**BAB II**

**KAJIAN PUSTAKA**

1. **Pengertian Finance Leasing**

Finance menurut bahasa sesuai dengan kata *capital* yang artinya kekayaan dan leasing adalah merupakan suatu “kata atau peristilahan” baru dari bahasa asing yang masuk dalam bahasa Indonesia, yang sampai sekarang padanannya dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar tidak atau belum ada yang dirasa cocok untuk itu. Istilah leasing ini sangat menarik oleh karena ia bertahan dalam nama tersebut tanpa diterjemahkan dalam bahasa setempat, baik di Amerika yang merupakan asal-usul adanya lembaga leasing ini, maupun di negara-negara yang telah mengenal lembaga leasing ini di Indonesia, istilah “leasing” diterjemahkan dengan kata sewa guna usaha.

Secara umum leasing artinya *equipment funding,* yaitu pembiayaan peralatan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak. Mengenai definisi leasing itu sendiri sebenarnya ada banyak pendapat, tetapi dibawah ini akan diuraikan beberapa pendapat mengenai leasing.[[1]](#footnote-2)

Pada pasal 1 Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian No. KEP-122/MK/IV/2/1974. NO. 32/MSK/2/1974, dan NO. 30/KPB/I/1974 TERTANGGAL 7 Februari 1974 menyebutkan bahwa leasing itu adalah “Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk satu jangka secara berkala, disertai dengan hak pilih (opsi) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati”.

Definisi leasing dalam surat keputusan bersama tersebut difokuskan pada pengertian finance leasing, artinya bahwa penyewa guna usaha pada masa akhir kontrak diberi hak opsi, yaitu untuk membeli objek atau memperpanjangnya.

Equipment Leasing Association di London memberikan definisi leasing sebagai berikut :

“Leasing adalah perjanjian antara lessor dan lessee untuk menyewa seatu jenis barang modal tertentu yang dipilih dan ditentukan oleh lessee. Hak kepemilikan atas barang modal tersebut ada pada lessor sedangkan lessee hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam jangka waktu tertentu”. [[2]](#footnote-3)

Selain itu dalam kamus *Black Laws dictionary* yang dikutip oleh Salim dalam buku *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia* yangdiartikan dengan leasing adalah sebuah persetujuan untuk menimbulkan hubungan antara pemilik tanah dengan petani (benda tidak bergerak) atau antara lessor dan lessee (benda tidak bergerak atau benda bergerak). Definisi ini difokuskan pada persetujuan tentang objek dan subjek leasing. Subjek leasing dalam definisi ini adalah pemilik tanah dan penyewa tanah atau antara lessor dengan lessee sebagai penyewa sedangkan obyeknya berupa benda bergerak dan tidak bergerak.

Subekti mengartikan leasing adalah perjanjian sewa-menyewa yang telah berkembang dikalangan pengusaha, dimana lessor (pihak yang menyewakan, yang sering merupakan leasing) menyewakan suatu perangkat alat perusahaan (mesin-mesin) termasuk servis, pemeliharan, dan lain-lain kepada lessee untuk suatu jangka waktu tertentu. Subekti mengkonstruksikan leasing sebagai berikut:

1. Leasing sama dengan sewa-menyewa.
2. Subyek hukum yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah pihak lessor dan lessee.
3. Obyeknya perangkat alat perusahaan (mesin-mesin) termasuk pemeliharaan, dan lain-lain.
4. Adanya jangka waktu sewa.

Definisi lain juga dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofyan. Dia mengatakan bahwa leasing adalah suatu perjanjian dimana si penyewa barang modal menyewa barang modal untuk usaha tertentu, untuk jangka waktu tertentu, dan jumlah angsuran tertentu.[[3]](#footnote-4)

Siti Ismijati Jenie mendefinisikan leasing adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (lessor) tanpa melepaskan hak miliknya mengikatkan dirinya untuk memberikan hak pakai atas alat-alat produksi atau barang-barang modal yang dimilikinya kepada pihak lain (lessee) yang bermaksud mempergunakan benda tersebut tanpa memilikinya untuk suatu jangka waktu tertentu yang berkaitan dengan umur ekonomis benda tersebut, dan oleh karena itu mengikat dirinya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang besarnya telah disepakati bersama.[[4]](#footnote-5)

Sedangkan pengertian finance leasing menurut pendapat Charles Dulles Marpaung adalah suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah *non canceleble* (tanpa penundaan) bagi pihak lessee, perjanjian kontrak yang menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas penggunaan asset yang menjadi obyek lease”.[[5]](#footnote-6)

Munir Fuady juga berpendapat bahwa finance leasing adalah model leasing yang memberikan hak opsi pada lessee untuk membeli barang di akhir masa kontrak sehinga besar harga sewa plus hak opsi harus menutupi harga barang plus keuntungan yang diharapkan oleh lessor dan memiliki jangka waktu yang relatif panjang.[[6]](#footnote-7)

Selain itu Herman Darmawi memberikan pendapatnya mengenai pengertian financial leasing yang menurutnya disebutkan dengan *full pay out* leasing adalah suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara lessor dan lessee dengan beberapa ketentuan :

1. Lessor sebagai pemilik barang atau obyek leasing yang dapat berupa barang bergerak atau benda tak bergerak memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut.
2. Lessee berkewajiban membayar kepada lessor secara berkala sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang disetujui. Jumlah tersebut merupakan angsuran atau *lease payment* yang terdiri dari biaya perolehan barang ditambah dengan semua biaya lainnya dikeluarkan lessor dan tingkat keuntungan atau *spread*  yang diinginkan oleh lessor.
3. Lessor dalam jangka waktu pengembalian yang disetujui tidak dapat secara sepihak mengakhiri masa kontrak atau pemakaian barang tersebut. Resiko ekonomis termasuk biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang berhubungan dengan barang yang di leasingkan ditanggung oleh lessee.
4. Lessee pada akhir periode kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut sesuai dengan nilai sisa atau *residual velue*  yang disepakati untuk mengembalikan pada lessor atau memperpanjang masa lease sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui bersama. Pembayaran berkala pada masa perpanjangan lease biasanya jauh lebih rendah dari angsuran sebelumnya.[[7]](#footnote-8)
5. **Penggunaan Dasar Hukum Perjanjian Finence Leasing**

Lembaga leasing tidak dikenal di dalam KUH perdata, tetapi dikenal dalam praktik. Menurut sejarahnya, leasing diperkenalkan pertama kali di Amerika Serikat pada tahun 1877, oleh Bell Telephone company untuk memasarkan hasil-hasil produksinya, yaitu alat telepon. Karena pada saat itu perusahaan tersebut sulit untuk mendapatkan kredit jangka menengah dan panjang. Pada tahun 1952 leasing mengalami perkembangan yang pesat di amerika serikat, yaitu dengan telah didirikannya United State Leasing Corporation. Sekitar tahun 1960 kegiatan leasing berkembang di Eropa Barat.

Di Indonesia kegiatan leasing diperkenalkan pertama kali pada tahun 1974, yaitu dengan Perdagangan Nomor: KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor: 32/M/ SK/2/1974 dan nomor keluarnya Surat keputusan Bersama Menteri Keuangan, Perindustrian, dan: 30/KPB/1974 tentang perijinan usaha leasing juga diatur di dalam:

1. Kepres Nomor 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.
2. Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.
3. Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal berfasilitas Melalui Perusahaan sewa Guna Usaha (Perusahaan leasing)
4. Keputusan menteri keuangan RI nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Ketentuan Kegiatan Sewa Guna Usaha. [[8]](#footnote-9)

Keputusan-keputusan itulah yang menjadi dasar hukum berlakunya leasing di Indonesia. Tentunya pada masa mendatang perlu dipikirkan pembentukan dengan adanya undang-undang tersebut akan menjamin kepastian hukum para pihak dalam melakukan kontrak berdasarkan prinsip leasing.

1. **Pihak yang Terlibat dalam Finance leasing**

Pihak-pihak yang teribat dalam transaksi leasing merupakan dasar dalam suatu transaksi leasing (*basic Lease*). Setiap transaksi leasing sekurang-kurangnya melibatkan empat pihak yang berkepentingan, yaitu lessor, lessee, supplier dan kreditur.

