


Laporan Penelitian

HAK OPSI PADA KONTRAK LEASING

Dalam Perspektif Islam



Fauziah
Muhammad Haru
Ulya Kencana



FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
PALEMBANG TAHUN 2015



“ Hak Opsi Pada Kontrak Leasing Dalam Perspektif Islam”

**Fauziah (Ketua Peneliti)
Muhammad Haru (Anggota)
Ulya Kencana (Anggota)**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
PALEMBANG TAHUN 2015**

**Dilarang memperbanyak, mencetak atau menerbitkan
sebagian maupun seluruh buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit**

Ketentuan Pidana

Kutipan Pasal 72 Undang-undang Republik Indonesia

Nomor 19 Tahun 2002 Tentang Hak Cipta

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau hak terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

“ Hak Opsi Pada Kontrak Leasing Dalam Perspektif Islam”

Tim Peneliti : 1. Fauziah
2. Muhammad Haru
3. Ulya Kencana

Layout : Haryono

Desain Cover : Haryono

Diterbitkan oleh

Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Fatah

Dicetak Oleh: NoerFikri Offset bekerja sama dengan Fakultas
Syari'ah dan Hukum UIN RF

NoerFikri Offset

Jl. KH. Mayor Mahidin No. 142

Telp/Fax : 366 625

Palembang – Indonesia 30126

E-mail : noerfikri@gmail.com

Cetakan I : November 2015

Hak Cipta dilindungi undang-undang pada penulis

All right reserved

ISBN : 978-602-6963-00-0

IDENTITAS DAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN

1. Judul Penelitian : HAK OPSI PADA
KONTRAK LEASING
DALAM PERSPEKTIF
ISLAM
2. Jenis Penelitian : Literatur
3. Kategori Penelitian : -
4. Identitas Peneliti :
 - a. Nama Lengkap : Dra. Fauziah, M.Hum
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. Pangkat/Gol/NIP : Pembina IV/a/
196902091996032001
 - d. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
 - e. Fakultas/Prodi : Syari'ah/ Muamalah
 - f. Bidang Ilmu yang diteliti : Penelitian Kebijakan
5. Jangka waktu penelitian : Tiga Bulan (Agustus s.d
Oktober 2015)

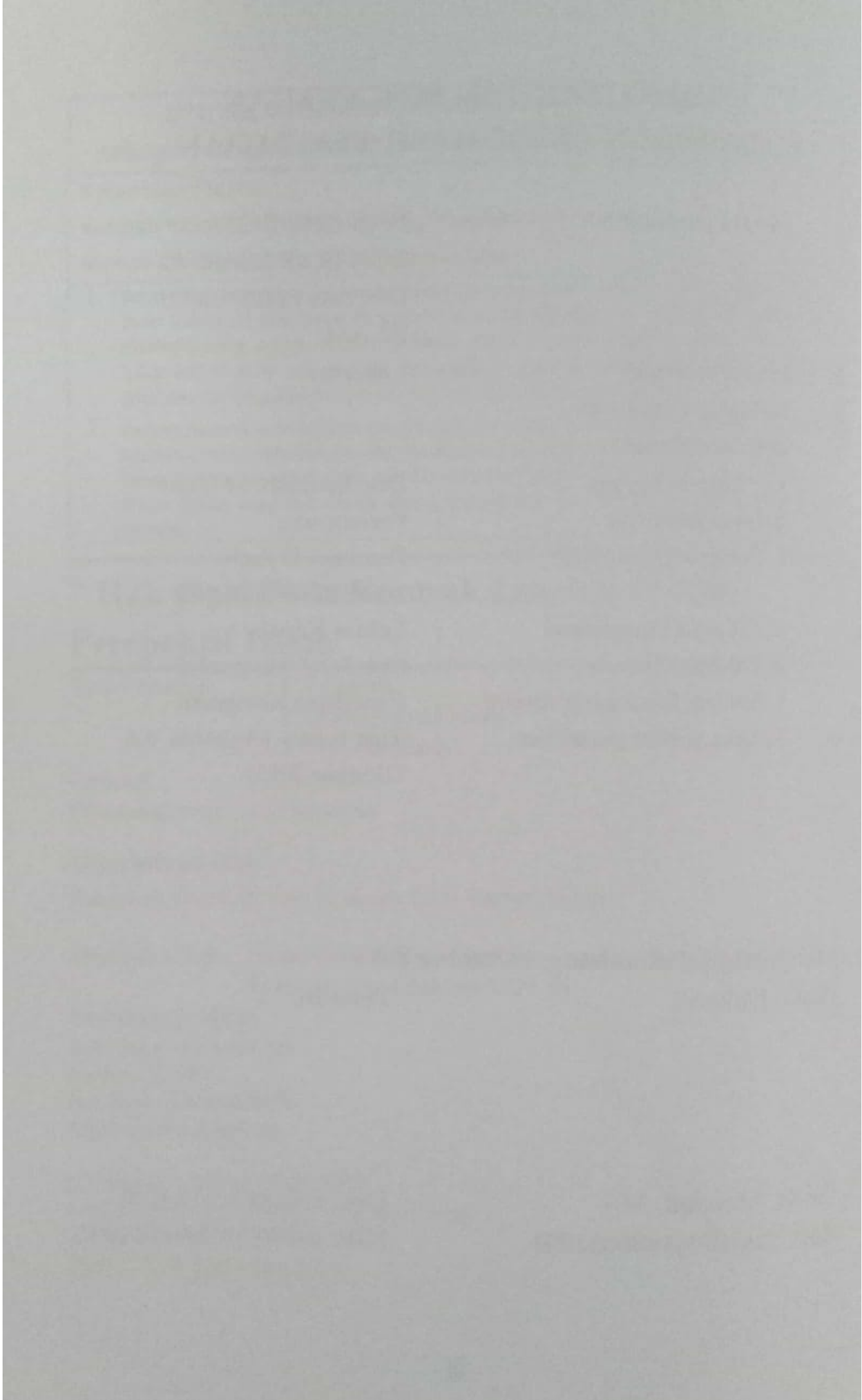
Mengetahui, Palembang, Oktober 2015

Wakil Dekan I

Peneliti,

Dr. H. Marsaid, MA
NIP. 196207061990031004

Dra. Fauziah, M.Hum
NIP. 196902091996032001



KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa kami sampaikan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Sholawat dan Salam kita sampaikan kepada nabi Muhammad Saw., yang telah membawa risalah menuju kebahagiaan duniawi dan ukhrawi.

Lembaga penelitian dan pengabdian Kepada Masyarakat (LP2M) UIN Raden Fatah Palembang senantiasa berupaya untuk memberikan kesempatan kepada para Dosen untuk melaksanakan penelitian sesuai dengan tuntutan perkembangan dunia pendidikan dan penelitian guna menambah pengetahuan dan sekaligus memberikan sumbangsih dalam rangka menambah khazanah ilmu pengetahuan khususnya bagi civitas akademika dan masyarakat. Penelitian yang kami laksanakan ini dengan judul "Hak Opsi Pada Kontrak Leasing Dalam Perspektif Islam"

Dengan telah selesainya penelitian ini, atas nama Peneliti dan Progradi Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Fatah mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dengan segenap kemampuannya dalam penyelesaian penelitian inii. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan imbalan yang setimpal atas sumbangsih a yang telah diberikan.

Palembang, Oktober 2015

Peneliti

Dra. Fauziah, M.Hum

.NIP. 196902091996032001

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan	5
C. Tujuan Penelitian dan Mnfaat Penelitian	6
D. Landasan Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	14
F. Definisi Operasioanl	15
G. Metode Penelitian	17
1. Pendekatan Penelitian	18
2. Jenis dan sumber BahanPenelitian	19
3. Pengumpulan dan Pengklasifikaian Data-data Penelitian	19
4. Analisis Bahan Penelitian	20
5. Penafsiran Bahan-bahan Penelitian dan Pengambilan Simpulan	20
J. Sistematika Penulisan	21

BAB II : HUKUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN LEASING

A. Pengertian Perjanjian	23
B. Subyek Perjanjian	28
C. Asas-asas Hukum Perjanjian	29
D. Pihak-pihak Dalam Perjanjian	33
E. Berakhirnya Perjanjian	36
F. Makna Leasing	37
G. Ketentuan Mengenai Leasing	46
H. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Leasing	57
I. Berakhirnya Kontrak Leasing	64

BAB III : LEASING DAN HAK OPSI DALAM PERSPEKTIF ISLAM

A. Leasing Dalam Tinjauan Hukum Islam	67
B. Keberadaan Hak Opsi dalam Kontrak Leasing Dalam Perspektif Islam	68

BAB IV : SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan	75
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era globalisasi merupakan era terjadinya persaingan bebas antar bangsa, antar Negara dan antar individu dalam segala aspek kehidupan. Era globalisasi dikenal pula sebagai era tanpa batas yang mau tidak mau suka tidak suka akan ditemui oleh masyarakat dengan segala resiko. Salah satu aspek kehidupan yang menjadi sasaran leasing adalah aspek perekonomian. Mereka yang telah siap menganggap era ini sebagai era yang penuh tantangan dan sekaligus sebagai peluang untuk maju dan berkembangnya dunia perekonomian. Sedangkan bagi mereka yang belum siap hal ini dianggap suatu mimpi buruk yang menakutkan. Resiko akan hadir apabila tidak siap menghadapinya mengingat persaingan bisnis semakin ketat, perikatan para pihak semakin meningkat baik kualitas maupun kuantitasnya, sehingga dituntut peningkatan penguasaan terhadap peraturan dan ketentuan yang berlaku bagi para pelaku bisnis agar dapat menyatu secara sempurna dalam pergulatan bisnis.

Perkembangan perekonomian dunia yang begitu cepat, menyebabkan terjadinya kompetisi yang ketat di antara para pelaku pasar alam penyediaan modal, di samping itu terjadinya peningkatan pelayanan jasa

dalam kualitas dan kuantitas, yang melahirkan berbagai produk pasar yang serba memudahkan konsumen. Peningkatan pelayanan dan penyediaan fasilitas kemudahan yang diadakan oleh para pelaku pasar, bukannya tidak beresiko bagi investasi, karenanya para investor lebih menyukai suatu produk pelayanan yang memiliki aspek legalitas, seperti suatu aturan atau perundang-undangan yang menjamin usaha yang dimaksud. Dalam perkembangan bisnis dan usaha, sering dijumpai beberapa jenis usaha pelayanan, sebut saja antara lain lembaga pembiayaan Leasing yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor. Kep.-122/MK/IV/2/1974 jo Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 1169/KMK.01/1991 jo Menteri Keuangan berdasarkan Surat Keputusan Nomor 649/MK/IV/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 jo Kebijaksanaan Deregulasi 20 Desember 1988 (Pakdes) jo Keppres No. 61 Tahun 1988 dan Keputusan Menteri Keuangan nomor 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988 jo Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*). Selanjutnya didasarkan pula pada Kepres Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan RI nomor 1251 /KMK.013/ 1988 Tentang Ketentuan dan tatacara pelaksanaan lembaga pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 634/KMK.013/1990 Tentang Pengadaan Barang Modal

berfasilitas melalui perusahaan sewa guna (Perusahaan *Leasing*) dan beberapa Kebijakan lainnya.¹

Kebutuhan dana atau modal bagi seseorang dalam perputaran satu usaha bisnis saat ini sangatlah penting, untuk memenuhi kebutuhan dana atau modal maka diperlukan suatu lembaga pembiayaan. Bank sebagai lembaga keuangan ternyata tidak cukup mampu untuk menanggulangi kebutuhan dana atau modal yang dibutuhkan masyarakat. Hal tersebut diakibatkan keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank, keterbatasan sumber dana, dan keterbatasan lain yang mengakibatkan kurang fleksibel dalam melakukan fungsinya. Sehingga terciptalah lembaga penyandang dana yang lebih fleksibel, dan dalam hal tertentu tingkat resikonya lebih tinggi yang dikenal sebagai lembaga pembiayaan, yang menawarkan bentuk-bentuk baru terhadap pemberian dana atau pembiayaan, yang salah satunya dalam bentuk sewa guna usaha atau *leasing*. Pengertian *leasing* menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1169/ KMK.01/1991 adalah adalah "suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*"finance Lease"*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*"operating lease"*) untuk secara berkala"

¹ Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, 1994. *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Rineka Cipta Jakarta, hlm. 5.

