

# Az Zarqa'

*Jurnal Hukum Bisnis Islam*

ISSN: 2087-8117

Vol. 11, No. 2, Desember 2019

## **Pemimpin Redaksi**

Saifuddin

## **Redaktur Pelaksana**

Ratnasari Fajariya Abidin

## **Tim Redaksi**

Abdul Mujib

Abdul Mughits

Fakhri Husein

Widyarini

Zusiana Elly Triantini

Afif Muhammad

A.Hashfi Luthfi

Wardatul Fitri

## **Redaktur Ahli**

Syamsul Anwar

Hamim Ilyas

Moch. Sodik

Kholid Zulfa

Syafaul Mudawam

## **Tata Usaha/Distributor**

Trisnawati

## **Diterbitkan oleh:**

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN  
Sunan Kalijaga Yogyakarta

## **Alamat Redaksi**

Jurusan Muamalat Lt. 3

Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telp. (0274) 512840

Fax. (0274) 545614

website: <http://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa>

## **Jurnal Az Zarqa'**

merupakan jurnal ilmiah yang diterbitkan oleh Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang dibentuk pada tanggal 1 Desember 2010. Jurnal ini dimaksudkan sebagai wadah untuk menuangkan, *menshare* dan mempublikasikan hasil kajian-kajian hukum Islam khususnya hukum bisnis Islam. Jurnal ini sudah Open Journal System (OJS).

## Daftar Isi

Tinjauan Hukum Islam terhadap Eksistensi Minimarket Alfamart dan Indomaret di Indonesia <i>Evi Damayanti</i>	221-244
Leasing Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah <i>Saefuddin</i>	245-266
Faktor Pengaruh Minat Membayar Zakat Mal Studi pada LAZ 'Baitul Mal MJK' di Yogyakarta <i>Widyarini &amp; Wahyu Yuliana</i>	267-287
Analisis Yuridis Undang-Undang Nomor 1 tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro terhadap Baitul Tamwil <i>Ramadhani Alfin Habbibie</i>	289-313
Perlindungan Hukum terhadap Nasabah BMT Asyiffa Kec. Sekampung Lampung Timur yang Dilikuidasi <i>Ayu Franita Putri</i>	315-330
Bank Wakaf Mikro Sebagai Lembaga Keuangan Mikro Syariah (Studi Analisis UU No 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dan UU No 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro) <i>Nur Mifchan Solichin</i>	331-353
Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam Perspektif Hukum Bisnis Syari'ah <i>Qurotul Aini</i>	355-384
<i>Al Hajat Al Ammah</i> (Kebutuhan Publik) dalam Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan <i>Aulia Rahman Pasaribu</i>	385-402
Optimalisasi Dana ZIS pada LAZISNU Kecamatan Ampel Kabupaten Boyolali <i>Sifaul Amin</i>	403-422

Optimalisasi Sukuk Dana Haji Indonesia sebagai  
Instrumen Pembiayaan Infrastruktur (Analisis Tugas,  
Fungsi dan Wewenang BPKH dalam UU No 34 Tahun 2014  
tentang Pengelolaan Keuangan Haji)

*Abdul Rahman Ashidiq*

423-435

Analisis Kewenangan Gadai Syariah Menurut  
Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/ Pojk.05/2016  
Tentang Usaha Pegadaian

*Maria Ulfa KN*

437-452

Instrumen Investasi  
dalam Perusahaan Asuransi Syariah

*Uswatun Hasanah*

453-479

# Leasing Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah

**Saefuddin**

Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Email : Saefiqri@gmail.com

## **Abstrak**

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

**Kata kunci :** *leasing, lessor, lessee.*

## **Pendahuluan**

Perusahaan leasing adalah lembaga keuangan non bank yang fungsinya sama dengan bank yaitu sebagai sumber pembiayaan. Leasing menyalurkan pembiayaan berupa barang dimana barang tersebut dapat dibayar dengan cara angsuran. Leasing merupakan suatu alternatif bagi peorangan atau perusahaan yang kekurangan modal dalam memenuhi barang yang diinginkan.

Transaksi leasing yang biasa terjadi misalkan; Si A datang ke lembaga pembiayaan dan ingin membeli motor secara kredit karena tak punya uang tunai, Lembaga pembiayaan membeli motor dari supplier atau dealer motor, lalu dilakukan akad leasing antara lembaga pembiayaan dengan si A dalam jangka waktu tiga tahun. Dalam akad leasing itu terdapat fakta transaksi sebagai berikut; a) *Lessor* (lembaga pembiayaan) sepakat setelah motor itu dia beli dari dealer atau supplier, dia sewakan kepada lessee selama jangka waktu tiga tahun. b) *Lessor* sepakat setelah seluruh

angsuran lunas dibayar dalam jangka waktu tiga tahun, *lessee* langsung memiliki motor tersebut. c) Menurut fakta leasing yang ada, selama angsuran belum lunas dalam jangka tiga tahun itu motor tetap milik *lessor*. d) Motor itu dijadikan jaminan secara fidusia untuk *leasing* tersebut. Karena itu BPKB motor tetap berada di tangan *lessor* hingga seluruh angsuran lunas. Konsekuensinya jika *lessee* tidak sanggup membayar angsuran sampai lunas, motor akan ditarik oleh *lessor* dan dijual.<sup>1</sup> Disamping itu juga segala administrasi biaya dibebankan ke pihak *lessee* seperti; 1) Biaya administrasi yang besarnya dihitung per tahun. 2) Biaya material untuk perjanjian. 3) Biaya bunga terhadap barang yang dileasekan. 4) Premi asuransi yang disetorkan kepada pihak asuransi.<sup>2</sup>