1. Lessor adalah perusahaan lessing atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak lease dalam bentuk barang modal. Lessor dalam financial leasing bertujuan untuk membiayai barang modal dengan mendapatkan keuntungan.
2. 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 atau serta berkala. Pada akhir kontrak leasing, lessee memiliki hak opsi atas barang tersebut. Maksudnya, pihak lessee memiliki hak untuk membeli barang yang di-lease berdasarkan nilai sisa.
3. 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 kepada lease tanpa melalui pihak lessor sebagai pihak yang memberikan pembiayaan.
4. Bank atau kreditur, dalam suatu perjanjian atau kontrak leasing, pihak bank atau kreditur lain tidak terlibat secara langsung dalam kontrak tersebut, namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada lessor terutama dalam mekanisme leverage lease di mana sumber dana pembiayaan lessor diperoleh melalui kredit bank. Pihak supplier dalam hal ini tidak tertutup kemungkinan menerima kredit dari bank. Untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai objek leasing kepada lessee atau lessor.[[9]](#footnote-10)
5. **Macam-Macam Finance Leasing**

Para ahli tentang leasing berbeda pandangannya tentang pembagian jenis leasing. Karena masing-masing mereka melihatnya dari aspek yang berbeda. Ada yang menelaahnya dari aspek peraturan yang mengaturnya, aspek para pihak saja, ada juga yang melihat dari aspek isi paket saja, aspek kedudukan perusahaan leasing yang bertindak sebagai perusahaan lessor, pembiayaannya, dan lain-lain.

Patokan penting dalam model finance leasing adalah adanya hak opsi. Hak opsi adalah hak yang diberikan kepada lessee untuk membeli objek leasing pada akhir masa kontrak, yang didasarkan pada nilai residu atau hak lessee untuk membeli atau memperpanjangnya. Sebaliknya tanpa hak opsi ini berarti lessee secara tegas mengatakan bahwa ia tidak akan membeli atau memperpanjang barang modal tersebut.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha terdapat tiga kriteria, sebuah kegiatan dapat digolongkan ke dalam finance lease, yaitu:

1. Jumlah pembayaran leasing selama masa sewa guna usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan lessor
2. Masa sewa guna usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun untuk barang modal Golongan I, 3 (tiga) tahun untuk barang modal Golongan II dan III, dan 7 (tujuh) tahun untuk Golongan bangunan
3. Perjanjian sewa guna usaha membuat ketentuan-ketentuan opsi bagi lessee (Pasal 3 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna (Leasing).

Dalam pembagiannya Keijser yang dikutip oleh Salim memberikan pendapat tentang macam-macam finance leasing menjadi:

1. *Financial leasing* atas benda-benda bergerak

Pada dasarnya, ciri yang paling 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.

1. *Financial leasing* atas benda-benda tetap

Jenis leasing ini biasanya dipergunakan untuk memperalihkan hak milik atas benda tetap tersebut dari lessor kepada lessee setelah berakhirnya jangka waktu kontrak, karena memang tujuan utamannya memperalihkan 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.

1. *Sale lease back*

Dalam jenis leasing ini, pada mulannya lease adalah pemilik benda yang merupakan objek lease, kemudian ia menyerahkan hak miliknya tersebut kepada lessor.Selanjutnya meleasekan benda itu kembali kepada lessee.[[10]](#footnote-11)

Namun dalam buku *Bank And Financial Institution Management* memberikan perincian macam-macam financial lease dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk transaksi.

1. *Direct Financial Lease*

Transaksi ini terjadi jika lessee sebelumnya belum pernah memiliki barang yang dijadikan objek lease. Suatu penyewaan yang tidak diimbangi keuntungan oleh satu pihak yang menyewakan (bukan seorang pengusaha pabrik atau pedagang) di mana penyewaan itu memenuhi salah satu dari kriteria bagi suatu penyewaan ditambah dengan empat kriteria tambahan berikut:

1. Kemungkinan untuk memungut pembayaran sewa yang minimum harus dapat diperkirakan secara wajar.
2. Harus tidak ada ketidakpastian tentang jumlah biaya yang tidak dapat diperoleh kembali oleh pihak yang menyewakan di bawah penyewaan.
3. Pemakai bertanggung jawab dalam pemeliharaan, pajak-pajak, dan asuransi.
4. Pembayaran sewa selama masa kegunaan pinjaman cukup untuk memungkinkan pihak yang menyewakan untuk memperoleh kembali biaya dari perlengkapan ditambah suatu keuntungan atas investasi.[[11]](#footnote-12)
5. *Hire Purchase*

*Hire purchase* atau penyewaan modal adalah suatu penyewaan yang digolongkan sebagai suatu penyewaan modal apabila memenuhi salah satu dari kriteria berikut.

1. Penyewaan ini mengalihkan pemilikan kepada penyewa pada akhir jangka waktu penyewaan.
2. Penyewaan ini memberikan kesempatan untuk membeli dengan harga yang rendah sehabis masa sewa.
3. Jangka waktu penyewaan sama dengan 75% atau lebih dari perkiraan kegunaan ekonomis dari perlengkapan.
4. Nilai sekarang dari pembayaran sewa dari nilai pasar yang wajar dari hak milik yang disewakan dikurangi kewajiban pajak yang bersangkutan, yang ditahan oleh pihak yang menyewakan.
5. *Sale and Lease back*

*Sale and lease back*, sebagai suatu transaksi yang menyangkut penjualan hak milik oleh pemilik dan penyewaan kembali hak milik itu kepada penjual (penjualan penyewaan kembali), merupakan salah satu cara bagi perusahaan yang dalam menjalankan operasinya mengalami kesulitan keuangan, terutama pada penyediaan modal kerja. Dengan *sale and lease back,* perusahaan mendapat tambahan dana dengan segera untuk melanjutkan operasinya.

Pada *sale and lease back* ini, perusahaan sebagai pemilik barang modal dapat menjualnya kepada pihak lain, yaitu lessor yang kemudian me-lease-kan kembali kepada lessee atau kepada perusahaan, yang tadinya adalah pemilik barang modal tersebut. Oleh karena itu, dalam sale and lease back, peralatan atau barang modal itu sendiri bukanlah peralatan atau barang modal baru seperti terjadi pada jenis lease yang lain. Peralatan atau barang moadal itu dijual kepada pihak lain secara tunai dengan harga yang wajar (*fair market value*). Dengan kata lain, lessee menjual kepada lessor, dan lessor men-lease-kan kembali barang modal tersebut. Hal ini dimungkinkan karena hal-hal berikut.

1. Lessee telah membeli banyak peralatan yang agak panjang masa kegunaannya, dan pada suatu waktu lessee membutuhkan modal kerja. Dengan menjual sebagian mesinnya, lease memperoleh uang tunai, dank arena lessor men-lease-nya kembali mesin itu kepada lessee, lessee tidak terganggu dalam usahannya karena lessee tetap dapat menggunakan mesin itu, yang oleh lessee di-lease-kannya dari lessor.
2. Kesulitan yang timbul dalam hal ini adalah penilaian harga barang yang bersangkutan. Karena sudah menjadi barang bekas, biasannya perusahaan leasing dalam financial leasing akan mengambil sebagai dasar, harga yang dapat diperolehnya apabila barang itu dijual dengan segera dengan pembayaran tunai untuk mendapatkan kembali biaya-biaya yang telah dikeluarkan serta keuntungannya. Sementara itu, lessor dalam hal ini operational leasing akan lebih menitik beratkan pada nilai sesungguhnya dari barang yang bersangkutan.
3. Perlu diperhatikan penentuan harga belinya karena kemungkinan adanya untung atau rugi bagi lessee berkenaan dengan nilai buku barang yang bersangkutan. Maka, penting bagi lessee, dalam hal sale and lease back, pemilihan saat yang paling baik untuk mendapatkan manfaat memilih bentuk leasing yang tepat untuk dapat menganggap barang yang bersangkutan sebagai aktiva sehingga dapat disusutkan (*depreciation*).

Permasalahannya dalam hal sale and lease back adalah bila pemilik pertama (sekarang lessee) tadinya membeli barang modal (aktiva) kemudian dileasekan kembali barang modal tersebut secara kredit dari lessor. Hal ini tentunya akan mempersulit kedudukan hukumnya. Apabila terjadi kemacetan dalam pembayaran angsuran leasenya, dapatkah lessor mengklaim barang modal tersebut karena pada saat dijual, barang modal itu belum pernah menjadi milik perusahaan leasing tersebut.

Untuk mencegah hal semacam ini, maka sebelum lessor membeli peralatan atau barang modal yang akan dimasukkan dalam leasing kembali harus lebih berhati-hati. Sebaiknya mencari dalam ikatan angsuran atau kredit atau tidak, apakah barang modal tersebut sungguh-sungguh milik perusahaan.