Dalam masa dewasa ini banyak sekali cara atau langkah agar memperoleh suatu barang atau modal mesin. Tidak harus menggelontorkan uang yang banyak untuk memperoleh suatu mesin usaha. Cukup dengan Leasing dapat memperolehnya, sehingga dana yang dipunya dapat dipergunakan untuk kepentingan yang lain. Sewa Guna Usaha atau orang menyebutnya usaha leasing, saat ini banyak sekali di Negara Indonesia ini yang mana dengan leasing dapat membuka sebuah usaha dengan dana yang tidak membludak atau besar, cukup untuk dana operasional saja, untuk masalah mesinnya dapat memperolehnya dengan cara leasing.

Lembaga pembiayaan leasing dalam terjemahan di Indonesia disebut dengan sewa guna usaha, yaitu suatu lembaga pembiayaan yang berorientasi pada pemberian atau peminjaman sejumlah modal kerja dalam bentuk alat-alat produksi. Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan leasing sebagai perusahaan pembiayaan, sangat meringankan konsumen/pasar yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha, maka leasing menjadi alternatif. Leasing sebagai lembaga pembiayaan dalam sistem kerjanya akan menghubungkan kepentingan dari tiga yang berbeda, yaitu :

1. Lessor, adalah pihak leasing itu sendiri sebagai pemilik modal, yang nantinya akan memberikan modal alat atau membeli suatu barang .
2. Lessee, adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan/barang yang

akan di leasing atau yang akan disewakan pihak penyewa/lessor .

3. Vendor atau Leveransir atau disebut Supplier, sebagai pihak ketiga penjual suatu barang yang akan dibeli oleh lessor untuk disewakan kepada lessee.

Kegiatan bisnis tidak dapat terlepas dari hukum mengingat semua kegiatan bisnis akan berkaitan dengan perikatan sedang perikatan diatur oleh hukum. Masalah hukum dan masalah bisnis sangat sukar ditentukan pembatasnya mengingat kebijakan dalam bisnis akan berdampak juga pada hukum. Hal ini mengingatkan pada pendapat Marcus Tulus Cicero² dalam karyanya *De Republica* (tentang politik) dan *De Legibus* (tentang hukum) mengatakan " *Ubi societis ibi ius*", yang artinya dimana ada masyarakat disitu harus ada hukum. Keadaan tersebut merefleksikan keperluan dan kepentingan manusia sebagai makhluk sosial sesungguhnya hanya dapat terpenuhi dan difasilitasi oleh hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka penelitian ini hanya memfokuskan pada masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana hukum leasing menurut syara'?
2. Bagaimanakah keberadaan hak opsi dalam kontrak leasing dalam perspektif Islam.?

²Konrad Kebung,SVD.2008.*Rasionalisasi dan Penemuan Ide-Ide*. Prestasi Pustaka.Jakarta, hlm 27.

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis hukum yang mengatur leasing dalam era global menurut hukum syara'
- b. Untuk menganalisis hukum mengenai keberadaan hak opsi dalam kontrak leasing dalam perspektif Islam.

2. Manfaat Penelitian:

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis manfaat penelitian ini akan memberikan kontribusi perbendaharaan terhadap tataran konsep yang akan menjadi bahan hukum dalam pengembangan studi Ilmu Hukum dan Masyarakat khususnya di bidang Hukum Perikatan Islam.

b. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan rujukan dalam penulisan tentang lembaga leasing atau hal-hal yang berhubungan dengan lembaga *leasing* lebih lanjut.

D. Landasan Teori

Pranata hukum sewa menyewa yang dikembangkan sebagai ilmu pengetahuan telah terekam dalam sejarah paling tidak sudah ada sejak lebih kurang 4500 tahun Sebelum Masehi. Yakni sewa menyewa yang dipraktekkan dan dikembangkan oleh orang-orang Sumeria. Perkembangan leasing dalam sejarah Indonesia dapat diklasifikasikan ke dalam tiga fase sebagai berikut:

1. Fase Pengenalan, Fase pertama merupakan fase pengenalan dari bisnis leasing di Indonesia terjadi antara tahun 1974 sampai dengan tahun 1983. Fase pertama kali ini dimulai dengan keluarnya beberapa tahun 1974 yang khusus mengatur tentang pranata hukum leasing tersebut. Dalam fase ini, leasing belum dikenal masyarakat, dan perkembangannya pun tidak begitu pesat. Konsekuensinya jumlah perusahaan leasing waktu itu belum seberapa dan jumlah transaksinya pun masih relative kecil. Sampai dengan tahun 1980, jumlah perusahaan leasing hanya berjumlah 5 buah dengan besarnya kontrak Rp 22,5 miliar. Dan sampai dengan tahun 1984, jumlah perusahaan leasing bertambah sehingga seluruhnya menjadi 48 buah dengan total kontrak Rp 436,1 miliar
2. Fase Pengembangan, Fase kedua yang merupakan fase pengembangan ini terjadi kira-kira antara tahun 1984 sampai dengan tahun 1990. Dalam fase kedua ini, bisnis leasing ini cukup pesat perkembangannya berbarengan pesatnya pertumbuhan bisnis di Indonesia. Ini terlihat misalnya pada indikator peran dan kontribusi leasing terhadap investasi nasional secara keseluruhan. Dalam hal ini, dari 2,60% di tahun 1986 misalnya menjadi 6,32% di tahun 1990. Demikian juga perkembangan perusahaan dan jumlah besarnya kontrak leasing, dimana jumlah perusahaan 89 buah di tahun 1986, dengan nilai kontrak Rp 645 miliar, bertambah menjadi seluruhnya 122 buah perusahaan di tahun 1990, dengan nilai

kontraknya tidak kurang dari Rp 4,061 triliun. Pada fase kedua ini, beberapa segi operasionalisasi leasing telah berubah, misalnya dalam hal metode perhitungan penyusutan untuk kepentingan perpajakan. Hal ini akibat berlakunya UU pajak 1984. Sementara sistem pelaporan pajak dalam periode kedua ini masih memakai operating metode seperti pada fase sebelumnya, tetapi dengan beberapa distorsi.

3. Fase Konsolidasi, Fase ketiga, yang merupakan fase konsolidasi dari perkembangan leasing di Indonesia ini, terjadi sejak tahun 1991 sampai sekarang. Pada periode ini izin-izin pendirian perusahaan leasing yang sebelumnya diperketat, kemudian dibuka kembali. Perusahaan multi finance juga banyak didirikan pada periode ini. Dan, salah satunya adalah perubahan yang terjadi pada fase konsolidasi ini adalah diubahnya sistem perpajakan, dari semula dengan operating metode berubah menjadi *financial* metode. Perubahan sistem perhitungan perpajakan ini mulai berlaku sejak 19 Januari 1991, berdasarkan ketentuan dalam SK Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991.

Tentang Leasing Pendapat Keijer: Keijer membagi leasing menjadi lima jenis, yaitu sebagai berikut :³

- a. Operational leasing atas benda-benda bergerak.
 - Resiko ekonomis yang berkenaan dengan benda-benda yang merupakan

³ Salim, H. 2008. Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia. Sinar Grafika. Jakarta, hlm 33.

- Objek sepenuhnya ditanggung lessor. Dapat dihentikan sewaktu-waktu
 - Pada akhir masa kontrak tak dapat dihentikan harus ada nilai sisa yang riil dari pada objek lease yang bersangkutan
 - Ada hak opsi yang diberikan kepada lessee terhadap objek lease
 - Lessor yang mengurus pemeliharaan dan asuransi objek lease ini dimaksudkan untuk menjaga nilai ekonomis
 - Hanya dikhususkan pada benda-benda yang mudah laku
 - Untuk benda-benda bergerak hanya produsen atau leveransinya saja yang dapat menawarkan kontrak
- b. *Operational leasing* atas benda-benda tetap. Ciri-cirinya adalah bahwa lessor tetap merupakan pemilik benda yang merupakan objek lease setelah berakhirnya kontrak. Akan tetapi ada kemungkinan untuk memberikan kepada lessee:
- Hak opsi untuk membeli benda tersebut dengan harga yang sesuai dengan harga pasar benda tersebut
 - Hak opsi untuk memperpanjang kontrak tersebut dengan harga yang lebih rendah.
- c. *Financial leasing* atas benda-benda bergerak: Pada dasarnya ciri yang menonjol dalam financial leasing atas benda-benda bergerak adalah bahwa setelah berakhirnya jangka waktu kontrak, kepada lessee

diberikan hak opsi untuk membeli benda-benda tersebut atau hak opsi untuk memperpanjang lease dengan harga yang lebih rendah

- d. *Financial leasing* atas benda-benda tetap: Jenis leasing ini biasanya dipergunakan untuk memeralihkan hak milik atas benda tetap tersebut dari lessor kepada lessee setelah berakhirnya jangka waktu kontrak, karena memang tujuan utamanya memeralihkan hak, maka ada kemungkinan bahwa lessee akan memperoleh hak milik atas benda-benda tetap tersebut secara cuma-cuma atau dengan suatu harga yang bersifat simbolis
- e. *Sale lease back* :Dalam jenis leasing ini pada mulanya lease adalah pemilik benda yang merupakan objek lease, kemudian ia menyerahkan hak miliknya tersebut kepada lessor. Selanjutnya meleasekan benda itu kembali.

Selanjutnya yang menjadi pisau analisis dari penelitian ini memakai hukum rukun dan syarat akad. Menurut Jumhur fuqaha, rukun akad terdiri atas:

- a. Al-'Aqidain, yakni para pihak yang terlibat langsung dengan akad
- b. Mahal lul Akad, yakni objek akad atau sesuatu yang hendak iakadkan
- c. Sighat Akad, pernyataan kalimat akad yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan ijab dan qabul

Kemudian Fuqaha Hanafiyah mempunyai pandangan yang berbeda dengan Jumhur fuqaha di atas. Bagi mereka, rukun akad adalah unsur-unsur pokok

pembentuk akad dan unsur tersebut hanya ada satu yakni sighat akad (ijab dan qabul). Al-aqidain dan mahallul akad bukan merupakan rukun akad melainkan lebih tepat dimasukkan sebagai syarat akad. Pendirian seperti ini didasarkan pada pengertian rukun sebagai sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan ia bersifat internal (dakhiliy) dari sesuatu yang ditegakkannya. Berdasarkan pengertian ini, maka jika dihubungkan dengan pembahasan rukun akad, dapat dijelaskan bahwa rukun akad adalah kesepakatan dua kehendak, yakni ijab dan qabul. Seorang pelaku tidak dapat dipandang sebagai rukun dari perbuatannya karena pelaku bukan merupakan bagian internal dari perbuatannya. Dengan demikian para pihak dan objek akad adalah unsur yang berada di luar akad, tidak merupakan esensi akad, karenanya ia bukan merupakan rukun akad. Hal ini dapat dikiyaskan kepada perbuatan sholat, di mana pelaku sholat tidak dapat dipandang sebagai rukun dari perbuatan sholat. Oleh karena itu, berdasarkan argumen ini maka al-aqid (orang/pihak yang melakukan akad) tidak dapat dipandang sebagai rukun akad. Adapun syarat menurut pengertian istilah fuqaha dan ahli usul adalah: "segala sesuatu yang dikaitkan pada tiadanya sesuatu yang lain, tidak pada adanya sesuatu yang lain, sedang ia bersifat eksternal (kharijiy).⁶ Maksudnya adalah, tiadanya syarat mengharuskan tiadanya masyrut (sesuatu yang disyaratkan), sedang adanya syarat tidak mengharuskan

adanya masyrut. Misalnya kecakapan pihak yang berakad merupakan syarat yang berlaku pada setiap akad sehingga tiada kecakapan menjadikan tidak berlangsungnya akad. Berdasarkan perbedaan pandangan dua kelompok di atas tentang rukun akad, maka Mustafa Ahmad az-Zarqa menawarkan istilah lain menyebutnya dengan istilah *muqawwimat akad* (unsur penegak akad), di mana salah satunya adalah rukun akad, *ijab dan qabul*. Sedangkan unsur lainnya adalah para pihak, objek akad dan tujuan akad.

