

# **SEWA GUNA USAHA (*LEASING*) DALAM PERSPEKTIF SYARIAH**

**Oleh:**

**NINING WAHYUNINGSIH**

## **ABSTRAK**

*Sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*financial lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Teknik pembiayaan leasing dibagi dalam dua jenis transaksi leasing yaitu *Finance lease* dan *Operating lease*. Di Indonesia yang umum dilakukan dan diterapkan pada perusahaan pembiayaan adalah *financial lease*. Dalam kajian ini membahas leasing konvensional yang ternyata dalam prakteknya menyalahi ketentuan syariah Islam.*

Kata kunci : *leasing, lessor, lessee.*

## **A. PENDAHULUAN**

Peran Perusahaan pembiayaan saat ini terasa sangat dibutuhkan, sejalan dengan berkembangnya dunia bisnis dan persaingan yang ketat, lembaga pembiayaan dapat menjadi alternative bagi pengembangan beberapa sector usaha. Peranan dari industri jasa pembiayaan adalah menyediakan dana bagi masyarakat yang memerlukan sumber dana pembiayaan baik untuk keperluan

investasi, modal kerja, atau konsumsi, yang diharapkan dapat bermanfaat mendorong perekonomian nasional.

Memperhatikan fenomena yang terjadi saat ini, banyaknya keinginan dan kemampuan masyarakat memiliki kendaraan pribadi, motor atau mobil. Adanya kemudahan dalam proses pembelian kendaraan bermotor dan banyaknya penawaran dari perusahaan pembiayaan yang menyebabkan keinginan untuk memiliki kendaraan impian menjadi kenyataan.

Transaksi pembelian kendaraan secara kredit dalam perusahaan pembiayaan yaitu sewa guna usaha atau *leasing* menjadi pilihan masyarakat saat ini, namun pemahaman masyarakat tentang *leasing* umumnya masih terbatas. Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengambil tema tentang *leasing*.

## **B. IDENTIFIKASI MASALAH**

Bagaimanakah transaksi *leasing* dalam pandangan syariah

## **C. PEMBAHASAN**

### **PENGERTIAN PERUSAHAAN PEMBIAYAAN**

Perusahaan pembiayaan adalah badan usaha diluar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan.<sup>1</sup> Kegiatan usaha lembaga pembiayaan adalah:

- 1) Sewa guna usaha (*leasing*)
- 2) Anjak piutang (*factoring*)
- 3) Usaha kartu kredit (*credit card*)
- 4) Pembiayaan konsumen (*consumer finance*)

---

<sup>11</sup> Keputusan Menteri keuangan Nomor:448/KMK.017/2000 tentang perusahaan pembiayaan yang diubah dengan keputusan Menteri Keuangan No. 172/KMK.06/2002, dan PMK No.84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan.

Selain beroperasi menggunakan system konvensional juga dapat menggunakan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip yang didasarkan kepada ajaran Al-Quran dan Sunnah. Dalam konteks Indonesia, prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. System keuangan syariah didasari oleh dua prinsip utama, yaitu prinsip *syar'i* dan prinsip *tabi'i*.<sup>2</sup> Prinsip *syar'i* diantaranya kebebasan bertransaksi, bebas dari *maghrib* (*maysir, gharar, riba*), bebas dari manipulasi harga, semua orang berhak mendapat informasi yang akurat agar bebas dari ketidaktahuan dalam bertransaksi, pihak yang bertransaksi harus mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga yang mungkin dapat terganggu, transaksi didasarkan pada kerja sama yang saling menguntungkan dan solidaritas, setiap transaksi dalam rangka kemaslahatan manusia, dan mengimplementasikan zakat. Sedangkan prinsip *tabi'i* adalah prinsip yang dihasilkan melalui interpretasi akal dan ilmu pengetahuan dalam menjalankan bisnis seperti manajemen permodalan, manajemen *cash flow*, manajemen resiko dan lainnya.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah pembiayaan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara perusahaan pembiayaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan pembiayaan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.<sup>3</sup> Beberapa perusahaan

---

<sup>2</sup> Mohammad Obaidullah, *Islamic Financial Services*, (Saudi Arabia: Islamic Economic Research Centre, 2005), hal 10-15. Saiful Azhar Rosly, *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets* (Kuala Lumpur, Malaysia: Dinamas Publishing, 2005) hal 26-28.