Siapakah yang akan menanggung biaya yang timbul akibat dari pemilikan peralatan atau barang modal tersebut, seperti biaya pemeliharaan, biaya perbaikan, biaya asuransi, dan lain-lain, tergantung pada perjanjian kontrak lease yang disetujui kedua pihak. Apakah barang modal di-lease-kan dengan jenis operating leasing, maka semua biaya menjadi kewajiban lessor.namun, jika jenis lease yang dipilih adalah financial leasing, lessee-lah yang harus menanggung semua biaya pemilikan.

Sesuai dengan namanya dalam transaksi ini lessee menjual barang yang sudah dimilikinya kepada lessor. Dilihat dari sisi lessee perjanjian ini dibuat dengan tujuan yang berbeda dibandingkan dengan direct finance lease. Di sini lessee memerlukan cash yang dapat dipergunakan untuk tambahan modal kerja.[[12]](#footnote-13)

1. *Leverage* *Lease*

Jenis ini merupakan kebalikan dari direct financial lease, di mana lessor hanya menyediakan sebagian modal dari dananya sendiri untuk membeli aktiva tetap. Proporsi ini biasanya berkisar antara 20% - 40%, yang disebut juga sebagai porsi modal (*equity portion*) atau dana modal (*equity funds*) dimana porsi sisanya disediakan oleh salah satu atau beberapa investor lainnya yang biasannya disebut porsi pinjaman (*debt portion*) atau dana pinjaman (*debt funds*). Sifat leveraged lease yang paling mendasar adalah bahwa leveraged lease tidak memberikan hak recourse pada investor terhadap lessor untuk pembayaran pinjaman tersebut.

Dana pinjaman biasannya diamankan dengan hak gadai pertama atas aktiva tetap dan hal hokum atas pembayaran sewa serta keuntungan sewa guna usaha lainnya. Biaya pinjaman ini nantinya adalah dasar penentuan tingkat suku bunga leasing. Investor biasannya adalah perusahaan asuransi, dana pensiun, dan bank yang biasanya disebut sebagai pemegang pinjaman (*debt holders*), partisipan pinjaman (*debt participant atau loan participant*). Sementara itu, lessor biasa disebut partisipan modal (*equity participant*). Karena banyaknya pihak yang terlibat dalam dalam leveraged lease ini, biasanya ada dua tambahan pihak lagi untuk mengolah hak dan kewajiban partisipan tersebut. Mereka adalah *Indenture trustee* (penerima dana) dan *owner trustee* (pemilik sebenarnya).

Indenture trustee menerima dana yang dibutuhkan untuk membeli aktiva tetap dari partisipan modal dan pinjaman dan kemudian membayarkannya ke pemasok. Pihak ini juga memegang beban atas aset yang disewakan dan mendistribusikan pendapatan sewa dari lessee pertama-tama kepada partisipan pinjaman dan kelebihannya kepada partisipan modal melalui owner trustee.

Owner trustee dibutuhkan bila ada lebih dari satu partisipan modal. Owner trustee mempunyai hak atas asset atas nama partisipan modal, tunduk pada beban untuk kepentingan partisipan pinjaman, dan menerima serta mendistribusikan kelebihan pendapatan sewa atau penadapatan lainnya yang tersisa setelah dikurangi kewajiban utang.

Dengan melihat kompleksitas perjanjian leveraged lease biasannya ada packager atau arranger, yang tugasnya mengatur semua transaksi atas nama semua pihak yang terlibat dan memperoleh bayaran (*fee*) atas jasanya. Packager ini biasanya perusahaan leasing lain yang mandiri, bank, atau perantara spesialis yang juga bertindak sebagai indenture trustee atau owner trustee.

Biaya untuk mengatur, mengolah dan mendokumentasikan leveraged lease cukup besar sehingga biasanya nilai aktiva tetap yang disewakan nilainya juga cukup besar. Periode yang umum adalah diatas lima tahun , tujuh sampai lima belas tahun. Salah satu daya tarik leveraged lease adalah partisipan modal (lessor) memiliki hak atas aktiva tetap dengan hanya menyediakan biaya dalam proporsi yang relative kecil, dimana hak ini kemudian akan memberikan insentif pajak. Keuntungan ini kemudian menyebabkan adanya penurunan pembayaran dan secara implisit akan menurunkan tingkat bunga leasing.

Dengan demikian, leverage lease atau leasing yang diimbangi keuntungan ini, adalah satu penyewaan yang memenuhi kriteria bagi satu penyewaan untuk pembiayaan langsung, ditambah semua ciri-ciri berikut.

1. Setidaknya tiga pihak yang terlibat: seorang penyewa, pihak yang menyewakan, dan seorang pemberi pinjaman jangka panjang.
2. Pembiayaan yang disediakan oleh pemberi pinjaman cukup besar bagi transaksi yang bersangkutan dan terlalu besar bagi pihak yang menyewakan untuk membiayai sendiri.
3. Investasi neto dari pihak yang menyewakan yang secara khas berkurang selama tahun-tahun pertama penyewaan dan meningkatkan di tahun-tahun kemudian dari penyewaan.[[13]](#footnote-14)
4. *Cross border Lease*

Jenis ini merupakan transaksi yang dilakukan dengan melewati batas suatu Negara. perpajakan sehingga diperlukan penanganan khusus untuk transaksi lease jenis ini. adalah peralatan modal besar.

1. *Syndicated Lease*

Jenis ini pembiayaan untuk suatu objek leasing yang pembiayaanya dilakukan oleh lebih dari satu lessor. Untuk jenis ini biasanya untuk pembiayaan dalam jumlah yang sangat besar sehingga lessor tidak bersedia menanggung sendiri, serta tidak sanggup untuk menghadapi resiko. Oleh karena itu, untuk pembiayaanya biasa antar beberapa lessor melakukan kontrak kerja sama untuk pembiayaan bersama atas suatu objek leasing. Dalam pelaksanaannya satu lessor acting sebagai koordinator, penghubungan kepada pihak-pihak yang terkait, demikian pula halnya dalam melaksanakan perjanjian dengan lessee dan supplier.

1. *Vendor* *Program* /*Vendor Lease*

Metode penjualan yang dilakukan oleh produsen atau dealer di mana perusahaan leasing memberikan fasilitas leasing kepada pembeli barang. Praktiknya lessor membayar kepada vendor sesuai dengan harga barang yang telah dipilih oleh lessee, dan demikian pula dalam hal pembayaran sewa ataupun angsuran lessee dapat langsung membayar pada lessor atau melalui perantaraan vendor, dengan mekanisme pembayarannya terlihat berikut ini.[[14]](#footnote-15)

1. **Hak dan Kewajiban Lessor dan Lessee pada Finance Leasing**

Berdasarkan analisis terhadap substansi kontrak yang dibuat antara lessor, yaitu pihak yang menyewakan kendaraan (lessor) dengan pihak penyewa kendaraan (lessee), ditemukan beberapa hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Kewajiban lessor, yaitu menyerahkan kendaraan yang menjadi objek leasing.[[15]](#footnote-16) Hak lessor adalah:

1. Menerima sewa dari lessee
2. Melakukan penyesuaian jumlah angsuran pokok pembiayaan
3. Mengakhiri atau membatalkan kontrak leasing secara sepihak
4. Menetapkan jaminan atau biaya leasing di muka
5. Dapat memindahkan barang leasing tanpa adanya izin lessee
6. Berhak atas ganti rugi asuransi
7. Berhak menahan semua barang leasing, jaminan tambahan, dan bukti surat berharga lainnya.

Hak lessee adalah:

1. Menerima barang leasing
2. Mempunyai hak opsi, yaitu hak untuk membeli atau memperpanjang objek leasing
3. Memakai barang leasing sesuai dengan kontrak yang dibuat antara lessor dan lessee.

Sedangkan kewajiban lessee adalah:

1. Membayar sewa barang leasing
2. Membayar pajak
3. Melunasi seluruh biaya sewa, apabila lease membeli barang leasing
4. Menanggung biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh lessor karena dirugikan, dilanggar, atau diancam oleh lessee
5. Tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan dan penukaran fungsi barang leasing
6. Patuh dan taat melaksanakan petunjuk pabrik barang leasing tentang tata cara pemakaian dan pemeliharaan barang leasing
7. Memelihara dan memperbaiki barang leasing serta mengganti semua biaya bagian yang hilang atau rusak dengan suku cadang yang baru
8. Menanggung biaya asuransi
9. Menanggung biaya pengadilan dan biaya pengacara
10. Biaya penagihan
11. Biaya materai.