Rukun dan Syarat Akad Pertama: *Al-'Aqidain* (Para Pihak): *Ijab dan qabul* sebagai esensi akad tidak dapat terlaksana tanpa adanya *al-'aqidain* (kedua pihak yang melakukan akad). Agar *ijab dan qabul* benar-benar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan syarat-syarat sebagai berikut: *Ijab dan qabul* dinyatakan oleh sekurang-kurangnya telah mencapai *umur tamyiz* yakni bisa menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain *ijab dan qabul* harus keluar dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum. Dilihat dari segi kecakapan melaksanakan akad, sebagian di antara manusia tidak dapat melaksanakan akad apapun, sebagian lagi bisa melaksanakan akad tertentu dan sebagian lagi cakap melakukan semua akad. Adanya perbedaan kualifikasi dalam melakukan akad antara satu orang dengan yang lain sangat ditentukan oleh permasalahan *ahliyyah* (kelayakan melakukan akad).

Rukun dan Syarat Akad Kedua: Pernyataan Kehendak, yang biasanya disebut sebagai sighat akad, yakni suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ijab dan qabul ini merepresentasikan perizinan (ridha, persetujuan) yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari akad. Agar ijab dan qabul ini menimbulkan akibat hukum, maka disyaratkan dua hal. Pertama, adanya persesuaian (tawafuq) antara ijab dan qabul yang menandai adanya persesuaian kehendak sehingga terwujud kata sepakat. Kedua, persesuaian kehendak tersebut haruslah disampaikan dalam satu majelis yang sama. Rukun dan Syarat Akad Ketiga adalah Objek Akad. Hal ini merupakan sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkannya. Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan atau suatu hal lainnya yang tidak bertentangan dengan syariat. Tidak semua benda dapat dijadikan objek akad. Oleh karena itu, untuk dapat dijadikan objek akad ia memerlukan beberapa syarat, yaitu:

1. Objek akad harus sudah ada ketika berlangsung akad.
2. Objek akad dapat menerima hukum akad. (benda yang sah diperjual belikan).

3. Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui.
4. Objek akad dapat ditransaksikan/ ada pada saat transaksi.

Rukun dan Syarat Akad Keempat: Tujuan Akad. Tujuan akad ini merupakan rukun tambahan, di mana sebelumnya rukun akad disebutkan hanya tiga yaitu para pihak, sighat dan objek akad. Oleh ahli hukum Islam moderen menambahkan satu lagi yaitu. tujuan akad. Dalam akad, kita mengenal adanya hukum akad yakni akibat hukum yang timbul dari akad, yang dibedakan lagi menjadi dua macam yaitu hukum pokok akad dan hukum tambahan akad. Hukum pokok akad adalah akibat hukum yang pokok yang menjadi maksud dan tujuan bersama yang hendak direalisasikan oleh para pihak melalui akad. Hukum pokok akad inilah yang dimaksudkan dengan tujuan akad yang menjadi rukun keempat.

E. Tinjauan Pustaka

Penelitian bukan penelitian baru, melainkan mengembangkan beberapa penelitian terdahulu tentang Tindak Pidana Pencucian uang. Beberapa penelitian terdahulu yang peneliti jadikan rujukan diantaranya : Penerapan Akutansi Piutang Leasing untuk Perencanaan dan Pengendalian pada PT. Suzuki Finance Cabang Manado, yang dilakukan oleh Irene Hrminda Runtuwene (2013) Universitas Sam Ratulangi. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Haris Sudibya (2011) Mahasiswa Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas

Gunadarma dengan judul "Pemanfaatan Leasing Sebagai Alternatif Pembiayaan Modal"

Selanjutnya Penelitian dengan judul Analisis Perbandingan Pendanaan Leasing dan Hutang Jangka Panjang Dalam Pengadaan Aktiva Tetap (Studi Pada Koperasi Karyawan Coca-Cola Jawa Timur) oleh Yusina Fitri Marchelia, Siti Ragil Handayani M.G. dan Wi Endang N.P (2014) dari Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang. Tentunya penelitian yang kami lakukan berbeda dengan penelitian terdahulu dalam hal ini membahas tentang *Hak Opsi Pada Kontrak Leasing Dalam Perspektif Islam*.

F. Definisi Operasional

Hak opsi adalah hak Lessee untuk membeli barang modal atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha. Penggunaan hak opsi pada akhir jangka waktu dalam perjanjian Sewa Guna Usaha (*Leasing*) disebut juga sebagai *Finance Leasing*.

Leasing atau sewa-guna-usaha adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa uang yang telah disepakati bersama Secara umum leasing artinya Equipment

funding, yaitu pembiayaan peralatan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Pengertian leasing menurut surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perdagangan dan Industri Republik Indonesia No. KEP- 122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974, dan Nomor 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 adalah: "Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa uang telah disepakati bersama".

Equipment Leasing Association di London memberikan definisi leasing sebagai berikut: "Leasing adalah perjanjian antara lessor dan lessee untuk menyewa sesuatu atas barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh lessee. Hak pemilikan barang modal tersebut ada pada lessor sedangkan lessee hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam jangka waktu tertentu". Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka pada prinsipnya pengertian leasing terdiri dari beberapa elemen di bawah ini:

1. Pembiayaan perusahaan
2. Penyediaan barang-barang modal
3. Jangka waktu tertentu

4. Pembayaran secara berkala
5. Adanya hak pilih (option right)
6. Adanya nilai sisa yang disepakati bersama
7. Adanya pihak lessor
8. Adanya pihak lessee

Islam adalah segala sesuatu yang telah digariskan dalam Al-Quran, Hadis dan Sunah Rasul. Selanjutnya makna perspektif dalam penelitian ini berarti sudut pandang; pandangan dari sudut nilai kepatutan dan keadilan. Nilai Kepatuhan bermakna kepantasan berdasarkan hukum yang hidup di tengah masyarakat terutama hukum agama. Keadilan dikutip dari pendapat Notohamidjoyo bermakna terpenuhi hak dengan kepatutan yang wajar dan proposional.

G. Metode Penelitian

Istilah metodologi berasal dari kata metode, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur

Menurut Robert Bogdan & Staven J. Taylor metodologi adalah *"the process, principles, and procedures by which we approach problem and seek answer in social sciences the term applies to how one conducts research"*. Sedangkan yang dimaksud dengan penelitian atau

research adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.

1. Metode Pendekatan

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan

yuridis empiris, yaitu metode yang melakukan penelitian dengan mengkaji peraturan perundang-undangan atau efektifitas hukum yang berlaku dalam masyarakat. Sebagaimana dikemukakan oleh Bambang Waluyo, karena memang seringkali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri terlepas dari penelitian hukum normatif. Dengan tujuan diperoleh hasil yang lebih memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya. Pendekatan yuridis dipergunakan dalam usaha menganalisis data dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan atau keputusan pengadilan. Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian leasing, di antaranya adalah:

- a. Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.
- b. Keppres RI No. 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.
- c. SK Menkeu RI No. 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan tata cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, sebagaimana telah diubah dengan SK Menkeu RI No 1256/KMK.00/1989, dan terakhir

diubah dengan SK Menkeu RI No.448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan.

d. SK Menkeu RI No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing).

2. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum.

Penelitian ini menggunakan jenis dan sumber bahan hukum untuk mendukung dalam kajian objek yang diteliti, digunakan Data sekunder terdiri dari bahan-bahan hukum yang digunakan sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer berupa rumusan Pancasila, UUD RI tahun 1945 (amandemen),dll
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang berupa: Buku Hukum sebagai tambahan referensi inti, tesis, disertasi hukum, jurnal hukum, kamus hukum dan beberapa referensi non hukum.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti majalah, kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia.⁴

3. Pengumpulan Dan Pengklasifikasian Bahan-Bahan Penelitian.

Bahan-bahan hukum yang bersifat *normatif-preskriptif* diolah dengan tahapan menstrukturkan,

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 14-15.

mendeskripsikan dan mensistemasikan bahan-bahan hukum.⁵

4. Analisis Bahan Penelitian.

Keseluruhan bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier dianalisis dengan menggunakan metode *hukum hermeneutika*, yaitu metode menafsirkan atau interpretasi atas substansi keinginan maupun kehendak bersama dengan cara menerjemahkannya dengan simbol bahasa hukum yang memiliki tujuan (*filosofis*) tersendiri. Analisis selanjutnya adalah menyatukan analisis bahan-bahan hukum dengan penelusuran empirik dan disajikan dalam bentuk *deskriptif kualitatif*, yaitu suatu tata cara *analisis kualitatif* yang menghasilkan data *deskriptif-analitis*, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan dan perilaku yang nyata, dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁶

5. Penafsiran Bahan-bahan Penelitian dan Pengambilan Simpulan.

Berbagai macam cara penafsiran dalam ilmu hukum yang dianggap relevan dalam menemukan jawaban dapat dipakai sejauh memberikan makna akhir yang relevan dengan situasi dan kondisi kekinian dalam menjawab permasalahan. Pengambilan simpulan dengan menggunakan metode deduktif terhadap bahan-bahan

⁵Sudarwan Darwin 2002, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Pustaka Setia. Bandung, hlm 209.

⁶Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op cit.*, hlm. 250.

hukum dan menggunakan metode induktif terhadap informatif deskriptif yang diperoleh dari penafsiran fakta lapangan. Menurut Charles Sanders Peirce, perpaduan dari dasar pikir deduktif dan induktif akan bersifat "menduga" (*speculation*) yang dinamakannya Abduktif. Pada akhirnya penelitian ini akan dapat menghasilkan temuan-temuan konsep hukum baru yang menjadi dasar untuk mengambil simpulan saran dalam pembelajaran Ilmu Hukum.

J. Sistematika Penulisan.

Penelitian ini selanjutnya akan disusun dalam 4 (Empat) bab sehingga dapat memberikan pemahaman yang jelas tentang hukum yang mengatur permasalahan Tindak Pencucian Uang sekarang dan yang akan datang. Struktur penulisan hasil laporan penelitian sebagai berikut:

- BAB I : Dibahas latar belakang pemikiran dan munculnya ide inti penelitian yakni tentang permasalahan, penulisan rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian dari aspek teoritis, praktis dan lainnya, orisionalitas penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, metode penelitian serta sistematika penulisan.
- BAB II :
- BAB III :
- BAB IV : Sebagai bab akhir struktur penelitian ini berisi simpulan yang beranjak dari cara menarik kesimpulan deduktif dan induktif, yang selanjutnya akan diakhiri dengan bagian saran.

BAB II

HUKUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN LEASING

A. Pengertian Perjanjian

Dalam membahas hukum perjanjian terdapat dua istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu istilah *verbintenis* dan *overeenkomst*. Dalam menerjemahkan kedua istilah tersebut dalam bahasa Indonesia, para sarjana hukum Indonesia masih berlainan pendapat.⁷ Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para sarjana. Adapun pendapat para sarjana tersebut diantaranya dari R. Subekti memberikan pengertian perikatan⁸: sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

⁷ R. Subekti 1986. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, hlm 3.

⁸ R. Subekti, 1985. *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta hlm 1.

Selanjutnya dari Abdul Kadir Muhammad⁹ memberikan pengertian bahwa perikatan adalah: suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas. R. M. Sudikno Mertokusumo¹⁰ mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa di dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Perjanjian/ persetujuan batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUH perdata yang berbunyi: "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang

⁹ Abdul Kadir Muhammad, 1982. Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, hlm 6.

¹⁰ RM. Sudikno Mertokusumo, 1988. Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Liberty, Yogyakarta hlm 97.

terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci:¹¹

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Di sini dapat diketahui dari rumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Kata "mengikatkan" merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidak-tidaknya perlu adanya rumusan "saling mengikatkan diri". Jadi jelas nampak adanya konsensus/ kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus atau kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan : (1).Melaksanakan tugas tanpa kuasa. (2).Perbuatan melawan hukum. Dari kedua hal tersebut merupakan tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah hukum.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.¹³ Untuk pengertian perjanjian di sini dapat diartikan juga pengertian

¹¹ Ibid.

perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, janji kawin. Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir batin. Sedang yang dimaksudkan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara debitur dan kreditur. Di mana hubungan antara debitur dan kreditur terletak dalam lapangan harta kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi yang dimaksud perjanjian kebendaan saja bukan perjanjian personal.

- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan Pasal itu tidak disebutkan apa tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa. Atas dasar alasan-alasan tersebut yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian itu adalah "Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan". Dengan adanya perjanjian tersebut, maka akan timbul suatu hubungan hukum di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya, begitu pula sebaliknya. Hubungan hukum yang demikian ini disebut dengan perikatan. Pendek kata, bahwa perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan, atau dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan dan perjanjian diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan unsur perjanjian sebagai berikut:

- a. Adanya pihak-pihak. Pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian ini disebut sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa manusia pribadi atau juga badan hukum. Subyek perjanjian harus mampu atau wenang dalam melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang. Subyek hukum dapat dalam kedudukan pasif atau sebagai debitur atau dalam kedudukan yang aktif atau sebagai kreditur.
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak. Persetujuan di sini bersifat tetap, dalam arti bukan baru dalam tahap berunding. Perundingan itu sendiri adalah merupakan tindakan-indakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan.
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai. Tujuan mengadakan perjanjian terutama guna memenuhi kebutuhan pihak-pihak dan kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain.
- d. Adanya prestasi yang akan dilangsungkan. Bila telah ada persetujuan, maka dengan sendirinya

akan timbul suatu kewajiban untuk melaksanakannya.

- e. Adanya bentuk tertentu. Dalam suatu perjanjian bentuk itu sangat penting, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu maka perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai bukti.
- f. Adanya syarat tertentu. Mengenai syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi dari perjanjian, karena dengan syarat-syarat itulah dapat diketahui adanya hak dan kewajiban dari pihak-pihak.

Jika semua unsur yang ada tadi kita hubungkan dengan ketentuan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) maka dapat disimpulkan:

- a. Syarat adanya persetujuan kehendak diantara pihak-pihak dapat meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu dan bentuk-bentuk tertentu.
- b. Syarat kecakapan pihak-pihak meliputi unsur-unsur dari pihak-pihak yang ada dalam perjanjian.
- c. Adanya hal tertentu sebagai pokok perjanjian, sebagai obyek perjanjian, baik berupa benda maupun jasa, serta obyek dapat berwujud dan tak berwujud.
- d. Adanya kausa yang halal, yang mendasari perjanjian itu sendiri meliputi unsur tujuan yang akan dicapai.

B. Subyek Perjanjian

Subyek perjanjian dengan sendirinya sama dengan subyek perikatan yaitu kreditur dan debitur yang merupakan subyek aktif dan subyek pasif. Adapun

kreditur maupun debitor tersebut dapat orang perseorangan maupun dalam bentuk badan hukum. KUH Perdata membedakan dalam tiga golongan untuk berlakunya perjanjian:

1. Perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian.
2. Perjanjian berlaku bagi ahli waris dan mereka yang mendapat hak.
3. Perjanjian berlaku bagi pihak ketiga.

C. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum itu umumnya tidak berwujud peraturan hukum yang konkrit, tetapi merupakan latar belakang dalam pembentukan hukum positif. Oleh karena itu maka asas hukum tersebut bersifat umum atau abstrak. Menurut R.M. Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Adapun asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:¹²

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini berkaitan erat dengan saat lahirnya suatu perjanjian. Menurut asas ini, suatu perjanjian lahir seketika saat telah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian mengenai unsur-unsur pokoknya. Berkaitan

¹² Mariam Darus Badruzaman. 1991. Perjanjian Kredit Bank ,PT Citra Aditya , Bandung .hlm 42

dengan hal ini, R. Subekti berpendapat: Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya consensus.

b. Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

d. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain, masing-masing pihak wajib

dengan hal ini, R. Subekti berpendapat: Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya consensus.

b. Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

d. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain, masing-masing pihak wajib

melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

e. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan baik, dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

f. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari debitur. Juga hal ini terlihat dalam *zaakwaarneming* di mana seseorang yang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada

kesusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

h. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

Secara umum dari kesembilan asas yang ada dapat diambil intinya menjadi tiga asas, sesuai dengan pendapat Prof. Rutten yaitu :

1. Asas Konsensualisme (consensus)
2. Asas Kekuatan Mengikat
3. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang akan mengadakan perjanjian, harus dilakukan oleh orang yang cakap secara hukum, harus mempunyai obyek tertentu, dan arena suatu sebab yang halal. Syarat yang pertama dan kedua

tersebut berkaitan dengan subyek perjanjian, dan kemudian disebut sebagai syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat berkaitan dengan obyek perjanjian dan kemudian disebut syarat obyektif. Suatu perjanjian yang tidak terpenuhi syarat-syarat subyektifnya maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, ini berarti bahwa selama tidak ada pembatalan dari salah satu pihak, maka perjanjian tersebut terus berlaku. Sedangkan jika tidak terpenuhinya syarat-syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi menurut R. Subekti, syarat pertama adalah kesepakatan antara para pihak, kesepakatan berarti persesuaian kehendak yang dinyatakan.

D. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian

Pihak-pihak disini adalah siapa-siapa yang terlibat di dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1315 KUH Perdata jo. Pasal 1340 KUH Perdata, pada dasarnya suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Asas ini dinamakan asas kepribadian suatu perjanjian. Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan, pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri. Namun dalam Pasal 1340 KUH Perdata pada pokoknya menentukan bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang mengadakannya. Terhadap asas kepribadian tersebut

dalam pengecualiannya yakni, apa yang disebut dengan janji untuk pihak ketiga. Pasal 1317 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut :

Lagipula diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukan kepada seorang lain memuat satu janji yang seperti itu “.

Menurut R. Setiawan, yang dimaksud dengan janji untuk pihak ketiga adalah janji yang oleh para pihak dituangkan dalam suatu persetujuan di mana ditentukan bahwa pihak ketiga akan memperoleh hak atas suatu prestasi. Berdasarkan Pasal 1317 KUH Perdata, maka timbulnya hak bagi pihak ketiga terhadap prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga itu menyatakan kesediaannya menerima prestasi tersebut.

Selain dari pengaturan hal di atas didalam perjanjian, terutama mengenai pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing, dalam prakteknya terdapat beberapa pihak yang terlibat atau terkait misalnya: Pihak Lembaga Keuangan Non Bank. Kemudian juga pihak surveyor atau pihak pemeriksa dari pihak lessor itu sendiri. Tugas utama dari surveyor ini adalah memeriksa dan meneliti rentabilitas dan solvabilitas dari calon lessee tersebut, juga ada pihak lainnya yang tidak kalah penting fungsinya yaitu pihak Pejabat Pembuat Akta Perjanjian yang pada umumnya oleh Pejabat Notaris, tugas utama

dari Notaris ini adalah membuat akta tentang perjanjian dan segala tindakan dalam perjanjian leasing tersebut. Secara tegas memang tidak diatur tentang peranan pihak ketiga, yaitu pihak Perbankan (lembaga pembiayaan lainnya) tetapi karena dalam praktek sehari-hari pihak tersebut memang dibutuhkan dan terlihat di dalamnya, juga peran Pejabat Notaris yang tidak bisa dipandang secara sebelah mata dalam hal, tak lupa juga peran surveyor seperti yang penulis gambarkan di atas. Dalam prakteknya terdapat beberapa pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung di dalam mempersiapkan atau pelaksanaan suatu perjanjian leasing ini, antara lain adalah:

1. Lessor, yaitu pihak yang menyewakan barang, terdiri dari beberapa perusahaan. Lessor disebut juga sebagai investor, equity holder, owner participants, atau trustor owners.
2. lessee, yaitu pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh lessor dan diperuntukan kepada lessee .
3. Kreditur atau lender, yaitu pihak yang disebut juga dengan debt holders atau loan participants dalam suatu transaksi leasing. Umumnya kreditur atau lender terdiri dari bank, insurance company trust dan yayasan.
4. Supplier, yaitu penjual atau pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan yang berada

di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.

5. Surveyor atau pihak peneliti dan pemeriksa.
6. Pejabat Pembuat Akta Perjanjian Notaris.

E. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan berakhir bilamana tujuan perjanjian itu telah dicapai, dimana masing-masing pihak telah saling menunaikan prestasi yang diperlukan sebagaimana yang mereka kehendaki bersama-sama dalam perjanjian tersebut. Namun demikian, suatu perjanjian dapat juga berakhir karena hal-hal sebagai berikut ;

1. Lama waktu perjanjian yang ditentukan para pihak telah terlewati.
2. Batas maksimal berlakunya suatu perjanjian ditentukan oleh undang-undang.
3. Ditentukan di dalam perjanjian oleh para pihak atau oleh undang-undang, bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir.
4. Dengan pernyataan penghentian oleh salah satu pihak (*opzegging*). Misalnya perjanjian sewa-menyewa yang waktunya tidak ditentukan di dalam perjanjian. Pernyataan penghentian ini harus dengan memperhatikan tenggang waktu pengakhiran menurut kebiasaan-kebiasaan setempat.
5. Karena putusan hakim.
6. Adanya kesepakatan para pihak (*herroeping*).

F. Makna Leasing

Leasing adalah suatu bangunan hukum yang tidak lain merupakan improvisasi dari pranata hukum konvensional yang disebut dengan sewa menyewa (*lease*). Dikatakan konvensional karena ternyata sewa menyewa itu merupakan bangunan tua dan sudah lama sekali ada dalam sejarah peradaban umat manusia. Pranata hukum sewa menyewa yang dikembangkan sebagai ilmu pengetahuan telah terekam dalam sejarah, paling tidak sudah sejak lebih kurang 4500 tahun sebelum masehi, yakni sewa menyewa yang dipraktekkan dan dikembangkan oleh orang-orang Sumeria¹³. Kata leasing berasal dari bahasa Inggris yaitu kata *lease* yang berarti menyewakan. Leasing sebagai suatu lembaga pembiayaan dapat dikatakan sebagai suatu kegiatan yang m asih sangat muda atau baru dilaksanakandi Indonesia pada awal tahun 1970-an dan baru diatur untuk pertama kali dalam peraturan perundang-undangan Republik Indonesia sejak tahun 1974. Eksistensi pranata hukum leasing di Indonesia sendiri sudah ada beberapa perusahaan leasing yang statusnya sama sebagai suatu lembaga keuangan non bank. Oleh karena itu, maka yang dimaksudkan dengan leasing adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan.

Dalam bentuk penyediaan atau menyewakan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan

¹³ [http:// al-khilafah.org](http://al-khilafah.org). M Shiddiq Al Jawi, Hukum Leasing: Media Umat edisi 77. Diakses 05 Oktober 2015.

lain dalam jangka waktu tertentu dengan kriteria sebagai berikut :¹⁴

- a. Pembiayaan perusahaan
- b. Pembayaran sewa dilakukan secara berkala
- c. Penyediaan barang
- g. Barang modal
- d. Disertai dengan hak pilih atau hak opsi
- e. Adanya nilai sisa yang disepakati.

Fungsi leasing sebenarnya hampir setingkat dengan bank, yaitu sebagai sumber pembiayaan jangka menengah (dari satu tahun sampai lima tahun). Ditinjau dari segi perekonomian nasional, leasing telah memperkenalkan suatu metode baru untuk memperoleh barang modal dan menambah modal kerja. Sampai saat ini belum ada undang-undang khusus yang mengatur tentang leasing namun demikian praktek bisnis leasing telah berkembang dengan cepat, dan untuk mengantisipasi kebutuhan agar secara hukum mempunyai pegangan yang jelas dan pasti, pada tahun 1971 telah dikeluarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : Kep - 122/MK/IV/1/1974 ; No. 32/M/ SK/2/1974/; dan No.30/Kpb/1/1974, tertanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing. Menurut Surat Keputusan Bersama di atas, yang dimaksud dengan leasing adalah :¹⁵

¹⁴ Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, 2006. Bank dan Lembaga Keuangan Lain , Salemba Empat, Jakarta, hlm 190.

¹⁵ Ibid.

“Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan, untuk suatu jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama”.

Kemudian di dalam Peraturan Presiden No. 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Pasal 1 Angka (5) disebutkan :

“Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.”

Oleh Subekti mengartikan leasing adalah:
16“Perjanjian sewa-menyewa yang telah berkembang di kalangan pengusaha, dimana lessor (pihak yang menyewakan, yang sering merupakan perusahaan leasing) menyewakan suatu perangkat alat perusahaan (mesin-mesin) termasuk servis, pemeliharaan dan lain-lain kepada lessee (penyewa) untuk jangka waktu

¹⁶ R. Subekti, 1995. Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional Alumni, Bandung hlm 55.

tertentu." Berdasarkan pengertian leasing ini mengonstruksikan leasing tersebut sebagai berikut: (a).Leasing sama dengan sewa -menyewa, (b).Subjek hukum yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah pihak lessor dan lesse; (c). Objeknya perangkat perusahaan termasuk pemeliharaan dan lain-lain dan (d). Adanya jangka waktu sewa.

Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan, bahwa leasing adalah: "Suatu perjanjian dimana si penyewa barang modal (lesse) , menyewa barang modal untuk usaha tertentu, untuk jangka waktu tertentu dan jumlah angsuran tertentu ." Defenisi yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan memandang bahwa institusi leasing merupakan suatu kontrak atau perjanjian antara pihak lesse dan pihak lessor. Oleh kerana itu antara pihak lessor dan lesse terdapat hubungan hukum sewa menyewa. Objek yang disewa adalah barang modal. Jangka waktu dan jumlah angsuran ditentukan oleh para pihak.

Kemudian oleh Salim H.S¹⁷ mengartikan leasing sebagai: "Kontrak sewa-menyewa yang dibuat antara pihak lessor dengan lesse dimana pihak lessor menyewakan kepada lesse barang-barang produksi yang harganya mahal untuk digunakan oleh lesse, dan pihak lesse berkewajiban membayar harga sewa sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara pihak lesse dengan

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1988. Hukum Perjanjian. Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm 28.

lessor dengan disertai hak opsi, yaitu untuk membeli atau memperpanjang sewa." Dari pengertian leasing yang dikemukakan oleh Salim di atas dapat di temukan unsur-unsur yang terkandung dalam leasing yaitu:

1. Adanya subjek hukum, yaitu pihak lessor dan lesse;
2. Adanya objek, yaitu barang-barang modal yang harganya mahal;
3. Adanya jangka waktu tertentu;
4. Adanya sejumlah angsuran (pembayaran ini merupakan harga sewa dari barang tersebut yang dibayar secara berkala
5. Adanya hak opsi (hak lesse untuk memperpanjang atau membeli objek lesse pada masa akhir kontrak).

Pendapat lain adalah dari Soerjono Soekanto mengatakan¹⁸, bahwa "Leasing sebenarnya merupakan suatu proses yang terkait pada lembaga keuangan, yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dari masyarakat". Memang apabila dilihat dari sudut pembangunan ekonomi, leasing adalah salah satu cara untuk menghimpun dana yang terdapat di dalam masyarakat serta menginvestasikannya kembali kedalam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Oleh karena itu tidak salah jika dikatakan *leasing* merupakan salah satu lembaga pembiayaan yang sangat penting dalam dunia usaha. Seperti diuraikan di atas, kegiatan leasing sebagai lembaga pembiayaan dalam

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1988. Inventarisasi Perundang-Undangan Mengenai Leasing, Ind_Hill Co, Jakarta, hlm 4.

bentuk sewa guna usaha dapat dilakukan secara *finance lease* maupun secara *operating lease*. *Finance lease* artinya kegiatan sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha pada masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa (*residu*) yang disepakati bersama. Sedangkan *operating lease* adalah kegiatan sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha. Sebelum memulai kegiatan usaha di bidang leasing ini, maka antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan (*lessor* dan *lessee*) harus terlebih dahulu membuat kontrak leasing. Dengan demikian dalam usaha leasing tentunya terdapat beberapa pihak yang bersangkutan dalam perjanjian leasing yang terdiri dari :¹⁹

- a. Pihak yang disebut *lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari perusahaan. Pihak penyewa ini disebut juga sebagai investor.
- b. Pihak yang disebut dengan *lessee*, yaitu pihak yang menikmati barang tersebut dengan membayar sewa guna usaha yang mempunyai hak opsi.
- c. Pihak yang disebut dengan *lender* atau disebut juga *debt holders* atau *loan participants* dalam transaksi leasing.. Mereka umumnya terdiri dari bank, *insurance company trust* dan yayasan.

¹⁹ Charles Dulles Marpaung, 2000. Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing, Integrita Press, Jakarta, hlm .2

d. Pihak *supplier*, yaitu penjual dan pemilik barang yang disewakan. *Supplier* ini dapat terdiri dari perusahaan (*manufacturer*) yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.

Apabila seorang pengusaha tidak mempunyai modal atau hanya memiliki modal terbatas tetapi ingin mendirikan pabrik, pengusaha tersebut dapat memperolehnya dengan cara leasing, misalnya pengusaha tersebut hanya mempunyai tanah dan bangunan, maka untuk membeli mesinnya, pengusaha tersebut dapat melakukannya dengan cara leasing atau menyewa dari suatu leasing company, karena *leasing company* merupakan salah satu sumber dana bagi pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa. Dengan leasing pengusaha dapat memperoleh barang modal dengan sewa beli yang dapat diangsur setiap bulan atau setiap triwulan kepada lessor. Usaha pembiayaan melalui leasing ini dapat diperoleh dalam waktu yang cepat. Bagi perusahaan yang modalnya lemah, dengan adanya perjanjian leasing akan memberikan kesempatan pada perusahaan tersebut untuk berkembang dan dapat memiliki barang modal yang dibutuhkan perusahaan yang bersangkutan. Antara *lessee* dan *lessor* di dalam perjanjian leasing dapat mengadakan kesepakatan dalam hal menetapkan besar dan banyaknya angsuran sesuai dengan kemampuan *lessee*. Dalam hal kredit besar dan banyaknya angsuran ditentukan oleh kreditor

berdasarkan dari analisis bank. Dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ikatan yang mirip satu sama lainnya, namun berlainan dalam hukumnya yaitu sewa guna usaha (leasing).

Leasing memiliki sejarah yang cukup panjang. Meskipun tidak diketahui secara pasti, namun diyakini kegiatan transaksi leasing ini sebagaimana dikatakan terdahulu telah terjadi sejak tahun 2000 SM. Sesuai dengan dokumen, pada awalnya transaksi leasing dilakukan oleh orang-orang Sumeria yang dimulai dari peralatan pertanian, hak-hak penggunaan tanah dan air sampai binatang ternak. Pada awalnya leasing merupakan usaha pembiayaan peralatan, pertanahan dan peternakan. Seiring dengan perkembangan industri, manufaktur dan transportasi menjadikan bertambahnya obyek leasing di Inggris. Di samping di Inggris, praktek pembiayaan dengan menggunakan leasing di Amerika juga telah mulai dikenal sejak tahun 1970-an. Praktek leasing di Amerika tumbuh dengan pesatnya setelah adanya pembangunan rel kereta api, yang rata-rata pembiayaannya dilakukan dengan cara leasing. Selanjutnya kegiatan usaha leasing menyebar ke berbagai negara dengan pesatnya setelah tahun 1950-an, khususnya di Eropa dan Amerika.²⁰

Dalam realitasnya, leasing merupakan suatu akad untuk menyewa sesuatu barang dalam kurun

²⁰ Agus Waluyo Nur, 2007. Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah, Jurnal Ekonomi Islam La Riba Tahun 2007

waktu tertentu. Kegiatan leasing ini ada dua katagori global, sebagaimana yang dijelaskan dalam Kepmenkeu No 1169/KMK.01/1991 yaitu *operating lease* dan *financial lease*. *Operating lease* merupakan suatu proses menyewa suatu barang untuk mendapatkan hanya manfaat barang yang disewanya, tidak terjadi pemindahan kepemilikan (*transfer of title*) asset, baik di awal maupun di akhir periode sewa. Sewa jenis pertama ini berpadanan dengan konsep ijarah di dalam syariah.²¹ Adapun *financial lease* merupakan suatu bentuk sewa dimana di akhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewakan. Namun, dalam prakteknya (khususnya di Indonesia) sudah tidak ada hak opsi karena sudah "dikunci" di awal periode. Sehingga jenis akadnya menjadi ganda, yakni bila dalam masa akhir sewa pihak penyewa tidak dapat melunasi sewanya, barang tersebut tetap merupakan milik pemberi sewa (perusahaan *leasing*). Akadnya dianggap sebagai akad sewa. Sedangkan bila pada masa akhir sewa pihak penyewa dapat melunasi cicilannya maka barang tersebut menjadi milik penyewa. Biasanya pengalihan pemilikan ini dengan alasan hadiah pada akhir penyewaan, pemberian cuma-cuma, atau janji dan alasan lainnya. Kondisi seperti ini justru menjadikan suatu transaksi / kontrak menjadi tidak jelas. Bukankah dalam kontrak telah dikenal juga

²¹ Adiwarmarman Karim, 2003. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. IIT Indonesia, Jakarta, hlm. 111

bentuk transaksi sewa-beli. Yang jelas intinya, dalam *financial lease* terdapat dua proses akad sekaligus : sewa sekaligus beli. Dan inilah sebabnya mengapa leasing bentuk ini disebut sebagai sewa-beli.

G. Ketentuan Mengenai Leasing

Kegiatan leasing secara resmi diperbolehkan beroperasi di Indonesia setelah keluar surat keputusan bersama antara Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Nomor Kep. 122/MK/IV/2/1974 Nomor 32/M/SK/2/74 dan Nomor 30/Kbp/1/1974 tanggal 1 Februari Tentang Perizinan Usaha Leasing di Indonesia dan keputusan Menteri keuangan RI Nomor 1169/KMK.01/1991. Wewenang untuk memberikan usaha leasing dikeluarkan oleh Menteri Keuangan berdasarkan Surat Keputusan Nomor 649/MK/IV/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 yang mengatur mengenai ketentuan tata cara perizinan dan kegiatan usaha leasing di Indonesia. Perkembangan selanjutnya adalah dengan keluarnya Kebijakan Deregulasi 20 Desember 1988 (Pakdes) yang mengatur tentang usaha leasing, merevisi ketentuan sebelumnya. Kemudian dalam Keppres No. 61 Tahun 1988 dan Keputusan Menteri Keuangan nomor 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988. Adapun landasan terkini adalah Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*). Selain itu dasar keberlakuan leasing di Indonesia adalah: kepres Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan,

Keputusan Menteri Keuangan RI nomor 1251 /KMK.013/ 1988 Tentang Ketentuan dan tatacara pelaksanaan lembaga pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 634/KMK.013/1990 Tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas melalui perusahaan sewa guna (Perusahaan *Leasing*) dan beberapa Kebijakan lainnya.

Pada lembaga leasing banyak pihak-pihak yang terlibat, yang mana kesemuanya mempunyai peran/ hak dan kewajiban satu sama lain selama transaksi berlangsung Pihak-pihak tersebut Pihak-Pihak yang terlibat dalam transaksi Leasing:²²

1. *Lessor*, merupakan perusahaan leasing yang membiayai keinginan nasabahnya untuk memperoleh barang modal
2. *Lessee*, yaitu nasabah yang mengajukan permohonan leasing kepada lessor untuk memperoleh barang modal yang diinginkan
3. *Supplier*, yaitu pedagang yang menyediakan barang yang akan dileasingkan sesuai perjanjian antara lessor dengan lease. Dalam hal ini *supplier* juga dapat dapat bertindak sebagai *lessor*.
4. Asuransi, merupakan perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap perjanjian antara *lessor* dan *lessee*. Praktik Transaksi Leasing Konvensional

²² Kasmir, 2002. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 260

Transaksi leasing yang biasa terjadi adalah misalnya (misal *leasing* motor):

Sorang (misal fulan) datang ke lembaga pembiayaan dan ingin membeli motor secara kredit karena tak punya uang tunai. Lembaga pembiayaan membeli motor dari suplier/dealer motor, lalu dilakukan akad *leasing* antara lembaga pembiayaan dengan Fulan misalnya dalam jangka waktu tiga tahun. Dalam akad *leasing* itu terdapat fakta transaksi sebagai berikut: *Pertama*, *lessor* (lembaga pembiayaan) sepakat setelah motor itu dia beli dari dealer/suplier, dia sewakan kepada *lessee* selama jangka waktu tiga tahun. *Kedua*, *lessor* sepakat setelah seluruh angsuran lunas dibayar dalam jangka waktu tiga tahun, *lessee* (Fulan) langsung memiliki motor tersebut. *Ketiga*, menurut fakta *leasing* yang ada, selama angsuran belum lunas dalam jangka tiga tahun itu motor tetap milik *lessor*. *Keempat*, motor itu dijadikan jaminan secara *fidusia* untuk *leasing* tersebut. Karena itu BPKB motor itu tetap berada di tangan *lessor* hingga seluruh angsuran lunas. Konsekuensinya jika *lessee* (Fulan) tidak sanggup membayar angsuran sampai lunas, motor akan ditarik oleh *lessor* dan dijual. Adapun biaya-biaya yang dibebankan kepada *lessee* biasanya terdiri dari: Biaya administrasi yang besarnya dihitung per tahun, biaya material untuk perjanjian, biaya bunga terhadap barang yang dileasekan dan premi asuransi yang disetorkan kepada pihak asuransi.