Secara umum *leasing* dibolehkan didalam islam tetapi *leasing* yang tidak melanggar aturan-aturan akad. Namun transaksi *leasing* yang banyak dipakai sekarang adalah memakai sistem bunga sebagaimana praktik diatas. di Dalam islam melarang transaksi seperti tersebut karena terdapat *gharar*. Adanya pengambilan untung yang berlipat ganda berupa bunga itu sangat dilarang dalam syari'ah, karena terdapat saling merugikan. Jadi alternatif transaksi sewa beli (*leasing*) itu lebih baik diarahkan kepada *ijarah muntahiya bittamblik*. Untuk lebih lanjutnya pembahasan ini penulis akan memaparkan di sub pembahasan berikutnya sebagaimana topik besarnya "Leasing Dalam Lembaga Keuangan Syariah".

## **Ruang Lingkup Leasing**

### **Pengertian Leasing**

Istilah leasing berasal dari bahasa inggris, *to lease*, yang berarti menyewakan. Perusahaan leasing di Indonesia di sebut perusahaan sewa guna usaha.kegiatan usahanya bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan oleh nasabah.<sup>3</sup>

Leasing atau sewa guna usaha memiliki beberapa pengertian.

---

<sup>1</sup> M Shiddiq Al Jawi, Hukum Leasing: Media Umat edisi 77. [http:// al-khilafah.org](http://al-khilafah.org).

<sup>2</sup> Kasmir, Op.Cit. hlm. 264.

<sup>3</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), hlm. 250.

Di antaranya menurut *financial accounting standard board* yang menyatakan bahwa “sewa guna usaha adalah suatu perjanjian penyediaan barang-barang modal yang digunakan untuk jangka waktu tertentu”. Selain itu, juga terdapat pengertian yang disampaikan oleh the international accounting standard yang menyatakan bahwa leasing adalah suatu perjanjian dimana lessor menyediakan barang (*asset*) dengan hak penggunaan oleh lessee dengan imbalan pembayaran sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.

Di Indonesia, pengertian yang berkaitan dengan leasing berdasarkan keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 yang menyatakan bahwa “sewa guna 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 lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaram secara berkala”.<sup>4</sup>Berdasarkan dari berbagai pengertian tersebut, maka leasing adalah perjanjian sewa menyewa barang dalam kurun waktu tertentu.

Ada dua kategori global leasing, yaitu *operanting lease* dan *financial lease*. *Operanting lease* merupakan suatu proses menyewa suatu barang untuk mendapatkan hanya manfaat barang yang disewanya, sedangkan barangnya itu sendiri tetap merupakan milik pihak pemberi sewa. Sewa jenis ini berpadanan dengan konsep *ijarah* dalam islam yang secara hukum islam diperbolehkan. Dengan demikian, cirri yang menonjol pada *operating lease* adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Perusahaan leasing sebagai pemilik barang modal
2. Jangka waktu perjanjian umumnya singkat
3. Perusahaan leasing menanggung risiko ekonomis dan pemeliharaan objek leasing
4. Penyewa secara berkala membayar kepada lessor sejumlah tertentu, tetapi tidak seluruh biaya perolehan atas objek leasing

---

<sup>4</sup> Nurul Huda dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Cet. 3, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 367.

<sup>5</sup> Veithzal Rivai, dkk, *Financial Institution Management: Manajemen Kelembagaan Keuangan*, Cet. 1, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 384.

5. Jumlah keseluruhan cicilan lebih kecil dari harga pembelian
6. Penyewa harus mengembalikan objek leasing padaakhir periode
7. Penyewa dapat membatalkan kontrak leasing sebelum berakhir periode
8. Pada akhir perjanjian, *lessee* tidak mempunyai hak opsi.

Adapun yang dimaksud dengan *financial lease* merupakan suatu bentuk sewa di mana kepemilikan barang tersebut berpindah dari pihak pemberi sewa kepada penyewa. 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. Adapun bila pada masa akhir sewa pihak penyewa dapat melunasi cicilannya maka barang tersebut akan menjadi milik penyewa. Biasanya adanya pengalihan pemilikan ini dilakukan dengan alasan hadiah pada akhir penyewaan, pemberian cuma-cuma, atau janji dan alasan lainnya. Intinya, dalam *financial lease* terdapat dua proses akad sekaligus: sewa sekaligus beli. Dan inilah sebabnya mengapa leasing yang berbentuk ini dapat disebut dengan sewa beli.<sup>6</sup>

*Financial lease* memiliki beberapa ciri-ciri sebagai berikut:

1. Objek leasing tetap menjadi milik *lessor* sampai dilakukan hak opsi.
2. Barang modal bisa dalam bentuk benda bergerak ataupun tidak bergerak.
3. Masa sewa barang modal sama dengan umur ekonomis barang tersebut.
4. *Lessor* tidak bisa mengakhiri kontrak secara sepihak.
5. Risiko ekonomis yang terjadi ditanggung oleh pihak *lessee*.
6. *Full pay out* dan juga transaksi keuangan.
7. Disertai dengan hak opsi beli yang sesuai dengan nilai sisa dari barang yang disewagunausahakan.
8. *Lessor* tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal.