<sup>3</sup> Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-03/BL/2007 tentang kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Peraturan Ketua BAPEPAM LK Nomor; PER-04/BL/2007 tentang akad-akad yang digunakan

pembiayaan syariah di Indonesia, yaitu PT Federal International Finance, PT Semesta Citra Dana, PT Mandala Multifinance Tbk, PT Wahana Ottomitra Multiartha Tbk, PT Amanah Finance, PT Fortuna Multi Finance, PT Trust Finance Indonesia Tbk, PT Capitalinc Finance, PT Al ijarah Indonesia Finance, PT Trimamas Finance, PT Nusa Surya Ciptadana.

### **PENGERTIAN SEWA GUNA USAHA**

Beberapa pengertian sewa guna usaha atau *leasing* adalah sebagai berikut:<sup>4</sup>

*Financial accounting standard board (FASB-13):*

Sewa guna usaha adalah suatu perjanjian penyediaan barang-barang modal yang digunakan untuk suatu jangka waktu tertentu.

*The international accounting standard (IAS-17)*

*A lease as an agreement where by the lessor conveys to the lessee in return for rent the right to use an assets for an agreed period of time.*

Sewa guna usaha adalah suatu perjanjian dimana *lessor* menyediakan barang (*asset*) dengan hak penggunaan oleh *lessee* dengan imbalan pembayaran sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, yang dimaksud dengan sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak

---

dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Kedua peraturan ini telah disetujui oleh DSN-MUI melalui surat Nomor B-23/DSN MUI/XI/2007 tanggal 29 November 2007.

<sup>44</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan* (Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004), Edisi kelima, hlm 523.

opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Dengan demikian, sewa guna usaha merupakan suatu kontrak atau persetujuan sewa menyewa. Objek sewa guna usaha adalah barang modal dan pihak *lessee* memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa.

Sedangkan yang dimaksud Sewa guna usaha (*leasing*) syariah adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran sesuai prinsip syariah.<sup>5</sup>

Jenis transaksi *leasing* dibagi dalam dua kategori yaitu *Finance lease* dan *Operating lease*. Dalam *finance lease*, perusahaan *leasing* sebagai *lessor* adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. *Lessee* memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan *leasing* sebagai pemilik modal tersebut melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi *leasing*. Selama masa *leasing*, *lessee* melakukan pembayaran sewa secara berkala sebesar jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*). Kalau ada pengembalian harga perolehan barang modal yang dibiayai serta bunganya, yang merupakan pendapatan perusahaan *leasing*. Sedangkan dalam *Operating lease*, *lessor* sengaja membeli barang modal dan selanjutnya *di lease kan*. Berbeda dengan *finance lease*, dalam *operating lease* jumlah seluruh pembayaran berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. Perbedaan ini

---

<sup>5</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta;Kencana,2010), Cetakan kedua, hlm 394.

disebabkan perusahaan *leasing* mengharapkan keuntungan justru dari penjualan barang modal yang di *lease* kan atau melalui beberapa kontrak *leasing* lainnya. *Operating lease* dalam pelaksanaannya membutuhkan suatu keahlian khusus terutama untuk pemeliharannya dan pemasaran kembali barang modal yang di *lease* kan tersebut. Berbeda dengan *finance lease*, pada *operating lease* objek *leasing* diakhir masa kontrak merupakan hak milik *lessor* untuk kemudian dilakukan pemasaran kembali barang modal tersebut. *Lessor* dalam *operating lease* bertanggung jawab atas segala biaya pelaksanaan *lease* antara lain biaya asuransi, pembayaran pajak dan pemeliharaan barang modal. Perbedaan lain dengan *finance lease* adalah angsuran *operating lease* tidak menggambarkan keseluruhan biaya perolehan barang. Hal ini disebabkan *lessor* mengharapkan keuntungan dari kontrak *leasing* berikutnya. Kegiatan *operating lease* di Indonesia tidak begitu umum dilakukan karena alasan-alasan tertentu antara lain tidak tersedianya dukungan pasar sekunder atas barang bekas *leasing* dan alasan teknis lainnya, misalnya tempat gudang penyimpanan.<sup>6</sup>

