

## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PEMBIAYAAN *MURABAHAH*

#### A. Pengertian Pembiayaan

Berdasarkan Undang Undang nomor 7 tahun 1992, sebagaimana yang dikutip oleh Muhammad Ridwan, yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan uang atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah imbalan (pembagian hasil).<sup>1</sup>

Menurut Undang Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998, sebagaimana yang dikutip oleh Kasmir, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan, yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>2</sup>

Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam Keputusan Menteri Keuangan no. 448/KMK.017/2000 Pasal 1, adalah pembiayaan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara perusahaan pembiayaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk

---

<sup>1</sup>Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h. 164.

<sup>2</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005, h. 92.

mengembalikan pembiayaan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>3</sup>

Untuk jenis pembiayaan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, jenis pembiayaan dengan transaksi jual beli berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan barang yaitu *bai' al murabahah*, *bai' as-salam*, dan *bai' al'istishna*.<sup>4</sup>
2. Menurut Ascarya, jenis pembiayaan berdasarkan kerja sama antara dua pihak, dengan bagi hasil berdasarkan prinsip yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*. Sedangkan untuk pembiayaan berdasarkan sewa dan jasa yaitu *ijarah*, *ijarah muntahia bit-tamlik* dan *wakalah*, *kafalah*, *hawalah*, *rahn*, *qard*.<sup>5</sup>

## **B. Jual Beli *Murabahah***

### **1. Pengertian *Murabahah***

Pengertian *murabahah* dalam etimologi bahasa arab adalah *murabahah* atau *مراجعة* asal kata dari ism masdar *رجح* yang berarti: keuntungan.<sup>6</sup> Sayyid Sabiq mengartikan *murabahah* sebagai penjualan dengan harga pembelian barang berikut keuntungan yang diketahui.<sup>7</sup> Menurut Ibnu Rusyd, jual beli *murabahah* ialah jika penjual

<sup>3</sup>Baca Keputusan Menteri Keuangan no. 448/KMK.017/2000.

<sup>4</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 101.

<sup>5</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008, h. 46.

<sup>6</sup>Ali Mutahar, *Kamus Arab-Indonesia*, Jakarta: Hikmah, 2005, h. 552.

<sup>7</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 11*, Terj, Kamaludin A Marzuki, "*Fiqh Sunnah jilid 11*", Bandung: Pustaka, 1988, h. 83.

menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu, dinar atau dirham.<sup>8</sup>

Menurut Adiwarmarman Karim, *murabahah* adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembelianya, misalnya 10% atau 20%.<sup>9</sup>

Menurut Heri Sudarsono, *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak pembiayaan syariah dan konsumen. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.<sup>10</sup>

Menurut Dwi Suwinqnyo, *murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid (Analisa Fiqh Para Mujtahid)*, penerjemah Imam Ghazali Said dan Ahmad Zaidun, Jakarta: Pustaka Amani, Cet. Ke 3, 2007, h. 45.

<sup>9</sup>Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010, h. 113.

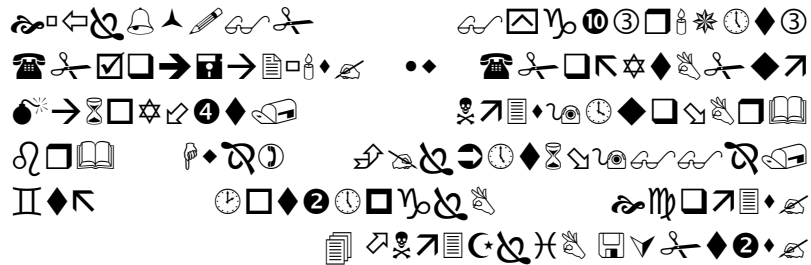
<sup>10</sup>Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, h. 58.

<sup>11</sup>Dwi Suwinqnyo, *Pengantar Akuntansi Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, h. 29.