Adapun yang dimaksud sewa guna usaha (leasing) dalam syariah adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna dengan hak opsi (*finance*

---

<sup>6</sup> Nurul Huda dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam,...*, hlm. 367-368.

*lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lease*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran sesuai dengan prinsip syariah. Dalam setiap transaksi leasing terdapat lima pihak yang berkepentingan, yaitu sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. *Lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang dan dapat terdiri atas beberapa perusahaan. *Lessor* merupakan perusahaan yang menyediakan jasa pembiayaan kepada lesse dalam bentuk barang modal. *Lessor* dalam *financial lease* bertujuan mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan. Adapun dalam *operating lease*, *lessor* bertujuan mendapatkan keuntungan dari penyediaan barang dan pemberian jasa-jasa yang berkenaan dengan pemeliharaan serta pengoperasian barang modal tersebut.
- b. *Lessee* adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*. *Lessee* dalam *financial lease* bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran. Pada akhir kontrak, *lessee* memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut berdasarkan nilai sisa. Dalam *operating lease*, *lessee* dapat memenuhi kebutuhan peralatannya di samping tenaga operator dan perawatan alat tersebut tanpa risiko bagi lesse terhadap kerusakan.
- c. *Supplier* adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada *lessee* dengan pembayaran secara tunai oleh *lessor*. Dalam mekanisme *financial lease*, *supplier* langsung menyerahkan barang pada *lessee*, tanpa melalui pihak *lessor* sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Sebaliknya, dalam *operating lease*, *supplier* menjual barangnya langsung kepada *lessor* dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu secara tunai atau berkala.
- d. Bank terlibat secara tidak langsung dalam kontrak tersebut, tetapi pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor*, terutama dalam mekanisme *leverage lease* yang sumber dana pembiayaan *lessor* diperoleh melalui

---

<sup>7</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan*, hlm. 251-252.



kredit bank. Pihak *supplier* kemungkinan menerima kredit dari bank untuk memperoleh barang yang nantinya dijual sebagai objek leasing kepada *lessee* atau *lessor*. Untuk leasing syariah bank yang menyediakan dana wajib melalui bank dengan prinsip syariah juga.

- e. Asuransi merupakan perusahaan yang akan menanggung risiko terhadap perjanjian antara *lessee* dan *lessor*. Dalam hal *lessee* dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi sesuatu, perusahaan akan menanggung risiko dari barang yang di-leasingkan sebesar sesuai perjanjian. Untuk usaha leasing syariah, objek yang diasuransikan wajib pada perusahaan asuransi yang menerapkan prinsip syariah.

### **Analisis Kontrak *Leasing* Konvensional**

Dalam bahasan ini hanya membahas *leasing* konvensional. Bahasan ini tidak membahas *leasing* syariah. Dan yang ditelaah adalah *finance leasing*. Untuk menilai transaksi tersebut menurut pandangan syariah, harus dikaji ketentuan syariah tentang jual beli, sewa menyewa (*ijarah*), gadai (*rahn*) dan riba. Dengan mengkaji fakta *leasing* tersebut dan mengaitkannya dengan ketentuan syariah, dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>8</sup>

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

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

<sup>8</sup> Yahya Abdurrahman, *Mengungkap keharaman leasing*, (Bogor;Al-Azhar Press, 2010), cetakan II, hlm 13-32.

leasing dikaitkan dengan syarat dan waktu yang akan datang. Akad tamlik dalam *leasing* memiliki dua kemungkinan yaitu mungkin berlangsung dan mungkin tidak berlangsung. Akad itu akan berlangsung jika *lessee* melunasi semua angsuran, dan itu tidak akan berlangsung jika *lessee* tidak bisa melunasi angsuran sesuai ketentuan.

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

Keempat, adanya denda jika terlambat membayar angsuran. dalam masalah ini, angsuran dalam akad *leasing* sesuai dengan peraturan yang ada statusnya sebagai pembayaran sewa bulanan. Namun dalam praktek umumnya angsuran itu dianggap sebagai angsuran harga pembelian secara kredit. Jika dianggap sebagai angsuran harga beli secara kredit, maka merupakan utang (*dayn*). Denda keterlambatan angsuran merupakan tambahan pembayaran *dayn* karena adanya tambahan atau perpanjangan tempo pembayaran. Ini merupakan *riba nasiah*. Jika dianggap sesuai peraturan perundangan yaitu sebagai pembayaran sewa bulanan, ketika sudah jatuh tempo pembayaran kemudian *lessee* belum membayarnya dan *lessor* memberi waktu, hakikatnya pada saat itu *lessor* telah mengutangkan uang sewa sampai tempo dibayar oleh *lessee*, maka denda keterlambatan merupakan tambahan pembayaran atas utang yang diberikan, ini merupakan *riba nasiah*.