Dalam setiap transaksi *leasing* terdapat paling tidak 5 pihak yang berkepentingan, yaitu:<sup>7</sup>

- 1) *Lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang dan dapat terdiri dari beberapa perusahaan. *Lessor* merupakan perusahaan yang menyediakan jasa pembiayaan kepada pihak *lessee* dalam bentuk barang modal.
- 2) *Lessee* adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*.

---

<sup>6</sup> Dahlan Siamat, Ibid, hlm 530-539.

<sup>7</sup> Dahlan Siamat, Ibid

- 3) *Supplier* adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada *lessee* dengan pembayaran secara tunai oleh *lessor*.
- 4) Bank terlibat secara langsung dalam kontrak tersebut, namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor* terutama dalam mekanisme *leverage lease* dimana sumber dana pembiayaan *lessor* diperoleh melalui kredit bank.
- 5) Asuransi merupakan perusahaan yang akan menanggung risiko terhadap perjanjian antara *lessor* dengan *lessee*.

### **PRINSIP OPERASIONAL USAHA *LEASING* SYARIAH**

Usaha *leasing* syariah dilakukan berdasarkan akad *ijarah* dan akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-Tamlik*.<sup>8</sup>

*Akad ijarah* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak *guna* (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) tanpa diikuti pengalihan kepemilikan barang itu sendiri. Landasan syariah akad ini adalah Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*.

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak *guna* (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Landasan syariah akad

---

<sup>8</sup> Andri Soemitra, *ibid*, hlm 351.

ini adalah fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al- Muntahiyah bi al-Tamlik* atau *al-ijarah wa al-Iqtina*.

### **TELAAH LEASING DALAM KACA MATA SYARIAH**

Dalam bahasan ini hanya membahas *leasing* konvensional. Bahasan ini tidak membahas *leasing* syariah. Dan yang ditelaah adalah *finance leasing*. Untuk menilai transaksi tersebut menurut pandangan syariah, harus dikaji ketentuan syariah tentang jual beli, sewa menyewa (*ijarah*), gadai (*rahn*) dan riba. Dengan mengkaji fakta *leasing* tersebut dan mengaitkannya dengan ketentuan syariah, dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>9</sup>

Pertama, dalam transaksi *leasing* terjadi dua transaksi atau akad dalam satu akad, yaitu transaksi sewa menyewa (*ijarah*) dan transaksi jual beli (*bay'*). Transaksi tersebut menyalahi ketentuan syariah. *Rasulullah saw melarang dua transaksi dalam satu akad* (HR.Ahmad, al-Bazar dan ath-Thabrani). Akad sewa dalam hal ini jelas karena sewa menjadi inti dari *leasing*, sedangkan akad jual beli nampak karena disepakati adanya perpindahan kepemilikan barang secara langsung begitu jangka waktu *leasing* selesai dan seluruh angsuran dibayar lunas.

Kedua, akad tamlik (pemindahan kepemilikan suatu harta) baik jual beli, hibah atau hadiah menurut jumhur fukaha tidak boleh berupa *al-'aqd al-mu'allaq* (akad yang dikaitkan dengan syarat) ataupun *al-'aqd al mudhaf* (akad yang dikaitkan dengan waktu yang akan datang). Sedangkan dalam transaksi *leasing*, akad tamlik dalam bentuk jual beli, hibah atau hadiah yang terjadi tidak demikian. Akad tamlik (jual-beli,hibah atau hadiah)dalam *leasing* dikaitkan dengan syarat dan waktu yang akan datang. Akad tamlik dalam *leasing* memiliki dua kemungkinan yaitu mungkin

---

<sup>9</sup> Yahya Abdurrahman, *Mengungkap keharaman leasing*, (Bogor;Al-Azhar Press, 2010), cetakan II, hlm 13-32.



berlangsung dan mungkin tidak berlangsung. Akad itu akan berlangsung jika *lessee* melunasi semua angsuran, dan akan itu tidak akan berlangsung jika *lessee* tidak bisa melunasi angsuran sesuai ketentuan.