Menurut Umer Chaptra sebagaimana yang dikutip oleh Sutan Remy Sjahdeini, *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang telah dialihkan kepada konsumen. Agar transaksi yang demikian itu sah secara hukum, pembiayaan syariah harus menandatangani dua perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang satu dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan konsumen.<sup>12</sup>

Landasan syariah *murabahah*:

#### 1. Al-Qur'an



“Hai orang-orang beriman janganlah kamu makan hak sesamamu dengan jalan yang bathil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”. (Qs. An-Nisa’: 29).<sup>13</sup>

Penjelasan:

Jual beli *murabahah* merupakan bagian dari rangkaian perniagaan atau bisnis.<sup>14</sup>

<sup>12</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999, h. 65.

<sup>13</sup>Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, Jakarta: Al-Huda, 2002, h. 91.

<sup>14</sup>Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992, h. 27.

## 2. Al-Hadist

انَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ وَخَلَطَ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِالْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“Dari Shuhaib r.a bahwa rasulullah SAW bersabda: “Tiga perkara didalamnya terdapat keberkahan menjual secara kredit, *Muqaradhah* (nama lain dari *Mudharabah*), mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah dan bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah, Shuhaib).<sup>15</sup>

Hadist tersebut menjelaskan tentang jual beli, dengan pembayaran dilakukan pada waktu tempo atau secara cicilan dan cara tersebut merupakan bentuk pembiayaan *murabahah*.<sup>16</sup>

## 3. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.13/DSN-MUI IX/2000 Tanggal 16 September 2000

Dalam akad pembiayaan *murabahah*, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat, besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.<sup>17</sup>

<sup>15</sup>Muhammad Fuad Abdu al Baqi, *Sunan al Hafizh Abi Abdillah Muhammad Ibn Yazid al Qazwiny Ibnu Majjah*, Lebanon: Darul Kutub al Libany, t.th, Juz 2, Hadist ke-2289, h. 768.

<sup>16</sup>Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, h. 225.

<sup>17</sup>[http://www.mui.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=161:fatwa-dsn-mui-no-no-13dsn-muiix2000-tentang-uang-muka-dalam-murabahah-&catid=57:fatwa-dsn-mui](http://www.mui.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=161:fatwa-dsn-mui-no-no-13dsn-muiix2000-tentang-uang-muka-dalam-murabahah-&catid=57:fatwa-dsn-mui), di unduh Tanggal 6 April 2013, Pkl. 21 : 58.

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.16/DSN-MUI IX/2000  
Tanggal 16 September 2000

Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari supplier, maka harga sebenarnya adalah harga setelah diskon. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.<sup>18</sup>

5. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.17/DSN-MUI IX/2000  
Tanggal 16 September 2000

Sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja. Nasabah yang tidak atau belum mampu membayar tidak boleh dikenakan sanksi. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.<sup>19</sup>

6. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.46/DSN-MUI/II/2005  
Tanggal 17 Februari 2005

LKS boleh memberikan potongan tagihan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi akad *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami

---

<sup>18</sup>[http://www.mui.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=168:fatwa-dsn-mui-no-16dsn-muiix2000tentang-diskon-dalam-murabahah&catid=57:fatwa-dsn-mui](http://www.mui.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=168:fatwa-dsn-mui-no-16dsn-muiix2000tentang-diskon-dalam-murabahah&catid=57:fatwa-dsn-mui), di unduh Tanggal 6 April 2013, Pkl. 22 : 04.

