

BAB II LANDASAN TEORI

A. Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

1. Pengertian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Dalam kitab-kitab fiqih istilah *leasing* belum ada padanan kata yang tepat. Di dalam Al-Qur'an tidak ditemukan secara tersurat (eksplisit) mengenai bentuk usaha *leasing*, begitu pula di dalam Al-Hadits Nabi Muhammad Saw maupun didalam ijma'. Sistem yang tepat untuk mengqiyaskan bentuk usaha *leasing* ialah sistem *ijarah*. Sistem *ijarah* dimaksud adalah *ijarah (finance lease)* dan *ijarah muntahiya bit tamlik (operating lease)*.

Sewa guna usaha (*leasing*) pada awalnya di kenal di Amerika Serikat pada tahun 1877. Kegiatan *leasing* dikenalkan pertama kali di Indonesia tahun 1974 berasal dari kata *lease* yang berarti menyewa. Sedangkan dalam ekonomi Islam istilah yang berkaitan dengan *leasing* adalah *Ijarah (al ijarah)* yang berasal dari kata *al ajru* yang berarti *al 'iwadhu (ganti)*.¹

Komar Andasmita mendefinisikan bahwa *leasing* adalah menyangkut perjanjian-perjanjian yang dalam mengadakan kontrak bertitik pangkal dari hubungan tertentu diantara lamanya suatu kontrak dengan lamanya pemakaian (ekonomis) dari barang yang merupakan objek kontrak dan disepakati bahwa pihak yang satu (*lessor*) tanpa melepaskan hak miliknya menurut hukum berkewajiban menyerahkan hak nikmat dari barang itu kepada pihak lainnya (*lessee*) sedangkan *lessee* berkewajiban membayar ganti rugi yang memadai untuk menikmati barang tersebut tanpa bertujuan untuk memilikinya (*juridichie eigendom*).²

Leasing adalah suatu perjanjian dimana *Lessor* menyediakan barang (asset) dengan hak penggunaan alih *Lessee* dengan imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu tertentu.

¹Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Ekonosia, Yogyakarta, 2002), hlm 113

²Sri Susilo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba, Jakarta, 2001, hlm 221

Berdasar SK Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tanggal 21 November 1991, sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan menggunakan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.³

The Equipment Leasing Association di Inggris mendefinisikan tentang : *leasing* adalah kontrak antara *lessor* dengan *lessee* penyediaan suatu jenis barang (asset) tertentu langsung dari pabrik atau agen terjual oleh *lessee*. Hak kepemilikan atas barang tetap pada *lessor*, hak pakai atas barang ada pada *lessee* dengan membayar sewa guna yang jumlah dan jangka waktunya telah ditetapkan.

Menyangkut pengertian *leasing* dapat dikemukakan definisi yang dapat dijadikan sebagai landasan dalam membicarakan *leasing* dan jenis usaha yang berkaitan dengannya. *Leasing* adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan. Penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka panjang dimana pihak penyewa (*lessee*) harus membayar uang secara berkala terdiri dari nilai penyusutan suatu objek *leasing* ditambah bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan *lessor*.

Dari definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa guna usaha merupakan suatu kontrak atau persetujuan antara *lessor* dan *lessee*, objek-objek sewa guna usaha adalah barang modal, dan pihak *lessee* memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa dan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati berdasarkan kesepakatan bersama.

2. Dasar Hukum Leasing Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam

Perundang-undangan tentang *leasing* di Indonesia belumlah tertera dalam undang-undang. Sedangkan perjanjian-perjanjian

³ Frianto Pandia, *Lembaga Keuangan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm 110-111

yang dibuat antara mereka yang berkepentingan masih menggunakan pedoman perjanjian dan sewa-menyewa yang tertera pada KUHPerdota dan diatur oleh :

- a. Pasal 1313 KUHPerdota, mengatur tentang perjanjian. Bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴ Berdasarkan pasal diatas, tersimpullah unsur-unsur didalam suatu perjanjian, yaitu :
 - 1) Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang
 - 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
 - 3) Ada tujuan yang akan dicapai
 - 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan
 - 5) Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan
 - 6) Ada syarta-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.⁵
- b. Pasal 1548 KUHPerdota mengenai sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakanagan itu disanggupi pembayarannya itu.⁶

Sewa guna usaha (*leasing*) merupakan bentuk khusus dari sewa menyewa yang diatur dalam KUHPerdota. Kekhususan tersebut menunjukkan perbedaan esensial antara sewa guna usaha dengan sewa-menyewa. Perbedaan itu dapat dilihat dari aspek-aspek berikut ini :

- 1) Subjek perjanjian

Pada sewa menyewa, baik *lessor* maupun *lessee* tidak ada pembatasan status. Sedangkan pada sewa guna usaha, *lessor* dan *lessee* harus berstatus perusahaan. *Lessor* adalah perusahaan pembiayaan (*finance*

⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdota*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm 338

⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm 77

⁶ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Malta Printindo, Jakarta, 2008, hlm 381

company) dan *lessee* adalah perusahaan yang membutuhkan barang modal.

2) Objek perjanjian

Pada sewa menyewa, objek perjanjian adalah segala jenis benda bergerak dan tidak bergerak, berbentuk apa saja dan digunakan untuk keperluan apa saja. Sedangkan pada sewa guna, objek perjanjian adalah barang modal yang digunakan untuk menjalankan perusahaan.