Tampaklah bahwa kewajiban yang utama dibebankan pada lessee. Ini disebabkan pihak lessee berada pada posisi yang lemah, karena mereka tidak mempunyai banyak modal untuk membeli barang-barang modal tersebut. Maka dengan sangat mudah pihak lessor membuatkan syarat-syarat standar dalam kontrak leasing. Kepada pihak lessee diminta untuk menyetujui atau tidak. Apabila disetujui, maka pihak lessee menandatangani kontrak tersebut.[[16]](#footnote-17)

1. **Perbedaan Finance Leasing dengan Perjanjian Lain**

Ada beberapa bentuk perjanjian lain yang hampir sama dengan finance leasing tetapi sebenarnya terdapat perbedaan-perbedaan tertentu. Perjanjian-perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perbedaan loan dengan finance leasing

Terdapat perbedaan antara loan (yang diberikan oleh bank) dengan finance leasing (yang diberikan oleh perusahaan pembiayaan). Karena terdapat perbedaan antara leasing dengan loan (pinjam uang), maka ketentuan hukum tentang pinjam meminjam dalam buku ketiga KUH Perdata tidak berlaku terhadap finance leasing. Demikian juga tidak berlaku untuk finance leasing segala ketentuan tentang loan dalam peraturan perundang-undangan lain, seperti dalam Undang-undang perbankan, dan peraturan perbankan lainnya.

Di antara perbedaan antara loan dengan finance leasing tersebut adalah sebagai berikut:

1. Loan bertujuan menyediakan dana sementara finance leasing bertujuan menyewakan barang modal. Karena itu, leasing dikategorikan juga sebagai *assets based finance*.
2. Loan berfokus kepada uang, jadi kreditur bukan pemilik dari barang yang didanai, sementara dalam finance leasing paling tidak secara yuridis, lessor merupakan pemilik fasilitas/barang modal.
3. Pada loan, risikonya berupa *financial risk*, sementara pada finance leasing, risikonya berupa *financial risk* dan *physical risk* atas barang modal.
4. Jaminan hutang pada loan adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang seringkali tidak ada hubungannya dengan tujuan penggunaan dana pinjaman. Sementara pada finance leasing jaminannya berupa barang modal yang dibeli dengan dana dari leasing tersebut.
5. Pada loan, jika ada wanprestasi dari pihak debitur, maka barang jaminan dilelang, dan kelebihan harganya dikembalikan kepada debitur. Sementara jika wanprestasi lessee pada finance leasing, pada prinsipnya lessor tinggal mengambil kembali barang modal tersebut tanpa harus memperhitungkan/mengembalikan kelebihan harga. Hal ini disebabkan karena barang modal tersebut masih merupakan milik lessor. Sungguhpun dalam praktek finance leasing, hal ini tidak selamanya konsisten diikuti.
6. Perbedaan sewa menyewa dengan finance leasing

Walaupun ada jenis leasing yang mirip dengan sewa menyewa seperti operating lease misalnya, tetapi pada prinsipnya leasing tidak sama dengan sewa menyewa. Bahwa dilihat dari istilah lease yang dipakai, memang benar bahwa leasing itu merupakan pengembangan dari sewa menyewa. Jadi dapat dikatakan bahwa leasing merupakan bentuk *stereotype* dari sewa menyewa. Tetapi karena leasing sudah berkembang sedemikian rupa dan mempunyai kedudukan tersendiri dalam sistem hukum tentang pembiayaan, maka sangat tidak tepat jika diberlakukan terhadap finance leasing ketentuan tentang sewa menyewa, misalnya yang terdapat dalm buku ketiga KUH Perdata. Walaupun diakui pula bahwa banyak juga para ahli yang berpendapat bahwa finance leasing seharusnya tunduk kepada perjanjian sewa menyewa dalam buku ketiga itu. Beberapa perbedaan antara finance leasing dengan sewa menyewa biasa dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Salah satu perbedaan pokok antara sewa menyewa biasa dengan finance leasing adalah bahwa dalam sewa menyewa biasa, masalah jangka waktu sewa atau umur pemakaian barang tidak menjadi fokus utama. Tetapi tidak demikian halnya dalam leasing.
2. Di samping itu, leasing pada prinsipnya dianggap sebagai salah satu metode pembiayaan bisnis, dan tidak demikian halnya dengan perjanjian sewa menyewa biasa.
3. Objek dari perjanjian sewa menyewa berupa barang berwujud yang berbentuk apa saja, sementara objek dari finance leasing umumnya adalah barang modal, alat produksi, atau beberapa bentuk barang konsumsi.
4. Jika finance leasing menjadi suatu kegiatan bisnis, maka lessornya haruslah berbentuk perusahaan pembiayaan, sedangkan lessor pada sewa menyewa biasa tidak pembatasan khusus.
5. Pada finance leasing, lessor berkedudukan sebagai penyandang dana, baik tunggal atau bersama-sama dengan penyandang dana lainnya, sementara barang objek finance leasing disediakan oleh pihak ketiga atau oleh lessee sendiri. Sebaliknya pada sewa menyewa biasa, barang objek sewa adalah memang miliknya lessor. Jadi kedudukan lessor adalah sebagai pihak yang menyediakan barang objek sewa.
6. Jangka waktu pada leasing adalah terbatas, sementara jangka waktu pada sewa menyewa biasa bisa terbatas dan bisa tidak.
7. Dokumen-dokumen dalam perjanjian finance leasing jauh lebih *complicated* dibandingkan dengan sewa menyewa biasa.
8. Pada finance leasing biasanya masih dibutuhkan jaminan-jaminan tertentu sedangkan pada sewa menyewa umumnya tidak ada jaminan tersebut. Jaminan tersebut umumnya berupa *personal guarantee*, fidusa terhadap barang modal yang bersangkutan, kuasa menjual barang modal, dan sebagainya.[[17]](#footnote-18)
9. Perbedaan Jual Beli dengan finance Leasing

Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian bernama versi KUH Perdata, yang pengaturannya terdapat dalam buku ketiga KUH Perdata tersebut. Tetapi karena leasing bukan jual beli, maka seperti juga tentang perjanjian pinjam meminjam atau sewa menyewa, maka ketentuan KUH Perdata tentang jual beli pun tidak berlaku untuk finance leasing.[[18]](#footnote-19)

Sebenarnya latar belakang mengapa finance leasing diperlukan oleh lessee adalah pihak lessee membutuhkan barang tertentu sementara tidak cukup tersedia dana atau tidak perlu mengeluarkan dana sendiri untuk memperoleh dana tersebut lewat transaksi jual beli. Maka kemudian sebagai gantinya jual beli, hukum menyediakan kemudahan bagi lessee lewat pranata hukum yang disebut finance leasing. Dalam hal ini, lessorlah yang bertindak sebagai penyedia dana. Jadi lessor berkedudukan sebagai “penengah keuangan” (*financial intermediary*) antara lessee dengan penjual. Sementara pada transaksi jual beli unsur penengah tersebut tidak ada.

Karena bertambahnya pihak lessor dalam mata rantai distribusi. Menyebabkan harga perolehan barang dengan leasing menjadi relatif tinggi. Walaupun hal ini tidak selamanya benar, mengingat seringkali lessor dapat mendapatkan penyediaan barang dan perawatannya secara lebih murah ketimbang hal itu dilakukannya sendiri oleh pihak lessee.

Namun demikian, seperti pada jual beli yang memang pembeli akhirnya memiliki barang bersangkutan, maka pada leasing (kecuali dalam *operating lease*) juga di akhir masa leasing barang akan menjadi milik lessee jika “hak opsi” digunakan oleh lessee.[[19]](#footnote-20)

Tetapi diakui pula sebenarnya cukup banyak perbedaan antara finance leasing dengan jual beli, diantaranya yang penting dapat disebutkan bahwa pada jual beli barang demi hukum menjadi miliknya pembeli segera setelah adanya levering, sementara pada transaksi leasing, terjadinya peralihan hak tidak demi hukum, tetapi terjadi jika hak opsi digunakan. Jadi pada leasing, levering dianggap terjadi tidak segera setelah transaksi leasing dilakukan, tetapi nanti setelah hak opsi tersebut dilaksanakan oleh lessee, yaitu pada akhir masa leasing. Dengan demikian, tidak ada levering (yang mengakibatkan peralihan hak) pada bentuk transaksi operating lease berhubung dalam jenis leasing yang demikian tidak tersedia hak opsi.