Ketiga, selama jangka waktu *leasing* sampai semua angsuran lunas, dianggap yang berlaku adalah akad sewa (*ijarah*). Menurut ketentuan syariah, konsekwensi akad *ijarah*, selama jangka waktu sewa/*leasing*, kendaraan tersebut adalah milik *lessor* (bank atau lembaga pembiayaan). Faktanya bahwa STNK dan BPKB atas nama *Lessee*, artinya milik *lessee*. Konsekwensinya akad *ijarah* lainnya adalah kendaraan tersebut milik *lessor* maka berada dalam tanggungan *lessor* artinya biaya yang harus dikeluarkan selama jangka waktu *leasing* yang bukan merupakan biaya operasional merupakan tanggung jawab *lessor* (misalnya hilang karena di curi), sedangkan biaya operasional (misalnya ganti oli) menjadi tanggungan *lessee*. Dalam akad *leasing*, semua resiko dan biaya menjadi tanggungan *lessee*, yang demikian menyalahi ketentuan syariah. *lessor* akan menarik kendaraan dari *lessee* jika tidak sanggup membayar angsuran, alasannya yang berlangsung adalah akad sewa, artinya *lessor* menganggap kendaraan tersebut miliknya, bukan milik *lessee*.

Keempat, adanya denda jika terlambat membayar angsuran. dalam masalah ini, angsuran dalam akad *leasing* sesuai dengan peraturan yang ada statusnya sebagai pembayaran sewa bulanan. Namun dalam praktek umumnya angsuran itu dianggap sebagai angsuran harga pembelian secara kredit. Jika dianggap sebagai angsuran harga beli secara kredit, maka merupakan utang (*dayn*). Denda keterlambatan angsuran merupakan tambahan pembayaran *dayn* karena adanya tambahan atau perpanjangan tempo pembayaran. Ini merupakan *riba nasiah*. Jika dianggap sesuai peraturan perundangan yaitu sebagai pembayaran sewa bulanan, ketika sudah jatuh tempo pembayaran kemudian *lessee* belum

membayarnya dan *lessor* memberi waktu, hakikatnya pada saat itu *lessor* telah mengutangkan uang sewa sampai tempo dibayar oleh *lessee*, maka dende keterlambaan merupakan tambahan pembayaran atas utang yang diberikan, ini merupakan riba nasiah.

Kelima, masalah penarikan barang yang dilease dari *lessee* ketika *lessee* tidak mampu membayar sesuai ketentuan. Alasan yang sering dikemukakan adalah motor itu dijadikan agunan. Dalam ketentuan syariah, adanya *rahn* (agunan) disyaratkan adanya *dayn* (hutang). Dalam *leasing* hal ini tidak terpenuhi karena selama jangka waktu *leasing* yang berlaku adalah akad sewa. Menurut ketentuan pasal 34 uu no.42/1999 tentang jaminan fidusia, bahwa jika ada kelebihan hasil penjualan dari sisa kewajiban, maka kelebihan itu harus dikembalikan kepada pemberi jaminan, sebaliknya jika hasil penjualan masih kurang untuk menutupi sisa kewajiban maka pemberi jaminan berkewajiban melunasi kewajiban tersebut. Namun praktek penarikan kendaraan dalam akad *leasing* tidak demikian. *Lessee* tidak mengetahui apakah hasil penjualan kendaraan tersebut ada kelebihannya atau tidak.