3) Perbuatan perjanjian

Pada sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa dapat saja tidak ada kaitannya dengan kegiatan bisnis. Sedangkan pada sewa guna usaha, perbuatan sewa guna usaha adalah kegiatan bisnis sebagai pembiayaan perusahaan dengan menyediakan barang modal.

4) Jangka waktu perjanjian

Pada sewa menyewa, jangka waktu sewa (umur pemakaian barang) tidak dipersoalkan (dapat terbatas dapat juga tidak terbatas). Sedangkan pada sewa guna usaha, jangka waktu sewa (umur pemakaian barang modal) justru lebih diutamakan (terbatas).

5) Kedudukan pihak-pihak

Pada sewa menyewa *lessor* berkedudukan sebagai pemilik barang yang menyediakan barang objek sewa. Sedangkan pada sewa guna usaha *lessor* berkedudukan sebagai penyandang dana, barang modal disediakan oleh pihak ketiga atau (*supplier*) *lessee* itu sendiri.

6) Dokumen pendukung

Pada sewa menyewa dokumen pendukung lebih sederhana. Sedangkan pada sewa menyewa sewa guna usaha, dokumen pendukung lebih rumit (*complicated*).⁷

⁷ Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditiya, Bandung, 2004, hlm 209-210

c. Surat keputusan bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Perdagangan Republik Indonesia No. Kep/122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/74 dan No.30/Kpb/1/71 Tanggal 7 Februari 1974 tentang perizinan usaha *leasing* di Indonesia.⁸ Bahwa *leasing* merupakan setiap kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Didalam surat keputusan bersama ketiga menteri tersebut yang dapat melakukan usaha *leasing* yaitu :

- 1) Lembaga keuangan yang dimaksud dalam SK Menteri Keuangan No. Kep.38/MK/IV/I/1972.
- 2) Badan usaha lain non lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang *leasing*, *subsidiary* dari suatu lembaga keuangan. Perwakilan tunggal (pasal 1). Syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain :
 - a) Bagi lembaga perbankan akan diatur berdasarkan undang-undang pokok perbankan (UU No.14 Tahun 1967).
 - b) Bagi lembaga keuangan, selain memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam SK Menteri Keuangan No. Kep.38/MK/IV/I/1972, harus mempunyai tata usaha dan pembukuan khusus.
 - c) Bagi lembaga uasaha non keuangan:
 - (1) Mendaftarkan perusahaan seperti yang telah ditetapkan dalam pasal 5 SK Menteri Keuangan No. Kep./649/MK/IV/5/1974.
 - (2) Bagi perusahaan swasta nasioanal harus berbentuk perseroan terbatas (PT) menurut hukum Indonesia dan semua sahamnya dimiliki

⁸ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 274-275

- oleh warga Negara Indonesia dengan modal disetor pada tahap pertama Rp.50.000.000.
- (3) Bagi perusahaan *join venture* (campuran) harus berbentuk Perseroan Terbatas (PT) menurut hukum Indonesia dengan modal pertama disetor Rp.50.000.000,- dengan ketentuan mayoritas modal dimiliki oleh warga Negara Indonesia.
 - (4) Bagi agen tunggal, selain harus memenuhi persyaratan SK Menteri Keuangan harus merupakan keagenan tunggalnya telah memperoleh ijin dari departemen perdagangan atau perindustrian.⁹
- d. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.Kep.649/MK/IV/5/1974 Tanggal 6 Mei 1974, yang mengatur mengenai ketentuan tata cara perizinan dan kegiatan usaha *leasing* di Indonesia.¹⁰ Dalam keputusan ini selain mengulangi dan menegaskan SKB tersebut diatas juga menetapkan:

Pertama, perusahaan *leasing* harus memenuhi ketentuan-ketentuan:

- 1) Telah mempunyai rekomendasi atau pertimbangan dari bank indonesia bagi kalangan perbankan dan rekomendasi dari department perdagangan atau perindustrian bagi usaha non bank.
- 2) Menyampaikan *feasibility study* dan rencana pembiayaan usaha paling sedikit 3 tahun yang akan datang.
- 3) Tidak akan menggunakan tenaga warga asing, kecuali tas persetujuan menteri keuangan.
- 4) Dipekerjakan paling sedikit seorang ahli hukum, akuntan, dan seorang ahli dimana *leasing* dititik beratkan.

⁹ Thomas Suyatno, *Lembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm 85

¹⁰ Kasmir, *Op.Cit*, hlm 275

- 5) Penutupan asuransi dilakukan perusahaan asuransi di Indonesia.
- 6) Barang-barang yang di *leasing* harus diambil dari produksi dalam negeri, kecuali dalam negeri belum memproduksi barang tersebut. Hal ini hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Keuangan.
- 7) Mempunyai ruang kantor yang tetap dan beralamat jelas, setiap pembukuan kantor-kantor cabang harus dengan persetujuan menteri keuangan.

Kedua, perusahaan industri *leasing* dilarang mengambil dana dari masyarakat berbentuk simpanan, giro, deposito, maupun tabungan dana atau memberikan kredit jaminan pada pihak ketiga atau usaha perbankan lainnya.

