan tersebut masih ada beberapa peraturan yang diterbitkan untuk mengatur tentang *leasing*. Perkembangan sejarah mengenai perusahaan leasing di Indonesia berkaitan erat dengan kebijakan pemerintah. Ada tiga fase Perkembangan leasing di Indonesia yaitu

- b. Fase Pengenalan

Fase ini merupakan fase pengenalan dari perusahaan leasing di Indonesia pada tahun 1974 sampai dengan tahun 1983 yang ditandai dengan dikeluarnya beberapa peraturan yang mengatur tentang hukum leasing. Pada fase awal ini leasing belum begitu dikenal di masyarakat, dengan perkembangan yang belum cepat. Pada tahun 1980, jumlah perusahaan leasing ada 5 perusahaan dan pada tahun 1984, jumlah perusahaan leasing bertambah menjadi 48 perusahaan.

c. Fase Perkembangan

Fase perkembangan, terjadi sekitar tahun 1984 -1990. Perusahaan leasing cukup berkembang pesat yang ditandai dengan pesatnya pertumbuhan bisnis di Indonesia. Hal ini terlihat jumlah perusahaan sebanyak 89 buah di tahun 1986, dan bertambah menjadi 122 buah perusahaan di tahun 1990.

d. Fase Konsolidasi

Fase konsolidasi ini terjadi pada tahun 1991 sampai sekarang ini. Pada periode ini izin pendirian perusahaan leasing yang sebelumnya agak diperketat, kemudian dibuka kembali. Perusahaan *multifinance* banyak didirikan pada tahun ini. Salah satu perubahan pada fase konsolidasi ini adalah perubahan pada sistem perpajakan, dari *operating method* berganti menjadi *financial method*. Perubahan sistem perhitungan perpajakan ini dimulai pada tanggal 19 Januari 1991, sesuai SK Menteri Keuangan No.

1169/KMK.01/1991. Perkembangan leasing sudah mulai terasa di Indonesia, namun banyak yang berpendapat masih jauh dari harapan dikarenakan bisnis tentang *leasing* ini masih baru. Hal ini dikarenakan kurang promosi dan aturan hukum tentang leasing belum memadai. Kebutuhan di masyarakat pun masih dominan pada barang-barang yang bersifat kebutuhan primer, dan belum menjangkau banyak dengan barang sekunder, atau lainnya. Kemudian adanya anggapan sementara pihak bahwa beban yang dipikul oleh berbagai pihak lebih besar dibandingkan dengan fasilitas yang disediakan oleh pihak perbankan. Selain itu, untuk menggunakan leasing barang-barang tertentu harus menggunakan jaminan, sehingga nasabah atau konsumen masih banyak yang memilih menggunakan system dari perbankan.

3. Macam-macam Finansial leasing

Ada dua macam *leasing*, yaitu *leasing* yang berbentuk operating (Operating lease) dan leasing financial (*Financial Lease*)

- a. *Operating lease* disebut juga *service lease*. yaitu leasing yang memiliki karakteristik sebagai berikut:
 - 1) Jangka waktu yang diberlakukan oleh *leasing* sangat singkat.
 - 2) Harga sewanya pun lebih kecil dari pada harga barang dan keuntungan yang diperoleh *lessor*.
 - 3) Tidak ada opsi bagi *lessee* untuk dapat membeli barang akhir perjanjian

- 4) Barang-barang yang dijadikan objek adalah barang yang mudah terjual setelah pemakaian.
 - 5) Operating lease diberikan oleh pabrik atau leveransir, karena jasa pemeliharaan barang merupakan tanggung jawab lessor.
 - 6) Harga sewa dibayar dengan jumlah yang tetap.
 - 7) Lessor menanggung semua biaya pemeliharaan dan kerusakan, serta pembayaran pajak dan asuransi.
 - 8) Kontrak *leasing* sewaktu-waktu dapat dibatalkan sepihak dengan mengembalikan barang kepada pihak *lessor*.
- b. *Financial Lease*, disebut juga dengan *capital lease* atau *full-payout lease*. Merupakan suatu corak leasing dengan ciri sebagai berikut :
- 1) Menggunakan jangka waktu yang relatif panjang.
 - 2) Besarnya harga sewa plus hak opsi dapat menutupi harga barang ditambah keuntungan sesuai yang diharapkan oleh *lessor*.
 - 3) Adanya hak opsi untuk membeli barang di akhir masa perjanjian *leasing*.
 - 4) *Leasing* ini dapat diberikan oleh Perusahaan *Leasing*
 - 5) Harga sewa yang dibayar per bulan oleh *lessee* dapat disesuaikan dengan suku bunga pinjaman, jadi tidak tetap dan berubah-ubah.
 - 6) Biaya pemeliharaan dan kerusakan, serta pajak dan asuransi dilakukan pihak perusahaan *leasing*.

- 7) Kontrak perjanjian leasing tidak bisa dibatalkan oleh satu pihak.

4. Manfaat Menggunakan Leasing

Sebagai suatu pranata pembiayaan bisnis, leasing mempunyai banyak manfaat dan kelebihan yang tidak dapat dikover oleh jenis-jenis pembiayaan lainnya. Terutama bagi pembiayaan golongan menengah. Bahkan untuk jenis-jenis tertentu, leasing juga dirasakan cocok untuk pembiayaan besar.

Adapun kelebihan-kelebihan leasing bila dibandingkan dengan metode-metode pembayaran lainnya, terutama dengan kredit bank.

Kelebihan-kelebihan tersebut adalah :

- a. Unsur Fleksibilitas

Salah satu unggulan dari leasing tersebut adalah adanya unsur fleksibilitas. Unsur ini terutama dalam hal dokumentasi, collateral, struktur kontraknya, besarnya dan jangka waktu pembayaran cicilan oleh lesee, nilai residu, hak opsi dan sebagainya.

- b. Ongkos yang relatif murah

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

c. Penghematan Pajak

Sistem perhitungan pajak untuk leasing menyebabkan/ seyogyanya menyebabkan pembayaran pajaknya lebih hemat.

d. Pengaturannya tidak terlalu complicated

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

e. Kriteria bagi leasing yang longgar

Dibandingkan debitur yang memanfaatkan fasilitas kredit bank., maka persyaratan bagi perusahaan lesee untuk menerima fasilitas leasing sejauh 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 lesee.

f. Pemutusan Kontrak Leasing

Pemutusan kontrak di tengah jalan sangat mudah, karena objek leasing merupakan barang modal yang mudah dijual harga yang masih bisa menutupi dari sisa hutang lesee. Sehingga resikonya sangat kecil.

g. Pembukuannyapun lebih mudah dilakukan dan menguntungkan bagi perusahaan lesee.

5. Perbedaan leasing dengan perjanjian lain

Beberapa bentuk perjanjian lain yang mirip dengan leasing tetapi sebenarnya terdapat perbedaan-perbedaan tertentu.