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

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

Ketujuh, akad *leasing* memuat kesepakatan bahwa *lessor* sepakat untuk mengadakan (membeli) barang untuk setelah itu disewa oleh *lessee*. itu menunjukkan bahwa, pada saat melangsungkan akad *leasing*, *lessor* sebenarnya belum memiliki lebih barang tersebut. Contohnya: jika calon pembeli datang ke suatu dealer kendaraan (motor), apabila melakukan pembelian secara kontan maka berhubungan dengan dealer, namun apabila akan melakukan pembelian secara kredit akan ditunjukkan ke meja lembaga pembiayaan. Timbul suatu pertanyaan mengapa bila pembelian secara kredit tidak langsung berhubungan dengan dealer, yang mana dealer juga penjual (motor) tersebut? Jawabannya adalah lembaga pembiayaan tersebut melakukan transaksi *leasing* terlebih dahulu dengan calon pembeli (nasabah), lalu lembaga pembiayaan membeli (motor) ke dealer, kemudian menyerahkan kepada nasabah. Dalam ketentuan syariah, syarat

jual beli, hibah, hadiah ataupun sewa menyewa barang adalah bahwa barang tersebut haruslah secara sempurna merupakan milik penjual, pemberi hibah, pemberi hadiah atau pihak yang menyewakan (*lessor*). Rasul saw bersabda: “*jangan engkau jual sesuatu yang bukan milikmu*” (HR Abu Dawud, an-Nasai, Ibn Majah, at-Tirmidzi, Ahmad dan al-Baihaqi).

### 1. Kedudukan Leasing dalam Syariah

Usaha leasing dalam hukum Islam dapat dilakukan berdasarkan akad *ijarah* dan akad *ijarah al-Muntahiyah bittamlik*.

#### a. *Ijarah*

Menurut sejarah islam, *ijarah* telah dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya dalam bentuk sewa tanah dan kerja/jasa. Adanya praktik ini dalam Islam dapat dijadikan landasan teoritis prinsip-prinsip dasar bagi transaksi leasing karena dari isi dan substansi keduanya terdapat persamaan.<sup>9</sup> Secara etimologis lafadz *ijarah* merupakan mashdar *sima'i* dari fi'il *ajara* yang mengikuti wazan *faala yafilu* yang maknanya adalah *al-jaza' al al-amal* (balasan, upah atau ganjaran dari sebuah pekerjaan).<sup>10</sup> Secara istilah, para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Pengertian *ijarah* menurut ulama Hanafiyah ialah:

الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنَقَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ  
بِعَوَضٍ

“Akad untuk membolehkan kepemilikan manfaat yang diketahui dan dilakukan dengan sengaja dari suatu zat yang disewa dengan disertai imbalan.”<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Muhammad Izuddin Zakki, *Transaksi Leasing di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Episteme, Vol. 8, No. 1, Juni 2013.

<sup>10</sup> Abd. Ar-Rahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh 'ala al-Madhahib al-Arba'ah*, Juz 3, (Beirut: Dar al-Kotob al-Ilmiyah, 1999), hlm. 86.

<sup>11</sup> Ibid, hlm. 86.

2. Pengertian ijarah menurut ulama Malikiyah ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقدِ عَلَى مَنفَعَةِ الْآدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَاتِ

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan juga untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”<sup>12</sup>

3. Pengertian ijarah menurut ulama Syafi’iyah ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ.

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”<sup>13</sup>

4. Pengertian ijarah menurut ulama Hanabilah ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ تَتَّخَذُ ثَمَاءً مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ.

“Akad atas suatu manfaat yang diperbolehkan dan diketahui dengan jangka waktu tertentu dengan pengganti tertentu”.<sup>14</sup>

5. Pengertian ijarah menurut Sayyid Sabiq ialah:

عقد على المنافع بعوض

“Jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.”<sup>15</sup>

Definisi ijarah menurut Fatwa DSN-MUI adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>16</sup> Sementara dalam kamus bisnis syariah, *ijarah* adalah perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa untuk memanfaatkan

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 88.

<sup>13</sup> *Ibid*. hlm. 89.

<sup>14</sup> *Ibid*. hlm. 90.

<sup>15</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Cet-1, (Yogyakarta: Teras, 2011), Hlm. 78.

<sup>16</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

barang tersebut dengan membayar sewa (*ujrah*) sesuai dengan perjanjian antara kedua pihak tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>17</sup>

*Ijarah* sendiri merupakan akad sewa menyewa antara *muajjir* (*lessor*) dan *mustajir* (*lessee*) atas *ma'jur* (objek sewa) dengan tujuan mendapatkan imbalan atas barang yang disewakan. Dalam kehidupan manusia, *ijarah* selalu berkaitan dengan masalah muamalah, sehingga dapat diartikan sebagai salah satu bentuk muamalah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa menyewa kontrakan, rental kendaraan, atau menjual jasa tenaga ahli dan lain-lain. Berdasarkan definisi *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tentu sifatnya mubah dan bisa dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Dalam leasing akad *ijarah* dikenal dengan *operating lease*. Pada perkembangan selanjutnya, akad ini mengalami perluasan pemahaman dimana penyewa (*lessee*) tidak hanya mendapatkan manfaat atas barang yang disewa melainkan juga bisa memilikinya dengan ketentuan yang telah disepakati, opsi pemindahan kepemilikan ini disebut *ijarah muntahiya bi at-tamlik*.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSNMUI/IV2000 tanggal 13 April 2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* ditetapkan rukun dan syarat *Ijarah* :

1. Pernyataan ijab dan qabul.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik aset, Lembaga Keuangan Syariah) dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
3. Objek kontrak : pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
4. Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.
5. Sighat *ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (lembaga keuangan syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

---

<sup>17</sup> M.A. Karim Mustofa, *Kamus Bisnis Syariah*, (Yogyakarta: Asnalitera, 2012), hlm. 77.