<sup>19</sup>[http://www.mui.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=169:fatwa-dsn-mui-no-17dsn-muiix2000-tentang-sanksi-atas-nasabah-mampu-yang-menunda-nunda-pembayaran-&catid=57:fatwa-dsn-mui](http://www.mui.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=169:fatwa-dsn-mui-no-17dsn-muiix2000-tentang-sanksi-atas-nasabah-mampu-yang-menunda-nunda-pembayaran-&catid=57:fatwa-dsn-mui), di unduh Tanggal 6 April 2013, Pkl. 22 : 09.

penurunan kemampuan pembayaran, dan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.<sup>20</sup>

7. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.49/DSN-MUI/II/2005 Tanggal 25 Februari 2005

LKS boleh melakukan konversi akad *murabahah* dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan *murabahah* sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif.<sup>21</sup>

8. Keputusan Menteri Keuangan No.448/KMK.017/2000 Tanggal 27 Oktober 2000

Pasal 7 ayat (1). Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perusahaan Pembiayaan dapat melakukan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah.<sup>22</sup>

9. Peraturan Menteri Keuangan No.130/PMK.010/2012 Tanggal 7 Agustus 2012

Pasal (3). Perusahaan pembiayaan dilarang melakukan penarikan benda jaminan *fidusia* berupa kendaraan bermotor apabila kantor pendaftaran *fidusia* belum menerbitkan sertifikat jaminan *fidusia* dan menyerahkannya kepada perusahaan pembiayaan.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup>Baca Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005.

<sup>21</sup>Baca Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005.

<sup>22</sup><http://www.ortax.org/ortax/?mod=aturan&page=show&id=232>, di unduh Tanggal 6 April 2013, Pkl. 22 : 28.

<sup>23</sup>Baca PMK No. 130/PMK.010/2012 Tanggal 7 Agustus 2012.

## 2. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Menurut Osman Sabran, *murabahah* merupakan salah satu produk pembiayaan keuangan dalam Islam berasaskan kepada transaksi perniagaan. Oleh karena itu, rukun *murabahah* ialah rukun yang digunakan dalam muamalah jual beli mengikuti hukum-hukum fiqh Islam. Terdapat tiga rukun jual beli dalam Islam.

1. Pihak yang berakad, dalam rukun ini terdapat penjual dan pembeli.
2. Aset barang yang diakadkan, dalam rukun ini terdapat harta jualan dan harga bayaran.
3. *Lafaz sighth* akad, dalam rukun ini terdapat *ijab* dan *qabul*.<sup>24</sup>

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, dalam *murabahah* terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut:

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diharapkan
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

---

<sup>24</sup>Osman Sabran, *Urusan Niaga Al-Bai Bithaman Ajil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*, Malaysia: Universitas Teknologi Malaysia, 2000, h. 11.



Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (4), atau (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b. kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c. membatalkan kontrak.<sup>25</sup>

### 3. Pembebanan Harga Jual *Murabahah*

Pembebanan harga jual barang dalam *murabahah* menurut Mazhab Syafi'i sebagaimana yang dikutip oleh Adiwarmanto Karim, memperbolehkan adanya pembebanan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual-beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya.<sup>26</sup>

### 4. Manfaat dan Risiko *Murabahah*

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *murabahah* memberikan manfaat salah satunya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sedangkan manfaat yang dapat dirasakan nasabah, adanya kemudahan dalam mendapatkan barang yang diharapkan dengan sistem yang sederhana.

Sedangkan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. *Default* (kelalaian), nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

---

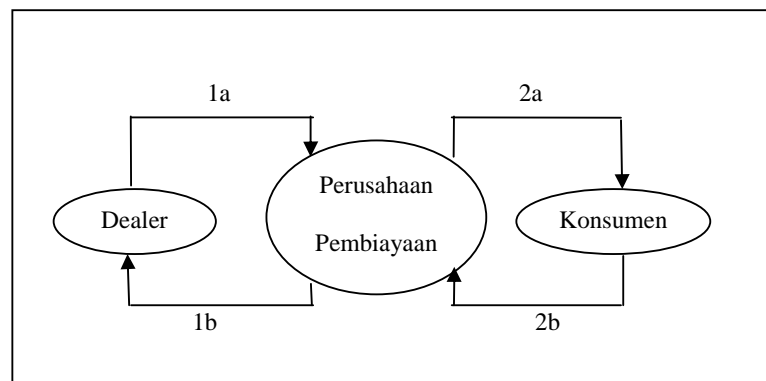
<sup>25</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 102.