Perjanjian perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

a. Loan dengan Leasing

Di antara perbedaan antara loan dengan leasing tersebut adalah :

- 1) Loan bertujuan menyediakan dana sementara leasing bertujuan menyewakan barang modal. Karena itu, leasing dikategorikan juga sebagai *assets based finance*.
- 2) Loan terfokus pada uang, jadi kreditur bukan pemilik dari barang yang didanai, sementara dalam leasing paling tidak secara yuridis, lessor merupakan pemilik fasilitas/barang modal.
- 3) Pada loan, resikonya berupa financial risk, sementara pada leasing, resiko berupa *financial risk* dan *physical risk* atas barang modal.
- 4) Jaminan hutang pada loan adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang seringkali tidak ada hubungannya dengan tujuan penggunaan dana pinjaman. Sementara pada leasing jaminannya berupa barang modal yang dibeli dengan dana dari leasing tersebut.
- 5) Pada loan jika ada wanprestasi dari pihak debitur, maka barang jaminan dilelang, dan kelebihan harganya dikembalikan kepada debitur. Sementara jika wanprestasi lesse pada leasing, pada

prinsipnya lessor tinggal mengambil kembali barang modal tersebut tanpa harus memperhitungkan/ mengembalikan kelebihan harga. Hal ini disebabkan karena barang modal tersebut masih merupakan milik lessor. Sungguhpun dalam prakteknya leasing, hal ini tidak selamanya konsisten diikuti.

b. Sewa- menyewa dengan *leasing*

Ada jenis *lease* yang mirip dengan sewa menyewa yaitu *operating lease* tapi pada prinsipnya *leasing* tidak sama dengan sewa menyewa. Walaupun *leasing* merupakan pengembangan dari sewa menyewa. Bahkan merupakan suatu bentuk *stereotype* dari sewa menyewa. *Leasing* dengan ketentuan sewa menyewa, karena ketentuan yang tunduk pada buku ketiga KUHP Perdata, tapi terdapat perbedaan antara *leasing* dengan sewa menyewa yang pada prinsipnya adalah

- 1) Sewa menyewa dengan *leasing* adalah sewa menyewa biasa, jangka waktu sewa dan umur pemakaian barang tidak dutamakan.
- 2) *Leasing* pada prinsipnya adalah pembiayaan bisnis.
- 3) Obyek dari perjanjian sewa menyewa dapat berupa barang apa saja, sedangkan obyek dari *leasing* adalah barang modal, alat produksi, atau beberapa bentuk barang konsumsi.
- 4) Pada *leasing* lessornya berbentuk perusahaan pembiayaan, sedangkan *lessor* pada sewa menyewa bebas.

- 5) Pada leasing, *lessor* adalah penyandang dana, dan obyek *leasing* disediakan oleh pihak ketiga atau oleh *lessee* sendiri. Sebaliknya pada sewa menyewa biasa, obyek sewa adalah memang milik *lessor*. *Lessor* dalam sewa sebagai pihak yang menyediakan barang.
- 6) Jangka waktu dalam *leasing* dibatasi, sementara jangka waktu pada sewa menyewa bisa terbatas dan bisa tidak
- 7) Dokumen yang digunakan dalam perjanjian *leasing* lebih *complicated* daripada dokumen sewa menyewa biasa.
- 8) Pada leasing ada jaminan tertentu sedangkan pada sewa menyewa umumnya tanpa jaminan. Jaminan dapat berupa *personal gurantee, fidusia* terhadap objek, kuasa untuk menjual barang modal, dan lainnya

6. Perjanjian Sewa Beli dengan Leasing

Bentuk transaksi yang paling mirip dengan leasing adalah transaksi sewa beli. Keduanya tampak serupa tapi tidak sama. Sewa beli merupakan anak dari hasil perkawinan antara jual beli dengan sewa menyewa. Karena, di satu pihak sewa beli punya sifat-sifat yang sama 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 praktik. Karena itu, hukum pun tentunya melindungi transaksi sewa beli tersebut.

Sewa beli juga berbeda dengan jual beli dengan angsuran. Perbedaan terletak pada beralihnya hak dari penjual kepada pembeli. Pada sewa beli beralihnya hak (*levering*) terjadi jika semua cicilannya lunas terbayarkan. Jadi sebelum pembayarannya lunas maka, kedudukan pembeli adalah sebagai penyewa, dan barulah menjadi pembeli setelah menyelesaikan semua angsuran. Pada jual beli angsuran, hak kepemilikan barang sudah beralih (*levering*) dari penjual kepada pembeli setelah transaksi meskipun pada saat itu harga lunas dibayar.

Perbedaan antara leasing dengan sewa beli antara lain sebagai berikut :

- a. Dalam sewa beli, *lessee otomatis* (“demi hukum”) jadi pemilik barang di akhir masa sewa, sementara pada leasing, kepemilikan *lessee* tersebut hanya terjadi apabila hak opsinya dilaksanakan oleh *lessee*.
- b. Pihak *lessor* dalam leasing hanya bermaksud untuk membiayai perolehan barang modal oleh *lessee*, dan barang tersebut tidak berasal dari pihak *lessor*, tetapi dari pihak ketiga atau dari pihak sendiri. Tetapi pada sewa beli, pihak *lessor* bermaksud melakukan semacam investasi dengan barang yang disewakan itu dengan uang sewa sebagai keuntungannya.
- c. *Leasing* termasuk metode pembiayaan yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, sedangkan sewa beli bukan kegiatan lembaga pembiayaan.

Sebagai bentuk hukum tersendiri yang timbul dari praktik perusahaan yang berorientasi pada pemasaran hasil produk sewa beli perlu dirumuskan yang dapat menampung aspirasi dari pihak-pihak yang terkait dalam bentuk perjanjian tertulis secara umum sewa beli dirumuskan :

“Sewa beli adalah perjanjian yang mana pihak yang menyewa belikan mengikatkan diri untuk menyerahkan benda dan pihak penyewa beli mengikat diri untuk membayar harga yang telah disepakati dengan cara angsuran. Setelah angsuran terakhir lunas hak milik atas benda baru beralih kepada penyewa beli”.

Menurut pasal I huruf a SK Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/ 1980 tanggal 1 Pebruari 1980 tentang Perjanjian Kegiatan Usaha Sewa Beli (*hire purchase*), jual beli dengan angsuran dan sewa (*renting*) yaitu sewa (*hire purchase*) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

Dalam pasal berikutnya dijelaskan bahwa barang yang dapat atau disewabelikan yaitu semua barang niaga tahan lama yang baru dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari hasil produk sendiri maupun hasil produk atau perakitan (*assembling*) lainnya di dalam negeri kecuali apabila produk dalam negeri belum

memungkinkan untuk itu. Pengecualian terhadap barang-barang yang dapat disewabelikan hanya dapat dilakukan melalui persetujuan dari menteri atau pejabat lain yang ditunjuk.

Perjanjian sewa beli yang muncul dalam praktek pada prinsipnya mempunyai kedudukan yang sama seperti perjanjian lain baik yang telah diatur dalam KUH Perdata maupun pada peraturan lainnya. Hal tersebut berkaitan dengan system terbuka dan asas kebebasan berkontrak.⁷²

B. Perusahaan Leasing

1. Pengertian Perusahaan Leasing

Perusahaan leasing yaitu suatu perusahaan atau lembaga pembiayaan yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*financial lease*) maupun sewa guna usaha tanpa opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu berdasarkan pembayaran angsuran.⁷³

Leasing atau sewa guna usaha merupakan pembiayaan yang dilakukan oleh suatu perusahaan berupa penyediaan barang-barang modal untuk digunakan sebagai suatu usaha dengan waktu pembayaran yang ditentukan. Melalui *leasing* perusahaan atau nasabah dapat memperoleh barang modal dengan perjanjian sewa beli atau kredit untuk dapat langsung

⁷² KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1)

⁷³ Perpres No. 9 Tahun 2009

digunakan sebagai alat produksi, yang pembayarannya dapat diangsur sesuai kesepakatan baik harian, mingguan ataupun tiap bulan kepada pihak *lessor*. Keberadaan lembaga *leasing* ini merupakan alternatif yang menarik bagi para pengusaha atau nasabah karena mereka tidak menggunakan dana tunai jika modal dirasa belum cukup. Melalui *leasing* nasabah akan mendapatkan biaya pembelian barang-barang modal dengan jangka waktu yang disepakai dari 6 bulan samapai 3 atau 5 tahun atau bahkan bisa lebih.