### **Karakteristik Ijarah**

1. Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain meliputi:
  - a) Memperoleh pembayaran sewa dan atau biaya lainnya dari penyewa (*musta'jir*) dan mengakhiri akad *ijarah* apabila penyewa tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan.
  - b) Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa antara lain meliputi:
    - Menyediakan objek *ijarah* yang disewakan
    - Menanggung biaya pemeliharaan objek *ijarah*
    - Menjamin objek *ijarah* yang disewakan tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.
2. Hak penyewa (*musta'jir*) antara lain meliputi:
  - a) Menerima objek *ijarah* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan
  - b) Menggunakan objek *ijarah* yang disewakan sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan
3. Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain meliputi:
  - a) Membayar sewa dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan
  - b) Mengembalikan objek *ijarah* apabila tidak mampu membayar sewa
  - c) Menjaga dan menggunakan objek *ijarah* sesuai yang diperjanjikan
  - d) Tidak menyewakan kembali dan/atau memindah-tangankan objek *ijarah* kepada pihak lain.
4. Objek *ijarah* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan, antara lain:
  - a) Objek *ijarah* merupakan milik dan/atau dalam penguasaan perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa
  - b) Manfaat objek *ijarah* harus dapat dinilai
  - c) Manfaat objek *ijarah* harus dapat diserahkan penyewa
  - d) Pemanfaatan objek *ijarah* harus bersifat tidak dilarang secara syariah
  - e) Manfaat objek *ijarah* harus dapat ditentukan dengan jelas
  - f) Spesifikasi objek *ijarah* harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan dan

jangka waktu pemanfaatannya.<sup>18</sup>

### **Mekanisme Ijarah**

1. *Mustajir* mengajukan permohonan penyewa barang kepada *muajjir*
2. *Muajjir* menyediakan barang yang diinginkan *mustajir*
3. Dilaksanakan akad penyewaan, yang berisi spesifikasi barang yang disewa, jangka waktu, biaya sewa dan berbagai persyaratan transaksi lainnya
4. *Mustajir* membayar secara rutin biaya sewa sesuai yang telah disepakati sampai masa kontrak berakhir. Selama proses penyewaan, biaya pemeliharaan ditanggung oleh *muajjir*
5. Setelah masa kontrak berakhir ataupun jika *mustajir* tidak mampu lagi membayar, *mustajir* wajib mengembalikan barang yang disewa kepada *muajjir*.<sup>19</sup>

Jika dilihat dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat persamaan antara *ijarah* dengan *operating lease* yang ada pada transaksi leasing. bentuk *operating lease* dibolehkan dalam Islam karena ini merupakan sewa menyewa yang tidak bertentangan dengan hukum Islam, samahalnya dengan *ijarah*.

### **b. Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik**

*Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* merupakan rangkaian dari dua bentuk akad, yakni akad *al-bai'* dan akad *al-ijarah*. *Al-bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* merupakan kombinasi antara sewa menyewa dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.<sup>20</sup> Disini terdapat persamaan pada praktek *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* dengan *financial lease* pada perusahaan leasing konvensional.

*Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* secara umum sama dengan perjanjian sewa beli (*hire-purchase*) yang di dalam *Hire-Purchase Act 1965* (salah satu undang-undang Negara Inggris) dikonstruksikan sebagai suatu perjanjian sewa menyewa dengan hak opsi dari penyewa untuk membeli barang yang disewanya.

<sup>18</sup> M.Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*,..., hlm. 253-254.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 254-256.

<sup>20</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Cet-3, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 156.



Perjanjian ini timbul ketika terjadi persoalan pihak penjual menghadapi banyak permintaan keinginan untuk membeli barang-barangnya tetapi pihak pembeli tidak mampu membayar harga barang-barang sekaligus. Penjual bersedia untuk menerima bahwa harga barang itu untuk dicicil atau diangsur, tetapi pihak penjual memerlukan jaminan bahwa barangnya (sebelum harganya dibayar lunas) tidak akan dijual lagi oleh pihak pembeli.<sup>21</sup>

Dalam fatwa DSN No: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* disebutkan akad *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* berlaku pula dalam akad *Ijarah<sup>22</sup> al-Muntahiya Bi at-Tamlik*
- b. Perjanjian untuk melakukan akad *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Dalam pelaksanaan *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik*, pihak yang melakukan akad *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* harus melakukan terlebih dahulu akad *ijarah*. Sedangkan akad pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'ad* (yang hukumnya tidak mengikat). Ini berarti jika janji tersebut ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah *ijarah* selesai.<sup>23</sup>

Terdapat berbagai macam cara pemindahan kepemilikan dalam akad *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik*, yaitu:<sup>24</sup>

1. Hibah, yaitu suatu bentuk sewa yang dalam hal ini hak milik secara sah berpindah kepada penyewa tanpa ada imbalan. Dengan melakukan akad hibah dalam rangka memenuhi janji sebelumnya ketika penyelesaian cicilan sewa terakhir, atau

---

<sup>21</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet-8 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 52.