Ketiga, boleh melakukan kegiatan *leasing* di Indonesia adalah perusahaan *leasing* yang berkedudukan di Indonesia dan untuk perusahaan *leasing* yang berkedudukan diluar (negara lain) Indonesia tidak diperkenankan.

Keempat, pengawasan, pelaksanaan, wewenang di dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan ini adalah direktorat Jendral Monoter dan akan memperhatikan pertimbangan dari Bank Indonesia serta departemen yang membawahi bidang kegiatan *leasing*.

Kelima, SK Menteri Keuangan No.Kep-650/MK/5/1974, tertanggal 6 Mei 1974 tentang penegasan ketentuan pajak penjualan dan besarnya bea materai terhadap usaha *leasing*.¹¹ Perpajakan atau yang berkaitan dengan perpajakan yang antara lain isinya : pengerahan yang atas jasa yang dilakukan oleh perusahaan *leasing* tidak termasuk utang pajak penjualan, semua perjanjian *leasing* dikenakan biaya matrai sesuai peraturan yang berlaku.

Keenam, Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1251/MKM.013/1988 Tanggal 20

¹¹ O.P Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm 162

Desember 1988 tentang ketentuan tata cara pelaksanaan lembaga pembiayaan.¹²

Ketujuh, Keputusan Menteri Keuangan No. 961/KMK.04/1983 tentang tarif penyusutan digolongkan menjadi beberapa golongan antara lain :

- a) golongan barang bangunan harus disusutkan 5% dari *cos*.
- b) golongan bukan barang bangunan.

Kedelapan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang sewa guna usaha.¹³

Didalam hukum Islam *leasing* didekatkan dengan istilah sewa menyewa (*ijarah*). Landasan *ijarah* disebut secara terang dalam Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah Ayat 233 Allah menjelaskan bahwa:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ



“.....Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

Penggalan ayat diatas “apabila kamu memberikan pemberian yang patut”. ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (fee) secara patut. Bahwa tidak berdosa jika ingin mengupahkan sesuatu kepada orang lain dengan syarat harus membayar upah terhadap pekerjaan tersebut, dalam ayat ini dijelaskan bahwa jika ingin anak-anak disusui oleh orang lain, maka pekerjaan seperti ini tidak berdosa asalkan kita

¹² *Ibid.*

¹³ Kasmir, *Op.Cit*, hlm 258

membayar upah. Jika dipahami lebih dalam ayat ini mengisyaratkan kebolehan untuk menyewa jasa orang lain dalam melakukan sesuatu pekerjaan yang kita butuhkan.

3. Mekanisme Transaksi Leasing

Untuk mengetahui bagaimana mekanisme penggunaan *leasing*, secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. *Lesee* bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk *supplier* peralatan yang dimaksud.
- b. Setelah *lessee* mengisi formulir permohonan *lessee*, mengirimkan kepada *lessor* disertai dokumen lengkap.
- c. *Lessor* mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas *lease* dengan syarat dan kondisi yang di setuju *lessee* (lama kontrak pembayaran sewa *lease*), maka kontrak *lease* dapat ditandatangani.
- d. Pada saat yang sama, *lessee* dapat menandatangani kontrak asuransi yang disetujui *lessor*, seperti yang tercantum pada kontrak *lease*. Antara *lessor* dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama.
- e. Kontrak pembelian peralatan akan di tandatangani *lessor* dengan *supplier* peralatan tersebut.
- f. *Supplier* dapat mengirim peralatan yang di *lease* ke lokasi *lessee*, untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, *supplier* akan menandatangani perjanjian pelayanan purna jual.
- g. *Lessee* menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada *supplier*.
- h. *Supplier* menyerahkan surat tanda terima (yang diterima dari *lessee*), bukti pemilikan dan pemindahan pemilikan kepada *lessor*.
- i. *Lessor* membayar harga peralatan yang di *lease* kepada *supplier*.

- j. *Lessee* membayar sewa *lease* periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan kontrak *lease*.¹⁴

4. Jenis-Jenis Pembiayaan Leasing

Leasing merupakan salah satu sumber dana bagi para pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa. Dengan cara ini pengusaha yang tidak mempunyai modal atau mempunyai modal terbatas, tetapi ingin mempunyai pabrik dapat memperolehnya dengan cara *leasing*. Teknik pembiayaan *leasing* secara garis besar dapat dibagi dalam dua katagori yaitu:

- a. Finance Lease (Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi)

Finance Lease merupakan suatu bentuk cara pembiayaan, *lessor* yang mendapatkan hak milik atas barang yang disewakan menyerahkan kepada *lessee* untuk dipakai selama jangka waktu yang sama dengan masa kegunaan barang tersebut.¹⁵

Dalam perjanjian kontrak, *lessee* bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran atas penggunaan suatu asset yang menjadi objek *lessee*. *Lessee* pun berhak memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak miliknya tetap pada *lessor*. Dengan demikian berarti *lessee* telah menanam modal. Dalam perjanjian *finance lease* ini biasanya tidak dapat di batalkan atau diputuskan ditengah jalan oleh salah satu pihak, kecuali bila pihak *lessee* tidak memenuhi perjanjian atau kontrak.

Ciri utama sewa guna usaha dengan hak opsi yaitu pada akhir kontrak, *lessee* mempunyai hak pilih untuk membeli barang modal sesuai dengan nilai sisa

¹⁴ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm 110-112

¹⁵ Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm 97

(*residual value*) yang disepakati, atau mengembalikannya, memperpanjang masa kontrak sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.