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *leasing*, yaitu

- a. Perusahaan sewa guna usaha (*Lessor*) adalah perusahaan atau pihak yang menyediakan dan memberikan jasa pembiayaan kepada penyewa (*lessee*).
- b. Perusahaan/ Pihak penyewa (*Lessee*) adalah perusahaan atau pihak yang mendapatkan pembiayaan dari *lessor*.
- c. *Supplier* merupakan perusahaan atau pihak penyedia barang yang dijual kepada *lessee*

2. Nama perusahaan Pembiayaan / *Leasing* di Indonesia (konvensional)

Berdirinya perusahaan pembiayaan atau Perusahaan *leasing* di Indonesia bertumbuh dengan pesat, hal ini karena faktor pertumbuhan ekonomi dan pengaruh era globalisasi, informasi dan transformasi juga modernisasi menuntut manusia untuk memenuhi kebutuhannya dengan cepat dan mudah. Tahun 2018 ini setidaknya tercatat 198 perusahaan / lembaga pembiayaan keuangan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Data ini bisa saja berubah

yang disebabkan ada nama perusahaan finance baru yang berdiri atau ada perusahaan finance lama yang ijinnya dibekukan oleh OJK karena melanggar / tidak memenuhi syarat peraturan. Berikut nama-nama perusahaan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) ditahun 2018.

Tabel 1
Perusahaan leasing di Indonesia

NO	NAMA PERUSAHAAN LEASING	NO	NAMA PERUSAHAAN LEASING
1	PT AB SINAR MAS MULTIFINANCE	100	PT MEGA AUTO FINANCE
2	PT ADHIKA PRIMADHANA MULTIFINANCE	101	PT MEGA CENTRAL FINANCE
3	PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE TBK	102	PT MEGA FINADANA FINANCE
4	PT ADIRA QUANTUM MULTIFINANCE	103	PT MIRASURYA MULTI FINANCE
5	PT ADITAMA FINANCE	104	PT MITRA DANA PUTRA UTAMA FINANCE
6	PT AEON CREDIT SERVICES INDONESIA	105	PT MITRA PINASTHIKA MUSTIKA FINANCE
7	PT ANDALAN FINANCE INDONESIA	106	PT MITSUBISHI UFJ LEASE & FINANCE INDONESIA
8	PT ANUGERAH BUANA CENTRAL MULTI FINANCE	107	PT MITSUI LEASING CAPITAL INDONESIA
9	PT ANUGERAH UTAMA MULTIFINANCE	108	PT MIZUHO BALIMOR FINANCE
10	PT ARJUNA FINANCE	109	PT MNC FINANCE
11	PT ARMADA FINANCE	110	PT MNC GUNA USAHA INDONESIA
12	PT ARTHA PRIMA FINANCE	111	PT MULTINDO AUTO FINANCE
13	PT ARTHAASIA FINANCE	112	PT MURNI UPAYA RAYA NILAI INTI FINANCE
14	PT ARTHABUANA MARGAUSAHA FINANCE	113	PT MUTIARA MULTI FINANCE
15	PT ASIA MULTIDANA	114	PT NATIONAL FINANCE
16	PT ASIATIC SEJAHTERA FINANCE	115	PT NISSAN FINANCIAL SERVICES INDONESIA
17	PT ASTRA AUTO FINANCE	116	PT NUSA SURYA CIPTADANA
18	PT ASTRA MULTI FINANCE	117	PT OLYMPINDO MULTI FINANCE
19	PT ASTRA SEDAYA FINANCE	118	PT ORIX INDONESIA FINANCE
20	PT ASTRIDO PACIFIC FINANCE	119	PT OTO MULTIARTHA
21	PT BATARA INTERNASIONAL FINANSINDO	120	PT OTOMAS MULTIFINANCE
22	PT BCA FINANCE	121	PT PACIFIC MULTI FINANCE
23	PT BENTARA SINERGIES MULTIFINANCE	122	PT PAN PACIFIC OTO FINANCE
24	PT BETA INTI MULTIFINANCE	123	PT PANEN ARTA INDONESIA
25	PT BFI FINANCE INDONESIA TBK	124	MULTI FINANCE
26	PT BHUMINDO SENTOSA ABADI FINANCE	125	PT PANN PEMBIAYAAN MARITIM
27	PT BIMA MULTI FINANCE	126	PT PARAMITRA MULTIFINANCE
28	PT BINTANG MANDIRI FINANCE	127	PT PATRA MULTIFINANCE

29	PT BNI MULTI FINANCE	128	PT PERMATA FINANCE INDONESIA
30	PT BOSOWA MULTIFINANCE	129	PT PPA FINANCE
31	PT BRINGIN INDOTAMA SEJAHTERA FINANCE	130	PT PRACICO MULTI FINANCE
32	PT BRINGIN SRIKANDI FINANCE	131	PT PRATAMA INTERDANA FINANCE
33	PT BTMU-BRI FINANCE	132	PT PRATAMA SEDAYA FINANCE
34	PT BUANA FINANCE	133	PT PRIORITAS RADITYA MULTIFINANCE
35	PT BUANA SEJAHTERA MULTIDANA	134	PT PRO CAR INTERNATIONAL FINANCE
36	PT BUKOPIN FINANCE	135	PT PRO MITRA FINANCE
37	PT BUMIKUSUMA MULTI FINANCE	136	PT BATAVIA PROSPERINDO FINANCE, TBK
38	PT BUMIPUTERA BOT- FINANCE	137	PT GROUP LEASE FINANCE INDONESIA
39	PT BUSSAN AUTO FINANCE	138	PT HITACHI CAPITAL FINANCE INDONESIA
40	PT CAKRAWALA CITRAMEGA MULTIFINANCE	139	PT INDOSURYA INTI FINANCE
41	PT CAPELLA MULTIDANA	140	PT INTI ARTHA MULTIFINANCE
42	PT CAPITALINC FINANCE	141	PT MAYBANK INDONESIA FINANCE
43	PT CATTERPILLAR FINANCE INDONESIA	142	PT MEGA FINANCE
44	PT CENTRAL JAVA POWER	143	PT RADANA BHASKARA FINANCE TBK
45	PT CENTRAL SANTOSA FINANCE	144	PT TEZ CAPITAL AND FINANCE
46	PT CENTURY TOKYO LEASING INDONESIA	145	PT RABANA INVESTINDO
47	PT CHANDRA SAKTI UTAMA LEASING	146	PT RAMA MULTI FINANCE
48	PT CIMB NIAGA AUTO FINANCE	147	PT REKSA FINANCE
49	PT CIPTADANA MULTIFINANCE	148	PT RESONA INDONESIA FINANCE
50	PT CITRA MANDIRI MULTI FINANCE	149	PT RIDEAN FINANCE
51	PT CLEMONT FINANCE INDONESIA	150	PT RINDANG SEJAHTERA FINANCE
52	PT CLIPAN FINANCE INDONESIA	151	PT RUKUN RAHARDJO SEDOYO
53	PT COMMERCE FINANCE	152	PT SADIRA FINANCE
54	PT DAINDO INTERNATIONAL FINANCE	153	PT SAHABAT FINANSIAL KELUARGA
55	PT DANA UNICO FINANCE	154	PT SAISON MODERN FINANCE
56	PT DANAREKSA FINANCE	155	PT SARANA GLOBAL FINANCE INDONESIA
57	PT DANASUPRA ERAPACIFIC TBK	156	PT SATYADHIKA BAKTI MULTIFINANCE
58	PT DANPAC FINANCE	157	PT SEJAHTERA PERTAMA MULTIFINANCE
59	PT DAYA SEMBADA FINANCE	158	PT SINAR MAS MULTIFINANCE
60	PT DINERS JAYA INDONESIA INTERNATIONAL	159	PT SINAR MITRA SEPADAN FINANCE
61	PT DIPO STAR FINANCE	160	PT SINARMAS HANA FINANCE
62	PT EMPEROR FINANCE INDONESIA	161	PT SMART MULTI FINANCE
63	PT EQUITY FINANCE INDONESIA	162	PT SMFL LEASING INDONESIA
64	PT FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE	163	PT STACO ESTIKA SEDAYA FINANCE
65	PT FINANSIA MULTI FINANCE	164	PT STAR FINANCE
66	PT FIRST INDO AMERICAN LEASING	165	PT SUMBER ARTHA MAS FINANCE PT SUMMIT OTO FINANCE
67	PT FORTUNA MULTI FINANCE	166	PT SUNINDO PARAMA FINANCE
68	PT GARISHINDO BUANA FINANCE INDONESIA	167	PT SUNPRIMA NUSANTARA PEMBIAYAAN
69	PT GLOBALINDO MULTI FINANCE	168	PT SURYA ARTHA NUSANTARA