<sup>22</sup> Yaitu segala ketentuan yang disebutkan dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*

<sup>23</sup> Muhammad Achid Nurseha, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Ijarah Al-Muntahiya Bi At-Tamlik pada Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (Studi Pasal 11 dan 12 UURINo 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara)*, Muamalat, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, Hlm. 41.

<sup>24</sup> Adiwarmanto Azwar Karim, *Ekonomi Islam, Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 103.

pembuatan akta hibah yang disyaratkan pada penyelesaian sewa cicilan ijarah. Dengan ini maka hak kepemilikan terhadap benda yang disewakan telah berpindah secara sah kepada penyewa tanpa melakukan akad baru dan tanpa melakukan pembayaran tambahan yang dilakukan oleh penyewa selain dari jumlah yang dibayarkan dalam penyelesaian pembayaran biaya sewa.

2. Melalui pemindahan hak milik sah (penjualan) pada akhir sewa melalui suatu imbalan simbolis. Perjanjiannya mencakup hal-hal berikut:
  - a. Akad ijarah yang bisa dilaksanakan setelah sewa dan ijarah ditentukan. Jika waktu ijarah habis masanya, maka akad ijarah akan batal.
  - b. Suatu janji untuk melakukan akad penjualan yang akan dilakukan pada akhir jangka waktu ijarah. Ini dapat dilakukan jika penyewa menginginkan demikian dan telah membayar imbalan simbolis.
3. Melalui pemindahan hak secara sah (penjualan) pada akhir sewa sejumlah yang ditentukan dalam persewaan. Kesepakatan ini merupakan suatu akad yang mencakup akad ijarah dan suatu janji untuk melakukan suatu akad penjualan. Akad ini mencakup jumlah aset yang dijual yang harus dibeli oleh penyewa (pembeli) setelah habisnya jangka waktu ijarah. Dengan demikian ketika penyewa membayar imbalan yang disepakati aset yang disewakan menjadi terjual dan hak miliknya berpindah kepada penyewa.
4. Melalui pemindahan hak secara sah (penjualan) sebelum akhir jangka waktu persewaan, dengan harga yang ekuivalen dengan cicilan ijarah yang masih tersisa. Kesepakatan ini merupakan akad ijarah dan semua ketentuan syar'i yang berhubungan dengan akad tersebut berlaku terhadapnya. Kesepakatan ini juga mencakup suatu janji yang dibuat oleh pihak yang menyewakan barang bahwa dia akan memindahkan hak milik dari aset yang disewakan kepada penyewa sewaktu-waktu sesuai dengan keinginan penyewa selama jangka waktu ijarah. Pemindahan hak tersebut sesuai dengan harga yang ekuivalen dengan cicilan ijarah yang tersisa apabila ada keinginan untuk membeli.

5. Melalui perpindahan hak milik sah terhadap aset yang disewakan (penjualan). Kesepakatan ini mencakup suatu akad ijarah dengan suatu janji yang dibuat oleh pihak yang menyewakan aset bahwa dia secara bertahap akan memindahkan hak milik sah atas aset yang disewakan kepada pihak penyewa sampai penyewa mempunyai hak milik sah secara penuh dari aset yang disewakan. Ini akan melibatkan penentuan harga aset yang disewakan yang harus dibagi selama jangka waktu akad ijarah, sehingga pihak penyewa mampu memperoleh bagian dari aset yang disewakan berpindah kepada pihak penyewa pada akhir akad ijarah. Dalam hal ini harus adanya ketentuan perjanjian penjualan pada tiap-tiap bagian yang dijual kepada pihak penyewa. Di sampig itu jumlah sewa harus berkurang ketika pihak penyewa memperoleh sebagian besar bagian dari aset yang disewakan. Jika suatu alasan akad ijarah dibatalkan sebelum hak kepemilikan sepenuhnya berpindah kepada pihak penyewa maka hak milik yang disewakan akad dibagi antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa kepada siapa hak milik sebagian telah berpindah. Ini memberikan keadilan kepada pihak penyewa yang tujuannya adalah memperoleh hak milik dari aset yang disewakan melalui pembayaran sewa melebihi jumlah biaya sewa yang sewajarnya diberlakukan.

Penentuan nilai sewa yang berlaku dalam IMBT harus berdasarkan harga barang dan besarnya cicilan barang tersebut sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa atau apakah langsung dapat dihibahkan.<sup>25</sup> Akad IMBT dengan hibah, pada akhir masa sewa LKS akan menghibahkan objek yang dimaksud kepada mitra. Pada sistem ini, angsuran sewa dipastikan telah meliputi seluruh harga pokok objek yang dimaksud. Oleh karena itu, dalam sistem ini tidak ada residual value (nilai sisa) yang dianggap sebagai nilai opsi beli.<sup>26</sup>

Apabila di awal akad terdapat janji menjual, dalam skim ini ditetapkan nilai sisa yang di anggap sebagai nilai opsi pada akhir periode sewa, dimana dalam realisasinya LKS bertindak sebagai

---

<sup>25</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam,...*, hlm. 165.