Teknik *finance lease* biasanya disebut juga dengan *fill pay out leasing* yang artinya suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee*.¹⁶

Pada *leasing* jenis ini *lessee* menghubungi *lessor* untuk memilih barang modal yang dibutuhkan, memesan, memeriksa, dan memelihara barang modal tersebut. Selama masa sewa, *lessee* membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa.

Dalam praktiknya transaksi *finance lease* dibagi lagi kedalam bentuk-bentuk sebagai berikut :

1) Sewa guna usaha langsung (*Direct Finance Lease*)

Dalam bentuk transaksi ini, *lessor* membeli barang modal dan sekaligus menyewakan kepada *lessee*. Pembelian tersebut dilakukan atas permintaan *lessee* dan *lessee* pula menentukan spesifikasi barang modal, harga, dan suppliernya.

2) Jual dan sewa kembali (*Sale And Lease Back*)

Lessee membeli dahulu atas nama sendiri barang modal (*impor* atau *eximpor*) termasuk membayar biaya bea masuk dan impor lainnya. Kemudian barang modal tersebut dijual kepada *lessor* dan selanjutnya diserahkan kembali kepada *lessee* untuk digunakan bagi keperluan usahanya sesuai dengan jangka waktu kontrak sewa guna usaha.¹⁷

b. Operating Lease (Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi)

Ciri utama *leasing* jenis ini adalah *lessee* hanya berhak menggunakan barang modal selama jangka

¹⁶ Y. Sri Susilo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Salemba, Jakarta, 2000, hlm 131

¹⁷ Kasmir, *Op.Cit*, hlm 244

waktu kontrak tanpa hak opsi setelah masa kontrak berakhir. Pihak *lessor* hanya menyediakan barang modal untuk disewakan kepada *lessee* dengan harapan setelah kontrak berakhir, *lessor* memperoleh keuntungan dari penjualan barang modal tersebut.

Adapun tujuan dari operating lease ini ialah menjual barang modal itu apabila kelak telah habis jangka waktu perjanjian *lease*, sehingga untuk ini diberikan syarat-syarat yang lebih ringan atau lunak.¹⁸

Syarat-syarat yang lebih ringan atau lunak ini diantaranya berupa harga sewa atau cicilan lebih kecil dibandingkan dengan harga sewa dalam finance lease.

Dalam operating lease resiko kepemilikan selama jangka waktu leasing menjadi tanggung jawab *lessor*, oleh karena itu pajak kekayaan menjadi tanggungan *lessor* juga. Perjanjian dalam operating lease berbeda dengan perjanjian dalam financial lease, yang mana dalam bentuk perjanjian operating lease dapat dibatalkan sebelum jangka waktu *leasing*, seperti pihak *lessee* (penyewa) dapat memutuskan perjanjian secara sepihak asal dengan pemberitahuan maksud pemutusan hubungan sewa tertulis dalam waktu yang layak. Sebagai konsekuensinya *lessee* harus membayar harga sewa penuh. Resiko yang berupa turunnya nilai barang (rusak) yang biasa ditanggung oleh pemilik, dapat dimasukkan dalam perjanjian untuk ditanggung oleh *lessee*.

Di akhir perjanjian *leasing*, *lessee* wajib mengembalikan barang tersebut pada *lessor*, kecuali *lessee* menggunkan hak opsinya untuk membeli barang tersebut dengan harga yang riil, yang biasa relatif jumlahnya atau ada perundingan yang di

¹⁸ Ahmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm 31

lakukan untuk kontrak *lease* yang baru dengan *lessee* yang sama atau juga *lessor* mencari *lessee* yang baru.

5. Pihak-Pihak yang Terlibat

Ada beberapa pihak yang terlibat dalam pemberian fasilitas *leasing*. Dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajibannya. Masing-masing pihak dalam melakukan kegiatannya selalu bekerja sama dan saling berkaitan satu sama lainnya melalui kesepakatan yang dibuat bersama.

Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemberian fasilitas *leasing* adalah sebagai berikut:

- a. Lessor
Merupakan perusahaan *leasing* yang membiayai keinginan para nasabahnya untuk memperoleh barang-barang modal.
- b. Lessee
Nasabah yang mengajukan permohonan *leasing* kepada lessor untuk memperoleh barang modal yang diperoleh.
- c. Supplier
Pedagang yang menyediakan barang yang akan dileasingkan sesuai perjanjian antara *lessor* dengan *lessee* dan dalam hal ini supplier juga dapat bertindak sebagai lessor.
- d. Asuransi
Merupakan perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap perjanjian antara lessor dan lessee. Dalam hal ini lessee dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi sesuatu, maka perusahaan akan menanggung resiko sebesar sesuai dengan perjanjian terhadap barang yang akan di *leasing*kan.

6. Sangsi-Sangsi

Seperti jenis pinjaman lainnya, bahwa tidak semua pinjaman berjalan mulus atau berjalan sesuai prosedur yang ada. Sekalipun sudah melalui prosedur yang benar. Hal ini disebabkan oleh banyaknya faktor. Begitu pula

dengan perusahaan leasing jelas tidak semua barang modal yang dibiayai akan terlunasi sesuai rencana. Oleh karena itu, perlu ada tindakan lebih lanjut bagi lessee yang lalai berupa sangsi-sangsi yang telah disepakati.