			FINANCE
70	PT HASJRAT MULTIFINANCE	169	PT SURYA NORDFINANS
71	PT HEWLET-PACKARD FINANCE INDONESIA	170	PT SUZUKI FINANCE INDONESIA
72	PT HEXA FINANCE INDONESIA	171	PT SWADESI FINANCE
73	PT HINO FINANCE INDONESIA	172	PT SWADHARMA BHAKTI SEDAYA FINANCE
74	PT HOME CREDIT INDONESIA	173	PT SHINHAN INDO FINANCE
75	PT IBJ VERENA FINANCE	174	PT SWADHARMA NUSANTARA PEMBIAYAAN
76	PT IFS CAPITAL INDONESIA	175	PT SWARNA NIAGA FINANCE
77	PT INDOJASA PRATAMA FINANCE	176	PT TAKARI KOKOH SEJAHTERA
78	PT INDOMOBIL FINANCE INDONESIA	177	PT TEMPO UTAMA FINANCE
79	P T INDONESIA INTERNATIONAL FINANCE	178	PT TIFA FINANCE
80	PT INTAN BARUPRANA FINANCE TBK	179	PT TIRTA FINANCE
81	PT INTENSIF MULTI FINANCE	180	<i>PT TOP FINANCE</i>
82	PT INTERNUSA TRIBUANA CITRA MULTI FINANCE	181	PT TOPAS MULTI FINANCE
83	PT ITC AUTO MULTI FINANCE	182	PT TOSSA SALIMAS FINANCE
84	PT JA MITSUI LEASING INDONESIA	183	PT TOYOTA ASTRA FINANCIAL SERVICES
85	PT JAYA FUJI LEASING PRATAMA	184	PT TRANSPACIFIC FINANCE
86	PT KARUNIA MULTIFINANCE	185	PT TREVI PELITA MULTIFINANCE
87	PT KARYA TEKNIK MULTI FINANCE	186	PT TRIHAMAS FINANCE
88	PT KEMBANG DELAPAN DELAPAN MULTI FINANCE	187	PT TRIPRIMA MULTI FINANCE
89	PT KOEXIM MANDIRI FINANCE	188	PT TRUST FINANCE INDONESIA
90	PT KRESNA REKSA FINANCE	189	PT U FINANCE INDONESIA
91	PT LOTTE CAPITAL INDONESIA	190	PT USAHA PEMBIAYAAN RELIANCE INDONESIA
92	PT MAESTRO PRIMA FINANCE	191	PT VARIA INTRA FINANCE
93	PT MAGNA FINANCE, TBK	192	PT VERENA MULTI FINANCE
94	PT MALACCA TRUST FINANCE	193	PT WAHANA OTTOMITRA MULTIARTHA, TBK
95	PT MANDALA MULTIFINANCE	194	PT MAXIMA AUTO FINANCE
96	PT MANDIRI FINANCE INDONESIA	195	PT MAXIMA INTI FINANCE
97	PT MANDIRI TUNAS FINANCE	196	PT KOMATSU ASTRA FINANCE
98	PT MANDIRI UTAMA FINANCE	197	PT WANNAMAS MULTI FINANCE
99	PT MASHILL INTERNASIONAL FINANCE	198	PT WOKA INTERNASIONAL

Berikut daftar Perusahaan Leasing Syari'ah yang ada di Indonesia saat ini :

Tabel 2
Perusahaan Leasing Syari'ah di Indonesia

No	Nama Perusahaan Leasing Syari'ah
1	PT AL IJARAH INDONESIA FINANCE
2	PT AMANAH FINANCE
3	PT CITRA TIRTA MULIA

3. Praktik Perjanjian Sewa Beli di Perusahaan Leasing.

a. Perjanjian pada Perusahaan Home Credit

Home Credit mulai berdiri di Indonesia pada tahun 2013 di area Jakarta. Hingga awal tahun 2017, bisnis kami berkembang tidak hanya di Jabodetabek, tetapi juga di Bandung, Makassar, Surabaya, Yogyakarta, Semarang, Malang, Denpasar, Pekanbaru, Medan, Batam, Palembang, Banjarmasin, Pontianak, Manado, dan Balikpapan. Kami berencana untuk mengembangkan layanan ke seluruh kota-kota di Indonesia hingga tahun 2018. Home Credit adalah perusahaan leasing yang menyediakan pembiayaan di toko (pembiayaan non-tunai langsung di tempat) untuk konsumen yang ingin membeli produk-produk seperti alat rumah tangga. Ini dilakukan dengan cara menempatkan marketing-marketing di toko, supermarket produk-produk elektronik dan furniture.⁷⁴ Home Credit juga menyediakan pembiayaan multiguna yang kami tawarkan kepada pelanggan setia kami. Pelanggan kami bisa menggunakan pembiayaan multiguna untuk pembiayaan renovasi rumah, biaya pendidikan, atau bahkan berlibur. Seiring dengan berkembangnya jaringan distribusi kami, varian produk kami juga akan semakin berkembang.

Prosedur pengajuan kredit atau pembiayaan di Perusahaan Home Credit. Setelah konsumen memilih barang yang diinginkannya, maka konsumen mengajukan kredit pembiayaan dengan perusahaan Home Credit,

⁷⁴ Pengamatan dan wawancara dengan salah satu marketing home credit, di Toko Prima Abadi Jl. Afandi Yogyakarta, Kamis : 6 Desember 2018 jam : 10.20WIB

melalui marketing yang siap melayani di Tempat penjualan tersebut, atau bisa juga mendatangi ke kantor home kredit terdekat. Home Credit juga melayani melalui online dan bahkan dalam mengisi perjanjiannya pun pihak Home Credit menggunakan aplikasi online Home Kredit. Adapun persyaratan yang wajib yang dijadikan transaksi dan pengisian data adalah :

1. Warga Negara Indonesia dan memiliki identitas diri seperti KTP, SIM, BPJS.
2. Berumur minimum 21 tahun atau umur 19 tahun bila sudah menikah
3. Bertempat tinggal di wilayah area layanan Home Credit
4. Konsumen berpenghasilan penghasilan tetap.