Berbeda dengan leasing, bahkan dalam transaksi jual beli dengan angsuran (yang merupakan bentuk derivatif dari jual beli), dalam hal ini juga levering juga menyebabkan beralihnya hak milik terjadi setelah transaksi jual beli dengan angsuran tersebut dilakukan. Sungguhpun waktu itu sama seperti finance leasing, bahwa harga masih harus dicicil untuk beberapa kali cicilan. Karena pada jual beli dengan angsuran levering dilakukan setelah transaksi ditutup tanpa menunggu lunasnya harga barang, maka cicilan harga barang yang belum terlunasi hanya merupakan hutang piutang biasa, tanpa membawa pengaruh terhadap sahnya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Hal yang sama dengan jual beli cicilan tersebut juga berlaku pada transaksi yang sehari-hari kita kenal dengan tukang kredit.

Hal ini tentunya berbeda dengan finance leasing, di mana levering baru terjadi di akhir masa finance leasing. Itu pun hanya untuk jenis leasing yang menyediakan hak opsi dan hak opsi tersebut diwujudkan oleh lessee.

1. Beda Sewa Beli dengan finance Leasing

Kecuali untuk bentuk operating lease, maka bentuk transaksi yang paling mirip dengan leasing adalah transaksi sewa beli. Kedua-duanya serupa tapi tidak sama.

Sewa beli merupakan perpaduan antara jual beli dengan sewa menyewa. Karena, di satu pihak sewa beli punya sifat-sifat yang sama dengan jual beli, tetapi di lain pihak juga mempunyai sifat-sifat yang sama dengan sewa menyewa.

Berlainan dengan jual beli dan sewa menyewa, maka sewa beli tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi berkembang dan diterima dalam praktek. Karena itu, hokum pun tentunya melindungi transaksi sewa beli tersebut.

Sewa beli juga berbeda dengan jual beli dengan angsuran. Perbedaan terpenting di antara keduannya adalah tentang saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli. Pada sewa beli beralihnya hak (*levering*) terjadi pada saat seluruh cicilannya lunas terbayarkan. Jadi sebelum harganya lunas seluruhnya, kedudukan pembeli sewa hanya sebagai penyewa belaka. Dan berubah menjadi pembeli setelah habis angsurannya. Sementara pada jual beli dengan angsuran, ha hak atas barang sudah beralih (*levering*) dari penjual kepada pembeli setelah transaksinya terjadi. Sungguhpun pada saat itu harga belum seluruhnya dibayar.[[20]](#footnote-21)

Sungguhpun antara finance leasing dengan sewa beli mirip-mirip, tetap ada beberapa perbedaan di antara keduanya, antara lain dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Dalam sewa beli, lessee otomatis menjadi pemilik barang di akhir masa sewa, sementara pada finance leasing, kepemilikan lessee tersebut hanya terjadi apabila hak opsinya dilaksanakan oleh lessee .
2. Pihak lessor dalam finance leasing hanya bermaksud untuk membiayai perolehan barang modal oleh lessee, dan barang tersebut tidak berasal dari pihak lessor, tetapi dari pihak ketiga atau dari pihak lessee sendiri. Tetapi pada sewa beli, pihak lessor bermaksud melekukan semacam investasi dengan barang yang disewakan itu dengan uang sewa sebagai keuntungannya. Karena itu, biasannya barang tersebut berasal dari milik pemberi sewa beli sendiri.
3. Finance Leasing termasuk dalam salah satu metode pembiayaan yang diperkenankan dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, sementara sewa beli tidak termasuk kegiatan lembaga pembiayaan.[[21]](#footnote-22)

1. **Keuntungan dalam Finance Leasing**

Dalam transaksi finance leasing memiliki beberapa keuntungan yang dapat diambil. Keuntungan-keuntungan dalam transaksi finance leasing adalah sebagai berikut :

1. Ongkos menjadi lebih rendah.

Keuntungan yang paling jelas adalah ongkos yang rendah. Pihak yang menyewakan dapat menawarkan pembiayaan dengan ongkos rendah melalui leasing dengan menahan keuntungan tertentu yang berasal dari pajak dan menyalurkan sebagian besar simpanan pajak yang ditimbulkan oleh keuntungan-keuntungan semacam itu kepada pihak penyewa dalam bentuk pembayaran sewa yang lebih ringan. Keuntungan-keuntungan ini mungkin tidak akan diperoleh sama sekali apabila dilakukan melalui pembelian yang bukan leasing.

1. *Cash flow* lebih baik.

Pembayaran sewa akan menghasilkan cash flow yang lebih baik bagi penyewa jika dibandingkan dengan pembayaran pinjaman kredit. Lagi pula arus kas secara keseluruhan atas dasar nilai sekarang sering lebih menarik dalam suatu penyewaan.[[22]](#footnote-23)

1. Pembayaran sewa dalam leasing dilakukan dari keuntungan sebelum pajak. Seorang penyewa akan mengangsur pembayaran ongkos perlengkapan dengan lebih cepat sewa yang dapat dikurangkan dari pendapatan sebelum dipotong pajak daripada melalui penyusutan dan arus kas setelah pajak.
2. Pembayaran leasing dari suatu penyewaan yang diatur dengan baik biasanya akan lebih baik pengaruhnya terhadap keuntungan dalam buku dibandingkan dengan depresiasi (penyusutan) dan pembayaran bunga dalam hubungannya dengan pembelian perlengkapan yang sama.
3. Fleksibilitas lainnya lebih baik dibandingkan pinjaman kredit biasa.

Tergantung pada bahasa dan perjanjian pinjaman atau kredit yang ada, leasing dapat memberikan pembiayaan yang biasannya tidak diperbolehkan di bawah pembatasan pinjaman atau kredit semacam itu.

1. Jumlah pembayaran sewa yang tetap atau mengembang.

Jadwal pembayaran sewa yang telah ditetapkan sebelumnya memungkinkan seorang lessee memperhitungkan secara lebih teliti biaya perlengkapan dan keperluan-keperluan kas di masa yang akan datang. Di samping itu, dengan menyewakan barang-barang perlengkapan utama, seorang penyewa akan mengetahui dengan pasti pembayaran yang harus dilakukan di masa yang akan datang dan menghindari risiko yang terkandung dalam fluktuasi biaya dan dana.

Akan tetapi, dengan perubahan suku bunga seperti sekarang, kebanyakan perusahaan leasing di seluruh dunia cenderung menetapkan jumlah sewa atas suatu dasar yang mengambang.

1. Pengamanan terhadap inflasi.

Dalam perekonomian yang dipengaruhi inflasi, sewa untuk perlengkapan yang diperoleh melalui suatu penyewaan yang berdasarkan atas harga sekarang akan dibayar dengan nilai mata uang di masa yang akan datang yang telah dipengaruhi inflasi. [[23]](#footnote-24)

1. Jangka waktu yang panjang.

Dikarenakan jangka penyewaan dapat diatur untuk sebagian besar dari masa kegunaan perlengkapan, sebuah kontrak (kredit) sering lebih lama jangka waktunya daripada pinjaman yang biasannya tersedia.

1. Tidak ada pengungkapan kepada umum.

Pengungkapan informasi keuangan dan informasi rahasia dagang kepada umum tidak diperlukan bagi suatu transaksi leasing seperti yang dilakukan dalam sebuah prospektus untuk penawaran utang atau saham secara umum dan kadang-kadang dalam prospektus penawaran swasta.

1. Pembayaran-pembayaran dalam jumlah yang sama.

Pembayaran dalam jumlah yang sama memungkinkan diseimbangkannya pengeluaran untuk sewa dengan kas yang diciptakan oleh perlengkapan yang memberikan penghasilan.

1. Pembiayaan 100%.

Leasing biasannya memberikan pembiayaan 100% (yang meliputi biaya pengapalan, pajak import, dan ongkos pemasangan). Sementara itu, suatu pinjaman (kredit) untuk pembiayaan barang modal tertentu memerlukan suatu pembayaran uang muka.

1. Keuntungan dari modal yang ditahan.

Leasing akhirnya mungkin lebih besar ongkosnya dari suatu pembelian dalam hitungan uang keseluruhannya di mana penyewa dapat menggunakan keuntungan dari pajak pemilikan. Akan tetapi, leasing memberikan kemungkinan dari penahanan modal yang dapat dimanfaatkan di bidang lain dari usaha penyewa. Keuntungan tambahan dapat diciptakan dari modal yang ditahan sehingga ongkos keseluruhan dari penyewa dapat lebih rendah. Penanaman modal di bidang lain dari usaha penyewa ini sebagai ciri khas dari leasing adalah suatu factor penting bagi seorang penyewa.