<sup>26</sup>Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010, h. 114.

- b. Fluktuasi harga komparatif, bila terjadi harga suatu barang naik setelah pembelian. Maka harga jual beli tidak bisa dirubah.
- c. Penolakan konsumen, karena spesifikasi barang tidak sesuai dan kerusakan akibat pengiriman.<sup>27</sup>

## 5. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Untuk memberikan gambaran mengenai berbagai pihak yang terlibat dalam melakukan transaksi pembiayaan dengan akad *murabahah*, maka berikut adalah skema pembiayaan *murabahah* menurut Adiwarman Karim.<sup>28</sup>



**Gambar 1.1** Skema Pembiayaan *Murabahah*

Keterangan:

- 1a. Dealer menjual secara tunai
- 1b. Perusahaan Pembiayaan membeli secara tunai
- 2a. Perusahaan Pembiayaan menjual secara tunai
- 2b. Konsumen membayar secara cicilan + Keuntungan Perusahaan Pembiayaan

<sup>27</sup>*Op.Cit.*, h. 106.

<sup>28</sup>*Op.Cit.*, h. 115.

## C. Pembiayaan *Leasing*

### 1. Sejarah *Leasing*

Usaha *leasing* (sewa guna usaha) sebenarnya sudah ada sejak tahun 200 SM yang dilakukan oleh orang-orang Sumeria. Dokumentasi yang ditemukan dari kebudayaan Sumeria menunjukkan bahwa transaksi *leasing* meliputi peralatan, penggunaan tanah dan binatang piaraan. Dalam perkembangan berikutnya, banyak sistem hukum mencantumkan *leasing* sebagai salah satu metode pembiayaan. Perkembangan usaha di bidang industri pertanian, manufaktur, dan transportasi membawa banyak jenis peralatan yang memungkinkan untuk dibiayai dengan cara *leasing*.<sup>29</sup>

Kegiatan *leasing* secara resmi diperbolehkan beroperasi di Indonesia setelah keluar surat keputusan bersama antara Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan No.Kep.122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/74 dan No.30/Kpb/1/74 Tanggal 7 Februari 1974. Tentang perizinan usaha *leasing* di Indonesia.<sup>30</sup>

### 2. Pengertian *Leasing*

Menurut Munir Fuady, istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa-menyewa. Jadi *leasing* merupakan suatu

---

<sup>29</sup>Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat, 2006, h. 190.

<sup>30</sup>Kasmir, *Bank dan Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2005, h. 258.

bentuk *derivatife* dari sewa-menyewa. Tetapi kemudian dalam dunia bisnis berkembanglah sewa-menyewa dalam bentuk khusus yang disebut *leasing* itu kadang-kadang disebut sebagai *lease* saja. Dan telah berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan. dalam bahasa Indonesia *leasing* sering di istilah kan dengan “Sewa guna usaha”.<sup>31</sup>

Beberapa pengertian sewa guna usaha atau dikenal dengan istilah *leasing* di kemukakan oleh dua sumber sebagaimana yang di kutip oleh Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru, sebagai berikut :

1. *Financial Accounting Standard Board (FASB 13)*

*Leasing* adalah suatu perjanjian penyediaan barang-barang modal yang di gunakan untuk suatu jangka waktu tertentu.

2. *The International Accounting Standard (IAS 17)*

*Leasing* adalah suatu perjanjian di mana pemilik aset atau perusahaan sewa guna usaha (*lessor*) menyediakan barang atau aset dengan hak pengguna kepada penyewa guna usaha (*lessee*) dengan imbalan pembayaran sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.<sup>32</sup>

Menurut Djoko Prakoso, *leasing* adalah perusahaan yang menawarkan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat produksi dengan batas waktu menengah atau panjang, dan disini

---

<sup>31</sup>Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, h. 8.

