

KEDUDUKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PASCA RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH

Edy Torana, S.H., M.H.

Abstrak

Perjanjian Pembiayaan Murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil atau mengangsur dalam jangka waktu yang ditentukan, sehingga ketentuan tentang Harga Beli, Harga Jual, Margin dan jangka waktu sudah harus disepakati diawal. Bank Syariah dalam melangsungkan kegiatan usahanya tidak akan terlepas dari resiko pembiayaan. Upaya penyelamatan pembiayaan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara Restrukturisasi Pembiayaan, yakni : penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Dimana cara penataan kembali (*restructuring*) dengan cara mengkonversi akad murabahah menjadi akad musyarakah lebih sering digunakan oleh Bank Syariah dalam rangka penyelamatan nasabah murabahah yang bermasalah. Hal tersebut dibenarkan secara syariah dengan dikeluarkannya Fatwa DSN No.49/DSN-MUI/11/2005 tentang Konversi Akad Murabahah. Namun demikian, bagaimanakah kedudukan Hak Tanggungan Pasca dilakukannya Konversi Akad Murabahah menjadi Musyarakah tersebut, berdasarkan ketentuan Fatwa DSN tersebut, Konversi Akad Murabahah dilakukan dengan cara menghentikan Akad Murabahah dimana selanjutnya nasabah eks murabahah membuat perjanjian musyarakah baru dengan bank, hal ini mengakibatkan perjanjian pembiayaan murabahah yang telah diikat dengan hak tanggungan menjadi berakhir dan timbul perjanjian musyarakah baru antara nasabah dengan bank, berdasarkan analogi tersebut, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, salah satu sebab hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Selain itu juga, sesuai dengan sifat perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* (perjanjian buntut atau perjanjian turutan) yang eksistensi dan keabsahannya bergantung pada Perjanjian pokoknya, sehingga dapat disimpulkan apabila Perjanjian Pembiayaan Murabahah yang merupakan perjanjian pokok dihentikan atau dianggap telah berakhir dengan dilakukannya Konversi Akad Murabahah, maka berakhir pula perjanjian turutannya dalam hal ini perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan.

Kata Kunci : Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan, Pasca Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah

POSITION TITLE GUARANTEE LIABILITY AFTER RESTRUCTURING MURABAHAH IN ISLAMIC BANK FINANCING

Edy Torana, S.H., M.H.

ABSTRACT

Murabahah Funding is a contract agreement of goods procurement based on sell and purchase transaction of which bank performs the funding or purchasing goods or investment required by client and resells it with additional profit to the relevant client under the approval of both parties. The payment is settled by instalment under the specified term as such that Purchasing Price, Selling Price, Margin and term have already been agreed in advance and no amendment is allowed during the effective term of agreement. In performing its responsibility, Syariah (Islamic) Bank is inseparable from any funding risk. Funding risk can be minimized to evade bigger loss. One of the Syariah (Islamic) Bank's efforts is Financial Restructuring of which it covers 3 (three) methods: rescheduling, reconditioning and restructuring. The restructuring frequently performed by Syariah (Islamic) Bank in the context of saving bank fund from any bad debt is by conducting the Conversion of Murabahah Agreement into Musyarakah Agreement. This subject has been confirmed pursuant to the rule of syariah (Islamic) under the issuance of Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/11/2005 upon the Conversion of Murabahah Agreement. Nevertheless, the role of Mortgage Rights is yet questioned following such conversion. Pursuant to Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/11/2005, the aforesaid Conversion is conducted by terminating Murabahah Agreement proceeded by entering into a new musyarakah agreement between formerly murabahah client and the relevant bank. This condition is inevitably resulted in the termination of murabahah funding agreement under Mortgage Rights security, and the effectiveness of a new musyarakah agreement between client and the bank. Whereas based on Laws Number 4 of 1996 upon Mortgage Rights, one of reason of the annulment of Mortgage Rights is payable debt annulment secured under Mortgage Rights. In addition, pursuant to the nature of security agreement as an accessoir agreement of which the existence and validity depends on the main Agreement, it is finally concluded that in case of any termination of Murabahah Funding Agreement acting as main one under the Conversion of Murabahah Agreement, mortgage rights security as the accessoir agreement shall be regarded void as well.

Keywords: Position Guarantee Mortgage, Post-Restructuring Murabahah