<sup>26</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta:Zikrul Hakim,2003), hlm,65.

penjual dengan ketentuan harga nilai sisa tersebut yang telah disepakati di awal akad. Dalam sistem IMBT maupun ijarah murni, tidak ada kewajiban kewajiban uang muka namun atas kebijakan LKS dan dengan pertimbangan tertentu, pihak LKS boleh saja mensyaratkan pembiayaan dengan pembayaran sewa untuk beberapa bulan pertama ataupun LKS juga dapat memberikan sewa perbulan, tanpa pembayaran sewa dimuka.<sup>27</sup> Dalam hal ini akad akad *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* dapat berkembang menjadi dua cara, yaitu:<sup>28</sup>

a. Al-bai' wa al-Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik

Dalam cara ini, pada awalnya LKS membeli terlebih dahulu objek yang diinginkan oleh nasabah dari pemasok. Objek tersebut kemudian dilaksanakan dengan akad ijarah kepada nasabah dengan menggunakan skim IMBT. Pada akhir masa sewa, LKS akan memindahkan kepemilikan secara sah kepada mitra dengan hibah ataupun janji menjual.

b. Al-Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik parallel

Akad ini terjadi ketika LKS menyewakan manfaat sewa atas aset yang bukan miliknya kepada pihak lain dan di akhiri dengan pemindahan kepemilikan secara hibah maupun janji menjual di akhir sewa. Dengan cara ini, LKS telah memenuhi permintaan nasabah dengan menghubungi pemasok yang bekerjasama dengan sistem IMBT untuk jangka waktu tertentu. Setelah masa sewa berakhir, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dengan hibah maupun dengan janji menjual barang tersebut kepada mitra. Demikian juga dipihak lain, LKS akan menerima perpindahan kepemilikan barang dari pemasok. Konsep yang ditawarkan dalam akad ini sejatinya adalah akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang berdasarkan janji yang sudah disepakati sebelum akad dimulai. Pemindahan kepemilikan barang pada saat berakhirnya akad ijarah bisa menggunakan akad jual beli (dengan harga sebenarnya atau harga simbolik) atau akad

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 67 dan 69.

<sup>28</sup> Amelia Indraswari, *Pengaruh Faktor-Faktor Kualitas Jasa Terhadap Kepuasan Mitra Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (Studi kasus pada BMT Beringharjo Cabang Kauman Yogyakarta)*, Keuangan Islam, fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hlm. 73-74.

hibah. Pilihan menggunakan akad jual beli diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa hingga akhir masa sewa belum mencukupi harga beli barang dan margin laba yang diambil pihak lembaga keuangan syariah. Oleh karena itu, akad yang digunakan adalah akad jual beli (baik dengan harga yang sebenarnya maupun dengan harga simbolik). Pilihan menggunakan akad hibah biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa relatif lebih besar. Karena harga sewa yang dibayarkan relatif besar, maka akumulasi harga sewa akan mencukupi harga barang dan margin lembaga keuangan syariah. Dengan demikian LKS tinggal menghibahkan barang tersebut kepada nasabah.<sup>29</sup>

c. Perbedaan antara Ijarah/IMBT dengan Leasing

No	Keterangan	Ijarah	Leasing
1	Objek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang dan jasa
2	Metode Pembayaran	Tergantung atau tidak tergantung pada kondisi barang/jasa yang disewakan	Tidak tergantung barang yang disewakan
3	Perpindahan Kepemilikan	a. Ijarah tidak ada perpindahan kepemilikan b. IMBT janji menjual atau menghibahkan diakad	a. Sewa guna operasi, tidak ada transfer kepemilikan b. Sewa guna dengan opsi, memiliki opsi membeli atau tidak membeli diakhir masa sewa

<sup>29</sup> Adiwarmanto Karim, *Bank Islam,...*, hlm. 149.

4	Jenis	a. <i>Lease purchase</i> tidak dibolehkan, karena akadnya gharar yakni antara sewa dan beli b. <i>Sale and lease back</i> , dibolehan	a. <i>Lease Purchase</i> dibolehkan b. <i>Sale and back</i> dibolehkan
---	-------	--	---

Sumber data: Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan.

Tabel diatas memberikan gambaran tentang adanya kesamaan dan perbedaan antara *ijarah* dan *leasing*. Ada empat komponen yang dapat dijadikan acuan untuk melihat kesamaan dan perbedaan antara keduanya, yakni: objek, metode pembayaran, perpindahan kepemilikannya, dan jenis *leasing*.

Dalam hal ini sebagai salah satu akad dalam pembiayaan *leasing* di dalam LKS dikenal dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik/IMBT* (sewa yang ikuti berpindahnya kepemilikan). Dengan demikian karena didalam Islam *Leasing* disebut dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, maka harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Oleh sebab itu pula dalam *ijarah muntahiya bittamlik/IMBT*, Pihak yang menyewakan berjanji diawal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan mengubahkan.