Titik tolak dalam pelaksanaan leasing pada dasarnya dilihat dari pemakaian barang lease dan bukan perolehan untuk dapat menjadi pemakai barang lesse yang merupakan tujuan umum. Walaupun bila dikendaki dapat/mungkin juga menjadi pemilik barang tersebut yang tentu saja dihitung untung ruginya.

Pemakaian (manfaat) atas suatu barang leasing bukan satu-satunya cara, karena ada cara sewa atau sewa beli. Dalam leasing adanya hak *opstie* pembelian merupakan. Leasing terdapat di tengah-tengah antara sewa menyewa dengan sewa beli, dengan penyesuaian pada tujuan dan kehendak kedua belah pihak /lessor dan lessee. Dalam hal ini hukum yang mengatur sewa menyewa dan sewa beli akan berlaku pula untuk atau terhadap kontrak leasing ini. Disamping itu tetap memperhatikan segi hukum dan fiscal yang secara yuridis kiranya perlu pemahaman, dibandingkan dan atau dipertimbangkan baik oleh lessor mapupunlesse adalah perhitungan lain berupa:

a. Sewa beli (*hire purchase*)

Penjual pada kontrak penjualannya memberikan pemilikan barang kepada pembeli dengan ketentuan hak milik atas barang itu beralih /berpindah tangan kepada pembelinya setelah semua uang cicilan dilunai.

b. Jual beli secara cicilan (*sale and purchase by instalment*)

Penjual memberikan baik hak maupun kemepilikan (*title ang possession*) atas suatu barang dengan

disepakai bahwa pembayarannya akan dilakukan dengan beberapa cicilan.

c. Persewaan (*renting*)

Pemilikan (*ownership*) atas suatu barang akan tetap berada pada pemilik, sedangkan kewajiban pemakaian ada pada user/ penyewa - membayar uang sewa untuk penggunaan barang tersebut.

d. Leasing.

Sebagaimana telah dijelaskan terdahulu dalam hal ini suatu perusahaan memberikan modal dengan cara menyediakan barang modal (*capital good*) sedang pemakai yang bersangkutan melakukan penbayaran secara berkala (*periodical payment*). Pemakai barang tersebut mempunyai hak untuk memberi barang tersebut atau memperpanjang periode leasing berdasarkan perhitungan uang sisi (*remaining value*)

Dalam mekanisme transaksi leasing Lessee menghubungi supplier untuk penentuan jenis barang, spesifikasi, harga, jangka waktu pengiriman, jaminan purna jual dari barang yang di lease. Lessee bernegosiasi dengan lessor. Lessee dapat meminta lease quotation yang memuat syarat-syarat pembiayaan, seperti :keterangan barang, harga, cash, security deposit, residual value, asuransi, biaya administrasi, jaminan uang sewa, dll.

Dari mekanisme diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Penandatanganan Kontrak Leasing (Perjanjian Lease/Lease Agreement) oleh dan antara *lessor* dengan *lessee*.

2. Penerimaan pembayaran dari *lessee* oleh *lessor*, yang meliputi:
 - a. Pembayaran pertama, antara lain:
 - Uang tanggungan (*security deposit*)
 - Uang *lease* (*lease fee*) pertama (bila *in advance*).
 - Premi asuransi tahun pertama (bila melalui *lessor*)
 - Bea materai
 - Pembayaran pertama lainnya (bila ada)
 - b. Pembayaran berikutnya:
 - Uang *lease* dan *advance* untuk Opsi Beli (jika ada) berikutnya dengan cek mundur (*postdated cheque*) atau melalui perintah bank (*banker's order*).
 - Pembayaran premi asuransi (bila penutupan asuransi melalui *lessor*) berikutnya dengan cek mundur (*postdated cheque*) atau berdasarkan *invoice/collection*.
 - Pembayaran Nilai Sisa yang disetujui (bila ada).
 - Biaya-biaya lainnya, kalau diperhitungkan ada.
3. *Lessor* mengadakan pemesanan *equipment* kepada *supplier*, pesanan tersebut dituangkan dalam Penegasan Pemesanan Pembelian (PPP). Bila PPP telah diterima dan ditandatangani oleh SUPPLIER, maka PPP tersebut dapat dianggap sebagai Kontrak Jual Beli.
4. Selain sebagai tanda pesanan, PPP tersebut sekaligus juga berfungsi sebagai perintah dari *lessor* kepada

supplier untuk mengirimkan (*delivery order*) *equipment* yang bersangkutan ke alamat *lessee*. Bukti serah terima *equipment* dari *supplier* kepada *lessee* harus dibuat secara tertulis.

5. Estela *equipment* diterima dengan baik oleh *lessee*, yang disertai dengan dokumen-dokumen yang perlu dan wajib ada, maka *lessor* akan langsung melaksanakan pembayaran kepada *supplier* sesuai dengan persyaratan yang ada di PPP.
6. Kontrak penutupan asuransi antara perusahaan asuransi (*Insurance*) dari *lessor*, baik bertindak selaku *lessor/owner* ataupun untuk dan atas nama *lessee*, yang antara lain mencantumkan "*banker's clause*" kepada *lessor*.
7. *Lessor* membayarpremi asuransi kepada *Insurance*, estela menerima polis asuransi dan *invoice/penagihan*.
8. *Copy* polis asuransi diberikan oleh *lessor* kepada *lessee*.

Dari penjelasan di atas secara secara mendasar, *leasing* dapat dikelompokkan kedalam 2 katagori :

1. *Direct lease*, yaitu *lessee* mengidentifikasi barang (*asset*) yang sebelumnya telah dilakukan negosiasi harga, dan menghubungi perusahaan *leasing* (*lessor*) untuk membelinya dari pabrik (jika baru) dan dari pemilik sebelumnya (jika sudah dipakai) untuk disewakan kepada *lessee*.
2. *Sale-and-lease back* (biasa juga disebut dengan *purchase leaseback*), yaitu *lessee* menjual barang yang sebelumnya dimiliki kepada perusahaan *leasing*

dengan harga pasar atau nilai buku (yang mana lebih rendah) dan kemudian menyewakannya kembali.

Kemudian berdasarkan jenisnya, *leasing* dapat dikelompokkan menjadi 3 jenis utama, yaitu :

1. *Finance leasing (full payout lease)*. Secara umum lessee tidak dapat memiliki barang (asset) yang sebelumnya disewa. Meskipun demikian, lessee biasanya mempunyai pilihan untuk melanjutkan penyewaan dan membayar sewa dengan nilai minimal (seringkali disebut sebagai "peppercorn rental"). Pada akhir waktu penyewaan, barang akan dijual kepada pihak ketiga dan lessee menerima share dari penjualan (jika penyewaan tidak dilanjutkan). Inilah yang disebut bahwa *lessee* mempunyai hak *opsi*.
2. *Operating lease*. Biasanya jangka waktu lebih pendek dibandingkan *finance leasing* (selalu lebih pendek dibandingkan umur ekonomis dari barang/asset). *Operating lease* tidak berbeda dengan sewa biasa. *Lessor* mengharapkan untuk menjual barang/asset di pasar *second-hand* atau menyewakannya kembali, sehingga *lessor* tidak membutuhkan untuk menutupi nilai total asset dari pembayaran sewa. Tidak berbeda dengan *finance leasing*, *lessee* tidak dapat memiliki asset. Berbeda dengan *finance lease*, *lessee* tidak memiliki *share* dari penjualan barang kepada pihak ketiga. Ini yang disebut bahwa *lessee* tidak memiliki hak *opsi*.

3. *Contract hire*. Sebagai bentuk dari *operating lease* (biasanya digunakan untuk mobil atau kendaraan lain), dimana *lessee* memperoleh jasa tambahan seperti pemeliharaan, manajemen, atau memperoleh penggantian jika asset dalam perbaikan. Contoh: sewa mobil.

Masih berkenaan dengan tinauan umum terhadap leasing hal lain yang perlu dijelaskan adalah mengenai teknik pembiayaan leasing. Dalam teknik pembiayaan leasing dapat berjalan sebagai berikut:

1. *Finance Lease* atau *full pay out leasing*

Lessee memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan leasing melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal.

Karakteristik kontraknya :

- a. Lessor sebagai pemilik barang yang memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut.
- b. Lessee wajib membayar angsuran yang terdiri dari biaya perolehan barang ditambah semua biaya yang dikeluarkan lessor dan tingkat keuntungan atau spread yang diinginkan lessor.
- c. Lessor tidak dapat mengakhiri kontrak secara sepihak dan lessee menanggung semua risiko ekonomis.
- d. Lessee memiliki hak opsi membeli barang pada akhir kontrak sesuai nilai sisa yang disepakati atau memperpanjang masa lease. Praktek *finance lease* dapat berbentuk *Direct Financial Lease, Sale and*

Lease Back, Leveraged Lease, Syndicated Lease, Cross Border Lease, dan Vendor Program.

2. *Operating Lease* : Lessor sengaja membeli barang modal dan selanjutnya di-lease-kan kepada lessee.

Karakteristik kontraknya :

- a. Lessor sebagai pemilik barang kemudian menyewakan dengan jangka waktu yang relatif pendek dibanding umur ekonomisnya.
- b. Lessee membayar sewa secara berkala yang jumlahnya tidak meliputi biaya perolehan barang beserta bunganya.
- c. Lessee mengembalikan barang pada akhir kontrak.
- d. Lessee dapat membatalkan perjanjian kontrak sewaktu-waktu. Dalam pelaksanaan, *operating lease* sangat memerlukan keahlian khusus terutama untuk pemeliharaan dan pemasaran kembali barang modal yang telah di-lease-kan. Di Indonesia, kegiatan *operating lease* tidak umum karena belum tersedianya pasar sekunder sebagai tempat pemasaran barang bekas dan faktor-faktor teknis lainnya.

Sebagaimana perjanjian /kontrak lain kondisi unytung dan rugi dapat terjadi juga pada kontrak *leasing*. Keuntungan : Beberapa keuntungan yang dapat diperoleh lessee dari *leasing*, antara lain:

1. *Cash flow* lebih baik.

Leasing menyediakan akses kepada barang/asset tertentu dengan pembayaran minimal di muka dan menyebarkan sisa biayanya dalam jangka waktu tertentu.

2. Bukan pinjaman.

Sebuah *operating lease* menyediakan kepada *lessee* pilihan kredit dan tidak dengan plafond kredit seperti pada umumnya, sehingga tidak diklasifikasikan sebagai pinjaman, tetapi sebagai pengeluaran.

3. Penyediaan keuangan yang lebih maksimal.

Bersamaan dengan pembelian barang/asset melalui perusahaan *leasing*, maka *lessee* akan memperoleh manfaat pembebasan biaya lainnya, seperti untuk instalasi dan training.

4. Manajemen likuiditas yang lebih sederhana.

Pembayaran sewa kepada *lessor* biasanya tetap, sehingga menyebabkan manajemen kas lebih dapat diprediksi dan lebih mudah, dibandingkan pinjaman dengan pembayaran yang berubah-ubah. Tingkat bunga yang tetap juga akan memberikan manfaat, seandainya tingkat bunga mengalami kenaikan.

5. Pengurang pajak.

Pembayaran *operating lease* umumnya dapat menjadi pengurang pajak (*tax deductible*), seperti hal depresiasi, tetapi diperhitungkan sebelum pajak. Sedangkan pembelian dengan *cash*, sebaliknya diperhitungkan setelah pajak.

6. Jangka waktu yang fleksibel.

Kontrak *leasing* dapat dibuat fleksibel sesuai dengan kebutuhan *lessee*. *Lessee* dapat menggunakan barang/asset sesuai waktu yang diinginkan, tanpa harus memiliki selamanya.

Sementara kerugian yang dapat terjadi pada kontrak leasing Kerugian: Beberapa keuntungan yang dapat diperoleh lessee dari *leasing*, antara lain:

1. Lebih mahal

Finance lease biasanya lebih mahal dibandingkan pembelian barang/asset secara cash. Meskipun demikian, *leasing* mungkin biayanya lebih rendah dibandingkan bentuk pembiayaan lainnya. Juga akan memperoleh manfaat pajak, jika kegiatan leasing diperhitungkan.