<sup>32</sup>Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat, 2006, h. 189.

pihak penyewa (*lessee*) harus membayar sejumlah secara berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu objek *lease* ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta *procit* yang diharapkan oleh *lessor*.<sup>33</sup>

### 3. Kegiatan *Leasing*

Di dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 Tanggal 21 November 1991 sebagaimana yang dikutip oleh Kasmir, kegiatan *leasing* dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. Melakukan sewa guna usaha dengan hak *opsi* bagi *lessee* (*finance lease*). Bila memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. Jumlah pembayaran sewa guna usaha dan selama masa sewa guna usaha pertama kali, ditambah dengan nilai sisa barang yang *dilease* harus dapat menutupi harga perolehan barang modal yang *dileasekan* dan keuntungan bagi pihak *lessor*.
  - b. Dalam perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan hak *opsi* bagi *lessee*.
2. Melakukan sewa guna usaha dengan tanpa hak *opsi* bagi *lessee* (*operating lease*). Bila memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. Jumlah pembayaran selama masa *leasing* pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang *dileaskan* ditambah keuntungan bagi pihak *lessor*.

---

<sup>33</sup>Djoko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, Semarang: Dahara Prize, 1996, h. 1.

- b. Di dalam perjanjian *leasing* tidak memuat mengenai hak *opsi* bagi *lessee*.<sup>34</sup>

#### 4. Kelebihan dan Kelemahan Menggunakan *Leasing*

Menurut Herman Darmawi, kelebihan *leasing* bila dibandingkan dengan metode pembiayaan lainnya, terutama dengan kredit bank, sebagai berikut:

##### 1. Unsur *fileksibelitas*

Unsur *fileksibelitas* ini terutama dalam hal dokumentasi, *Collateral*, Struktur Kontraknya, besarnya dari jangka waktu pembayaran cicilan oleh *lessee*, nilai *residu*, hak *opsi*, dan lain-lain.

##### 2. Ongkos yang relatif murah

Sifatnya yang relatif lebih sederhana, maka untuk dapat ditanda tangani kontrak dan realisasi suatu *leasing* relatif tidak memerlukan Ongkos atau biaya yang besar karena sudah diakumulasi ke dalam satu paket (konsultan *fee*, pengadaan dan pemasangan barang asuransi).<sup>35</sup>

Menurut Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru kelebihan *leasing* ialah, pengaturan terhadap *leasing* tidak terlalu *complicated*,

---

<sup>34</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangn Lainnya*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005, h. 261.

<sup>35</sup>Herman Darmawi, *Pasar Finansial dan Lembaga-Lembaga Finansial*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005, h. 205.

mengingat perusahaan pembiayaan tidak perlu harus melaksanakan banyak hal seperti diwajibkan untuk suatu bank.<sup>36</sup>

Menurut Munir Fuady, terdapat beberapa kelemahan dari pembiayaan dengan cara *leasing* sebagai berikut:

a. Biaya bunga yang tinggi.

Karena perusahaan *leasing* juga memperoleh biaya dari bank, maka perhitungan bunga dalam transaksi *leasing* akan relatif tinggi.<sup>37</sup>

b. Biaya *marginal* yang tinggi.

Pihak *leasing* banyak memberikan kemudahan bagi *lessee*, tetapi dipihak lain justru berbagai kemudahan tersebut tidak mungkin diberikan secara gratis melainkan dengan *cost-cost* tertentu.

c. Kurangnya perlindungan hukum

Perlindungan para pihak hanya sebatas dari itikad baik dari masing-masing pihak tersebut yang semuanya dapat dituangkan

---

<sup>36</sup>Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2006, h. 196.