- a. Berupa teguran lisan supaya segera melunasi.
- b. Jika teguran lisan tidak digubris, maka akan diberikan teguran tertulis.
- c. Dikenakan denda sesuai perjanjian.
- d. Penyitaan barang yang akan dipegang oleh lessee.

B. Ijarah

1. Pengertian Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

Al- Ijarah berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al' Iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah). Menurut syara, *Al- Ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil jenis manfaat dengan jalan penggantian.¹⁹

Ada beberapa definisi *Ijarah* yang dikemukakan para ulama :

- a. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan :

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَافِعَ بَعْوَضٍ

“ Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.”

- b. Ulama Mazhab Syafi’i mendefinisikannya:

عَلَىٰ مَنفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ عَقْدٌ وَلَا

بَاحَةٌ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

“Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu.”

- c. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya :

تَمْلِيكَ مَنَافِعَ شَيْءٍ مَّبَاحَةٍ مُدَّةَ مَّعْلُومٍ بِعَوَضٍ

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13*, Al-Ma’arif, Cet 7, Bandung, 1997, hlm 15

“Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.”

Jumhur ulama fiqh juga tidak membolehkan air mani hewan ternak pejantan seperti sapi, kuda, kerbau, dan kambing karena mani adalah materi yaitu untuk mendapatkan keseluruhan hewan tersebut.

Sebagaimana Sabda Rasulullah :

حدثنا مسدد بن مسرهد أخبرنا إسماعيل بن الحكم عن نافع عن ابن عمر قال نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن عسب الفحل

“Diriwayatkan dari Musaddad ibn Musarhad, mengabarkan kepada kita Isma’il ibn Khakam ibn Nafi’ dari Ibnu ‘Umar ia berkata: Rasulullah Saw melarang penyewaan mani hewan pejantan”²⁰

Menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya tidaklah sah, karena pohon bukan sebagai manfaat. Demikian pula halnya menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, barang yang dapat ditakar dan ditimbang karena jenis-jenis barang ini tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunkan barang itu sendiri. Manfaat, terkadang berbentuk manfaat barang seperti rumah untuk ditempati atau mobil untuk dinaiki (dikendarai) dan terkadang berbentuk karya, seperti karya seorang insinyur pekerja bangunan, tukang tenun, tukang pewarna (celup), penjahit dan tukang binatu. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaga, seperti khadam (bukang) dan para pekerja.

Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *Mu’ujur* (orang yang menyewakan), pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta’jir* (orang yang menyewa atau penyewa) dan sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut *Ma’jur* (sewaan), sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah). Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung penyewa sudah berhak

²⁰ Imam Abu Daud, Syarah Sunan Abi Daud, Daar Al-Kutub Al-‘Ilmiah, Beirut, hlm 213

mengambil manfaat dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah karena akad ini adalah *Mua'awadhah* (penggantian).²¹

Ijarah menurut bahasa artinya upah, sewa menyewa. Sedangkan menurut syara adalah sewa menyewa yang artinya melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuatu dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat, demikian *Ijarah* (sewa menyewa pada asalnya).²²

Ijarah adalah transaksi pertukaran antara *ayn* berbentuk jasa atau manfaat dengan *dayn*. Dalam istilah lain, *Ijarah* juga dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa, melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.²³

Dalam arti luas, *Ijarah* bermakna suatu akad yang berisi suatu penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda bukan menjual *Ain* dari benda itu sendiri.²⁴

Kelompok Hanafiah mengartikan *Ijarah* dengan akad yang berisikan kepemilikan manfaat tertentu dari suatu barang yang digantikan dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat pula disebut bahwa *Ijarah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.²⁵

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa

²¹ Sayyid Sabiq, *Loc. Cit.*, hlm 15

²² Moh Rifa'i, *Konsep Perbankan Syari'ah*, Wicaksana, Semarang, 2002, hlm 77

²³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, Zikrul Hakim, Jakarta, 2003, hlm 42

²⁴ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm 29

²⁵ *Ibid.*, hlm 29

dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²⁶

Ijarah berarti *lease contract* dan juga *hire contract*. Dalam konteks perbankan Islam, *Ijarah* adalah suatu *lease contract* dibawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan atau barang-barang, seperti mesin-mesin pesawat terbang, dan lain-lain kepada salahsatu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charged*).²⁷

Bank Syari'ah dalam mengoperasikan *Ijarah* dalam melakukan *leasing*, baik *operational lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi, pada umumnya bank-bank syari'ah lebih banyak menggunakan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*, hal ini karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank tidak diperbolehkan oleh beban pemiliharaan asset, baik pada *leasing* maupun sesudahnya.²⁸

Dalam literatur fiqih kontemporer para ekonomi telah menyamakan konsep *leasing* pada istilah *ijarah* atau *operational lease*. *Al- Ijarah (operational lease)* adalah “akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan pembayaran (*ownership*) atas barang itu sendiri.”²⁹

Dengan demikian, *Ijarah* adalah suatu akad yang darinya dapat memberikan suatu manfaat suatu barang dengan jalan penggantian. Sebagaimana akad tersebut harus dijelaskan sifat, jenis, jenis masa berlakunya dan jangka waktu pembayarannya, manfaat yang dimaksud ialah berguna, barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama penggunaannya tidak mengalami perubahan pada zatnya melainkan hanya sifatnya, pengertian

²⁶ Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 138

²⁷ Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2005, hlm 70

²⁸ Muhammad Syafe'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2002, hlm 118-119

²⁹*Ibid*, 117

adalah pengertian klasik yang objeknya adalah tanah, manfaat tenaga hewan dan manusia yang biasa disewakan. Dalam hal ini pembiayaan atau pemberian modal pada *lessee* sebagai bantuan untuk pengembangan usaha.