1. Pembatasan-pembatasan anggaran belanja.

Pembelian perlengkapan yang tidak termasuk dalam anggaran pengeluaran modal, kadang-kadang dapat dilaksanakan melalui suatu penyewaan yang pembayaran sewanya diatur penggolongannya sebagai pengeluaran untuk operasi.[[24]](#footnote-25)

1. **Metode Angsuran dalam Finance Leasing**

Dalam pembayaran finance leasing pihak lessor menentukan besaran biaya atau uang yang harus dibayarkan oleh lessee. Ada beberapa hal yang harus digunakan dalam menentukan besaran angsurannya yaitu besarnya angsuran harus mencakup harga sewa, hak opsi harus menutupi harga barang ditambah dengan sejumlah keuntungan yang diharapkan oleh lessor. Dan selain itu lessor dalam menentukan besaran angsuran harus mempertimbangkan biaya yang dikeluarkan oleh lessor.[[25]](#footnote-26)

Di dalam finance leasing, sewa yang dibayar oles lessee kepada lessor terdiri dari unsur bunga (*interest*)dan uang pokok yang dibayarkan (*principal repayment*). Komposisi antara keduanya ini bervariasi sesuai dengan besarnya *outstanding principal* dan kapan sewa tersebut dibayar. Berdasarkan waktu pembayarannya, sewa ini dibedakan menjadi dua yaitu *payment in advance* dan *payment in arrears.*

1. *Payment in advance*

Pengaturan sistem pembayaran sewa yang dilakukan dimuka, misalnya kontrak dilakukan pada tanggal 16 Oktober 2005, pembayaran yang pertama harus dilaksanakan. Pembayaran pertama ini dapat dilakukan sebanyak satu kali besarnya sewa atau dua kali sesuai dengan kehendak lessee. Dalam *payment in advance*  ini jumlah keseluruhan dari sewa merupakan amortisasi daripada principalnya karena memang belum ada unsur interest yang terkandung didalamnya.

Pembayaran sewa per bulan berdasarkan metode ini dapat dihitung dengan menggunakan rumus. Misalnya diketahui nilai barang modal Rp. 200 juta, nilai sisa (*residual value*) 20 juta, simpanan jaminan 10% , x nilai barang modal = Rp. 20 juta. Tingkat bunga per tahun 24%, jangka waktu leasing 12 bulan.

Kontrak leasing 1 Januari 2005 sampai 31 Desember 2005, dan pembayaran sewa dibayar di muka (*payment in advance*).

= 16.686.606,55

Di mana : S = besarnya sewa (angsuran)

Nb = Nilai barang modal

Ns = Nilai sisa

i = tingkat bunga

n = jumlah periode.[[26]](#footnote-27)

1. *Payment* *in arrears*

Pembayaran sewa dilakukan dibelakang periode leasing. Misalnya, kontrak dilakukan pada tanggal 16 Oktober 2005 dengan pembayaran di tiap bulannya. Maka, pembayaran pertamanya adalah pada tanggal 16 November 2005. Pada *payment in arrears* ini tiap sewa suadah ada unsur *interest* dan *principal repayment-*nya. Pembayaran sewa dengan menggunakan metode ini dapat dilakukan dengan menggunakan rumus.

Misalnya diketahui nilai barang modal Rp. 200 juta, nilai sisa (*residual value*) 20 juta, simpanan jaminan 10% , x nilai barang modal = Rp. 20 juta. Tingkat bunga per tahun 24%, jangka waktu leasing 12 bulan.

Kontrak leasing 1 Januari 2005 sampai 31 Desember 2005, dan pembayaran sewa sewa dibayar dibelakang (*payment in arrears*).

= 17.020.336,82

Di mana : S = besarnya sewa (angsuran)

Nb = Nilai barang modal

Ns = Nilai sisa

i = tingkat bunga

n = jumlah periode.[[27]](#footnote-28)

Pembayaran finance leasing biasanya dibentuk dengan dasar bulanan, namun dilakukan empat bulanan (*quartely*), enam bulanan (*semi* *annually*), dan per tahun (*annually*). Finance leasing merupakan alat pembiayaan yang sangat fleksibel karena menyediakan bermacam-macam alternative jadwal pembayaran. Pembayaran pada umumnya dilakukan dimuka (pada awal periode). Akan tetapi, dapat juga diatur untuk dilakukan dibelakang (pada akhir periode). Kebanyakan pembayaran sewa dilakukan dalam jumlah yang sama selama jangka waktu leasing, tetapi untuk menyesuaikan dengan *cash flow* dari lessee, jumlah atau waktu pembayaran dapat pula beragam seperti yang dilakukan dalam leasing bentuk step atau skip.

Dalam pembayaran leasing *step up* jumlah pembayaran yang dilakukan dalam jangka waktu leasing makin lama makin besar, sedangkan dalam leasing *step down* jumlah pembayaran yang dilakukan makin lama makin kecil. Ini dilakukan untuk menyesuaikan dengan *cash flow* dari lessee. Selain itu, dapat pula dilakukan skip dimana lessee mempunyai kendala dalam *cash flow* secara berkala sehingga lessee hanya membayar sewa bila *cash flow-*nya mencukupi.

Jumlah pembayaran finance leasing biasanya ditentukan di muka dan tercantum dalam dokumen perjanjian finance leasing, dan dalam beberapa kasus, finance leasing ditetapkan dengan dasar sewa kemudian ditambah dasar sewa lain-lain tergantung pada penggunaan pada masa yang akan datang. Finance leasing dapat pula memiliki suatu rate yang beragam, tetapi tetap berpatokan kepada indeks rate eksternal. Rate eksternal ini misalnya indeks harga konsumen (*prime rate*). Jika indeks harga konsumen meningkat atau menurun maka pembayarannya akan mengikutinya, indeks tersebut dibutuhkan lessor guna menghadapi biaya tambahan yang terjadi bila biaya untuk memberikan jasa leasing juga meningkat.[[28]](#footnote-29)

1. **Penentuan Marjin Keuntungan dalam Finance Leasing**

Dalam penentuan marjin keuntungan pada finance leasing secara teknis, yang dimaksud dengan marjin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan marjin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan marjin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah finance leasing melakukan pembayaran secara angsuran. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yangtercantum dalam perjanjian finance leasing. [[29]](#footnote-30)

1. Referensi Pengambilan Marjin Keuntungan

Beberapa hal mempengaruhi dalam pengambilan keputusan bagi lessor untuk menentukan keuntungan yaitu:

1. *Direct Competitor’s Market Rate* (DCMR)

Lessor menentukan marjin keuntungan dengan mempertimbang-kan competitor langsung yang terdekat. Hal itu dilakukan agar tidak terjadinya kecenderungan konsumen yang lebih memilih penyedia layanan dalam hal ini badan leasing lain yang sejenis.

1. *Indirect Competitor’s Market Rate* (ICMR)

Dalam penentuan marjin keuntungan lessor harus dapat memperimbangkan kompetitor yang tidak langsung yaitu penyedia layanan leasing yang memiliki corak lain.

1. *Expected Competitif Return Of Investor* (ECRI)

*Expected Competitif Return Of Investor* adalah target profit kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada pihak ketiga sebagai contoh dalam hal ini adalah bank.

1. *Acquiring Cost*

*Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh pihak lessor yang langsung terkait dengan proses terjadinya perjanjian dengan lessee. Salah satu contohnya biaya kolektor dan pengadaan tenaga marketing.

1. *Overhead cost*

*Overhead cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh lessor yang tidak langsung berhubungan dengan proses transaksi. Sebagai contoh biaya yang dikeluarkan oleh lessor untuk membayar asuransi.

1. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran marjin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode yaitu :

1. Metode marjin keuntungan menurun
2. Metode marjin keuntungan rata-rata
3. Metode marjin keuntungan flat
4. Metode marjin keuntungan *annuitas*. [[30]](#footnote-31)

Penjelasan lebih detailnya tentang empat metode tersebut adalah sebagai berikut.

1. Metode Marjin Keuntungan Menurun (*sliding*)

Marjin keuntungan menurun adalah perhitungan marjin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya angsuran/cicilan harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) yang dibayarkan oleh lessee setiap bulan semakin menurun.

1. Metode Marjin Keuntungan Rata-Rata

Marjin keuntungan rata-rata adalah marjin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (haga pokok dan marjin keuntungan) yang setia bulannya dibayarkan oleh lessee.

1. Metode Marjin Keuntungan Flat

Marjin keuntungan flat adalah perhitungan marjin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap satu period eke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

1. Metode Marjin Keuntungan *Annuitas*

Marjin keuntungan Annuitas adalah marjin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan marjin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan angsuran harga pokok yang semakin membesar dan marjin keuntungan yang semakin menurun.