2. Memerlukan jaminan tambahan

Lessor mungkin memerlukan jaminan tambahan, tergantung kepada *rating* kredit dari *lessee*. Jaminan tambahan ini dapat disediakan oleh *lessee*, *partner lessee*, atau bank dari *lessee*.

3. Jangka waktu yang tetap

Lessee tidak dapat menghentikan penyewaan lebih cepat dari jangka waktu yang ditentukan dalam kontrak awal.

4. Suku bunga yang tetap

Suku bunga yang ditetapkan *lessor* biasanya tetap, meskipun dalam jangka waktu tertentu terdapat penurunan suku bunga

H. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Leasing.

Apabila terjadi kesepakatan antara pihak *lessor*, *lessee* dan *supplier* telah tercapai, maka akan

menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Perjanjian leasing juga sama seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, karena setelah perjanjian leasing ditandatangani oleh kedua belah pihak, yakni lessor dan lessee, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka dan melahirkan hak dan kewajiban bagi lessor dan lessee. Beberapa hak dan kewajiban lessor menurut Sri Suyatni dan Sudiarto adalah sebagai berikut : Secara umum mengenai hak dan kewajiban *lessor* dan *lessee* yang berke naan dengan tindakan leasingsaat ini masih berpedoman pada Pasal 1548-1580 KUH-Perdata sedangkan sebagai dasar kontrak antara para pihak dipergunakan Pasal 1338 KUHPerdata yang menganut asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Pengaturan hak dan kewajiban telah ditentukan dalam perjanjian pembiayaan leasing yang telah dibuat antara pihak lessor dan lessee. Beberapa hak dan kewajiban lessor menurut Sri Suyatni dan Sudiarto adalah sebagai berikut :²³

1. Hak Lessor :

- a. Menerima pembayaran secara berkala dari lessee , sebagai imbalan atas penyerahan kenikmatan ekonomis atas barang modal sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian.

²³ Sri Suyatni dan Sudiarto, .2002.robematika Leasing di Indonesia, Arikha Media Cipta,. Jakarta, hlm. 64

- b. Dapat menarik kendaraan secara paksa dari konsumen/lesse apabila setelah disomasi tidak melakukan pembayaran agsuran, bunga, dan denda keterlambatan
- c. Menentukan alokasi dari pembayaran yang diterima lesse
- d. Melakukan penyesuaian jumlah angsuran pokok pembiayaan.
- e. Menetapkan jaminan atau biaya leasing di muka.
- f. Berhak atas ganti rugi asuransi.
- g. Meminta laporan-laporan sehubungan dengan penggunaan barang modal tersebut, terutama terhadap barang-barang industri berat, dan lessor setiap saat dapat mengadakan pemeriksaan atas keadaan barang modal yang disewakan olehlesse.
- h. Dapat menghentikan secara sepihak perjanjian leasing tersebut apabila terjadi kelalaian /cidera janji, baik dari konsumen/lesse ataupun penjamin.

2. Kewajiban Lessor

- a. Menyerahkan barang modal tersebut kepada lesse
- b. Memberi kenikmatan ekonomis atas barang modal tersebut kepada lesse selama jannnga waktu yang ditentukan.
- c. Memberi jaminan kepada lesse, bahwa lesse dapat memakai barang d).Modal tersebut dengan bebas tanpa khawatir akan gangguan dari pihak ketiga

- d. Menjamin barang tersebut bebas dari segala pembebanan hukum f).Menyerahkan uang sebagai biaya barang yang dibeli kepada supplier

Selain itu yang menjadi hak dan kewajiban lesse adalah sebagai berikut:

1. Hak Lesse

- a. Mendapatkan barang dari supplier dan menikmati barang yang di-lease-nya tersebut tanpa gangguan.
- b. Memperoleh hak pilih (*optie*), yaitu hak untuk membeli atau memperpanjang barang objek leasing.
- c. Memakai barang leasing sesuai dengan kontrak yang dibuat antara pihak lessor dan lesse

2. Kewajiban Lesse :

- a. Membayar uang sewa secara berkala.
- b. Menanggung segala risiko yang timbul dalam hal pemakaian barang modal tersebut. Oleh karena itu lesse wajib untuk mengasuransikan barang tersebut selama jangka waktu leasing agar dapat terjamin keberadaannya.
- c. Membayar pajak
- d. Melunasi seluruh biaya sewa apabila lesse membeli barang leasing
- e. Menanggung biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh lessor karena dirugikan, dilanggar atau diancam oleh lesse
- f. Menanggung biaya asuransi.

Dari berbagai hak dan kewajiban yang disajikan di atas yang paling menonjol adalah hak dari kreditor (*lessor*) atau lembaga pembiayaan dan kewajiban debitor

(*lesse*). Hak yang paling ditakuti *lesse* adalah hak *lessor* untuk menarik kendaraan yang menjadi objek pembiayaan. Penarikan ini dilakukan karena *lesse* tidak melaksanakan prestasinya. Dalam kontrak leasing kewajiban *lesse* yang paling utama adalah melakukan pembayaran angsuran dan bunga setiap bulannya. Apabila hal itu tidak diindahkan maka akibatnya objek perjanjian akan Universitas Sumatera Utara ditarik oleh *lessor* baik secara sukarela maupun secara paksa²⁴. Oleh karena itu diharapkan kepada para pihak khususnya *lesse* untuk dapat melaksanakan prestasinya sebagaimana yang ditentukan dalam kontrak. Selain hak dan kewajiban *lessor* dengan *lesse* di atas *supplier* sebagai penyedia barang juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi dalam kontrak, kewajiban tersebut adalah sebagai berikut;

- a. Menyerahkan barang kepada *lesse*. Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan kepunyaan si pembeli sewa.
- b. Untuk barang yang harus dibalik nama, mengurus balik nama atas barang yang di-lease.
- c. Khusus untuk kendaraan bermotor, *supplier* mempunyai kewajiban memperpanjang Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) kendaraan selama dalam masa leasing.

²⁴ Salim H.S, 2008. Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerduta, RajaGrafindo Persada. Jakarta, hlm 147

Hal di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Kewajiban utama sipembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian" dan bilamana hal itu tidak ditetapkan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya adalah "Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan waktu dimana penyerahan harus dilakukan." Dalam hal tidak ada ketentuan mengenai penyerahan, maka penyerahan dilakukan di tempat dimana barang berada pada saat perjanjian sewa guna usaha dibuat, atau pembayaran dilakukan ditempat dimana perjanjian dibuat. Selain itu lesse mempunyai kewajiban antara lain merawat barang yang di-leasing dengan biaya sendiri.

Berakhirnya Kontrak Leasing Seperti juga perjanjian pada lainnya, tentu perjanjian leasing dapat diputuskan kapan saja jika para pihak dalam perjanjian tersebut saling sepakat untuk itu. Ini memang prinsip yang berlaku umum dalam hukum kontrak. Biasanya, hak salah satu pihak untuk memutuskan kontrak dengan persetujuan pihak lain disebutkan secara eksplisit dalam kontrak yang bersangkutan. Pada prinsipnya ada 4 (empat) macam alasan berakhirnya perjanjian leasing, yaitu :62a. Berakhirnya Kontrak Leasing Karena Konsensus Dalam praktek, pemutusan kontrak leasing secara konsensus ini sangat jarang terjadi. Hal ini

disebabkan karena karakteristik dari kontrak leasing salah dimana satu pihak berprestasi tunggal, yaitu pihak lessor . Artinya pihak lessor cukup sekali berprestasi yaitu menyerahkan dana untuk pembelian barang leasing tertentu. Sekali dana dicairkan, maka pada prinsipnya selesailah tugas substansial dari lessor. Tinggal pihak supplier ke mudian berkewajiban menyerahkan barang kepada lesse, dan sebaliknya pihak lesse harus mengembalikan uang cicilan kepada lessor

Setelah lessor mencairkan dana selesailah tugas substansial dari lessor, maka sangat sulit bagi lessor untuk setuju jika pihak lesse ingin memutuskan kontrak di tengah jalan, karena apabila kontrak putus di tengah jalan lalu bagaimana dengan dana yang telah dicairkan itu. Jika kemudian lesse harus menyerahkan kembali dana leasing di tengah jalan kepada lessor (prepayment), biasanya dalam kontrak ditegaskan bahwa lesse diharuskan juga membayar bunga ditambah biaya-biaya lainnya. Seandainya hal ini terjadi, maka kontrak leasing yang bersangkutan belum dapat dikatakan putus, tetapi pelaksanaannya dipercepat. Di dalam praktek, mempercepat waktu kontrak dari semula yang berjangka lebih lama, dapat saja dilakukan, bahkan sering juga hal tersebut diatur tegas dalam perjanjian. Kadang-kadang terdapat juga kontrak dimana kedua belah pihak dapat bebas memutuskannya ditengah jalan, dengan atau tanpa sebab sama sekali. Model kontrak seperti ini jarang dipraktikkan dan tidak sesuai dengan karakteristik

kontrak leasing sebagai kontrak prestasi tunggal dari pihak lessor. Sebab sekali lessor telah berprestasi maka kontrak tidak mungkin diputus di tengah jalan. kecuali terhadap transaksi leasing dimana lessor belum sempat memberikan prestasinya dalam bentuk apapun, ataupun dalam leasing dengan mana lessor dengan mudah dapat menjual barang modal dan dengan harga yang mencukupi. Sementara itu, apabila kontrak leasing diakhiri dengan cara konsensus para pihak justru belum ada satu pihak pun yang melakukan prestasi, misalnya pihak lessor pun belum ada mencairkan dananya, maka yang terjadi itu bukan pemutusan kontrak, tetapi lebih tepat dikatakan sebagai pembatalan kontrak. Akibatnya kontrak dianggap tidak pernah ada sama sekali. Hanya saja dengan adanya pasal 1266 KUHPerdata, yang akan diterangkan selanjutnya, maka terjadi kekaburan antara kontrak yang dibatalkan dengan kontrak yang diputuskan.

I. Berakhirnya Kontrak Leasing

Karena habis waktu atau habisnya masa kontrak perjanjian leasing berakhir pada masa akhir kontrak leasing, sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian leasing. Berakhirnya perjanjian leasing yang demikian menimbulkan beberapa hak bagi lesse untuk:

- 1). Mengakhiri kontrak dengan mengembalikan barang yang menjadi objek leasing kepada lessor

- 2). Mengadakan kontrak leasing yang baru dengan harga yang baru dengan nilai pasar
- 3). Menggunakan hak pilihnya (*optie*) untuk membeli barang yang di leasekan.

Putusnya kontrak Leasing karena wanprestasi atau *breach of contract* merupakan salah satu sebab sehingga berjalannya kontrak menjadi terhenti, dalam hal ini yang dimaksud sebagai wanprestasi adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak. Di dalam KUHPerdara Pasal 1239 menentukan bahwa dalam hal suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga. Alternatif lain selain tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan, maka dapat juga dituntut pelaksanaan perjanjian itu sendiri dengan atau tanpa ganti rugi.

Terhadap kondisi putusnya kontrak leasing dikarenakan *Force Majure*, walaupun hak milik belum beralih kepada lessee sebelum hak opsi beli dilaksana oleh pembeli, tetapi karena lessor memang dari semula bertujuan hanya sebagai penyandang dana, bukan sebagai pemilik, maka sudah selayaknya jika beban resiko dari suatu leasing yang dalam keadaan *force majeure* dibebankan kepada lessee. Dalam kontrak-kontrak leasing, memang jelas kelihatan bahwa lessor tidak ingin mengambil risiko. Jadi, pengaturan risiko pada transaksi leasing lebih condong ke risiko yang ada pada transaksi jual beli dari pada sewa menyewa. Hanya

saja dalam praktik, isu risiko ini tidak begitu dipersoalkan berhubung biasanya barang leasing yang bersangkutan telah diasuransikan. Bahkan sering juga dalam bentuk asuransi "*all risk*". Di mana hak untuk menerima ganti kerugian dari asuransi ini telah dialihkan kepada lessor (dilakukan *cessie* asuransi). Namun demikian pengaturan tentang risiko ini tetap penting mengingat jika terjadi sesuatu dan lain hal yang menyebabkan pihak asuransi tidak dapat atau tidak mau membayar seluruhnya atau sebagian dari ganti kerugian jika terjadi *force majeure*, misalnya dengan alasan bahwa asuransi bukan untuk "*all risk*", atau perusahaan asuransi jatuh pailit, ataupun karena ada "*dispute*" dalam melihat sebabnya terjadi peristiwa *force majeure* tersebut oleh karena itu, dalam hal seperti ini, pihak lessee-lah yang akhirnya menjadi pihak yang harus menanggung risiko.