Al Ijarah Al Muntahiyah Bit Tamlik (*financial leasing with purchase option*) atau akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. *Bai'u Wal Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad jual beli, dan IMBT merupakan kombinasi antara sewa- menyewa (*ijarah*). Istilah ini tersusun dari dua kata *At-ta'jiir* atau *Al-Ijaarah* (sewa) dan *At-Tamliik* (kepemilikan). Definisi dua kata tersebut secara keseluruhan *At-Ta'jiir* menurut bahasa diambil dari kata *Al-Ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun *Al-Ijaarah* ialah nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa *Al-Ijaarah* atau akad sewa terbagi menjadi dua yaitu sewa barang dan sewa pekerjaan. *At-Tamliik* secara bahasa bermakna menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa dan *At-Tamliik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak.

Al Ijarah Al Muntahia Bit Tamlik (persewaan yang berujung kepada kepemilikan) yang terdiri dari dua kata adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.

Pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut :

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang pada akhir masa sewa (alternative 1) biasanya diambil bila kemampuan *financial* penyewa untuk membayar sewa relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode belum

mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh perusahaan karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, Ia harus membeli barang itu pada akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang pada akhir masa sewa (alternative 2) biasanya diambil bila kemampuan *financial* penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa pada akhir periode sudah mencukupi untuk menutupi harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh perusahaan. Dengan demikian, perusahaan dapat menghibahkan barang tersebut pada akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Pada *Bai'u Wal Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) dengan sumber pembiayaan dan *unrestricted investment account* (URIA), pembiayaan oleh nasabah dilakukan secara bulanan.³⁰

2. Dasar Hukum Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

Sewa menyewa hukumnya boleh (mubah), hal ini sesuai dengan apa yang terdapat didalam Al-Qur'an.

a. Ijarah (QS. Al-Baqarah) : 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
مَاءَ آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ



Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”³¹.

³⁰ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, 178

³¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Mahkota, Surabaya, hlm 29

Ayat diatas menekankan kepada soal mengupah perempuan lain menyusukan seorang anak kecil. Sebagai hasil musyawarah bersama putuslah pertimbangan bahwa anak itu akan diserahkan menyusukanya kepada perempuan lain. Asal itu keputusan bersama, tidak pulalah keputusan itu salah kepada pandangan tuhan. Carilah perempuan lain yang akan menyusukanya itu dan bayarlah kepadanya dengan sepatutnya. Sehingga kedua belah pihak tidak merasa dirugikan. Dan hendaklah kamu sekalian takwa kepada Allah, baik suami-istri atau waris yang turut menyaksikan atau perempuan lain yang bersedia menerima upah itu. Ingatlah bahwa anak kecil ini amanat Allah atas kamu semuanya.³²

Dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah secara patut. Dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau *leasing*.³³

b. *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (QS. Al-Maidah) : 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Dan tolong - menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa - nya”.

Perintah tolong-menolong dalam mengerjakan kebaikan dan takwa, adalah termasuk pokok-pokok petunjuk sosial dalam Al-Qur’an. Karena, Ia mewajibkan kepada manusia agar saling member bantuan satu sama lain dalam mengerjakan apa saja yang yang berguna bagi umat manusia, baik pribadi maupun kelompok, baik dalam perkara agama maupun dunia juga dalam melakukan setiap perbuatan takwa yang dengan itu mereka

³² Prof. DR. Hamka, *Tafsir Al-Azhar*, Yayasan Nurul Islam, hlm 240

³³ Muhammad Syafe’i Antonio, *Op.Cit* hlm 118

mencegah terjadinya kerusakan dan bahaya yang mengancam keselamatamereka.³⁴

c. Hadist yang diriwayatkan oleh muslim dari ibnu abbas ra. Ia berkata:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ قَالَ حَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَبْدًا لِبَنِي بِيَاضَةَ فَأَعْطَاهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَجْرَهُ وَكَلَّمَ سَيِّدَهُ فَخَفَّفَ عَنْهُ مِنْ ضَرِيَّتِهِ وَلَوْ كَانَ سُحْتًا لَمْ يُعْطِهِ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

“Dari Ibnu Abbas RA, dia berkata, "Rasulullah SAW pernah berbekam kepada seorang budak milik Bani Bayadhah. Setelah itu beliau pun memberikan upah kepadanya dan berbicara kepada tuannya. Akhirnya, pajaknya pun diringankan. Kalau seandainya upah berbekam itu dilarang, niscaya beliau tidak akan memberikan upah kepada budak tersebut”.³⁵

d. Hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majjah dari Ibnu Umar bahwa Nabi Saw bersaba :

أَلْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya : “ Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”³⁶