1) Produk Pembiayaan berupa :

- a) Gadget : Audio handphone Speaker, Game Console, PDA, Smart Watch, Tablet PC.
- b) Aksesoris Kendaraan : Ban, Velg, Kaca Film, Audio
- c) Bahan bangunan dan perbaikan rumah : peralatan perkebunan, peralatan kamar mandi, bahan bangunan seperti batu bata, cat tembok, batu bata.

2) Cara pembayaran :

Home Credit menyediakan Mitra Pembayaran Home Credit Indonesia Melalui mitra pembayaran Home Credit. Konsumen atau nasabah yang bertransaksi dan dinyatakan disetujui pengajuannya selanjutnya dapat melakukan pembayaran uang muka cicilan atau angsuran melalui via online yang tersedia juga pelayanan melalui supermarket seperti Alfamart, Indomart. Dan ATM Bank (kecuali di Bank BNI dan Bank Mandiri).

3) Contoh : Praktik Perjanjian leasing

Terjadinya pertemuan antara konsumen pengguna jasa leasing untuk melakukan transaksi atau perjanjian kredit. Berikut adalah Contoh perjanjian pada leasing Home Credit sebagai berikut :

Penulis adalah konsumen yang menggunakan jasa dari Home Credit, sebuah perusahaan leasing yang akan membantu pembiayaan dalam jual beli barang elektronik berupa TV LED 42 inch. Merk dengan harga RP. 6.450.000,00. Di sebuah toko Elektronik terlengkap di At-takrib Jalan Magelang Yogyakarta. Penulis memanfaatkan jasa leasing karena dana yang tersedia tidak mencukupi untuk pembayaran TV secara tunai. Perusahaan leasing menawarkan bantuan untuk pembiayaan dengan bunga 2,99% dari harga TV dan dibayarkan secara kredit atau cicilan.

Berikut adalah perjanjian yang input datanya melali online oleh marketing, dan setelah mendapat persetujuan dari pihak perusahaan maka perjanjian dapat dicetak dan ditandatangani oleh berbagai pihak yang melakukan transaksi :

“Dokumen ini adalah Perjanjian Pembiayaan Multiguna untuk pembelian dengan pembayaran secara angsuran. Nomor Perjanjian 3800168417. Perjanjian ini terdiri atas informasi yang diberikan oleh konsumen ,syarat dan ketentuan umum versi <007>(“SKU”).Instruksi penyerahan atau bukti pembayaran/tagihan/kuitansi terkait, dan seluruh lampiran yang disebutkan.

PERINCIAN PEMBIAYAAN MULTIGUNA

- B. Konsumen adalah Debitur dalam perjanjian ini dan memiliki identitas sebagai berikut (KTP, No KTP Jelas
- C. Konsumen telah mengajukan permohonan pembiayaan untuk pengguna tertentu yaitu pembelian led TV dengan jumlah harga Rp. 6400.000 dari A takrib.
- D. Pembiayaan telah disetujui dan akan diberikan oleh kreditur. PT Home Credit Indonesia, suatu perusahaan pembiayaan yang terdaftar dan diawasi oleh otoritas jasa keuangan.
- E. Rincian pembiayaan;

Jumlah pembiayaan	Uang muka	Biaya admin	Suku bunga	Biaya proses pembayaran	Pro classic/propremi um	Gratis angsuran	Aman
Rp.5.999.000	Rp. 451.000	Rp. 199.000	2,99%	Rp.5000	Tidak	Ya	tidak

Kreditur akan mengenakan bunga terhadap jumlah pembiayaan yang sudah termasuk dalam jumlah pembayaran angsuran bulanan.Jumlah total bunga yang dibayar oleh konsumen sama dengan jumlah pembiayaan dikalikan dengan suku bunga tetap perbulan dan dikalikan dengan jumlah angsuran.

- F. Denda keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan kepada konsumen untuk setiap keterlambatan pembayaran angsuran bulanan yang dihitung dan jatuh tempo.
- G. Rincian SKU telah diberikan kepada konsumen, serta tersedia pula situs web kreditur www.homecredit.com.id
- H. Data pribadi termasuk informasi pribadi konsumen yang diberikan oleh konsumen kepada kreditur, atau diperoleh dari berbagai sumber sebagaimana dirinci dalam SKU.

- I. Persetujuan konsumen yang diberikan melalui rincian kontak terdaftar miliknya akan cukup dan mengikat secara hukum terhadap seluruh pembiayaan dikemudian hari yang dapat ditawarkan oleh kreditur dan dapat diterima oleh konsumen.
- J. Konsumen telah membaca, memahami dan menyetujui untuk mematuhi perjanjian ini, termasuk SKU⁷⁵

b. PT. Adira Dinamika Multi Finance

Merupakan Perusahaan pembiayaan tersebar di seluruh kota di Indonesia. Melayani pembiayaan seperti Barang elektronik, Furnitur, Mobil dan Sepeda Motor. Berikut dokumen hasil pengamatan tentang perjanjian kredit pada perusahaan leasing PT. Adira Dinamika Multi Finance dengan nasabah.⁷⁶

Perjanjiannya sebagai berikut :

Penjelasan mengenai Konsumen/ Nasabah Baru

Nama : Siti Aminah, S.Ag

Alamat : Gandok RT 04/Rw 20 Sinduharjo Ngaglik Sleman

I. Jumlah pembayaran angsuran perbulan : Rp. 353.000

II. Tanggal pembayaran angsuran

Mulai pembayaran : 9 Juli 2003

Akhir pembayaran angsuran : 9 Juli 2003

Lama pembayaran : 48 x bulan

III. Cara pembayaran angsuran

A. Pembayaran langsung ke kantor

PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk. Cabang Yogyakarta
Jl HOS Cokroaminoto No 221 Yogyakarta

Telp : (0274) 555007

Faximile : (0274) 589859

B. Pembayaran langsung ke kantor cabang pembantu / tempat yang ditunjuk sebagai kantor Kas (dari atau oleh PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk. **RO WONOSARI** Jl. Brigjend.

⁷⁵ Pengamatan terhadap dokumen perjanjian pembiayaan multiguna untuk pembelian dengan pembayaran angsuran di Perusahaan Leasing Home Credit. Yogyakarta, 06 Desember 2018.

⁷⁶ Pengamatan dokumen perjanjian dan hasil wawancara terhadap nasabah 06 Desember 2018.

- Katamso no. 16 Wonosari Telp. (0274) 393382 (dengan dibuktikan kwitansi resmi/asli yang sah dari kasir)
- C. Pembayaran melalui seluruh jaringan ATM Bank BCA dan Bang Danamon Indonesia (BDI) (dengan dibuktikan **Slip/Struk ATM BCA** atau **ATM BDI**)
- D. Pembayaran melalui seluruh perwakilan kantor POS (PT.POS Indonesia) (dengan dibuktikan kwitansi resmi/asli yang sah dari kasir)
- IV. Keterlambatan membayar angsuran terhitung dari 1 (satu) hari setelah jatuh tempo akan dikenakan denda sebesar:
0,5% Jumlah angsuran X Jumlah hari keterlambatan (motor)
0,2% Jumlah angsuran X Jumlah hari keterlambatan (mobil)
- V. Apabila terjadi klaim asuransi, harap menghubungi PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk terlebih dahulu maksimal 2X24 jam dari kejadian.