<sup>37</sup>Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, h. 35.

dalam bentuk perjanjian *leasing*. Sehingga unsur *fairness* dalam bisnis *leasing* tidak *predictable* dan kurang kepastian hukum.<sup>38</sup>

## 5. Besarnya Pembayaran Sewa *Leasing*

Munurut Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru, besarnya pembayaran sewa pada *leasing* setiap periode ditentukan oleh beberapa faktor berikut ini:

### 1. Nilai barang modal

Nilai barang modal adalah total nilai harga barang modal dengan nilai sisa pada akhir masa kontrak.

### 2. Simpanan jaminan

Simpanan jaminan dilakukan atas permintaan *lessor* sebagai *security deposit* yang besarnya tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak. Semakin besar simpanan jaminan semakin sedikit besarnya uang sewa periodik.

### 3. Jangka waktu

Jangka waktu kontrak *leasing* dikaitkan dengan jangka waktu kegunaan ekonomis atau manfaat barang modal tersebut.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup>*Ibid.*, h. 36.

<sup>39</sup>*Op.Cit.*, h. 199.



## **D. Uang Muka Pembiayaan Sepeda Motor**

### **1. Menurut SE BI NO. 14/10/DPNP Pasal IV**

1. Ruang lingkup KKB dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup kredit yang diberikan bank kepada debitur untuk pembelian kendaraan bermotor.
2. yang dimaksud dengan uang muka, selanjutnya disebut *Down Payment* (DP) dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini adalah pembayaran dimuka atau uang muka secara tunai yang sumber dananya berasal dari debitur (*self financing*) dalam rangka pembelian kendaraan bermotor secara kredit.
3. DP ditetapkan sebesar persentase tertentu dari harga pembelian kendaraan bermotor yang dibiayai oleh bank.

DP untuk bank yang memberikan KKB sebagaimana diatur dalam SE ini ditetapkan sebagai berikut:

- 1) DP paling rendah 25% (dua puluh lima persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua.
- 2) DP paling rendah 30% (tiga puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda empat untuk keperluan non produktif.
- 3) DP paling rendah 20% (dua puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda empat atau lebih untuk keperluan

produktif, yaitu apabila memenuhi salah satu syarat sebagai berikut:

- a. Merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang; atau
- b. Diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dari usaha yang dimilikinya.<sup>40</sup>

## **2. Menurut PMK NO. 43/PMK.010/2012 Pasal 1**

1. Perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan usaha pembiayaan konsumen untuk kendaraan bermotor wajib menerapkan ketentuan uang muka (*Down Payment*) kepada konsumen sebagai berikut :
  - a. Bagi kendaraan bermotor roda dua, paling rendah 20% (dua puluh persen) dari harga jual kendaraan yang bersangkutan.
  - b. Bagi kendaraan bermotor roda empat yang digunakan untuk tujuan produktif, paling rendah 20% (dua puluh persen) dari harga jual kendaraan yang bersangkutan; atau

---

<sup>40</sup>Baca SE BI No. 14/10/DPNP, Tanggal 15 Maret 2012.

- c. Bagi kendaraan bermotor roda empat yang digunakan untuk tujuan non-produktif, paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari harga jual kendaraan yang bersangkutan.
2. Kendaraan bermotor roda empat yang digunakan untuk tujuan produktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memenuhi kriteria paling sedikit sebagai berikut:
  - a. Merupakan kendaraan angkutan orang atau barang yang memiliki izin yang diterbitkan oleh pihak berwenang untuk melakukan kegiatan usaha tertentu; atau
  - b. Diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu dari pihak berwenang dan digunakan untuk kegiatan usaha yang *relevan* dengan izin usaha yang dimiliki.
3. Dalam hal kendaraan bermotor roda empat tidak memenuhi salah satu kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kendaraan yang bersangkutan digolongkan sebagai kendaraan bermotor roda empat yang digunakan untuk tujuan non-produktif.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup>Baca PMK No. 43/PMK.010/2012, Tanggal 15 maret 2012.