3. Rukun Dan Syarat

a. Rukun Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bittamlik

Para fuqaha merumuskan rukun sewa menyewa itu terjadi dan syah apabila ada ijab dan qabul, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang

³⁴ Al-Maraghi Ahmad Mustofa, *Terjemah Tafsir Al-Maraghi*, Toha Putra, Semarang, 1974, hlm 86

³⁵ KH Adib Bisri Mustafa, *Hadits Shahih Muslim*, Cv, Asy-Syifa, Semarang, 1993, Hadist Ke 939

³⁶ Taquuddin An Nahbani, *Membangun Sistem Ekonomi Islam*, Risalah Gusti, Surabaya, 1996, hlm 83

menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.³⁷

Ulama Mazhab Hanafi mengatakan, bahwa rukun *ijarah* hanya satu, yaitu ijab dan qabul saja (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa menyewa). Jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijarah* ada empat:

- 1) Orang yang berakal
- 2) Sewa atau imbalan
- 3) Manfaat
- 4) Sighat (ijab dan qabul).³⁸

Menurut Sunarto Zulkifli, rukun *Ijarah* ada enam yaitu

- a) Penyewa (*musta'jir*)
- b) Pemberi sewa (*mu'ajir*)
- c) Objek sewa (*ma'jur*)
- d) Harga sewa (*ujrah*)
- e) Manfaat sewa (*manfaat*)
- f) Ijab qabul (*sighat*).³⁹

Jenis *ijarah* menurut objeknya, terdiri dari:

- (1) *Ijarah* dimana objeknya manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah, dan lain-lain.
- (2) *Ijarah* dimana objeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang seperti jasa taksi, jasa guru dan lain-lain.⁴⁰

b. Syarat Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bittamlik

Menurut M. Ali Hasan syarat-syarat *ijarah* adalah

- 1) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i Dan Hambali). Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *Ijarah* nya tidak sah.

³⁷ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Diponegoro, Bandung, 1987, hlm 320

³⁸ M. Ali Hasan, *Op.Cit*, hlm 228

³⁹ Sunarto Zulkifli, *Op.Cit*, h. 43.

⁴⁰ *Ibid.*, h. 43.

Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan maliki bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh , tetapi anak yang telah mumayiz pun boleh melakukan akad *Ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah* itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *Ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
- 4) Objek *Ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah atau took harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain.
- 5) Objek *Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.⁴¹

C. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Salah satu skim fiqih yang paling popular dipergunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli

⁴¹ M. Ali Hasan, *Op.Cit*, hlm 231-235

murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah saw dan para sahabatnya.⁴² Secara bahasa murabahah berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti (*an-namaa'*) yang berarti tumbuh dan berkembang atau murabahah juga berarti *Al-Irbaah*, karena salah satu dari orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada lainnya.

Murabahah adalah suatu bentuk jual beli barang dengan tambahan harga atau *cost plus* atas dasar harga pembelian yang pertama secara jujur. Dari murabahah ini, orang pada hakikatnya ingin mengubah bentuk bisnisnya dari kegiatan pinjam meminjam menjadi transaksi jual beli (*Leanding Activity* menjadi *Sale And Purchase Transaction*) dengan murabahah ini, Bank bisa membelikan atau menyediakan barang-barang yang diperlukan oleh pengusaha untuk dijual lagi dan bank meminta tambahan harga (*cost plus*) atas harga pembelian.⁴³

Dalam undang-undang tentang perbankan syariah, murabahah didefinisikan sebagai akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁴⁴ Murabahah adalah persetujuan jual beli barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan pembayaran dapat dicicil atau tunai.⁴⁵

Jual beli suatu barang dengan pembayaran ditangguhkan maksudnya, pembeli baru membayar pada waktu jatuh tempo dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati.⁴⁶

⁴² Adiwarmam, *Op.Cit*, hlm 113

⁴³ M. Abdul Munjib, *Kamus Istilah Fiqih*, PT. Pustaka Pirdaus, Jakarta, 1994, hlm 225

⁴⁴ *Kompilasi Perundang-Undangan Tentang Ekonomi Syariah*, Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah Pasal 19 Ayat 1 huruf D, Pusat Riset Informasi dan Data Ekonomi Syariah, hlm 51

⁴⁵ O.P.S Simorangkir, *Op.Cit*, hlm 41

⁴⁶ Hertanto Widodo, *Pedoman Akuntansi Syariah Panduan Praktis Operasional Baitulmal Watamwil*, Mizan, Bandung, 2000, hlm 49

Jumhur ulama sepakat dengan jual beli murabahah adalah jual beli yang penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu.

Dari semua pengertian dan penjabaran tentang murabahah yang telah dijelaskan sebelumnya dapat diambil kesimpulan bahwa akad murabahah adalah akad jual beli dengan adanya pesanan atau tanpa pesanan pembelian dengan margian atau tingkat keuntungan yang disepakati bersama dengan penyerahan aset atau barang secara langsung dalam transaksi dengan metode pembayaran secara tunai atau tangguh ataupun dengan cicil.

2. Dasar Hukum Murabahah

a. Al-Qur'an

Dalil Al-Qur'an yang menjelaskan tentang murabahah terdapat surat Al- Maidah ayat 1 berikut :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اٰحٰلَتْ لَكُمْ بِهَيْمَةٍ
 اَلَّا تَعْمَرَ اِلَّا مَا يَتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ
 اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu....”.