## Penutup

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

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

*Leasing* secara umum dibolehkan dalam islam, tetapi *leasing* yang tidak melanggar aturan-aturan yang bertentangan dengan syara', seperti merugikan satu sama lain. Alternatif terkait Transaksi *leasing* dalam lembaga keuangan syariah dapat dilakukan dengan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. *Ijarah* dengan akad sewa menyewa antara *muajjir* (*lessor*) dan *mustajir* (*lessee*) atas *ma'jur* (objek sewa) dengan tujuan mendapatkan imbalan atas barang yang disewakan tanpa pemindahan hak milik di akhir periode. *Ijarah* dalam transaksi *leasing* sama halnya dengan *operating lease*. *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* merupakan rangkaian dari dua bentuk akad, yakni akad *al-bai'* dan akad *al-ijarah*. *Al-bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan *Ijarah al-Muntahiya Bi at-Tamlik* merupakan kombinasi antara sewa menyewa dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.

## Daftar Pustaka

- Abd. Ar-Rahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh 'ala al-Madhahib al-Arba'ah*, Juz 3, Beirut: Dar al-Kotob al-Ilmiyah, 1999.
- Adiwarman Azwar Karim, *Ekonomi Islam, Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Cet-3, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Amelia Indraswari, *Pengaruh Faktor-Faktor Kualitas Jasa Terhadap Kepuasan Mitra Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (Studi kasus pada BMT Beringharjo Cabang Kauman Yogyakarta)*, Keuangan Islam, fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Ardiprawiro, *Manajemen Keuangan*, Universitas Gunadarma tahun 2015/2016.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.
- <http://www.republika.co.id/berita/koran/syariah-koran/16/06/08/08gkda382-danamon-syariah-luncurkan-produk-leasing-imbt>, di akses pada tanggal 25 Maret 2018.
- <https://www.danamon.co.id/id/Bisnis/SyariahBisnis/Leasing-Syariah-iB> di akses pada tanggal 25 Maret 2018.
- M.A. Karim Mustofa, *Kamus Bisnis Syariah*, Yogyakarta: Asnalitera, 2012.
- Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Yogyakarta: Ekonisia, 2002.
- M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2012.
- Mila Sartika dan Hendri Hermawan Adinugraha, *Implementasi Ijarah Dan IMBT Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta*, Jurnal Economica, Vol. VII, Edisi 1, Mei 2016.
- Muhammad Achid Nurseha, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Ijarah Al-Muntahiya Bi At-Tamlik pada Penerbitan*
- Az Zaqqa', Vol. 11, No. 2, Desember 2019



*Surat Berharga Syariah Negara (Studi Pasal 11 dan 12 UU RI No 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara)*, Muamalat, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

Muhammad Izuddin Zakki, *Transaksi Leasing di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Episteme, Vol. 8, No. 1, Juni 2013.

Nurul Huda dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Cet. 3, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).

Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Cet-1, Yogyakarta: Teras, 2011), Hlm. 78.

Salim, *Pekembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet-8, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989.

Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

Veithzal Rivai, dkk, *Financial Institution Management: Manajemen Kelembagaan Keuangan*, Cet. 1, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Y. Sri Susilo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2000.

## Submission

Naskah yang dikirim ke redaksi *Az Zarqa'* akan dipertimbangkan untuk dimuat jika memenuhi kriteria sebagai berikut.

1. Judul berkaitan dengan kajian hukum bisnis Islam.
2. Nama penulis naskah (tanpa gelar akademik, disertai dengan instansi/ perguruan tinggi, alamat yang bisa dihubungi, alamat email untuk korespondensi)
3. Abstrak yang terdiri dari hanya satu paragraph, satu spasi antara 100-150 dalam bahasa Indonesia.
4. Mencantumkan kata kunci (*key words*)
5. Naskah bersifat ilmiah dan dapat menggunakan bahasa Indonesia, Arab, Inggris atau asing lainnya.
6. Mencantumkan referensi lengkap dengan model *footnote* (catatan kaki) dan disertai daftar pustaka.
7. Diketik spasi ganda (2 spasi) program *MS Word* dengan panjang naskah 15-30 halaman kwarto.
8. Menyertakan naskah asli (*print out*) satu buah dengan disertai soft file naskah diserahkan langsung ke kantor redaksi atau dikirimkan via email: [azzarqa.uinsuka@gmail.com](mailto:azzarqa.uinsuka@gmail.com)

Contoh model catatan kaki:

- <sup>1</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 15.
- <sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 19.
- <sup>3</sup> Syamsul Anwar, *Hukum ...*, hlm. 21-29.

Daftar pustaka ditulis secara alfabetis, contoh:

## Daftar Pustaka

- Kamali, Mohammad Hashim, *Islamic Commercial Law: An Analysis of Futures and Options*, Cambridge, UK: The Islamic Texts Society, 2000.
- Edwards, Paul, *The Encyclopedia of Philosophy*, Vol. III, New York: Macmillan Publishing Co., Inc. and The Free Press, 1967.
- Muhammad, Muhammad 'Abd al-Jawad, *Bubus fi al-Syari'ah al-Islamiyyah wa al-Qanun*, Iskandariyah: Munsya'ah al-Ma'arif, 1977.

***Az Zarqa'***  
*Jurnal Hukum Bisnis Islam*

merupakan jurnal ilmiah yang diterbitkan oleh Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang dibentuk pada tanggal 1 Desember 2010. Jurnal ini dimaksudkan sebagai wadah untuk menuangkan, menshare dan mempublikasikan hasil kajian-kajian hukum Islam khususnya hukum bisnis Islam.