1. **Finance Leasing dalam Tinjauan Hukum Islam**

Dalam realitasnya, leasing merupakan suatu akad untuk menyewa sesuatu barang dalam kurun waktu tertentu. Leasing ini ada dua katagori global, yaitu *operating lease* dan *financial lease*. *Operating lease* merupakan suatu proses menyewa suatu barang untuk mendapatkan hanya manfaat barang yang disewanya, sedangkan barangnya itu sendiri tetap merupakan milik bagi pihak pemberi sewa. Sewa jenis pertama ini berpadanan dengan konsep ijarah di dalam syariah Islam yang secara hukum Islam diperbolehkan dan tidak ada masalah.

... ( البقرة : 282 )

Artinya : “*Wahai orang-orang yang beriman, apabila kalian berhutang sampai waktu tertentu, hendaklah kamu menulisnya dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar …”*.[[31]](#footnote-32)

(QS. Al-Baqarah : 282)

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

Ijarah merupakan akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan ijarah dengan leasing. Tetapi ada sedikit yang membedakan antara ijarah dan leasing.[[32]](#footnote-33)

Berikut ini memberikan ikhtisar perbedaan dan kesamaan antara ijarah dengan leasing. Sedikitnya ada lima aspek yakni: objek, metode pembayarannya, perpindahan kepemilikannya, lease purchase, dan sale and lease back.

**Ijarah dan Leasing: perbedaan dan persamaan**

| **No** | **Ijarah** | **leasing** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Objek: manfaat barang dan jasa | Objek: manfaat barang saja |
| 2 | Methods of payment:  Contingent of performance  Not contingent of performance | Methods of payment: Not Contingent of performance |
| 3 | Transfer of title:  ijarah : No transfer of title.  IMBT : promise to sell or hibah at the beginning of period | Transfer of title :  Operating lease : No transfer of title.  Financial lease : option to buy or not to buy, at the end of period |
| 4 | Lease purchase / sewa beli : bentuk leasing seperti ini haram Karena akadnya gharar (yakni antara sewa dan beli) | Dalam leasing terdapat lease purchase/ sewa beli |
| 5 | Terdapat sale dan lease back | Terdapat sale dan lease back |

Penjelasan lebih detailnya tentang persamaan dan perbedaan leasing dengan ijarah akan penulis uraikan di bawah ini.

* + - 1. Objek

Bila dilihat dari segi objek yang disewakan, leasing hanya berlaku untuk sewa menyewa barang saja. Sedangkan ijarah yang disewakan bisa berupa barang maupun jasa/tenaga kerja. Dengan demikian, bila dilihat dari segi objeknya, ijarah mempunyai cakupan yang lebih luas dari pada leasing.

* + - 1. Metode Pembayaran

Bila dilihat dari segi pembayarannya, leasing hanya memiliki satu metode pembayaran saja, yakni yang bersifat *not contingent to performance*. Artinya, pembayaran sewa pada leasing tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa. Sedangkan ijarah, sistem pembayarannya dibedakan menjadi dua, yaitu yang pertama, ijarah yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa. Sedangkan yang kedua, ijarah yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa, yang ini disebut ju’alah, atau *success fee.*

* + - 1. Perpindahan Kepemilikan

Dari aspek perpindahan kepemilikan, dalam leasing kita kenal ada dua jenis: operating leasing dan finance leasing. Dalam operating lease, tidak terjadi pemindahan kepemilikan asset, baik di awal maupun di akhir periode.

Dalam financial lease, diakhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa tersebut. Jadi *transfer of title* masih berupa pilihan, dan dilakukan diakhir periode.

Namun dalam praktiknya (khusus di indonesia), dalam finance leasing sudah tidak ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli, karena pilihan untuk membeli atau tidak membeli itu sudah “dikunci” di awal periode. Di lain pihak, ijarah sama seperti operating lease, yakni tidak ada *transfer of title* baik di awal maupun akhir periode.

Namun demikian, pada akhir masa sewa bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal dengan *ijarah muntahiya bith-tamlik*/IMBT (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Karena itu IMBT, pihak yang menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahkan.

* + - 1. Lease-Purchase

Dalam kontak sewa beli ini, perpindahan kepemilikan terjadi selama periode sewa bertahap. Bila kontrak sewa-beli ini dibatalkan, hak milik barang terbagi antara milik penyewa dengan milik yang disewakan. Dalam syariah, akad lease and purchase ini diharamkan karena adanya two in one (dua akad sekaligus) yang menyebabkan gharar dalam akad, yakni ada ketidakjelasan akad: apakah yang berlaku akad sewa atau akad beli.[[33]](#footnote-34)

* + - 1. Sale and Lease-Back

*Sale* and *lease-back* terjadi bila, misalnya, A menjual barang X kepada B, tetapi karena A tetap ingin memiliki barang X tersebut. B menyewakannya kepada A dengan kontrak financial lease, sehingga A mempunyai pilihan untuk memiliki barang X tersebut di akhir periode.

Ijarah muntahia bith tamlik merupakan bagian dari ijaroh yang terdiri dari dua kata kunci adalah; kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas, diikuti dengan adanya perpindahan kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya ganti yang jelas.

Allah SWT telah menurunkan aturan yang memenuhi rasa keadilan manusia. Kaitannya dengan finance leasing, syariat Islam telah menggariskan apa yang disebut dengan Ijarah Muntahiya Bith Tamlik (IMBT) dan sebagai landasan hukumnya terdapat beberapa dasar hukum mengenai Ijaroh Muntahiya Bith Tamlik.

* + - 1. Undang-undang No.10/1998 tentang Perbankan : “pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib dikembalikan disertai imbalan (prinsip ijarah) (pasal 1.12) : prinsip syariah dalam pembiayaan barang modal dapat dilakukan dengan pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari Bank oleh Nasabah (pasal 1.13)”.
      2. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.32/34/KEP/DIR 12 Maret 1998 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah : ”Bank wajib menerapkan prinsip syariah dalam menyalurkan dana antara lain melalui transaksi jual beli berdasarkan prinsip ijarah (pasal 28)”.
      3. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002: “Harus laksanakan akad ijarah dulu, akad pemindahan kepemilikan (jual beli/hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai”.
      4. Standard Akuntansi Keuangan (PSAK) No.59 :”objek sewa dikeluarkan dari aktiva pemilik objek sewa pada saat terjadinya perpindahan hak milik objek sewa, perpindahan hak milik objek sewa diakui jika seluruh pembayaran sewa telah di selesaikan dan penyewa membeli/menerima hibah dari pemilik objek sewa”.[[34]](#footnote-35)

Pada prinsipnya transaksi Ijarah Muntahiya Bith Tamlik (IMBT) dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) yang nantinya akan terjadi perpindahan kepemilikan (hak milik) bisa melalui akad hibah, atau melaui akad jual beli. Dan tujuan dan manfaat Ijarah Muntahiya Bith Tamlik (IMBT) bertujuan untuk mengatasi permasalahan kontemporer yang semakin banyak. Permasalahan tersebut diantaranya adalah bagaimana seorang nasabah dapat memiliki benda yang sangat dibutuhkannya dengan cara menyicil dengan cara yang dibenarkan oleh syariat. IMBT dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) yang nantinya akan terjadi perpindahan kepemilikan (hak milik) bisa melalui akad hibah, atau melaui akad jual beli. Ijarah Muntahiya Bith Tamlik (IMBT) bertujuan untuk mengatasi permasalahan kontemporer yang semakin banyak. Permasalahan tersebut diantaranya adalah bagaimana seorang nasabah dapat memiliki benda yang sangat dibutuhkannya dengan cara menyicil dengan cara yang dibenarkan oleh syariat.

Menurut pandangan Islam, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

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

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan marjin laba yang ditetapkan oleh pihak yang menyewakan barang. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang tersebut diakhir periode.