Selain ayat diatas, yang dapat menjadi landasan hukum dan acuan praktik murabahah adalah surat An- Nisa ayat 29.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
 بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْا
 اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.⁴⁷

b. Al- Hadits

عَنْ صَلَاحِ بْنِ صُحَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ، قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى آغْلَاطِ الْبُرْبَا
اشْعِيرِ لِلْيَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya: “*Dari Suhaib Ar-Rumi R.A bahwa Rasullullah SAW berkata, “tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.”* (HR. Ibnu Majah).⁴⁸

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ
(واه البيهقي و بن ماجه و صححه ابن حبان)

Artinya: “*dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa rasullullah SAW bersabda “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.”* (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majjah dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban.

c. Ijma Ulama

Transaksi jual beli murabahah dianggap sah oleh mayoritas para ulama dari kalangan sahabat, tabi’in dan imam madzhab fiqih walaupun tidak terdapat dalil Al-Quran dan Hadits yang secara jelas menyebutkannya.

⁴⁷ Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hlm 83

⁴⁸ Al Hafiz Abi Abdillah Muhammad Ibn Yazin Al Qardhawi, *Sunan Ibnu Majah Juz 1*, Dar Al Fikr, Beirut, 1995, hlm 720

Para generasi awal seperti Imam Syafi'i dan Imam Maliki berpendapat bahwa jual beli murabahah adalah halal, walaupun kedua imam tersebut tidak mengutip suatu hadits pun untuk menguatkan pendapat ini.⁴⁹

Imam Ibnu Rusdy memperbolehkan praktik murabahah ini yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan yang disepakati dan penjual harus memberitahu harga barang yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁵⁰ Adapun Wahbah Az-Zuhaili juga berpendapat sama yaitu memperbolehkan murabahah dengan pengertian sebagai jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu.⁵¹

3. Rukun Dan Syarat

Murabahah merupakan salah satu warisan dari sistem perekonomian islam yang telah dilaksanakan umat sejak masa pemerintahan rasulullah SAW. Secara umum murabahah merupakan akad penjualan dengan pembayaran tunda dengan suatu transaksi perdagangan murni.

Walaupun mayoritas ulama menghalalkan transaksi murabahah namun terdapat transaksi murabahah harus disertai dengan batasan, rukun dan syarat yang menjadi cirri karakteristik dari transaksi ini.

Adapun beberapa rukun murabahah antara lain:

- a. Pelaku perikatan (penjual atau *bai'* dan pembeli atau *musytari*)

Pada rukun pertama ini, keduanya disyaratkan memiliki kompetensi (*jai'z al-tasharruf*), dalam pengertian mereka berdua baligh, berakal, rasyid

⁴⁹ Ibnu Rusdy, *Bidatatul Mujtahid Jilid 3*, Cv. Asy Syifa', Semarang, 1990, hlm 183

⁵⁰ M. Syafi'i Antonio, *Op.Cit*, hlm 119

⁵¹ Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami Wa Adilatuhu*, Daar Al Fikr, Damaskus, 1997, hlm 375

(normal) dan tidak dilarang beraktivitas pada hartanya.

- b. Objek murabahah (yang diperjual belikan atau *mabi'*)
Objek dalam transaksi piutang murabahah adalah barang atau asset. Dalam perkembangannya, transaksi murabahah tidak hanya meliputi jual beli barang tertentu namun berkembang ke sektor peminjaman dana modal kerja. Adapun murabahah dengan metode ini masih diperdebatkan.
Kejelasan nilai dan karakter *mabi'* merupakan syarat yang wajib dilaksanakan, Karena hal ini berguna terutama dalam menentukan tingkat margin atau keuntungan yang diinginkan. Misalkan *mabi'* tersebut tersebut berupa barang dan tidak diketahui nilainya ketika akad, bisa jadi barang tersebut berubah harga dan nilainya, seiring berjalannya waktu, sehingga dapat menimbulkan ketidakjelasan.
- c. Harga (*tsaman*)
Tambahan atas harga perolahan yang diminta oleh penjual dan disepakati oleh pembeli untuk dibayar secara tangguh. Besaran margin dari harga pokok dan besaran harga jual ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dalam awal akad.
- d. Akad perjanjian (Sighat Ijab dan Qabul)
Sighat akad murabahah terdiri dari ijab dan qabul. Merupakan ungkapan yang berasal dari kedua belah pihak pelaku transaksi yang menunjukkan keinginan melakukan akad murabahah. Akad harus dilakukan di awal kesepakatan sebelum transaksi dilaksanakan. Akad harus terang dan jelas terutama tentang penjelasan margin penambahan keuntungan dan kerugian. Selain itu di dalam akad ditentukan tentang bagaimana proses pelaksanaan murabahah yang akan digunakan. Selain itu didalam akad ditentukan tentang bagaimana proses pelaksanaan murabahah yang akan digunakan. Selain itu akad murabahah harus mewakili prinsip islam yaitu adanya kerelaan

(*antaraadin minkum*) diantara para pihak yang berserikat.

Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN) NO:04/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan fatwa tentang murabahah dalam ketentuan umum murabahah dalam Bank syariah yaitu:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitannya ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