BAB III

LEASING DAN HAK OPSI DALAM PERSPEKTIF ISLAM.

A. Leasing Dalam Tinjauan Hukum Islam

Leasing dalam Islam dapat disebut dengan Al-Ijarah yakni akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui embayaran upah sewa, tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri. Hal ini telah didalilkan dalam Al-Qur'an dan hadis sebagai berikut:

1. Al-Qur'an dalam surat al-Baqarah 233 yang berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٣٣)

Artinya :

"Dan jika kamu menginginkan anak-anakmu disusukan orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan membayar menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan"

2. Al-Hadist:

- a. Dari Umara ra: Bersabda Rasullah saw, berikanlah upah atau sewa sebelum kering keringatnya. (HR.Ibnu Majah).kan upahnya.

b. Dari Abi Said Al-Hudry, bahwa Rasulullah saw telah bersabda bahwa barang siapa memperkerjakan pekerjaan hendaklah menjelas.

B. Keberadaan Hak Opsi Dalam Kontrak Leasing Dalam Perspektif Islam.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian-bagian terdahulu sekarang ini, jaman ini menjadi wirausaha merupakan pilihan alternative bagi para pencari kerja dalam memenuhi tuntutan hidup. Usaha tersebut bisa diciptakan dalam bentuk industri rumah tangga (*home industry*), industri kecil menengah (mikro), maupun perusahaan dalam skala makro. Namun, minat menjadi wirausaha kerap kali terbentur dengan masalah modal pengadaan alat, sarana prasarana usaha yang terbilang tidak kecil ongkosnya. Demikian pula sifat konsumtif yang merebak di kalangan masyarakat dalam memenuhi hajat hidupnya, membuat mereka menempuh beberapa jalan yang sebenarnya tidak diperkenankan oleh syara', bahkan merugikan mereka di kemudian hari. Salah satu jalan tersebut adalah *financial lease* atau yang sering disebut leasing untuk mendapatkan modal usaha atau hanya sekedar memenuhi kebutuhan kerja (seperti membeli mobil, sepeda motor, dsb). Ketika mereka terjebak dalam situasi yang sulit, sehingga tidak bisa membayar uang cicilan, akhirnya barang/modal yang semula diharapkan memberi keuntungan malah raib diambil kembali oleh pihak bank/ perusahaan leasing.

Jenis *Operating Lease* atau dalam istilah muamalah "Ijarah", dibolehkan oleh syara' dengan dasar hukum:²⁵

Adapun mengenai jenis *Financial Leasing*, terdapat beberapa fakta yang menunjukkan keharaman transaksi ini, yaitu:

Pertama, dalam *leasing* terdapat penggabungan dua akad, yaitu sewa menyewa dan jual beli, menjadi satu akad (akad *leasing*). Padahal syara' telah melarang penggabungan akad menjadi satu akad. Ibnu Mas'ud RA:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ عَنِ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ

"Nabi SAW melarang dua kesepakatan dalam satu kesepakatan (*Shafqatain fi shafqatin wahidah*)" (HR. Ahmad, *Al Musnad*, I/398).

Menurut Imam Taqiyuddin an Nabhani hadits ini melarang adanya dua akad dalam satu akad, misalnya menggabungkan dua akad jual beli menjadi satu akad, atau akad jual beli digabung dengan akad *ijarah*. (*Al Syakhshiyah Al Islamiyah*, II/308).

Kedua, dalam akad *leasing* biasanya terdapat bunga. Maka harga sewa yang dibayar per bulan oleh *lessee* bisa jadi dengan jumlah tetap (tanpa bunga), namun bisa jadi harga sewanya berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjaman. Maka *leasing* dengan bunga

²⁵ Adiwarman Karim, 2003. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. IIT Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 111

seperti ini hukumnya haram, karena bunga termasuk riba (QS Al Baqarah [2] : 275).

Ketiga, dalam akad *leasing* terjadi akad jaminan yang tidak sah, yaitu menjaminkan barang yang sedang menjadi obyek jual beli. Imam Ibnu Hajar Al-Haitami berkata, "Tidak boleh jual beli dengan syarat menjaminkan barang yang dibeli.: (*Al Fatawa al Fiqhiyah al Kubra*, 2/287). Imam Ibnu Hazm berkata, " Tidak boleh menjual suatu barang dengan syarat menjadikan barang itu sebagai jaminan atas harganya. Kalau jual beli sudah terlanjur terjadi, harus dibatalkan." (*Al Muhalla*, 3/437). Dalam hadits juga disebutkan:

لَا يَجِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ وَلَا شُرْطَانٌ فِي بَيْعٍ، وَلَا رَيْحٌ مَا لَمْ يُضْمَرَ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ
Tidak halal salaf dan jual beli, tidak halal dua syarat dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan selama (barang) belum didalam tanggungan dan tidak halal menjual apa yang bukan milikmu (HR. an-Nasa'i, at-Tirmidzi dan ad-Daruquthni)

Berdasarkan tiga alasan di atas, maka *leasing* dengan hak opsi (*finance lease*), atau yang dikenal dengan sebutan *leasing* saja, hukumnya haram.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (financial lease with purchase option) adalah transaksi ijarah yang diikuti perpindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri. *IMBT* di dalam Fatwa MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 diartikan sebagai perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada Penyewa, setelah

selesai masa aqad *ijarah*. Transaksi *IMBT* merupakan pengembangan transaksi *ijrah* untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat, karena *IMBT* merupakan pengembangan transaksi *ijarah*, maka ketentuannya mengikuti ketentuan *ijarah*.²⁶

Rukun *Ijarah Muntahia bit-Tamlik* meliputi penyewa (*musta'jir*), pemberi sewa (*mu'ajir*), objek sewa (*ma'jur*), harga sewa (*ujrah*), manfaat sewa (*manfa'ah*) dan ijab qabul (*sighat*).²⁷ Adapun proses perpindahan kepemilikan objek dalam transaksi *IMB* secara umum dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:²⁸

Adapun proses perpindahan kepemilikan objek dalam transaksi *IMB* secara umum dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. *Hibah*, yakni transaksi *ijarah* yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang secara *hibah* dari pemilik objek sewa kepada penyewa. Pilihan ini diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Sehingga akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank
2. Janji untuk menjual, yakni transaksi *ijarah* yang diikuti dengan janji menjual barang objek sewa dari pemilik

²⁶ Nasrulloh, 2011. *Akad Ijarah Muntahia Bittamlik* dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. PT. Grasindo, Jakarta, hlm . 46

²⁷ Slamet Wiyono, 2005. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPSII*, PT. Grasindo, Jakarta, hlm. 46

²⁸ Ibid.

objek sewa kepada penyewa dengan harga tertentu. Pilihan ini biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, maka akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, maka ia harus membeli barang itu di akhir periode.

Manfaat dari transaksi *al-Ijarah* bagi bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam *al-Ijarah* adalah sebagai berikut:

1. *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
2. Rusak, asset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
3. Berhenti; nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Sebagai contoh berikut ini dipaparkan skema aplikasi *al-ijarah* dalam perbankan syariah.

Perbedaan antara leasing konvensional dan *Ijarah Muntahia Bittamlik*:

Bidang	IMBT	Leasing Konvensional
a. Aset/Obyek	<p>-Aset selama masa sewa menjadi pemilik Bank/ muajjir</p> <p>-Bank/ muajjir tetap menjadi pemilik aset setelah masa sewa berakhir, jika nasabah tidak bersedia membuat akad pemindahan kepemilikan (dengan jual beli/hibah).</p>	<p>-Sama seperti dalam financial lease</p> <p>nasabah membeli aset dari supplier dengan dana pembiayaan dari bank dan asset langsung dicatatkan atas nama nasabah.</p> <p>-Aset kemudian dikonstruksikan sebagai milik Bank (karena dibeli dengan uang Bank) dan Bank menyewakannya kepada nasabah.</p>
Aqad/ perjanjian	<p>-1.perjanjian menggunakan dengan 1 akad dan 1 wa'ad.(akadnya ijarah/sewa) dan wa'adnya jual beli atau hibah) yang akan ditandatangani setelah ijarah berakhir(jika nasabah menghendaki),maka perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah.</p> <p>Juga dilampirkan konsep kuasa kepada bank untuk menjual aset jika pada akhir masa ijarah nasabah tidak menginginkan aset.</p>	<p>-sewa dan jual beli menjadi satu kesatuan dalam 1 perjanjian.</p>
Perpindahan	-Perpindahan kepemilikan	-Perpindahan

kepemilikan	dengan menggunakan jual beli dan hibah. -Perpindahan kepemilikan dilaksanakan setelah masa ijarah selesai.	kepemilikan diakui setelah seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan. -Perpindahan kepemilikan dengan menggunakan jual beli.
Pembuktian kepemilikan objek	-Bank/Muajjir dianggap pemilik dari obyek yang disewakan logikanya banklah yang membeli barang dari supplier. Dan nasabah untuk membeli barang atas surat kuasa dari bank	-Dalam financial lease tidak mengkontruksikan bahwa lessorlah yang membeli barang dari supplier.

Leasing merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal (misal mobil atau mesin pabrik) yang dibayar selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Bentuk kegiatan leasing dibedakan menjadi dua, yaitu *operating lease* (yakni sewa beli tanpa hak opsi) dan *financial lease* (sewa beli dengan hak opsi). *Operating lease* dalam istilah fiqih sama dengan *ijarah*, sedangkan praktik *financial lease* yang sudah disesuaikan dengan criteria syara' dinamakan *al-Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT). IMBT memiliki alternative dalam pemindahan hak milik di akhir periode sewa, yakni hibah, atau janji menjual. Pilihan hibah diambil ketika penyewa mampu membayar uang sewa dalam jumlah besar. Kalau kemampuan penyewa hanya bisa membayar dalam jumlah kecil, pilihan jual beli menjadi solusinya.

BAB IV

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan:

Leasing merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal (misal mobil atau mesin pabrik) yang dibayar selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Bentuk kegiatan leasing dibedakan menjadi dua, yaitu *operating lease* (yakni sewa beli tanpa hak opsi) dan *financial lease* sewa beli dengan hak opsi. *Operating lease* dalam istilah fiqih sama dengan *ijarah*, sedangkan praktik *financial lease* yang belum disesuaikan dengan prinsip al-Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT) hukumnya haram. Jika praktik *financial lease* telah disesuaikan IMBT maka hukumnya tidak haram. Praktik IMBT memiliki alternative dalam pemindahan hak milik di akhir periode sewa, yakni hibah, atau janji menjual. Pilihan hibah diambil ketika penyewa mampu membayar uang sewa dalam jumlah besar. Kalau kemampuan penyewa hanya bisa membayar dalam jumlah kecil, pilihan jual beli menjadi solusinya.

B. Saran:

Langkah perubahan perekonomian umat Islam Indonesia segera harus digalakan menginagt kegiatan Ekonomi Islam merupakan tuntutan kehidupan dan

anjan yang bersifat ibadah. Khusus terhadap lembaga perekonomian Leasing perlu ditinjau kembali kebijakannya dalam praktiknya dan perlu dibuat ketentuan khusus hingga lebih menjamin kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Adiwarman Karim, 2003. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. IIIT Indonesia, Jakarta.

Agus Waluyo Nur, *Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah*, Jurnal Ekonomi Islam La Riba, 2007

Charles Dulles Marpaung, 2000. *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, Integrita Press, Jakarta.

Kasmir, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, .

Konrad Kebung, SVD. 2008. *Rasionalisasi dan Penemuan Ide-Ide*. Prestasi Pustaka. Jakarta.

Munir Fuady. 2005. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*, PT. Citra Adhityah Bandung.

M. Syafi'I Antonio, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta

Nasrulloh, 2011. *Akad Ijarah Muntahia Bittamlik dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1169/KMK.01/1991 tentang Sewa Guna Usaha (*Leasing*) Bab I Pasal 1.

Salim, H. 2008. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.

Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta.

Slamet Wiyono, 2005. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPSI*, PT. Grasindo, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1988. *Inventarisasi Perundang-Undangan Mengenai Leasing*, Ind_Hill Co, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1988. *Hukum Perjanjian*. Gadjah Mada, Yogyakarta.