Ketentuan lain terkait dengan perjanjian

1. Dilarang memindahkan/ mengalihkan/ meminjamkan/ menjual kendaraan kepada pihak manapun sebelum melunasi kewajiban kepada PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk.
2. Jika ingin melakukan pelunasan sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian dapat menghubungi PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk.
3. Apabila terjadi keterlambatan melebihi 21 (dua puluh satu) hari belum ada pembayaran angsuran, maka kendaraan akan ditarik oleh PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk.
4. Pihak/petugas PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk. Dapat mendatangi Nasabah apabila pada tanggal jatuh tempo Nasabah tidak memenuhi kewajibannya.

Yogyakarta,.....

Yang menjelaskan
menyetujui

Ttd

(.....)

CMO/ Surveyor

Mengetahui/

ttd

(.....)

Konsumen / Nasabah

BAB V

PEMBAHASAN PRAKTIK PERJANJIAN SEWA BELI PERUSAHAAN LEASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Praktik Perjanjian Sewa Beli Perusahaan Leasing

Praktik perjanjian sewa beli (*financial lease*) yang dilakukan oleh perusahaan leasing adalah akad sewa beli yang merupakan suatu akad (perjanjian) yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁷⁷. Intinya, dalam praktik perjanjian sewa beli ini terdapat dua proses akad atau perjanjian yang terjadi sekaligus: yakni akad sewa menyewa dan akad beli. Dalam istilah *leasing*, pada umumnya diartikan masyarakat sebagai *financial lease* atau sewa-beli ini⁷⁸

Dalam pengertian lain perjanjian sewa beli adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh manusia yang secara sadar atau sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban keduanya dalam perjanjian yang disepakati.⁷⁹

Praktik perjanjian sewa beli yang dilakukan perusahaan leasing dewasa ini pada umumnya menggunakan bahasa atau kalimat perjanjian leasing, perjanjian multiguna, atau menggunakan kalimat perjanjian kredit. Perjanjian tersebut secara tata bahasa berbeda namun secara substansinya adalah sama. Dalam praktiknya, perjanjian sewa beli tetap merupakan perjanjian antara kedua belah pihak yang saling mengikat secara hukum, yang akadnya didalam perjanjian adalah pembelian suatu barang dengan cara pembayaran yang diangsur atau kredit, dengan jumlah pembayaran tertentu,

⁷⁷ Pasal 1313 Kitab UU *Hukum Perdata* (KUHPer)

⁷⁸ MR. Kurnia, *Hukum Seputar Leasing*, 1999

⁷⁹ Lubis, Suhrawardi. 2000. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. h. 1

dan masa waktu yang ditentukan pula. Seperti halnya pada perusahaan leasing Home Credit, yaitu perusahaan yang membiayai nasabahnya dalam membeli barang yang menjadi kebutuhannya dengan harga yang ditentukan dan dibayarkan secara angsuran atau kredit dengan masa dari 6 bulan hingga 18 bulan.⁸⁰

Dalam perjanjian kredit perusahaan leasing Adira Finance hal yang terkait dengan perjanjian adalah :

1. Larangan memindahkan atau mengalihkan ataupun meminjamkan atau menjual kembali barang (kendaraan) yang dijadikan objek akad kepada pihak lain sebelum nasabah melunasi semua sisa pembayaran kepada pihak perusahaan.
2. Apabila ada keterlambatan melebihi 21 (dua puluh satu) hari maka pihak perusahaan leasing akan menarik barang tersebut.

Dalam

B. Dasar Hukum Sewa Beli

Sewa beli atau beli sewa belum ada undang-undang yang mengaturnya, tetapi perjanjian sudah diberlakukan di masyarakat, karena berlaku asas kebebasan dan keterbukaan selama tidak bertentangan dengan undang-undang normative, kesusilaan dan mengganggu ketertiban umum. Perjanjian sewa beli merupakan diatur dalam Buku III KUH Perdata yaitu Pasal 1319 KUH Perdata :

⁸⁰ Wawancara dengan Agung marketing Home Credit hari Kamis. Tanggal 6 Desember 2018. Jam 10.20

“Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab yang lalu”⁸¹

Para pihak membuat kontrak diluar yang tertulis dalam KUHPerdota. Pasal 1338 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁸²

Perjanjian sewa beli mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya, dan ada hak serta kewajiban untuk melakukan sebagaimana yang telah ditentukan dalam isi perjanjian.

C. Piha-pihak yang Terikat dengan Perjanjian Sewa Beli :

Pihak yang utama dalam perjanjian leasing, atau sewa beli yaitu sebagai berikut :

1. Pihak perusahaan sewa guna usaha (*Lessor*) adalah perusahaan atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada *lessee* dalam bentuk barang modal.
2. Perusahaan atau penyewa (*Lessee*) adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*.
3. Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada *lessee* dengan pembayaran secara tunai oleh *lessor*.

⁸¹ Subekti. 1992. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Pratnya Paramita. H.283

⁸² Subekti. 1992. *Kitab* h.285

D. Manfaat Menggunakan Perjanjian Leasing, Kredit, Sewa Beli

Banyaknya masyarakat dalam memenuhi kebutuhan terutama kebutuhan akan barang-barang elektronik, furniture, rumah, mobil dan sepeda motor, merka menggunakan jasa perusahaan leasing, baik perusahaan leasing konvensional maupun perusahaan leasing syariah. Berikut alasan atau manfaat mengapa mereka menggunakan jasa dari perusahaan leasing diantaranya karena pihak nasabah bisa memperoleh dana untuk membiayai pembelian barang-barang modal dengan jangka waktu pengembalian antara 3-5 tahun atau lebih untuk barang seperti sepeda motor, mobil, rumah. Ada juga dengan jangka waktu 6 bulan samapai dengan 18 bulan seperti pembelian secara kredit seperti handphoon, i-phone, laptope, furniture dan elektronik lainnya. Masyaarakat menggunakan Perjanjian sewa beli atau jual beli kredit pada perusahaan leasing karena leasing mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan metode-metode pembayaran kredit bank adalah :

1. Lebih fleksibilitas
2. Ongkos yang relatif murah
3. Penghematan pajak
4. Pengaturannya tidak terlalu *complicated*
5. Kriteria persyaratan bagi *leasing* yang longgar

Dibandingkan debitur yang memanfaatkan fasilitas kredit bank., maka persyaratan bagi perusahaan *lessee* untuk menerima fasilitas leasing sejauh 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 lesee*.

6. Pemutusan Kontrak Leasing oleh *Lesee*

Pemutusan perjanjian sangat mudah dan dapat dilakukan sewaktu-waktu

7. Pembukuan yang lebih mudah

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

7. Tinjauan Hukum Islam dalam Praktik Perjanjian Sewa Beli Perusahaan Leasing.

Dalam penelitian ini penulis dapat menemukan hal-hal yang dapat di analisa menurut perspektif hukum Islam mengenai praktik perjanjian sewa beli di perusahaan leasing :

1. Praktik perjanjian sewa beli ini merupakan suatu perjanjian dengan dua akad pada suatu perdagangan yakni akad sewa (*ijarah*) dan akad beli (*bai'*). Praktek sewa beli (*financial lease*) adalah suatu bentuk perjanjian sewa dengan kepemilikan barang berpindah dari pihak pemberi sewa kepada penyewa, dan bila dalam batas masa akhir sewa pihak penyewa tidak dapat melunasi sewanya, barang tersebut tetap milik pemberi sewa (*perusahaan leasing*), dan akadnya dianggap sebagai akad sewa. Tetapi, perjanjian sewa beli belum selesai bila pada masa akhir sewa pihak

penyewa dapat melunasi cicilannya, dan barang tersebut menjadi milik penyewa.