Keenam, uang muka yang dibayar oleh nasabah berstatus apa? Sebagai uang muka sewa atau uang muka jual beli kredit? Jika statusnya sebagai uang muka jual beli kredit, maka terjadi dua transaksi dalam satu akad. Jika dianggap sebagai uang sewa, maka ketentuan ijarah tidak dikenal uang muka sewa. Adapun uang sewa yang dibayarkan dimuka kontrak sewa menyewa secara syar'i adalah boleh. Namun uang muka itu uang sewa untuk jangka waktu kapan? Karena setiap bulannya *lessee* masih membayar angsuran sampai lunas, angsuran itu dianggap uang sewa.

Ketujuh, akad *leasing* memuat kesepakatan bahwa *lessor* sepakat untuk mengadakan (membeli) barang untuk setelah itu disewa oleh *lessee*. itu menunjukkan bahwa, pada saat melangsungkan akad *leasing*, *lessor* sebenarnya belum memiliki lebih barang tersebut. Contohnya: jika calon pembeli datang ke

suatu dealer kendaraan (motor), apabila melakukan pembelian secara kontan maka berhubungan dengan dealer, namun apabila akan melakukan pembelian secara kredit akan ditunjukkan ke meja lembaga pembiayaan. Timbul suatu pertanyaan mengapa bila pembelian secara kredit tidak langsung berhubungan dengan dealer, yang mana dealer juga penjual (motor) tersebut? Jawabannya adalah lembaga pembiayaan tersebut melakukan transaksi *leasing* terlebih dahulu dengan calon pembeli (nasabah), lalu lembaga pembiayaan membeli (motor) ke dealer, kemudian menyerahkan kepada nasabah. Dalam ketentuan syariah, syarat jual beli, hibah, hadiah ataupun sewa menyewa barang adalah bahwa barang tersebut haruslah secara sempurna merupakan milik penjual, pemberi hibah, pemberi hadiah atau pihak yang menyewakan (*lessor*). Rasul saw bersabda: “*jangan engkau jual sesuatu yang bukan milikmu*” (HR Abu Dawud, an-Nasai, Ibn Majah, at-Tirmidzi, Ahmad dan al-Baihaqi).

#### **D. SIMPULAN**

Perusahaan *leasing* atau sewa guna usaha, kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan untuk keperluan nasabah. Pembiayaan disini artinya jika nasabah membutuhkan barang modal dengan cara disewa atau dibeli secara kredit, maka pihak leasing dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian.

Dengan mengkaji tentang fakta *leasing* menurut kaca mata syariah terdapat beberapa hal penting yaitu: Pertama, dalam transaksi *leasing* terjadi dua transaksi atau akad dalam satu transaksi yaitu transaksi sewa-menyewa (*ijarah*) dan transaksi jual beli (*bay'*). Kedua, transaksi pemindahan kepemilikan (misalnya kendaraan) dalam bentuk jual beli, hibah atau hadiah disandarkan pada syarat dan waktu yang akan datang. Ketiga, selama jangka waktu *leasing* sampai angsuran lunas, dianggap yang berlaku adalah akad sewa (*ijarah*). Keempat, adanya denda jika terlambat membayar angsuran. Denda tersebut merupakan tambahan pembayaran atas

hutang yang diberikan yang merupakan riba nasiah. Kelima, praktek penarikan barang (kendaraan) ketika *lessee* tidak mampu membayar, tidak sesuai ketentuan UU tentang jaminan fidusia. Keenam, status uang muka yang dibayar nasabah semakin menegaskan terjadinya dua transaksi dalam satu akad. Ketujuh, *lessor* menyewakan dan mengalihkan kepemilikan (kendaraan) sebelum memilikinya. Maka dilihat dari fakta-fakta yang ada, akad *leasing* (konvensional) tersebut batal.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andri Soemitro.** *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah.* Jakarta. Kencana Prenada Media Group. 2010
- Dahlan Siamat.** *Manajemen Lembaga Keuangan. Kebijakan Moneter dan Perbankan.* Edisi Kelima. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2005.
- Kashmir.** *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.* Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2008.
- Martono.** *Bank dan Lembaga Keuangan Lain.* Cetakan keempat. Yogyakarta. Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII. 2007.
- Yahya Abdurrahman.** *Mengungkap keharaman Leasing. Serial Ekonomi dan Bisnis Islam.* Bogor. Al Azhar press. 2010