**Ilustrasi :** Bapak Ahmad hendak menyewa sebuah ruko selama satu tahun mulai dari 1 Agustus 2009 sampai 1 Agustus 2010 dan bermaksud membelinya di akhir masa sewa. Pemilik ruko menginginkan pembayaran sewa secara tunai di muka sebesar Rp.2 Miliyar (tanggal 1 Agustus 2009) dan Rp. 2 Miliyar di akhir masa sewa (tanggal 1 Agustus 2010) untuk membeli ruko tersebut. Dengan pola pembayaran seperti di atas, kemapuan keuangan Bapak Ahmad tidak memungkinkan. Bapak Ahmad hanya dapat membayar sewa secara cicilan sebesar Rp. 300 juta per bulan dan membeli ruko akhir masa sewa. Oleh karena itu, Bapak Ahmad meminta pembiayaan dari Bank Syariah sebesar Rp. 2 Miliyar di awal masa sewa (1 Agustus 2010). Bank Syariah menginginkan prosentase keuntungan sebesar 20% per tahun dari pembiayaan yang diberikan.[[35]](#footnote-36)

**Analisis Bank:**

Harga barang

Harga sewa 1 tahun (tunai di muka) : Rp. 2.000.000.000,-

Harga ruko (di akhir masa sewa) : Rp. 2.000.000.000,-

Keuntungan bank : Rp. 800.000.000,-

Total harga barang : Rp. 4.800.000.000,-

Kemampuan membayar nasabah

Pembayaran sewa cicilan Rp. 300 juta

Per bulan : Rp. 3.600.000.000,-

Pembelian ruko di akhir masa sewa : Rp. 1.200.000.000,-

Total kemampuan membayar : Rp. 4.800.000.000,-

Pilihan untuk menghibahkan barang diakhir sewa biasanya diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relatif besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa sudah mencukupi harga beli barang tersebut dan marjin laba yang ditetapkan oleh pihak yang menyewakan barang.

**Ilustrasi:** Dengan semakin pesatnya kemajuan usaha Bapak Fadhil di bidang penjualan komputer, maka Bapak Fadhil memerlukan sebuah mobil untuk kegiatan operasional toko. Bapak Fadhil memerlukan mobil tersebut pada tanggal 1 April 2009 dengan cara menyewa selama 1 tahun kemudian membelinya di akhir masa penyewaan yaitu tanggal 1 April 2010. Penjual mobil menginginkan pola pembayaran sewa tunai di muka sebesar Rp. 60 juta (1 April 2009) dan Rp. 90 juta di akhir masa sewa(1 April 2010) untuk dapat memiliki mobil tersebut, dengan pola pembayarn seperti di atas, kemampuan keuangan Bapak Fadhil tidak memungkinkan. Beliau hanya dapat membayar cicilan sebesar Rp. 15 juta per bulan. Untuk itu Bapak Fadhil mengajukan pembiayaan kepada Bank Syariah menginginkan prosentase keuntungan sebesar 20 % per tahun.

**Analisis Bank:**

Harga barang

Harga sewa 1 tahun (tunai di muka) : Rp. 60.000.000,-

Harga ruko (di akhir masa sewa) : Rp. 90.000.000,-

Keuntungan bank : Rp. 30.000.000,-Total harga

barang : Rp. 180.000.000,-

Kemampuan membayar nasabah

Pembayaran sewa cicilan Rp. 15 juta

Per bulan : Rp. 180.000.000,-

Pembelian ruko di akhir masa sewa : Rp. 0,-

Total kemampuan membayar : Rp. 180.000.000,-

Konsep keuntungan dalam Islam sesuai dengan penuturan ibnu Arabi, bahwa transaksi tanpa unsur iwad sama dengan riba, iwad dapat dipahami sebagai *Equivalent contervalue*  yang berupa risiko (*Ghurmi*) , kerja dan usaha (*kasb*), dan tanggung jawab. Semua transaksi untuk mendapatkan keuntungan harus memenuhi kaidah ini.[[36]](#footnote-37)

Dalam pandangan Islam, keuntungan bukan hanya saja keuntungan di dunia, namun yang dicari adalah keuntungan dunia dan akhirat. Implikasi dalam dunia bisnis, Al-Qur’an mengindikasikan bahwa dalam bisnis ada untung rugi. Keuntungan dan kerugian tidak dpat dipastikan untuk masa yang akan datang. Bisnis pada dasarnya adalah hubungan antara *return* dan *risk.* [[37]](#footnote-38)

Dalam ekonomi Islam, penggunaan sejenis *discount rate* dalam penentuan harga muajjal (bayar tangguh) atau cicilan dapat dibenarkan. Hal tersebut dapat dibenarkan karena :

* + - 1. Jual beli dan sewa menyewa adalah sector riil yang menimbulkan *economic value added*  (nilai tambah ekonomis).
      2. Tertahannya hak penjual atau penyewa (uang pembayaran) yang telah melaksanakan kewajibannya (menyerahkan barang atau jasa ), sehingga ia tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain.

Dengan kata lain, selain itu ada beberapa asumsi dan kejadian yang dapat menjadi rujukan analisisnya: harga yang dibayar tangguh dapat dibayar lebih besar daripada harga dibayar sekarang dan adanya penahanan hak milik.[[38]](#footnote-39)

1. Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Akutansi Leasing (Sewa Guna Usaha)*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994 ), hal. 1. [↑](#footnote-ref-2)
2. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 139 [↑](#footnote-ref-3)
3. Ibid, hal 139 [↑](#footnote-ref-4)
4. *Ibid*, hal. 140 [↑](#footnote-ref-5)
5. Widjaja dan Djohan, *Akuntansi Leasing ...*, hal. 19 [↑](#footnote-ref-6)
6. Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek,* (Bakti: PT. Citra Aditya, 2002), 17 [↑](#footnote-ref-7)
7. Herman Darmawi, *Pasar Finansial Dan Lembaga-Lembaga Finansial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006 ), hal. 207 [↑](#footnote-ref-8)
8. Salim, *Pekembangan Hukum ...*, hal. 142 [↑](#footnote-ref-9)
9. Darmawi, *Pasar Finansial...*, hal. 200 [↑](#footnote-ref-10)
10. Salim, *Pekembangan Hukum ...*, hal. 144 [↑](#footnote-ref-11)
11. Veithzal Rivai dkk, *Bank And Financial Institution Management,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 1223. [↑](#footnote-ref-12)
12. *Ibid.*, hal. 1225 [↑](#footnote-ref-13)
13. Darmawi, *Pasar Finansial...*, hal. 208 [↑](#footnote-ref-14)
14. Veithzal Rivai dkk, *Bank And Financial …*, hal. 1228 [↑](#footnote-ref-15)
15. Frianto Pandia, *Lembaga Keuangan,* ( Jakarta: PT. Rineka Cipta,2005), hal 113 [↑](#footnote-ref-16)
16. Salim, *Pekembangan Hukum ...*, hal. 162 [↑](#footnote-ref-17)
17. Widjaja dan Djohan, *Akuntansi Leasing ...*, hal. 4 [↑](#footnote-ref-18)
18. Ade Artesa, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: PT. Indeks Kelompok Gramedia, 2006), hal. 251. [↑](#footnote-ref-19)
19. *Ibid*, hal. 252. [↑](#footnote-ref-20)
20. Fuady, Hukum *Tentang Pembiayaan ...*, hal. 25 [↑](#footnote-ref-21)
21. *Ibid.*, hal. 26 [↑](#footnote-ref-22)
22. Ade Artesa, *Bank dan Lembaga …,* hal. 253 [↑](#footnote-ref-23)
23. Darmawi, *Pasar Finansial ...*, hal. 205 [↑](#footnote-ref-24)
24. *Ibid.*, hal. 207 [↑](#footnote-ref-25)
25. Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan ...*, hal. 17 [↑](#footnote-ref-26)
26. Rivai dkk, *Bank And Financial* ..., hal. 1234 [↑](#footnote-ref-27)
27. *Ibid.*, hal. 1235 [↑](#footnote-ref-28)
28. *Ibid*, hal. 1236 [↑](#footnote-ref-29)
29. Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2006), hal. 279 [↑](#footnote-ref-30)
30. *Ibid.*, hal. 282 [↑](#footnote-ref-31)
31. Departemen Agama RI, *Al-‘Aliyy: Al-Qur’an dan Terjemahnya,* (Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2005), hal. 37 [↑](#footnote-ref-32)
32. Adiwarman A. Karim, *Bank Islam* …, hal 140 [↑](#footnote-ref-33)
33. *Ibid.*, hal 142 [↑](#footnote-ref-34)
34. Disfa Lidian, *Ijaroh Muntahiya bittamlik*, dalam [http://hendrakholid.net/blog/2009/ 11/22/ijarah-muntahiyah-bit-tamlik-imbt](http://hendrakholid.net/blog/2009/%2011/22/ijarah-muntahiyah-bit-tamlik-imbt)*,*  diakses tanggal 16 Februari 2011. [↑](#footnote-ref-35)
35. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-36)
36. Askarya, *Akad Dan Produk Bank Syari’ah*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2007), hal. 29 [↑](#footnote-ref-37)
37. Muhammad Ismail Yusanto, *Menggagas Bisnis Islami,* (Jakarta: Gema Insani Press, 2002), hal. 17 [↑](#footnote-ref-38)
38. Muhammad, *Manajemen Bank Syari’ah,* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hal. 51 [↑](#footnote-ref-39)