2. Adanya dua akad yang dijalankan sekaligus, yakni akad sewa (*ijarah*) dan akad beli (*bai'*). Dua akad yang dijalankan sekaligus tidak diperbolehkan oleh Nabi yang dalam hadis nabi telah diperingatkan dengan hadis yang diriwayatkan oleh Imam Tirmidzi dalam kitab Sunan al-Tirmidzi.

حَدَّثَنَا هَنَّادٌ حَدَّثَنَا عَبْدَةُ بْنُ سُلَيْمَانَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَمْرٍو عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ نَبِيُّ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ

*Terjemahnya : “Telah menceritakan kepada kami Hannad telah menceritakan kepada kami Abdah bin Sulaiman dari Muhammad bin Amru dari Abu Salamah dari Abu Hurairah ia berkata: Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam melarang melakukan dua penjualan dalam satu kali transaksi”*⁸³

Dalam akad sewa beli merupakan akad *‘shafqatain fi al-shafqah* yaitu suatu perjanjian dengan dua akad sekaligus. Akibatnya dalam perjanjian ini dapat menimbulkan ketidakpastian (*garar*).⁸⁴ akad yang mengandung unsur *garar* adalah akad yang dilarang oleh Nabi dalam hadis dari riwayat Abi Hurairah, r. a:

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة وعن بيع الغرر⁸⁵

⁸³ Tirmidzī, Muhammad bin ‘Isa bin Saurah bin Musa al-, *Sunan al-Tirmidzī*. Beirut: Dar al-Fikr. Hadits No. 1152.

⁸⁴ Adiwarmarman A. Karim, 2006. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. Cetakan ke-3 h. 48

⁸⁵ Muslim, Imam. T.t. *Shahih Muslim*. Kitab Al-Buyu’. Beirut : Dar al Fikr. I:658 hadis riwayat Abi Hurairah r.a.

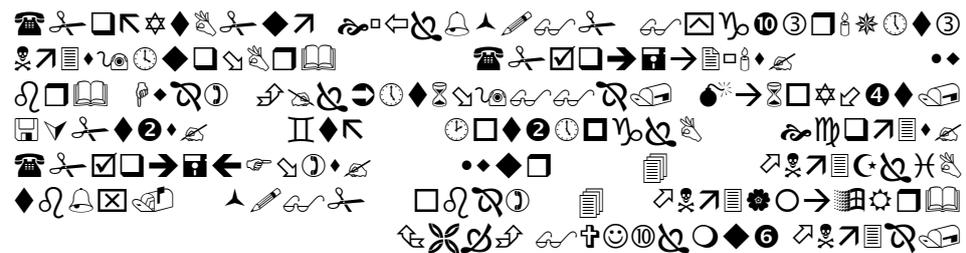
Dalam sewa beli ada dua akad yang dijalankan secara bersamaan akan menimbulkan keresahan dikalangan masyarakat muslim pada khususnya dengan pernyataan hadis nabi yang melarang perjanjian dengan dua akad sekaligus. Ini adalah alasan beberapa pendapat yang melarang perjanjian sewa beli pada perusahaan leasing. bagaimanakah pendapat-pendapat yang membolehkannya atau memberikan hukum bahwa Praktik perjanjian sewa beli ini mubah. Bagaimanakah hukum Islam memecahkan masalah ini? Adakah alternatif dalam bidang mu'amalah terhadap kegiatan pembiayaan yang sekarang ini berkembang dan ditawarkan ditengah masyarakat.?

Dalam praktiknya perjanjian leasing, perjanjian kredit, perjanjian multiguna dengan pembelian barang secara angsuran dan jika telah selesai masa angsuran ada opsi pemindahan kepemilikan barang adalah praktik sewa beli yang berdiri sendiri akadnya, dengan ketentuan tata aturan yang diusahakan saling menguntungkan dalam perjanjian yang tertulis dan dilakukan dengan sukarela tanpa ada paksaan dari pihak-pihak yang telah memenuhi syarat dan rukun dalam jual beli. Islam adalah agama *rahmatanlil'alam*, dan maqasid syari'ah memelihara kebutuhan hidup manusia agar selamat dunia dan akhirat.

Dalam perdagangan yang berkembang saat ini, namun masih berupaya menyempurkan baik dalam pelayanan maupun dalam akadnya dan sebagai salah satu upaya dan alternatif yang disesuaikan dengan

syar'i dalam kepemilikan barang seperti pada akad yang akad sewa beli adalah dengan *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik*.

Dalam fikih klasik perjanjian sewa beli dengan dua akad sekaligus tidak pernah dikenal. Sewa beli muncul ditengah perkembangan zaman, dan manusia dalam memenuhi kebutuhannya dihadapkan berbagai alternatif yang dapat membantu tercapainya kebutuhan tersebut. Allah memperingatkan kepada hambanya agar jangan memakan harta sesamanya dengan jalan yang batil kecuali dengan perniagaan yang dianjurkannya, dalam Firmannya Al-Qur'an surat an-Nisa (4) ayat 29 :



Dalam bermu'amalah manusia dibolehkan dan diberi keleluasaan dalam melakukan transaksi apapun. Keleluasaan yang diperbolehkan tidak berarti dengan menghalalkan segala cara untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam hukum Islam dikenal kaedah fiqhiyah :

⁸⁶ الأصل في الأشياء الإباحة

Kaedah ini memberikan keleluasaan karena pada dasarnya segala bentuk mu'amalah diperbolehkan demi kemaslahatan. Dalam kaidah fiqih yang lain

⁸⁶ Rahman, Asjmuni A. 1976. *Qaidah-Qaidah Fiqh*. Jakarta : Bulan Bintang. h. 41

juga dijelaskan bahwa pada dasarnya, semua bentuk muamalah itu boleh dilakukan kecuali memang adanya dalil yang jelas mengharamkannya.⁸⁷

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدلّ دليل على تحريمها

3. Adanya pihak pihak yang melakukan akad atau perjanjian leasing.

Praktik perjanjian sewa beli leasing dilakukan oleh mereka yang cakap hukum, dengan ketentuan yang telah disepakati baik barang atau objek akad, ketentuan waktu pembayaran dan penyerahan hak milik atas objek akad. Pada pelaksanaannya suatu akad atau kontrak perjanjian sewa beli pada perusahaan leasing antara kedua belah pihak telah berdasar pada pada asas-asas teori mu'amalah seperti :

- a. Asas perjanjian sewa beli tersebut dilakukan dengan sukarela oleh masing-masing pihak.
- b. Asas saling menepati janji terutama bagi konsumen, bila tidak menepati janji dalam perjanjian seperti terlambat membayar angsuran, tidak membayar sesuai ketentuan, maka pihak perusahaan leasing akan menarik denda dan menarik kembali barang tersebut.
- c. Masing masing pihak saling menjaga kehati-hatian berupa itikad yang baik agar perjanjian tidak rusak.
- d. Tidak berubah atau konstan, apa yang telah di putuskan dalam perjanjian masing-masing harus saling menerima dan menjaga.

⁸⁷ Az-Zuhaili, Muhammad Mushtafa. t.t. *Al-Qawaid Al-Fiqhiyyah Wa Tathbiqatuha fi al-Madzahib Al-Arba'ah*. t.p. juz 1, h. 190.

- e. Pihak satu dan pihak yang lain bersama memberi keuntungan, atau kesetaraan baik, pihak penyedia barang mendapat keuntungan dari penjualan, dari pihak perusahaan *leasing* dapat keuntungan dari pembayaran-pembayaran yang dilakukan nasabah, dan keuntungan nasabah adalah mendapat manfaat dari barang yang dibutuhkan tanpa harus menunggu uang yang cukup untuk membayar tunai.
- f. Perjanjian memiliki asas transparansi, masing-masing pihak sama-sama mengetahui hal ikhwal dan akibat hukum dari kontrak yang dilakukan. Asas ini menghindari perdagangan yang bersifat gharar dan penipuan.
- g. Masing-masing pihak hendaklah mempunyai kemampuan (asas kemampuan melakukan) untuk menjalankan isi perjanjian sewa beli yang telah disepakati.
- h. Perjanjian mengandung asa kemudahan, masing-masing pihak saling member kemudahan jika ada hal-hal yang dibutuhkan, seperti kelonggaran dalam pembayaran, mengetahui sebab keterlambatan, memberikan solusi dan sebagainya
- i. Dalam perjanjian masing-masing pihak beritikad yang baik (asas itikad baik) dan sebab-sebab lain yang halal;

Perjanjian sewa beli dalam hal ini perjanjian leasing atau perjanjian kredit sesuai dengan telah sesuai dengan asas dalam hukum positif di Indonesia, seperti :

- a. Asas kepercayaan;
- b. Kekuatan mengikat, persamaan hukum;
- c. Keseimbangan;
- d. Kepastian hukum;
- e. Moral;
- f. Kepatutan; dan
- g. Kebiasaan.

Perbedaannya dengan asa mu'amalah adalah pada tidak berubah (konstan) dan transparan.⁸⁸

4. Objek akad adalah barang-barang yang diharamkan menurut syar'i dan dapat dimanfaatkan, jelas keberadaannya, dan dapat diserahkan pada waktu transaksi. Pada perjanjian sewa beli perusahaan leasing telah barang yang menjadi objek perjanjian telah disiapkan dan dapat ditentukan baik jumlah, ukuran dan sifatnya.
5. Perjanjian Sewa beli dalam konsep hukum Islam dikenal dengan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*. Konsep ini sebagai alternatif dari masyarakat muslim agar lebih leluasa dapat melakukan pemenuhan kebutuhannya. "*Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik*" (*financial leasing with purchase*) IMBT merupakan akad pembiayaan dari Lembaga Keuangan Syariah. *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* terbentuk dari akad sewa (*ijarah*) dengan akad jual beli atau hibah diakhir masa sewa.⁸⁹

⁸⁸ Purnamasari, Irma, Devita.dkk. 2011. *Akad Syariah*. Bandung: Kaifa.h. 3

⁸⁹ Karim , Adiwarmann A. 2006. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada. Cetakan ke-3, h. 165.

Pengertian Akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (financial leasing with purchase option)* adalah akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan barang atau dengan cara barang dihibahkan. Perjanjian ini sebelumnya tidak dikenal oleh ahli fiqih. Secara terminologi *Ijarah al-Muntahiya bit Tamlik* terdiri dari kata *at-ta'jiir/ al-ijarah* yang berarti sewa dan *at-Tamliik* yang berarti kepemilikan. *Al-ijarah* menurut istilah para ulama fuqoha merupakan perjanjian yang mengandung manfaat, yang mubah dilakukannya dengan barang yang dapat ditentukan kadar dan sifatnya sebagai suatu tanggungan, serta dalam tempo waktu yang jelas atau ditentukan.⁹⁰

Sedangkan *at-Tamliik* menurut bahasa bermakna orang dapat memiliki sesuatu. Menurut istilah *at-Tamliik* merupakan hak kepemilikan terhadap suatu benda, kepemilikan terhadap suatu manfaat, bisa diwujudkan dengan penggantian uang atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti terhadap nilai barang maka bisa disebut akad jual beli.

Akad *Ijarah Bit Tamlik* dirasakn lebih aman menurut hukum Islam Karena *Ijarah Muntahiya Bittamlik* memenuhi dua komponen dari ketiga unsur syar'iyah. Unsur tersebut adalah objek yang sama dengan yang dikehendaki dalam perjanjian, pelaku juga sama yaitu pihak Bank Syari'ah dan nasabah, dan jangka waktu dapat ditentukan bersama.⁹¹

⁹⁰ Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Inzani. h. 117.

⁹¹ Karim, Adiwarman A. *Bank Islam.....*, H. 48-49.

Akad pada *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ini dikuatkan juga dalam fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Pasal 16 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yang menerangkan bahwa pengalihan hak kepemilikan atas barang kepada pihak penyewa hanya dapat diseahkan setelah terpenuhi akad ijarah.

Dimyauddin Djuwani dalam pendapatnya mengemukakan bahwa akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* merupakan penggabungan dua akad pada perjanjian yang bersifat independen (berdiri sendiri), yaitu akad sewa yang di akhiri masa sewanya dan dibentuk akad baru yang berdiri sendiri, yaitu akad jual beli atau akad hibah.⁹²

Pendapat ulama yang menguatkan mengenai *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*. Menurut pendapat dari ulama Hanabillah, membolehkan dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*. Alasannya adalah pihak-pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan penuh untuk menentukan kesepakatan dan persyaratan hukum di atasnya tidak ada bertentangnya dengan hukum syara'. Menurut Ulama Malikiyah menyatakan akad *ijarah* boleh menggabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi (sewa beli), karena isi dari perjanjian itu jelas.

Demikian juga Pendapat dari ulama Syafi'iyah mendasarkan kebolehan akad sewa beli pada fatwa dari Konferensi Fiqh Internasional pertama di *Bait at-Tamwil al-Kuwaiti* yang dilaksanakan pada tanggal : 7-11 Maret 1987 dengan mengakui sahnya akad *al-Ijarah al-Muntahiyah*

⁹² Djuwani, Dimyauddin. 2008. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. H. 131.

bit-Tamlík yang diakhiri dengan akad hibah. Dikuatkan dengan Konferensi Ulama Fiqh Dunia No. 44 di Kuwait pada tanggal 10-15 Desember 1988 menyatakan sebagai alternatif dan solusi yakni pada akad ini diganti dengan jual beli kredit atau akad ijarah pada akhir perjanjian penyewa diberi beberapa tiga pilihan atau opsi yakni untuk memperpanjang waktu kontrak sewa yang disepakati, atau menyelesaikan akad dengan mengembalikan objek sewa, atau membeli objek sewa dengan harga yang berlaku.⁹³ Pendapat para ulama tersebut memperbolehkan akad sewa dan beli pada *Ijarah Muntahiya Bit Tamlík*.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Praktik perjanjian sewa beli perusahaan leasing adalah praktik perjanjian yang dilakukan oleh Perusahaan Leasing, dan nasabahnya dalam

⁹³ Djuwani, Dimyauddin. 2008. *Pengantar* h. 131 – 165.